

C E R T I D A O

ARI JOSÉ ALVES - Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica, Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Roque - SP

C E R T I F I C A a pedido verbal de pessoa interessada que revendo os arquivos do registro imobiliário lhe delegado, deles verificou constar a matrícula do seguinte teor:

**OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO ROQUE - SP**

ARI JOSÉ ALVES - Oficial

Registra **ELIA APARECIDA EMMERT MANGINI**

Gene **VALQUIRIA APARECIDA ROSSE ALBUQUERQUE**

Gene **LENIRA TEIXEIRA DE CARVALHO FERNANDES**

Protestos / Escreventes

de São Roque - SP

Livro nº 2

matrícula
32.063

ficha
01

Em 11 de outubro de 2007

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO com a área de 8.349,82 metros quadrados, identificado como **ÁREA B**, situado no Bairro do Guassu, deste Município e Comarca de São Roque SP, assim descrito e caracterizado: inicia no marco 6, situado no término da Rua Nelson Vernalha e na divisa com as Áreas C e D de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, distante 108,89 metros da esquina com a Avenida Bernardino de Lucca; do marco 6 segue no AZ 225°20'03" na distância de 19,77 metros, confinando com a Área C de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 10-B; deste marco deflete à esquerda e segue no AZ 172°48'12" na distância de 33,49 metros, confinando com a Área C de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 10-A; deste marco deflete à direita e segue no AZ 262°48'12" na distância de 47,92 metros, confinando com a Área A de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 9; deste marco deflete à esquerda e segue no AZ 229°48'34" na distância de 43,35 metros, confinando com a Área A de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 8; deste marco deflete à esquerda e segue no AZ 192°43'02" na distância de 98,24 metros, confinando com a Área A de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 7; deste marco deflete à direita e segue no AZ 287°21'01" e distância de 34,38 metros, confinando com o prédio n.º 361, da Avenida Bernardino de Lucca, de titularidade de Brasitela Indústria e Comércio Ltda (Matrícula n.º 10.123), até encontrar o marco 2-A; desse marco continua no AZ 287°21'01" na distância de 54,09 metros, confinando com o imóvel do Espólio de Júlio de Lucca (Matrícula n.º 10.123), até encontrar o marco 3; deste marco deflete à direita e segue pelo alinhamento da Viela 5, do Loteamento Jardim Boa Vista, no AZ 49°34'11" e distância de 17,00 metros, até encontrar o marco 3-A; deste marco segue confrontando com a Praça 2, do Loteamento Jardim Boa Vista, no AZ 49°34'11" na distância de 15,57 metros, até encontrar o marco 3-B; deste marco segue pelo alinhamento da Viela 6, do Loteamento Jardim Boa Vista, no AZ 49°34'11" e distância de 27,00 metros, até encontrar o marco 3-C; deste marco segue no AZ 49°34'11" e distância de 54,70 metros, confinando com o Sistema de Lazer 2 do Loteamento Jardim Boa Vista, até encontrar o marco 3-D; deste marco segue no rumo 72°50'SW e distância de 72,78 metros, confinando com o imóvel de Alexandre Manetti Foux (Matrícula n.º 21.239), até encontrar o marco 4; deste marco segue no rumo 72°50'SW e distância de 59,00 metros, confinando com o imóvel de Haitian do Brasil Indústria e Comércio de Máquinas Ltda (Matrícula n.º 21.333), até encontrar o marco 5; deste marco deflete à direita e segue no AZ 135°20'03" na distância de 15,26 metros, confinando com o final da Rua Nelson Vernalha, até encontrar o marco 6, início da descrição, fechando o perímetro.-

PROPRIETÁRIA:- PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, com sede à Rua São Paulo, n.º 966, Bairro do Taboão, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 70.946.009/0001-75.-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula n.º 31.955.-

Cadastro Municipal n.º 05-004327-6.-

O OFICIAL,


ARI JOSÉ ALVES

(continua no verso)

Livro nº 2

Registro
Geral

Registro de Imóveis de São Roque - SP

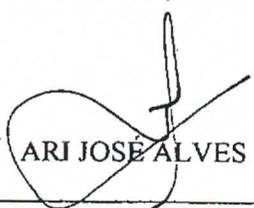
matrícula
32.063

ficha
01
verso

Av. 1/32.063 - Em 11 de outubro de 2007

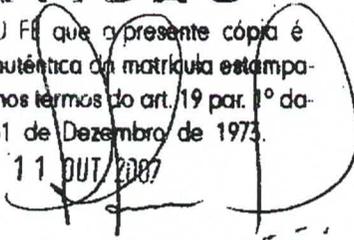
O imóvel objeto desta, é resultado do desdobro do imóvel matriculado sob n.º 31.955, à requerimento da proprietária, subscrito nesta cidade aos 03/10/2007.- (Prenotação n.º 95.764 de 03/10/2007).-

O OFICIAL,


ARI JOSÉ ALVES

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Circunscrição Imobiliária de SÃO ROQUE - SP
CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FE que a presente cópia é reprodução fiel e autêntica da matrícula estampada e foi extraída nos termos do art. 19 par. 1º da Lei n.º 6.015 de 31 de Dezembro de 1973.
São Roque, 11 OUT/2007



CONTRIBUIÇÕES	
OFIC. DE RS	16,99
ESTADO RS	
CART. DE RS	
SINDICO RS	
TRIB. JUST. RS	
TOTAL RS	16,99

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO ROQUE - SP
Ari José Alves

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO ROQUE - SP
ARI JOSÉ ALVES - Oficial
NÉLIA APARECIDA EMMERT MANGINI
VALQUIRIA APARECIDA POSSE ALBUQUERQUE
LENIRA TEIXEIRA DE CARVALHO FERNANDES
Prenotadas / Escrivães

**Prefeitura da Estância Turística de São Roque**

Departamento de Finanças - Divisão de Rendas

Relatório do Cadastro Técnico Municipal - BIC - EXERCÍCIO: 2022

Dados Cadastrais:

Imóvel : 50043276

Inscrição Cadastral: 01.02.806.0002.002.004

Proprietário/Compromissário : 13655 - PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE SAO ROQUE

CPF/CNPJ : 70.946.009/0001-75

Localização do Imóvel:

Logradouro: 102506 - RUA NELSON VERNALHA

Número :

Complemento :

Bairro : GUASSÚ

Cep : 18.132-350

Loteamento : JARDIM BOA VISTA

Quadra:

Lote: ÁREA "B"

Endereço de Correspondência

Logradouro : RUA NELSON VERNALHA

Número

Comp :

Bairro : GUASSÚ

Cep : 18.132-350

Cidade : São Roque

Estado : SP

Medidas

Área Total do Terreno : 8.349,82

Valor Venal : 1.870.042,39

Fração Ideal : 8.349,82

Valor Terreno : 1.870.042,39

Área Total Construída :

Valor Edificação : 0,00

Área Construída da Unidade : 0,00

Testada(s) - Informações:

Tamanho: Lado:

1 102506 NELSON VERNALHA

15,26

Terreno		PTS
Campo	Valor	
TIPO IMÓVEL	TERRENO	
DEFINE CONSTRUIDO	NÃO	
IMÓVEL DA PREFEITURA	SIM	
DEDUCAO USO	USO NORMAL	
USO TERRENO	TERRENO	
COD.AGRUP.VALOR	22-032 AL. 3.8%	
TRIBUTACAO	IMUNE TOTAL	
ZONEAMENTO	NÃO DEFINIDO	
AREA COMERCIAL		

Observações:

02/10/2007 - - Cad. novo - parte do 05-004250-3 da Prefeitura - Desdobro de área conforme Proc. nº 5917/06

02/10/2007 - - Certidão de Desdobro nº 029/07 expedida pelo DAU em: 20/09/2007.

14/01/2010 - Outorga permissão de uso de bem público e dá outras providencias por tempo indeterminado. Dec. nº 6905 de 29/12/09.

30/01/2018 - Lado Direito: ESPÓLIO DE JÚLIO DE LUCCA E BRASITELA IND. E COM. LTDA., Lado Esquerdo: , Fundos:

14/02/2020 16:08:34 - fbrlopes - .

Prefeitura da Estância Turística de São Roque, 14/09/2022

HAITIAN DO BRASI

MA

ALEXANDRE MANETTI FOUX
MATRICULA 21.239

SISTEMA DE LA
do JARDIM BOA V.

RU.
ANTIG.

PRAÇA 2

VIELA 6

M3 VIELA 5

M3B

M3D

M3C

72,78 m 72°50'SW

59,00 m 72°50'SW

M4

M5

ÁREA B

M8 D. 43,35 m (AZ 220°45'34")
D. 43,35 m (AZ 49°33'44")

M9

M10B

ÁREA C

M10A

M10

M11

ÁREA A

BRASITELA INDÚSTRI
OCUPANTE (adquiri
ORIGI

Júlio de Lucca
inventariante
Lucca

123

40,00 m

M3A

M7

Joaquim Carlos Silveira
CFI- 834451708-78
SR. 231/19/22

AVENIDA PREFEITO BERNARDINO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM 238/22

MÊS DE REFERÊNCIA - FEVEREIRO 2023

Foto 01 - Lateral



ENDEREÇO

**Rua Nelson Vernalha – CEP 18132-350
Jardim Boa Vista – São Roque – SP**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	6
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	6
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	7
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	8
10. FONTES DE PESQUISA	11
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	16
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	16
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	17
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	18
15. CONCLUSÃO	19
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	21
17. ABREVIATURAS	22
18. CURRÍCULO(S)	22
19. ANEXO(S)	27

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Prefeitura da Estância Turística de São Roque - CNPJ: 70.946.009/0001-75
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 22 de fevereiro de 2023
- 1.3 - Data da vistoria: 22 de fevereiro de 2023
- 1.4 - Finalidade: Avaliação para Venda
- 1.5 - Objetivo: Avaliação para Venda
- 1.6 - Categoria do IA: KMZ
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Terreno

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - Os subscritores são inscritos no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 218931, 196602 e 98112 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob os números 38495, 27968, 17522 possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes conferem comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 32063 junto ao Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Roque - SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel foi vistoriado "Luiz Carlos Ferreria (CRECI-SP 098112-F)" por este subscritor em companhia do Sr. Eduardo Bosque Vieira (CRECI-SP 218931-F), no dia 16/02/2022 no período da tarde sendo conferida ametragem do terreno.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

4.2 - “UM TERRENO URBANO com a área de 8.349,82 metros quadrados, identificado como ÁREA B, situado no Bairro do Guassu, deste Município e Comarca de São Roque SP, assim descrito e caracterizado: inicia no marco 6, situado no término da Rua Nelson Vernalha e na divisa com as Áreas C e D de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, distante 108,89 metros da esquina com a Avenida Bernardino de Lucca; do marco 6 segue no AZ 225°20'03” na distância de 19,77 metros, confinando com a Área C da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 10-B; deste marco deflete à esquerda e segue no AZ 172°48'12” na distância de 33,49 metros, confinando com a Área C de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 9; deste marco deflete à esquerda e segue no AZ 229°48'34” na distância de 98,24 metros, confinando com a Área A de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 7, deste marco deflete à direita e segue no AZ 287°21'01” e distância de 34,38 metros, confinando com o prédio nº 361, da Avenida Bernardino de Lucca, de titularidade de Brasileta Indústria e Comércio Ltda (Matrícula n.º 10.123), até encontrar o marco 3, deste marco deflete à direita e segue pelo alinhamento da Viela 5, do Loteamento Jardim Boa Vista, no AZ 49°34'11” e distância de 17,00 metros, até encontrar o marco 3-A, deste marco confrontando com a Praça 2, do loteamento Jardim Boa Vista no AZ 49°34'11” na distância de 15,57 metros até encontrar o marco 3-B deste marco segue pelo alinhamento da Viela 6, do Loteamento Jardim Boa Vista, no AZ 49°34'11” e distância de 27,00 metros até encontrar o marco 3-C, deste marco segue no AZ 49°34'11” e distância de 54,70 metros, confinando com o Sistema de Lazer 2 no Loteamento do Jardim Boa Vista, até encontrar o marco 3-D, deste marco segue no rumo 72°50'SW e distância de 72,78 metros confinando com o imóvel de Alexadre Manetti Foux (Matrícula n.º 21.239), até encontrar o marco 4, deste marco segue no rumo 72°50'SW e distância de 59,00 metros, confinando com o imóvel de Haitian do Brasil Indústria e Comércio de Máquinas Ltda (Mátrícula n.º 21.333), até encontrar o marco 5; deste marco deflete à direita e segue no AZ 135°20'03” na distância de 15,26 metros, confinando com o final da Rua Nelson Vernalha, até encontrar o marco 6, início da descrição, fechando o perímetro.”

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O acesso ao imóvel dá-se através da Rodovia Lívio Tagliassashi em artéria principal e através de rua asfaltada com equipamentos urbanos como água e esgoto, circundado por residências áreas industriais. Situa-se o imóvel na área urbana em bairro inscrito no Plano Diretor, da Município de São Roque, em “Zona de Urbana Residencial – Media Densidade – ZUR-MD” com usos permitidos além de unidades residenciais, indústrias, comércio e serviços.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A localização do imóvel avaliando esta area urbana com acesso através de logradouro publico, sem saída, com industrias instaladas e habitações residenciais, no entorno. A area está na entrada da cidade no acesso pela Rodovia Castelo Branco e confluência do acesso ao Município de Mairinque e região de Sorocaba com bom potencial de desenvolvimento.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 01028060002002004

8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00

8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00

8.4 - Valor venal do terreno (8.349,82 m²) R\$ 1.870.042,39

8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00

8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 1.870.042,39

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Lateral



Foto 03 - Fachada Principal - 1



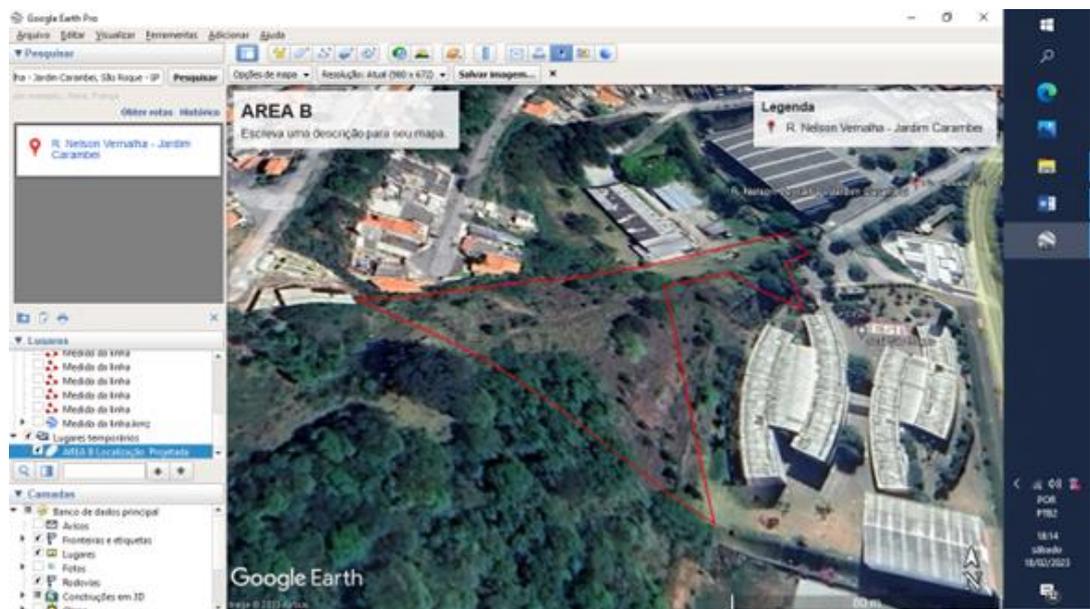
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 - Fachada Principal - 2



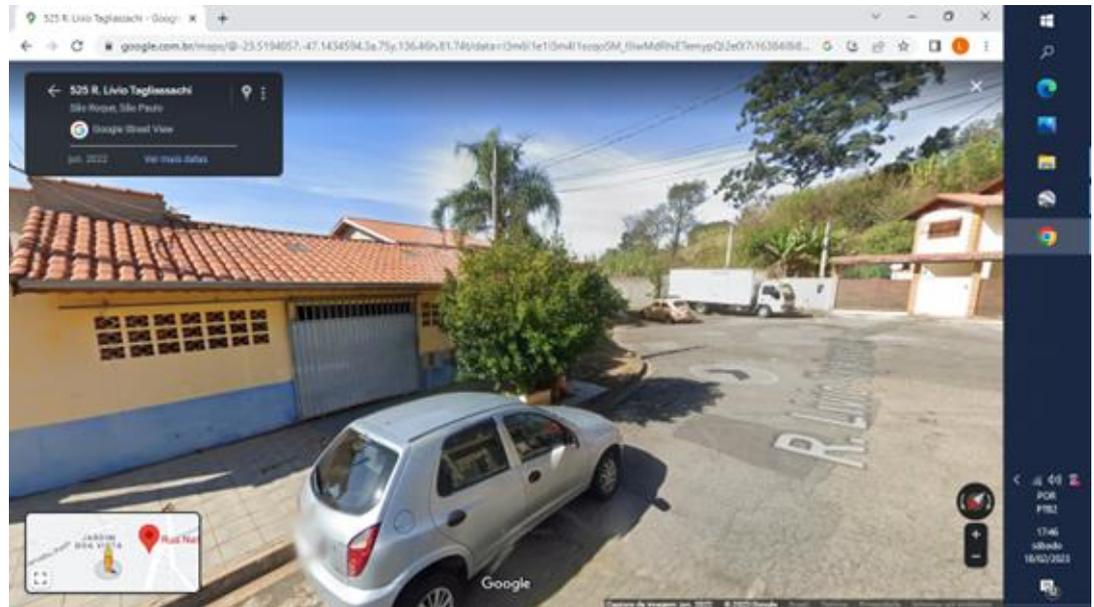
Foto 05 - Apresentação



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 - Fachada



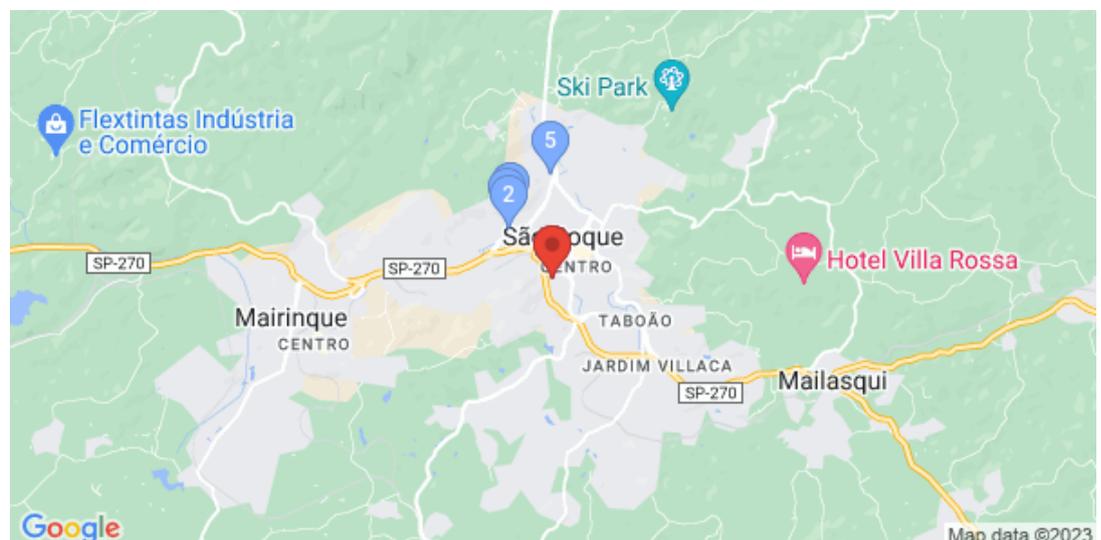
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Platô Imóveis, Sonia Leonardo Corretora de Imóveis CRECI - F 129078 (11) 99967-8047 São Roque – SP (www.guiasaoroque.com.br/imoveis/excelente-terreno-para-condominio-20428)

R₁ – Valor R\$ 1.570.000,00 – EXCELENTE TERRENO PARA CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. Com frente para 02 ruas e bairro com completa infraestrutura. Ótima topografia, fácil acesso as principais rodovias da região, comercio local, escolas, faculdades. Com 15.696 m². (R\$100,00 o m²). Escritura registrada. Agende uma visita com um de nossos corretores. 4712 4926 / 99967 8047 com 15696.00 m². Custo por m² R\$ 100,03 (cem reais e três centavos)

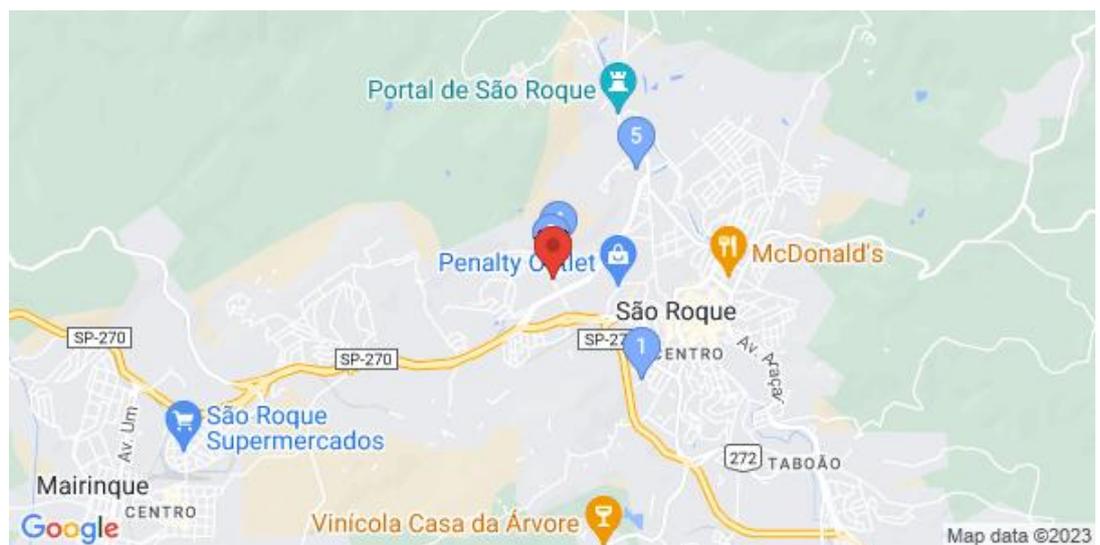


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Guia Imóveis, Avenida Brasil, 424, Centro - São Roque - SP, CEP 18130-48, (11) 4712-9401 (www.guiasaoroque.com.br/imoveis/terreno-plano-vila-nova-73833)

R₂ – Valor R\$ 1.800.000,00 – Terreno para venda - preço = 1.800.000,00. Terreno plano com 5.592 metros de área é 37,50 de frente para o asfalto. Documentação 100%. com 5592.00 m². Custo por m² R\$ 321,89 (trezentos e vinte e um reais e oitenta e nove centavos)

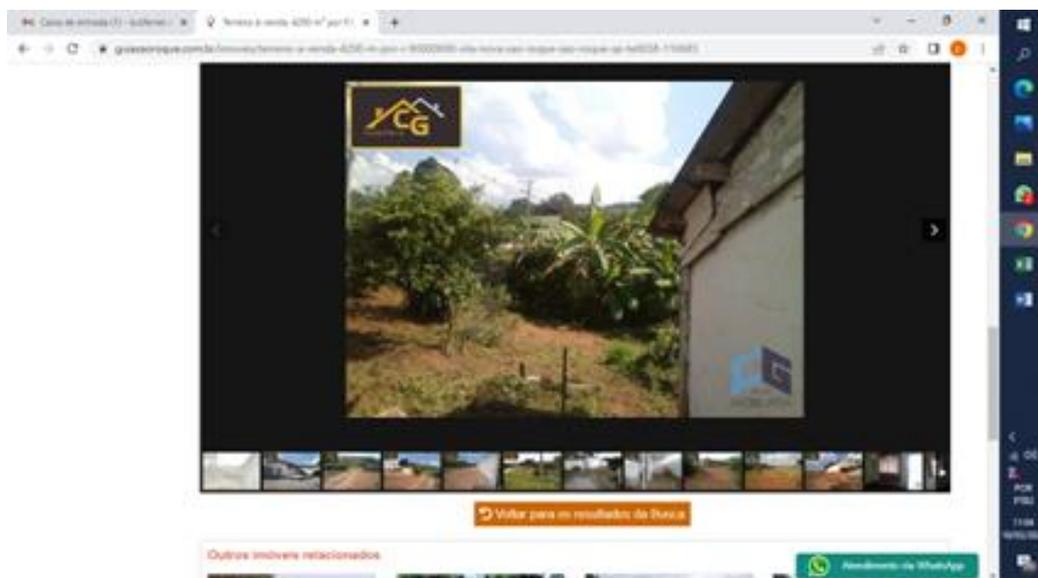


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: CG Imobiliária (11) 93085-4747 (11) 4712-4899 Rua São Joaquim, 458 - Centro - São Roque (www.guiasaoroque.com.br/imoveis/terreno-a-venda-4200-m-por-r-90000000-vila-nova-sao-roque-sao-roque-sp-te0038-110683)

R₄ – Valor R\$ 900.000,00 – CÓDIGO IMÓVEL: TE0038 VALOR DO IMÓVEL: R\$ 900.000,00 (Venda) METRAGEM: 4. Recomendo para 200 m² Ótimo terreno para fins comerciais em São Roque! garagem para transportadoras ou transportes coletivos. Está todo murado, às margens da Rodovia Raposo Tavares. Não perca essa ótima oportunidade! More, invista ou empreenda em uma das cidades mais seguras do país. Agende uma visita e venha para a região que mais cresce no interior de São Paulo. Imobiliária CG - Transformar seus sonhos em realidade está em nossos planos. Atualizado quinta, 09 março 2023 Cod. Original: TE0038 com 4200.00 m². Custo por m² R\$ 214,29 (duzentos e catorze reais e vinte e nove centavos)

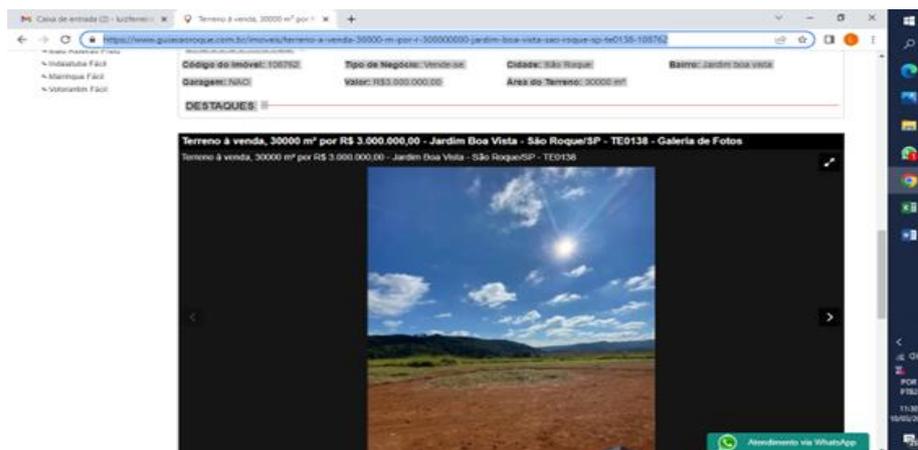


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: CG Imobiliária (11) 93085-4747 (11) 4712-4899
Rua São Joaquim, 458 - Centro - São Roque (www.guiasaoroque.com.br/imoveis/terreno-a-venda-30000-m-por-r-300000000-jardim-boa-vista-sao-roque-sp-te0138-108762)

R₅ – Valor R\$ 3.000.000,00 – TE0138 Excelente área de 30.000 mts², toda cercada em São Roque! Localizada em rua sem saída, com casa de caseiro com 2 dormitórios, 1 banheiro, sala e cozinha. Possui também um galpão industrial de 900 m² com escritório com copa e banheiro independentes, refeitório e vestiário, amplo estacionamento, com ótima área para entrada e manobra de carros ou caminhões. Localizada a apenas 60 km de São Paulo e a cerca de 1,5 km do centro da cidade de São Roque, com fácil acesso às Rodovias Raposo Tavares e Castelo Branco. O terreno também pode ser utilizado para divisão em lotes. Não perca essa ótima oportunidade! More, invista ou empreenda em uma das cidades mais seguras do país. Agende uma visita e venha para a região que mais cresce no interior de São Paulo. CG Imobiliária - Transformar seus sonhos em realidade está em nossos planos. Atualizado quinta, 09 março 2023 Cod. Original: TE0138 com 30000.00 m². Custo por m² R\$ 100,00 (cem reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²
1	R\$ 1.570.000,00	15.696,00
2	R\$ 1.800.000,00	5.592,00
3	R\$ 1.750.000,00	7.843,00
4	R\$ 900.000,00	4.200,00
5	R\$ 3.000.000,00	30.000,00
<hr/>		
MÉDIA	R\$ 1.804.000,00	12.666,20

VM = R\$ 142,43

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 142,43	8349.82 m ²	R\$ 1.189.233,97

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua Nelson Vernalha, Município de São Roque – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 142,43	8.349,82	R\$ 1.189.233,97

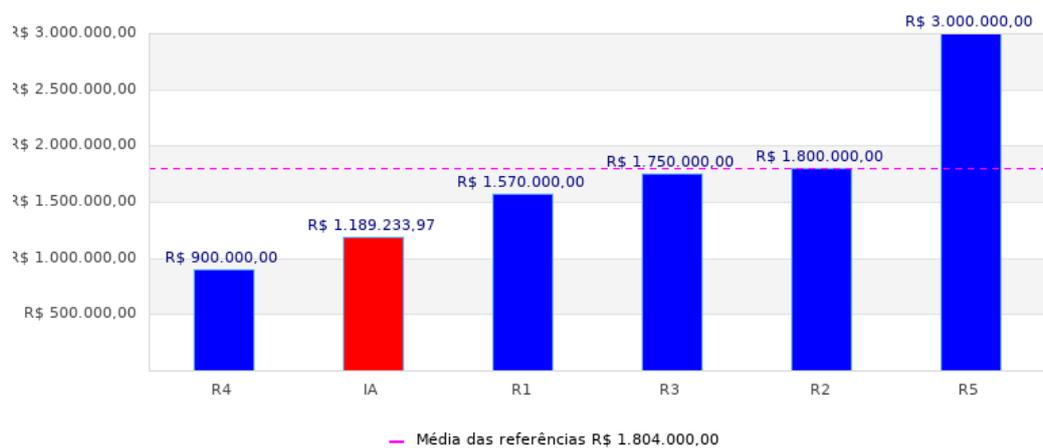
15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 1.189.233,97 (Um Milhão Cento e Oitenta e Nove Mil, Duzentos e Trinta e Três Reais e Noventa e Sete Centavos).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Mairinque, 22 de fevereiro de 2023



Documento assinado digitalmente
LUIZ CARLOS FERREIRA
Data: 14/03/2023 17:20:07-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Coordenador: Luiz Carlos Ferreira

CNAI nº 17522



Documento assinado digitalmente
AMANDA MODERNO TEIXEIRA
Data: 15/03/2023 09:36:11-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Membro: Amanda Moderno Teixeira

CNAI nº 27968



Documento assinado digitalmente
EDUARDO BOSQUE VIEIRA
Data: 15/03/2023 09:56:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Membro: Eduardo Bosque Vieira

CNAI nº 38495

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - EDUARDO BOSQUE VIEIRA

CRECISP 218931

CNAI 38495

Dados Pessoais

CPF: 103.054.038-18

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Endereço: Rua Machado de Assis, J8D

Bairro: Porta do Sol

Cidade: Mairinque

Estado: SP

Telefone 1: (11) 99494-8779

Telefone 2: (11) 98803-8807

E-mail: eduardo.bosque@creci.org.br

Formação

- Administração de Empresas

Experiência

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 1989;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2021.
- Perito Judicial 2021.
- Documentação Imobiliária 2021.

Informações Complementares

eduardo_bosque@uol.com.br

eduardo.bosque@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

18.2 - Currículo 1º assinante adicional sr(a). AMANDA MODERNO TEIXEIRA

CRECISP 196602

CNAI 27968

Dados Pessoais

CPF: 225.132.528-02

Endereço Comercial: Rua José Manoel de Oliveira, 1035

Bairro: Centro (Caucaia do Alto)

Cidade: Cotia

Estado: SP

Telefone 1: (11) 99210-4664

Telefone 2: (11) 4242-1924

E-mail: amandamoderno@creci.org.br

Experiência:

Proprietária e corretora de Imóveis da BellaDan Imóveis.

Inscrita também no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do Cofeci sob o número 27.968.

Informações Complementares:

Experiência na área Imobiliária como Administradora e Corretora de Imóveis.

Experiência em Avaliações Imobiliárias.

CIRP



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

18.3 - LUIZ CARLOS FERREIRA

CRECISP 98112

CNAI 17522

Dados Pessoais

CPF: 812.874.538-72

Endereço: Rua Nicolau Chad 320

Bairro: Vila Borghesi

Cidade: São Roque

Estado: SP

Telefone 1: (11) 4784-2299

Telefone 2: (11) 96197-9746

E-mail: luizferreira09@creci.org.br

Formação

§ TTI – Técnico em Transações Imobiliárias – EBRAE – Escola Brasileira de Ensino a Distância – Sindicato dos Corretores do Estado de São Paulo – 2010;

§ Engenharia Mecânica – Faculdades Braz Cubas – Incompleto – 1975;

§ Técnico em Mecânica - Escola Técnica Federal de São Paulo – 1971 a 1974.

§ Avaliador Imobiliário – Curso de Avaliação de Imóveis - IBREP – Instituto Brasileiro de Educação Profissional – 2016 .

§ Perito Judicial – Curso de Perito Judicial – CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 2017.

Experiência

Corretor Autônomo - CRECI 98.112 F

Cargo: Corretor e administrador de imóveis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Período: 07/2010 até esta data

Funções desempenhadas:

§ Avaliações como Assistente Técnico contratado pela parte em processos judiciais e extra judiciais;

§ Comercialização de imóveis de terceiros;

§ Locação e administração residencial e comercial.

§ Corretor trabalhando em lançamentos nos empreendimentos “ Condomínio Alexandre Dumas, “Residencial Villagio Emília” e “Residencial Villa Toscana”

§ Administração do Site “LCF GESTÃO IMOBILIARIA” <http://www.lcfgestorimob.com.br>

Informações Complementares

Membro do “Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Pericias” nomeado pelo CRECI.

CIRP



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXO(S)

19.1 - IPTU

Dados Cadastrais:	
Imóvel : 50043276	Inscrição Cadastral: 01.02.806.0002.002.004
Proprietário/Compromissário : 13655 - PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE SAO ROQUE	
CPF/CNPJ : 70.946.009/0001-75	

Localização do Imóvel:	
Logradouro: 102506 - RUA NELSON VERNALHA	Número :
Complemento :	
Bairro : GUASSÚ	Cep : 18.132-350
Loteamento : JARDIM BOA VISTA	Quadra: Lote: ÁREA "B"

Endereço de Correspondência	
Logradouro : RUA NELSON VERNALHA	Número
Comp :	
Bairro : GUASSÚ	Cep : 18.132-350
Cidade : São Roque	Estado : SP

Medidas	
Área Total do Terreno : 8.349,82	Valor Venal : 1.870.042,39
Fração Ideal : 8.349,82	Valor Terreno : 1.870.042,39
Área Total Construída :	Valor Edificação : 0,00
Área Construída da Unidade : 0,00	

Testada(s) - Informações:	Tamanho:	Lado:
1 102506 NELSON VERNALHA	15,26	

Terreno		
Campo	Valor	PTS
TIPO IMÓVEL	TERRENO	
DEFINE CONSTRUÍDO	NÃO	
IMÓVEL DA PREFEITURA	SIM	
DEDUÇÃO USO	USO NORMAL	
USO TERRENO	TERRENO	
COD.AGRUP.VALOR	22-032 AL. 3.8%	
TRIBUTAÇÃO	IMUNE TOTAL	
ZONEAMENTO	NÃO DEFINIDO	
ÁREA COMERCIAL		

Observações:

02/10/2007 -- Cad. novo - parte do 05-004250-3 da Prefeitura - Desdobro de área conforme Proc. nº 5917/06

02/10/2007 -- Certidão de Desdobro nº 029/07 expedida pelo DAU em: 20/09/2007.

14/01/2010 - Outorga permissão de uso de bem público e dá outras providências por tempo indeterminado. Dec. nº 6905 de 29/12/09.

30/01/2018 - Lado Direito: ESPÓLIO DE JÚLIO DE LUCCA E BRASILELA IND. E COM. LTDA., Lado Esquerdo: Fundos:

14/02/2020 16:08:34 - fbrlopes - .

Prefeitura da Estância Turística de São Roque, 14/09/2022

Prefeitura da Estância Turística de São Roque - Rua São Paulo, 966 - Bairro Taboão - CEP: 18.135-125 Telefone: 4784-8500

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.2 - Matrícula

C E R T I D A O

ARI JOSÉ ALVES - Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica, Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Roque - SP

C E R T I F I C A - à pedido verbal de pessoa interessada que revendo os arquivos do registro imobiliário lhe delegado, deles verificou constar a matrícula do seguinte teor:

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO ROQUE - SP**

ARI JOSÉ ALVES - Oficial

Livro nº 2 **Registro de Imóveis de São Roque - SP**

**VALÉRIA APARECIDA EMMERT MANGINI
GERENTE DE SERVIÇOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

LEITIA TEIXEIRA DE CARVALHO FERREIRAS
Protestos / Escraventias

matrícula 32.063	ficha 01	Em 11 de outubro de 2007
----------------------------	--------------------	--------------------------

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO com a área de 8.349,82 metros quadrados, identificado como ÁREA B, situado no Bairro do Guassu, deste Município e Comarca de São Roque SP, assim descrito e caracterizado: inicia no marco 6, situado no término da Rua Nelson Vernalha e na divisa com as Áreas C e D de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, distante 108,89 metros da esquina com a Avenida Bernardino de Lucca; do marco 6 segue no AZ 225°20'03'' na distância de 19,77 metros, confinando com a Área C de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 10-B; deste marco deflete à esquerda e segue no AZ 172°48'12'' na distância de 33,49 metros, confinando com a Área C de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 10-A; deste marco deflete à direita e segue no AZ 262°48'12'' na distância de 47,92 metros, confinando com a Área A de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 9; deste marco deflete à esquerda e segue no AZ 229°48'34'' na distância de 43,35 metros, confinando com a Área A de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 8; deste marco deflete à esquerda e segue no AZ 192°43'02'' na distância de 98,24 metros, confinando com a Área A de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 7; deste marco deflete à direita e segue no AZ 287°21'01'' e distância de 34,38 metros, confinando com o prédio n.º 361, da Avenida Bernardino de Lucca, de titularidade de Brasitela Indústria e Comércio Ltda (Matrícula n.º 10.123), até encontrar o marco 2-A; desse marco continua no AZ 287°21'01'' na distância de 54,09 metros, confinando com o imóvel do Espólio de Júlio de Lucca (Matrícula n.º 10.123), até encontrar o marco 3; deste marco deflete à direita e segue pelo alinhamento da Viela 5, do Loteamento Jardim Boa Vista, no AZ 49°34'11'' e distância de 17,00 metros, até encontrar o marco 3-A; deste marco segue confrontando com a Praça 2, do Loteamento Jardim Boa Vista, no AZ 49°34'11'' na distância de 15,57 metros, até encontrar o marco 3-B; deste marco segue pelo alinhamento da Viela 6, do Loteamento Jardim Boa Vista, no AZ 49°34'11'' e distância de 27,00 metros, até encontrar o marco 3-C; deste marco segue no AZ 49°34'11'' e distância de 54,70 metros, confinando com o Sistema de Lazer 2 do Loteamento Jardim Boa Vista, até encontrar o marco 3-D; deste marco segue no rumo 72°50'SW e distância de 72,78 metros, confinando com o imóvel de Alexandre Manetti Foux (Matrícula n.º 21.239), até encontrar o marco 4; deste marco segue no rumo 72°50'SW e distância de 59,00 metros, confinando com o imóvel de Haitian do Brasil Indústria e Comércio de Máquinas Ltda (Matrícula n.º 21.333), até encontrar o marco 5; deste marco deflete à direita e segue no AZ 135°20'03'' na distância de 15,26 metros, confinando com o final da Rua Nelson Vernalha, até encontrar o marco 6, início da descrição, fechando o perímetro.-

PROPRIETÁRIA:- PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, com sede à Rua São Paulo, n.º 966, Bairro do Taboão, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 70.946.009/0001-75.-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula n.º 31.955.-

Cadastro Municipal n.º 05-004327-6.-

O OFICIAL,


ARI JOSÉ ALVES

(continua no verso)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.3 - Matrícula

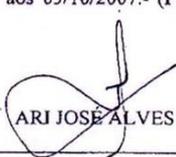
Livro nº 2 Registro Geral Registro de Imóveis de São Roque - SP

matrícula **32.063** ficha **01**
verso

Av. 1/32.063 - Em 11 de outubro de 2007

O imóvel objeto desta, é resultado do desdobro do imóvel matriculado sob n.º 31.955, à requerimento da proprietária, subscrito nesta cidade aos 03/10/2007.- (Prenotação n.º 95.764 de 03/10/2007).-

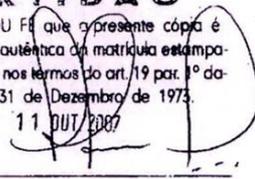
O OFICIAL,


ARI JOSÉ ALVES

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Circunscrição Imobiliária de SÃO ROQUE - SP

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FE que a presente cópia é reprodução fiel e autêntica da matrícula estampada e foi extraída nos termos do art. 19 par. 1º da Lei n.º 6.015 de 31 de Dezembro de 1973.
São Roque, 11 OUT/2007



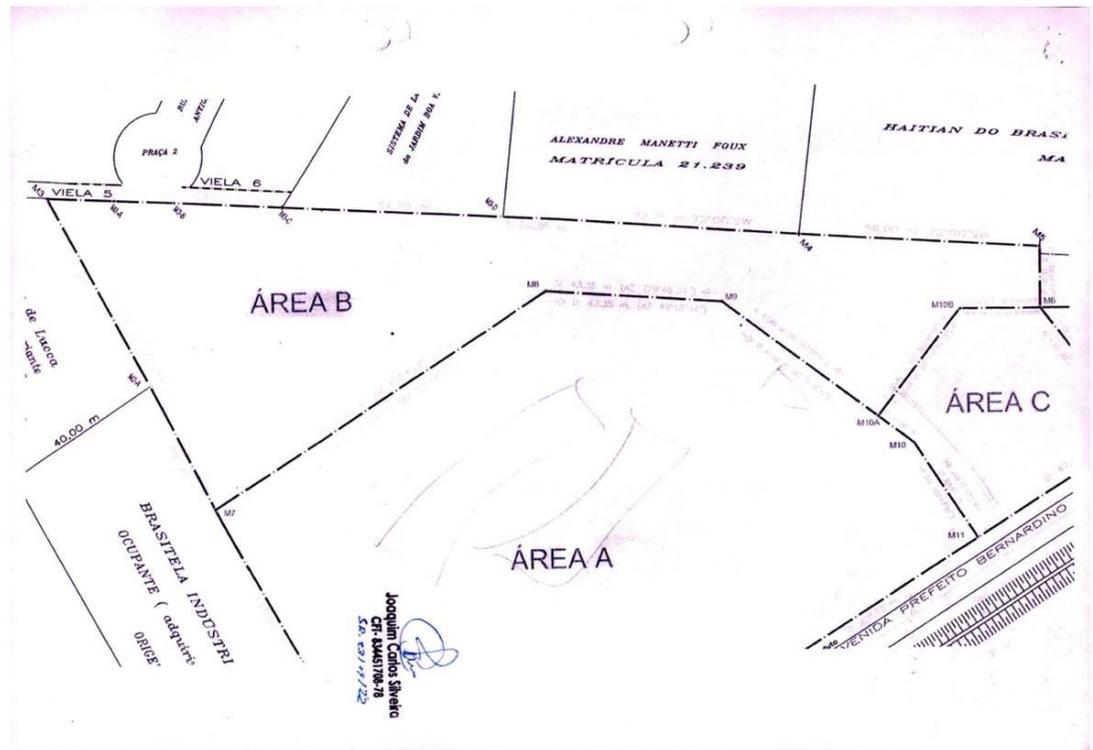
RECEBIMOS	1699
RECEBIMOS	
RECEBIMOS	
RECEBIMOS	
RECEBIMOS	1699

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO ROQUE - SP
ARI JOSÉ ALVES - Oficial
NÉLIA APARECIDA EMMERT MANGINI
VALQUIRIA APARECIDA FERREIRA ALBUQUERQUE
LENIRA TEIXEIRA DE CARVALHO FERNANDES
Protestos / Escrituras

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.4 - Planta





Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

C O F E C I CRECI 2ª Região/SP **DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

LUIZ CARLOS FERREIRA, Corretor(a) de Imóveis - CRECI-SP nº **98112-F**, Perito(a) Avaliador(a) de Imóveis - CNAI nº **17522**, **AMANDA MODERNO TEIXEIRA**, Corretor(a) de Imóveis - CRECI-SP nº **196602-F**, Perito(a) Avaliador(a) de Imóveis - CNAI nº **27968** e **EDUARDO BOSQUE VIEIRA**, Corretor(a) de Imóveis - CRECI-SP nº **218931-F**, Perito(a) Avaliador de Imóveis - CNAI nº **38495**.

Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características ABAIXO

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE

TIPO DE IMÓVEL: TERRENO URBANO

Documento assinado digitalmente
gov.br LUIZ CARLOS FERREIRA
Data: 14/03/2023 17:37:28-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Documento assinado digitalmente
gov.br AMANDA MODERNO TEIXEIRA
Data: 15/03/2023 09:25:40-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LUIZ CARLOS FERREIRA
98112-F

AMANDA MODERNO TEIXEIRA
196602-F

Documento assinado digitalmente
gov.br EDUARDO BOSQUE VIEIRA
Data: 15/03/2023 09:56:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

EDUARDO BOSQUE VIEIRA
218931-F

Espaço reservado para o CRECI.
Foi emitido o SELO CERTIFICADOR, identificado pelo nº



São Paulo, 14 de março de 2023.