



CERTIDÃO

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

CERTIFICA à pedido verbal de pessoa interessada que revendo os arquivos do registro imobiliário lhe delegado, deles verificou constar a matrícula do seguinte teor:

Livro nº 2

Registro Geral

Cadastro Nacional de Serventias nº 12.200-2
Registro de Imóveis de São Roque - SP

matrícula

45.349

ficha

01

Em 20 de outubro de 2022

IMÓVEL:- ÁREA INSTITUCIONAL do Loteamento denominado "**VILA COLONIAL**", situado no Bairro do Taboão, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque SP, com a área de 301,20 metros quadrados, assim descrita: mede 13,00 metros de frente para a Rua Francisco Boccato; do lado direito de quem da rua olha mede 21,00 metros, confrontando com a Área Verde; do lado esquerdo mede 22,40 metros, confrontando com o lote 12; e nos fundos mede 15,00 metros, confrontando com Jacinto Simões.-

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

REGISTRO ANTERIOR:- R. 6/3.415 - Loteamento registrado nos termos da Lei n.º 6.766/79.-

O OFICIAL,

SD - 12200231100ABERTM4534922L

Av. 1/45.349 - Em 20 de outubro de 2022

A presente matrícula, foi aberta a requerimento da proprietária subscrito em São Roque SP, aos 01/09/2022.- (Prenotação n.º 152.540).-

O OFICIAL,

SD - 1220023310000AV1M45349221

**OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO ROQUE-SP**
ARI JOSÉ ALVES - Oficial
MARCOS HIDEKI MOMMA - Substituto
HESLEI MARTINS DE OLIVEIRA
SÉRGIO EDUARDO DOS SANTOS
CRISTIANO ROQUE DE ARRUDA ROSA
EDUARDO ARI FERNANDES ALVES
CARLOS KOZO MOMMA JUNIOR
Prepostos/Escreventes

CERTIFICAÇÃO NA PÁGINA SEGUINTE

Pag.: 001/002
Certidão na última página

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Roque - SP

12200-2 - AA 261967

12200-2-260001-270000-0632



FSC
MISTO
Papel
C-0101334

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

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução fiel e autêntica da matrícula estampada e foi extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973. São Roque, data e hora abaixo indicadas.

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO ROQUE-SP
ARI JOSÉ ALVES - Oficial
MARCOS HIDEKI MOMMA - Substituto
HESLEI MARTINS DE OLIVEIRA
SÉRGIO EDUARDO DOS SANTOS
CRISTIANO ROQUE DE ARRUDA ROSA
EDUARDO ARI FERNANDES ALVES
CARLOS KOZO MOMMA JUNIOR
Prepostos/Escreventes

EM BRANCO

Para conferir a procedência deste documento
efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse
o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
1220023C3045349C172243228



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N° 45349

Ao Oficial.: R\$ 38,17
Ao Estado.: R\$ Nihil
Ao SEFAZ.: R\$ Nihil
Ao Reg.Civil R\$ Nihil
Ao Trib.Just R\$ Nihil
Ao ISS..... R\$ Nihil
Ao FEDMP.... R\$ Nihil
Total..... R\$ 38,17

Certidão expedida nos termos do
artigo 8º da Lei nº 11.331/2002

Certidão expedida às 17:22:43 horas do dia 20/10/2022.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão :



04534920102022

Pag.: 002/002

**Prefeitura da Estância Turística de São Roque**

Departamento de Finanças - Divisão de Rendas

Relatório do Cadastro Técnico Municipal - BIC - EXERCÍCIO: 2022

Dados Cadastrais:

Imóvel : 50121164 **Inscrição Cadastral: 01.03.067.0339.001.001**
Proprietário/Compromissário 13655 - PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE SAO ROQUE
CPF/CNPJ : 70.946.009/0001-75

Localização do Imóvel:

Logradouro: 1433 - RUA FRANCISCO BOCCATO **Número :**
Complemento : AREA INSTITUCIONAL
Bairro : TABOAO **Cep :** 18.135-135
Loteamento : VILA COLONIAL **Quadra:** **Lote:**

Endereço de Correspondência

Logradouro : RUA SAO PAULO **Número** 966
Comp :
Bairro : TABOAO **Cep :** 18.135-125
Cidade : SAO ROQUE **Estado :** SP

Medidas

Área Total do Terreno : 301,20 **Valor Venal :** 175.388,76
Fração Ideal : 301,20 **Valor Terreno :** 175.388,76
Área Total Construída : **Valor Edificação :** 0,00
Área Construída da Unidade : 0,00

Testada(s) - Informações:

Tamanho: Lado:

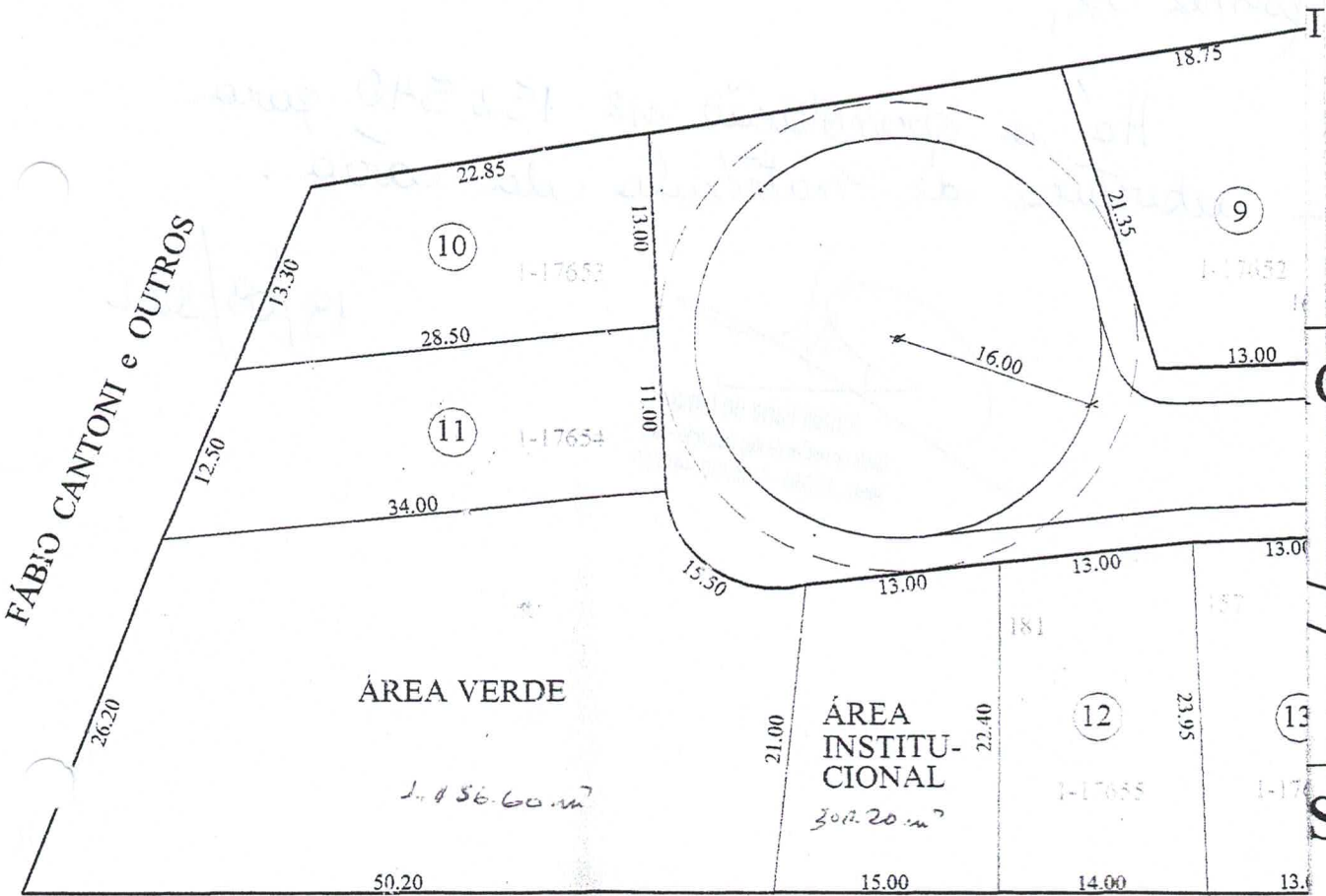
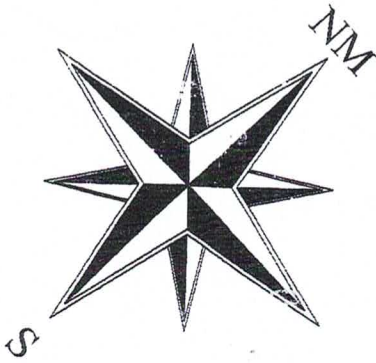
1 1433 FRANCISCO BOCCATO 13,00

Terreno		PTS
Campo	Valor	
TIPO IMÓVEL	TERRENO	
DEFINE CONSTRUIDO	NÃO	
IMÓVEL DA PREFEITURA	SIM	
DEDUCAO USO	USO NORMAL	
USO TERRENO	INSTITUCIONAL	
COD.AGRUP.VALOR	Não se aplica	
TRIBUTACAO	IMUNE TOTAL	
ZONEAMENTO	NÃO DEFINIDO	
AREA COMERCIAL		

Observações:

15/09/2022 - Cadastrada a área institucional do loteamento "Vila Colonial" constante na matrícula 3.415, conforme memorando nº. 08/2022 - NRI, de 14/09/2022.

Prefeitura da Estância Turística de São Roque, 15/09/2022



DECRETO nº 5.650 DE 10/04/02, FICA OUTIRGADA AO Sr. CELSO DE ALMEIDA e SILVA, PERMISSÃO DE USO S TÍTULO PRECÁRIO e GRATUITO ATÉ 31 DE DEZEMBRO DE 2004. PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 0063 DE 04 DE JANEIRO DE 2002. ÁREA DE 1.156,60 m²

ÁREA 'A'

ÁRE

LEGENDA



— INSCRIÇÃO CADASTRAL

m = 3425

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM 239/22

MÊS DE REFERÊNCIA - FEVEREIRO 2023

Foto 01 - Localização Google



ENDEREÇO

**Rua Francisco Bocato – s n – CEP 18135-135
Taboão – 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	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	7
10. FONTES DE PESQUISA	10
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	15
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	15
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	16
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	17
15. CONCLUSÃO	18
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	20
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 Estancia Turistica de São Roque - CNPJ: 70.946.009/0001-75
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 21 de fevereiro de 2023
- 1.3 - Data da vistoria: 10 de fevereiro de 2023
- 1.4 - Finalidade: Avaliação Mercadologica
- 1.5 - Objetivo: Apurar o valor do imovel para fins de venda
- 1.6 - Categoria do IA: Lote de terreno em area urbana.
- 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 98112, 196602 e 218931 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob os números 17522, 27968 e 38495, 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(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) 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 45349 junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque e devidamente cadastrado na Prefeitura da Estancia Turística de São Roque sob o nº 50121164.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - IMÓVEL:- ÁREA INSTITUCIONAL do Loteamento denominado "VILA COLONIAL", situado no Bairro do Taboão, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque SP, com a área de 301,20 metros quadrados.

4.2 - Situa-se o imóvel avaliando a Rua Francisco Boccato sem nº, CEP – 18135-135, Loteamento Vila Colonial; mede 13,00 metros de frente para a Rua Francisco Boccato; do lado direito de quem da rua olha mede 21,00 metros, confrontando com a Área Verde; do lado esquerdo mede 22,40 metros, confrontando com o lote I 2; e nos fundos mede 15,00 metros, confrontando com Jacinto Simões, murado e sem construção.

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 - Situa-se o imóvel Zona Urbana Residencial de Baixa Densidade – ZUR BD – Desenvolvimento Turístico, do Plano Diretor, da Município, sendo os usos permitidos conforme Plano Diretor.

5.2 - O acesso ao imóvel dá-se através de logradouro públicos com acesso direto em via urbana sem benfeitorias públicas, como asfalto, serviços de água e esgoto e ou redes de telefonia, TV ou internet e distante do acesso a transporte público.

5.3 - A localização particular do Imóvel Avaliando esta area urbana de grande valorização.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A localização do imóvel Avaliando esta area residencial urbana de grande valorização, com divisa à Area de Condomínios e próximo a ao comercio ativo local, com supermercados, farmácia, posto e combustível e outros facilidades urbanas. O logradouro é sem saída com serviço de segurança particular, com posto (guarita) permanente, contrato pelos moradores.

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 50121164

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

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

8.4 - Valor venal do terreno (301,20 m²) R\$ 175.388,76

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

8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 175.388,76

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 - Localização Google

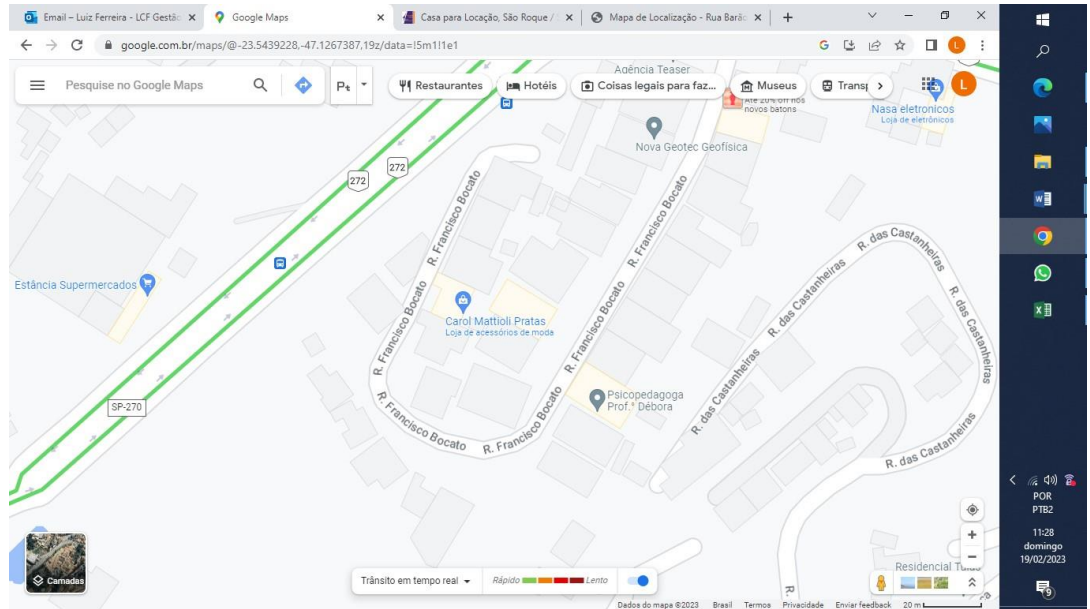
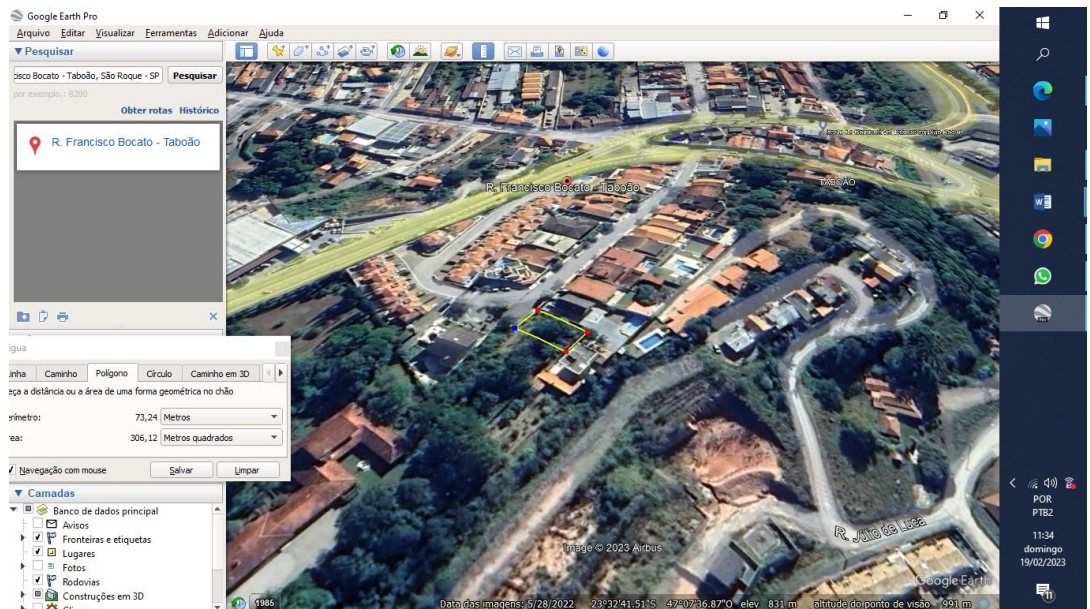


Foto 03 - Vista Aerea - Localização



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 - Vista Fachada local

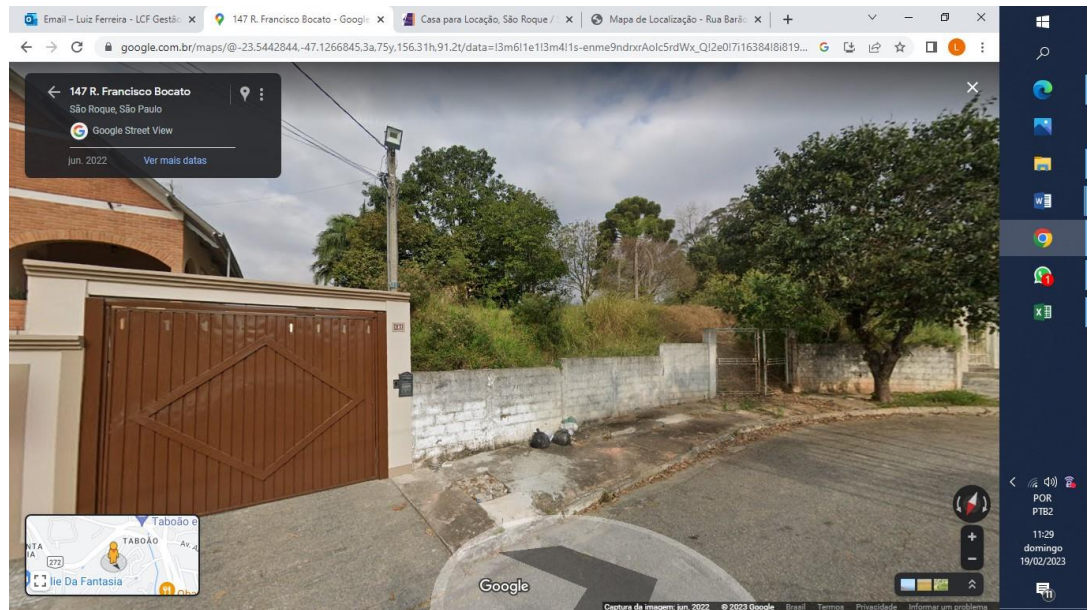


Foto 05 - Fachada



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 - Vista do lote



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: Serrana Construção e Incorporação (11) 94464-4466 (11) 4719-2383 (11) 4719-2384 (www.guiasaoroque.com.br/imo-veis/terreno-no-taboao-com-300m2-112818)

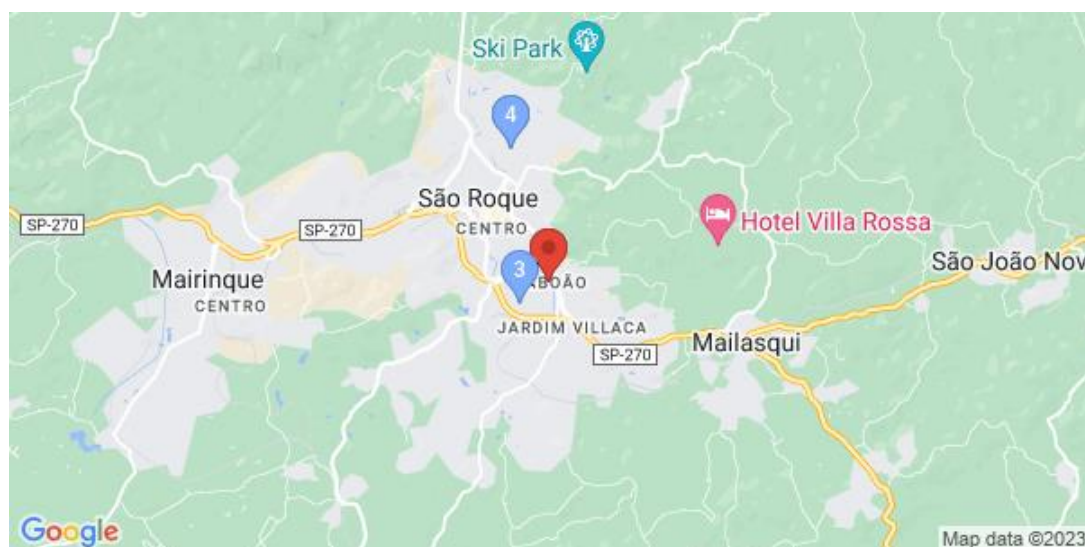
R₁ – Valor R\$ 350.000,00 – Terreno bem Localizado, Excelente para construir seu sonho residencial ou comercial! Lote plano, com Portão.

DADOS DO IMÓVEL

<https://www.guiasaoroque.com.br/imo-veis/terreno-no-taboao-com-300m2-112818> Código do Imóvel: 112818

Tipo de Negócio: Vende-se Cidade: São Roque

Bairro: Taboão Valor: R\$350.000,00 Área do Terreno: 300 m² com 300.00 m². Custo por m² R\$ 1.166,67 (mil e cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

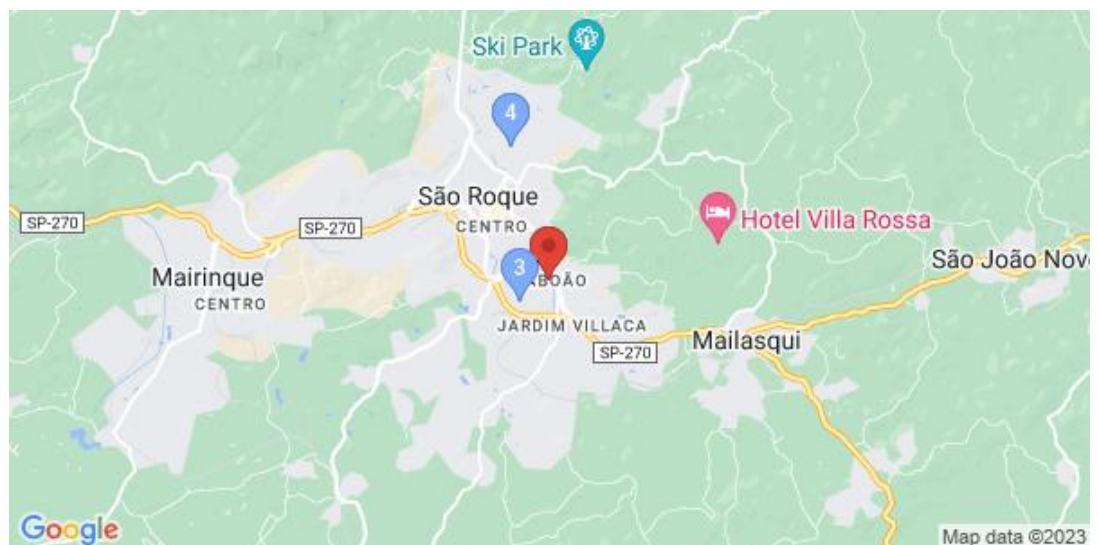
FONTE DE PESQUISA: Vitório Imóveis (11) 4713-1632 (11) 4713-1632 (11) 4713-1633 (www.guiasaoroque.com.br/imoveis/terreno-de-500-m-109246)

R₂ – Valor R\$ 450.000,00 – Terreno de aproximadamente 500 m² a 5 minutos do centro com duas casas.

DADOS DO IMÓVEL Código do Imóvel: 109246

Tipo de Negócio: Vende-se Cidade: São Roque

Bairro: Taboão Valor: R\$450.000,00 com 500.00 m². Custo por m² R\$ 900,00 (novecentos reais)



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: A.J.Rodrigues Assessoria Imobiliária (11) 4713-1962 (11) 4713-1962 (www.guiasaoroque.com.br/imoveis/terreno-loteamento-reserva-das-papoulas-100562)

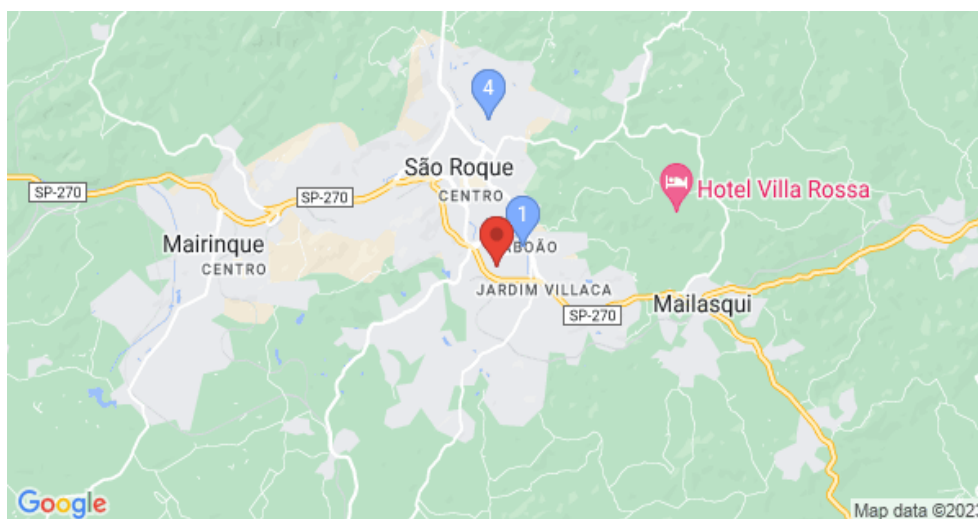
R₃ – Valor R\$ 280.000,00 – Terreno amplo aclave 250 metros quadrados, com infraestrutura urbana completa, ou seja, energia elétrica, iluminação pública, rede de distribuição de água, captação de esgoto, pavimentação e mais guias e sarjeta “A área é muito especial, não só pelos fatores históricos, mas também porque com o crescimento malha urbana a área foi abraçada pela cidade. Nosso projeto integra os espaços, disponibilizando áreas verdes e espaços comerciais que servirão como conveniência aos moradores e vizinhos” Gostou desse Lote ?

DADOS DO IMÓVEL Código do Imóvel: 100562

Tipo de Negócio: Vende-se Cidade: São Roque

Bairro: Vila Mike Garagem: Não Possui

Valor: R\$280.000,00 Área do Terreno: 250 m² com 250.00 m². Custo por m² R\$ 1.120,00 (mil e cento e vinte reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

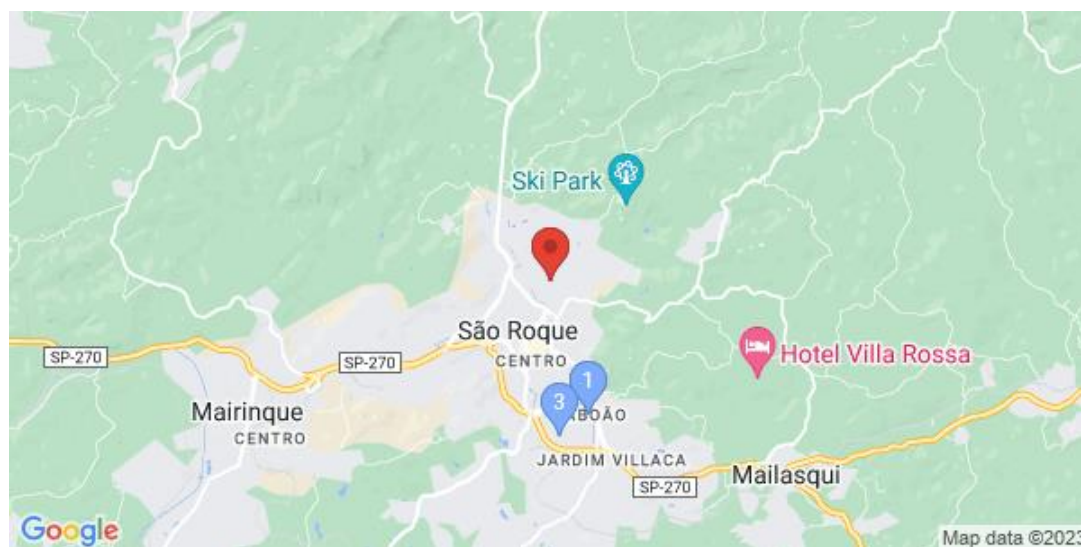
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: IMag Transações Imobiliárias (11) 9414-81520 (11) 973704909 Rua Danton Castilho Cabral, 200, Jardim das Flores (www.guiasaoroque.com.br/imoveis/terreno-area-nobre-de-sao-roque-109652)

R₄ – Valor R\$ 350.000,00 – Excelente localização, pronto para construir, 11m de frente por 25m largura, com toda a infraestrutura. Documentação com registro.

DADOS DO IMÓVEL

Código do Imóvel: 109652 Tipo de Negócio: Vende-se Cidade: São Roque
Bairro: Jardim Flórida Valor: R\$350.000,00 Área do Terreno: 275 m² com 275.00 m². Custo por m² R\$ 1.272,73 (mil e duzentos e setenta e dois reais e setenta e três centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

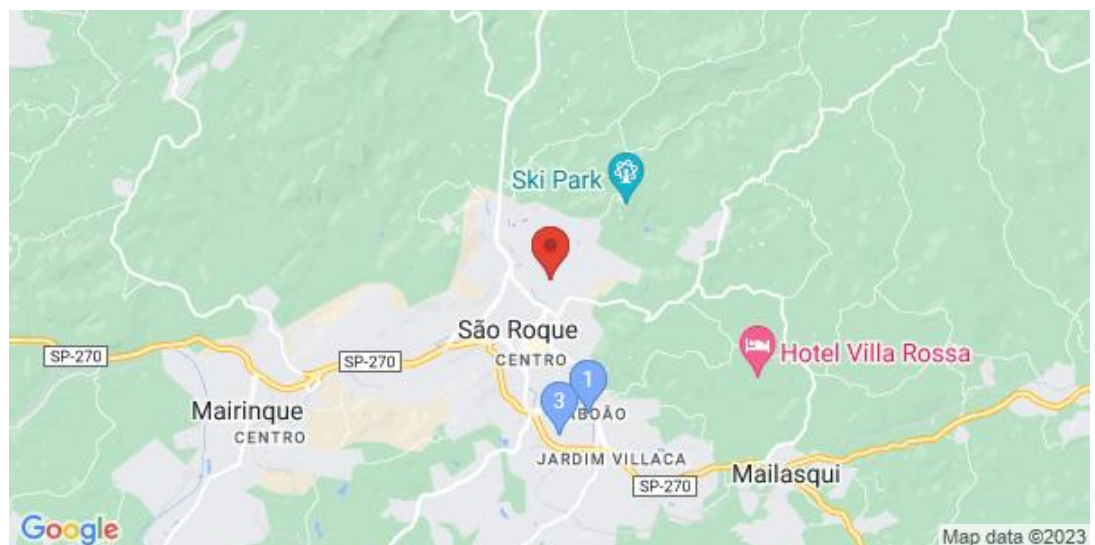
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Vitório Imóveis (11) 4713-1632 (11) 4713-1632
(11) 4713-1633 Av. 16 de Agosto, 66 - Jardim Junqueira - São Roque - SP
(www.guiasaoroque.com.br/imoveis/terreno-no-florida-108738)

R₅ – Valor R\$ 290.000,00 – Terreno em excelente bairro 10m² x 27m²

DADOS DO IMÓVEL

Código do Imóvel: 108738 Tipo de Negócio: Vende-se Cidade: São Roque
Bairro: Jardim Flórida Valor: R\$290.000,00 Área do Terreno: 270 m² com
270.00 m². Custo por m² R\$ 1.074,07 (mil e setenta e quatro reais e sete
centavos)



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\$ 350.000,00	300,00
2	R\$ 450.000,00	500,00
3	R\$ 280.000,00	250,00
4	R\$ 350.000,00	275,00
5	R\$ 290.000,00	270,00
<hr/>		
MÉDIA	R\$ 344.000,00	319,00

VM = R\$ 1.078,37

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\$ 1.078,37	301.20 m ²	R\$ 324.805,02

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 Francisco Bocato - s n, 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\$ 1.029,22	301,20	R\$ 310.000,00

15.1 - 15. 2 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\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais).

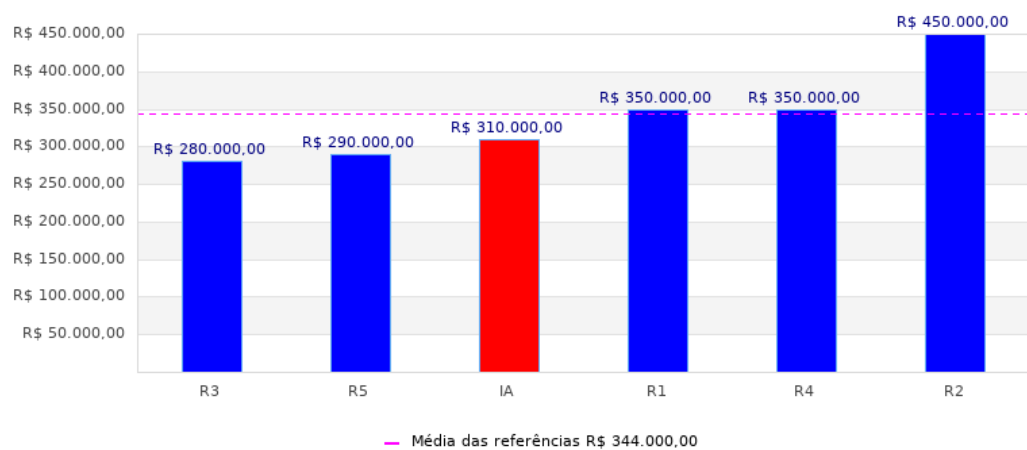
15.2 - 15. 3 Consideramos efetiva a avaliação com os parâmetros obtidos na pesquisa dos imóveis avaliando sem divergências documentais, lembrando, no entanto, que trata-se de uma area institucional contemplada na aprovação do ÁREA INSTITUCIONAL do Loteamento denominado "VILA COLONIAL", cujo atendimento foi o necessário para aprovação junto aos organismos necessário conforme lei.

15.3 - 15. 1 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

15.4 - 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

São Roque, 21 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

CRECI-SP nº 98112-F



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

CRECI-SP nº 196602-F



Documento assinado digitalmente

EDUARDO BOSQUE VIEIRA

Data: 15/03/2023 13:46:18-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Membro: EDUARDO BOSQUE VIEIRA

CRECI-SP nº 218931-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

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 - LUIZ CARLOS FERREIRA

CRECISP 98112

CNAI 17522

Dados Pessoais

CPF: 812.874.538-72

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

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

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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

§ 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

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

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

CIRP



18.3 - Currículo 3º assinante adicional

EDUARDO BOSQUE VIEIRA

Qualificação: Corretor de Imóveis

CRECI: 218931-F - 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 38495

Endereço: Rua Machado de Assis Lote J8D, Mairinque -SP.

Telefone: (11) 99494-8779

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

Habilidades Profissionais

Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 1989;

Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2021.

Perito Judicial 2021.

Documentação Imobiliária 2021.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Formação Acadêmica

Administração de Empresas

CIRP

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2022
CRECISP 218931**

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 38495

EDUARDO BOSQUE VIEIRA

VALIDADE
30/04/2023

The image shows a professional identity card for Eduardo Bosque Vieira. It features the logo of the Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) and the Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI 2ª REGIÃO). The card includes a QR code, a photograph of the holder, and his signature. The card is valid until 30/04/2023.

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 - Matricula 01



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

CERTIFICA à pedido verbal de pessoa interessada que revendo os arquivos do registro imobiliário lhe delegado, deles verificou constar a matrícula do seguinte teor:

Livro nº 2

Registro
Geral

Cadastro Nacional de Serventias nº 12.200-2
Registro de Imóveis de São Roque - SP

matricula

45.349

ficha

01

Em 20 de outubro de 2022

IMÓVEL:- ÁREA INSTITUCIONAL do Loteamento denominado "VILA COLONIAL", situado no Bairro do Taboão, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque SP, com a área de 301,20 metros quadrados, assim descrita: mede 13,00 metros de frente para a Rua Francisco Boccato; do lado direito de quem da rua olha mede 21,00 metros, confrontando com a Área Verde; do lado esquerdo mede 22,40 metros, confrontando com o lote 12; e nos fundos mede 15,00 metros, confrontando com Jacinto Simões.-

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

REGISTRO ANTERIOR:- R. 6/3.415 - Loteamento registrado nos termos da Lei n.º 6.766/79.-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

SD - 12200231100ABERTM4534922L

Av. 1/45.349 - Em 20 de outubro de 2022

A presente matrícula, foi aberta a requerimento da proprietária subscrito em São Roque SP, aos 01/09/2022.- (Prenotação n.º 152.540).-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

SD - 1220023310000AV1M45349221

OFICIAL DO REGISTRO DE IMOVEIS
COMARCA DE SÃO ROQUE-SP
ARI JOSÉ ALVES - Oficial
MARCOS HIDEKI MOMMA - Substituto
HESLEI MARTINS DE OLIVEIRA
SÉRGIO EDUARDO DOS SANTOS
CRISTIANO ROQUE DE ARRUDA ROSA
EDUARDO ARI FERNANDES ALVES
CARLOS KOZO MOMMA JUNIOR
Prepostos/Escreventes

CERTIFICAÇÃO NA PÁGINA SEGUINTE

Pag.: 001/002
Certidão na última página

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 02


Circunscrição Imobiliária de SÃO ROQUE - SP
CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução fiel e autêntica da matrícula estampada e foi extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973. São Roque, data e hora abaixo indicadas.

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO ROQUE-SP
ARI JOSÉ ALVES - Oficial
MARCOS HIDEKI MOMMA - Substituto
HESLEI MARTINS DE OLIVEIRA
SERGIO EDUARDO DOS SANTOS
CRISTIANO ROQUE DE ARRUDA ROSA
EDUARDO ARI FERNANDES ALVES
CARLOS ROGO MOMMA JUNIOR
Prepostos/Escritores

EM BRANCO

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
1220023C3045349C172243228




CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 45349

Ao Oficial.	R\$ 38,17
Ao Estado.	R\$ Nihil
Ao SEFAZ.	R\$ Nihil
Ao Reg. Civil.	R\$ Nihil
Ao Trib. Just.	R\$ Nihil
Ao ISS.	R\$ Nihil
Ao FEDEMP.	R\$ Nihil
Total.	R\$ 38,17

Certidão expedida nos termos do artigo 8º da Lei nº 11.331/2002

Certidão expedida às 17:22:43 horas do dia 20/10/2022.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão :  04534920102022

Pag.: 002/002



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 17:20:07-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LUIZ CARLOS FERREIRA
98112-F

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

AMANDA MODERNO TEIXEIRA
196602-F

Documento assinado digitalmente
gov.br EDUARDO BOSQUE VIEIRA
Data: 15/03/2023 10:43:51-0300
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.