



CRECI - 2ª REGIÃO

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



São Paulo, 16 de maio de 2022.

Excelentíssimo Senhor

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO

Prefeito

Prefeitura Municipal de São Roque

Rua São Paulo, 966 - Taboão

18135-125 – São Roque / SP

Ofício AVM nº 172/22 (mcd)

Ref.: PTAM 222/21

Ilustre Senhor,

Pelo presente, em atendimento ao Ofício nº 862/2021/GP, segue anexo uma via do **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, referente à avaliação de valores de **VENDA** de imóvel situado à **Rua Euclides da Cunha, nº 183, Jardim Finatti – São Roque / SP**, elaborado pelos **C.I. EMERSON SOARES GONCALVES, CRECI/SP 083848-F, registro no CNAI 20617, C.I. EDNÉIA APARECIDA DA SILVA KNEZEVIC, CRECI/SP 073816-F, registro no CNAI 31735 e C.I. PAULO CÉSAR DOS SANTOS, CRECI/SP 171440-F, registro no CNAI 30972.**

Solicitamos que, conforme Termo de Convênio firmado com o CRECISP, seja(m) emitido(s) o(s) certificado(s) ao(s) avaliador(es), que voluntariamente realizou(aram) o trabalho. Para mais esclarecimentos ou modelos de certificados, favor entrar em contato pelo e-mail avaliadores@crecisp.gov.br

Com votos de elevada estima e consideração, firmamos, mui atentiosamente,

Márcia Cristina Frare Cassoli
Assessoria Jurídica
Assessora

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



PTAM 222/21

MÊS DE REFERÊNCIA - MARÇO 2022

Foto 01 - vista da Rua Euclides da Cunha.



ENDEREÇO

Rua Euclides da Cunha, nº 183
CEP 18134-080 - 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	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	12
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	18
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	18
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	19
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	19
15. CONCLUSÃO	20
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	22
17. ABREVIATURAS	23
18. CURRÍCULO(S)	24
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 Municipal da Estância Turística de São Roque - CNPJ: 70.946.009/0001-75
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 24 de março de 2022
- 1.3 - Data da vistoria: 19 de março de 2022
- 1.4 - Finalidade: Venda para aplicação dos recursos em infraestrutura urbana.
- 1.5 - Objetivo: Determinação do valor de venda
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Terreno

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 083848, 73816 e 171440 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 20617, 31735 e 30972 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) 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.

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.

7
3

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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(s) matrícula(s) 16.296 no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel é um terreno com declive acentuado da rua Euclides da Cunha para o Condomínio residencial Jardim das Flores na rua Sara Mazeo Alves.

4.2 – Início do terreno, fechamento com base de alvenaria e alambrado, na entrada do imóvel, muro em alvenaria no lado esquerdo do portão, o portão de grade para acesso de veículos e social, continua murado na frente à rua Euclides da Cunha até a divisa com Luiz Angiolucci.

4.3 - Em formato irregular, medindo 45,00 metros de frente para a Rua Euclides da Cunha; 86,80 metros com Luiz Angiolucci; 57,80 metros do lado direito, de quem olha para o imóvel, dividindo com Luiz Angiolucci ou seus sucessores; 54,70 metros do lado esquerdo com os lotes 14 e 15, da quadra 4, do mesmo loteamento; e 145,80 metros nos fundos com o loteamento residencial “Jardim das Flores”, com área total de 7.555,00 m².

4.4 - Com todas as infraestruturas de abastecimentos de água/esgoto/águas pluviais, energia, internet, correio e coleta de lixo.

4.5 - Comercio local e rodoviária, aproximadamente 1,200m de distância, 16 minutos a pé e 4 minutos de carro.

7

4

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 imóvel situa-se na rua Euclides da Cunha, nº 183, em rua pavimentada, com guias, sarjetas e calçadas. Em frente à rua Carlos Gomes com saída para rua Cardeal Sebastião Leme e a rua IX Júlio, no Bairro Parque IX de Júlio, 1 km do centro comercial na Avenida Brasil e distante ainda, aproximadamente 2 km para os acessos as rodovias Raposo Tavares e Castelo Branco.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O município de São Roque distante aproximadamente 55 km de São Paulo capital, pertence a região metropolitana de Sorocaba.

6.2 - Com área de 307.563 km², é considerado Estância Turística, muito visitada pelos moradores dos municípios vizinhos.

6.3 - Seu nome se deve a devoção religiosa de seu fundador Pedro Vaz de Barros por este santo. Faz divisa com os municípios de Araçatuba, Cotia, Ibiúna, Itapevi, Itu, Mairinque e Vargem Grande Paulista, com acesso pelas rodovias Castelo Branco e Raposo Tavares.

6.4 - No bairro IX de Julho, onde o imóvel está localizado, não há comércio local, o mesmo fica distante do centro comercial da avenida Brasil com a rua Tiradentes e Avenida Antonino dias Bastos, região central, a aproximadamente 1 km, onde podemos encontrar escolas, bancos, mercados, clínicas, bares, restaurantes, lojas diversas, igrejas, imobiliárias, postos de combustíveis, postos de saúde, rodoviária, centro Educacional, Cultural e Turístico Brasital, e a 2 km temos a região dos vinhos pela estrada (Spv-077) e no entorno da cidade os pontos turísticos, como Montain Park, Recanto da Cascata, Trilha e Mirante do Saboó, Sítio Santo Antônio e Mata da câmara etc...

5

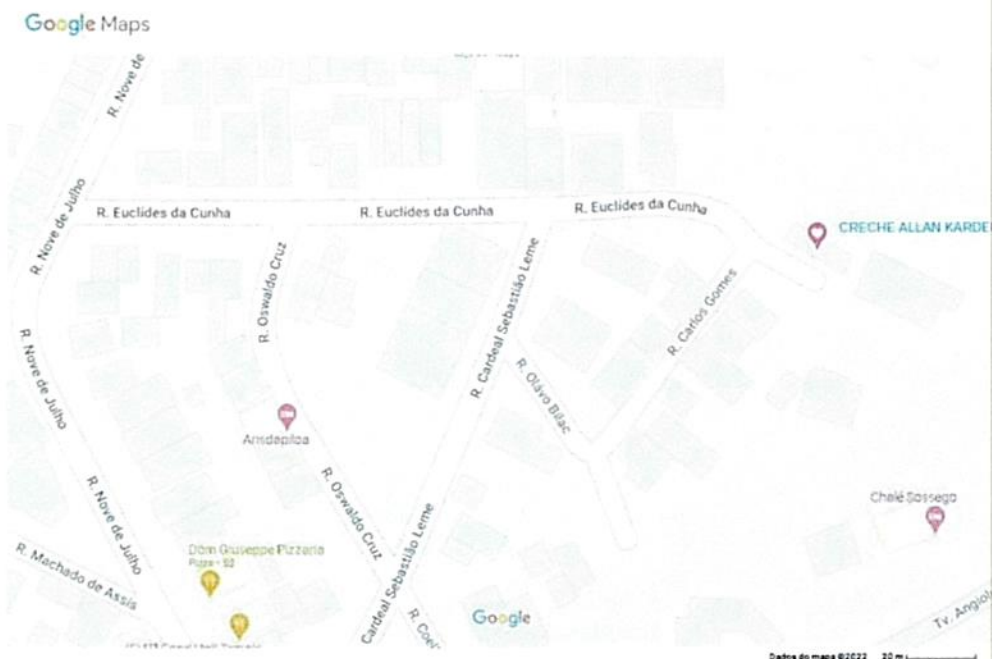
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 – Inscrição cadastral sob nº 01.98.000.0000.079.001

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

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

8.4 - Valor venal do terreno (7.555,00 m²) R\$ 1.617.555,72

8.5 - Valor venal da construção (505,00 m²) R\$ 458.428,90

8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 2.075.984,62

7
6

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

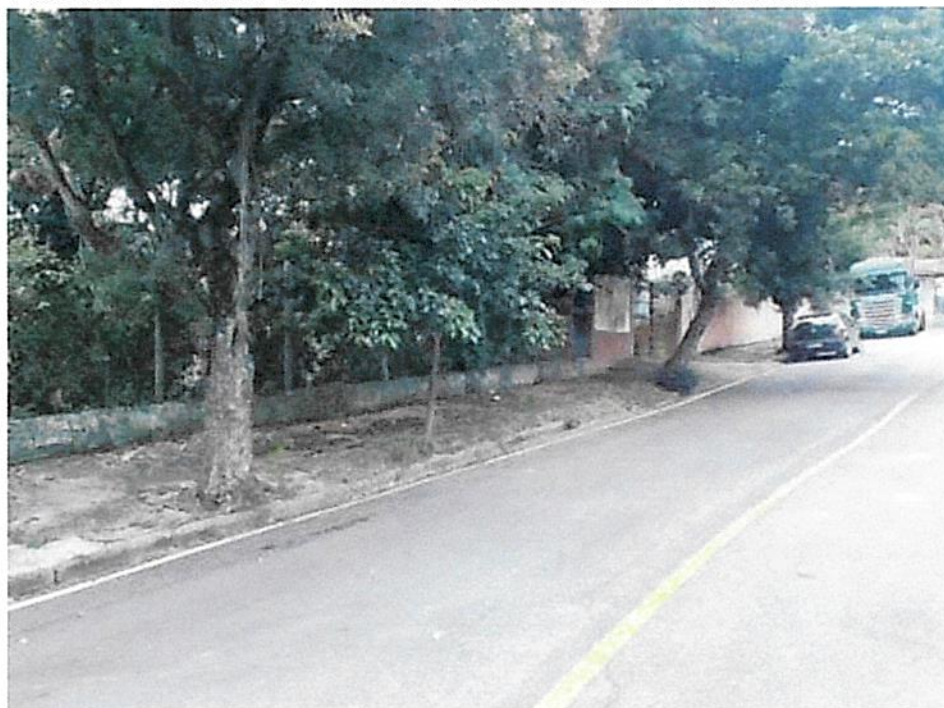


9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - vista da rua Vicente da Costa



Foto 03 – Vista da rua Euclides da cunha até o final da rua



7
7

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 interna



A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name.

7
8
e

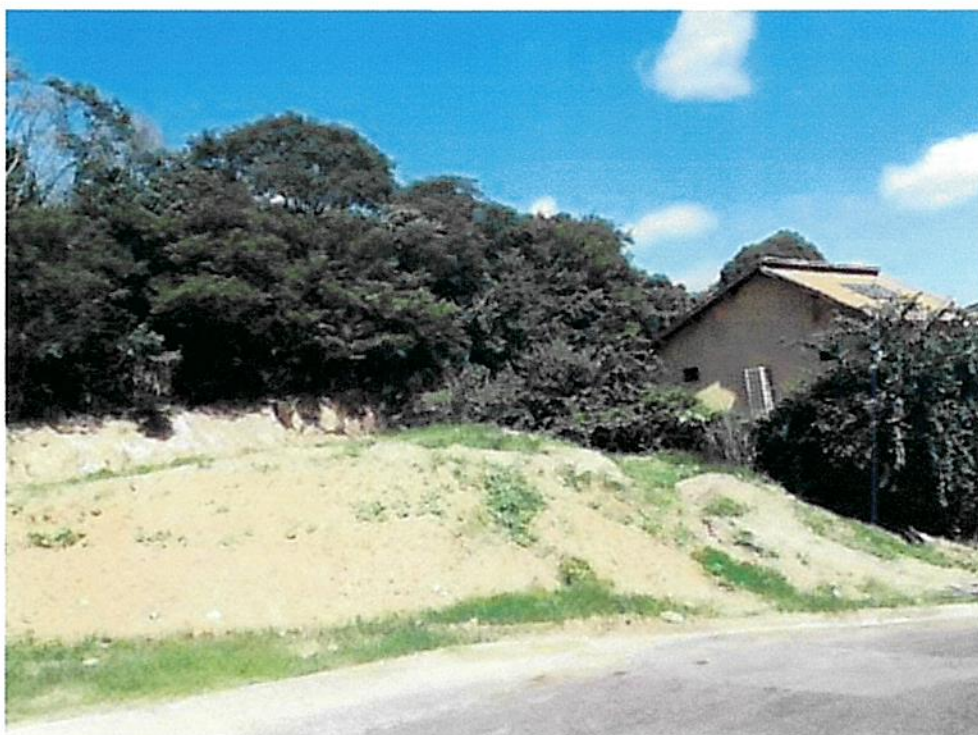
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



Foto 05 - Vista dos Fundos com o Jardim das Flores



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "D. S. S.".

9/7
Q

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto 05 - Vista do confrontante do final da Rua Euclides da Cunha



Foto 06 - Vista entorno da Rua Carlos Gomes com a Rua Euclides da Cunha



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Rafael".

7
10

A handwritten mark or signature in blue ink, possibly a stylized "Q" or a similar symbol.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



Foto 07 – Vista do entorno Rua Cardeal Sebastião Leme com a Rua Euclides da Cunha.



Foto 08 - Rua Sara Mazeo Alves (fundos com IA) Cond. Residencial Jardim das Flores



A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name.

11 


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

R₁ – Valor R\$ 2.500.000,00 – Terreno de 600 m² com construção em formato retangular, declive leve. Murado. Em rua asfaltada, com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 750 metros.

Uso: Misto

Local: Rua Cap. José Vicente de Moraes, 280 – Esplanada Mendes – São Roque/SP.



FONTE DE PESQUISA: Marcelo - Imobiliária Morada do Sol Creci 106207-j
www.moradadosolsr.com.br (11) 4712-5677

7
12

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



R₂ – Valor R\$ 5.000.000,00 – Terreno de 5.100 m² com construção em formato retangular, declive acentuado, murado. Em rua asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 650 metros.

Uso: Misto

Local: Rua Cap. Vicente de Moraes – Esplanada Mendes - São Roque/SP.
E entrada pela rua Antônio dos Santos Santinho, 280



FONTE DE PESQUISA: FONTE DE PESQUISA: Kael - RRR CONSULTORIA
CRECIJ 218467

Kaelseguros.com.br – Tel.: (11) 2550-9975 / 94575-5915.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



R₃ – Valor R\$ 3.500.000,00 – Terreno de 1.500 m² em formato irregular, aclave. Murado. Em avenida asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 600 metros.

Uso: Misto

Local: Avenida 3 de Maio, 94 – IX de julho (Centro) – São Roque/SP.



FONTE DE PESQUISA: Proprietário Sr. Alexandre Ribeiro Lopes
(contato: alexandreriibeirolopes@creci.org.br)

Valor Comercial fornecido pelo proprietário do imóvel.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



R₄ – Valor R\$ 2.500.000,00 – Terreno 2.000 m² com construção. Em rua asfalta, com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 650 m.

Uso: Misto

Rua Antônio dos Santos Santinho, 239/265 – Esplanada Mendes – São Roque/SP.



FONTE DE PESQUISA: Imobiliária - Dagoberto Medeiros Creci 16413-j

Contato: (11) 4718-2303 e 99740-9880 - Bianca

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



R₅ – Valor R\$ 1.400.000,00 – Terreno e construção de 400 m² em formato irregular, declive leve, na rua asfaltada com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 350 metros.

Uso: Misto

Local: Rua 4º Centenário, 79 – IX de julho (centro) – São Roque/SP



FONTE DE PESQUISA: Site da Casa dos Imóveis – foto do local
(www.casadosimoveis.com.br) CRECI 28601J
Valor Comercial disponível no site.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Localização - Fontes de referências



17

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 14.6531: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

18

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\$ 1.400.000,00	400,00
2	R\$ 2.500.000,00	600,00
3	R\$ 2.500.000,00	2.000,00
4	R\$ 3.500.000,00	1.500,00
5	R\$ 5.000.000,00	5.100,00
MÉDIA	R\$ 14.900.000,00	1920

VM = R\$ 1.552,08

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\$ 1.552,08	7.555,00 m ²	R\$ 2.980.000,00

19

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



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 no(a) Rua Euclides da Cunha, 183 – Parque IX de Julho - São Roque – SP.

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 476,74	7.555,00	R\$ 3.601.750,00

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\$ 3.601.750,00** (três milhões, seiscentos e um mil e setecentos e cinquenta reais).

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 sócio- 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.

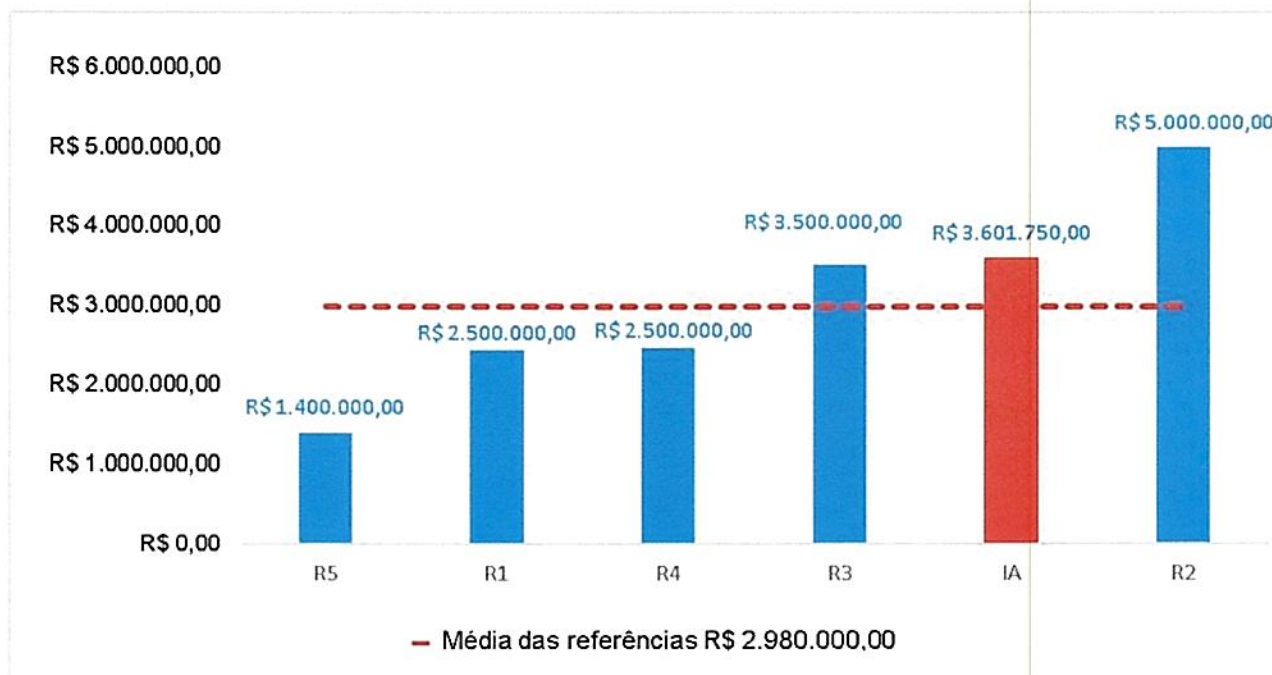
20

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



GRÁFICO COMPARATIVO



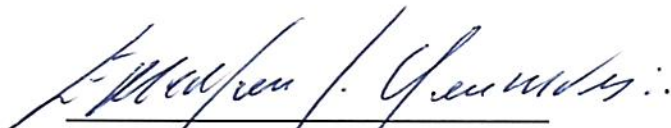
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Sorocaba, 4 de abril de 2022.




Coordenador: Emerson Soares Gonçalves

Creci-SP nº 083848-F - CNAI nº 20617



Membro: Ednéia Aparecida da Silva Knezevic
Creci-SP nº 073816-F – CNAI n nº 31735





Membro: Paulo César dos Santos
Creci nº 171440-F – CNAI nº30972

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



17. ABREVIATURAS

AT - Área do terreno (m²)

ATC - Área total construída (m²) AÚ – Área útil

cep - Código de endereçamento postal

CIRP – Cartão de identidade e 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 avaliando m² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

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

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

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

23