

# 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  
**45.376**

ficha  
**01**

Em 17 de novembro de 2022

**IMÓVEL:- ÁREA INSTITUCIONAL do "LOTEAMENTO RESIDENCIAL VILA DA MATA",** situado no Bairro de Santo Antônio, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque SP, com a área de 12.382,82 metros quadrados, assim descrita: frente para a Rua Luiz da Câmara Cascudo, medindo 59,29 metros em reta, mais 39,13 metros em curva com raio 92,67 metros, mais 9,81 metros em reta e 42,48 metros em curva com raio de 70,92 metros; fundos com a Rua 10, medindo 52,37 metros em reta e 15,82 metros em curva com raio de 10,00 metros; lado esquerdo com a Rua 9 medindo 100,09 metros em reta; lado direito com terras de propriedade de Nelson Sebben e Miguel Ângelo Sebben, medindo 155,76 metros em reta.-

**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. 2/33.790 - Loteamento registrado nos termos da Lei n.º 6.766/79.-**  
Cadastro Municipal n.º 50121101.-

O OFICIAL,

*[Assinatura]*  
ARI JOSÉ ALVES

SD - 12200231100ABERTM45376220

Av. 1/45.376 - Em 17 de novembro de 2022

A presente matrícula, foi aberta a requerimentos da proprietária subscritos em São Roque SP, aos 28/09/2022 e 11/11/2022.- (Prenotação n.º 152.861).-

O OFICIAL,

*[Assinatura]*  
ARI JOSÉ ALVES

SD - 1220023310000AV1M45376224

**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 ABRUDA ROSA  
EDUARDO ARI FERNANDES ALVES  
CARLOS KOZO MOMMA JUNIOR  
Prepostos/Escriventes

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>  
1220023C3045376C17155922N



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 às 17:15:59 horas do dia 17/11/2022.**

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

Código de controle de certidão :



04537617112022

Pag.: 001/001

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

# Prefeitura da Estância Turística de São Roque

Departamento de Finanças - Divisão de Rendas

Relatório do Cadastro Técnico Municipal - BIC - EXERCÍCIO: 2022

### Dados Cadastrais:

Imóvel : 50121101

Inscrição Cadastral: 01.03.834.0002.001.001

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

CPF/CNPJ : 70.946.009/0001-75

### Localização do Imóvel:

Logradouro: 101877 - RUA LUIZ DA CÂMARA CASCUDO

Número :

Complemento : AREA INSTITUCIONAL

Bairro : SANTO ANTONIO

Cep : 18.143-864

Loteamento : RESIDENCIAL VILA DA MATA

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 : 12.382,82

Valor Venal : 3.106.064,47

Fração Ideal : 12.382,82

Valor Terreno : 3.106.064,47

Área Total Construída :

Valor Edificação : 0,00

Área Construída da Unidade : 0,00

### Testada(s) - Informações:

Tamanho: Lado:

1 101877 LUIZ DA CÂMARA CASCUDO

150,71

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

### Observações:

06/09/2022 - Autorizado pelo NRI o cadastramento do imóvel em perímetro urbano, conforme proc. nº. 11.764/2022.

Prefeitura da Estância Turística de São Roque, 17/10/2022



# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

**PTAM 259/23**

**MÊS DE REFERÊNCIA - FEVEREIRO 2023**

Foto 01 - FACHADA 01



## **ENDEREÇO**

**Rua Luiz da Câmara Cascudo – CEP 18143-864  
Vila Darcy Penteadó (Mailasqui) – 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 .....	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 Estancia Turistica de São Roque - CNPJ: 70.946.009/0001-75
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 14 de fevereiro de 2023
- 1.3 - Data da vistoria: 10 de fevereiro de 2023
- 1.4 - Finalidade: Avaliação Mercadológica
- 1.5 - Objetivo: Apurar o valor do imóvel para fins de venda
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno em area de interesse turistico.
- 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](http://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 45.376 junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque.

## **4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA**

4.1 - O imóvel avaliando é consistente da “AREA INSTITUCIONAL do “Loteamento Residencial Vila da Mata” situado no perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque, com área de 12.382,82 metros quadrados com a seguinte descrição.

4.2 - Situa-se o imóvel avaliando a Rua Luiz da Câmara Cascudo sem nº, bairro Santo Antônio, CEP – 18143-864, Loteamento Residencial Vila da Mata; medindo 150,71 metros com frente para a referida rua, nos fundos medindo 68,19 metros divisa com a Rua 10 do “Loteamento Residencial Vila da Mata”; lado esquerdo 100,09 metros, divisa com a Rua 9 do referido loteamento e do lado direito 155,76 metros divisa com terras de propriedade de Nelson Sebben e Miguel Ângelo Sebben, conforme descrito Certidão de Matrícula do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque nº 45.376 e devidamente cadastrado na Prefeitura da Estancia Turística de São Roque sob o nº 50121101, sem qualquer benfeitoria “ terra nua”.

# 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 de Urbanização Especifica – ZUE – Desenvolvimento Turístico, do Plano Diretor, da Município, sendo os usos permitidos conforme Plano Diretor.

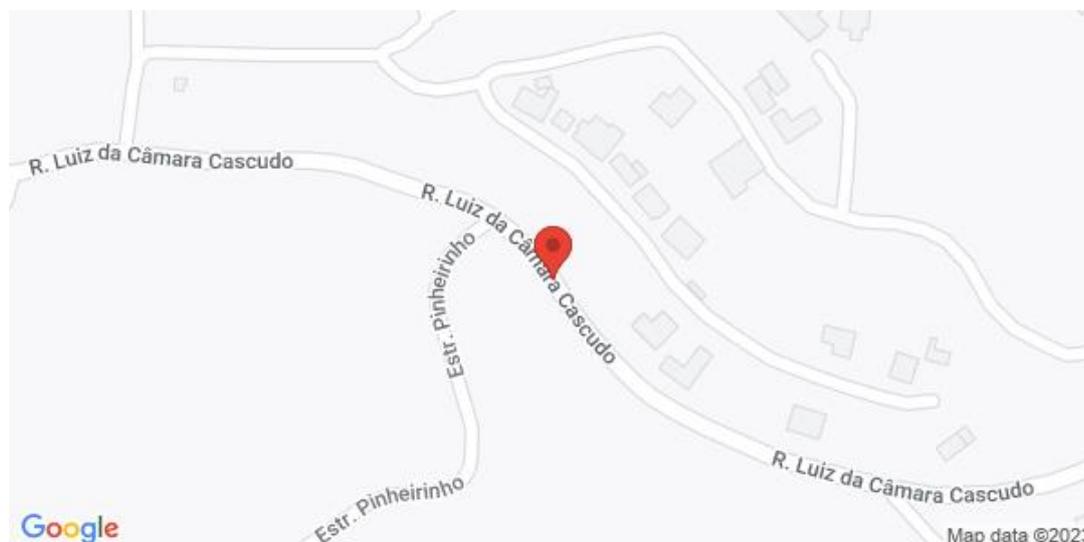
5.2 - O acesso ao imóvel dá-se através de logradouro públicos com acesso direto a partir da Estrada Vicinal Darcy Pentead, em via urbana sem qualquer benfeitorias públicas, como asfalto, serviços de água e esgoto e outros e distante do acesso a transporte público.

5.3 - A localização particular do Imóvel Avaliando é isolada sem propriedades residenciais no em torno.

## 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A localização do imóvel está em área de desenvolvimento turístico, predominantemente com estabelecimentos voltados e esta atividade, Hotéis e Restaurantes, distante de área comercial, como supermercados, padaria, farmácia. Esta no momento, em desenvolvimento com implantação de condomínios residências e atividades de laser.

## 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 50121101

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

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

8.4 - Valor venal do terreno (12.382,82 m<sup>2</sup>) R\$ 3.106.064,47

8.5 - Valor venal da construção (0,00 m<sup>2</sup>) R\$ 0,00

8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 3.106.064,47

# 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 - FACHADA 01



Foto 03 - VISTA DO LOGRADOURO



# 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 DO LOGRADOURO 02



Foto 05 - EXTENSÃO FRENTE



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 - CONFORNTE RESIDENCIAL VILA DA MATA



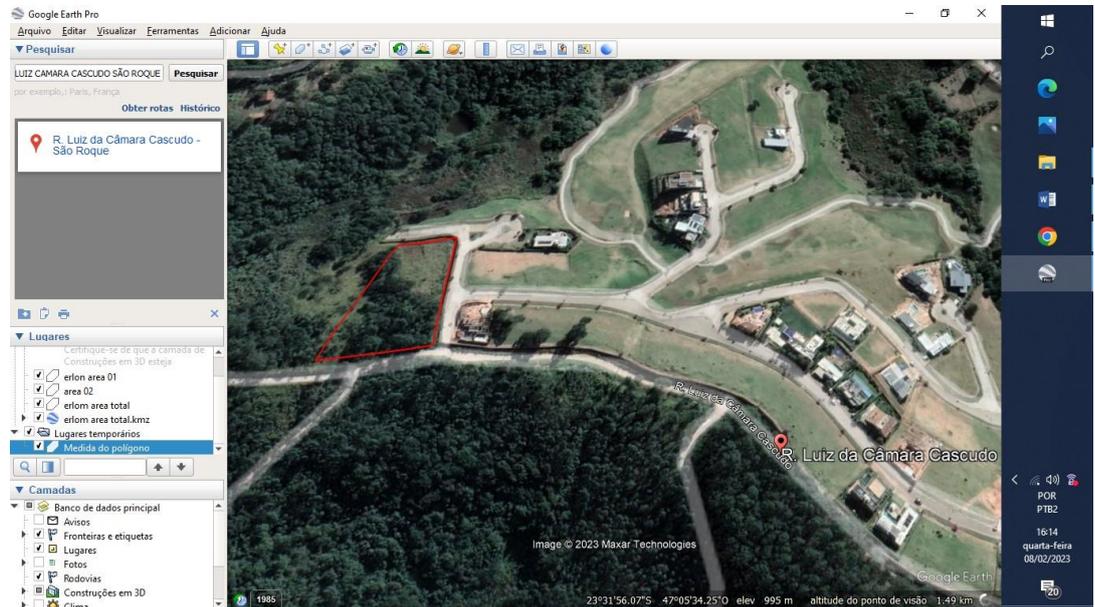
Foto 07 - CONFRONTANTE FRENTE



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 - 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

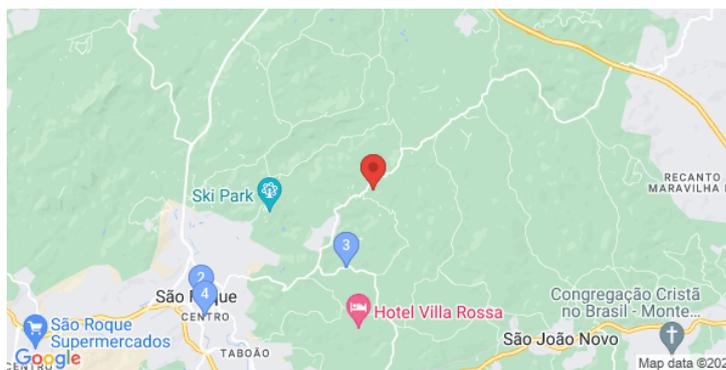
## 10. FONTES DE PESQUISA

**FONTE DE PESQUISA:** Tânia Andréa Rodrigues CRECI 110.244 Corretora de Imóveis (11) 99634-0630 (11) 99590-2199 ([www.guiasaoroque.com.br/imoveis/terreno-de-12-mil-m-a-venda-112476](http://www.guiasaoroque.com.br/imoveis/terreno-de-12-mil-m-a-venda-112476))

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 220.000,00 – R 1 Terreno à Venda pronto para Construir - Localizado após a Capela de Santo Antônio no Planalto Verde, aprox. 10 km do centro. São 12 mil metros quadrados. Sendo 3 mil metros quadrados com platô pronto para construir com água, separado por uma servidão, sem saída, e do outro lado mais 9 mil metros quadrados, sendo 5 mil metros com eucaliptos em crescimento e o restante de Mata Nativa (área de preservação), tendo 80 metros de frente para estrada. Está tudo cercado e bem cuidado. Estuda permuta por imóvel igual ou menor valor. Disponibilidade, Valores e condição de pagamento deste imóvel sujeito a confirmação com o proprietário, podendo sofrer alterações a qualquer tempo sem aviso prévio

### DADOS DO IMÓVEL

Código do Imóvel: 112476 Tipo de Negócio: Vende-se Cidade: São Roque Bairro: Planalto Verde Valor: R\$220.000,00 Área do Terreno: 12000 m<sup>2</sup> Pagamento: Estudamos Propostas com 12000.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 18,33 (dezoito reais e trinta 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

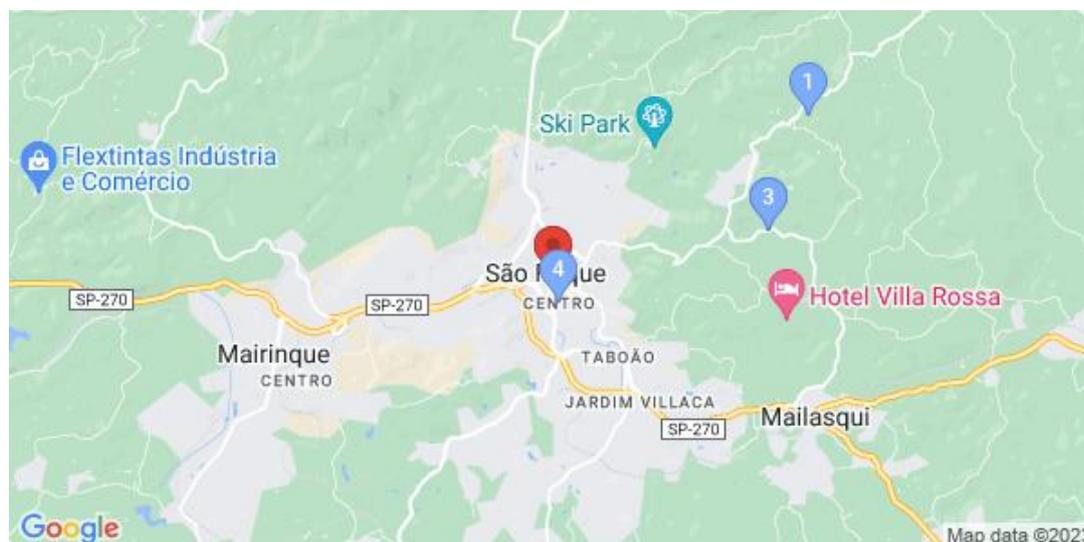
**FONTE DE PESQUISA:** Tânia Andréa Rodrigues CRECI 110.244 Corretora de Imóveis (11) 99634-0630 (11) 99590-2199 ([www.guiasaoroque.com.br/imoveis/9752650391-alq-darcy-penteado-area-no-bre975265039-111135](http://www.guiasaoroque.com.br/imoveis/9752650391-alq-darcy-penteado-area-no-bre975265039-111135))

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 350.000,00 – DADOS DO IMÓVEL

Oportunidade para fazer um Villagio podendo desmatar aproximadamente uns 7 mil m<sup>2</sup> (com 23.176,82 m<sup>2</sup>) à 900 metros de altitude, divisa com mata Atlântica, Vila Darcy Penteado, próximo ao Hotel Villa Rossa, Código do Imóvel: 111135 Tipo de Negócio: Vende-se

Cidade: São Roque Bairro: Vila Darcy Penteado Valor: R\$350.000,00

Área do Terreno: 23176 m<sup>2</sup> Pagamento: Pagamento à Vista com 23176.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 15,10 (quinze reais e dez centavos)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

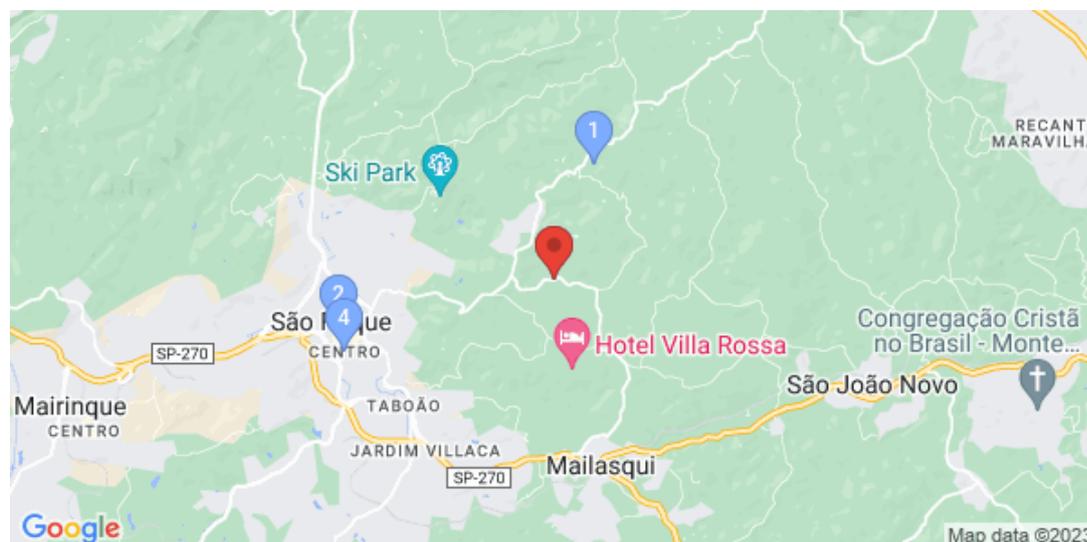
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Luiz Ferreira Corretor de Imóveis - LCF GESTOR IMOBILIÁRIO (11) 9619-79746 Solicitar ligação SÃO Roque e região ([www.guiasaoroque.com.br/imoveis/sitio-sao-roque-ao-lado-do-villa-rossa-108635](http://www.guiasaoroque.com.br/imoveis/sitio-sao-roque-ao-lado-do-villa-rossa-108635))

R<sub>3</sub> – Valor R\$ 13.000.000,00 – DADOS DO IMÓVEL

SÍTIO São Roque ao lado do Hotel Villa Rossa Hotel e Vila da Mata Golf Club 420.000 metros quadrados Frente com 200 m para a Estrada Darcy Penteadó

Código do Imóvel: 108635 Tipo de Negócio: Vende-se Cidade: São Roque Bairro: Vila Darcy Penteadó Valor: R\$13.000.000,00 Área do Terreno: 420000 m<sup>2</sup> com 420000.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 30,95 (trinta reais e noventa e cinco centavos)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

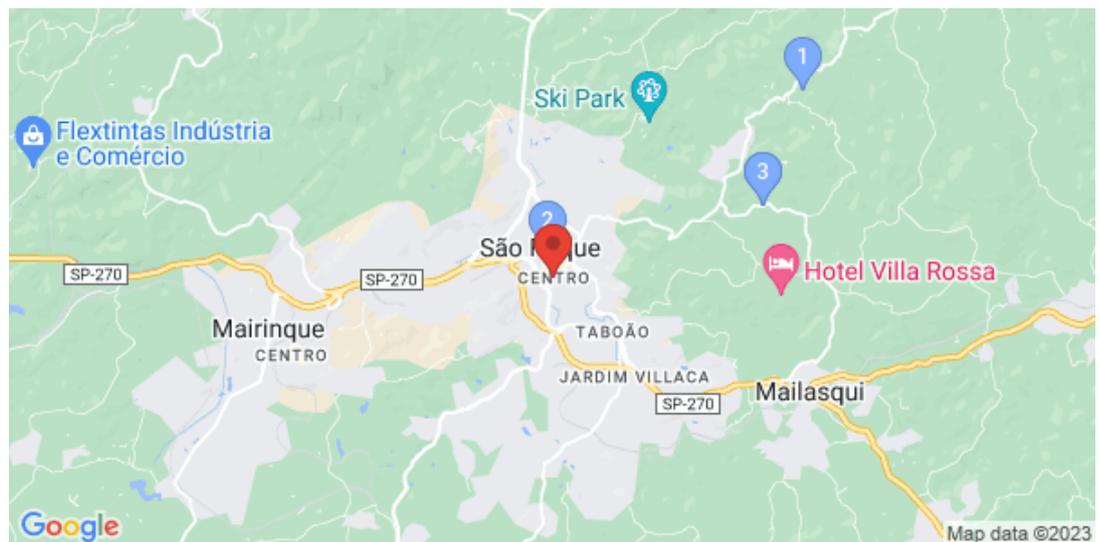
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Syngular Imóveis (11) 9989-9364 (11) 4714-0203 Solicitar ligação Rod. Raposo Tavares, 54, 650/b - São Roque (www.guiasaoroque.com.br/imoveis/vende-se-otima-area-em-sao-roque-16637)

R4 – Valor R\$ 300.000,00 – DADOS DO IMÓVEL

Vende-se área no centro de Mailasque, São Roque - SP com 10.000 m<sup>2</sup>, excelente para loteamento, com documentação. Por R\$ 300.000,00.

Código do Imóvel: 16637 Tipo de Negócio: Vende-se Cidade: São Roque Bairro: Mailasqui Valor: R\$300.000,00 Área do Terreno: 10000 m<sup>2</sup> com 10000.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 30,00 (trinta reais)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

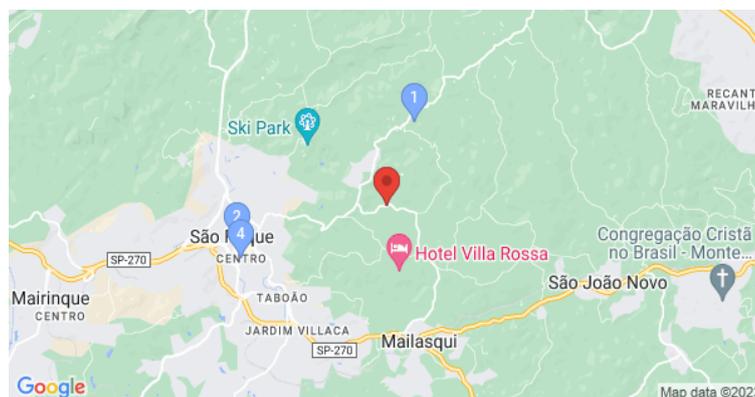
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** A.J.Rodrigues Assessoria Imobiliária 11) 4713-1962 (11) 4713-1962 rua Amador Bueno, 106 - Centro - São Roque-SP (www.guiasaoroque.com.br/imoveis/otimo-sitio-105461)

R<sub>5</sub> – Valor R\$ 750.000,00 – Sítio localizado na cidade de São Roque com 31.000 mts com 4 nascentes e riacho, 5.000 mts desmatado com casa de 100 mtrs de área construída com 2 dormitórios,1 banheiro,cozinha,lareira,lavanderia,área gourmet. Documentação em ordem.Sítio com uma ótima localização com facil acesso a Rodovia Raposo Tavares,a 100 mts do golfe e do condomínio Vila da Mata..VENHA AGENDE UMA VISITA ,entre em contato conosco estamos a disposição AJRODRIGUES IMOBILIÁRIA CRECI 29014-J, pelo fone fixo/WhatsApp (11)4713-1962 ou pelo e-mail ajrodriguesimoveis@outlook.com ou pelo nosso site www.ajrodriguesimoveis.com.br

## DADOS DO IMÓVEL

Código do Imóvel: 105461 Tipo de Negócio: Vende-se Cidade: São Roque Bairro: Vila Darcy Penteado Quartos: 2 Salas: 1 Cozinhas: 1 Garagem: 2 Vagas Valor: R\$750.000,00 Área do Terreno: 31000 m<sup>2</sup> Área Construída: 100 m<sup>2</sup> 1 com 31000.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 24,19 (vinte e quatro reais e dezenove 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 <sup>2</sup>
1	R\$ 220.000,00	12.000,00
2	R\$ 350.000,00	23.176,00
3	R\$ 13.000.000,00	420.000,00
4	R\$ 300.000,00	10.000,00
5	R\$ 750.000,00	31.000,00
<hr/>		
MÉDIA	R\$ 2.924.000,00	99.235,20

VM = R\$ 29,47

# 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\$ 29,47	12382.82 m <sup>2</sup>	R\$ 364.864,14

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 Luiz da Câmara Cascudo, 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\$ 29,48	12.382,82	R\$ 365.000,00

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\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais).

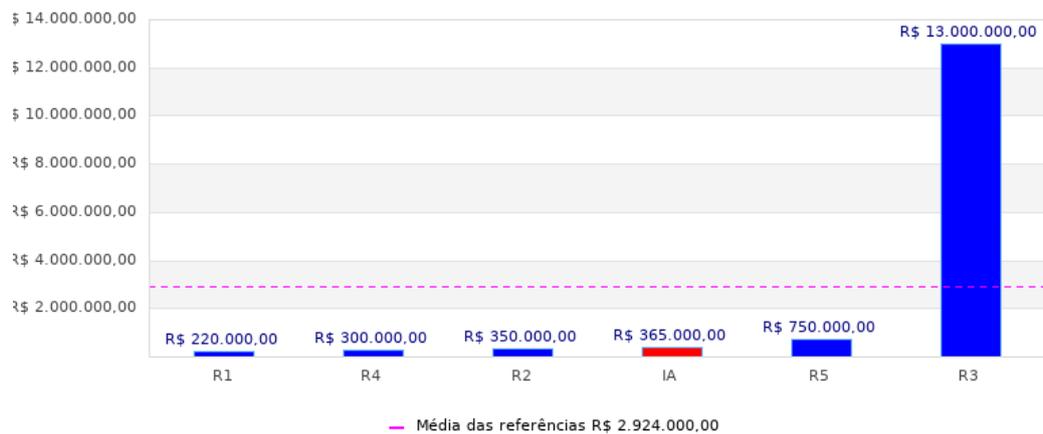
15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5%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

São Roque, 14 de fevereiro de 2023

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

---

Coordenador: Luiz Carlos Ferreira

CRECI-SP nº 98112-F



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

---

Membro: AMANDA MODERNO TEIXEIRA

CRECI-SP nº 196602-F

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** EDUARDO BOSQUE VIEIRA  
Data: 15/03/2023 10:43:51-0300  
Verifique em <https://validar.it.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

## **17. ABREVIATURAS**

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - 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

M<sup>2</sup> - 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



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](mailto:amandamoderno@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

Experiência:

Proprietária e corretora de Imóveis da BellaDan Imóveis.

Inscrita também no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do Co-feci 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 - Currículo 2º assinante adicional sr(a). EDUARDO BOSQUE VIEIRA

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.

Formação Acadêmica

Administração de Empresas

## CIRP





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

Dados Cadastrais:	
Imóvel : 50121101	Inscrição Cadastral: 01.03.834.0002.001.001
Proprietário/Compromissário 13655 - PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE SAO ROQUE	
CPF/CNPJ : 70.946.009/0001-75	
Localização do Imóvel:	
Logradouro: 101877 - RUA LUIZ DA CÂMARA CASCUDO	Número :
Complemento : AREA INSTITUCIONAL	
Bairro : SANTO ANTONIO	cep: 18.143-864
Loteamento : RESIDENCIAL VILA DA MATA	Quadra: Lote :
Endereço de Correspondência	
Logradouro : RUA SAO PAULO	Número 966
Comp :	
Bairro : TABOAO	cep : 18,135-125
• de . SAO ROQUE	Estado : SP
Medidas	
Área Total do Terreno 12.382,82	Valor Venal 3.106.064,47
Fração Ideal = 12.382,82	
Total Construída .	Valor Terreno . 3.106.064,47 Área
Área Construída da Unidade : 0,00	Valor Edificação 0,00
Testada(s) - Informações:	
101877 LUIZ DA CÂMARA CASCUDO	Tamanho: Lado: 150,71



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>

---

**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.

---

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link [atendimento.crecisp.gov.br](https://atendimento.crecisp.gov.br)

Acesse o site [www.crecisp.gov.br](http://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.