

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

**LAUDO PERICIAL**

**MÊS DE REFERÊNCIA - NOVEMBRO 2024**

Foto 01 -



**ENDEREÇO**

**Alameda das Bromélias, 189 – Lote 06 Quadra 18**  
**CEP 06642-000**  
**Altos de São Fernando – Jandira – 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 .....	16
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	25
12. REFERÊNCIA NORMATIVA .....	25
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	26
14. PRÉ-AVALIAÇÃO .....	27
15. CONCLUSÃO .....	28
16. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR.....	30
17. ABREVIATURAS .....	31
18. CURRÍCULO .....	32
19. ANEXOS.....	34

# 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: Associação dos Proprietários Em Reserva Santa Maria Nature - CNPJ: 15.023.190/0001-30
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 04 de novembro de 2024
- 1.3 - Data da vistoria: 31 de outubro de 2024
- 1.4 - Finalidade: Apresentar valor de mercado do imóvel no atual cenário imobiliário, levando em consideração fatores e características intrínsecas e extrínsecas.
- 1.5 - Objetivo: Avaliação mercadológica do imóvel descrito na matrícula **161.514** nos autos do processo **0003964-98.2021.8.26.0152**.
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno residencial

## 2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número **150.888** e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número **21.866** possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere 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 **161.514** junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Barueri-SP.

## 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos, não houve acompanhamento por qualquer uma das partes, sendo necessário colher informações diretamente na administração do empreendimento Reserva Nature com a Srta. Ana, esta que mesmo não tendo ciência da perícia, forneceu as informações necessárias para o trabalho.

4.2 - O imóvel avaliando consiste em terreno de residencial de meio de quadra sem edificações, que mede 14 metros de frente, 40 metros em ambos os lados e 14 metros nos fundos encerrando uma área total de **560m<sup>2</sup>** com topografia plana com leve aclive.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

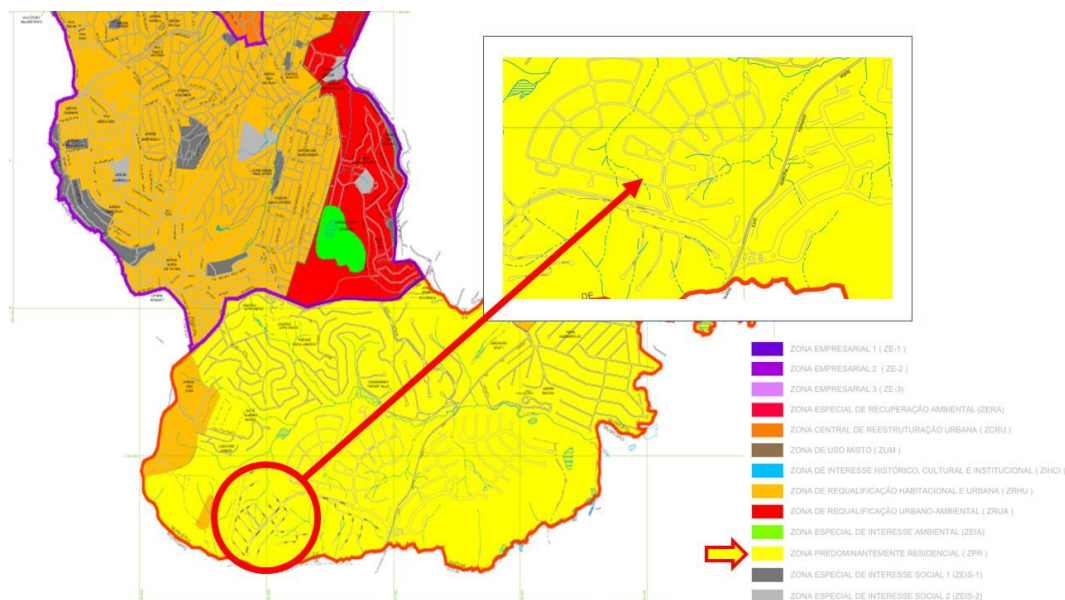
## 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Localizado em empreendimento residencial, composto por aproximadamente 414 lotes, onde contam com asfalto, portaria para controle de acesso, segurança e monitoramento, rede de água e esgoto, iluminação pública, serviço de zeladoria e fechamento perimetral a título de infraestrutura, além de itens de lazer como piscina, playground, quadras poliesportivas, salão de festas e academia.

## 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O empreendimento está localizado as margens da estrada que interliga os municípios de Jandira com Cotia. A cerca de 500 metros da divisa de Cotia e a 7 km da região central de Jandira. Mesmo sendo destacado como região nobre do município itens como: escolas, postos de saúde, policiamento e comércio local não são presentes nas proximidades.

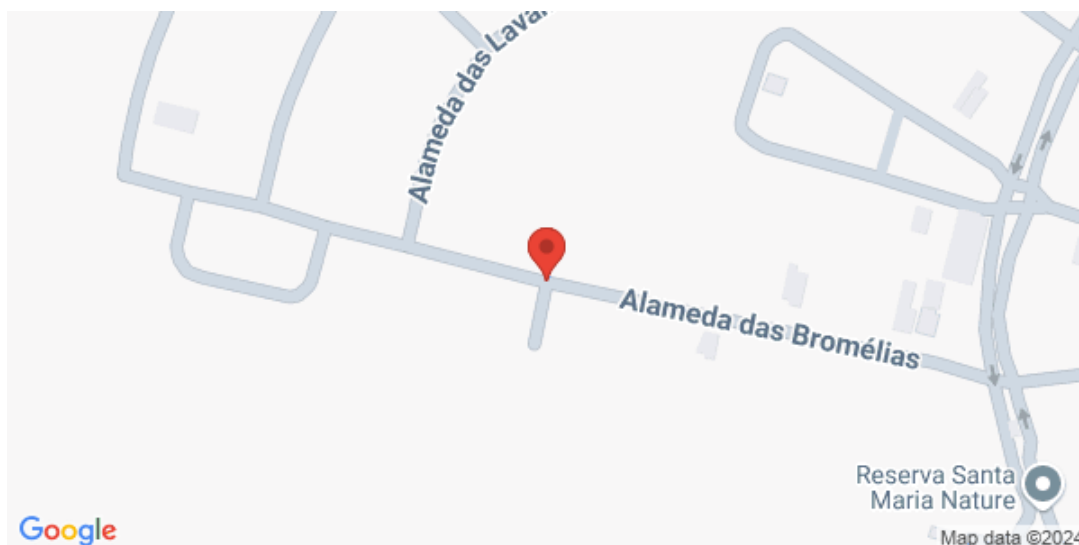
6.2 - De acordo com o plano diretor municipal a região esta inserida em ZPR (Zona predominante residencial).



# 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 - Cadastro sob nº 23144.12.87.0120.00.000

8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 4.550,36

8.3 - Valor venal do terreno (560,00 m²) R\$ 303.357,60

	<b>PREFEITURA DO MUNICIPIO DE JANDIRA</b> RUA ELTON SILVA, 1000 - CEP 06600-025 - PARQUE JOSÉ MANOEL DA CONCEIÇÃO - FONE 4619-8200		I.P.T.U. Exercício 2024																																
	Div. Téc. Esp. de Lançamento e Cadastro de Tributos Imobiliários		Emissão 2º Via																																
<b>NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU</b>			Data de Emissão: 04/11/2024																																
<b>DADOS DO IMÓVEL</b>																																			
Inscrição 23144-12-87-0120-00-000      IdFísico 36227 Proprietário URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A Compromissário IVAN DIAS DE SOUZA Possuidor Local do Imóvel 00630-324 - ALAMEDA DAS BROMELIAS, 189 Endereço Entrega 06709-320 - ESTRADA VELHA DE SOROCABA, 599      CASA 29 Loteamento RESERVA Quadra 0018      Lotes0006		<table border="1"> <tr> <td>UNICA 15/03/2024</td> <td>6 15/08/2024</td> </tr> <tr> <td>1 15/03/2024</td> <td>7 16/09/2024</td> </tr> <tr> <td>2 15/04/2024</td> <td>8 15/10/2024</td> </tr> <tr> <td>3 15/05/2024</td> <td>9 18/11/2024</td> </tr> <tr> <td>4 17/06/2024</td> <td>10 16/12/2024</td> </tr> <tr> <td>5 15/07/2024</td> <td></td> </tr> </table>		UNICA 15/03/2024	6 15/08/2024	1 15/03/2024	7 16/09/2024	2 15/04/2024	8 15/10/2024	3 15/05/2024	9 18/11/2024	4 17/06/2024	10 16/12/2024	5 15/07/2024																					
UNICA 15/03/2024	6 15/08/2024																																		
1 15/03/2024	7 16/09/2024																																		
2 15/04/2024	8 15/10/2024																																		
3 15/05/2024	9 18/11/2024																																		
4 17/06/2024	10 16/12/2024																																		
5 15/07/2024																																			
			<b>Eventos Tributados</b> Imposto Territorial 4.550,36																																
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">Terreno</th> <th colspan="2">Construção</th> </tr> <tr> <td>Área do Terreno</td> <td>560,00</td> <td>Área da Construção</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Vlr M2 Terreno</td> <td>541,71</td> <td>Vlr M2 Construção</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Fração Ideal</td> <td>0,0</td> <td>Qtd Construções</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Vlr Venal Terreno</td> <td>303.357,60</td> <td>Vlr Venal Construção</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Vlr Venal Excesso</td> <td>0,00</td> <td>Área Total</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Área testada Principal</td> <td>14,00</td> <td colspan="2">Tipo Construção</td> </tr> <tr> <td>Profundidade</td> <td>0,866</td> <td>Gleba</td> <td>0,000</td> </tr> </table>	Terreno		Construção		Área do Terreno	560,00	Área da Construção	0,00	Vlr M2 Terreno	541,71	Vlr M2 Construção	0,00	Fração Ideal	0,0	Qtd Construções	0	Vlr Venal Terreno	303.357,60	Vlr Venal Construção	0,00	Vlr Venal Excesso	0,00	Área Total	0,00	Área testada Principal	14,00	Tipo Construção		Profundidade	0,866	Gleba	0,000	Data de Lançamento 02/01/2024 Valor Venal Imóvel 303.357,60 Qtd Parcelas 10	<b>Total Lançado 4550,36</b>	
Terreno		Construção																																	
Área do Terreno	560,00	Área da Construção	0,00																																
Vlr M2 Terreno	541,71	Vlr M2 Construção	0,00																																
Fração Ideal	0,0	Qtd Construções	0																																
Vlr Venal Terreno	303.357,60	Vlr Venal Construção	0,00																																
Vlr Venal Excesso	0,00	Área Total	0,00																																
Área testada Principal	14,00	Tipo Construção																																	
Profundidade	0,866	Gleba	0,000																																

# 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 -



Foto 03 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 -



Foto 05 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 -

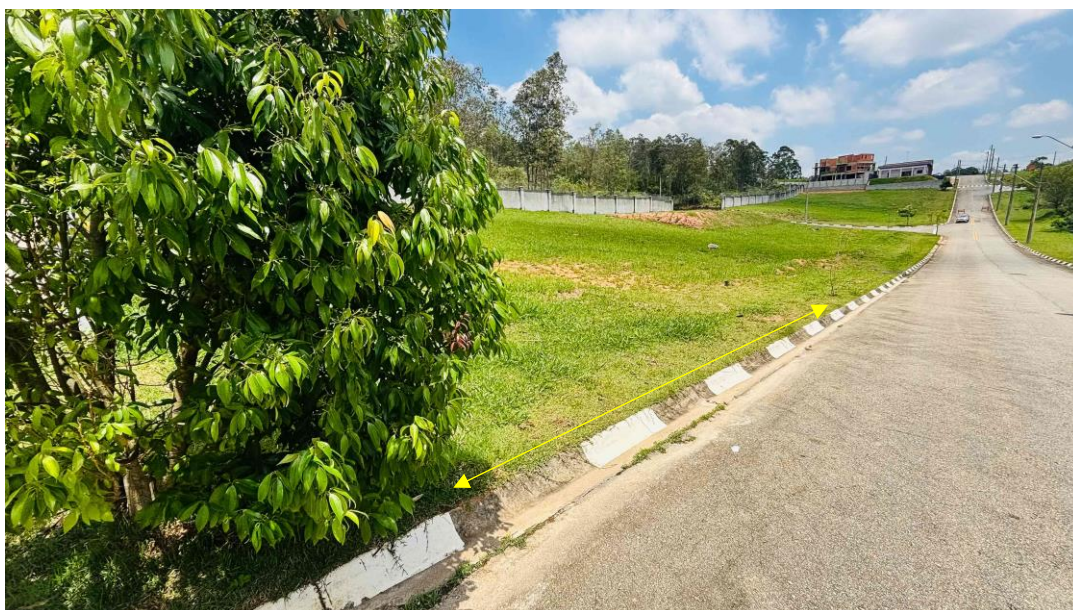
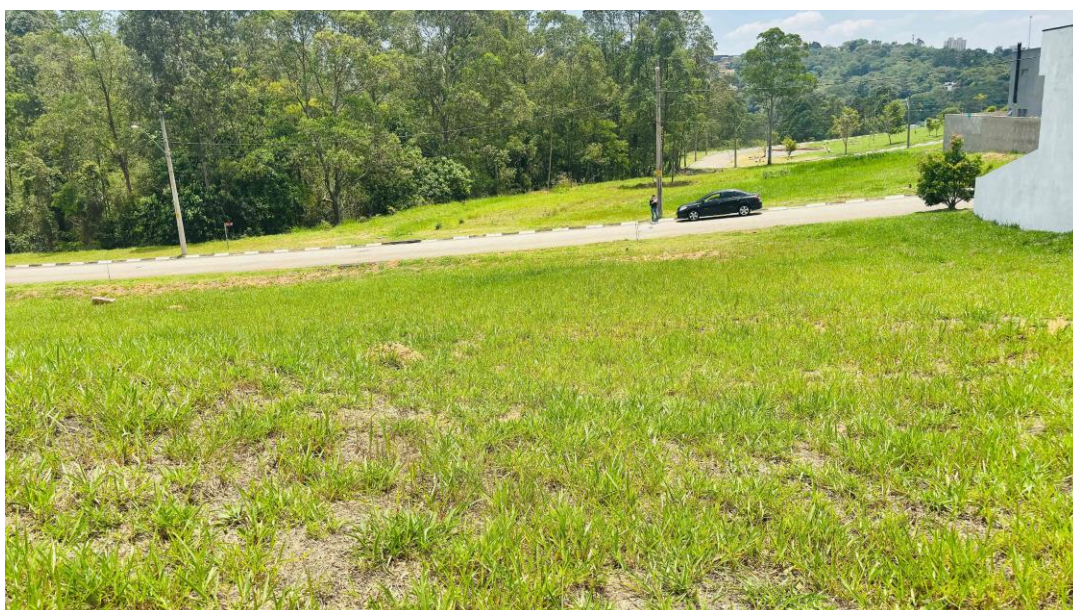


Foto 07 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 -



Foto 09 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 10 -



Foto 11 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 12 -



Foto 13 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 14 -



Foto 15 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 16 -

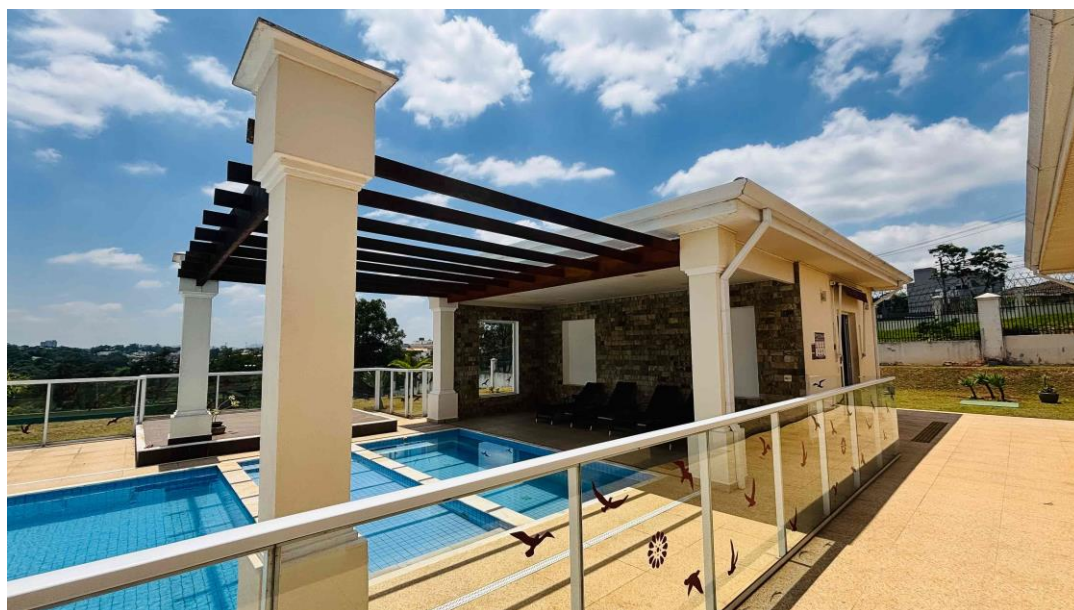


Foto 17 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 18 -

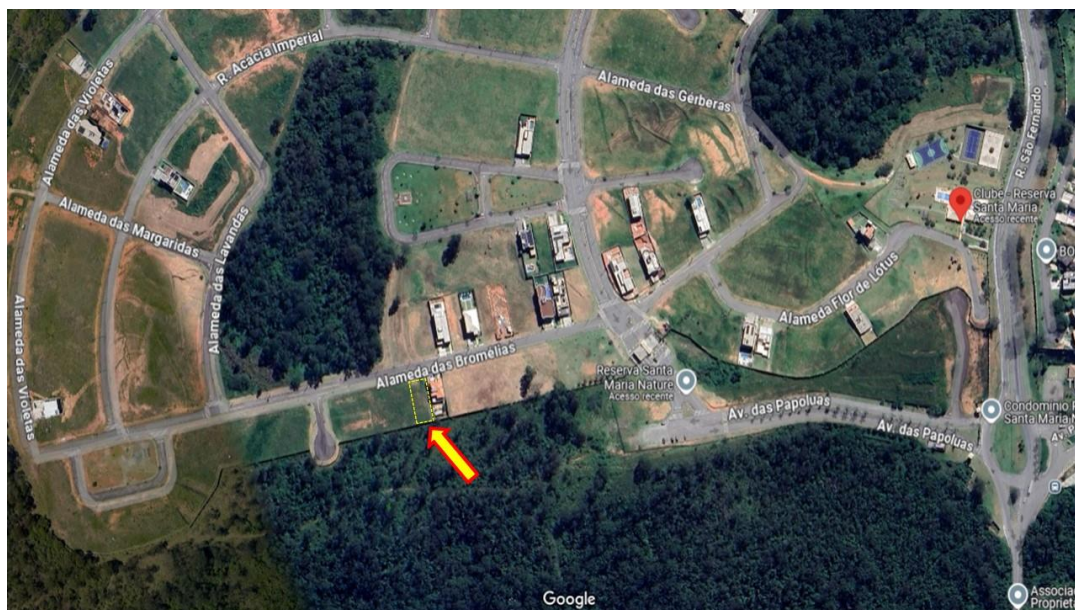


Foto 19 -









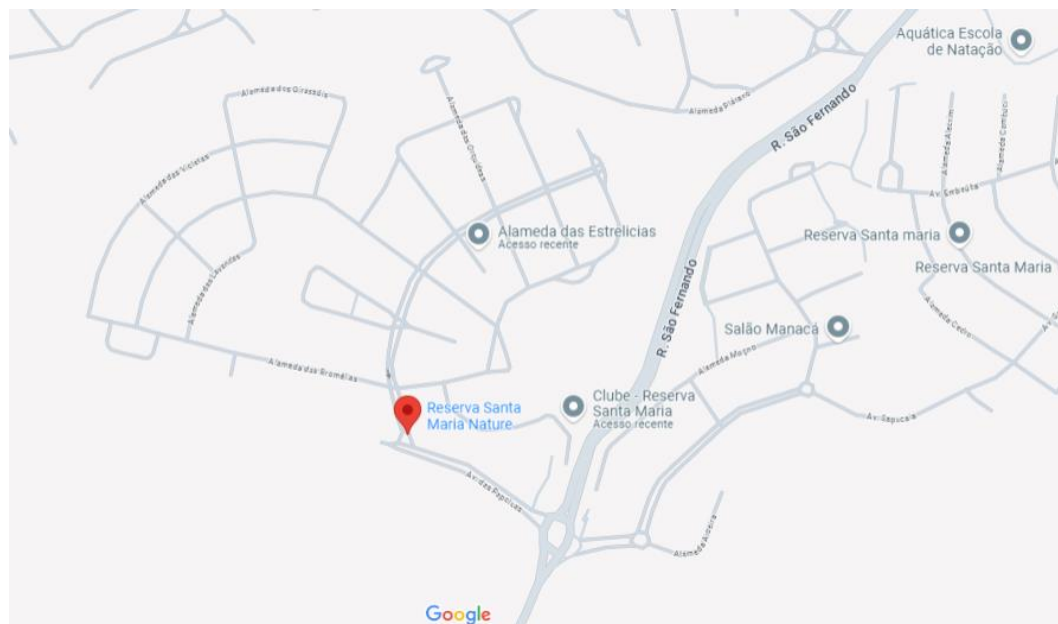
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**FONTE DE PESQUISA:** Aciera Imóveis ([www.acieraimoveis.com.br/imo-vel/terreno-jandira-584-m/TE1567-BBS](http://www.acieraimoveis.com.br/imo-vel/terreno-jandira-584-m/TE1567-BBS))

R<sub>4</sub> – Valor R\$ 396.000,00 – com 584.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 678,08 (seiscentos e setenta e oito reais e oito centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.







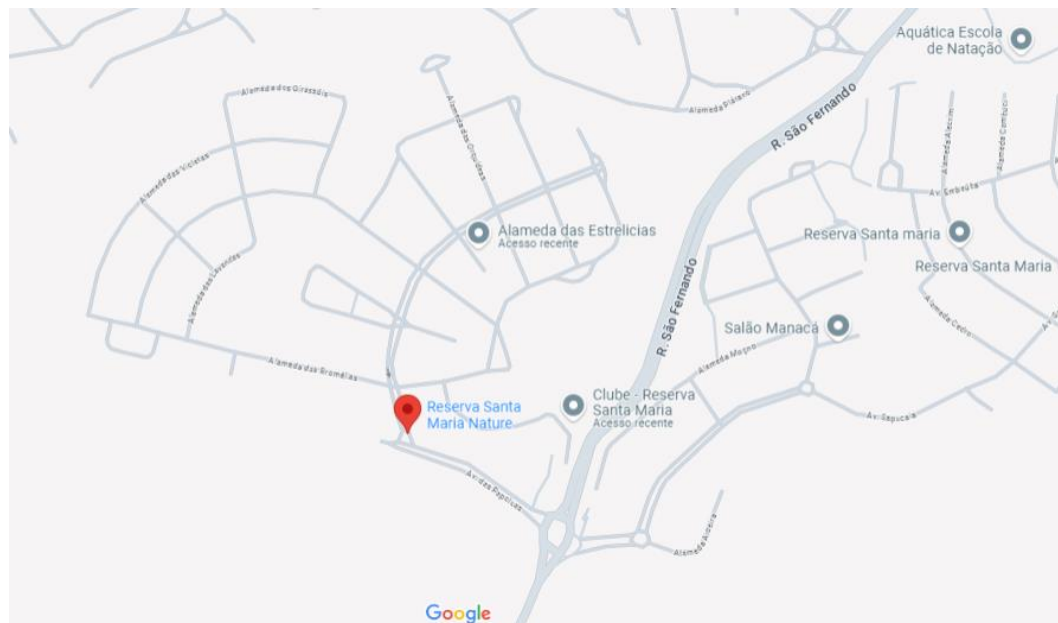
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**FONTE DE PESQUISA:** Catia Maria Rodrigues Imóveis ([www.catiamaria-rodrigues.cim.br/terreno-no-condominio-reserva-santa-maria-nature-em-landira-sp-321](http://www.catiamaria-rodrigues.cim.br/terreno-no-condominio-reserva-santa-maria-nature-em-landira-sp-321))

R7 – Valor R\$ 504.000,00 – com 711.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 708,86 (setecentos e oito reais e oitenta e seis centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



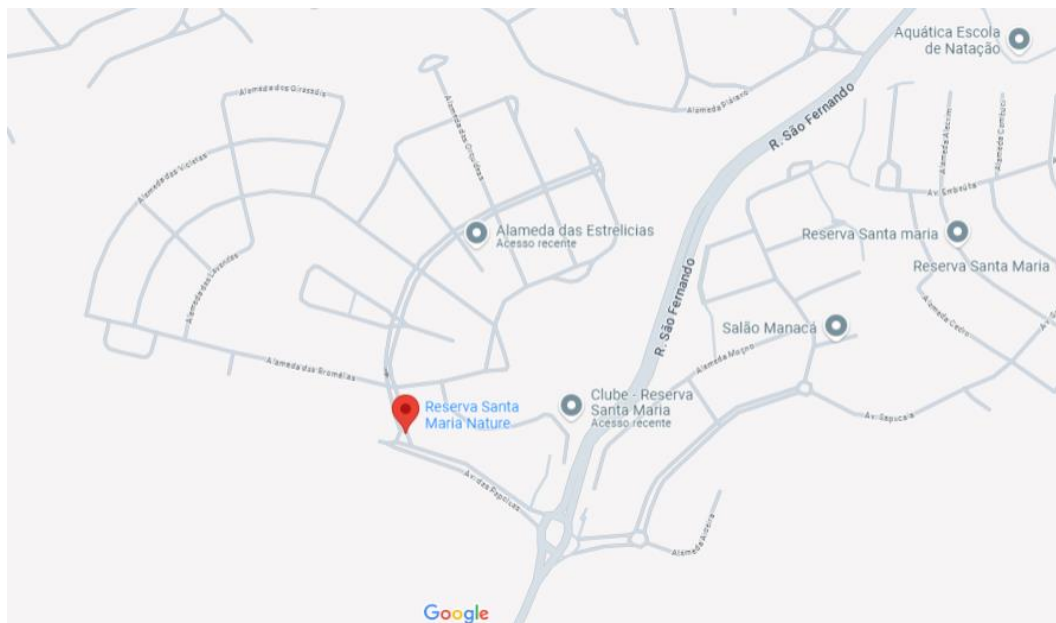
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**FONTE DE PESQUISA:** Catia Maria Rodrigues Imóveis ([www.catiamaria-rodrigues.cim.br/terreno-no-condominio-reserva-santa-maria-nature-em-landira-sp-315](http://www.catiamaria-rodrigues.cim.br/terreno-no-condominio-reserva-santa-maria-nature-em-landira-sp-315))

R<sub>8</sub> – Valor R\$ 414.000,00 – com 639.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 647,89 (seiscentos e quarenta e sete reais e oitenta e nove centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



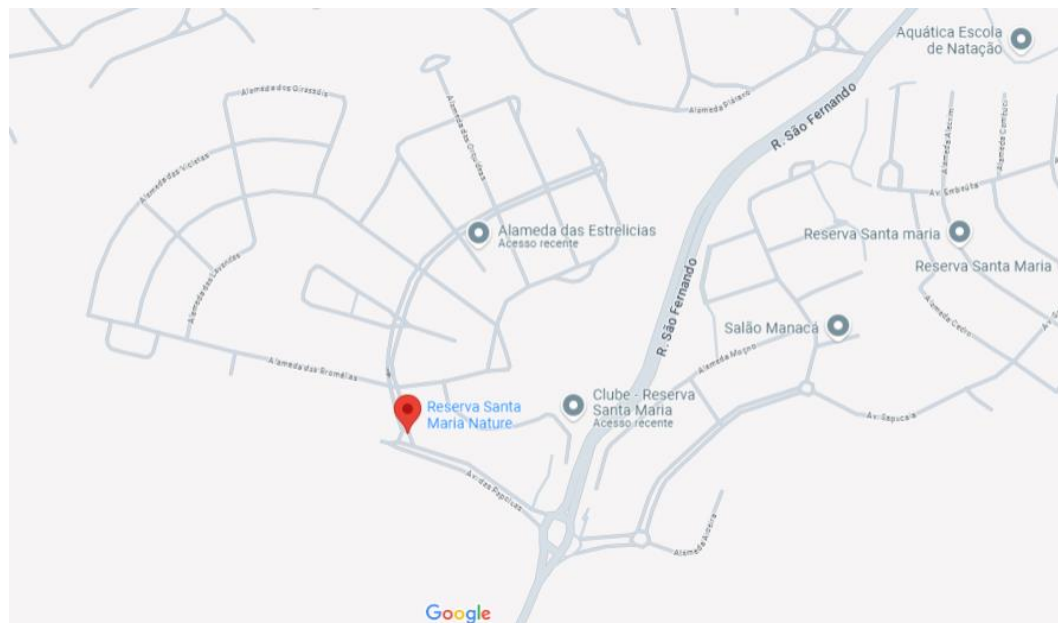
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**FONTE DE PESQUISA:** Catia Maria Rodrigues Imóveis ([www.catiamaria-rodrigues.cim.br/terreno-no-condominio-reserva-santa-maria-nature-em-landira-sp-313](http://www.catiamaria-rodrigues.cim.br/terreno-no-condominio-reserva-santa-maria-nature-em-landira-sp-313))

R<sub>9</sub> – Valor R\$ 378.000,00 – com 560.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 675,00 (seiscentos e setenta e cinco reais)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



# 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 no mesmo empreendimento, 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	METRAGEM - m <sup>2</sup>	Preço do m <sup>2</sup>
1	R\$ 373.500,00	560,00	666,96
2	R\$ 387.000,00	560,00	691,07
3	R\$ 441.000,00	560,00	787,50
4	R\$ 396.000,00	584,00	678,08
5	R\$ 477.900,00	628,00	760,99
6	R\$ 409.500,00	635,00	644,88
7	R\$ 504.000,00	711,00	708,86
8	R\$ 414.000,00	639,00	647,89
9	R\$ 378.000,00	560,00	675,00
Média Preço m <sup>2</sup>			695,69

**VM = R\$ 695,69**

# 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 - (Soma do preço do m<sup>2</sup> / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m<sup>2</sup> dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m <sup>2</sup>	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 695,69	560.00 m <sup>2</sup>	R\$ 389.586,40

14.3 - De acordo com o entendimento do avaliador 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, o perito avaliador pode acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Laudo Pericial, localizado na Alameda das Bromélias, 189 - lote 06 quadra 18, Município de Jandira – 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\$ 695,69	560,00	R\$ 389.586,40

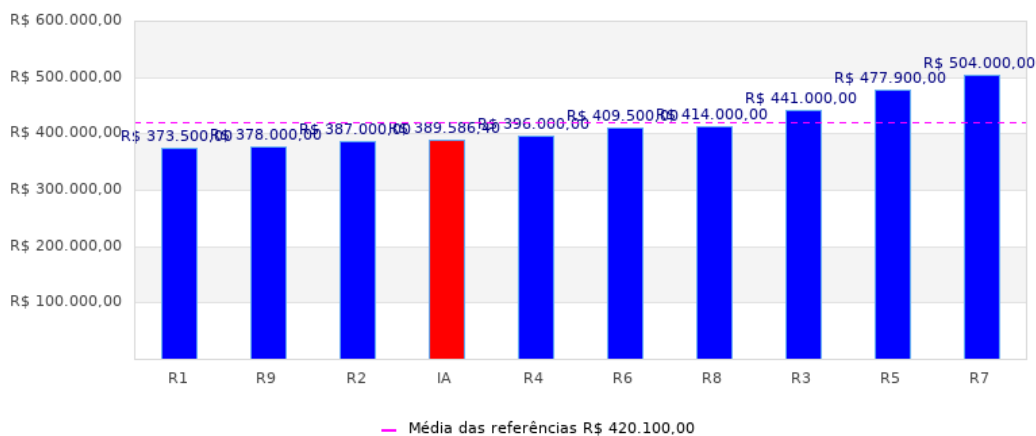
15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Laudo Pericial, é de **R\$ 389.586,40 (Trezentos e oitenta e nove mil, quinhentos e oitenta e seis reais e quarenta 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 **10%** no valor acima expresso (-10% a +10%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

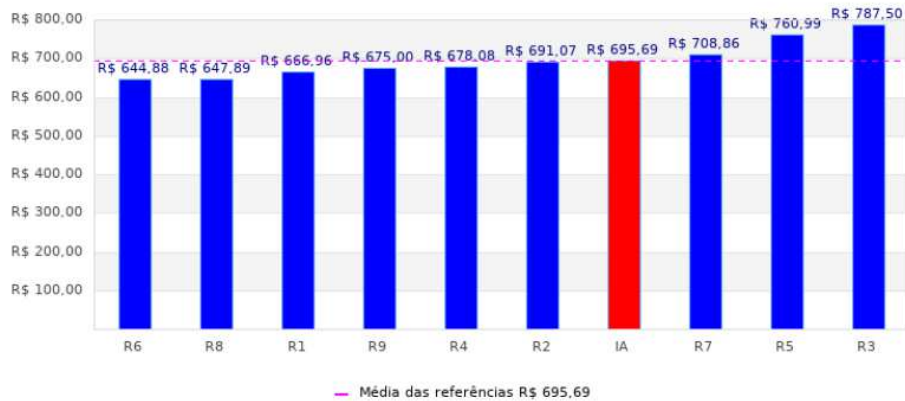
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



Comparação de Valores de Metro Quadrado dos Imóveis



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

## 16. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR

Cotia, 04 de novembro de 2024



Perito Judicial: Adriano dos Santos

CRECISP nº 150.888

# 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 – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V – Valor de venda

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 18. CURRÍCULO

ADRIANO DOS SANTOS

CRECISP 150888

CNAI 21866

### Dados Pessoais

CPF: 228.171.998-71

Cidade: Cotia

Estado: SP

Telefone: (11) 99546-6372

E-mail: adrianosantosperito@gmail.com

### Formação

TTI- Técnico em transações imobiliárias (CRECI)

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (COFECI)

Perícia Judicial (CRECI)

Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (ANHEMBI/MORUMBI)

Direito e legislação ambiental (FACULDADE METROPOLITANA)

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## Experiência

Perito Judicial - Comarca de Mauá - 1º Vara da Família

Perito Judicial – Comarca de Cotia - 3º Vara Cível

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica da Serra- 1º Vara

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica da Serra- 4º Vara

Perito Judicial - Comarca de Osasco- 4º Vara

Perito Judicial - Foro Central Barra Funda - 5ª Vara Criminal

Perito Judicial - Foro Regional II - Santo Amaro - 11º Vara

Assistente Técnico – Comarca de Carapicuíba

Assistente Técnico – Comarca de Itapecerica da Serra

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de São Roque

Assistente Técnico – Comarca de Sorocaba

Assistente Técnico – Comarca de Vargem Grande Paulista

Assistente Técnico – Comarca de Itatiba

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de Caçapava

Assistente Técnico – Comarca de Registro

Assistente Técnico – Comarca de Garuva-SC

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

**19. ANEXOS****REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE BARUERI - SP  
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA  
OFICIAL

MATRÍCULA  
161.514

FICHA  
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 05 de junho de 2012.

**IMÓVEL:** TERRENO URBANO, situado na Rua Onze, constituído pelo lote nº. 06, da quadra nº. 18, do loteamento denominado "RESERVA", localizado na Gleba "R" da antiga Fazenda Santa Maria, Bairro das Pitãs, no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, deste Estado, mede 14,00m de frente para a Rua Onze, da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 40,00m do lado direito, confrontando com o lote nº 05; 40,00m do lado esquerdo confrontando com o lote nº 07; e, 14,00m nos fundos, confrontando com área remanescente da Gleba "R" (objeto da matrícula nº147.576 deste Registro de Imóveis), perfazendo a área total de 560,00m<sup>2</sup>.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** nº. 23144.12.46.0001.00.000 (em maior área).

**PROPRIETÁRIAS:** 01) **SCOPEL SPE-04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua Estados Unidos, nº. 2134, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 12.152.400/0001-00; 02) **ANC PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua Diogo Moreira, nº. 132, conjunto nº 1.302, Bairro de Pinheiros, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.07.366.098/0001-44; e, 03) **AMARI PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua Jesuíno Arruda, nº. 318, apto. 64, Bairro Itaim Bibi, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.07.366.188/0001-35.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.06, feito em 01/09/2010, R.07 e R.08, feitos em 29/10/2010, na matrícula nº. 122.374; e matrícula nº 147.575, datada de 26/11/2010, **(estando o loteamento registrado sob nº. 02, em 26/11/2010, na matrícula nº 147.575)**, deste Registro de Imóveis.

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial

Av.01/161.514, em 05 de junho de 2.012.

Procede-se esta averbação, para constar que no loteamento denominado "RESERVA", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento.

Claudio Centella  
Escrevente Autorizado

O Escrevente Autorizado,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial

O Oficial,

R.02/161.514, em 05 de junho de 2.012.

Pelo instrumento particular firmado no Município de São Paulo, Capital, aos 10 de  
(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

	<p><b>PREFEITURA DO MUNICIPIO DE JANDIRA</b></p> <p>RUA ELTON SILVA, Nº 1000 - CEP 06600-025 - PARQUE JOSÉ MANOEL DA CONCEIÇÃO - FONE 4619-8200</p> <p><b>Secretaria Municipal da Receita</b></p>	
<p><b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b></p> <p><b>Nº 11529/2024</b></p>		
<p>Inscrição 23144-12-87-0120-00-000 IdFísico 36227 Situação: Ativo                  Proprietário CNPJ/CPF: 124.***.***-33 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"                  Compromissário "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"                  Local do Imóvel 00630-324 - ALAMEDA DAS BROMELIAS, 189                  Bairro/Loteamento DAS PITAS Quadra: 0018 Lote: 0006                  Endereço Entrega 06709-320 - ESTRADA VELHA DE SOROCABA, 599 CASA 29</p>		
<p>CERTIFICAMOS, a pedido do interessado e com base no Cadastro Imobiliário desta Prefeitura, que o Valor venal Atualizado informado nesta Certidão, referente ao imóvel abaixo mencionado é a expressão da verdade dentro do exercício da data de expedição do presente documento.</p> <p>Fica reservada à Fazenda Pública Municipal a verificação de eventuais diferenças que surgirem desde que devidamente comprovadas. E por se verdade, firmo a presente Certidão.</p>		
<p>Exercício de Lançamento <b>2024</b></p> <p>Área Terreno <b>560.00</b></p> <p>Área Edificada <b>0.00</b></p> <p>Quadra Imóvel <b>0018</b></p> <p>Lote Imóvel <b>0006</b></p>	<p>Ano Construção</p> <p>Valor Venal Territorial <b>303.357,60</b></p> <p>Valor Venal Predial <b>0,00</b></p> <p>Valor Venal Territorial Excedente <b>0,00</b></p> <p>Valor Venal Imóvel <b>303.357,60</b></p>	
<p>Esta Certidão é válida por <b>180 (Cento e oitenta) dias.</b></p>		
<p>Jandira, 04 de Novembro de 2024</p>		
<p><b>Chave validação:OMNYS-IAYXM</b></p>		
CertidaoValorVenal	Emitido por Internet	04/11/24 10:43

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/11/2024 às 15:25, sob o número WCOA24701417718. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003964-98.2021.8.26.0152 e código F3b7U4g4.