

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM 073/25

MÊS DE REFERÊNCIA - ABRIL 2025

Foto 1 - Frente para Área



ENDEREÇO

**Avenida Vereador Geraldo Nogueira da Silva
Área Institucional 1 – CEP 12286-285
Bairro do Grama – Caçapava/SP**



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

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	4
6.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
7.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA	5
8.	DADOS DO IMPOSTO – IA.....	5
9.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	6
10.	FONTES DE PESQUISA	9
11.	METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	12
12.	REFERÊNCIA NORMATIVA	12
13.	HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	13
14.	PRÉ-AVALIAÇÃO.....	14
15.	CONCLUSÃO	15
16.	ASSINATURAS/SELO CERTIFICADOR	16
17.	ABREVIATURAS.....	17
18.	CURRÍCULOS.....	18
19.	ANEXOS	21

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

- 1.1 - Solicitante: Prefeitura do Município de Caçapava - Ofício nº 172/SPMA/2025 - CNPJ: 45.189.305/0001-21
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 22 de abril de 2025
- 1.3 - Data da vistoria: 22 de abril de 2025
- 1.4 - Finalidade: Avaliar o imóvel
- 1.5 - Objetivo: Determinar o valor de venda do imóvel
- 1.6 - Categoria do IA: Comercial urbano
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Terreno

2.1 - Os subscritores, Laercio de Almeida Bellardi Filho e Marcilio Cesar Veiga Rosa são inscritos no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 99.951-F e 168.146-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob os números 12395 e 25658 possui- dores 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.

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

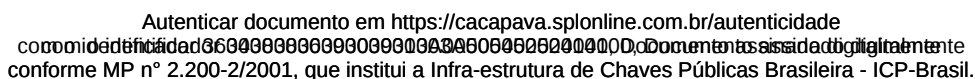
2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para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

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

4. HISTÓRIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

4



6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Região urbanizada com principais avenidas que interligam para outros bairros e outros pontos da cidade e de fácil acesso à rodovia Presidente Dutra, próximo a outros condomínios e ao Sesi, e com presença de vários comércios e algumas indústrias.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 07358001000
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (22.503,68 m²) R\$ 289.502,86
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 289.502,86



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 2 - Frente para Área



Foto 3 - Lateral esquerda da área



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 4 - Lateral Esquerda da Área



Foto 5 - Lateral Esquerda da Área



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 6 - Lateral Direita da Área



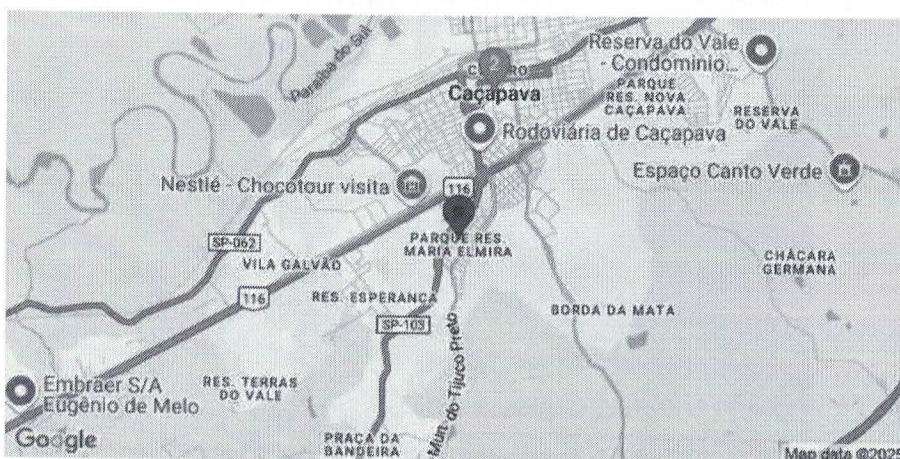
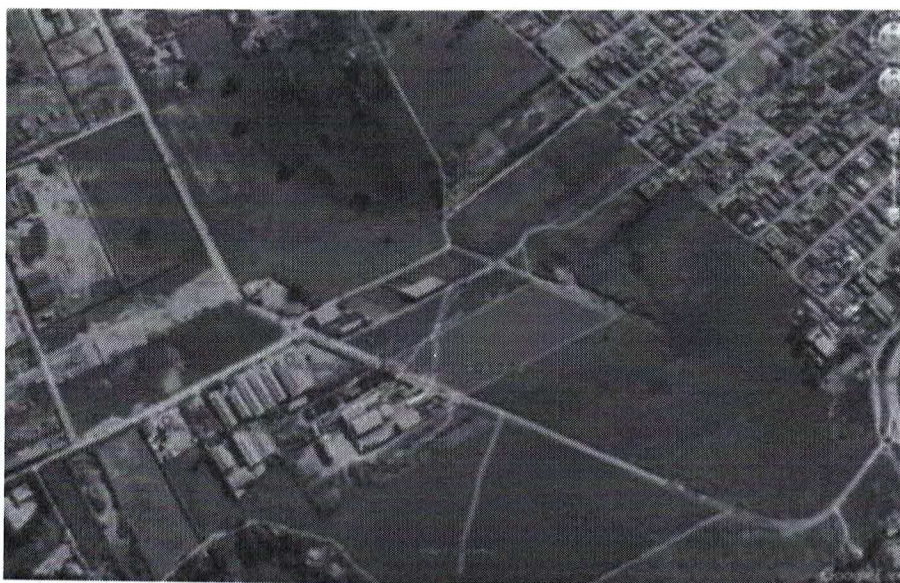
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Independence Negócios Imobiliários
(portal.kenlo.com.br/imovel/area-cacapava-20-000-m/AR0057-IN)

R₁ – Valor R\$ 4.815.000,00 – Área à venda, 20000 m² por R\$ 4.815.000,00
- Bairro Do Grama - Caçapava/SP com 20000.00 m². Custo por m² R\$ 240,75 (duzentos e quarenta reais e setenta 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: Icasa Negócios Imobiliários - 12 36521602
(portal.kenlo.com.br/imovel/area-cacapava-20-132-m/AR0047-ICA0)

R₂ – Valor R\$ 4.770.000,00 – Área à venda, 20132 m² por R\$ 4.770.000
- Bairro Do Grama - Caçapava/SP

Área para venda com mais de 20mil m²

Localização privilegiada, com comércios de alta rentabilidade já funcionando. com 20132.00 m². Custo por m² R\$ 236,94 (duzentos e trinta e seis reais e noventa e quatro 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: Grothe & Lima Imóveis

(portal.kenlo.com.br/imovel/area-cacapava-20-000-m/AR0120-GROT)

R₃ – Valor R\$ 4.770.000,00 – Area com topografia plana.

Podendo ser desmembrado e vendido 10.000 m² com 20000.00 m².

Custo por m² R\$ 238,50 (duzentos e trinta e oito reais e cinquenta 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	Preço do m ²
1	R\$ 4.815.000,00	20.000,00	240,75
2	R\$ 4.770.000,00	20.132,00	236,94
3	R\$ 4.770.000,00	20.000,00	238,50

Média Preço m²

238,73

VM = R\$ 238,73



Ato Normativo nº 001/2011

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

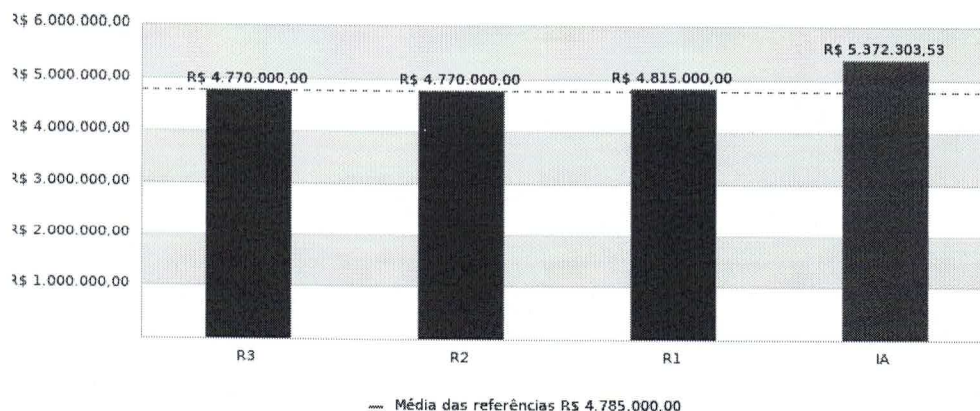
Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 238,73	22.503,68	R\$ 5.372.303,53

15.1 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, e com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado para Venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 5.372.303,00 (cinco milhões trezentos e setenta e dois mil trezentos e três reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 5.103.687,00 (cinco milhões cento e três mil seiscentos e oitenta e sete reais) e o máximo de R\$ 5.640.918,00 (cinco milhões seiscentos e quarenta mil novecentos e dezoito reais).

15.2 - GRÁFICO COMPARATIVO



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

Caçapava, 22 de abril de 2025

gov.br Documento assinado digitalmente
LAERCIO DE ALMEIDA BELLARDI FILHO
Data: 15/05/2025 19:10:53-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

CRECISP n° 099951-F

gov.br Documento assinado digitalmente
MARCILIO CESAR VEIGA ROSA
Data: 15/05/2025 18:08:43-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>



CRECISP n° 168146-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 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 M^2 - Metro

quadrado

MG – Média geral

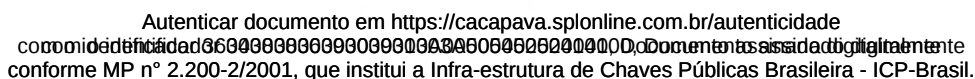
PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

18. CURRÍCULOS

18.1 LAERCIO DE ALMEIDA BELLARDI FILHO
CRECISP 99951-F - CNAI 12395

Dados Pessoais

Bairro: Parque Residencial Maria Elmira

Cidade: Caçapava

Estado: SP

Telefone 1: (11) 94982-6519

Telefone 2: (12) 99769-4138

E-mail: laerciobellardi@creci.org.br

Formação

PÓS GRADUADO EM DIREITO IMOBILIÁRIO

SUPERIOR COMPLETO

GESTÃO FINANCEIRA (UNIFAI)

ESPAÑHOL AVANÇADO

INGLES

INTERMEDIÁRIO TTI

- INED

Curso de Avaliação - PROECCI - Programa de Educação Continuada do Corretor de Imóveis

PERITO EM AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS, realizado pelo Curso Beta, fundamentado na ABNT - NBR 14.653/2-3, (Imóveis Urbanos e Rurais), através dos seguintes métodos:

- COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO;
- EVOLUTIVOS;
- INVOLUTIVOS;
- CAPITALIZAÇÃO DA RENDA.

Experiência

Experiência nas atividades Imobiliárias e como Corretor de Imóveis desde setembro 2010.

Avaliador desde agosto 2014

Pertencente ao Grupo de Trabalho e Avaliação Mercadológica e

Perícias do CRECISP desde Agosto 2016.

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, na Rua Faustolo

- Lapa - Termo de Cooperação Técnica - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

PTAM 278-19 - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, Prefeitura Municipal de Caçapava



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM 452.19 - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica,
Prefeitura Municipal de Caçapava

PTAM 324 e 325 -19 - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica,
Preá- feita Municipal de Caçapava

PTAM 096.20 - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica,
Prefeitura Municipal de Caçapava

PTAM 097.20 - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica,
Prefeitura Municipal de Caçapava

PTAM 098.20 - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica,
Prefeitura Municipal de Caçapava

Informações Complementares

Inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - São Paulo

Inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - Rio de

Janeiro Inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários -

CNAI/COFECI

Membro do CONPEJ (Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da

República Federativa do Brasil) - N.º 02.00.1079 desde Maio 2014

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 MARCILIO CESAR VEIGA ROSA
CRECISP 168146-F - CNAI 25658

Dados Pessoais

Cidade: Caçapava Estado: SP

Telefone 1: (12) 99105-8454

E-mail: marcilio.rosa@creci.org.br

Formação

Corretor de Imóveis

Avaliador de Imóveis

Negociações Imobiliárias

Perito Avaliador Judicial Prevenção à Lavagem de Dinheiro

Experiência

Consultor Imobiliário com especialização em Avaliador de Imóveis e Perito Judicial pelo COFECI sempre aberto a parcerias com colegas Corretores sendo a Missão única de oferecer, atender e surpreender o comprador e vendedor, garantindo o melhor fechamento e retorno da negociação.

Membro do Grupo de Avaliadores do CRECISP.

Como principais valores destaco o sigilo, respeito, transparência e ética pelos nossos clientes e amigos.

Sócio Proprietário na Imobiliária Davale Negócios Imobiliários devidamente registrada com CRECISP 34361J se destacando no mercado imobiliário com uma equipe de Corretores éticos e que valorizam nossos clientes.

Informações Complementares

DAVALE NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Rua Cel. José Guimarães, 110 Centro - Caçapava/SP

Tel. (12) 99105-8454

<https://www.davalenegociosimobiliarios.com.br/>

e-mail: marcilio.rosa@creci.org.br

CIRP



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

19.1. Certidão

01-11-2001 10:00:00

122010-AA 128881

100

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

19.2. Valor venal



Prefeitura Municipal de Caçapava

Secretaria Municipal de Fazenda

Divisão de Finanças



CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro. :16383/2025

A Divisão de Finanças, certifica os valores venais da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes no cadastro deste órgão municipal.

Exercício do Lançamento: **2025**

Inscrição cadastral: **07358001000**

Controle: **0041559**

Quadra:

Lote: **01**

Testada:

179,82

Área do terreno:

22.503,68

Área construída:

0,00

Proprietário:

MUNICÍPIO DE CACAPAVA

Compromissário:

AREA INSTITUCIONAL 1 TERRAS DO VALE

Local do Imóvel:

AV. GERALDO NOGUEIRA DA SILVA,VER 00000 TERRAS DO VALE,RES. 12286-285

Valor Venal do terreno: **289.502,86**

Valor Venal da construção: **0,00**

Valor Venal imóvel: **289.502,86**

Certidão emitida no dia 27/02/2025 - 09:03:03 Caçapava - SP

Número de controle : 6637b24ae641e2e7950ad1a55536851e

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://cacapava.sp.gov.br/>.



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

15/04/25, 22:33

CROQUI LOC. TERRAS VALE_A INST_01_02.png



Localização: Rodovia do Vale - Grammação. REPARTIÇÃO MUNICIPAL DE CADASTRO - Área 1 = 23.503,31m² - Área 2 = 14.837,86m²

<https://mail.google.com/mail/u/0/?tab=rm&asg=winbox/FMcpzQZTx0SPn4ZJkaCHOFNRRIHn7?projector=1&messagePartId=0.1>

