

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM 074/25

MÊS DE REFERÊNCIA - ABRIL 2025

Foto 1 - Lateral Direita



ENDEREÇO

**Rua Vereador Geraldo Nogueira da Silva
Area Institucional 02 – CEP 12286-285
Bairro do Grama – Caçapava/SP**



Ato Normativo nº 001/2011

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 173/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 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.

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.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado nas matrículas R.8/25.013 e AV.13/25 013 junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Caçapava.

4.1 - O Imóvel é um terreno de topografia plana, sem benfeitorias, com 13.027,85m², sob o número 2, situado de frente com a Avenida Vereador Geraldo Nogueira da Silva, que se encontra a frente do Residencial Terras do Vale.

5.1 - Ruas e avenidas pavimentadas, de característica mista, com iluminação pública, energia elétrica, rede de abastecimento de água e esgoto, coleta de lixo, rede de internet, tv a cabo e transporte público.

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

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.

A map showing the area around Rod. Pres. Dutra. Key locations marked include Patlo Caçapava, Pilkington Brasil, Residencial Terras Do Vale, Imóveis Terras do Vale - Morábili, and R. Ver. Geraldo Nogueira da Silva. The map also shows R. das Avencas and a Google location pin.

- 8.1 - Cadastro sob nº 07359001000
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (13.027,85 m²) R\$ 200.990,67
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 200.990,67

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 - Lateral Direita



Foto 3 - Lateral Esquerda



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

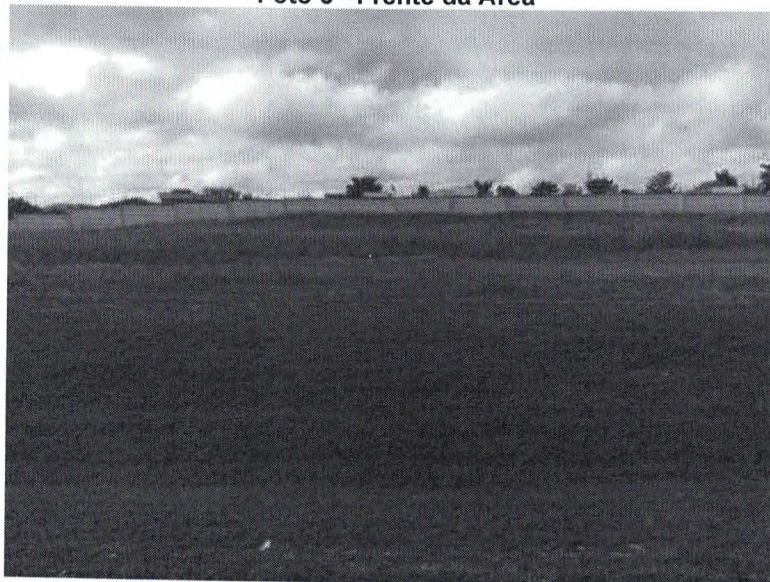
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 4 - Lateral Esquerda



Foto 5 - Frente da Área



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

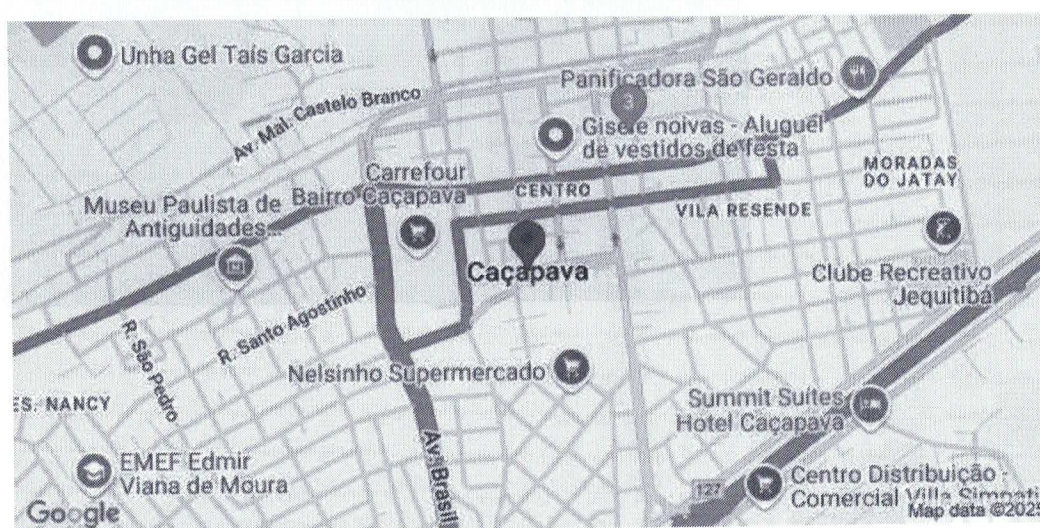
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: i9vale imóveis de luxo
(portal.kenlo.com.br/imovel/area-cacapava-12-100-m/AR0091-I9V)

R₁ – Valor R\$ 3.900.000,00 – Oportunidade imperdível! Terreno plano de 12.100 m² próximo à Rodovia Presidente Dutra, totalmente murado, oferecendo segurança e privacidade, com portão de estrutura de ferro e alambrado com 12100.00 m². Custo por m² R\$ 322,31 (trezentos e vinte e dois reais e trinta e um 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: ImoValle (portal.kenlo.com.br/imovel/area-cacapava-12-000-m/AR0017-IMPK)

R₂ – Valor R\$ 3.600.000,00 – Área à venda, 12000 m² por R\$ 3.600.000,00
- Bairro Do Grama - Caçapava/SP com 12000.00 m². Custo por m² R\$ 300,00 (trezentos reais)



Ato Normativo nº 001/2011

R₃ – Valor R\$ 1.800.000,00 – Área, 10.143 m², à venda por R\$ 1.800.000- Residencial Esperança - Caçapava/SP com 10143.00 m². Custo por m² R\$ 177,46 (cento e setenta e sete reais e quarenta e seis 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\$ 3.900.000,00	12.100,00	322,31
2	R\$ 3.600.000,00	12.000,00	300,00
3	R\$ 1.800.000,00	10.143,00	177,46
Média Preço m ²			266,59

VM = R\$ 266,59



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 VALOR DE VENDA DO IA.

14.2 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 266,59	13027.85 m ²	R\$ 3.473.094,53

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 acrescentar ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua Vereador Geraldo Nogueira da Silva - Area Institucional 02, Município de Caçapava – SP.

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 266,59	13.027,85	R\$ 3.473.094,53

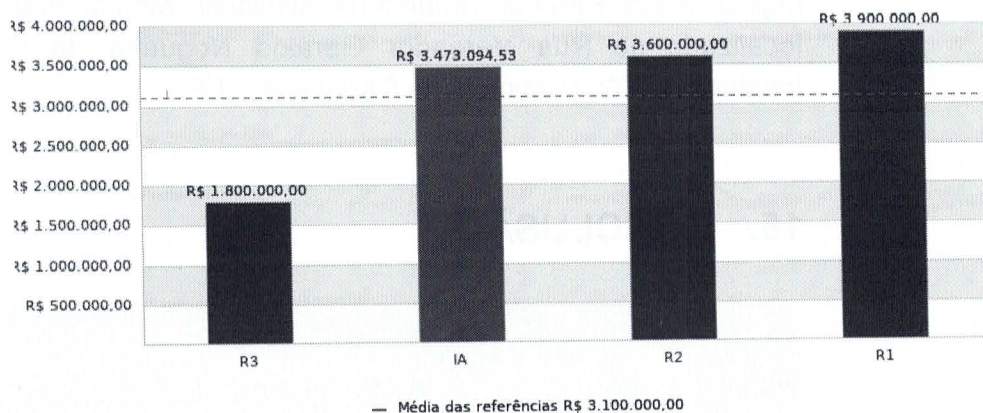


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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\$ 3.473.094,00 (três milhões quatrocentos e setenta e três mil e noventa e quatro reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 3.299.439,00 (três milhões duzentos e noventa e nove mil quatrocentos e trinta e nove reais) e o máximo de R\$ 3.646.748,00 (três milhões seiscentos e quarenta e seis mil setecentos e quarenta e oito reais).

15.2 - 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. ASSINATURAS/SELO CERTIFICADOR

Caçapava, 22 de abril de 2025

Documento assinado digitalmente
gov.br LAERCIO DE ALMEIDA BELLARDI FILHO
Data: 15/05/2025 19:13:43-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Coordenador: Laercio de Almeida Bellardi

CRECISP nº 099951-F

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

Membro: Marcílio Cesar Veiga Rosa

CRECISP nº 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 M² - Metro

quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

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

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação



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) ESPANHOL 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 Faustoso -
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

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

PTAM 324 e 325 -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 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

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. :16385/2025

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: **07359001000**

Controle: **0041560**

Quadra:

Lote: **02**

Testada:

62,95

Área do terreno:

13.027,85

Área construída:

0,00

Proprietário:

MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA

Compromissário:

Local do Imóvel:

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

Valor Venal do terreno: **200.990,67**

Valor Venal da construção: **0,00**

Valor Venal imóvel: **200.990,67**

Certidão emitida no dia 27/02/2025 - 09:04:47 Caçapava - SP

Número de controle : b9247dcd3841cf2c52765b43de0d33a1

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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

19.3. Certidão



https://mail.google.com/mail/u/0/?tab=rm>inbox/FMccpGZT1XSPraZJloCHGFRRWtH9N?projector=1&messagePartId=0_1

重刊

