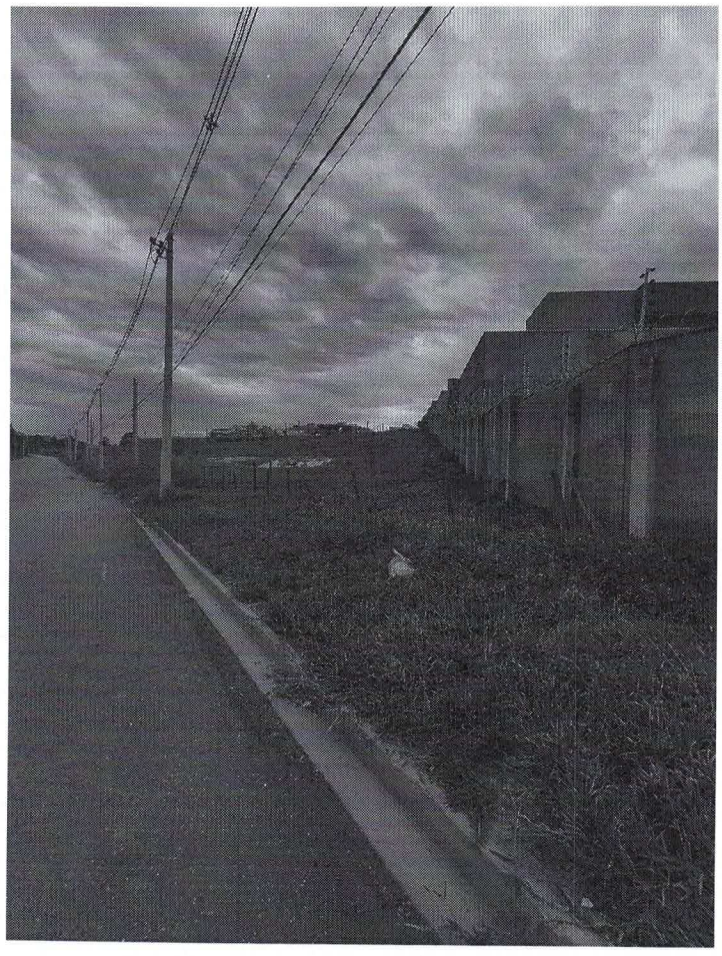
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM – 158/2025

MÊS DE REFERÊNCIA - JUNHO 2025



ENDEREÇO

Condomínio Malibu – Area Institucional
Estrada Municipal do Tijuco Preto, s/n - CEP 12294-371
Maria Elmira – Caçapava – SP

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600300030003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

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 4
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 4
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 15
12. REFERÊNCIA NORMATIVA 15
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 16
14. PRÉ-AVALIAÇÃO 17
15. CONCLUSÃO 18
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR 20
17. ABREVIATURAS 21
18. CURRÍCULO(S) 22
19. ANEXO(S) 25

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600000000000000000003A00000000000000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: Município de Caçapava - CNPJ: 45.189.305/0001-21

1.2 - Data da referência da pesquisa: 27 de junho de 2025

1.3 - Data da vistoria: 23 de junho de 2026

1.4 - Finalidade: Avaliar o imóvel

1.5 - Objetivo: Determinar o valor de venda do imóvel

1.6 - Categoria do IA: Área Institucional

1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom

2. DA COMPETÊNCIA

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 número 99951-F e 168.146-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 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.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600300030003000300030003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

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. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 38.603 junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Caçapava.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Terreno em aclive aos fundos do Condomínio Fechado de médio-alto padrão, com testada de 211,05m para Estrada Municipal asfaltada.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Localizado em região de expansão e com baixa circulação de pessoas.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Região de Condomínios fechados e chácaras não regularizadas.

6.2 - Grandes terras para desenvolvimento e atualmente pouca taxa de ocupação fora dos condomínios.

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600300030003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 07494001000

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

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

8.4 - Valor venal do terreno (22.512,83 m²) R$ 985.732,36

8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R$ 0,00

8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R$ 985.732,36

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600[illegible], Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 01 - Terreno frente para asfalto

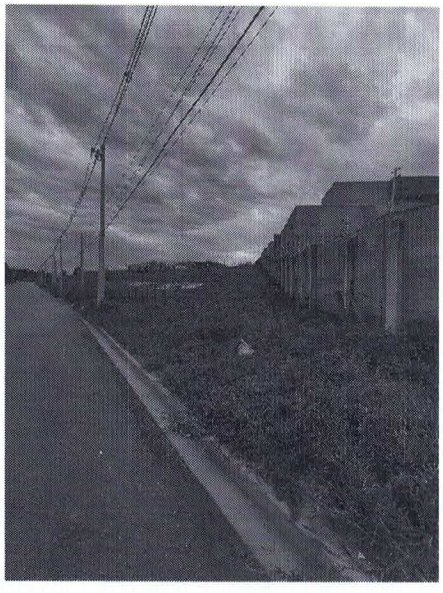
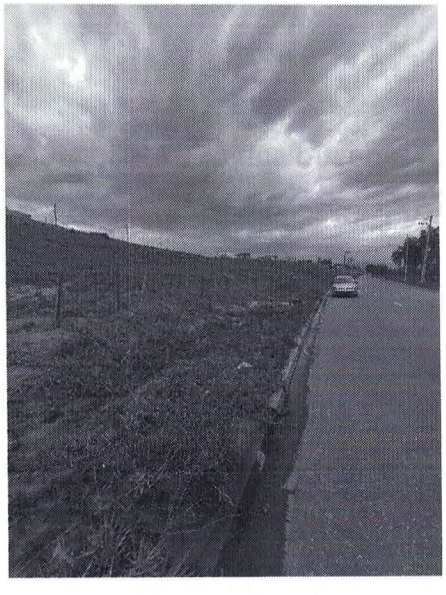


Foto 02 - Terreno frente para asfalto.



Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600300030003000380035003A00320032003100, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Foto 03 - Terreno em aclive.

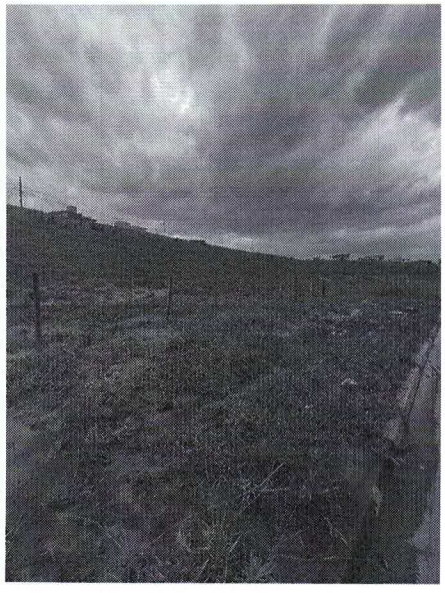
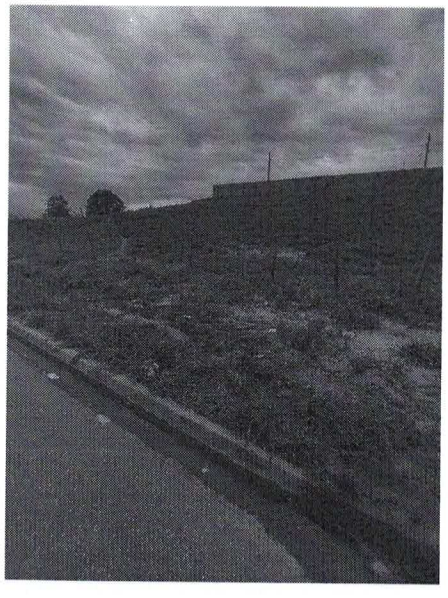
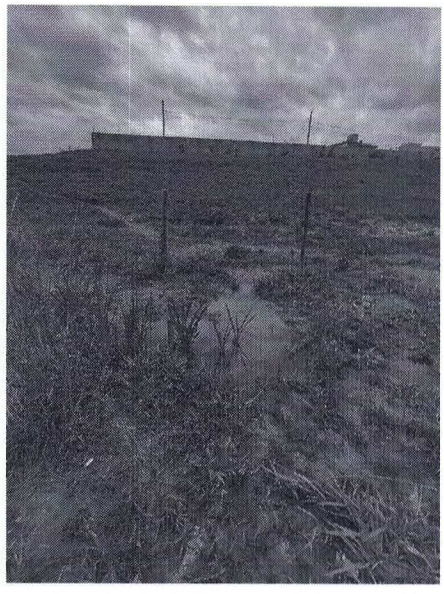


Foto 04 - Terreno em via de baixa ocupação residencial.



Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600300030003000380035003A00320032003100, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Foto 05 - Terreno aos fundos do Condomínio Fechado.

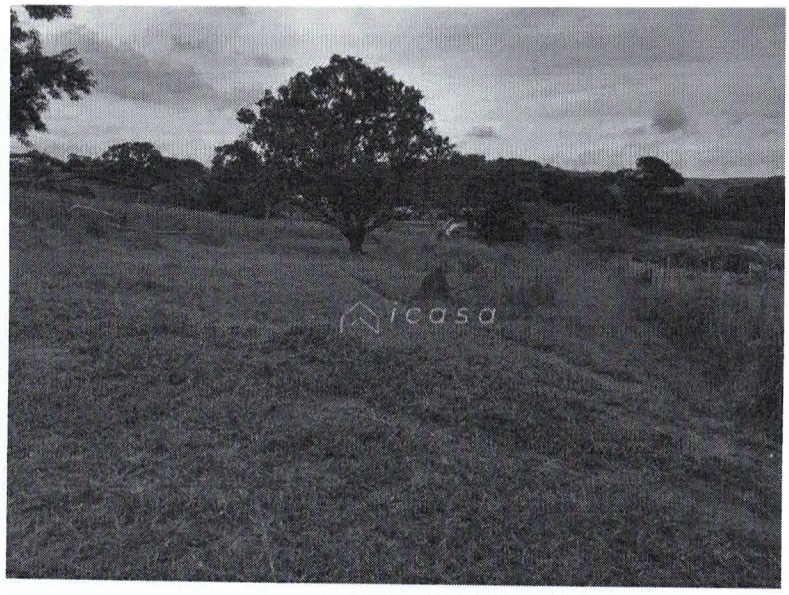


Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600300030003A00500052004F0043, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Internet (sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/terreno-a-venda-15000-m-por-r-450-000-00-tijuco-preto-ca-capava-sp-1344177959?lis=listing_1100)

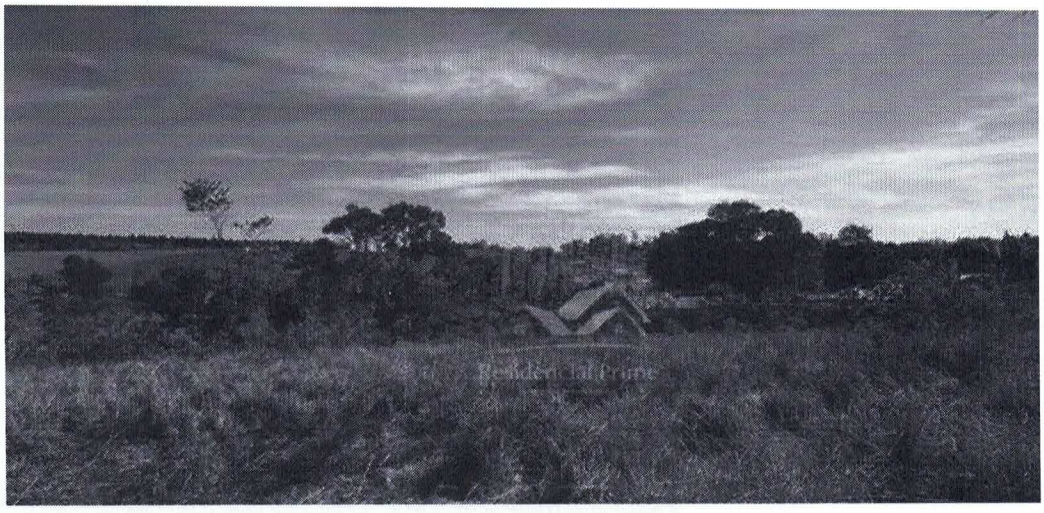
R_1 – Valor R$ 450.000,00 – Conheça as características deste terreno: - Terreno com um pouco de aclive - Possui fácil acesso as principais vias da cidade - 10 minutos até a Rodovia Carvalho Pinto Ótima opção para investimento. com 15000.00 m². Custo por m² R$ 30,00 (trinta reais)



Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600300030003000380035003A00320032003100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

FONTE DE PESQUISA: Internet (www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-cacapava-borda-da-mata-26000m2-RS490000/id-25418071/?origin=galleryOverlay)

R_2 – Valor R$ 490.000,00 – Oportunidade imperdível de adquirir uma extensa área rural situada no bairro Borda da Mata, em Caçapava.
O imóvel possui 26.000m².
O bairro possui:
- Diversos sítios e chácaras, acesso facilitado às Rod. Pres. Dutra e Carvalho Pinto. com 26000.00 m². Custo por m² R$ 18,85 (dezoito reais e oitenta e cinco centavos)



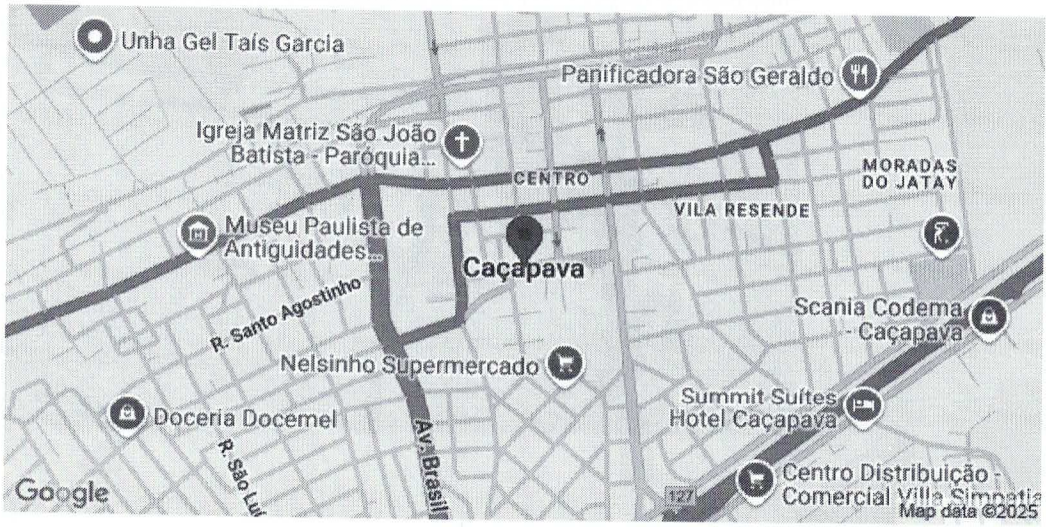
Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600000000000

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: Internet (www.davalenegociosimobiliarios.com.br/imovel/terreno-cacapava-3-365-m/TE0007-VASF)

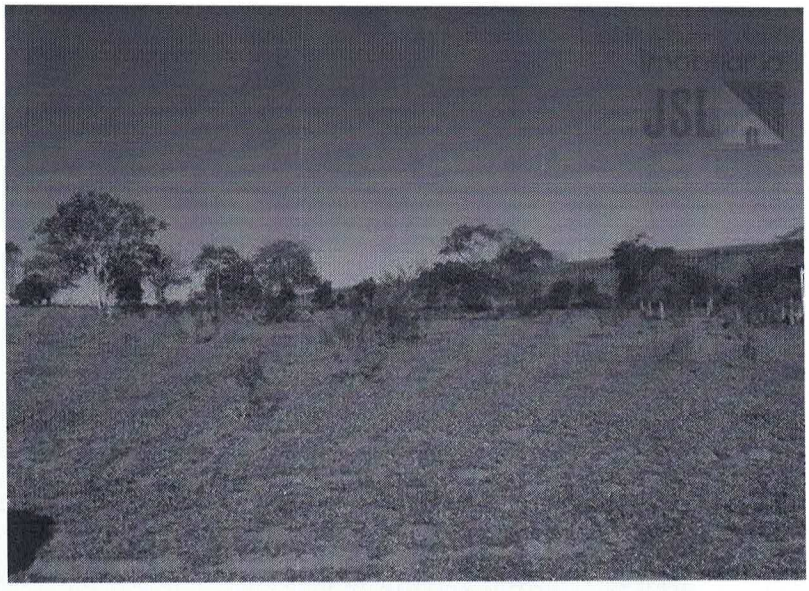
R_3 – Valor R$ 300.000,00 – 3.365 m²
Área total
70,11 x 48,5
Dimensão do terreno
Linda chácara com 3.365m² com acesso ao Portal do Lago sendo 70metros de frente para rua e 48 metros de fundos. Topografia plana uma linda vista da serra do Mar. Apenas 6 minutos da Rodovia João do Amaral Gurgel, 11 minutos da Dutra e 10 minutos da Carvalho Pinto. com 3365.00 m². Custo por m² R$ 89,15 (oitenta e nove reais e quinze centavos)



Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600000000000

FONTE DE PESQUISA: Internet (www.imobiliariajs.com/imovel/terreno-ca-capava-3-000-m/TE0572-JSAG?from=sale)

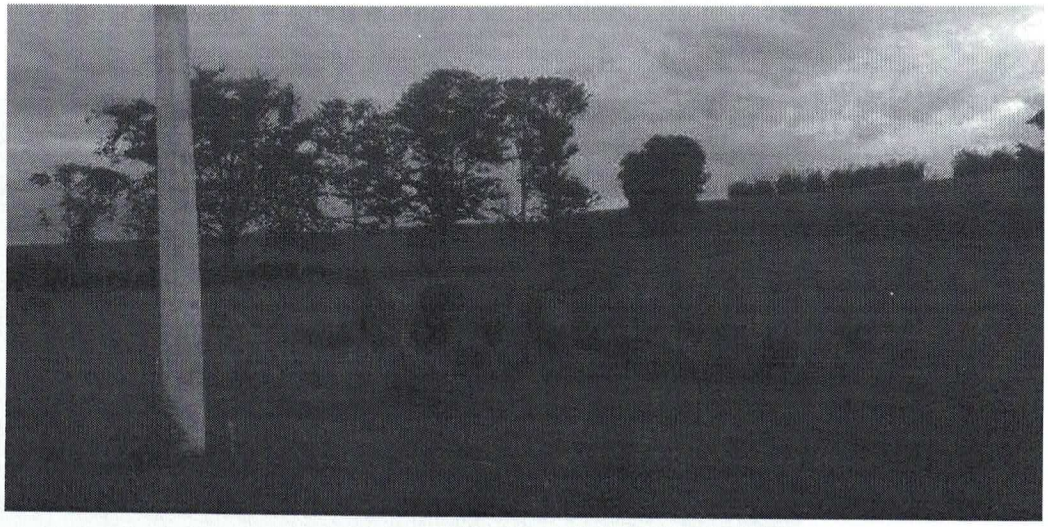
R_4 – Valor R$ 220.000,00 – 3.000 m²
Área total
Ótimo terreno no Tijuco Preto com 3.000 m² com 3000.00 m². Custo por m² R$ 73,33 (setenta e três reais e trinta e três centavos)



Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600360036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

FONTE DE PESQUISA: Internet (www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-cacapava-tijuco-preto-3000m2-RS255500/id-21483879/)

R_5 – Valor R$ 255.500,00 – Chácara no Tijuco Preto
3000m²
Excelente topografia com 3000.00 m². Custo por m² R$ 85,17 (oitenta e cinco reais e dezessete centavos)



Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600300030003000380035003A00320032003100, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

FONTE DE PESQUISA: Internet (www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-cacapava-tijuco-preto-3200m2-RS350000/id-14051640/)

R_6 – Valor R$ 350.000,00 – Terreno à venda, 3200 m² por R$ 350.000 - Tijuco Preto - Caçapava/SP.
Conheça as características deste terreno:
- Terreno com um pouco de declive
- Árvores frutíferas
- Galpão
- Possui fácil acesso as principais vias da cidade
- 10 minutos até a Rodovia Carvalho Pinto. com 3200.00 m². Custo por m² R$ 109,38 (cento e nove reais e trinta e oito centavos)

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600000000000

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.

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600300030003000380035003A00320032003100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V	METRAGEM - m²	Preço do m²
1	R$ 450.000,00	15.000,00	30,00
2	R$ 490.000,00	26.000,00	18,85
3	R$ 300.000,00	3.365,00	89,15
4	R$ 220.000,00	3.000,00	73,33
5	R$ 255.500,00	3.000,00	85,17
6	R$ 350.000,00	3.200,00	109,38
Média Preço m²			67,65

VM = R$ 67,65

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600300030003000380035003A00500052004F0043, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

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 m²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R$ 67,65	22.512.83 m²	R$ 1.522.992,95

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 Estrada Municipal Tijuco Preto, s/n - Area Institucional, Município de Caçapava – SP.

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600300030003000380035003A00320032003100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

15. CONCLUSÃO

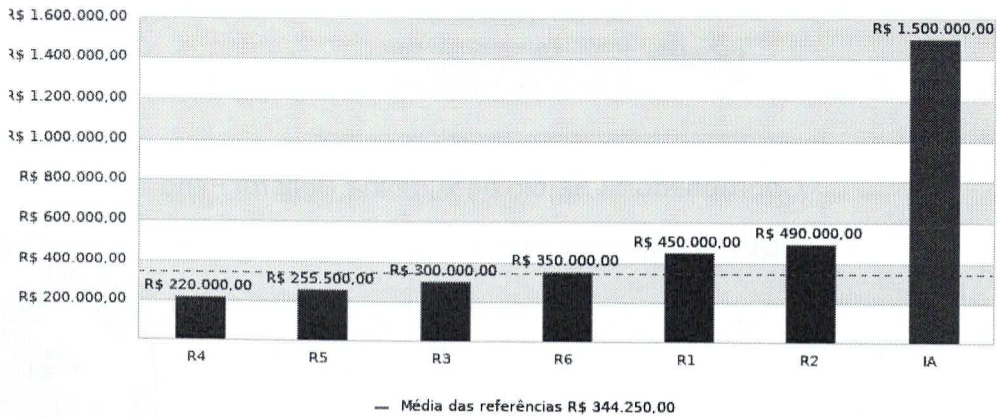
MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R$ 66,63	22.512,83	**R$ 1.500.000,00**

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$ 1.500.000,00 (Um milhão e quinhentos 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.

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600300030003000380035003A00500052004F0043, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600360036003600360036003A00500202001000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Caçapava, 27 de junho de 2025

gov.br Documento assinado digitalmente
LAERCIO DE ALMEIDA BELLARDI FILHO
Data: 07/08/2025 23:04:02-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Coordenador: Laercio de Almeida Bellardi Filho

CRECISP nº 099951F

SISTEMA COFECI - CRECI
Nº 75766
INSCRITO
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS

gov.br Documento assinado digitalmente
MARCILIO CESAR VEIGA ROSA
Data: 09/08/2025 11:44:01-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Membro: Marcilio Cesar Veiga Rosa

CRECISP nº 168146F

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600300030003000380035003A00320030003200340031, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

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 – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V. – Valor de venda

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600300030003000300041003A00500052004F0054004F0043004F004C004F, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - LAERCIO DE ALMEIDA BELLARDI FILHO

CRECISP 99951 - CNAI 12395

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.

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600300030003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

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

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

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 Judicias da República Federativa do Brasil) - N.º 02.00.1079 desde maio 2014

CIRP

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600300030003000380035003A00320032003100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

18.2 - Currículo 1º assinante adicional sr(a). Marcilio Cesar Veiga Rosa

CRECISP 168146 - CNAI 25658

Telefone 1: (12) 99105-8454

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

Formação:

Corretor de Imóveis CRECISP 168146F

Avaliador de Imóveis CNAI 025658

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

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600300030003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

19. ANEXO(S)

19.1 - Certidão de Valor Venal

Prefeitura Municipal de Caçapava
Secretaria Municipal de Fazenda
Divisão de Finanças

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro. :16400/2025

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:	**07494001000**	Controle:	**0049834**
Quadra:		Lote:	**AREA INSTITUCIONAL**
Testada:	**211,05**		
Área do terreno:	**22.512,83**	Área construída:	**0,00**
Proprietário:	**MUNICIPIO DE CACAPAVA**		
Compromissário:	**AREA INSTITUCIONAL**		
Local do Imóvel:	**RUA. MERLOT 00000 COLINAS,RES 12294-371**		

Valor Venal do terreno:	**985.732,36**
Valor Venal da construção:	**0,00**
Valor Venal imóvel:	**985.732,36**

Certidão emitida no dia 27/02/2025 - 09:26:14 Caçapava - SP

Número de controle : 9960a30530b0e33e81f0cb09fb10de8d

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

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600360036003000360038003A00500052004F0043, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

19.2 - Matricula 38.603

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO
Anna Expedicta da Costa
OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Certidão emitida em: 28/04/2025 - Protocolo Nº: 155.677 - Pagina: 1/1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAÇAPAVA - SP

LIVRO 2 — REGISTRO GERAL — CNJ 12.201-0

MATRÍCULA - 38.603 — FICHA - 01 - 22 de dezembro de 2014

IMÓVEL: ÁREA INSTITUCIONAL do loteamento denominado **"RESIDENCIAL COLINAS"**, no Bairro da Grama, nesta cidade e comarca de Caçapava, assim descrita: inicia sobre o cruzamento entre a Faixa para Futuro Alargamento da Avenida José Candido Sbruzzi e o lote 18 da quadra V; deste segue por 192,286m confrontando com: o lote 18 da quadra V em 13,286m, com os lotes 17 a 02 da quadra V em 10,000m cada e ainda com o lote 01 da quadra V em 19,000m; daí deflete a esquerda e segue por 50,776m confrontando com a Rua 23; daí deflete a direita e segue, com a mesma confrontação por 160,283m; daí deflete a esquerda e segue no azimute 66°00'36" e a distância de 47,339m, confrontando com a propriedade de Rancho dos Machados; daí deflete a esquerda e segue por 20,143m, confrontando com a Faixa para Futuro Alargamento da Avenida José Candido Sbruzzi; daí deflete a direita e segue, com a mesma confrontação, por curva de raio de 511,50m e desenvolvimento de 60,696m; daí segue, com a mesma confrontação, por 192,160m; daí deflete a direita e segue com a mesma confrontação, por curva de raio de 46,026m e desenvolvimento de 38,810m, alcançando o ponto de início desta descrição encerrando a área de **22.512,83m²**.-
PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA, com sede na Rua Capitão Carlos de Moura, nº 243, Caçapava, SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45,189/305/0001-21.-
REGISTRO ANTERIOR: R.02/30.366, em 30 de agosto de 2013 e **Loteamento** R.06/30.366, em 22 de dezembro de 2014.-
MATRICULADO POR.-
ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

AV. 01/38.603 em 25 de abril de 2025 - **RENUMERAÇÃO DE MATRÍCULA**
Certifico e dou fé, nos termos do Provimento nº 143 de 25/04/2023, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que foi instituído o Código Nacional de Matrícula (CNM), passando o imóvel dessa matrícula a ter a seguinte numeração: 122010.2.0038603-47. Prenotação n.º 106.473.-
Selo digital 122010331FS00028916DA25W
Averbado por.-
JOSELAINE RODRIGUES DOS SANTOS SILVA - SUBSTITUTA
Código Nacional de Matrícula - 122010.2.0038603-47 (PROVIMENTO CNJ Nº 143/2023)

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 38603, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Caçapava, 28 de abril de 2025

ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

*** Esta certidão é válida por 30 dias ***
Cód. Nacional de Matrícula - 122010.2.0038603-47

1220103C3AA00026964BGP25A

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	Enc. Municipal	Min. Público	Total
44,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44,20

Oficial de Reg. Imóveis Tit. e Doc. Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto
= CAÇAPAVA = SP =
Anna Expedicta da Costa - Oficial
Joselaine R. S. Silva - Escrevente
Diogenes D. Nogueira - Escrevente
Adriano S. Coutinho - Escrevente

Rua Comendador João Lopes, 331 - Centro - Caçapava/SP - CEP: 12281-490
Fone: (12) 3655-6100 Fone: (12) 3653-4276 - e-mail: oficialderegistro1@gmail.com
"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Caçapava - SP

122010 AA 0228695 0125

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600000000300000003A00000202500101, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.