

Ato Normativo nº 001/2011

MÊS DE REFERÊNCIA - JUNHO 2025

CEI - Centro Empresarial Industrial – Area Institucional 1
Rodovia Vito Ardito s/n - CEP 12280-243
Caçapava – SP



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFEI 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	4
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	4
6.2 - Acesso rápido a Rodovia Presidente Dutra.	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)	21
19. ANEXO(S)	25



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: 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.



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

Ato Normativo nº 001/2011

8.1 - Cadastro sob nº 14008004000

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

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

8.4 - Valor venal do terreno (9.216,60 m²) R\$ 533.431,00

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

8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 533.431,00

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 - Placa indicando o CEI - Centro Empresarial Industrial

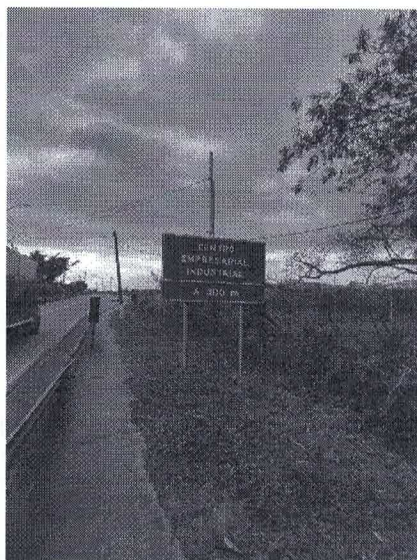


Foto 03 - Frente a Rodovia Vltó Ardito.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 - Terreno com manutenção de mato.

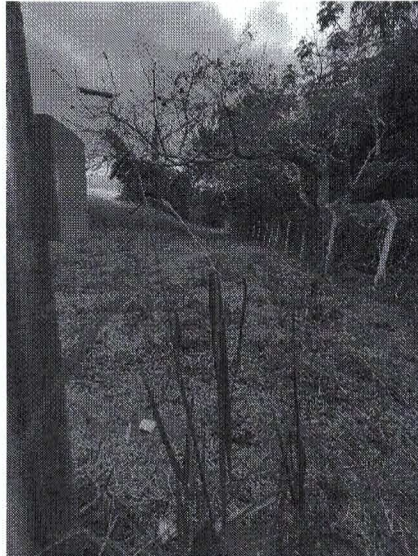
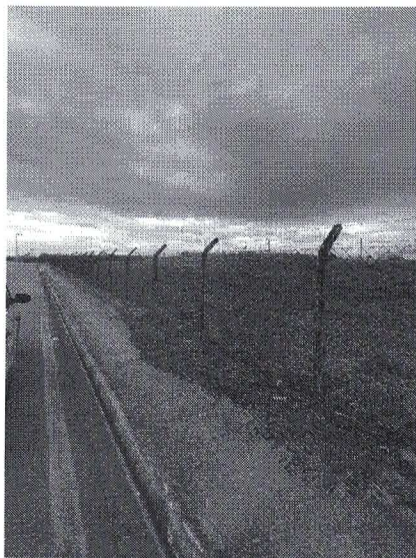


Foto 05 - Terreno com acesso controlado.

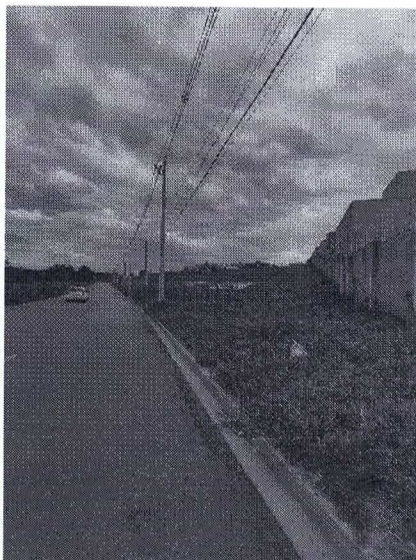


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 - Terreno com visibilidade.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

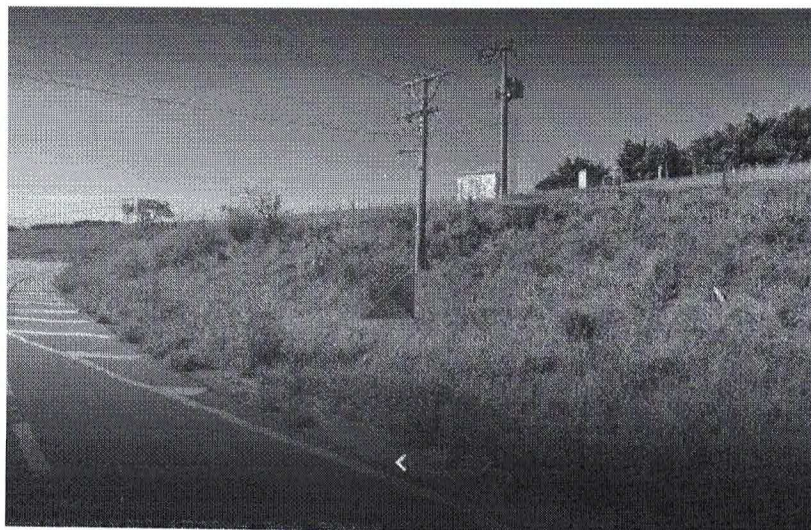
10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Internet (www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-cacapava-jardim-campo-grande-20000m2-RS4000000/id-27700482/?origin=galleryOverlay)

R₁ – Valor R\$ 4.000.000,00 – Terreno à venda, área industrial com 20 mil m², ao lado da Bluetech, na Rodovia Vito Ardito, Divisa fundo com linha férrea.

Fácil acesso à Dutra.

Aceita 100% em imóveis. com 20000.00 m². Custo por m² R\$ 200,00 (duzentos 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: Internet (www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-cacapava-jardim-campo-grande-2250m2-RS1350000/id-18220725/?origin=galleryOverlay)

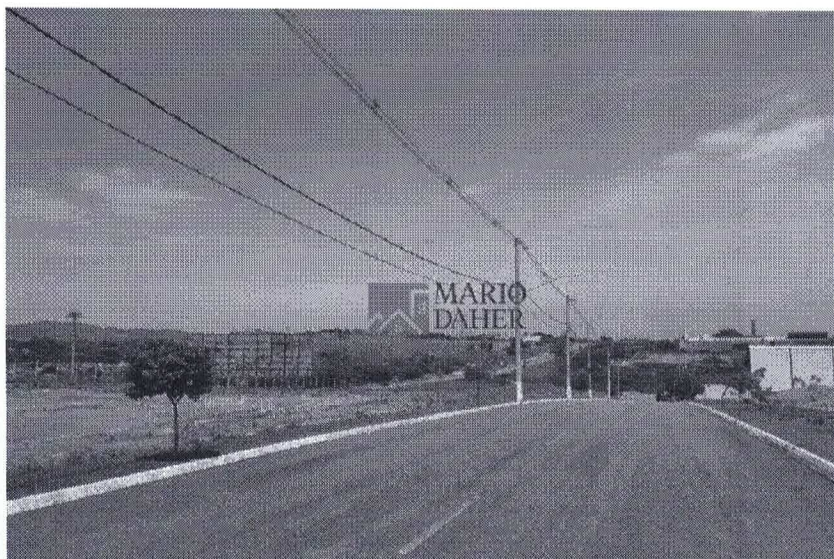
R2 – Valor R\$ 1.350.000,00 – O condomínio encontra-se estrategicamente posicionado às margens da Rodovia Presidente Dutra, no eixo Rio-São Paulo, em Caçapava, maior polo industrial do Vale do Paraíba.

A 2 minutos da Rodovia Presidente Dutra;

A 8 minutos da Rodovia Carvalho Pinto;

A 8 minutos da Rodovia Floriano Rodrigues Pinheiro. com 2250.00 m².

Custo por m² R\$ 600,00 (seiscentos 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: Internet (www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-cacapava-jardim-campo-grande-1000m2-RS750000/id-31045910/?origin=galleryOverlay)

R₃ – Valor R\$ 750.000,00 – TERRENO PARA VENDA

CEIC - Centro Empresarial e Industrial de Caçapava.

Terreno dentro do CEIC em Caçapava, 1.000m²(20x50) com ótima localização!

Terreno com ótima topografia. com 1000.00 m². Custo por m² R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta 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: Internet (www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-cacapava-jardim-campo-grande-1000m2-RS1000000/id-19049293/?origin=galleryOverlay)

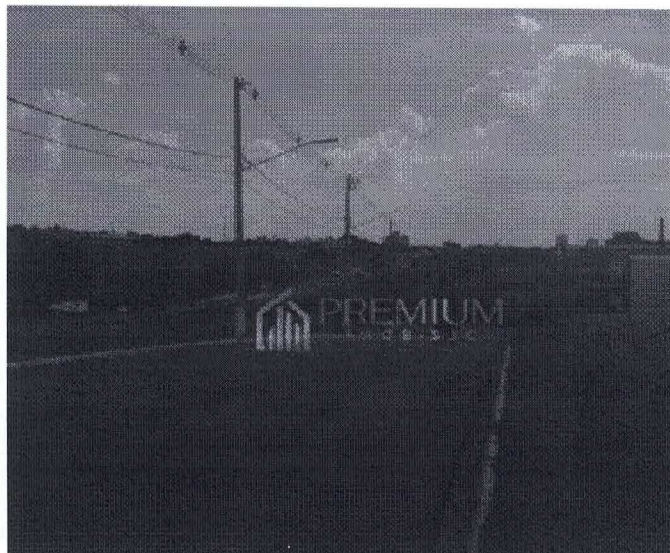
R4 – Valor R\$ 1.000.000,00 – Excelente oportunidade em área industrial em Caçapava.

Localização privilegiada a 200 mts do acesso Dutra.

Terreno plano.

Condomínio CEIC.

1000m2 com 1000.00 m². Custo por m² R\$ 1.000,00 (um mil 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: Internet (www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-cacapava-jardim-campo-grande-1000m2-RS830000/id-29161344/?origin=galleryOverlay)

R₅ – Valor R\$ 830.000,00 – COND. EMPRESARIAL INDUSTRIAL DE CAÇAPAVA - CAÇAPAVA.

Terreno de 1.000m², sendo:

- Terreno 20x50. com 1000.00 m². Custo por m² R\$ 830,00 (oitocentos e 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: Internet (www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-cacapava-jardim-campo-grande-1000m2-RS750000/id-8329405/?origin=galleryOverlay)

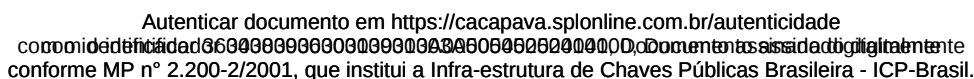
R₆ – Valor R\$ 750.000,00 – CEIC Centro Empresarial, Industrial e Comercial de Caçapava.

Oportunidade para você instalar sua empresa na melhor localização do Vale do Paraíba, km 125 da Rodovia Dutra.

- Lotes Industriais e Comerciais a partir de 1.000 m2
- Segurança e portaria 24 horas.
- Melhor valor de m2 da região.
- Forma de pagamento facilitada, direto com a loteadora, plano com ou sem entrada. com 1000.00 m². Custo por m² R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais)



Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 4.000.000,00	20.000,00	200,00
2	R\$ 1.350.000,00	2.250,00	600,00
3	R\$ 750.000,00	1.000,00	750,00
4	R\$ 1.000.000,00	1.000,00	1.000,00
5	R\$ 830.000,00	1.000,00	830,00
6	R\$ 750.000,00	1.000,00	750,00
Média Preço m ²			688,33

VM = R\$ 688,33



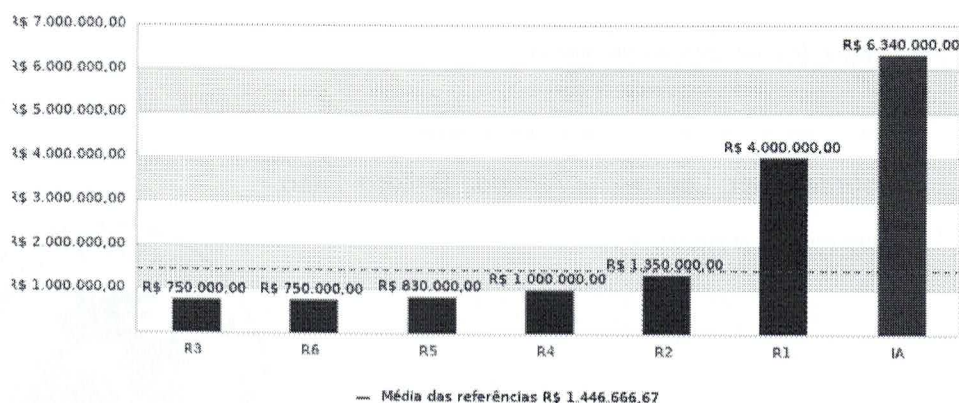
Ato Normativo nº 001/2011

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

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 687,89	9.216,60	R\$ 6.340.000,00

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 6% no valor acima expresso (-6% a +6%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

Ato Normativo nº 001/2011



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

Caçapava, 27 de junho de 2025

Coordenador: Laercio de Almeida Bellardi Filho

CRECISP n° 099951F

Membro: Marcilio Cesar Veiga Rosa

CRECISP n° 168146F



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 – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V. – Valor de venda

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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

SUPERIOR COMPLETO

GESTÃO FINANCEIRA (UNIFAI)

ESPAÑHOL AVANÇADO

INGLES INTERMEDIÁRIO

TTI - INED

Curso de Avaliação - PROECI - 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

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 - 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



Ato Normativo nº 001/2011

19.1 - Certidão de Valor Venal



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

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E TABELÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO**

Anna Expedicta da Costa

OFICIAL

Certidão emitida em: 26/04/2025 - Protocolo Nº 155.577 - Página: 1/1

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAÇAPAVA - SP**

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

CNJ-12.201-0

MATRÍCULA - 39.686

FICHA - 1 - 01 de junho de 2015

IMÓVEL: ÁREA INSTITUCIONAL do loteamento denominado "CENTRO EMPRESARIAL E INDUSTRIAL DE CAÇAPAVA", situado no Bairro do Campo Grande, nesta cidade e comarca de Caçapava, assim descrito: Partindo de um ponto localizado junto à divisa do lote "017" da quadra "A" com a rua "01", daí segue na distância de 63,93 metros, deflete à esquerda e segue em curva na distância de 33,35 metros com raio de 23,61 metros, confrontando com a Rua "01", daí deflete à direita e segue na distância de 34,95 metros, deflete à direita e segue na distância de 90,87 metros, confrontando com a Viala Sanitária; daí deflete à direita e segue na distância de 80,46 metros, deflete à direita e segue na distância de 5,05 metros, confrontando nestes dois seguimentos com a faixa de alargamento da estrada (Rodovia Vito Arditia-SP 62); deflete à direita e segue na distância de 86,13 metros, confrontando com o lote "017", da Quadra "A", atingindo o ponto inicial e encerrando a área de 9.216,60 metros quadrados. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA, com sede na Rua Capitão Carlos de Moura, nº 243, Caçapava, SP, inscrita no CNPJ/MS sob nº 45.189.305/0001-21. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 33.641, de 04 de fevereiro de 2013 e Loteamento: R.01/33.641 em 01 de junho de 2015. **MATRICULADO POR:-**

ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

AV. 01/39.686 em 25 de abril de 2025 - REMUNERAÇÃO DE MATRÍCULA

Certifico a dou lo, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 39886, extraída nos termos do Art. 18, § 3º da Lei nº 6.015/73

Selo digital 12201031XA000269X0B9E25W

Averbado por:-

JOSELAINE RODRIGUES DOS SANTOS SILVA - SUBSTITUTA

Código Nacional de Matrícula - 122010.2.0039686-96 (PROVIMENTO CNJ Nº 143/2023)

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS

CERTIFICO a dou lo, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 39886, extraída nos termos do Art. 18, § 3º da Lei nº 6.015/73

Caçapava, 25 de abril de 2025

ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

*** Esta certidão é válida por 30 dias ***

Cód. Nacional de Matrícula - 122010.2.039686-96

12201031XA000269X0B9E25W

Oficial	Estado	Selar	Reg. Civil	Tribunal	Enc. Municipal	Trib. Público	Total
da Costa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41,50

Oficial de Reg. Imóveis Tit. e Dep.
Civil Pos. Jurídicas e Reg. Protesto
= CAÇAPAVA - SP =
Anna Expedicta da Costa - Oficial
Joselaine R. dos Santos Silva - Escrivente
Dionísio D. Nogueira - Escrivente
Adriano R. Coutinho - Escrivente

Rua Comendador João Lopes, 331 - Centro - Caçapava/SP - CEP: 12281-490

Fone: (12) 3655-6100 Fax: (12) 3653-4278 - e-mail: oficial.deregistro@gmail.com

QUAQUER ASSINATURA, NUNCA EM BRANCO, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

[illegible]