

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

## PTAM

Mês de Referência: Fevereiro de 2020



FOTO 1 – Vista frontal

IA – IMÓVEL URBANO

Rua Coronel João Dias Guimarães, 512 – Vila São João

CEP 12281-350 – Caçapava – SP

PTAM 323/19 – CRECI-SP

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

## Abreviaturas

BIR	Bureau of Internal Revenue
CIRP	Cartão de Identidade de Regularidade Profissional
CNAI	Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
COFECI	Conselho Federal de Corretores de Imóveis
CPV	Caçapava (Cidade no Estado de São Paulo)
CRECI-SP	Conselho Regional de Corretores de Imóveis de SP
CRI	Cartório de Registro de Imóveis
CUB	Custo Unitário Básico do SindusCon
DFC	Departamento de Cadastro Fiscal
FN	Fator de Negociação
IA	Imóvel Avaliando
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IR <sub>1</sub> a IR <sub>5</sub>	Imóveis Referenciais
ITBI	Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis
M <sup>2</sup> ou m <sup>2</sup>	Metro quadrado
MA	Média Aritmética
MPSP	Ministério Público do estado de São Paulo
ORI	Oficial de Registro de Imóveis
PMCPV	Prefeitura Municipal de Caçapava – SP
PTAM	Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
SindusCon	Sindicato da Industria na Construção Civil
SPMA	Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente
VA	Valor Anunciado
VE	Valor da Edificação
VGIP	Valor Geral do Imóvel Paradigma
VL	Valor de Locação
VM	Valor de Mercado
VO	Valor de Oferta
VT	Valor do Terreno
VW	Valor de Venda

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

## Sumário

	Página
1. Premissas e Informações.....	4
1.1. Solicitante .....	4
1.2. Finalidade .....	4
1.3. Objetivo.....	4
1.4. Categoria do IA.....	4
1.5. Endereço completo .....	4
1.6. Subscritores .....	4
1.7. Datas e Prazos .....	4
2. Da Competência .....	5
3. Do Imóvel.....	5
3.1. Características do logradouro, circunvizinhas e região.....	6
3.2. Dados Cadastrais .....	6
4. Localização do IA na região.....	7
4.1. Localização do IA na bairro.....	7
5. Relatório fotográfico do IA.....	8
6. Fontes de Pesquisas dos Imóveis Referenciais.....	11
6.1. Localização, e proximidade, do IA e dos-IRs .....	13
7. Referências Normativas.....	13
8. Considerações Gerais.....	13
9. Homogeneização dos dados.....	14
10. Conclusão .....	18
11. Dados dos Avaliadores .....	19
12. Anexos.....	20





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

## 1. Premissas e Informações

### 1.1. Solicitante

- Nome : Prefeitura Municipal de Caçapava (PMCPV) - SP  
Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente (SPMA)

### 1.2. Finalidade

- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).

### 1.3. Objetivo

- Determinar o valor mercadológico de venda do imóvel.

### 1.4. Categoria do IA

- Imóvel Urbano com área de terreno total de 574,40 m<sup>2</sup> (sem área edificada), conforme informação (Anexo D/E/F) fornecida pela Prefeitura Municipal de Caçapava (PMCPV) que é proprietária do imóvel.

### 1.5. Endereço completo

- Rua Coronel João Dias Guimarães, 512 – Vila São João  
CEP 12281-350 – Caçapava – SP

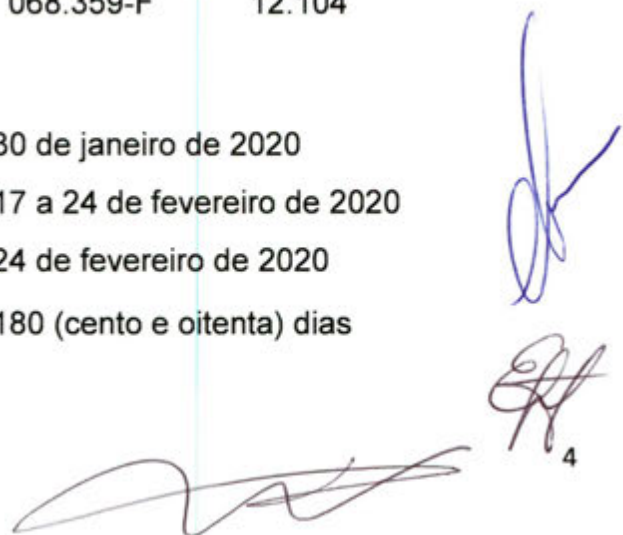
### 1.6. Subscritores

- Os subscritores nomeados (Anexo A) pelo CRECI-SP para a realização do PTAM são:

Nome	CRECI	CNAI
1) Claudio Ribas Demétrio	165.428-F	22.334
2) Eduardo Fernandes Fileno	136.465-F	11.480
3) Elizabeth Yukie Matsimura	068.359-F	12.104

### 1.7. Datas e Prazos

- Vistoria presencial do IA: 30 de janeiro de 2020
- Pesquisa dos IRs no mercado : 17 a 24 de fevereiro de 2020
- Informação dos IRs na Internet: 24 de fevereiro de 2020
- Validade do PTAM: 180 (cento e oitenta) dias



4

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

## 2. Da Competência

Os subscritores são inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), além de possuírem treinamentos e certificados de avaliações imobiliárias, o que lhes conferem comprovada especialização na matéria.

A competência legal do Corretor de Imóveis, em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78 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.

Desta forma, os Corretores de Imóveis estão autorizados legalmente a elaborarem Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

A competência infralegal 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.

## 3. Do Imóvel

O imóvel foi vistoriado "In Loco" pelos subscritores, nomeados pelo CRECI-SP, deparando-se no local com um terreno plano com a construção de uma caixa d'água em ruínas, o mesmo encontra-se murado e com um único portão de entrada sendo em ferro deteriorado. Existe também no local uma torre com uma segunda caixa d'água e do lado externo existe calçamento.





## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

### 3.1. Características do logradouro, circunvizinhas e região

A Rua Cel. João Dias Guimaraes é dotada dos serviços públicos, via urbana pavimentada, rede de água tratada, rede de esgoto, rede de energia elétrica em alta e baixa tensão, rede de telefonia TV a cabo e internet, iluminação pública, coleta de lixo e serviços de correio.

Nas proximidades do imóvel ainda se encontram: Farmácias, Supermercados, Hipermercados, Padarias, Restaurantes, Bancos, Escolas Estaduais e particulares, Escola de idiomas, Faculdades, Hospitais, Igrejas, Praça e Shopping. Acesso fácil com grandes vias de trânsito e está a 2 km da Rodovia Presidente Dutra.

### 3.2. Dados Cadastrais

- Área do Terreno: 574,40 m<sup>2</sup> (Anexo F)
- Inscrição no Cadastro da PMCPV 03042021000 (Anexo E)
- Valor Venal do Terreno: R\$ 105.431,93 (Anexo E)
- Valor Venal do Imóvel: R\$ 105.431,93 (Anexo E)







# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

## 5. Relatório fotográfico do IA



Foto 1 – Portão e muro frontal do IA



Foto 2 – Rua do IA no sentido rua Pres Kenedy



Foto 3 – Rua do IA no sentido rua Duque de Caxias



Foto 4 – Do fundo para a frente do IA



Foto 5 – Visão do meio para os fundos do lado direito do IA



Foto 6 – Visão do meio para a frente do lado direito do IA

  
8



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011



Foto 7 – Dos fundos para a frente, lado esquerdo do IA



Foto 8 – Do meio para a frente, lado direito do IA



Foto 9 – Do meio para a frente do IA



Foto 10 – Da frente ao meko para os fundos do IA



Foto 11 – Do meio para frente, lado esquerdo do IA



Foto 12 – No meio da frente interna para lateral direita



9



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011



Foto 13 – No meio da frente interna para lateral direita



Foto 14 – No meio da frente interna para lateral esquerda



Foto 15 – Frente interna para fundos pelo lado direito



Foto 16 – Do meio nos fundos para lado esquerdo do IA



Foto 17 – Calçada em frente ao IA



Foto 18 – Frente do IA



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

## 6. Fontes de Pesquisas dos Imóveis Referenciais

- IR<sub>1</sub> – Próximo ao IA na Vila São João – Caçapava - SP

Imobiliária: Icasa Negócios Imobiliários	Área Terreno: 252,00 m <sup>2</sup>
CRECI-SP 27.259 J	Anúncio: R\$ 350.000,00
Contato: (12) 3652-1602	Acesso em: 24 / FEV / 2020
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-sao-joao-bairros-cacapava-252m2-venda-RS350000-id-2451745154/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-sao-joao-bairros-cacapava-252m2-venda-RS350000-id-2451745154/</a>	



Foto do Referencial 1 – IR<sub>1</sub>

- IR<sub>2</sub> – Próximo ao IA na Vila São João – Caçapava - SP

Imobiliária: Tele Regina	Área Terreno: 130,00 m <sup>2</sup>
CRECI-SP 27.280-J	Anúncio: R\$ 130.000,00
Contato: (12) 3653-7000	Acesso em: 24 / FEV / 2020
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-sao-joao-bairros-cacapava-130m2-venda-RS130000-id-2445644977/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-sao-joao-bairros-cacapava-130m2-venda-RS130000-id-2445644977/</a>	



Foto do Referencial 2 – IR<sub>2</sub>

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

- IR<sub>3</sub> – Próximo ao IA na Vila São João – Caçapava - SP

Imobiliária: Seta Imóveis	Área Terreno: 300,00 m <sup>2</sup>
CRECI-SP 08883-J	Anúncio: R\$ 490.000,00
Contato: (12) 3931-5488	Acesso em: 24 / FEV / 2020
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-sao-joao-bairros-cacapava-300m2-venda-RS490000-id-2451807191/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-sao-joao-bairros-cacapava-300m2-venda-RS490000-id-2451807191/</a>	



Foto do Referencial 3 – IR<sub>3</sub>

- IR<sub>4</sub> – Próximo ao IA na Vila São João – Caçapava - SP

Imobiliária: Félix Imóveis Especiais	Área Terreno: 374,00 m <sup>2</sup>
CRECI-SP 26.423-J	Anúncio: R\$ 300.000,00
Contato: (12) 3011-9599	Acesso em: 24 / FEV / 2020
<a href="https://www.feliximoveisespeciais.com/imovel/terreno-de-374-m-vila-sao-joao-cacapava-a-venda-por-300000/TE0870-D9Q">https://www.feliximoveisespeciais.com/imovel/terreno-de-374-m-vila-sao-joao-cacapava-a-venda-por-300000/TE0870-D9Q</a>	



Foto do Referencial 4 – IR<sub>4</sub>





## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

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.

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.

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.

### 9. Homogeneização dos dados

Seguem abaixo os dados coletados (IR<sub>1</sub>, IR<sub>2</sub>, IR<sub>3</sub> e IR<sub>4</sub>) junto aos corretores, imobiliárias, sites, proprietários e outros para análise do avaliador em comparação com o IA. As coletas nem sempre traduzem a realidade podendo estar com preços especulativos. Assim sendo, o valor de mercado será obtido aplicando-se o Fator de Negociação (FN) ao Valor Anunciado (VA) dos IRs, pois este FN é, amplamente e comumente, utilizado para obter o Valor de Venda (VV) que é utilizado na prática mercadológica como Valor de Mercado (VM)

Valor Anunciado	-	Fator de Negociação	=	Valor de Venda	→	Valor de Mercado
-----------------	---	---------------------	---	----------------	---	------------------

O Fator de Negociação (FN) é fruto da experiência dos corretores associado as variações de mercado. As duas principais características seriam a disponibilidade de imóveis para comercialização afetando a "oferta x procura" e as condições econômicas do mercado que mostram se o mercado está "recessivo ou aquecido". Para este PTAM, os subscritores do mesmo, o valor definido foi de



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

7,43%, por ter sido publicado no relatório do CRECI-SP em sua página 35 (conforme Anexo G) e estar dentro da faixa praticada no mercado de imóveis na cidade de Caçapava.

A tabela abaixo mostra os Valores Anunciados (VA) e de Mercado (VM) dos IRs:

Imóvel Referência	Valor Anunciado	Valor de Mercado
IR <sub>1</sub>	R\$ 350.000,00	R\$ 323.995,00
IR <sub>2</sub>	R\$ 130.000,00	R\$ 120.341,00
IR <sub>3</sub>	R\$ 490.000,00	R\$ 453.593,00
IR <sub>4</sub>	R\$ 300.000,00	R\$ 277.710,00

Tabela 1 - Valor de Mercado dos IRs



Os valores acima, necessários para os cálculos, foram obtidos nos sites de venda do mercado imobiliário e nas imobiliárias com registro no CRECI-SP. Com o valor do terreno e a área do mesmo, calculam-se os valores do m<sup>2</sup> dos IRs

Imóvel Referência	Valor do Terreno	Área Terreno	Valor do m <sup>2</sup>
IR <sub>1</sub>	R\$ 323.995,00	252,00	R\$ 1.285,69
IR <sub>2</sub>	R\$ 120.341,00	130,00	R\$ 925,70
IR <sub>3</sub>	R\$ 453.593,00	300,00	R\$ 1.511,98
IR <sub>4</sub>	R\$ 277.710,00	374,00	R\$ 742,54

Tabela 2 – Valores dos m<sup>2</sup> dos terrenos dos IRs

Para verificar se os valores obtidos não estão dispersos o suficiente a ponto de interferir no resultado das amostras, utilizaremos o Critério de Chauvenet.

O critério de Chauvenet estabelece uma base consistente para a tomada de decisão de excluir ou não, um dado de um conjunto de valores medidos. Para sua aplicação, basta calcular a razão do desvio individual para o desvio padrão, e comparar com um valor de referência que depende do número de amostras (Anexo H). O valor medido é rejeitado quando a razão entre os desvios (individual e padrão) é maior que o fator de Chauvenet que neste caso (4 amostras) é de 1,54.



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

Todas as informações a seguir, nas tabelas 3 e 4, foram calculadas utilizando-se da Estatística Descritiva.

Estatística Descritiva	Média do m <sup>2</sup>	Desvio Padrão do m <sup>2</sup>	Chauvenet (4 amostras)
		R\$ 1.116,48	R\$ 347,03

Tabela 3 – Valores do m<sup>2</sup> dos terrenos com desvios em relação à média

Como pode ser visto a seguir, nenhum dos IRs utilizado ultrapassou este limite e, portanto, podem ser utilizados para o cálculo do m<sup>2</sup> do Imóvel Paradigma (IP).

Imóvel Referência	Valor m <sup>2</sup>	Desvio Individual da Média	Critério Chauvenet
IR <sub>1</sub>	R\$ 1.285,69	R\$ 169,21	0,49
IR <sub>2</sub>	R\$ 925,70	R\$ 190,78	0,55
IR <sub>3</sub>	R\$ 1.511,98	R\$ 395,50	1,14
IR <sub>4</sub>	R\$ 742,54	R\$ 373,94	1,08

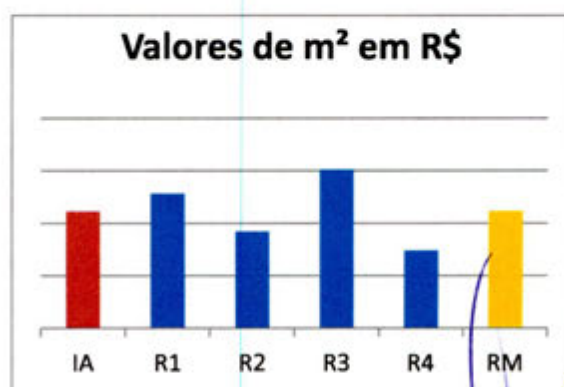
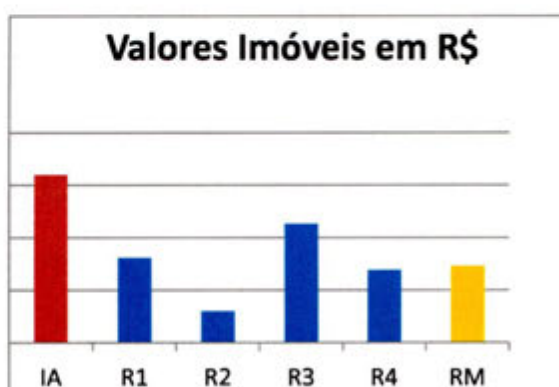
Tabela 4 – Valores de Chauvenet para validação dos IRs

Com o valor médio do m<sup>2</sup> obtido, praticado no mercado da região, e a área do IA obtém-se o valor do terreno do Imóvel Avaliando (IA).

Valor do m <sup>2</sup>	x	Área IA [m <sup>2</sup> ]	=	Valor do IA
R\$ 1.116,48	x	574,40	=	R\$ 641.306,11

Tabela 5 – Valores do terreno do IA

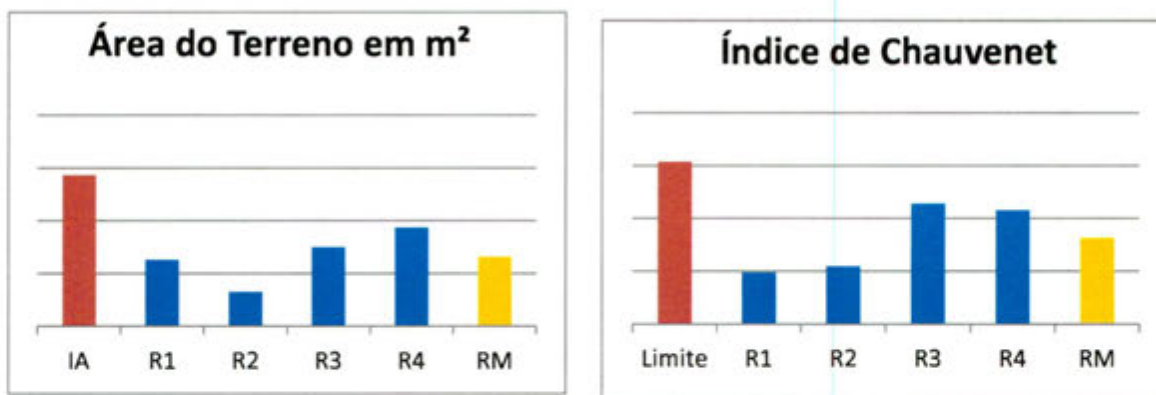
Os Gráficos abaixo demonstram visualmente os valores de venda e do m<sup>2</sup> do terreno, das áreas do terreno e da edificação, ambos em m<sup>2</sup>. Em vermelho temos o Imóvel em avaliação, em azul os imóveis de referência e em amarelo o imóvel paradigma ou Referencial Médio (RM).





## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011



Com estes gráficos podemos verificar que o IA, Imóvel Avaliando em vermelho, o valor de venda é bem maior que o valor médio, em amarelo, que é justificado pelos outros gráficos, onde verificamos que o IA também tem uma área de terreno bem maior que a média dos referenciais e área de edificação bem menor que a média dos outros referenciais.

Os imóveis demonstrados no gráfico acima serviram como comparativo, devido ao fato de estarem na mesma região do IA e apresentarem características semelhantes entre si, como o valor do m<sup>2</sup> que possui pequena amplitude e dispersão.

O Gráfico com os índices de Chauvenet, para cada referencial, mostram que os mesmos podem ser utilizados pois não ultrapassam o limite para a quantidade de referenciais selecionados para compor a amostragem.

A quantidade de referenciais dentro desta amostra para obter o valor médio do IA foi reduzido por não existir muitos terrenos em um bairro já formado mas a representatividade das amostras confirma o valor obtido para o m<sup>2</sup> utilizado no cálculo do valor do IA.

Two handwritten signatures are present at the bottom right of the page. The first is a large, stylized signature in blue ink. The second is a smaller signature in black ink.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011


### 10. Conclusão


Com base nestas informações, e utilizando-se do conhecimento e experiência dos corretores no mercado de Caçapava, obteve-se o Valor de Venda (VV) do IA. Como o mercado é sazonal e regional, e comumente aplicado uma variação de 10% para atender estas variações de mercado. Assim sendo, a conclusão se dará pela prática mercadológica dos profissionais avaliadores no mercado imobiliário utilizando o VL do IA e os valores de mínimo (-10%) e máximo (+10) utilizado no mercado:


Valor de Venda do IA	±	Variação de 10% no Mercado	=	Variação no Valor de Locação do IA
<b>R\$ 641.400,00</b>	+	10%	=	R\$ 705.540,00 (máximo)
	-	10%	=	R\$ 577.260,00 (mínimo)

Diante do demonstrado, concluímos que o Valor de Venda do IA, é de **R\$ 641.400,00 (seiscentos e quarenta e um mil, e quatrocentos reais)** aplicando uma variação de 10% para +/-, sendo o valor máximo de R\$ 705.540,00 (setecentos e cinco mil, quinhentos e quarenta reais) e o valor mínimo de R\$ 577.260,00 (quinhentos e setenta e sete mil, duzentos e sessenta reais).

Caçapava, 03 de março de 2020.

  
Cláudio Ribas Demétrio  
CRECI-SP: 165.428-F / CNAI : 22.334

  
Eduardo Fernandes Fileno  
CRECI-SP: 136.465-F / CNAI: 11.480

  
Elizabeth Yukie Matsumura  
CRECI-SP: 068.359-F / CNAI: 12.104





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

## 11. Dados dos Avaliadores

Cláudio Ribas Demétrio

CRECI-SP : 165428-F

CNAI : 22334 - COFECI



Currículo

- Técnico em Mecânica de Precisão - 1982
- Perito Judicial - 2015
- Avaliador Imobiliário - 2015
- Fotografia Imobiliária - 2017
- Assistente Técnico no Processo Nº 100.5491.59.2018 e 400.7121.75.2013
- Avaliações Mercadológicas Particulares.
- Membro Voluntário para realização de Perícias de Avaliações Mercadológicas junto ao Ministério Público Estadual, Federal e Autarquias

Eduardo Fernandes Fileno

CRECI-SP: 136.465-F

CNAI: 11.480 - COFECI



Currículo

- Corretor e Avaliador de Imóveis atuando no mercado da região. Inscrito no CRECI-SP em 2013 e no CNAI em 2014.
- Certificado pelo CRECI-SP como Corretor Avaliador (2014) e Perito Judicial (2017)
- Nomeado, em 26/ago/16, membro do Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Perícias.
- Coordenador do Grupo de Trabalho de Informática na Delegacia do CRECI de SJCampos
- Cursos Superiores em Tecnologia da Informação, Gestão Empresarial e Gestão Imobiliária (Jun/20)

Elizabeth Yukie Matsumura

CRECI-SP: 068.359-F

CNAI: 12.104 - COFECI



Currículo

- Corretora e Avaliadora de Imóveis atuando no mercado da região. Inscrita no CRECI-SP em 2006 e no CNAI em 2014.
- Certificada pelo CRECI-SP como Corretora Avaliadora (2014) e Perita Judicial (2018)
- Bacharel em Ciências Jurídicas desde 1987
- Experiência: - venda de imóveis e administração de locação residencial e comercial; - venda de imóveis adjudicados e de áreas para Implantação de supermercados e bancos; - regularização na documentação Imobiliária e avaliação de imóveis para fins Jurídicos.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

## 12. Anexos

### ANEXO A – Nomeação dos corretores para elaboração do PTAM



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal

**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**

Estado de São Paulo

São Paulo, 16 de janeiro de 2020

Ilustríssimo Senhor

**C. I. CLAUDIO RIBAS DEMETRIO**

CRECI-SP 165428-F

CNAI Nº 22334

TELEFONE: (12) 991076262

E-mail: [crdemetrio@creci.org.br](mailto:crdemetrio@creci.org.br)

Ofício AVM nº 024/20 (qsgp)

Prezado Senhor,

Pelo presente, informamos que Vossa Senhoria foi nomeado, pelo Presidente deste Conselho, como coordenador do grupo voluntário de avaliação mercadológica, por solicitação da Prefeitura Municipal de Caçapava para realizar:

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM): 323/19

Prazo de Entrega: 15 dias

Objetivo: Venda

Endereço do Imóvel Avaliando (I.A): Rua Coronel João Dias Guimarães,  
S/N - Vila São João - Caçapava/SP.

#### MEMBROS:

C.I.: EDUARDO FERNANDES FILENO

CRECI-SP: 136465-F

CNAI: 11480

TEL: (12) 982392010

E-MAIL: [fileno@creci.org.br](mailto:fileno@creci.org.br)

C.I. ELIZABETH YUKIE MATSUMURA

CRECI-SP 068359-F

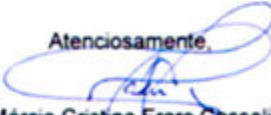
CNAI: 12104

TEL: (12) 997726970 e 988360900

E-MAIL: [bethmatsumura@creci.org.br](mailto:bethmatsumura@creci.org.br)

Por fim, qualquer dúvida ou esclarecimento solicitamos que realize contato pelo e-mail: [avaliadores@crecisp.gov.br](mailto:avaliadores@crecisp.gov.br).

Atenciosamente,

  
Márcia Cristina Frare Cassoli  
Assessoria Jurídica  
Assessora

Rua Pamplona, 1200 - Ed. Corretor de Imóveis - Jardim Paulista - CEP 01405-001 - São Paulo - SP  
PABX (11) 3886-4900  
Endereço Eletrônico: [www.crecisp.gov.br](http://www.crecisp.gov.br)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

## ANEXO B – Solicitação do PMCPV para elaboração do PTAM



### Município de Caçapava

Estado de São Paulo  
Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente  
Rua Regente Feijó nº. 18, centro – fone: (12)3652-9217

Caçapava 04 de Outubro de 2019

Ofício nº 53/SPMA/2019

Ref.: Avaliação de imóvel para fins de venda.

Tendo em vista o "Termo de convênio e cooperação técnica celebrado entre o CRECI da 2ª Região e o Município de Caçapava", solicito a V.Sª. a elaboração de laudo de avaliação para o imóvel sito a Rua Cel. João Dias Guimarães, classificação 03.042.0121.000, Vila São João, Município de Caçapava, para fins de venda, conforme solicitado pelo Gabinete do Prefeito.

Ficamos à disposição para redimir quaisquer dúvidas e aproveitamos o ensejo para enviar protestos de estima e consideração.

Atenciosamente

Eng. João Augusto de Faria Neto  
Secretário de Planejamento e Meio Ambiente

Ao

Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região  
Delegacia São José dos Campos  
Sr. José Augusto Viana Neto - Presidente  
Avenida Marechal Castelo Branco nº 125  
Jardim Bela Vista - São José dos Campos - CEP 12.209-002

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

## ANEXO C – Formulário de Solicitação de Avaliação Mercadológica



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal

Conselho Regional de Corretores de Imóveis

Estado de São Paulo

### FORMULÁRIO DE SOLICITAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 04/10/2019

ÓRGÃO SOLICITANTE: MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA

ENDEREÇO DO IMÓVEL A SER AVALIADO: Rua Cel João Dias Guimarães  
Vila São João

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: VENDA (x)      LOCAÇÃO ( )

#### DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

- a) CÓPIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL;
- b) ESPELHO DO CARNÊ DO IPTU;
- c) OUTROS DOCUMENTOS Relatório do Cadastro de Imóveis , imagem de identificação

#### DADOS PARA CONTATO:

NOME COMPLETO Rogério Nanni da Silva

E-MAIL: engrogerionanni@ig.com.br

TELEFONES: ( 12 ) 99151- 0465

NOME Rogério Nanni da Silva

CARGO Engenheiro Civil - Departamento de Planejamento Urbanístico -SPMA

ASSINATURA

  
Engº Rogério Nanni da Silva

Rua Pamplona, 1200 - Ed. Corretor de Imóveis - Jardim Paulista - CEP 01405-000 - São Paulo - SP  
FABX (11) 3886-4900

Endereço Eletrônico: [www.crecisp.gov.br](http://www.crecisp.gov.br)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

## ANEXO D – Memorial Descritivo do IA elaborado pela PMCPV

### MEMORIAL DESCRITIVO

**Proprietário:** Prefeitura Municipal de Caçapava  
**Imóvel:** Rua Duque de Caxias **Comarca:** Caçapava  
**Município:** Caçapava **U.F.:** São Paulo  
**Área Total:** 574,40m<sup>2</sup>

### DESCRIÇÃO

Partindo do ponto A de amarração, localizado no ponto de intersecção da Rua Professor José de Freitas com a Avenida Rua Duque de Caxias com o seguinte Azimute **Az 191°09'28"** e distancia de **38,00m** inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 1, deste segue em linha reta confrontando com a propriedade de Clesio Pereira Fonseca com o seguinte Azimute **Az 287°38'59"** e distância de **24,56m** até o ponto 2, deste deflete a esquerda e segue confrontando com a Propriedade de Clesio Pereira fonseca com o seguinte Azimute **Az 196°59'02"** e distância de **10,77m** até o ponto 3, deste deflete a esquerda e segue confrontando com a propriedade da Gilmar Quinsam com o seguinte Azimute **Az 200°34'32"** e distância de **12,91m** até o ponto 4, deste deflete a esquerda e segue confrontando com a propriedade de Gilmar Quinsam com o seguinte Azimute **Az 104°24'57"** e distância de **4,25m** até o ponto 5, deste deflete a esquerda e segue confrontando com a propriedade de Nazir Guandur com o seguinte Azimute **Az 195°57'55"** e distância de **0,20m** até o ponto 6, deste deflete a esquerda e segue confrontando com a propriedade de Nazir Guandur com o seguinte Azimute **Az 106°02'41"** e distância de **20,27m** até o ponto 7, deste deflete a esquerda e segue confrontando com a Rua Duque de Caxias com o seguinte Azimute **Az 17°55'26"** e distância de **23,04m** até o ponto 1, ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área de **574,40m<sup>2</sup>**.

Caçapava, 07 de novembro de 2019

Prefeitura Municipal de Caçapava  
**Proprietário**

Prefeitura Municipal de Caçapava  
**CREA/**

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

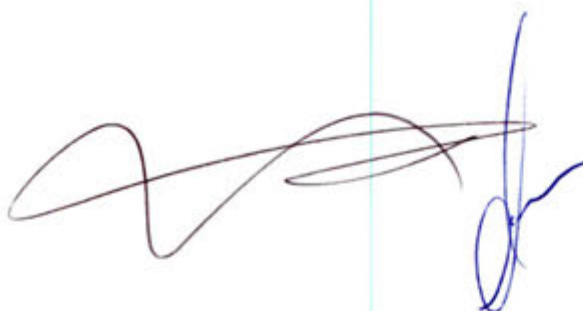
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

## ANEXO E – Relatório de Cadastro de Imóvel Completo da PMCPV

SISIPCV		COMAR	
Prefeitura Municipal de Cacapava			
Relatório do Cadastro de Imóvel Completo			
Inscrição de :	03042021000	a	03042021000
Imóvel de :	0000000	a	9999999
Proprietário de :	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		
Endereço :	<T> Todos	de	0 a 999999
Data Alteração :	a 26/09/2019		
Atributos :	<Mao		
Histórico :	<E=In		
Data: 26/09/2019	Exercício :	2020	Página: 1

Inscrição	03042021000	Código	0032317	C.G.C./C.F.P	45.189.305/0001-21	Faixa	00	Ult. Alteração	07/01/2016
Proprietário	PREFEITURA MUNICIPAL DE CACAPAVA		Compromissário						
Local Imóvel	512	NUM. JOAO DIAS GUTMARRAS,CEL	No. 00000		Complemento				
Bairro	00032	CENTRO	Cep do Imóvel:		12281-350				
Lote			Quadra	Loteamento					
Local Entrega	101	NUM. CARLOS DE MOURA, CAP	No. 00243	Complemento		Bairro FANTALEAO, VL.			
Cidade	CACAPAVA		Cep	12280-050		UF	SP		
Area Terreno	576,00	Area Coberta	0,00	Testadas	1 - 24,00	2 - 0,00	3 - 0,00	4 - 0,00	
Reg. Cartorio	0000000	Livre 000	No. Projeto	0000000	Ano 0	Folha	00000	Inscrição Antiga	
Valor Venal Terreno	Valor Predial		Valor Total:						
R\$	105.431,93	= R\$	0,00	= R\$	105.431,93				

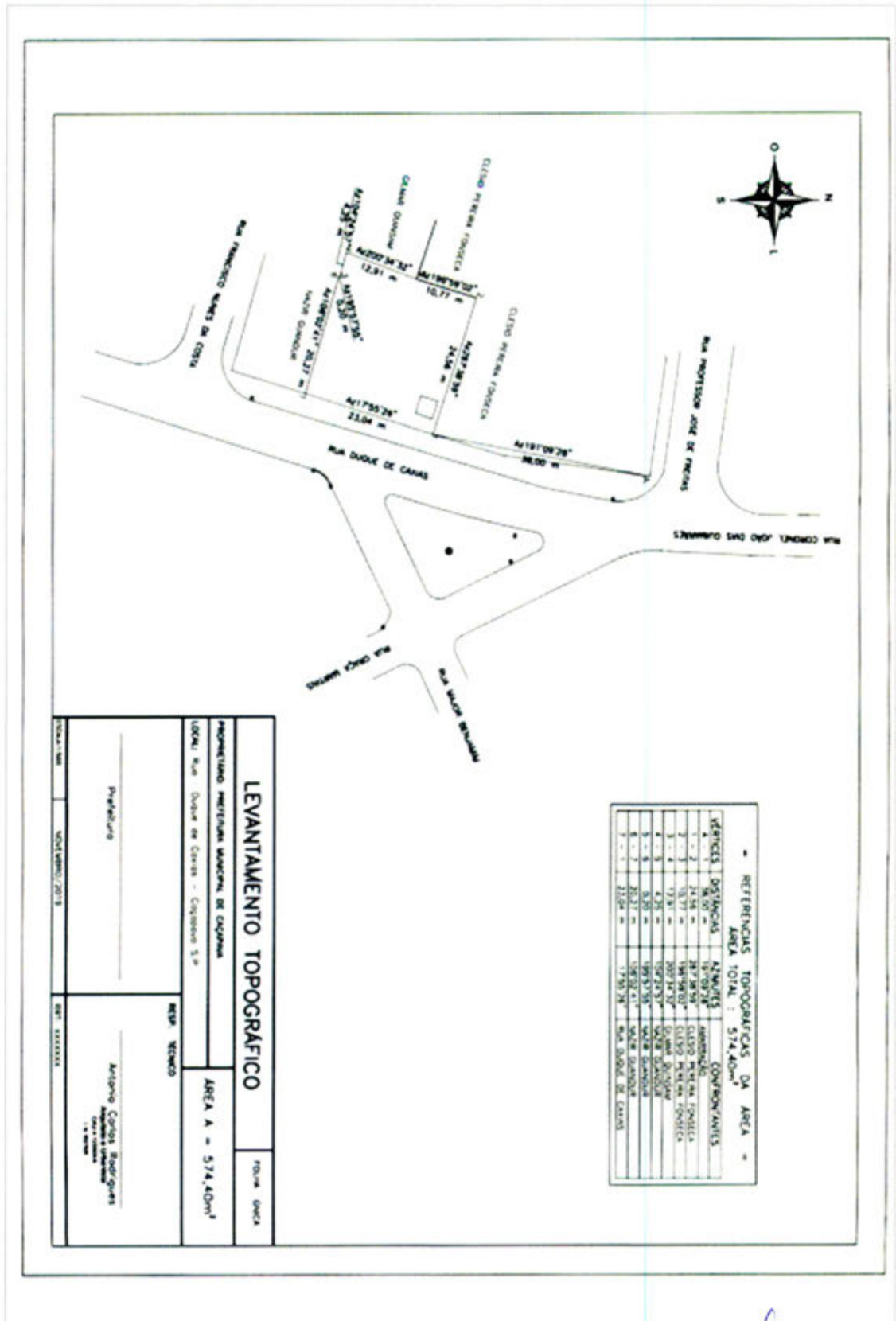




# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

## ANEXO F – Levantamento Topográfico do Imóvel Avaliado (IA)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

## ANEXO G – Índice de Desconto Médio Concedido na Venda - CRECI-SP



### INTERIOR

#### VENDAS – INTERIOR

#### FORMAS DE PAGAMENTO E PERCEPÇÕES DE MERCADO NO INTERIOR

INTERIOR					
Formas de pagamento	Nobre	Centro	Demais Regiões	Total	Proporção
À vista	11	32	3	46	43,81%
CEF	2	15	15	32	30,48%
Outros bancos	0	18	5	23	21,90%
Direta/e com o proprietário	3	1	0	4	3,81%
Consórcio	0	0	0	0	0,00%
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>66</b>	<b>23</b>	<b>105</b>	<b>100,00%</b>

Percepção Interior		
Melhor	82	27,80%
Igual	146	49,49%
Pior	67	22,71%
<b>Total</b>	<b>295</b>	<b>100,00%</b>

DESCONTOS MÉDIOS CONCEDIDOS				
	Meses	Nobre	Centro	Demais Regiões
VENDAS	out/19	6,94	7,71	8,38
	nov/19	6,30	7,43	14,33
	Varição %	-9,22	-3,63	71,00



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

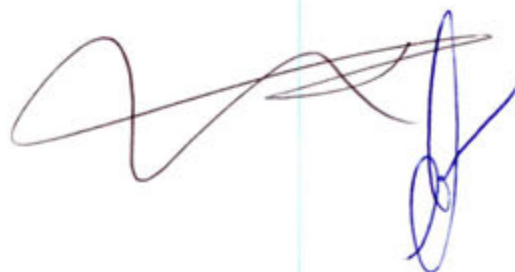
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato normativo nº 001/2011

## ANEXO H – Tabela de Chauvenet para critério de validação de amostras

Tabela de Chauvenet para Validação de Referenciais

Número de Amostras	d/S Crítico
1	-
2	-
3	-
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,85
9	1,91
10	1,96
11	1,99
12	2,03
13	2,06
14	2,10
15	2,13
16	2,16
17	2,18
18	2,20
19	2,22
20	2,24
21	2,26
22	2,28
23	2,30
24	2,31
25	2,33
26	2,35
27	2,36
28	2,37
29	2,38
30	2,39
50	2,57
100	2,81

EFF





CRECI - 2ª REGIÃO


Serviço Público Federal  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis  
Estado de São Paulo

C O F E C I CRECI 2ª Região/SP DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA


**CLAUDIO RIBAS DEMETRIO**, Corretor(a) de Imóveis - CRECI-SP nº 165.428-F / Perito(a) Avaliador(a) de Imóveis - CNAI nº 22334, **EDUARDO FERNANDES FILENO**, Corretor(a) de Imóveis - CRECI-SP nº 136.465-F / Perito(a) Avaliador de Imóveis - CNAI nº 11480 e **ELIZABETH YUKIE MATSUMURA**, Corretor(a) de Imóveis - CRECI-SP nº 068.359-F / Perito(a) Avaliador(a) de Imóveis - CNAI nº 12104.

Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características ABAIXO

**SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA**  
**IMÓVEL: IMÓVEL URBANO**

  
\_\_\_\_\_  
CLAUDIO RIBAS DEMETRIO  
165.428-F

  
\_\_\_\_\_  
EDUARDO FERNANDES FILENO  
136.465-F

  
\_\_\_\_\_  
ELIZABETH YUKIE MATSUMURA  
068.359-F

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR, em duas vias, identificado pelo SELO



Recebi, nesta data, duas vias do SELO CERTIFICADOR

São Paulo, 26 de Agosto de 2020.





CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**PORTARIA Nº 8465/2020**

**Cria Comissão de Corretores de Imóveis Avaliadores para Avaliação Mercadológica de Imóvel no município de Caçapava/SP.**

O Presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região, no exercício regular de suas atribuições legais e regimentais,

**CONSIDERANDO** que cabe ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária (Lei Federal nº 6.530/78, art. 3º);

**CONSIDERANDO** o posicionamento adotado pelo colendo Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o Corretor de Imóveis está habilitado a promover avaliação mercadológica de imóveis, desde que não necessite de conhecimentos técnicos próprios das atividades e atribuições profissionais do engenheiro e do arquiteto (STJ/Resp. 779196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki);

**CONSIDERANDO** os termos da Portaria 6033/2016 que cria e estabelece o grupo de avaliação de imóveis e perícias de interesse dos Tribunais, Ministérios Públicos Estaduais e Federais, bem como das Autarquias e Órgãos de quaisquer dos Três Poderes;

**CONSIDERANDO** a viabilidade de se atender à solicitação formulada pela Prefeitura Municipal de Caçapava/SP;

**CONSIDERANDO** a finalidade institucional de interesse público do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região;

**RESOLVE:**

Art. 1º - Criar uma Comissão de Corretores de Imóveis Avaliadores para apresentar avaliação mercadológica de venda de imóvel, localizado na Rua Coronel João Dias Guimarães, s/nº, Vila São João – Caçapava/São Paulo, assim constituída:

<b>Coordenador</b>	<b>CRECI/SP</b>	<b>CNAI</b>
CLAUDIO RIBAS DEMETRIO	165.428-F	22.334
<b>Membros</b>	<b>CRECI/SP</b>	<b>CNAI</b>
EDUARDO FERNANDES FILENO	136.465-F	11.480
ELIZABETH YUKIE MATSUMURA	068.359-F	12.104

Art. 2º - Fica concedido o prazo de 15 (quinze) dias para a conclusão dos trabalhos, renováveis por igual período, "ad referendum" da Diretoria, devendo todos ser cientificados de sua nomeação, prestando compromisso no prazo de cinco (05) dias.

Art. 3º - No desempenho dessa atividade, deverá ser observado o comando da Resolução nº 1.066/2007 editada pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI.

Art. 4º - O selo certificador (COFECI, Resolução 1.066/2007, Anexos V e VI) será fornecido pelo CRECI/SP sem ônus.

Art. 5º - Esta Portaria entra em vigor nesta data e revoga disposições em contrário.  
São Paulo/SP, 21 de janeiro de 2020.

**José Augusto Viana Neto**  
Presidente