

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAl 32.560

PTAM 01/MAR/2024

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme a Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Rua BENEDITO ANTUNES DA SILVA, nº 76 e nº 807, CHÁCARAS BOM JARDIM II, Guaratinguetá – SP CEP 12.508-070

Área do total: 6.000,00m²

Área construída: não há

Parte do Espólio de: GERHARD JOSEF LUDWIG KOLLNBERGER

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda de bem imóvel

Interessada: Tathyanna Odebrecht

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CN^{AI} 32.560

Sumário

Títulos	Página
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA	1
SUMÁRIO	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)	3
4. DA COMPETÊNCIA	3
5. PARTES DA ABNT/NBR	4
6. ABREVIATURAS	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
7.1. – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO MÓVEL	6
7.2. – FICHA DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL	8
7.4. – CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL	10
8. VISTORIA	11
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
9.1. CONFRONTAÇÕES REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO	13
10. MAPA DO BAIRRO	14
11. METODOLOGIA UTILIZADA	15
12. PESQUISA DE MERCADO	15
13. AMOSTRAS DE IMÓVEIS NO BAIRRO BOM JARDIM	15
14. ADEQUAÇÕES E MOGENEIZAÇÃO DE VALORES	19
15. TABELA DE AMOSTRAS REFERENCIAIS	20
16. RESULTADO AUFERIDO	20
16.1. VALOR FINAL HOMOGENIZADO	20
16.2. NOTAS	20
17. CONCLUSÃO	21
18. PARECER	22
19. ANEXOS	23
19. MAPA DO LOTEAMENTO	23
19. COMPARATIVO MAPA LOTEAMENTO E VISTA AÉREA GOOGLE EARTH	23
20. VISÃO APROXIMADA DO MATA DO LOTEAMENTO	25
21. CURRÍCULO DO CORRETOR AVALIADOR	26

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio RodriguesAvaliador COFECI CN **AI** 32.560**1. SOLICITANTE**

Sr^a Tathyanna Odebrecht, RG: 56.222.593-6 SSP/SP, e CPF/MF: 615.209.009-10, residente e domiciliada à Rua Beija Flor, nº 399, Bairro Bombas, Bombinhas – SC, CEP 88.215-000.

E-mail: **tathyodebrecht@gmail.com**

Telefone celular: **(47)-98481-1534**

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA da área situada à Quadra 07, lote 002 com 3000 metros quadrados e parte do lote 003 3000 metros quadrados, Rua BENEDITO ANTUNES DA SILVA, nº 76 e nº 807, CHÁCARAS BOM JARDIM II, CEP 12.508-070, parte do Espólio de GERHARD JOSEF LUDWIG KOLLNBERGER, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 10.607 do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá - SP, devidamente lançados no cadastro imobiliário nºs 11.069.002.03 e 11.069.002.03 junto à Prefeitura do Município de Guaratinguetá – SP.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)**PTAM – 01/MAR/2024****4. DA COMPETÊNCIA**

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que **“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”**.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que **“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentado com base em critérios técnicos de análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”,** e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que **“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”**.


Marco Antonio Rodrigues
CRECI/SP: 169369-F
Avaliador CNAI: 32560

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

5. PARTES DA ABNT/NBR 14653

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

6. ABREVIATURAS

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção


Marco Antonio Rodrigues
CRECI/SP: 168369-F
Avaliador CNAI: 32560

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

M2 -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação. TG -Total Geral

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

Conforme Matrícula 10.607 Registro de Imóveis

O Imóvel:” Terreno constituído pela chácara número três – 3 – e parte da chácara número dois – 2- da quadra número sete – 7 – do loteamento Chácaras Bom Jardim II, medindo sessenta metros de frente para a rua D, igual largura na linha dos fundos, onde confronta com as chácaras números seis e sete, por cem metros da frente aos fundos de ambos lados, confrontando de um lado com o remanescente da chácara número dois – 2 – e de outro com a chácara número quatro – 4 -, encerrando a área de 6.000,00 metros quadrados, lançado na ficha 10294 da PM. TÍTULOS AQUISITIVOS: 4577 e 4578, fls. 2007 – 2008 – L.2.”

Av.2- Oficialização de Rua – 21.09.2000

“..., a antiga Rua D do loteamento Chácaras Bom Jardim II foi oficializada sob a denominação de Rua BENEDITO ANTUNES DA SILVA.”


Marco Antonio Rodrigues
CRECI/SP: 168369-F
Avaliador CNAI: 32560

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

7.1 Certidão de Matrícula 10.607 - página 1/2

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE GUARATINGUETÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

Humberto Andrade Cossi
OFICIAL

MATRÍCULA 10.607 FOLHA 1/07

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
GUARATINGUETÁ - SP

LIVRO N. 2. REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Terreno constituído pela chácara número três-3-a parte da chácara número seis-2-da quadra número sete-7-do loteamento Chácara dos Jardins II, medindo sessenta metros de frente para a rua B, igual largura na linha dos fundos onde confronta com as chácaras números seis e sete por um - metros da frente dos fundos de ambas ladas, confrontando de um lado com o remanescente da chácara número dois-2-a de outro com a chácara número - quatro-4-, encorrendo a área de 6.000,00 metros quadrados, lançado na fl - cha 16294 de RM, TÍTULOS AQUISITIVOS 4577 e 4578, fls. 2007-2008-L.2.888.

PRICATARIO: Francisco Luciano Ribeiro, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens antes da Lei 5015-77 com Maria Helena Ribeiro militar, CPF/MF-031.125.568-88, residente e domiciliado nesta cidade à rua Paqueta Pestana, 127. A presente fúção é feita de acordo com o requerido na escritura pública de compra e venda lavrada no livro No. fls. 53, do Primeiro Tabelionato desta cidade, dos dezessete de setembro de mil novecentos e oitenta e seis, e com o artigo 216 da Lei 5015 de trinta e um de dezembro de mil novecentos e oitenta e três, Guaratinguetá, dezessete de novembro de mil novecentos e oitenta e seis. O escrevente habilitado O Oficial Maior: *[Assinatura]* 3260.02-10605-2782w.

R.1 - (Título Anterior: Mat.) - COMPRA E VENDA - 01.04.96 - Nos termos das Escrituras Públicas de Compra e Venda e de Re-Ratificação lavradas nos 29.12.94 e 18.12.95, livros 491 e 498, fls. 320 e 328, ambas do 1º Tabelionato desta Comarca, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por **SONIA REGINA DE ALMEIDA MONTEIRO BUCHARLES**, brasileira, programadora, RG nº 16.141.364 SP, CPF nº 060.267.528-62, casada em comunhão parcial de bens, navegante da Lei 5.515/77 com **MIGUEL ELIAS BUCHARLES NETO**, brasileiro, comerciante, RG nº 5.742.014 SP, CPF nº 740.888.578-49, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Manoel Abílio Pereira Sebastião, nº 132, pelo preço de R\$ 1.000,00, por compra de Francisco Eugênio Ribeiro, militar, RG nº 116.119 MAcr., e sua mulher Maria Helena Ribeiro, do lar, RG nº 1.000.010 PR, CPF nº 042.511.177-63, residentes e domiciliados na cidade do Rio de Janeiro, RJ, na Av. Mal. Fontenelle, nº 755, Rua M-19, Campos dos Afonsos, tendo o imóvel o valor venal de R\$ 565,35. Guaratinguetá, primeiro, (1º) de abril de mil novecentos e noventa e seis (1996). O Escrevente: *[Assinatura]* (Marco Antonio Rodrigues) Donizete da Silva, O Oficial Interventor: *[Assinatura]* (Roberto Max Ferreira) PR 58.471- R\$ 96,30

(continua no verso)

Página: 0001/0002

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMANTHA TERESA BERARD JORGE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2024 às 16:30, sob o número WST424702098730. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0058502-77.2010.8.26.0002 e código afimun4W.

Marco Antonio Rodrigues
CRECI/SP: 168369-F
Avaliador CNAI: 32560

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

Certidão de Matrícula 10.607 página 2/2

MATRÍCULA 10.607 FOLHA 01

Av.2 - OFICIALIZAÇÃO DE RUA - 21.09.2000 (vinte e um de setembro de dois mil)
 Conforme certidão fiscal expedida pela Prefeitura Municipal local, ora arquivada, Lei nº 2.821, de 04.04.99, a antiga Rua D, do loteamento "Chacarias Bom Jardim II", foi oficializada com a denominação atual de **RUA BENEDITO ANTUNES DA SILVA**. O Escrevente Eduardo Angelo do Nascimento (Eduardo Angelo do Nascimento). O Oficial Roberto Max Ferreira (Roberto Max Ferreira) Prot 65.697 - bt.

R.3 - (Título Anterior: R.1) - COMPRA E VENDA - 21.09.2000 (vinte e um de setembro de dois mil) Nos termos da Escritura Pública lavrada aos 17.07.2000, Lº 449, de 311/313, do 2º Tabelião de Notas desta Comarca, o imóvel constante da presente matrícula, foi adquirido por **GERHARD JOSEF LUDWIG ROLLNERGER**, alemão divorciado, engenheiro, RNE W 493355 H SE/DFMAH/DPF, CPF. 916.318.828-72, residente e domiciliado em Santo André, SP, à Rua Adolpho Bastos nº 228, Vila Bastos, pelo preço de R\$ 4.000,00, por compra de Santa Regina de Almeida Monteiro Bucharia e seu marido Miguel Elias Bucharias Neto, qualificado no R.1 da presente matrícula, tendo o imóvel o valor venal de R\$ 1.748,14. O Escrevente Eduardo Angelo do Nascimento (Eduardo Angelo do Nascimento). O Oficial Roberto Max Ferreira (Roberto Max Ferreira) Prot 65.697 - bt.

At. Oficial	R\$	20,83
At. Estado	R\$	5,92
At. IPSSO	R\$	4,39
At. Reg. Civil	R\$	1,10
At. Trib. Just.	R\$	1,10
Total	R\$	33,34

CERTIFICO e dou fé que a presente reprodução da matrícula nº: 10607, está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei 6.015/1973, nada mais havendo a certificar além dos atos preexpressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência a alienações ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais repressórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Guaratinguetá-SP, 04 de maio de 2011. O Oficial Substituto Antonio Nakata.

Controle



Página: 0002/0002

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMANTHA TERESA BERARD JORGE, protocolado em 15/12/2020 às 00:06, sob o número WST/2020/07730092. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058502-77/2010 e código CEB447E.

Marco Antonio Rodrigues
 CRECI/SP: 168369-F
 Avaliador CNAI: 32560

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CN 32.560

7.2 Ficha de Dados Cadastrais do Imóvel 11.06.90.02.02

31/01/2024 13:27

Simplic-GOV - Serviços Online (2 2 177 13) - 26/01/2024



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá
Rua Aulso José de Castro - 147 - Bairro Chacaras Setes - GUARATINGUETA - SP
CEP: 12505470 Fone: 3128 2800
CNPJ: 46.680.500/0001-12

Ficha de Dados Cadastrais do Imóvel

Inscrição Imobiliária: 1106900202

Inscrição Cadastral 1106900202
Proprietário ESPOLIO DE GERHARD JOSEF LUDWIG KOLLNBERGER
Compromissário
Herdeiros
Herdeiros
Compromissário
Prefixo RUA
Título
Endereço BENEDITO ANTUNES DA SILVA
Número do Imóvel 00807
Complemento
Bairro CHACARAS BOM JARDIM II
C.E.P. 12 508-070
Quadra 07
Lote 002 003 partes
Testada 30
Testada 2
Área do Terreno 3000
Área Construída Total 0
Área Edícula / 0
Complementar
Topografia ACLIVE
Tipo TERRITORIAL
Imóvel/Classificação
Padrão da Construção
Classificação da Edícula
Área Piscinas 0
Data do Habite-se
Uso do Imóvel RESIDENCIAL

https://impguaratinguetaterra.gov.br/pt/impguaratinguetaterra/br/servicos/avaliacao/avaliacao/consultar_imovel.php

1/2

31/01/2024 13:27

Simplic-GOV - Serviços Online (2 2 177 13) - 26/01/2024

Coleta de Lixo NAO
Iluminação Pública SIM
Limpeza Pública
Guias e Sarjetas
Calçamento
Abastecimento de Água SIM
Esgoto

Marco Antonio Rodrigues
CRECI/SP: 168369-F
Avaliador CNAI: 32560

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CN^{AI} 32.560

7.2 Ficha de Dados Cadastrais do Imóvel 11.06.90.02.03

23/03/2024 13:33

Sua e-CPF: Servidor (CNPJ) 117.131 20010524



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá
Rua Aurora José de Castro - 147 - Bairro Chácara Santa - GUARATINGUETÁ - SP
CEP: 12505-470 Fone: 3128 2500
CNPJ: 46.950.500/0001-72

Ficha de Dados Cadastrais do Imóvel

Inscrição Imobiliária: 1105900203

Inscrição Cadastral: 1105900203
Proprietário: ESPÓLIO DE BERNARD JOSEF LUDWIG NOLLNBERGER
Compromissário:
Mendicância: -
Mendicância: -
Compromissário:
Pração: RUA
Título:
Endereço: BENEDITO ANTUNES DA SILVA
Número do Imóvel: 00075
Complemento:
Bairro: CHACARAS SEM JARDIM II
C.E.P.: 12.505-070
Quadra: 07
Lote: 000 parte
Fazenda: 30
Fazenda 2:
Área do Terreno: 3000
Área Construída Total: 0
Área Edícula: 0
Complementar:
Topografia: ACÍVE
Tipo: TERRITÓRIAL
Imóvel/Classificação:
Padrão de Construção:
Classificação da Edícula: -
Área Placina: 0
Data do Habite-se:
Uso do Imóvel: RESIDENCIAL

Aten: O município de Guaratinguetá possui o sistema de registro imobiliário em andamento, portanto, consulte o sistema para obter o status atualizado.

Marco Antonio Rodrigues
Marco Antonio Rodrigues
CRECI/SP: 168369-F
Avaliador CNAI: 32560

23/03/2024 13:33

Sua e-CPF: Servidor (CNPJ) 117.131 20010524

Coleta de Lixo: NÃO
Iluminação Pública: SIM
Limpeza Pública: -
Gruas e Sergates: -
Calçamento: -
Abastecimento de Água: SIM
Esgoto: -
Iluminação Doméstica: NÃO
Segurança Pública: NÃO

Emitido via sistema em 21/03/2024 às 13:33h

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

7.3 Certidão Fiscal de Valor Venal inscrição 1106999202

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá
Rua Aluisio José de Castro - 147 - Bairro Chacaras Seges - 12505-170
Telefone: 3128 2800 - guaratingueta.sp.gov.br
Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão Fiscal de Valor Venal - Competência: 2024**Categoria do Imóvel: RESIDENCIAL**

Inscrição no Cadastro Geral Imobiliário
11.069.002.02

Numero do Lançamento	Lançamento Quadra	Lote		
10293	07	002 003 partes		
Imposto Territorial	Valor Venal R\$ Imposto Predial	Edicula	Piscina	Total
24 949 26	0 00	0 00	0 00	24 949 26

Endereço: RUA BENEDITO ANTUNES DA SILVA 00807
Bairro: CHACARAS BOM JARDIM II
Complemento:

Proprietário ou Responsável:

Proprietário: ESPOLIO DE GERHARD JOSEF LUDWIG KOLLNBERGER

Compromissário:

Tipo de Imposto: TERRITORIAL

Certidão Fiscal de Valor Venal - Numero: 34533/2024

A Fazenda do Município de Guaratinguetá, do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, através de seu órgão fiscal competente, Setor de Cadastro Imobiliário, "C E R T I F I C A", a pedido da pessoa interessada, que os valores acima lançados são a expressão da verdade.

Nada mais a certificar

Certidão emitida em 09/02/2024 às 10:25:44h (data e hora de Brasília).

Acessada pelo IP: 192.168.96.1 / 189.79.218.178

Código de Controle da Certidão: 09AC.5001.515DB

Validade: Vitalicia (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto).

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço

<http://www.guaratingueta.sp.gov.br>

Marco Antonio Rodrigues
Marco Antonio Rodrigues
CRECI/SP: 168369-F
Avaliador CNAI: 32560

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CN 32.560

7.3 Certidão Fiscal de Valor Venal inscrição 1106999203

 Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá
Rua Aurélio José de Castro - 147 - Bairro Chácara Sales - 12505-470
Telefone: 3128 2800 - guaratinguetá.sp.gov.br
Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão Fiscal de Valor Venal - Competência: 2024

Categoria do Imóvel: RESIDENCIAL

Inscrição no Cadastro Geral Imobiliário
11.069.002.03

Numero do Lançamento	Lançamento Quadra	Lote			
10294	07	003 parte			
Imposto Territorial	Valor Venal R\$	Edicula	Piscina	Total	
20.791,05	0,00	0,00	0,00	20.791,05	

Logradouro
Endereço: RUA BENEDITO ANTUNES DA SILVA 00076
Bairro: CHACARAS BOM JARDIM II
Complemento:

Proprietário ou Responsável:
Proprietário: ESPOLIO DE GERHARD JOSEF LUDWIG KOLLNBERGER
Compromissário:
Tipo de Imposto: TERRITORIAL

Certidão Fiscal de Valor Venal - Numero: 34564/2024

A Fazenda do Município de Guaratinguetá, do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, através de seu órgão fiscal competente, Setor de Cadastro Imobiliário, "CERTIFICA", a pedido da pessoa interessada, que os valores acima lançados são a expressão da verdade.

Nada mais a certificar.

Certidão emitida em 09/02/2024 às 10:35:18h (data e hora de Brasília).
Acessada pelo IP: 192.168.96.1 / 189.79.218.178
Codigo de Controle da Certidão: 15E1.5774.AA9FA
Validade: Vitalícia (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto).
A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço:
<http://www.guaratinguetá.sp.gov.br>


Marco Antonio Rodrigues
CRECI/SP: 168369-F
Avaliador CNAI: 32560

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado por mapeamento aéreo, via Google Earth e apontamento no Mapa oficial do Bairro Chácara Bom Jardim II, analisado o em confronto com as informações contidas na Matrícula 10.067 do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá, em confronto ainda com as informações do imóvel contidas junto ao Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Guaratinguetá. Tudo registrado neste Parecer.

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CN AI 32.560

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando:

O IMÓVEL

Área total do terreno 6.000,00m²

Sobre o Terreno

Frente	60 m
Extensão	100 m lado esquerdo, 100 m lado direito e fundos 60 m
Orientação cardeal	Sul
Topologia	Active
Posição	Início da Quadra

Área total construída: não há

10. Características da Região

O imóvel avaliando está localizado à Rua Professor Benedito Moreira Santos, nº14, Bairro Portal das Colinas, Guaratinguetá – SP, CEP12516-390, local com as características apresentadas na seguinte tabela.

Sobre a Região

Zoneamento: Z V
Estritamente Residencial

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 2 mil metros)

Luz
Telefonia
Fornecimento de água

Infraestrutura e serviços públicos

Rua sem pavimentação
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de água
Rede de Internet


Marco Antonio Rodrigues
CRECI/SP: 168369-F
Avaliador CNAI: 32560

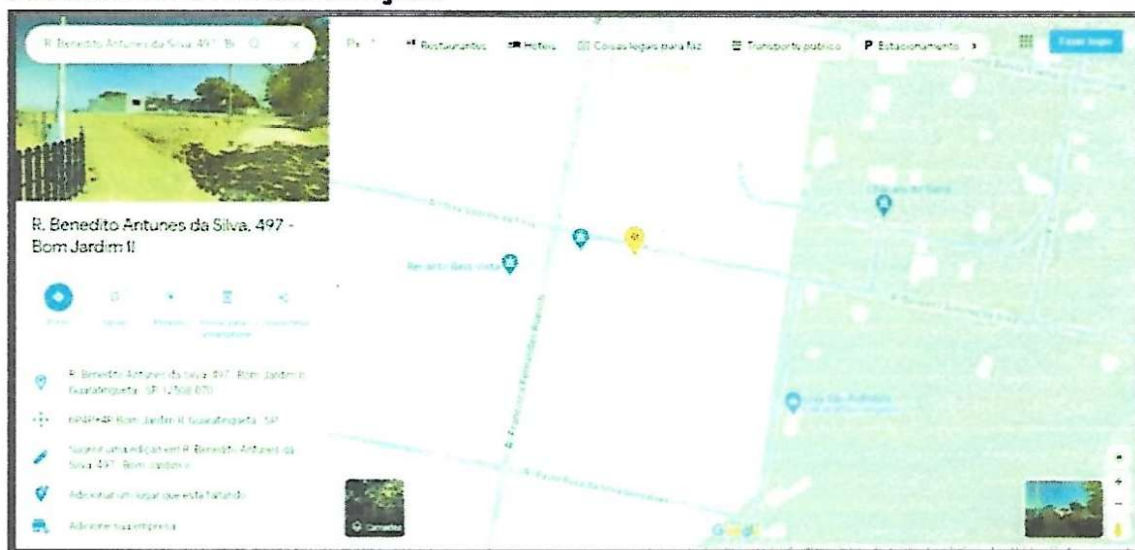
PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CN 32.560

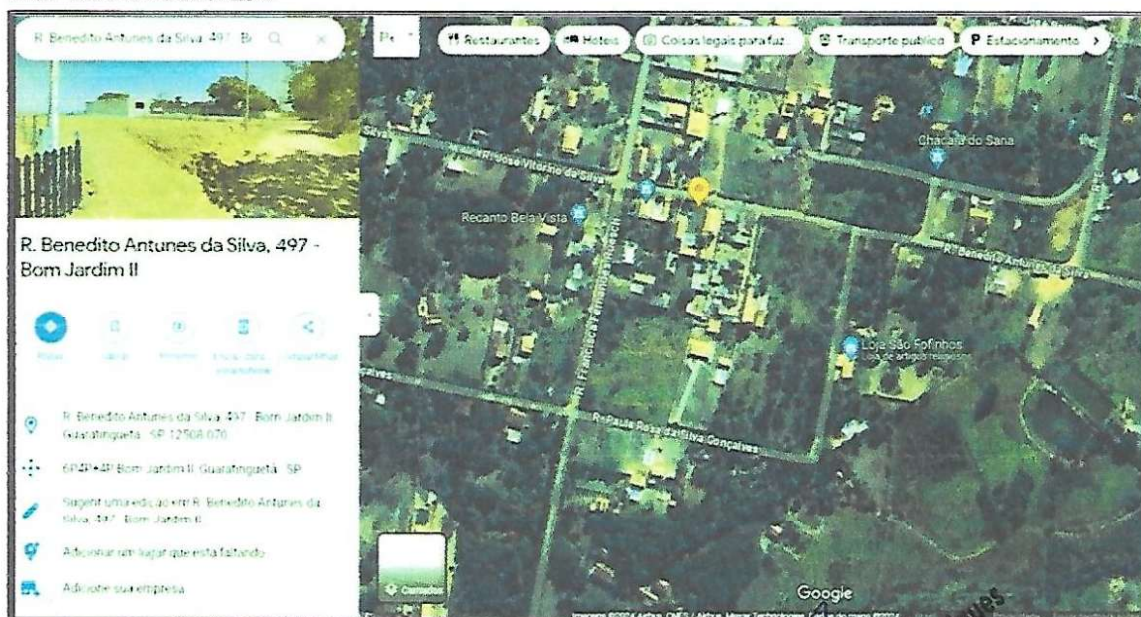
11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 10.607 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Guaratinguetá – SP, e fazem parte integrante deste Parecer (páginas 6 e 7), sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



13. VISTA AÉREA



Marco Antonio Rodrigues
Marco Antonio Rodrigues
 CRECI/SP: 168359-F
 Avaliador CNAI: 32560

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CN **AI** 32.560

13.a MAPA DO BAIRRO



13.b MAPA DE GOOGLE MAPS




Marco Antonio Rodrigues
CRECI/SP: 168369-F
Avaliador CNAI: 32560

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS - R\$

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado com outros 05 (cinco) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados os critérios aplicados neste parecer e estão identificados abaixo.

AMOSTRAS DE IMÓVEIS NO BAIRRO BOM JARDIM II

15.1. IR1 – Imóvel Referencial 1

https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/terreno-para-chacara-sitio-a-venda-de-8-160m-no-bairro-bom-jardim-guaratingueta-1246106693?lis=listing_1100



Terreno para chácara / sítio a venda de 8.160m² no bairro Bom Jardim, Guaratinguetá

Foto: Roberto da Silva - 11/2023

R\$ 500.000

avaliado

comparado

avaliado

(11) 4208-6161

Real Brokers Imóveis

Real Brokers Imóveis

Real Brokers Imóveis

Real Brokers Imóveis

Real Brokers Imóveis

Real Brokers Imóveis

Real Brokers Imóveis

Real Brokers Imóveis

Real Brokers Imóveis

Real Brokers Imóveis

Real Brokers Imóveis

Real Brokers Imóveis

Real Brokers Imóveis

Real Brokers Imóveis

Real Brokers Imóveis

Real Brokers Imóveis

Real Brokers Imóveis

Real Brokers Imóveis

Real Brokers Imóveis

Real Brokers Imóveis

Marco Antonio Rodrigues
CRECI/SP: 168369-F
Avaliador, CNAI: 32560

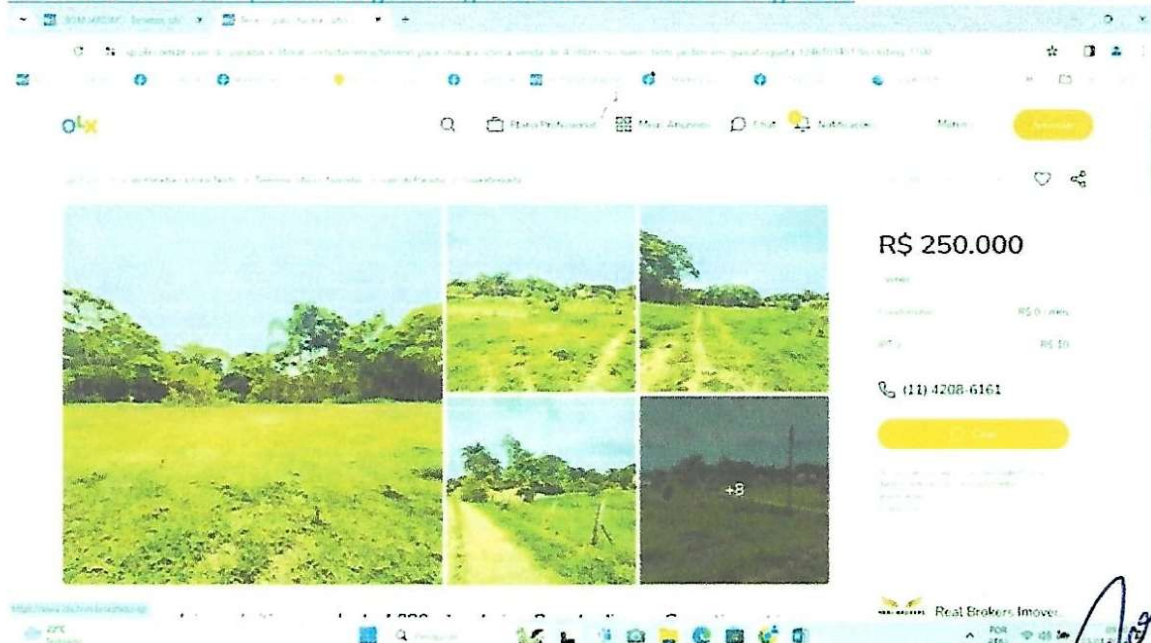
PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560



15.1. IR2 – Imóvel Referencial 2

https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/terreno-para-chacara-sitio-a-venda-de-4-080m-no-bairro-bom-jardim-em-guaratinguetá-1246103451?lis=listing_1100



Marco Antonio Rodrigues
CRECI/SP: 168369-F
Avaliador CNAI: 32560

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

Terreno para chácara / sítio a venda de 4.080m² no bairro Bom Jardim em Guaratinguetá

Código de anúncio: Guaratinguetá - 1

Terreno para chácara / sítio a venda de 4.080m² no bairro Bom Jardim em Guaratinguetá, na Rua Dora, próximo à Estação Bom Jardim, Rua Dora.

Terreno plano e amplo, com boa localização, próximo à estrada, com vista para a cidade. O terreno é ideal para construção de casa ou para investimento. O terreno é cercado e possui água encanada. O terreno é ideal para construção de casa ou para investimento.

Preço: R\$ 300.000,00 (100% à vista)

Mostrar informações sobre o anúncio

Real Brokers Imóveis
11 4279-4141 | 11 4279-4147
www.realbrokers.com.br

☐ Aceito receber ou enviar mensagens sem dados pessoais serem compartilhados com o anunciante

Real Brokers Imóveis

Informações verificadas:

- Real
- Telefone
- Facebook

Dicas de segurança

Seu perfil está seguro e protegido

15.1. IR3 – Imóvel Referencial 3

https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/terreno-a-venda-4000-m-por-r-300-000-00-bom-jardim-guaratingueta-sp-1007048842?lis=listing_1100

R\$ 300.000

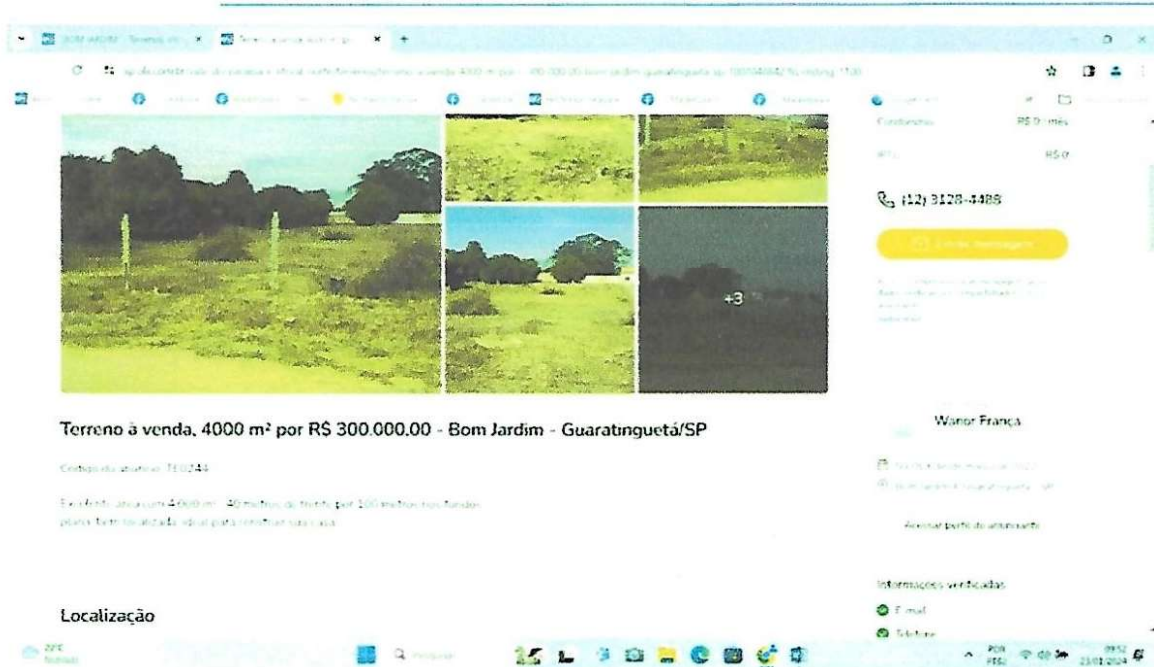
Terreno à venda, 4000 m² por R\$ 300.000,00 - Bom Jardim - Guaratinguetá/SP

Wamor França

Marco Antonio Rodrigues
CRECI/SP: 168369-F
Avaliador CNAI: 32560

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560



Terreno à venda, 4000 m² por R\$ 300.000,00 - Bom Jardim - Guaratinguetá/SP

Código do anúncio: T10244

Exatidão: área com 4.000 m² - 40 metros de frente por 100 metros nos fundos - planta bem localizada ideal para construir casa

Localização

Wagner França

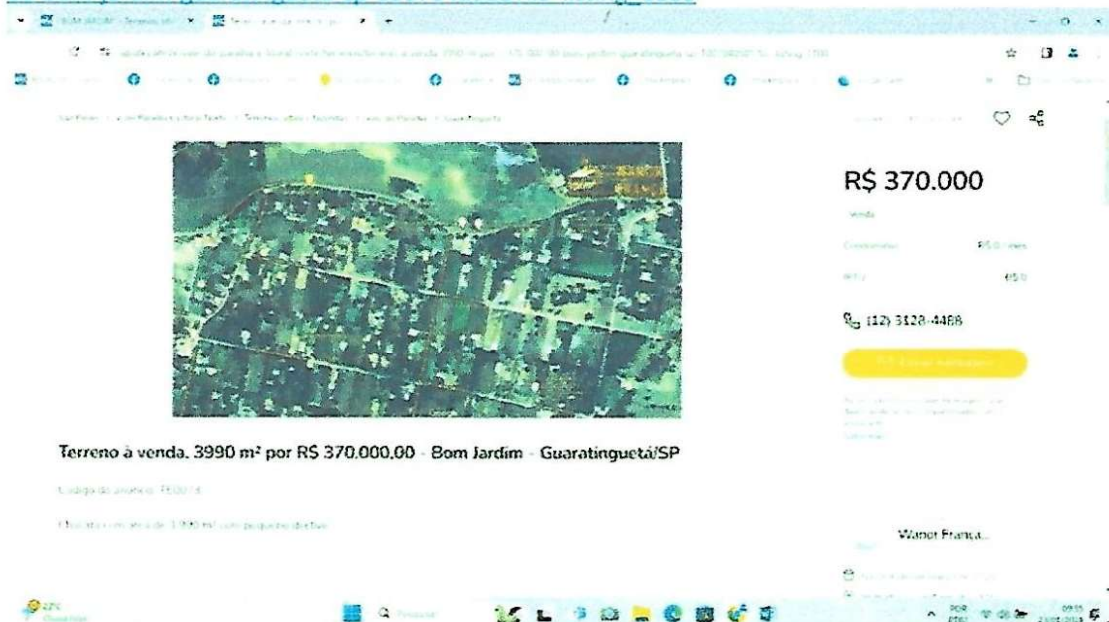
Informações verificadas

Final

Sobreviv

15.1. IR4 – Imóvel Referencial 4

https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/terreno-a-venda-3990-m-por-r-370-000-00-bom-jardim-guaratinguetá-sp-1007048585?lis-listing_1100



Terreno à venda, 3990 m² por R\$ 370.000,00 - Bom Jardim - Guaratinguetá/SP

Código do anúncio: T10244

Exatidão: área com 3.990 m² com pequenas árvores

Localização

Wagner França

Informações verificadas

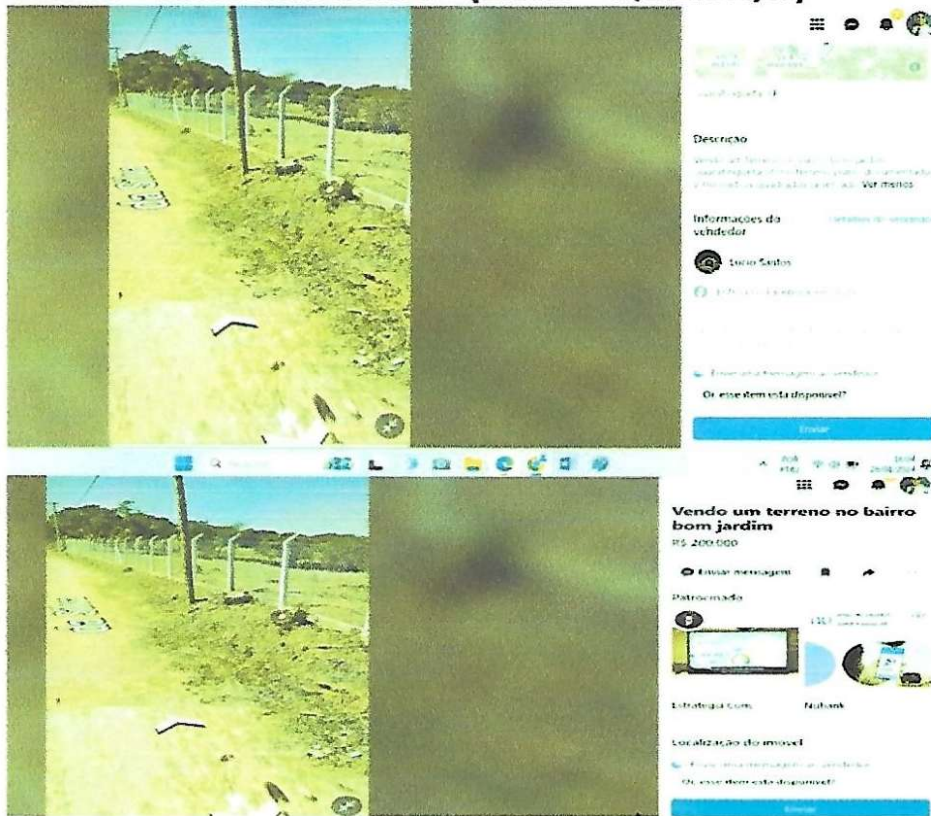
Final

Sobreviv

Marco Antonio Rodrigues
CRECI/SP: 168369-F
Avaliador CNAI: 32560

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

15.1. IR5 – Imóvel Referencial 5 (2000m² R\$200.000,00)

Marco Antonio Rodrigues
 CRECI/SP-168369-F
 Avaliador CNAI: 32560

16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

16.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. que versa: “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”, segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$a = a_{ia} - \left(\frac{a_{ia} \times 5}{100} \right)$$

Na tabela abaixo, a coluna "Fator redutor de negociação" apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, "Valor de mercado do m²" apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna "Valor de mercado dividido por m²".

TABELA DE AMOSTRAS REFERENCIAIS

- 5%							
	Endereço	Fonte da pesquisa	Metragem Quadrada	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado	Valor de mercado dividido por m ²
R1	Portal OLX	Anúncio	8.160	R\$500.000,00	R\$(25.000,00)	R\$475.000,00	R\$58,21
R2	Portal OLX	Anúncio	4.080	R\$250.000,00	R\$(12.500,00)	R\$237.500,00	R\$58,21
R3	Portal OLX	Anúncio	4.000	R\$300.000,00	R\$(1.500,00)	R\$285.000,00	R\$71,25
R4	Portal OLX	Anúncio	3.990	R\$370.000,00	R\$(18.500,00)	R\$351.500,00	R\$88,10
R5	Facebook	Anúncio	2.000	R\$200.000,00	R\$(10.000,00)	R\$190.000,00	R\$95,00
XX	XX	XX	XX	XX	XX	Média do m ² ofertado	R\$74,15 m ²

A última coluna à direita da tabela acima apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos, e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

16.2. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando, 6.000,00 m², e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado R\$74,15 (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 444,90

17. NOTAS

17.1 Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues**Avaliador COFECI CNAI 32.560**

e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

17.2 IMPORTANTE

Tendo em vista o levantamento realizado através de vista aérea pela impossibilidade de realização "in-loco", dadas às características do imóvel avaliando e da área onde este está inserido. Havendo a **GRAVE** possibilidade de ter havido uma troca errônea de área de propriedade por parte do vizinhos ao imóvel, ou ainda a possibilidade de invasão do imóvel avaliando: Faz-se necessário o levantamento topográfico junto a um profissional capacitado para determinação exata da área avalianda, sob o risco de perda do imóvel por usucapião ou posse irregular do imóvel por dolo ou culpa, ocasionando prejuízos ao Espólio do Sr GERHARD JOSEF LUDWIG KOLLNBERGER e seus herdeiros.

Diante do exposto tornou-se impossível a determinação exata do local do imóvel, a não ser pelos critérios de exclusão, hipótese e proximidade.

17.3 É mister anotar que mesmo sendo impossível a determinação exata do imóvel avaliando, este Parecer não foi prejudicado em sua análise, haja vista que ficou muito bem demonstrado que a área que o imóvel está inserido é a mesma que foram colhidos os imóveis referenciais, não alterando, por tanto, o valor de mercado do imóvel avaliando. Restando assim tão somente o levantamento topográfico para indicação perfeita do azimuth da área.

Ressalto que a não realização do levantamento topográfico da área, poderá causar nulidade da posse ou ainda a venda da área diferente daquela descrita na Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá, trazendo prejuízos significativos às partes envolvidas.

18. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.


Marco Antonio Rodrigues
CRECI/SP: 168369-F
Avaliador CNAI: 32560

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

19. PARECER

Este é o Parecer deste Avaliador quanto ao Valor de Mercado do Imóvel Avaliando:

Com arredondamento:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 445.000,00

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente

Guaratinguetá, 09 de fevereiro de 2024.


MARCO ANTONIO RODRIGUES
CRECI SP 168.369-F

Avaliador CNAI 32.560


Marco Antonio Rodrigues
CRECI/SP: 168369-F
Avaliador CNAI: 32560

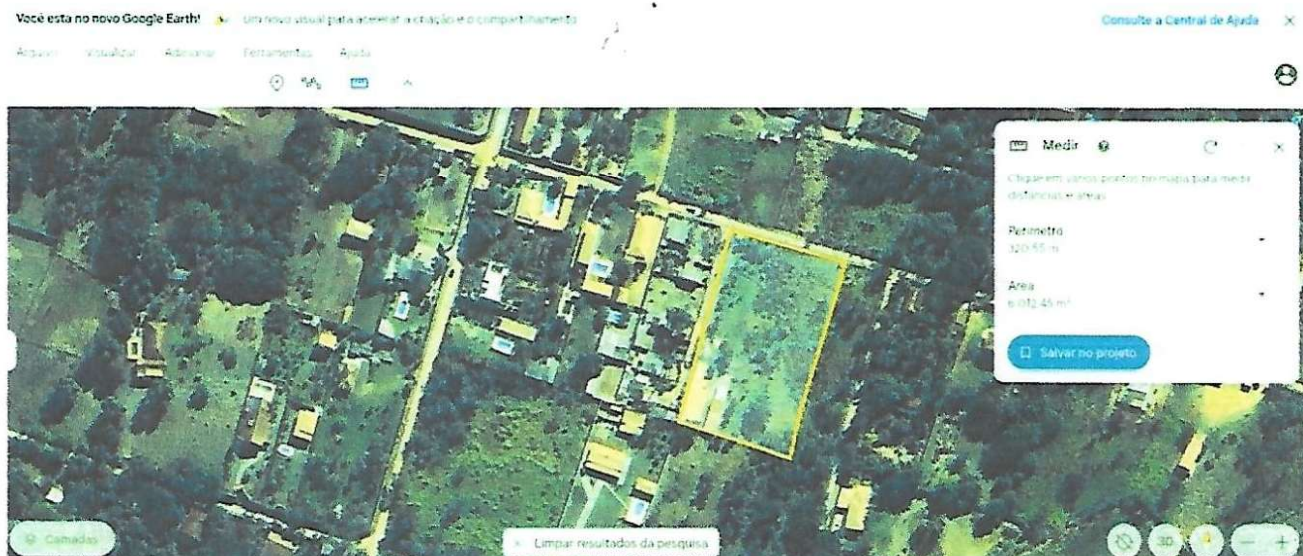
PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues**Avaliador COFECI CNAI 32.560**

20. ANEXOS

Considerando a área descrita no Mapa da Cidade



Considerando a possibilidade de inversão de lotes pelos proprietários vizinhos



Marco Antonio Rodrigues
Marco Antonio Rodrigues
CRECI/SP: 168369-F
Avaliador CNAI: 32560

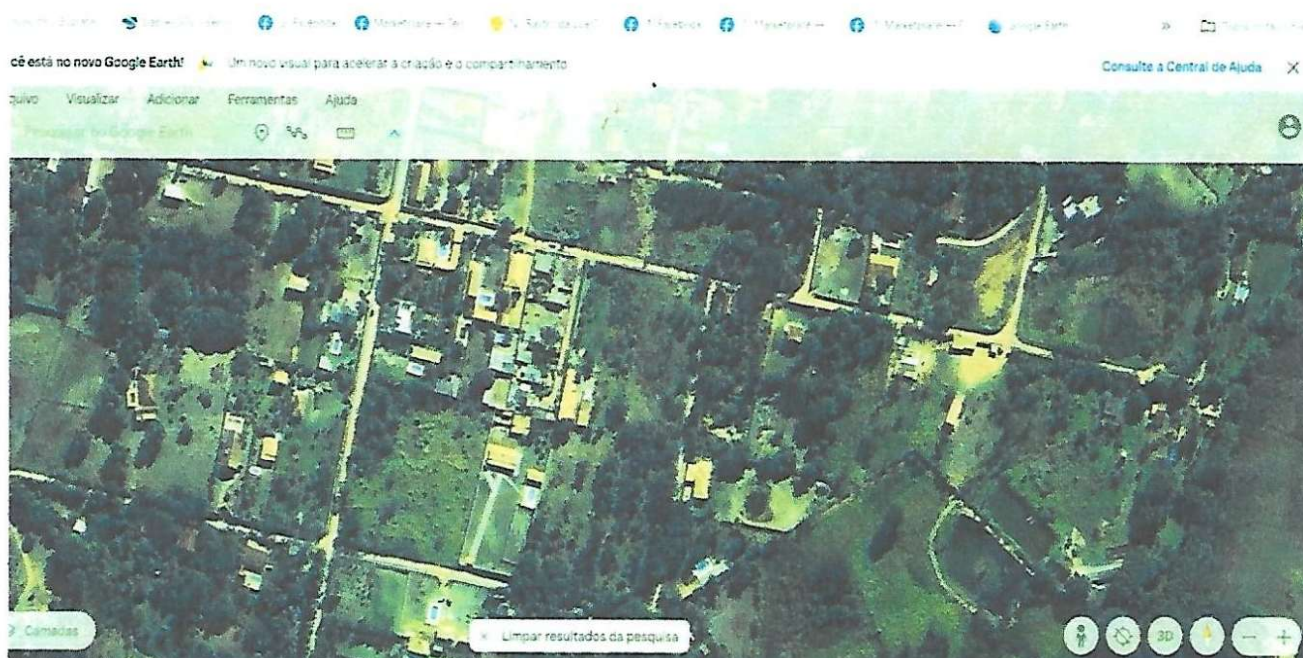
PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

Mapa do Loteamento Chácaras Bom Jardim II



Comparativo do Mapa do loteamento com a vista aérea Google Earth



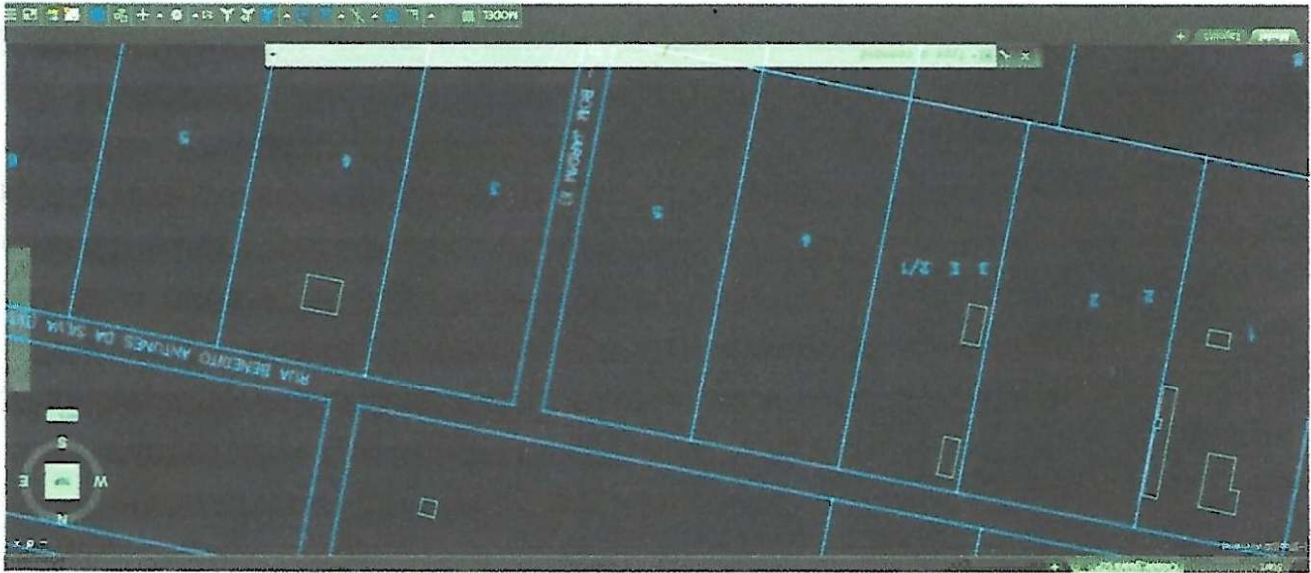
Marco Antonio Rodrigues
Marco Antonio Rodrigues
 CRECI/SP: 168369-F
 Avaliador CNAI: 32560

25/26

Marco Antonio Rodrigues
CRECI/SP: 168369-F
Avaliador CNAI: 32560



Comparativo com o Google Earth da mesma região



Visão aproximada do Mapa do Loteamento Chácaras Bom Jardim II

Avaliador COFECI CNAI 32.560

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues**Avaliador COFECI CNAI 32.560****20.1. Currículo do Corretor/Avaliador de Imóveis emissor deste Parecer**

- Nome: **MARCO ANTONIO RODRIGUES**
- Qualificação: Corretor CRECISP: 168.369-F - 2ª Região (São Paulo); e
- Avaliador de Imóveis COFECI CNAI 32.560
- Endereço: Rua Xavantes, 305, Guaratinguetá, SP.
- Telefone: (12) 98291-6050
- E-mail: **marcorodriguescorretor4556@gmail.com**

Habilidades Profissionais**Formação Acadêmica**

- Bacharel em Administração de Empresas
- MBA Executivo em Administração de Negócios Imobiliários
- Técnico em Administração pela Força Aérea Brasileira
- Técnico em Transações Imobiliárias
- Corretor de Imóveis inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – São Paulo
- Avaliador Nacional pela Confederação dos Corretores de Imóveis do Brasil
- Técnico em Administração de Empresas

Experiência Profissional:

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2015;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2019.


Marco Antonio Rodrigues
CRECI/SP: 168369-F
Avaliador CNAI: 32560

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

PTAM 01/MAR/2024

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Conforme a Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Rua BENEDITO ANTUNES DA SILVA, nº 76 e nº 807, CHÁCARAS BOM JARDIM II, Guaratinguetá – SP CEP 12.508-070

Área do total: 6.000,00m²
Área construída: não há

Parte do Espólio de: GERHARD JOSEF LUDWIG KOLLNBERGER

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda de bem imóvel

Interessada: Tathyanna Odebrecht

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

Sumário

Títulos	Página
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA	1
SUMÁRIO	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)	3
4. DA COMPETÊNCIA	3
5. PARTES DA ABNT/NBR	4
6. ABREVIATURAS	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
7.1. – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO MÓVEL	6
7.2. – FICHA DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL	8
7.4. – CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL	10
8. VISTORIA	11
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
9.1. CONFRONTAÇÕES REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO	13
10. MAPA DO BAIRRO	14
11. METODOLOGIA UTILIZADA	15
12. PESQUISA DE MERCADO	15
13. AMOSTRAS DE IMÓVEIS NO BAIRRO BOM JARDIM	15
14. ADEQUAÇÕES E MOGENEIZAÇÃO DE VALORES	19
15. TABELA DE AMOSTRAS REFERENCIAIS	20
16. RESULTADO AUFERIDO	20
16.1. VALOR FINAL HOMOGENIZADO	20
16.2. NOTAS	20
17. CONCLUSÃO	21
18. PARECER	22
19. ANEXOS	23
19. MAPA DO LOTEAMENTO	23
19. COMPARATIVO MAPA LOTEAMENTO E VISTA AÉREA GOOGLE EARTH	23
20. VISÃO APROXIMADA DO MATA DO LOTEAMENTO	25
21. CURRÍCULO DO CORRETOR AVALIADOR	26

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

1. SOLICITANTE

Srª Tathyanna Odebrecht, RG: 56.222.593-6 SSP/SP, e CPF/MF: 615.209.009-10, residente e domiciliada à Rua Beija Flor, nº 399, Bairro Bombas, Bombinhas – SC, CEP 88.215-000.

E-mail: tathyodebrecht@gmail.com

Telefone celular: (47)-98481-1534

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA da área situada à Quadra 07, lote 002 com 3000 metros quadrados e parte do lote 003 3000 metros quadrados, Rua BENEDITO ANTUNES DA SILVA, nº 76 e nº 807, CHÁCARAS BOM JARDIM II, CEP 12.508-070, parte do Espólio de GERHARD JOSEF LUDWIG KOLLNBERGER, imóvel este descrito nos termos da **matrícula nº 10.607** do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá - SP, devidamente lançados no cadastro imobiliário nºs 11.069.002.03 e 11.069.002.03 junto à Prefeitura do Município de Guaratinguetá – SP.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – 01/MAR/2024

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que ***“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”***.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que ***“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentado com base em critérios técnicos de análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”***, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que ***“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”***.

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

5. PARTES DA ABNT/NBR 14653

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

6. ABREVIATURAS

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

M2 -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação. TG -Total Geral

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDOConforme Matrícula 10.607 Registro de Imóveis

O Imóvel:" Terreno constituído pela chácara número três – 3 – e parte da chácara número dois – 2- da quadra número sete – 7 – do loteamento Chácaras Bom Jardim II, medindo sessenta metros de frente para a rua D, igual largura na linha dos fundos, onde confronta com as chácaras números seis e sete, por cem metros da frente aos fundos de ambos lados, confrontando de um lado com o remanescente da chácara número dois – 2 – e de outro com a chácara número quatro – 4 -, encerrando a área de 6.000,00 metros quadrados, lançado na ficha 10294 da PM. TÍTULOS AQUISITIVOS: 4577 e 4578, fls. 2007 – 2008 – L.2."

Av.2- Oficialização de Rua – 21.09.2000

"..., a antiga Rua D do loteamento Chácaras Bom Jardim II foi oficializada sob a denominação de Rua BENEDITO ANTUNES DA SILVA."

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

7.1 Certidão de Matrícula 10.607 - página 1/2



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE GUARATINGUETÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

Humberto Andrade Cossi
OFICIAL

MATRÍCULA
10.607

FOLHA
9107

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
GUARATINGUETÁ - SP

LIVRO N. 2. REGISTRO GERAL

IMÓVEL:-Terreno constituído pela chácara número três-3-e parte da chácara número dois-2-de quadra número sete-7-do loteamento Chácaras Bom Jardim II, medindo sessenta metros de frente para a rua D, igual largura na linha dos fundos onde confronta com as chácaras números seis e sete por cem metros da frente aos fundos de ambos lados, confrontando de um lado com o remanescente da chácara número dois-2-e de outro com a chácara número quatro-4-, encerrando a área de 6.000,00 metros quadrados, lançado na ficha 10294 da PM. TÍTULOS AQUISITIVOS: 4577 e 4578, fls. 2007-2008-L.2. PROPRICIETARIOS:-Francisco Eugênio Ribeiro, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens antes da Lei 6515-77 com Maria Helena Ribeiro militar, CPF/MF-053.185.568-68, residente e domiciliado nesta cidade à rua Rangel Pestana, 127. A presente fusão é feita de acordo com o requerido na escritura pública de compra e venda lavrada no livro 364, fls. 53, do Primeiro Tabelionato desta cidade, aos dezessete de setembro de mil novecentos e oitenta e dois, e, com o artigo 234 da Lei 5015 de trinta e um de dezembro de mil novecentos e setenta e três. Guaratinguetá, dezessete de novembro de mil novecentos e oitenta e dois. O Escrevente Habilitado, O Oficial Maior. *[Assinatura]* 3560,00-10606-2782e.

R.1 - (Título Anterior: Mat.) - COMPRA E VENDA - 01.04.99:- Nos termos das Escrituras Públicas de Compra e Venda e de Re-Ratificação lavradas aos 29.12.94 e 18.12.95, Livros 491 e 498, fls. 320 e 328, ambas do 1º Tabelionato desta Comarca, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por **SONIA REGINA DE ALMEIDA MONTEIRO BUCHARLES**, brasileira, programadora, RG nº 16.141.364-SP, CPF nº 060.267.528-62, casada em comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **MIGUEL ELIAS BUCHARLES NETO**, brasileiro, comerciante, RG nº 5.742.014-SP, CPF nº 740.888.578-49, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Manoel Abílio Pereira Sebastião, nº 132, pelo preço de R\$ 1.000,00, por compra de Francisco Eugênio Ribeiro, militar, RG nº 116.119-MAer., e sua mulher Maria Helena Ribeiro, do lar, RG nº 1.000.010-PR, CPF nº 042.511.177-60, residentes e domiciliados na cidade do Rio de Janeiro, RJ, na Av. Mal. Fontenelle, nº 755, Rua M-19, Campos dos Afonsos, tendo o imóvel o valor venal de R\$ 565,35. Guaratinguetá, primeiro (1º) de abril de mil novecentos e noventa e seis (1.996). O Escrevente *[Assinatura]* (Marco Donizete da Silva). O Oficial Interventor *[Assinatura]* (Roberto Max Ferreira). PR - 58.471- R\$ 96,30

(continua no verso)

Página: 0001/0002

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMANTHA TERESA BERARD JORGE, protocolado em 15/12/2020 às 00:06, sob o número WSTA20207730082. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058502-77.2010.8.26.0002 e código CEB447E.

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

Certidão de Matrícula 10.607 página 2/2

MATRÍCULA

10.607

FOLHA

01

Av.2 - OFICIALIZAÇÃO DE RUA - 21.09.2000 (vinte e um de setembro de dois mil):
Conforme certidão fiscal expedida pela Prefeitura Municipal local, ora arquivada, Lei nº 2.821, de 04.04.95, a antiga Rua D, do loteamento "Chácara Bom Jardim II", foi oficializada com a denominação atual de **RUA BENEDITO ANTUNES DA SILVA**. O Escrevente Eduardo Angelo do Nascimento (Eduardo Angelo do Nascimento). O Oficial Roberto Max Ferreira (Roberto Max Ferreira). Prot.65.697 - bt.

R.3 - [Título Anterior: R.1] - COMPRA E VENDA - 21.09.2000 (vinte e um de setembro de dois mil): Nos termos da Escritura Pública lavrada aos 17.07.2000, Lº 449, fls. 311/313, do 2º Tabelião de Notas desta Comarca, o imóvel constante da presente matrícula, foi adquirido por **GERHARD JOSEF LUDWIG KOLLNERGER**, alemão, divorciado, engenheiro, RNE. W.493355.H.SE/DPMAR/DPF, CPF. 916.318.828-72, residente e domiciliado em Santo André, SP, à Rua Adolfo Bastos, nº 226, Vila Bastos; pelo preço de R\$ 4.000,00, por compra de **Sônia Regina de Almeida Monteiro Bucharies** e seu marido **Miguel Elias Bucharies Neto**, qualificados no R.1 da presente matrícula, tendo o imóvel o valor venal de R\$ 3.746,14. O Escrevente Eduardo Angelo do Nascimento (Eduardo Angelo do Nascimento). O Oficial Roberto Max Ferreira (Roberto Max Ferreira). Prot.65.697 - bt.

Ao Oficial.... R\$	20,83
Ao Estado.... R\$	5,92
Ao IPESP.... R\$	4,39
Ao Reg. Civil: R\$	1,10
Ao Trib. Just: R\$	1,10
Total..... R\$	33,34

CERTIFICO e dou fé que a presente reprodução da matrícula nº.: **10607**, está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei 6.015/1973, **nada mais** havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência a **alienações ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias** e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Guaratinguetá-SP, 04 de maio de 2011.** O Oficial Substituto Antonio Nakata.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUARATINGUETÁ-SP
HUMBERTO ANDRADE LOSSI
OFICIAL
ANTONIO NAKATA
SUBSTITUTO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUARATINGUETÁ-SP
HUMBERTO ANDRADE LOSSI
OFICIAL
ANTONIO NAKATA
SUBSTITUTO

Controle:

9827

Página: 0002/0002

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMANTHA TERESA BERARD JORGE, protocolado em 15/12/2020 às 00:06, sob o número WSTA2070730082. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0058502-77.2010.8.26.0002 e código CEBA47E.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMANTHA TERESA BERARD JORGE e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 13/03/2024 às 16:30, sob o número WSTA24702098730. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0058502-77.2010.8.26.0002 e código 7xP6BTBT.

7/26

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

7.2 Ficha de Dados Cadastrais do Imóvel 11.06.90.02.02

31/01/2024, 13:27

Sisp.e-GOV - Serviços On-line (2.2.177.13) - 26/01/2024



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Rua Aluisio José de Castro - 147 - Bairro Chácaras Selles - GUARATINGUETÁ - SP

CEP: 12505470 Fone: 3128 2800

CNPJ: 46.680.500/0001-12

Ficha de Dados Cadastrais do Imóvel

Inscrição Imobiliária: 1106900202

Inscrição Cadastral	1106900202
Proprietário	ESPOLIO DE GERHARD JOSEF LUDWIG KOLLNBERGER
Compromissário	
Herdeiros	-
Herdeiros	-
Compromissário	
Prefixo	RUA
Título	
Endereço	BENEDITO ANTUNES DA SILVA
Número do Imóvel	00807
Complemento	
Bairro	CHACARAS BOM JARDIM II
C.E.P.	12.508-070
Quadra	07
Lote	002 003 partes
Testada	30
Testada 2	
Área do Terreno	3000
Área Construída Total	0
Área Edícula / Complementar	0
Topografia	ACLIVE
Tipo Imóvel/Classificação	TERRITORIAL
Padrão da Construção	
Classificação da Edícula	-
Área Piscina	0
Data do Habite-se	
Uso do Imóvel	RESIDENCIAL

https://pmguaratingueta.geosisp.net.br/pmguaratingueta/webgis/sisapegov/amecadacao/ptu/ptu_consulta_imoveis.php

1/2

31/01/2024, 13:27

Sisp.e-GOV - Serviços On-line (2.2.177.13) - 26/01/2024

Coleta de Lixo	NAO
Iluminação Pública	SIM
Limpeza Pública	-
Guias e Sarjetas	-
Calçamento	-
Abastecimento de Água	SIM
Esgoto	-

7.2 Ficha de Dados Cadastrais do Imóvel 11.06.90.02.03

31/05/2024, 13:32

Sig e-GOV - Serviço On-line (3.2.177.13) - 26/01/2024

**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá**
Rua Nelson Jureli de Castro - 147 - Bairro Chacaras Segies - GUARATINGUETÁ - SP
CEP: 12505470 Fone: 3120 2800
CNPJ: 46.880.500/0001-12

Ficha de Dados Cadastrais do Imóvel

Inscrição Imobiliária: 1106900203

Inscrição Cadastral	T10R900203
Proprietário	ESPOLIO DE GERHARD JOSEF LUDWIG KOLLNBERGER
Compromissário	
Herdeiros	-
Herdeiros Compromissários	-
Prefixo	RUA.
Título	
Endereço	BENEDITO ANTUNES DA SILVA
Número do Imóvel	0007E
Complemento	
Bairro	CHACARAS BOM JARDIM II
C.E.P.	12.505-070
Quadra	07
Lote	003 parte
Testada	30
Testada 2	
Área do Terreno	3000
Área Construída Total	0
Área Edícula / Complementar	0
Topografia	ACTIVE
Tipo Imóvel/Classificação	TERRITORIAL
Padrão da Construção	
Classificação da Edícula	-
Área Placina	0
Data do Habite-se	
Uso do Imóvel	RESIDENCIAL

http://portalguaratinguetá.sp.gov.br/portal/portalguaratinguetáweb/site/guaratinguetáweb/cadastro/imoveis_consulta_imoveis.php

31/05/2024, 13:32

Sig e-GOV - Serviço On-line (3.2.177.13) - 26/01/2024

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

7.3 Certidão Fiscal de Valor Venal inscrição 1106999202



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá
Rua Aluisio José de Castro - 147, - Bairro Chácaras Selles - 12505470
Telefone: 3128 2800 - guaratingueta.sp.gov.br
Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão Fiscal de Valor Venal - Competência: 2024

Categoria do Imóvel: RESIDENCIAL

Inscrição no Cadastro Geral Imobiliário
11.069.002.02

Numero do Lançamento	Lançamento Quadra	Lote			
10293	07	002 003 partes			
Imposto Territorial	Valor Venal R\$	Edicula	Piscina	Total	
24.949,26	Imposto Predial	0,00	0,00	24.949,26	

Logradouro

Endereço: RUA BENEDITO ANTUNES DA SILVA , 00807

Bairro: CHACARAS BOM JARDIM II

Complemento:

Proprietário ou Responsável:

Proprietário: ESPOLIO DE GERHARD JOSEF LUDWIG KOLLNBERGER

Compromissario: *****

Tipo de Imposto: TERRITORIAL

Certidão Fiscal de Valor Venal - Numero: 34533/2024

A Fazenda do Município de Guaratinguetá, do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, através de seu órgão fiscal competente, Setor de Cadastro Imobiliário, "C E R T I F I C A", a pedido da pessoa interessada, que os valores acima lançados são a expressao da verdade.

Nada mais a certificar.

Certidão emitida em 09/02/2024 às 10:25:44h (data e hora de Brasília).

Acessada pelo IP: 192.168.96.1 / 189.79.218.178

Código de Controle da Certidão: 09AC.5001.515DB

Validade: Vitalícia (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto).

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço <http://www.guaratingueta.sp.gov.br>.

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

7.3 Certidão Fiscal de Valor Venal inscrição 1106999203

				
Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá Rua Aluísio José de Castro - 147, - Bairro Chácara Selles - 12505470 Telefone: 3128 2800 - guaratingueta.sp.gov.br Secretaria Municipal da Fazenda				
Certidão Fiscal de Valor Venal - Competência: 2024				
Categoria do Imóvel: RESIDENCIAL				
Inscrição no Cadastro Geral Imobiliário 11.069.002.03				
Numero do Lançamento 10294	Lançamento Quadra 07	Lote 003 parte		
Imposto Territorial 20.791,05	Valor Venal R\$ Imposto Predial 0,00	Edicula 0,00	Piscina 0,00	Total 20.791,05
Logradouro				
Endereço: RUA BENEDITO ANTUNES DA SILVA, 00076				
Bairro: CHACARAS BOM JARDIM II				
Complemento:				
Proprietário ou Responsável:				
Proprietário: ESPOLIO DE GERHARD JOSEF LUDWIG KOLLNBERGER				
Compromissário: *****				
Tipo de Imposto: TERRITORIAL				
Certidão Fiscal de Valor Venal - Numero: 34564/2024				
A Fazenda do Município de Guaratinguetá, do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, através de seu órgão fiscal competente, Setor de Cadastro Imobiliário, "C E R T I F I C A", a pedido da pessoa interessada, que os valores acima lançados são a expressão da verdade.				
Nada mais a certificar.				
Certidão emitida em 09/02/2024 às 10:35:18h (data e hora de Brasília).				
Acessada pelo IP: 192.168.96.1 / 189.79.218.178				
Código de Controle da Certidão: 15E1.5774.AA9FA				
Validade: Vitalícia (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto).				
A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço http://www.guaratingueta.sp.gov.br .				

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado por mapeamento aéreo, via Google Earth e apontamento no Mapa oficial do Bairro Chácara Bom Jardim II, analisado o em confronto com as informações contidas na Matrícula 10.067 do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá, em confronto ainda com as informações do imóvel contidas junto ao Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Guaratinguetá. Tudo registrado neste Parecer.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando:

O IMÓVEL

Área total do terreno 6.000,00m²

Sobre o Terreno

Frente	60 m
Extensão	100 m lado esquerdo, 100 m lado direito e fundos 60 m
Orientação cardeal	Sul
Topologia	Aclive
Posição	Início da Quadra

Área total construída: não há

10. Características da Região

O imóvel avaliando está localizado à Rua Professor Benedito Moreira Santos, nº14, Bairro Portal das Colinas, Guaratinguetá – SP, CEP12516-390, local com as características apresentadas na seguinte tabela.

Sobre a Região

Zoneamento: Z V
Estritamente Residencial

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 2 mil metros)

Luz
Telefonia
Fornecimento de água

Infraestrutura e serviços públicos

Rua sem pavimentação
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de água
Rede de Internet

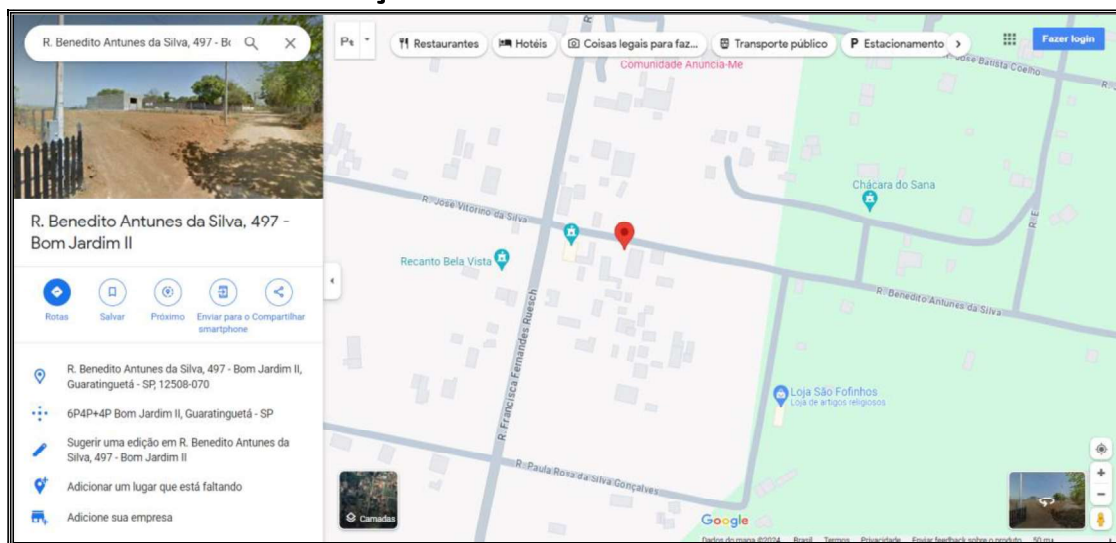
PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

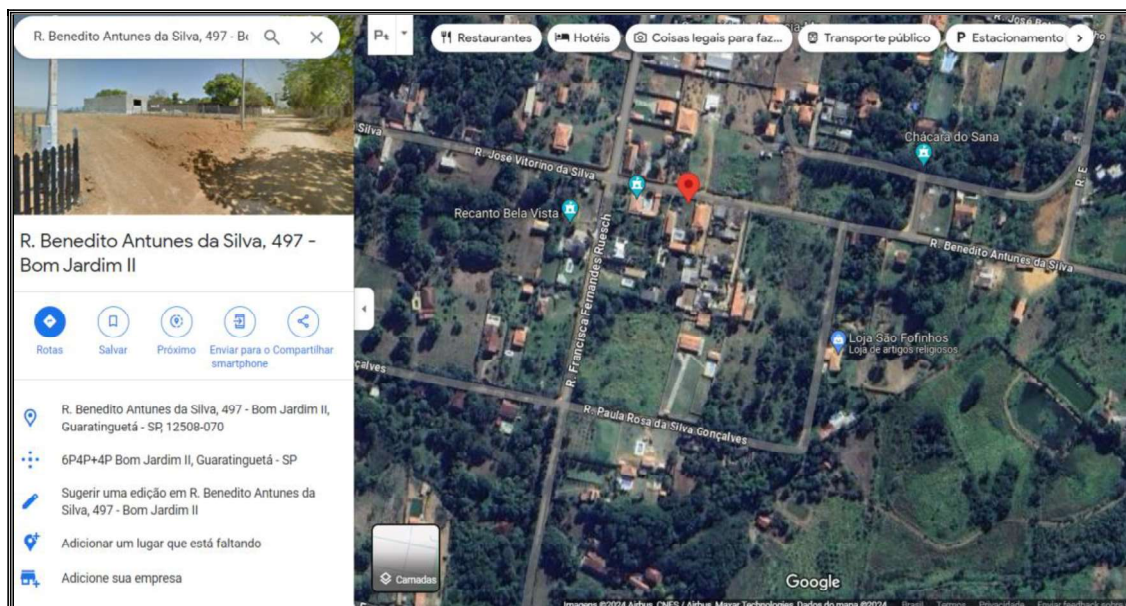
11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 10.607 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Guaratinguetá – SP, e fazem parte integrante deste Parecer (páginas 6 e 7), sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



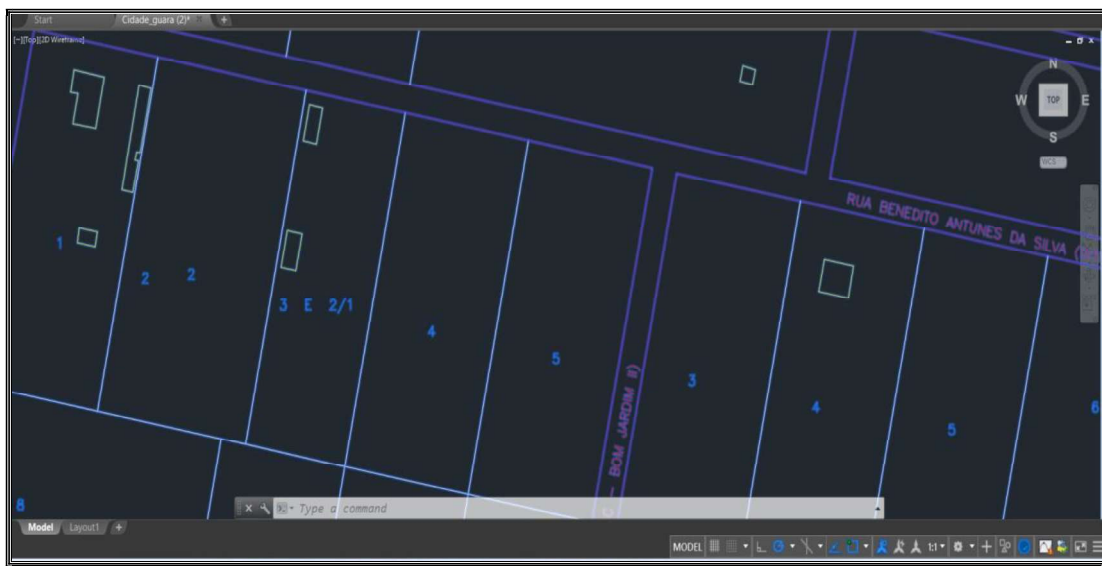
13. VISTA AÉREA



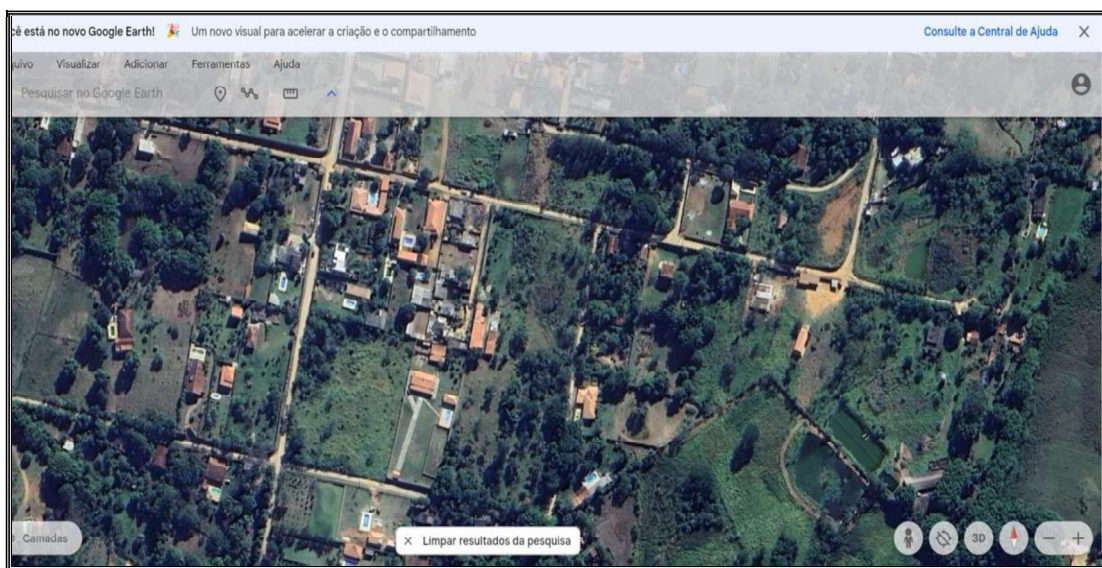
PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

13.a MAPA DO BAIRRO



13.b MAPA DE GOOGLE MAPS



PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS - R\$

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado com outros 05 (cinco) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados os critérios aplicados neste parecer e estão identificados abaixo.

AMOSTRAS DE IMÓVEIS NO BAIRRO BOM JARDIM II

15.1. IR1 – Imóvel Referencial 1

https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/terreno-para-chacara-sitio-a-venda-de-8-160m-no-bairro-bom-jardim-guaratingueta-1246106693?lis=listing_1100

São Paulo > Vale do Paraíba e Litoral Norte > Terrenos, sítios e fazendas > Vale do Paraíba > Guaratinguetá

Publicado em 28/10 às 15:20



R\$ 500.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 10

(11) 4208-6161

Chat

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. Saiba mais

PROFISSIONAL
REAL BROKERS Real Brokers Imóveis...

Na OLX desde janeiro de 2022

Bom Jardim III, Guaratinguetá - SP

Terreno para chácara / sítio à venda de 8.160m² no bairro Bom Jardim, Guaratinguetá

Código do anúncio: Guaratinguetá - 2

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

Terreno para chácara / sítio à venda de 8.160m² no bairro Bom Jardim, Guaratinguetá

Código do anúncio: Guaratinguetá - 2

Terreno para chácara / sítio à venda de 8.160m² no bairro Bom Jardim, em Guaratinguetá, na Rua Dra. Vekony Emilia Ilona (antiga Rua Três).

Terreno possui acesso via rua não asfaltada, porém rua regular, com facilidade para transitar. Possui 80m de frente, e possui uma área plana de frente para a rua, após isso um alicie, e nos fundos um excelente plato, ideal para construção. Possui chácaras próximas construídas, local seguro e com fácil acesso ao centro da cidade.

Imóvel com documentação 100% regular para venda.

Maiores informações entre em contato:

Real Brokers Gestão Patrimonial
11.4208.6161 11.4257.2617
www.realbr.com.br

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. [Saiba mais](#)

PROFISSIONAL
Real Brokers Imóveis...

Na OLX desde janeiro de 2022
Bom Jardim III, Guaratinguetá - SP

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

- E-mail
- Telefone
- Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

15.1. IR2 – Imóvel Referencial 2

https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/terreno-para-chacara-sitio-a-venda-de-4-080m-no-bairro-bom-jardim-em-guaratingueta-1246103451?lis=listing_1100

Terreno para chácara / sítio à venda de 4.080m² no bairro Bom Jardim, Guaratinguetá

Publicado em 23/10 às 15:14

R\$ 250.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 10

(11) 4208-6161

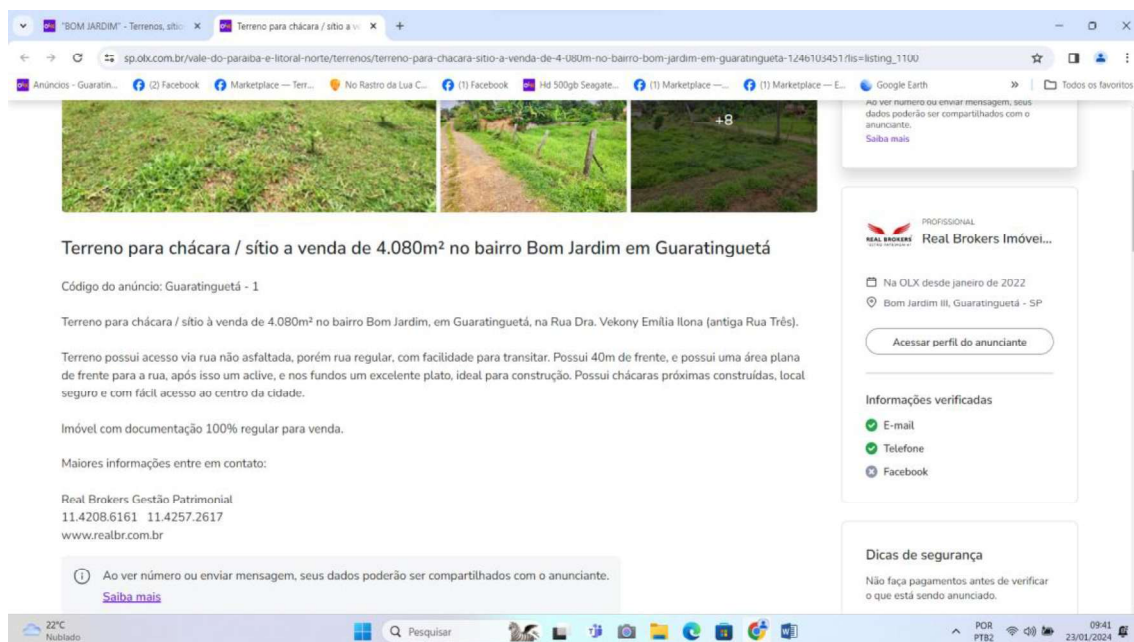
[Chat](#)

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. [Saiba mais](#)

PROFISSIONAL
Real Brokers Imóveis...

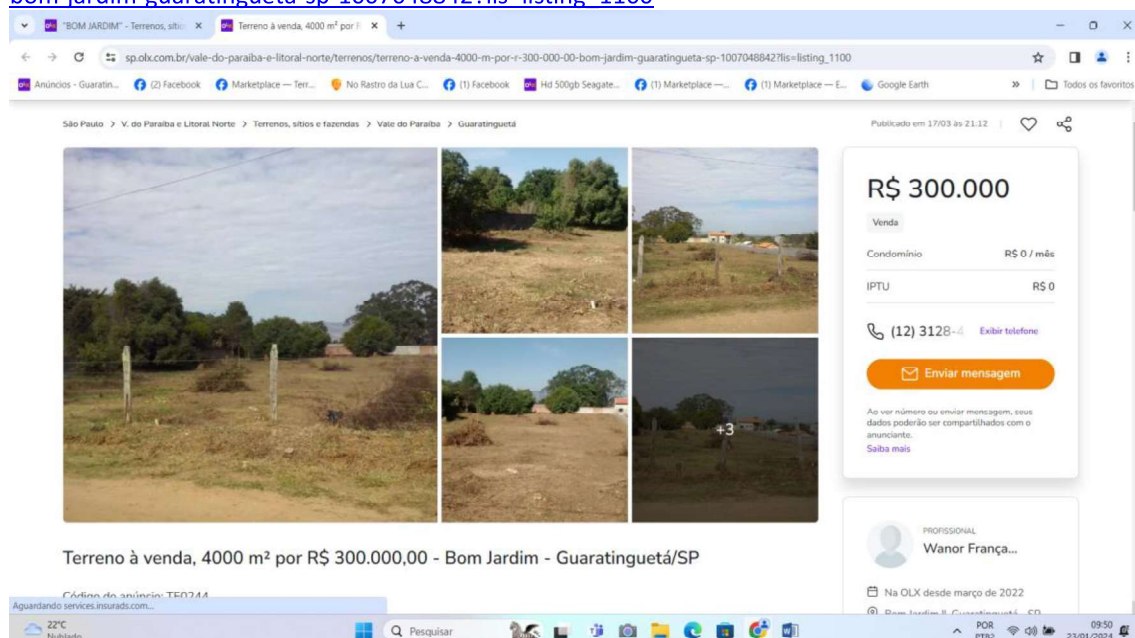
PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

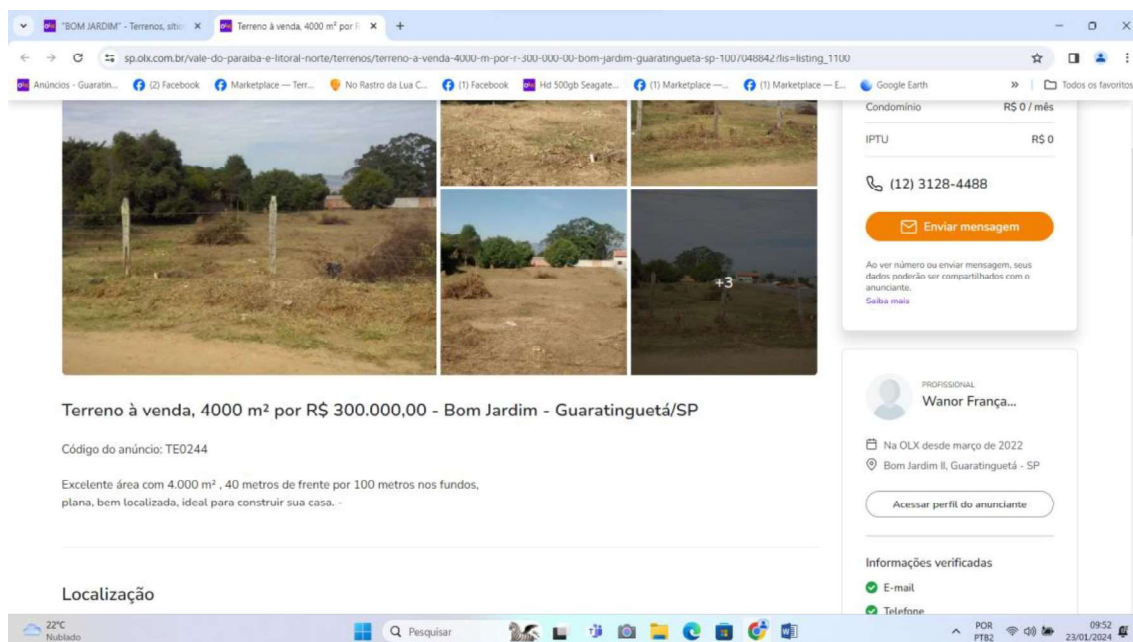
Avaliador COFECI CNAI 32.560



15.1. IR3 – Imóvel Referencial 3

https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/terreno-a-venda-4000-m-por-r-300-000-00-bom-jardim-guaratingueta-sp-1007048842?lis=listing_1100



PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues**Avaliador COFECI CNAI 32.560**

Terreno à venda, 4000 m² por R\$ 300.000,00 - Bom Jardim - Guaratinguetá/SP

Código do anúncio: TE0244

Excelente área com 4.000 m², 40 metros de frente por 100 metros nos fundos, plana, bem localizada, ideal para construir sua casa.

Localização

22°C Nublado

Pesquisar

Google Earth

Todos os favoritos

Condomínio R\$ 0 / mês

IPU R\$ 0

(12) 3128-4488

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante.

Salva mais

PROFISSIONAL

Wanor França...

Na OLX desde março de 2022

Bom Jardim II, Guaratinguetá - SP

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

E-mail

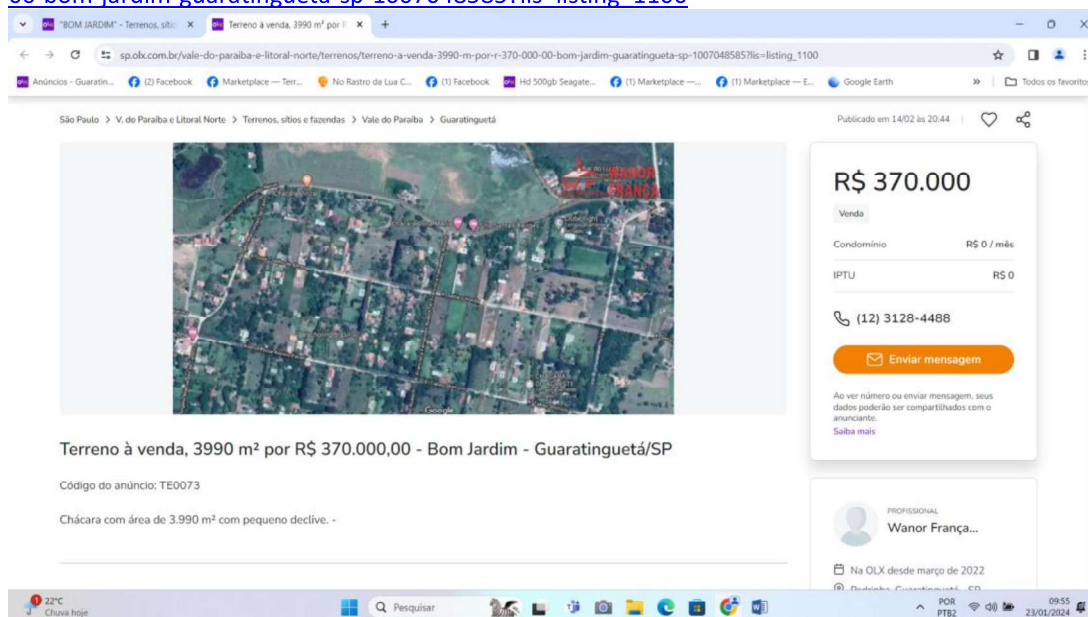
Telefone

POR PTB2

09:52 23/01/2024

15.1. IR4 – Imóvel Referencial 4

https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/terreno-a-venda-3990-m-por-r-370-000-00-bom-jardim-guaratingueta-sp-1007048585?lis=listing_1100



Terreno à venda, 3990 m² por R\$ 370.000,00 - Bom Jardim - Guaratinguetá/SP

Código do anúncio: TE0073

Chácara com área de 3.990 m² com pequeno declive.

Publicado em 14/02 às 20:44

R\$ 370.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPU R\$ 0

(12) 3128-4488

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante.

Salva mais

PROFISSIONAL

Wanor França...

Na OLX desde março de 2022

Bom Jardim II, Guaratinguetá - SP

22°C Chuva hoje

Pesquisar

Google Earth

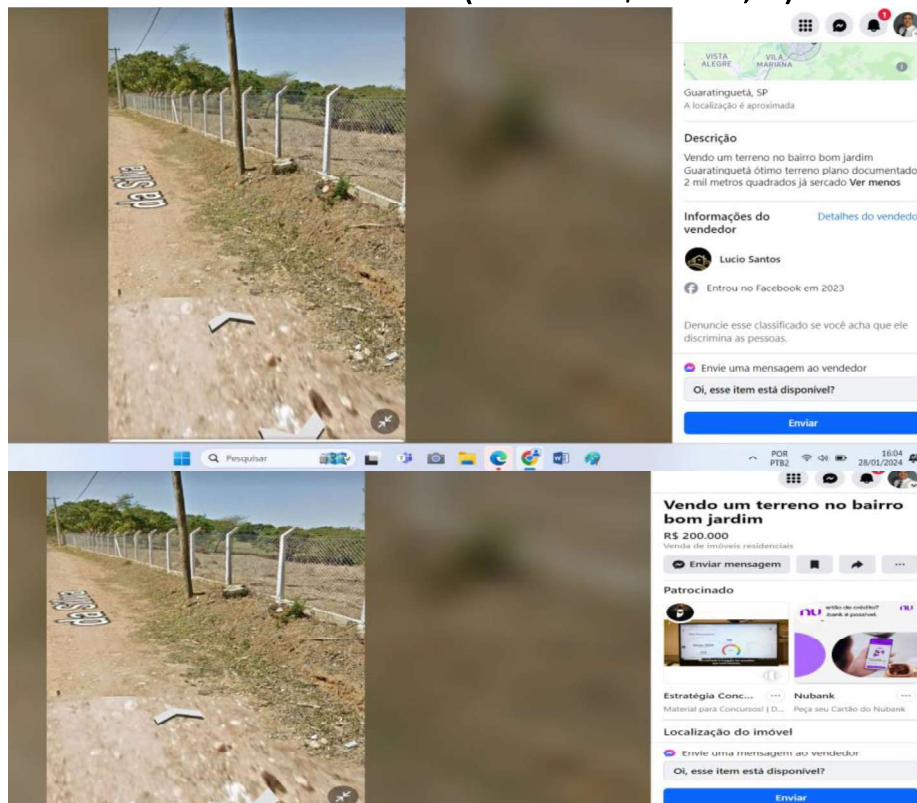
Todos os favoritos

POR PTB2

09:55 23/01/2024

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

15.1. IR5 – Imóvel Referencial 5 (2000m² R\$200.000,00)**16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES**

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

16.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. que versa: “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”, segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$a = \frac{a \text{ aia} - (a \text{ aia} \times 5)}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Valor de mercado dividido por m²”.

TABELA DE AMOSTRAS REFERENCIAIS

- 5%							
	Endereço	Fonte da pesquisa	Metragem Quadrada	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado	Valor de mercado dividido por m²
R1	Portal OLX	Anúncio	8.160	R\$500.000,00	R\$(25.000,00)	R\$475.000,00	R\$58,21
R2	Portal OLX	Anúncio	4.080	R\$250.000,00	R\$(12.500,00)	R\$237.500,00	R\$58,21
R3	Portal OLX	Anúncio	4.000	R\$300.000,00	R\$(1.500,00)	R\$285.000,00	R\$71,25
R4	Portal OLX	Anúncio	3.990	R\$370.000,00	R\$(18.500,00)	R\$351.500,00	R\$88,10
R5	Facebook	Anúncio	2.000	R\$200.000,00	R\$(10.000,00)	R\$190.000,00	R\$95,00
XX	XX	XX	XX	XX	XX	Média do m² ofertado	R\$74,15 m²

A última coluna à direita da tabela acima apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos, e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

16.2. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando, 6.000,00 m², e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado R\$74,15 (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 444,90

17. NOTAS

17.1 Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

17.2 IMPORTANTE

Tendo em vista o levantamento realizado através de vista aérea pela impossibilidade de realização “in-loco”, dadas às características do imóvel avaliando e da área onde este está inserido. Havendo a **GRAVE** possibilidade de ter havido uma troca errônea de área de propriedade por parte do vizinhos ao imóvel, ou ainda a possibilidade de invasão do imóvel avaliando: Faz-se necessário o levantamento topográfico junto a um profissional capacitado para determinação exata da área avalianda, sob o risco de perda do imóvel por usucapião ou posse irregular do imóvel por dolo ou culpa, ocasionando prejuízos ao Espólio do Sr GERHARD JOSEF LUDWIG KOLLNBERGER e seus herdeiros.

Diante do exposto tornou-se impossível a determinação exata do local do imóvel, a não ser pelos critérios de exclusão, hipótese e proximidade.

17.3 É mister anotar que mesmo sendo impossível a determinação exata do imóvel avaliando, este Parecer não foi prejudicado em sua análise, haja vista que ficou muito bem demonstrado que a área que o imóvel está inserido é a mesma que foram colhidos os imóveis referenciais, não alterando, por tanto, o valor de mercado do imóvel avaliando. Restando assim tão somente o levantamento topográfico para indicação perfeita do azimuth da área.

Ressalto que a não realização do levantamento topográfico da área, poderá causar nulidade da posse ou ainda a venda da área diferente daquela descrita na Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá, trazendo prejuízos significativos às partes envolvidas.

18. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

19. PARECER

Este é o Parecer deste Avaliador quanto ao Valor de Mercado do Imóvel Avaliando:

Com arredondamento:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 445.000,00

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente

Guaratinguetá, 09 de fevereiro de 2024.

MARCO ANTONIO RODRIGUES

CRECISP 168.369-F

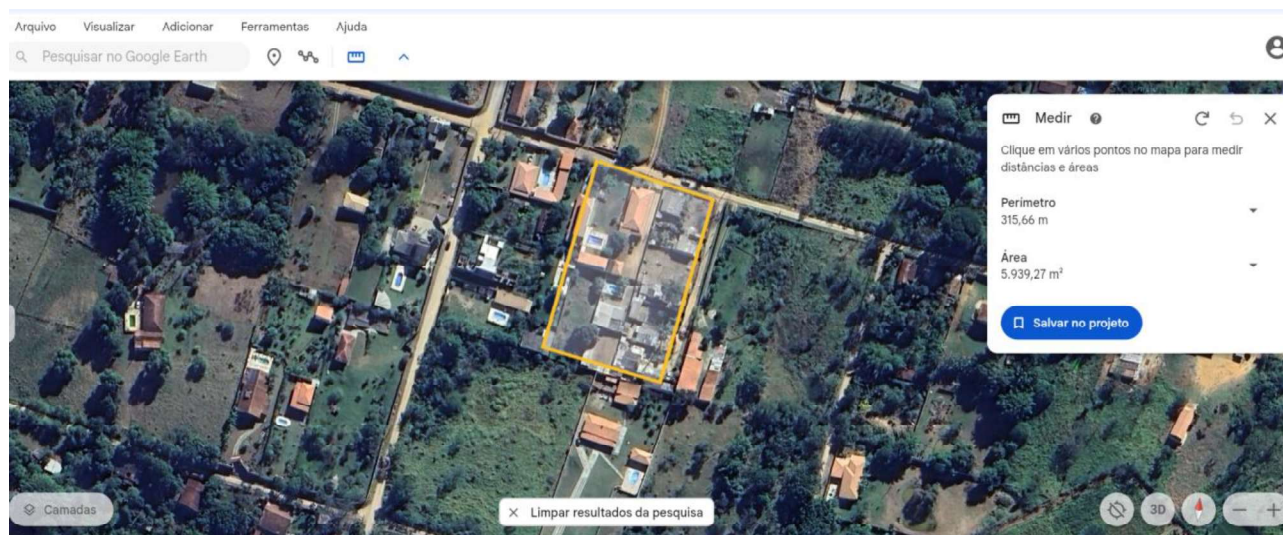
Avaliador CNAI 32.560

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

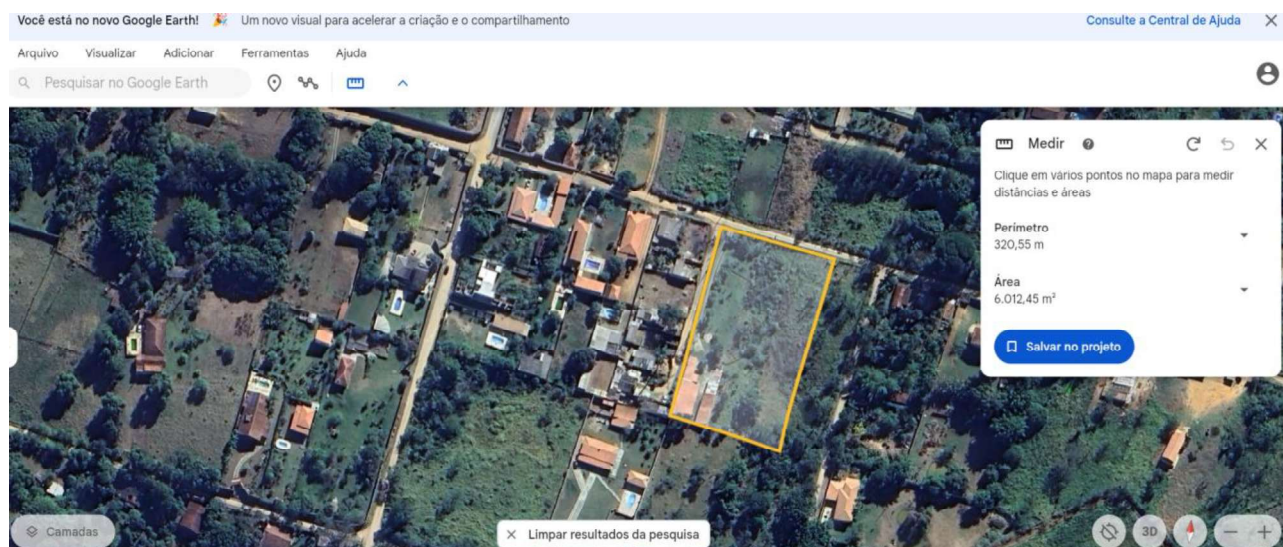
Avaliador COFECI CNAI 32.560

20. ANEXOS

Considerando a área descrita no Mapa da Cidade



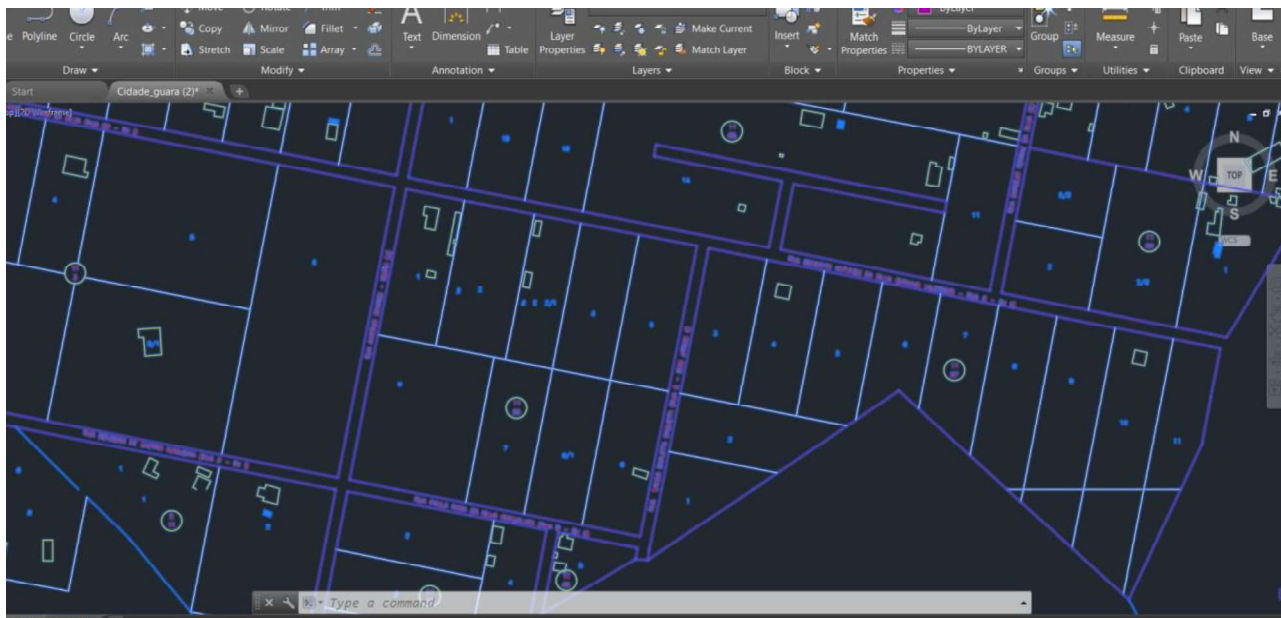
Considerando a possibilidade de inversão de lotes pelos proprietários vizinhos



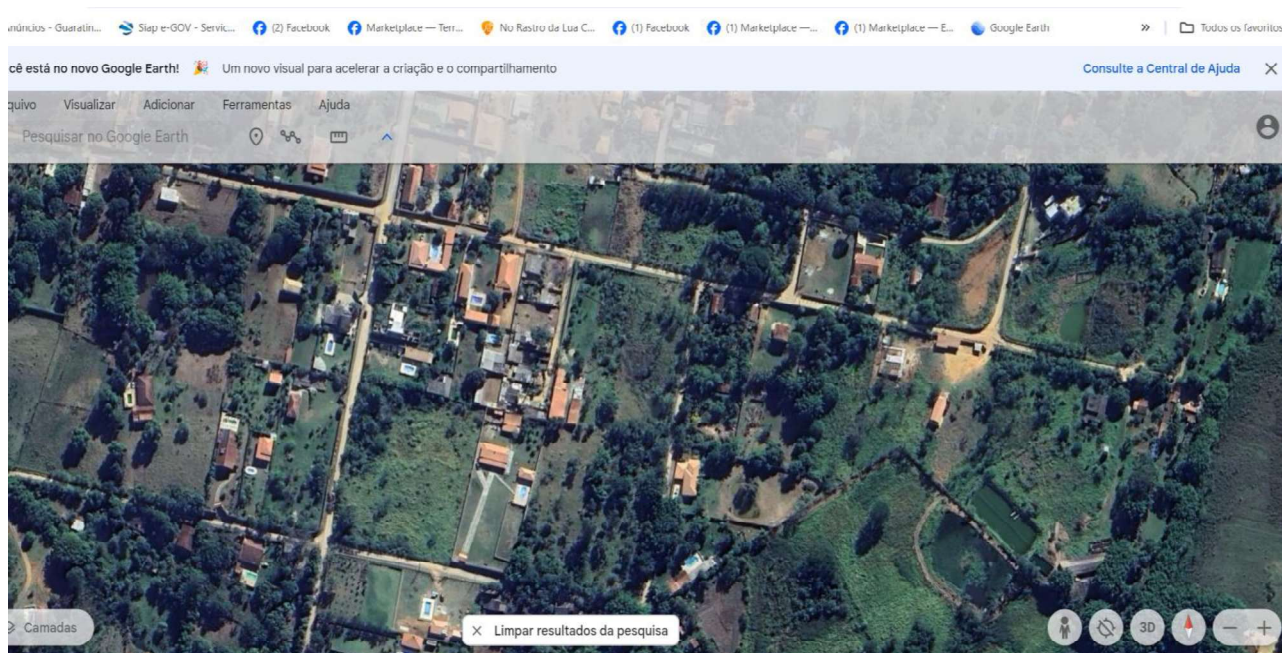
PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

Mapa do Loteamento Chácaras Bom Jardim II



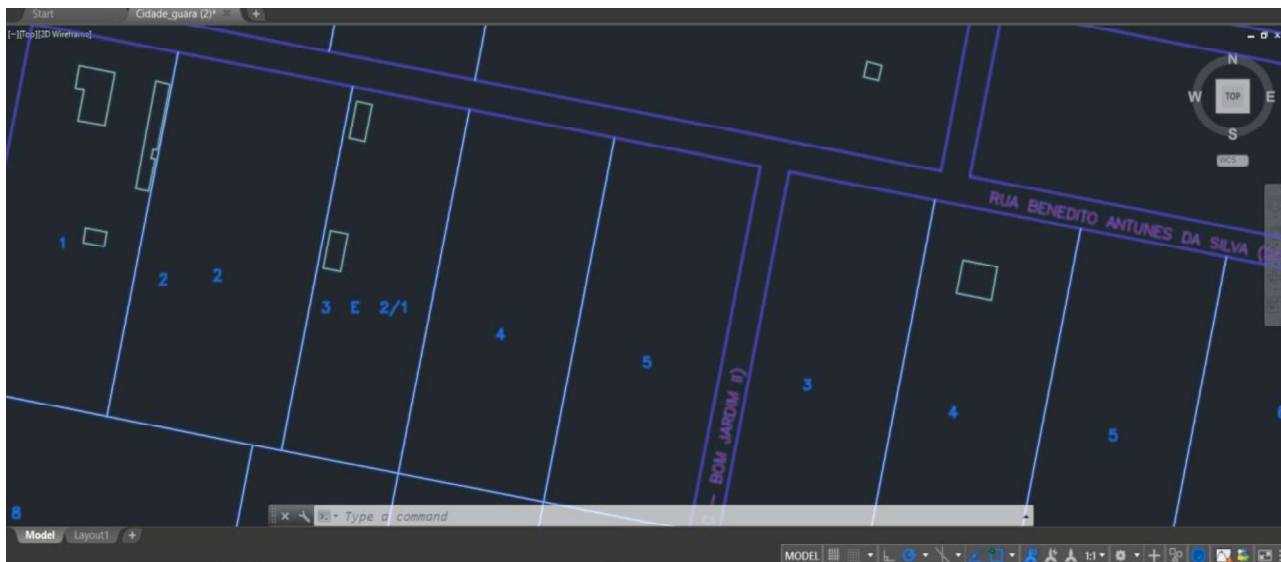
Comparativo do Mapa do loteamento com a vista aérea Google Earth



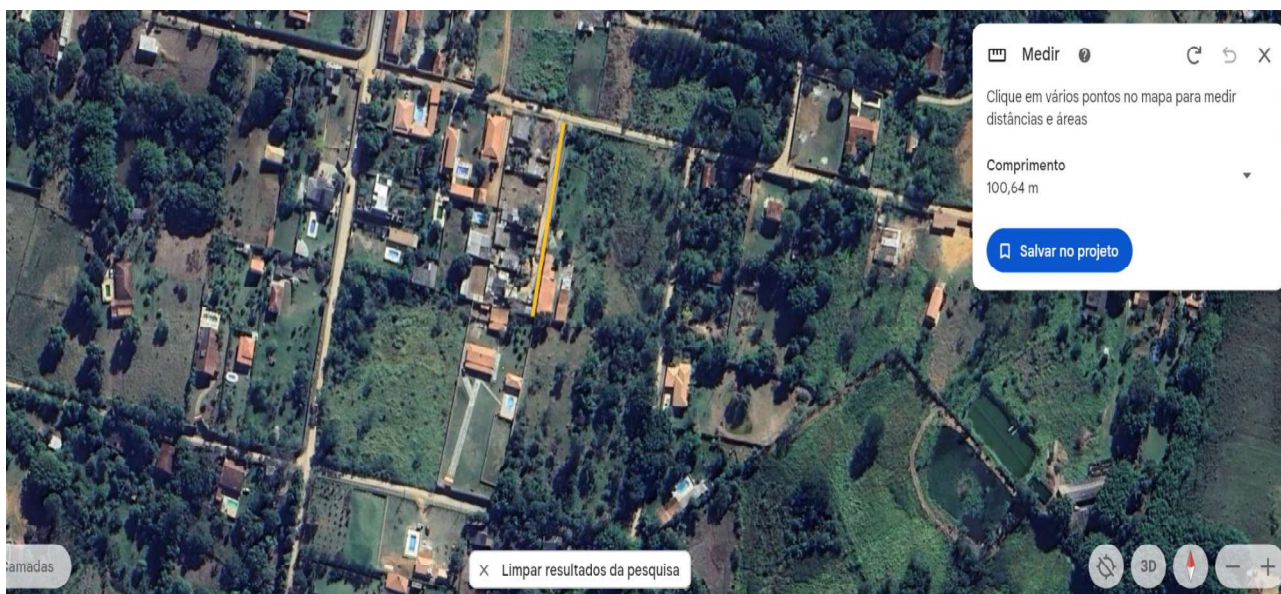
PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

Visão aproximada do Mapa do Loteamento Chácaras Bom Jardim II



Comparativo com o Google Earth da mesma região



PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

20.1. Currículo do Corretor/Avaliador de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: **MARCO ANTONIO RODRIGUES**
- Qualificação: Corretor CRECISP: 168.369-F - 2ª Região (São Paulo); e
- Avaliador de Imóveis COFECI CNAI 32.560
- Endereço: Rua Xavantes, 305, Guaratinguetá, SP.
- Telefone: (12) 98291-6050
- E-mail: **marcorodriguescorretor4556@gmail.com**

Habilidades Profissionais

Formação Acadêmica

- Bacharel em Administração de Empresas
- MBA Executivo em Administração de Negócios Imobiliários
- Técnico em Administração pela Força Aérea Brasileira
- Técnico em Transações Imobiliárias
- Corretor de Imóveis inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – São Paulo
- Avaliador Nacional pela Confederação dos Corretores de Imóveis do Brasil
- Técnico em Administração de Empresas

Experiência Profissional:

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2015;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2019.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 445.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/02/2024 a 01/12/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

669 dias

1,085633

Percentual correspondente

669 dias

8,563270 %

Valor corrigido para 01/12/2025

(=)

R\$ 483.106,55

Sub Total

(=)

R\$ 483.106,55

Valor total

(=)

R\$ 483.106,55[Retornar](#) [Imprimir](#)