

**PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues**

Avaliador COFECI CNAI 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: 6.000,00m<sup>2</sup>  
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
<b>PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA</b>	<b>1</b>
<b>SUMÁRIO</b>	<b>2</b>
<b>1. SOLICITANTE</b>	<b>3</b>
<b>2. FINALIDADE</b>	<b>3</b>
<b>3. NÚMERO DESTES PARECER (PTAM)</b>	<b>3</b>
<b>4. DA COMPETÊNCIA</b>	<b>3</b>
<b>5. PARTES DA ABNT/NBR</b>	<b>4</b>
<b>6. ABREVIATURAS</b>	<b>4</b>
<b>7. IMÓVEL AVALIANDO</b>	<b>5</b>
<b>7.1. – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO MÓVEL</b>	<b>6</b>
<b>7.2. – FICHA DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL</b>	<b>8</b>
<b>7.4. – CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL</b>	<b>10</b>
<b>8. VISTORIA</b>	<b>11</b>
<b>9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>12</b>
<b>9.1. CONFRONTAÇÕES REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO</b>	<b>13</b>
<b>10. MAPA DO BAIRRO</b>	<b>14</b>
<b>11. METODOLOGIA UTILIZADA</b>	<b>15</b>
<b>12. PESQUISA DE MERCADO</b>	<b>15</b>
<b>13. AMOSTRAS DE IMÓVEIS NO BAIRRO BOM JARDIM</b>	<b>15</b>
<b>14. ADEQUAÇÕES E MOGNEIZAÇÃO DE VALORES</b>	<b>19</b>
<b>15. TABELA DE AMOSTRAS REFERENCIAIS</b>	<b>20</b>
<b>16. RESULTADO AUFERIDO</b>	<b>20</b>
<b>16.1. VALOR FINAL HOMOGENIZADO</b>	<b>20</b>
<b>16.2. NOTAS</b>	<b>20</b>
<b>17. CONCLUSÃO</b>	<b>21</b>
<b>18. PARECER</b>	<b>22</b>
<b>19. ANEXOS</b>	<b>23</b>
<b>19. MAPA DO LOTEAMENTO</b>	<b>23</b>
<b>19. COMPARATIVO MAPA LOTEAMENTO E VISTA AÉREA GOOGLE EARTH</b>	<b>23</b>
<b>20. VISÃO APROXIMADA DO MATA DO LOTEAMENTO</b>	<b>25</b>
<b>21. CURRÍCULO DO CORRETOR AVALIADOR</b>	<b>26</b>

**PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues**

Avaliador COFECI CNAI 32.560

**1. SOLICITANTE**

Sr<sup>a</sup> 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](mailto: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**  
 OAB/SP 100.000

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**GUARATINGUETÁ - SP**  
 LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 10.607      FOLHA: 9107

**IMÓVEL:** Terreno constituído pela chácara número três-3-a parte da chácara número seis-7-da quadra número sete-7-do loteamento Chácaras São Jardim 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 metro de frente nos fundos na outra lado, confrontando de um lado com a reconstrução da chácara número dois-2-a de outro com a chácara número quatro-4-, abrangendo a área de 2.000,00 metros quadrados, lançado na fl. 10494 de RM, TÍTULOS AQUISITIVOS 4577 e 4578, fls. 2007-2008-L. 2.986.

**PROJETARÍOS:** Francisco Eugênio Ribeiro, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens antes da Lei 4915-77 com Maria Helena Ribeiro militar, CPF nº 031.129.568-88, residente e domiciliado nesta cidade à rua Tanguá Pestana, 127. A presente fusão é feita de acordo com o requerido na escrituras públicas de compra e venda lavrada no livro Nº. 716.53, do Primeiro Tabelionato desta cidade, aos dezessete de setembro de mil novecentos e oitenta e dois, e com o artigo 216 da Lei 4915 de trinta e um de dezembro de mil novecentos e oitenta e três, Guaratinguetá, dezessete novembro de mil novecentos e oitenta e dois. O Escrevente habilitado O Oficial Maior, *[Assinatura]* nº 60.00-10609-2792w.

**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 060.267.928-02, 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-MAer., 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 Donizete da Silva), O Oficial Interventor *[Assinatura]* (Humberto 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 protocolado em 15/12/2020 às 00:36, sob o número WST/2020/73082. 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**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMANTHA TERESA BERARD JORGE e protocolado em 13/03/2024 às 16:30, sob o número WST/2024/02098730. 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.

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 [assinatura] (Eduardo Angelo do Nascimento). O Oficial [assinatura] (Roberto Max Ferreira) Prot 65.697 - bt.

**R.3 - Título Anterior: R.11 - COMPRA E VENDA - 21.09.2000 (vinte e um de setembro de dois mil)** Nos termos da Escritura Pública lavrada nos 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 ROLLNERBERGER**, alemão divorciado, engenheiro, RNE W 493355 H SE /DFMAH/DPE, CPF. 916.318.828-72, residente e domiciliado em Santo André, SP, à Rua Adolpho Bastos nº 226, 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\$ 3.748,14. O Escrevente [assinatura] (Eduardo Angelo do Nascimento). O Oficial [assinatura] (Roberto Max Ferreira) Prot.65.697 - bt.

Ac Oficial	R\$	20,81	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 5.015/1973, nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na saida da matrícula, inclusive com referência a alienações ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais impetritórias 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.
Ac Estado	R\$	5,92	
Ac IDSSO	R\$	4,35	
Ac Esp Civil	R\$	1,10	
Ac Trib Just	R\$	1,10	
Total	R\$	33,28	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMANTHA TERESA BERARD JORGE, protocolado em 15/12/2023 às 00:06, sob o número WSTA2424702098730. 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.

Controle [barcode] Página: 002/002

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

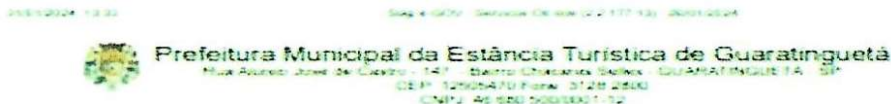
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMANTHA TERESA BERARD JORGE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2024 às 16:30, sob o número WSTA2424702098730. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058502-77.2010.8.26.0002 e código afimun4W.



PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

7.2 Ficha de Dados Cadastrais do Imóvel 11.06.90.02.03



Ficha de Dados Cadastrais do Imóvel

Inscrição Imobiliária: 1105900203

Inscrição Cadastral: 1105900203  
 Proprietário: ESPÓLIO DE BERNARD JOSEF LUDWIG NOLLNBERGER  
 Compror(a) anterior: -  
 Herdeiro(s): -  
 Herdeira(s): -  
 Compror(a) anterior: -  
 Prefeitura: RUA  
 Título: -  
 Endereço: BENEDITO ANTUNES DA SILVA  
 Número do Imóvel: 00078  
 Complemento: -  
 Bairro: CHACARAS SEM JARDIM II  
 C.E.P.: 12.905-078  
 Quadra: 07  
 Lote: 0007 parte  
 Terçada: 00  
 Terçada 2: -  
 Área do Terreno: 3000  
 Área Construída Total: 0  
 Área Edícula / Complementar: 0  
 Topografia: ACÍVTE  
 Tipo Imóvel/Classificação: TERRITÓRIAL  
 Padrão de Construção: -  
 Classificação de Edícula: -  
 Área Placota: 0  
 Data do Habite-se: -  
 Uso do Imóvel: RESIDENCIAL

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

Para consultar o registro, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0058502-77.2010.8.26.0002 e código afimun4W.

2024/03/24 13:33 Siga o COFECI - Serviço de Avaliação de Imóveis - 2024/03/24

Coleta de Lixo: NÃO  
 Iluminação Pública: SIM  
 Limpeza Pública: -  
 Gases e Saneamento: -  
 Cálculo: -  
 Abastecimento de Água: SIM  
 Esgoto: -  
 Iluminação Doméstica: NÃO  
 Segurança Pública: NÃO


Emitido via internet em 21/03/2024 às 13:34h

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 WSTA2424702098730. 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.

**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 Jose de Castro - 147 - Bairro Chacaras Seles - 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

**Logradouro**

**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**  
 CRECI/SP: 168369-F  
 Avaliador CNAI: 32560

**PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues**

**Avaliador COFECI CNAl 32.560**

**7.3 Certidão Fiscal de Valor Venal inscrição 1106999203**



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá**  
 Rua Aurisio José de Castro - 147 - Bairro Chácaras Sales - 12500-470  
 Telefone: 3128 2000 - 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**

Número do Lançamento	Lançamento Quadra				Lote
10294	07				003 parte
	Valor Venal R\$				
Imposto Territorial	Imposto Predial	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  
 Compromissario: .....

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: 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.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 Chácaras 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.

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 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 afimun4W.

PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 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 6.000,00m<sup>2</sup>**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**

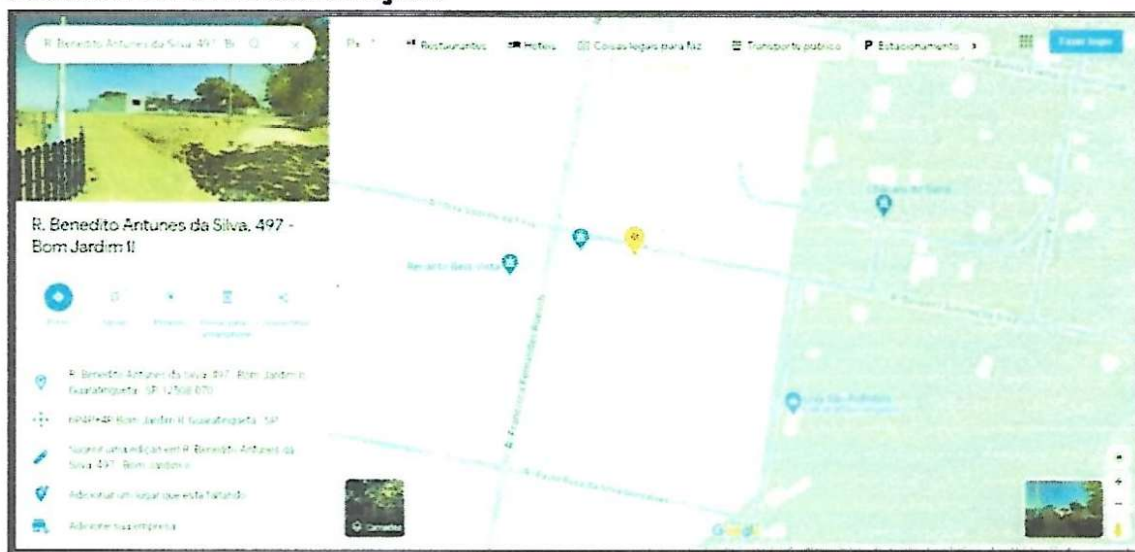
Rua sem pavimentação
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de água
Rede de Internet

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

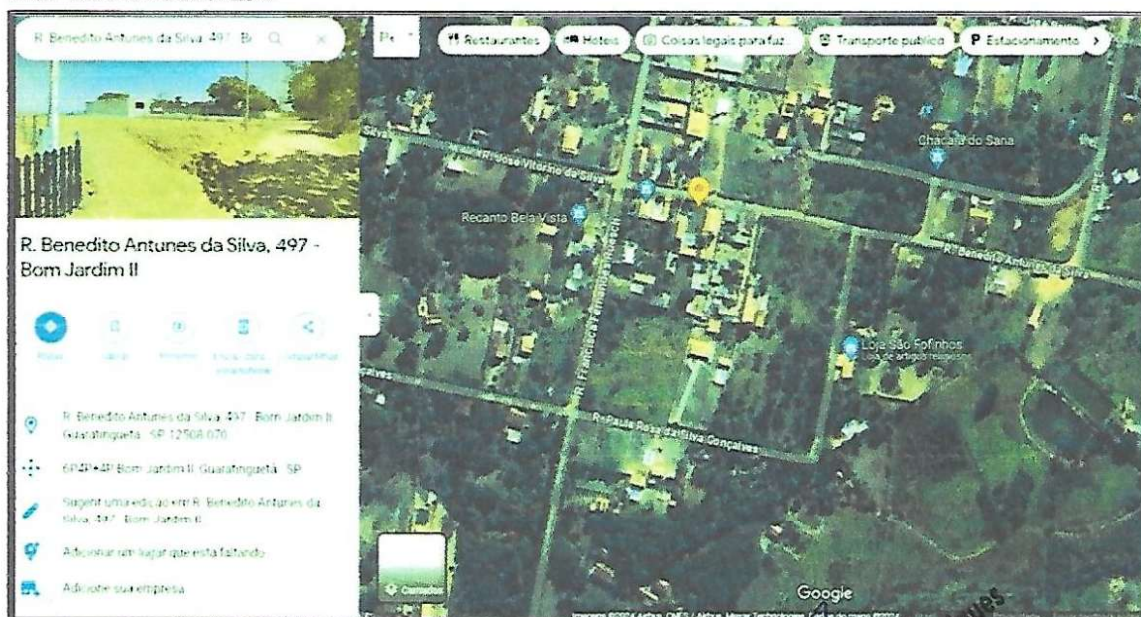
**11. CONFRONTAÇÕES**

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**



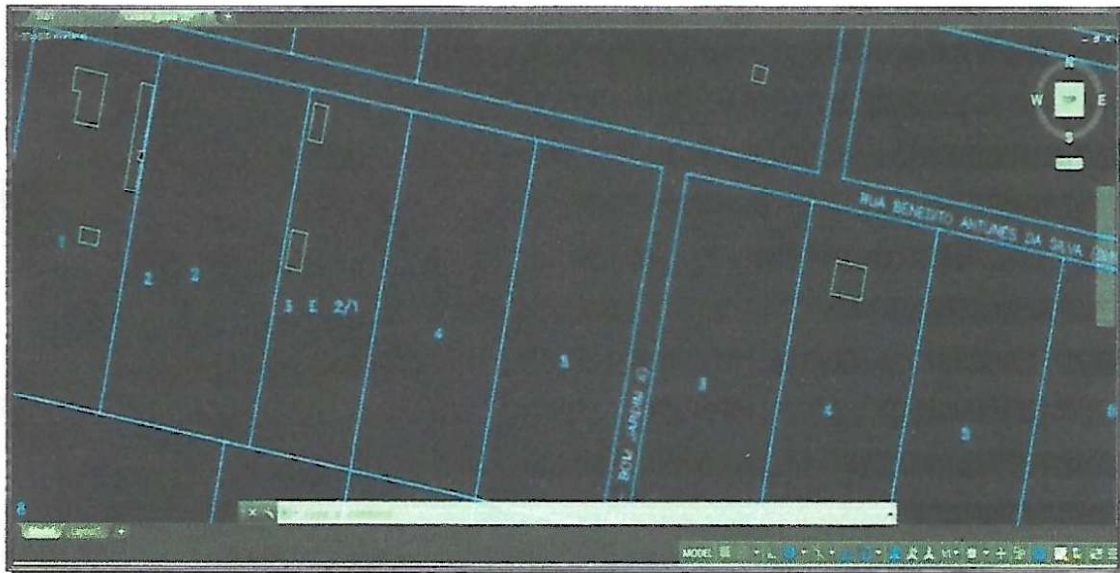
*Marco Antonio Rodrigues*  
**Marco Antonio Rodrigues**  
**CRECI/SP-168359-F**  
**Avaliador CNAI: 32560**

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 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 afimun4W.

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

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 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 afimun4W.

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](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 / sitio a venda de 8.160m<sup>2</sup> no bairro Bom Jardim, Guaratinguetá

1 Imagem de referência 1 - Guaratinguetá

R\$ 500.000

Imóvel

Localização: Vale do Paraíba - Guaratinguetá

Área: 8.160 m<sup>2</sup>

Telefone: (11) 4208-6161

Real Brokers Imóveis

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

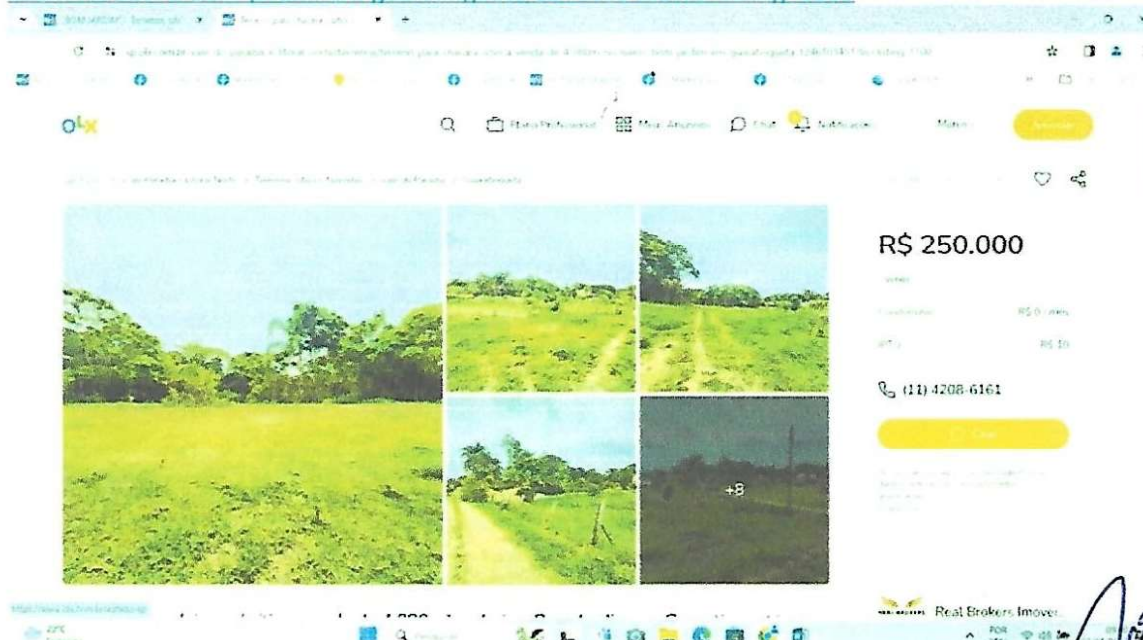
# PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

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-guaratingueta-1246103451?lis=listing\\_1100](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)

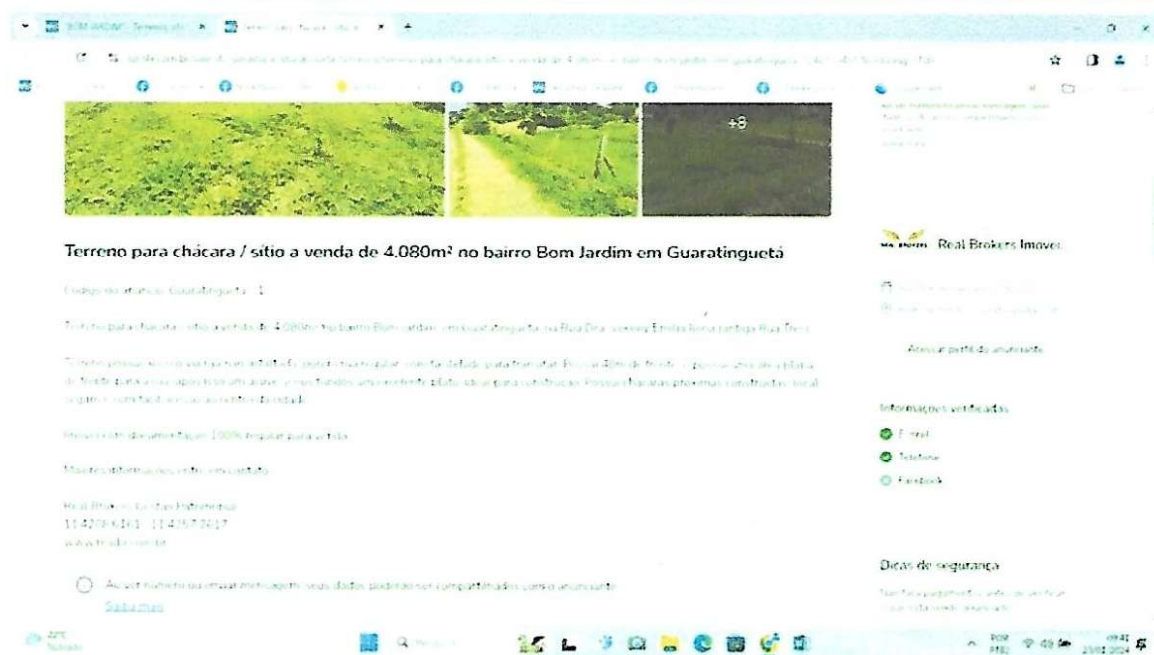


*Marco Antonio Rodrigues*  
**Marco Antonio Rodrigues**  
 CRECI/SP: 168369-F  
 Avaliador CNAI: 32560

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 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 afimun4W.

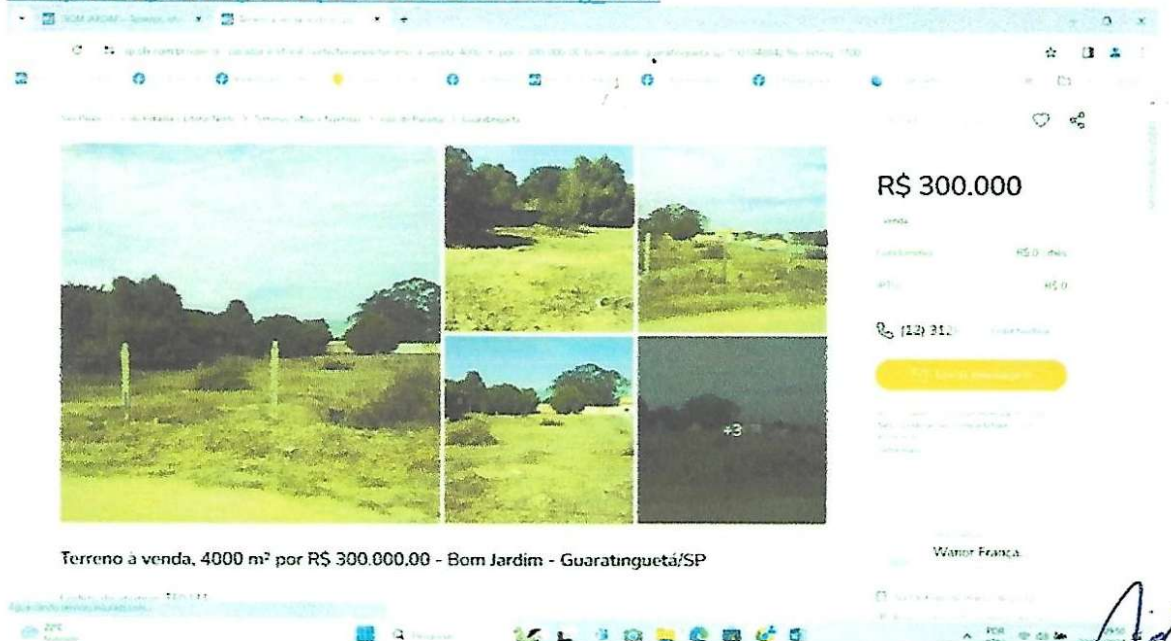
# PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

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](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)

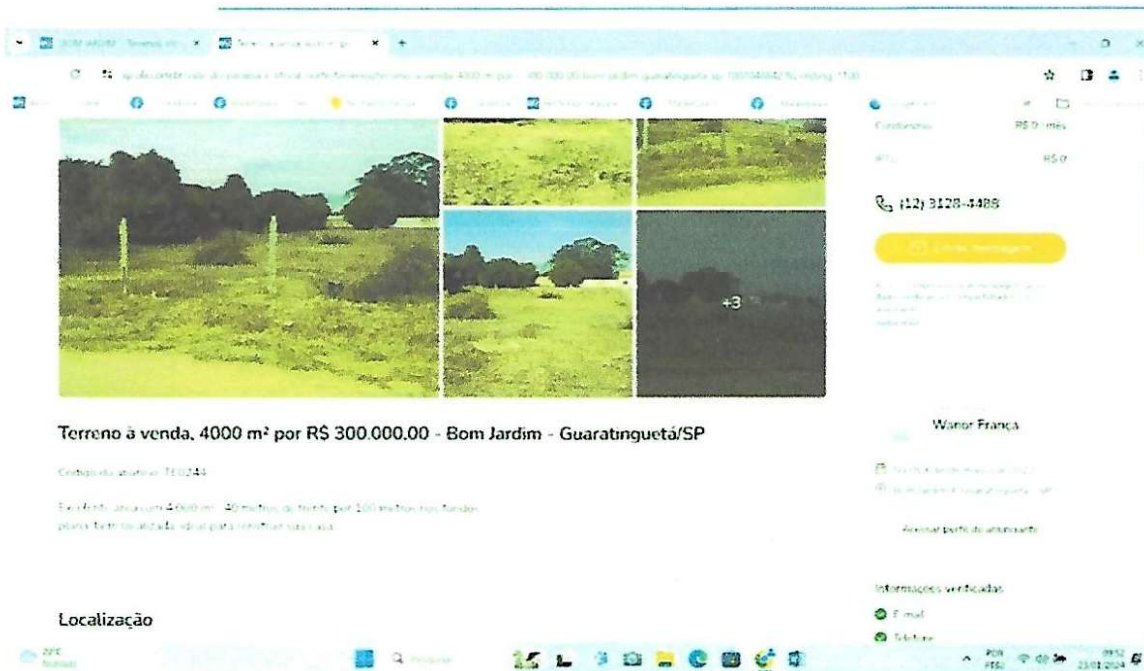


*Marco Antonio Rodrigues*  
**Marco Antonio Rodrigues**  
 CRECI/SP: 168369-F  
 Avaliador CNAI: 32560

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 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 afimun4W.

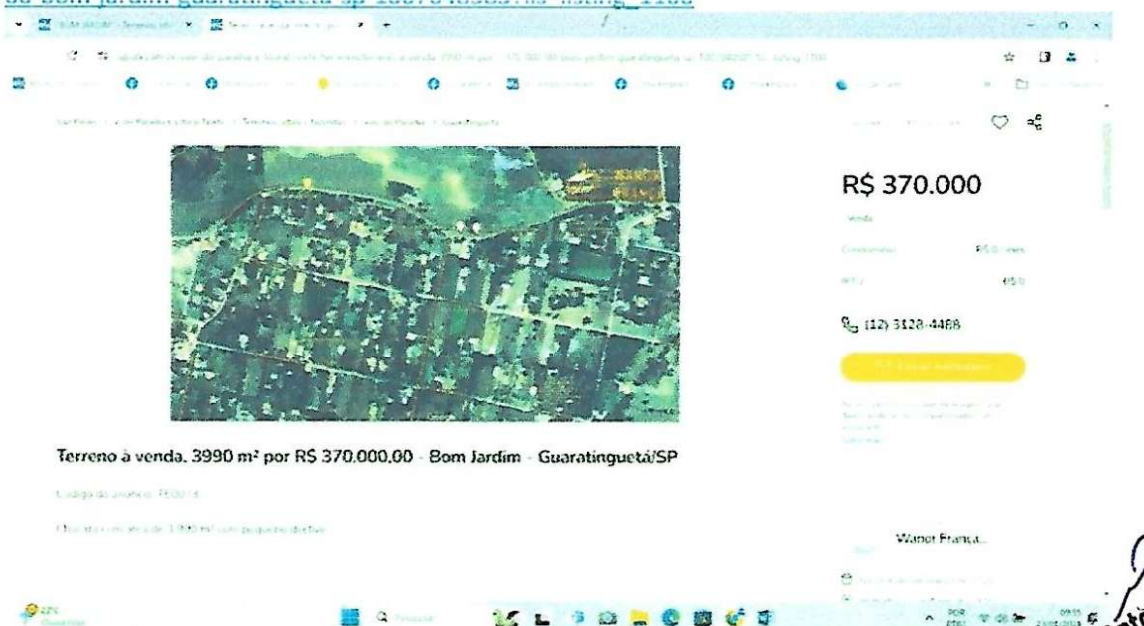
# PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560



## 15.1. IR4 – Imóvel Referencial 4

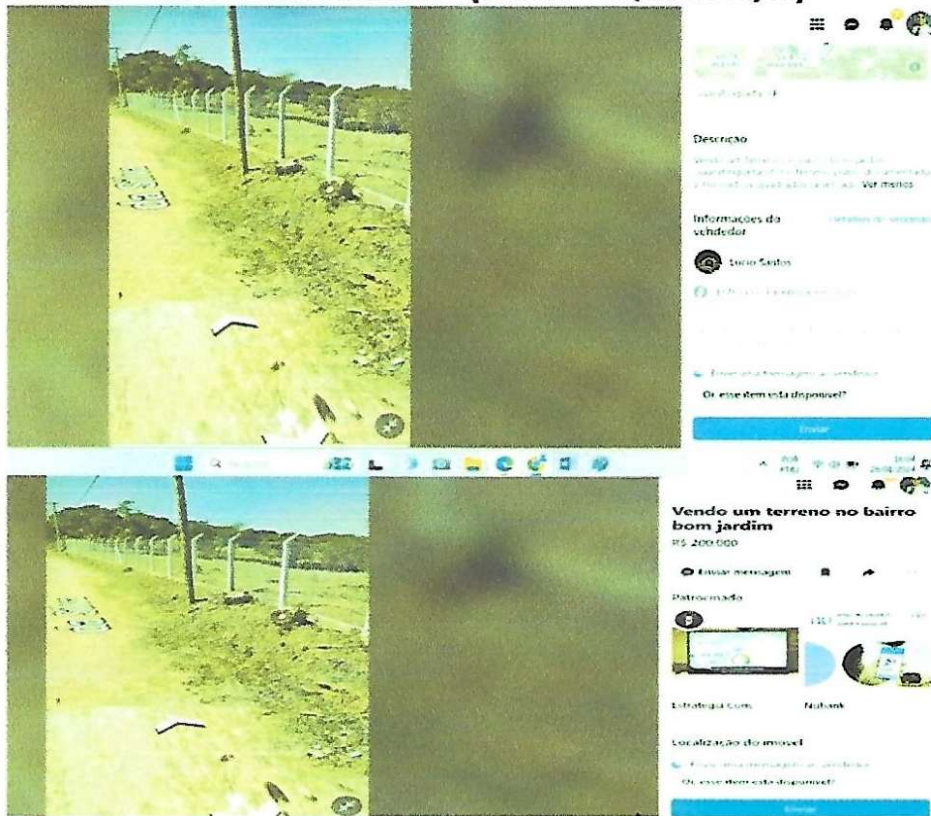
[https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/terreno-a-venda-3990-m-por-r-370-000-00-bom-jardim-guaratingueta-sp-1007048585?lis-listing\\_1100](https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/terreno-a-venda-3990-m-por-r-370-000-00-bom-jardim-guaratingueta-sp-1007048585?lis-listing_1100)



*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

**15.1. IR5 – Imóvel Referencial 5 (2000m<sup>2</sup> 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:

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

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 m<sup>2</sup>” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Valor de mercado dividido por m<sup>2</sup>”.

**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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> ofertado	R\$74,15 m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>, 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**

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

**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

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 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 afimun4W.

**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 à 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**

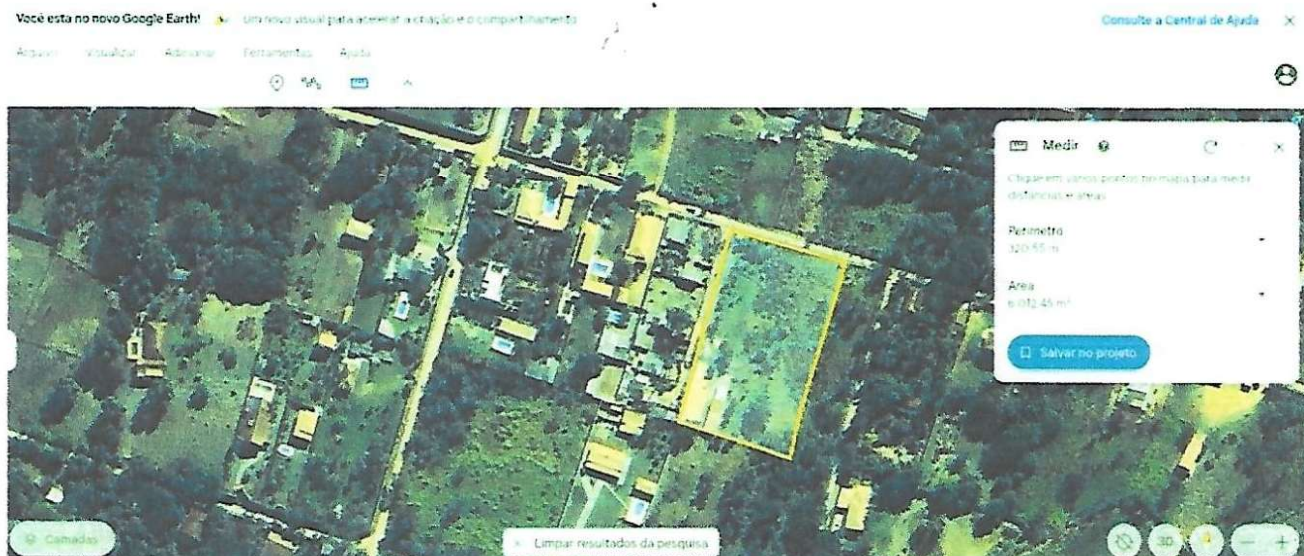
**Avaliador COFECI CNAI 32.560**

## 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

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 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 afimun4W.

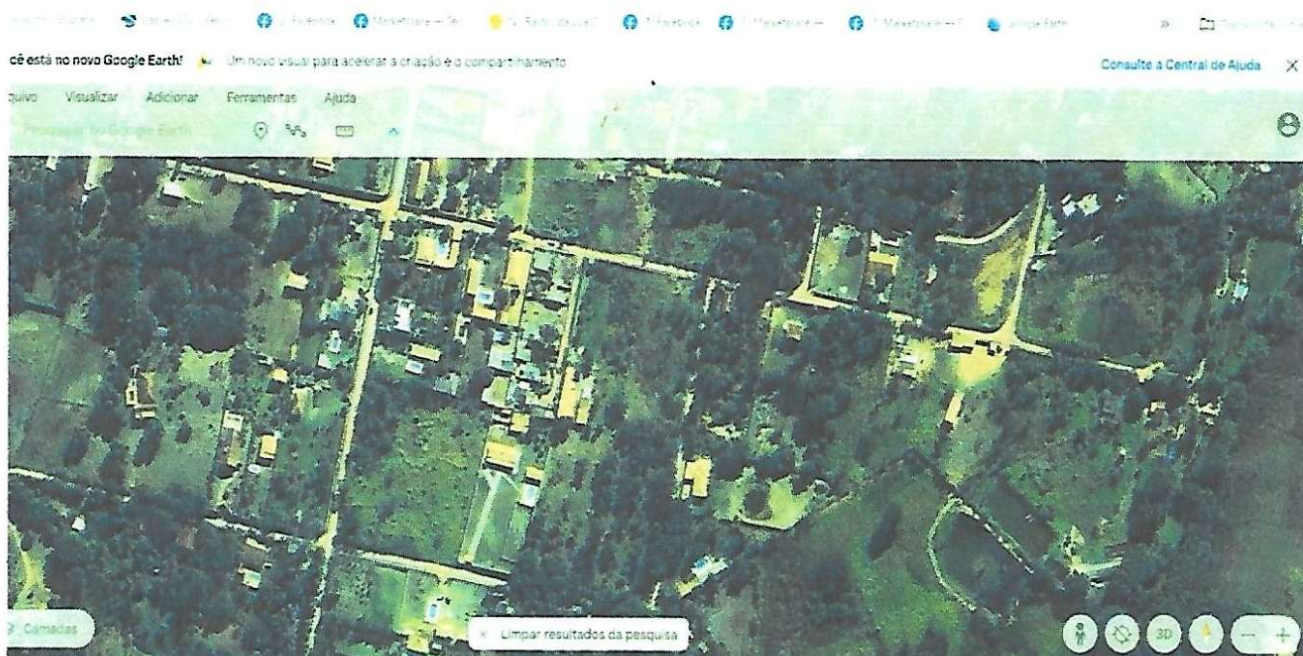
**PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues**

**Avaliador COFECI CNAI 32.560**

### Mapa do Loteamento Chácaras Bom Jardim II



### Comparativo do Mapa do loteamento com a vista aérea Google Earth



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

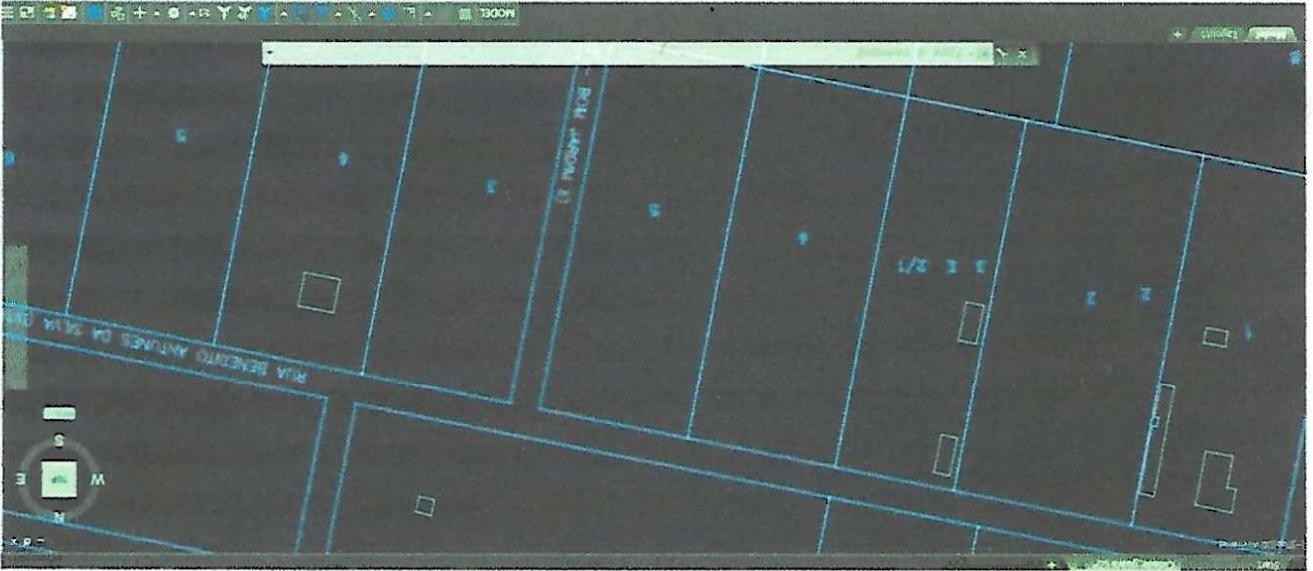
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMANTHA TERESA BERARD JORGE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2024 às 16:30, sob o número WSTA24702098730. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0058502-77.2010.8.26.0002 e código afimun4W.

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 Lotamento 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 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: 6.000,00m<sup>2</sup>  
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**

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

## PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

### 1. SOLICITANTE

Sr<sup>a</sup> 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](mailto: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 DESTA 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”**.

## 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 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.”

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-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 de 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, CPFMF-033.185.568-68, 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 tres. Guaratinguetá, dezessete de novembro de mil novecentos e oitenta e dois. O Escrevente Habilitado O Oficial Maior. *[Assinatura]* 3560,00-10686-2782a.

**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 BUCARLES**, 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 BUCARLES 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 Ferreiral. 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 WSTA20707730082. 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 CEBAA7E.

**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 "Chácaras Bom Jardim II", foi oficializada com a denominação atual de **RUA BENEDITO ANTUNES DA SILVA**. O Escrevente Antonio Nakata (Eduardo Angelo do Nascimento). O Oficial Antonio Nakata (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, Lª 449, fls. 311/313, do 2º Tabelião de Notas desta Comarca, o imóvel constante da presente matrícula, foi adquirido por **GERHARD JOSEF LUDWIG KOLLBERGER**, 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 Sonia Regina de Almeida Monteiro Bucharles e seu marido Miguel Elias Bucharles Neto, qualificados no R1 da presente matrícula, tendo o imóvel o valor venal de R\$ 3.746,14. O Escrevente Antonio Nakata (Eduardo Angelo do Nascimento). O Oficial Antonio Nakata (Roberto Max Ferreira). Prot.65.697 - bt.

Ao Oficial.... R\$	20,83	CERTIFICO e dou fé que a presente reprodução da matrícula nº.: <b>10607</b> , 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 <u>alienações ônus reais</u> e <u>registro de citações de ações reais</u> ou <u>personais reipersecutórias</u> e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, <b>Guaratinguetá-SP, 04 de maio de 2011</b> . O Oficial Substituto <u>Antonio Nakata</u> .
Ao Estado..... R\$	5,92	
Ao IPESP..... R\$	4,39	
Ao Reg. Civil: R\$	1,10	
Ao Trib. Just: R\$	1,10	
<b>Total..... R\$</b>	<b>33,34</b>	

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:

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 WSTA20707730082 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.

# 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](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	-

**PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues**

Avaliador COFECI CNAI 32.560

**7.2 Ficha de Dados Cadastrais do Imóvel 11.06.90.02.03**

31/03/2024, 13:33 Sisp-e-GOV - Serviço On-line (3.2.177.13) - 26/01/2024

 **Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá**  
Rua Nubio José de Castro - 147 - Bairro Chacaras Sadias - GUARATINGUETÁ - SP  
CEP: 12505-070 Fone: 3128 2900  
CNPJ: 48.880.505/0001-12

**Ficha de Dados Cadastrais do Imóvel**

**Inscrição Imobiliária: 1106900203**

Inscrição Cadastral	1106900203
Proprietário	ESPOLIO DE GERHARD JOSEF LUDWIG KOLLNBERGER
Compromissário	
Herdeiros	-
Herdeiros Compromissário	-
Prefixo	RUA
Título	
Endereço	BENEDITO ANTUNES DA SILVA
Número do Imóvel	00078
Complemento	
Bairro	CHACARAS BOM JARDIM II
C.E.P.	12.508-070
Quadra	07
Lote	003 parte
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 Placina	0
Data do Habite-se	
Uso do Imóvel	RESIDENCIAL

[https://portalguaratinguetá.gov.br/portalguaratinguetá/verificacao/governamental/consulta\\_imoveis.php](https://portalguaratinguetá.gov.br/portalguaratinguetá/verificacao/governamental/consulta_imoveis.php)

31/03/2024, 13:33 Sisp-e-GOV - Serviço On-line (3.2.177.13) - 26/01/2024

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

Emissão via internet em 31/03/2024 às 13:32h

# 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\$ Imposto Predial	Edicula	Piscina	Total
24.949,26	0,00	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 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: **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>.

10/26

**PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues**

Avaliador COFECI CNAI 32.560

**7.3 Certidão Fiscal de Valor Venal inscrição 1106999203**

 <b>Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá</b> Rua Aluísio José de Castro - 147, - Bairro Chácaras Selles - 12505470 Telefone: 3128 2800 - guaratingueta.sp.gov.br Secretaria Municipal da Fazenda				
<b>Certidão Fiscal de Valor Venal - Competência: 2024</b>				
Categoria do Imóvel: RESIDENCIAL				
Inscrição no Cadastro Geral Imobiliário <b>11.069.002.03</b>				
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				
<b>Certidão Fiscal de Valor Venal - Numero: 34564/2024</b>				
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				
Código de Controle da Certidão: 15E1.5774.AA9FA				
Validade: <b>Vitalícia</b> (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 <a href="http://www.guaratingueta.sp.gov.br">http://www.guaratingueta.sp.gov.br</a> .				

**8. VISTORIA**

O imóvel foi vistoriado por mapeamento aéreo, via Google Earth e apontamento no Mapa oficial do Bairro Chácaras 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 CNAI 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 6.000,00m<sup>2</sup>

**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

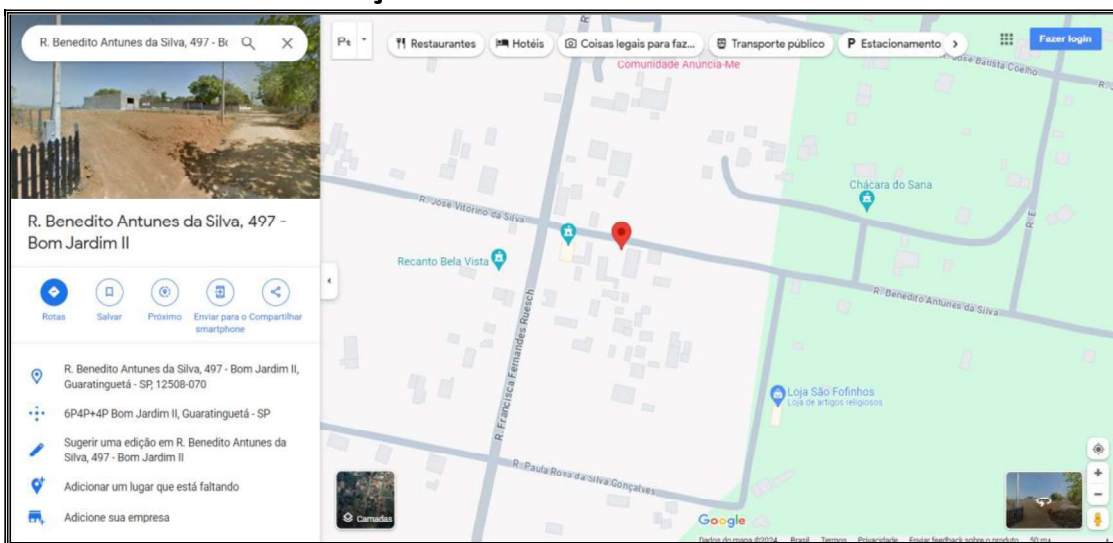
# PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

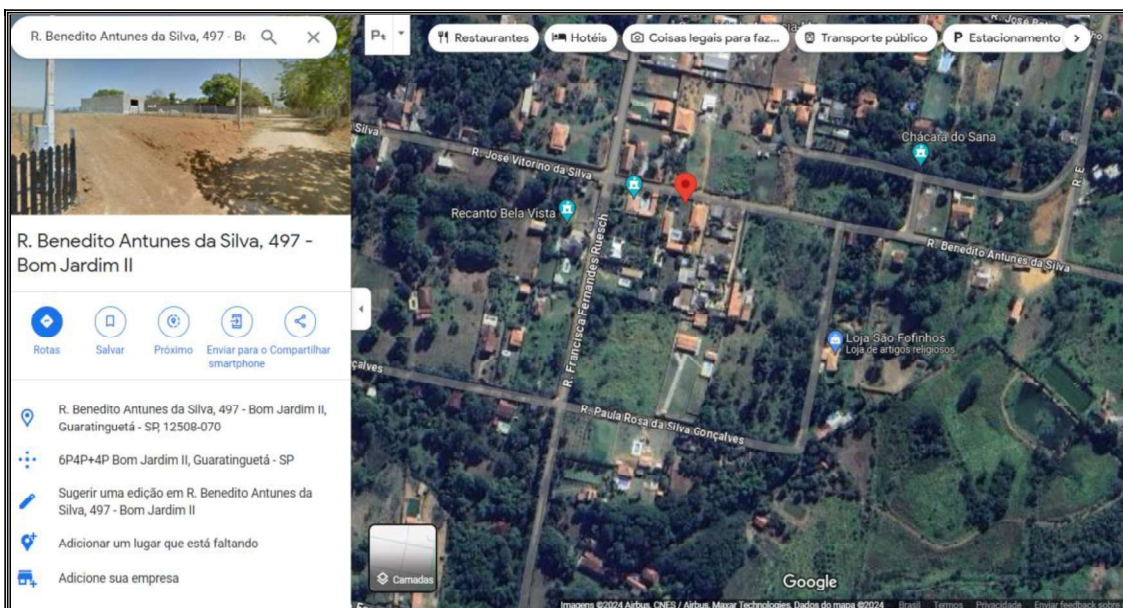
## 11. CONFRONTAÇÕES

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



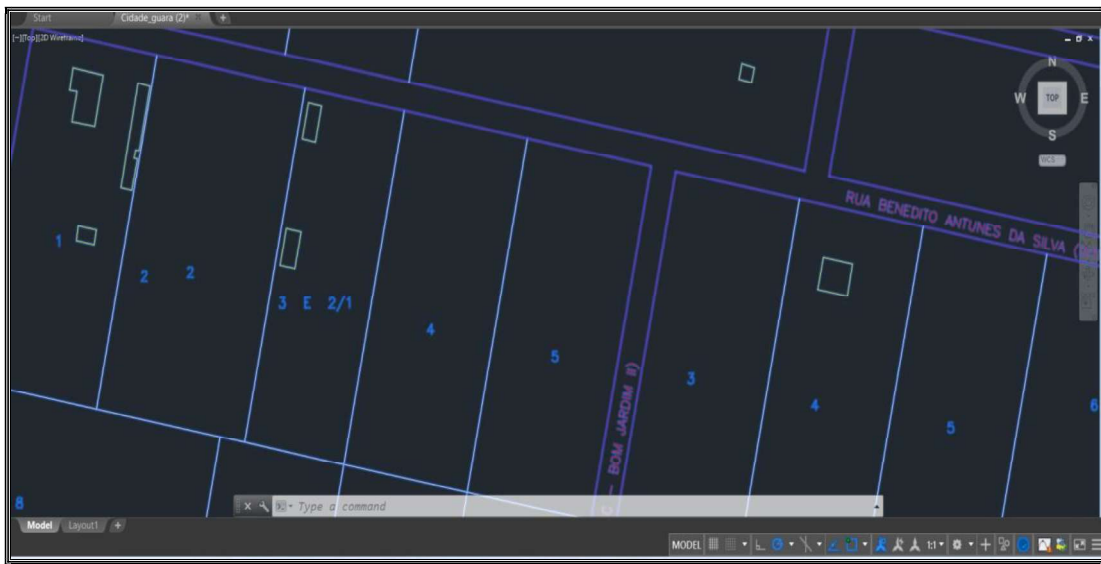
## 13. VISTA AÉREA



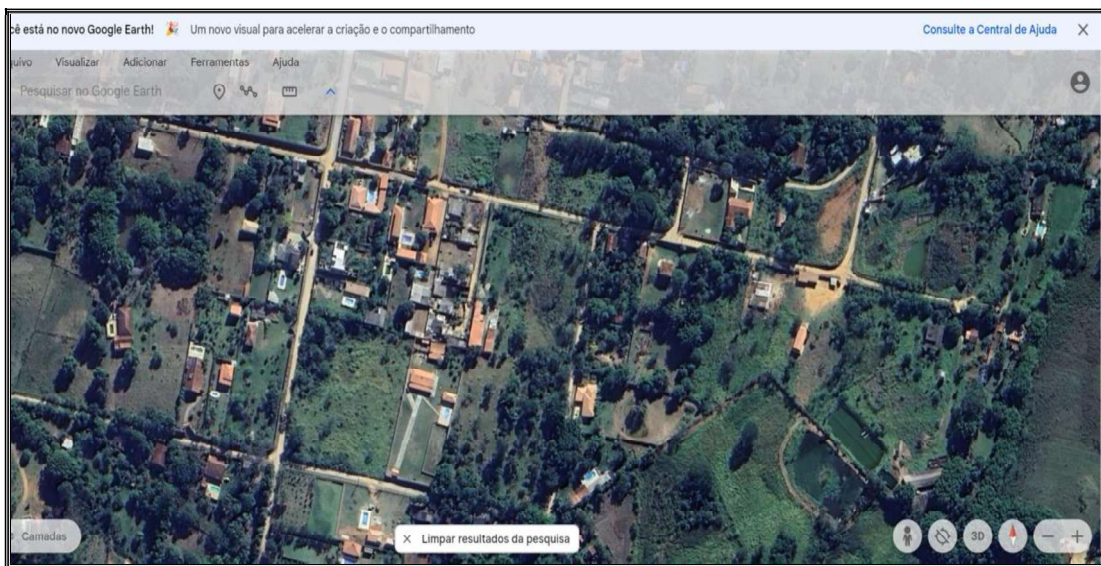
**PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues**

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](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 > V. do Paraíba e Litoral Norte > Terrenos, sítios e fazendas > Vale do Paraíba > Guaratinguetá

Publicado em 2/11/20 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

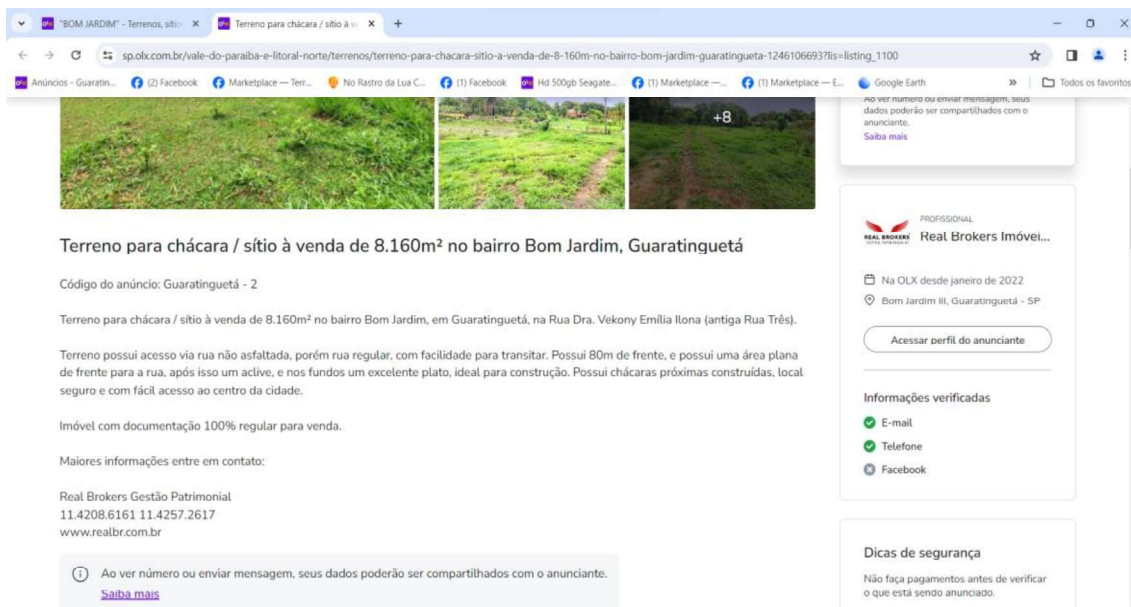
Bom Jardim III, Guaratinguetá - SP

Terreno para chácara / sítio à venda de 8.160m<sup>2</sup> no bairro Bom Jardim, Guaratinguetá

Código do anúncio: Guaratinguetá - 2

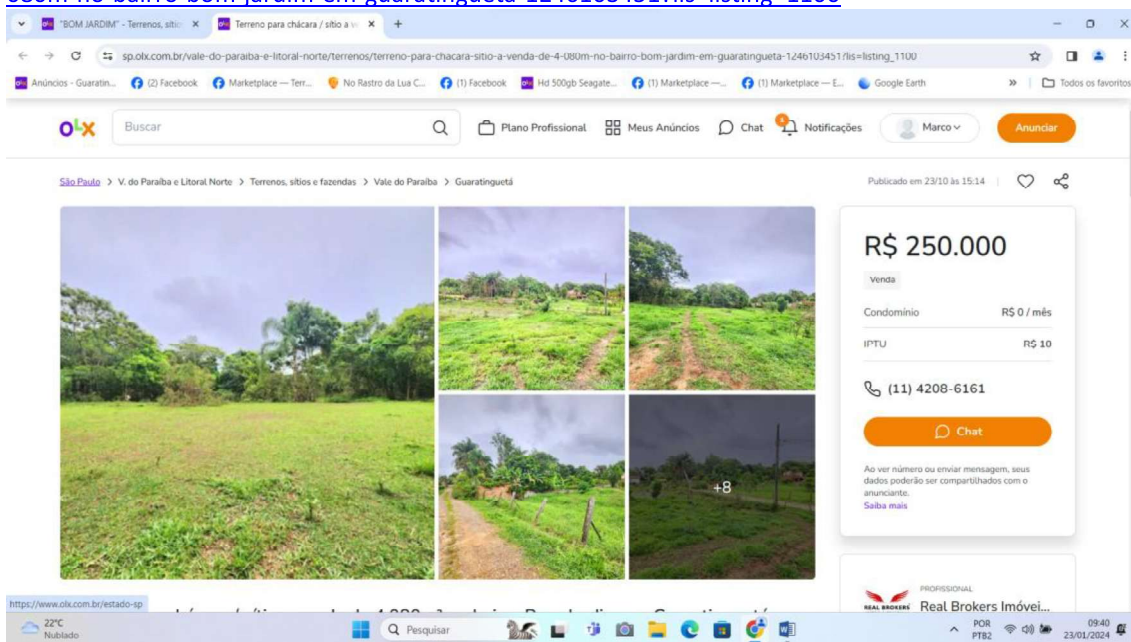
# PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560



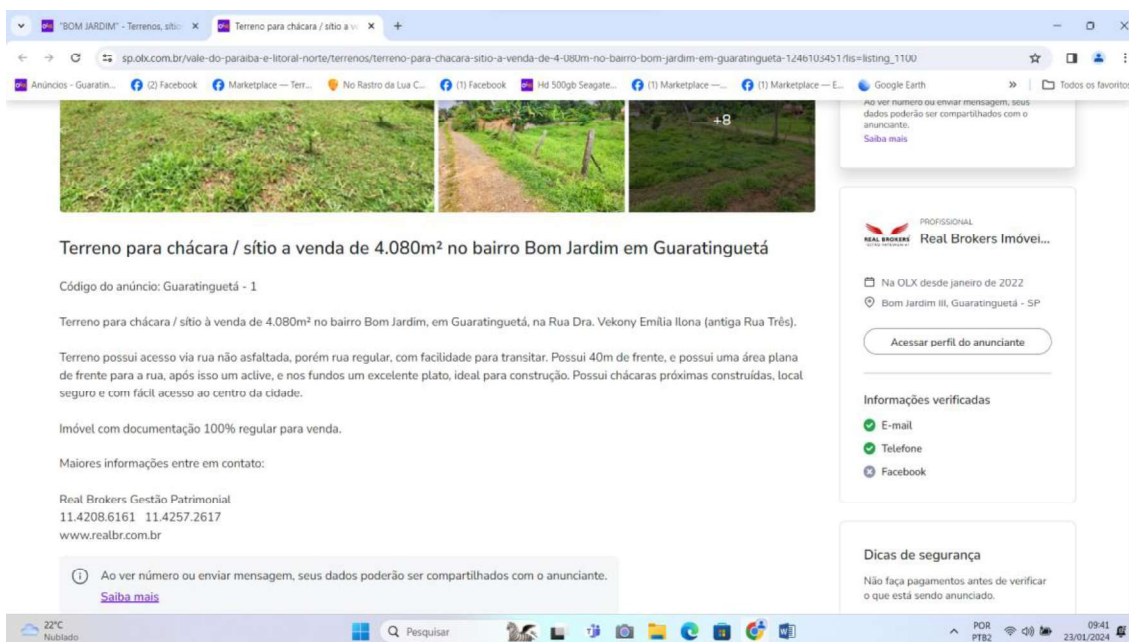
## 15.1. IR2 – Imóvel Referencial 2

[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-guaratingueta-1246103451?lis=listing\\_1100](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)



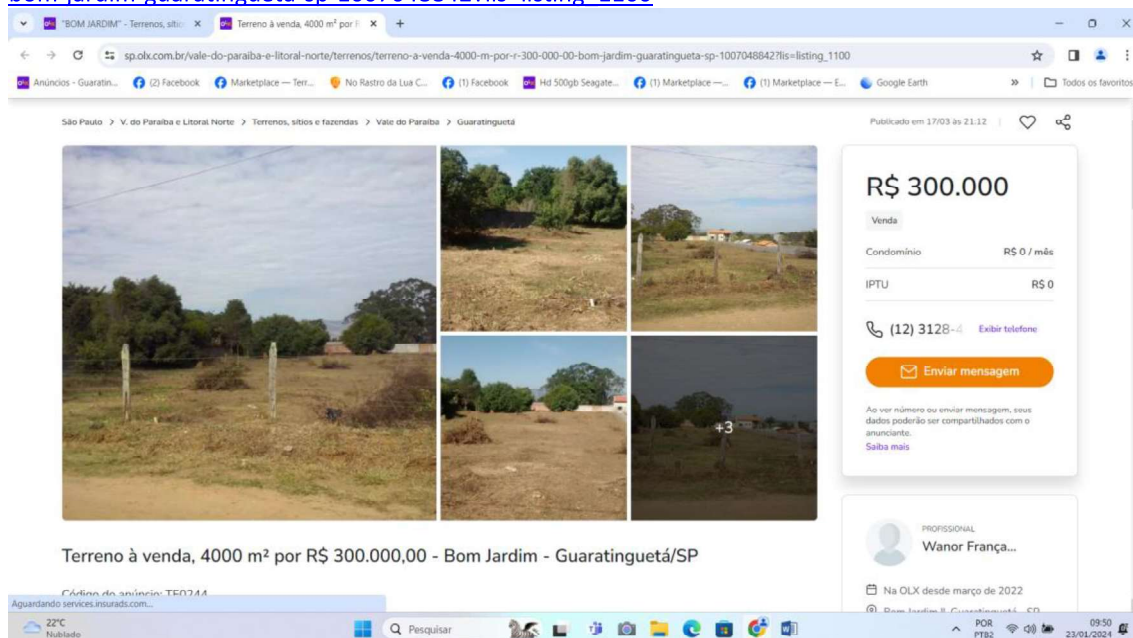
# PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560



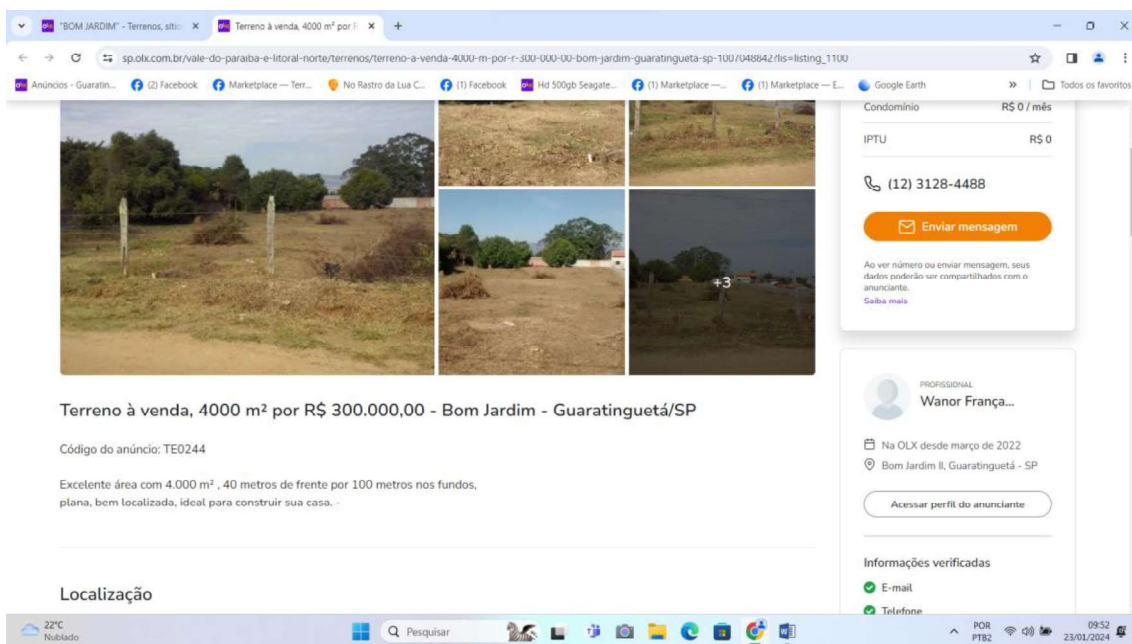
## 15.1. IR3 – Imóvel Referencial 3

[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](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)



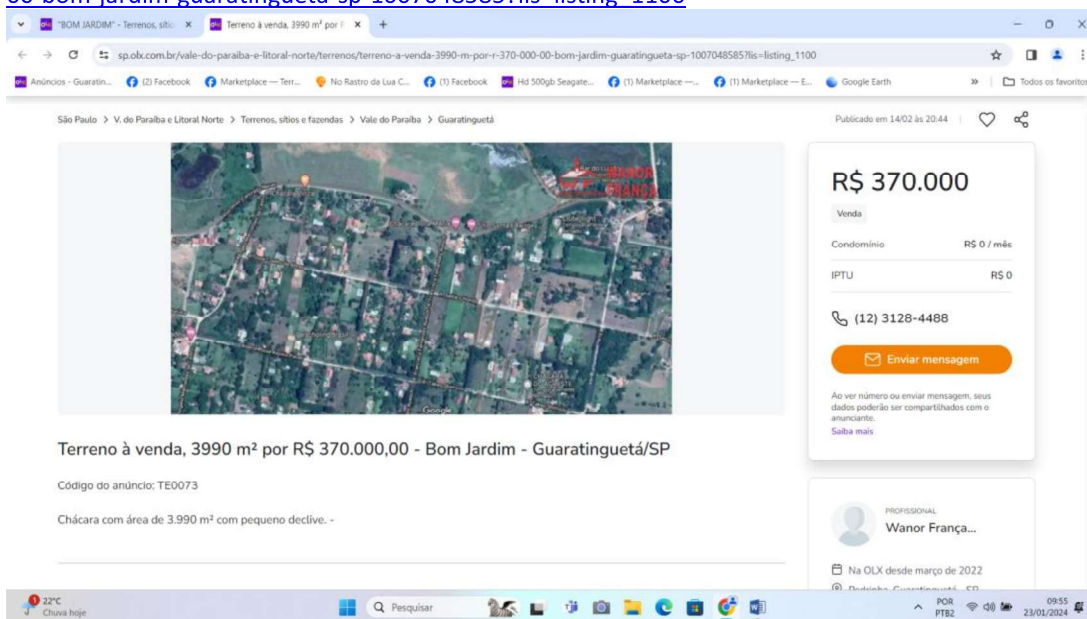
**PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues**

Avaliador COFECI CNAI 32.560



**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](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)

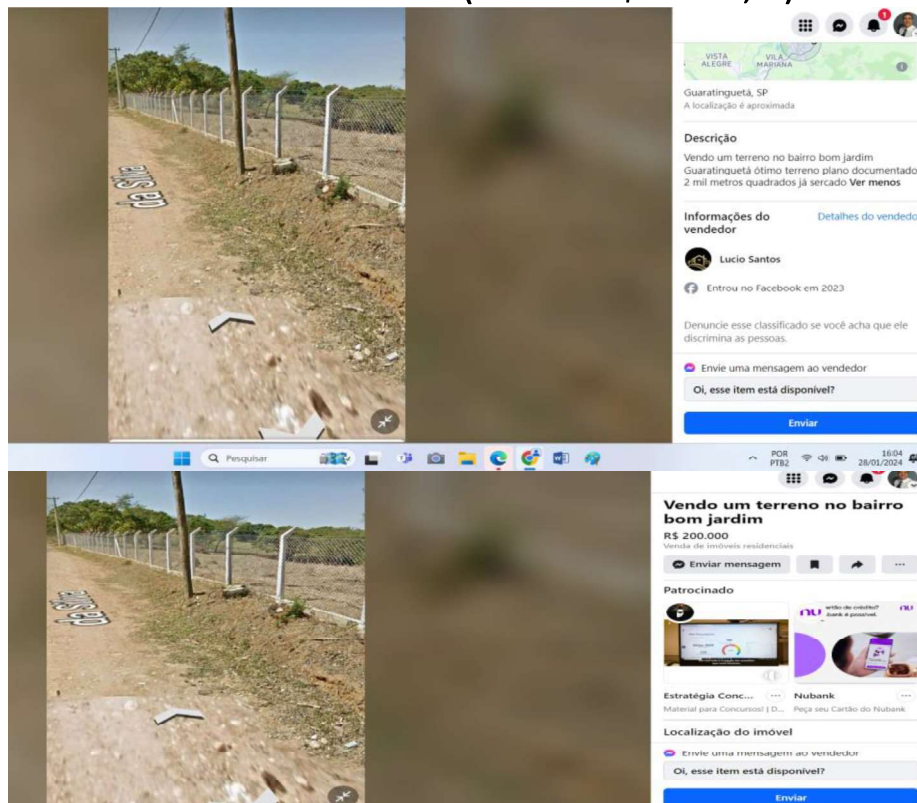


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMANTHA TERESA BERARD JORGE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2024 às 16:30, sob o número WSTA24702098730. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do,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

## PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues

Avaliador COFECI CNAI 32.560

### 15.1. IR5 – Imóvel Referencial 5 (2000m<sup>2</sup> 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.

**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:

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

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 m<sup>2</sup>” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Valor de mercado dividido por m<sup>2</sup>”.

**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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> ofertado	R\$74,15 m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>, 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

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 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.

## 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

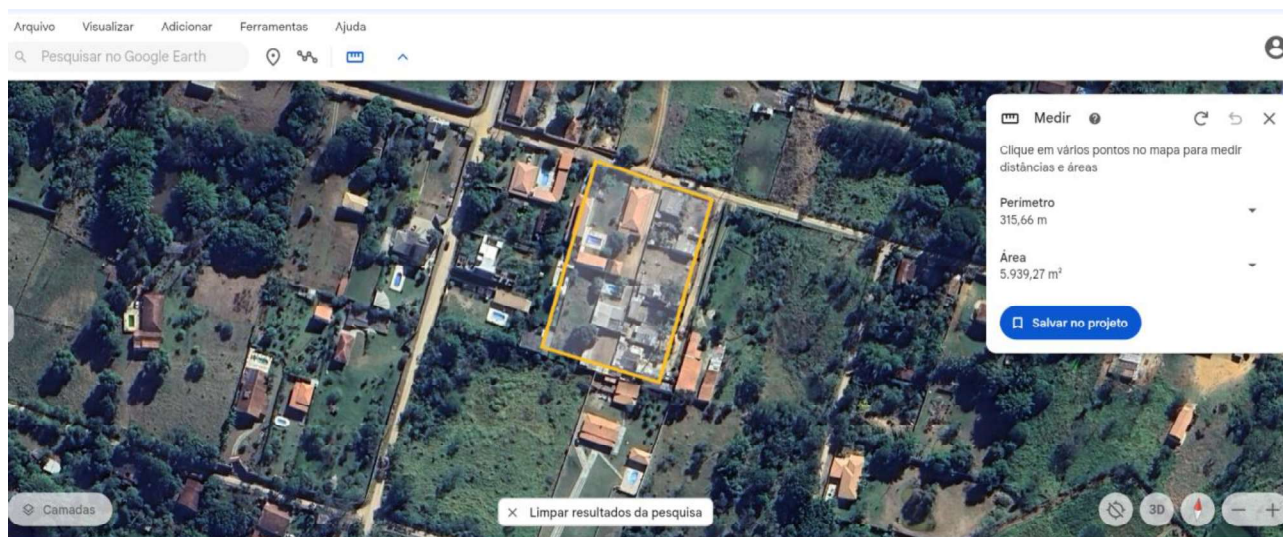
Avaliador CNAI 32.560

**PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues**

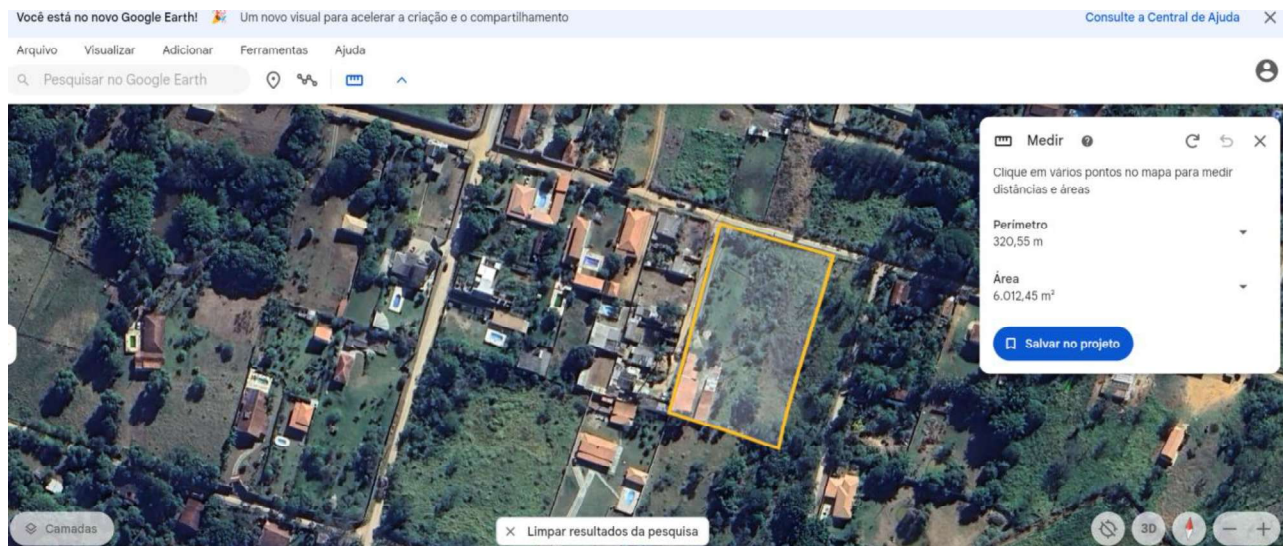
Avaliador COFECI CNAI 32.560

**20. ANEXOS**

Considerando a área descrita no Mapa da Cidade



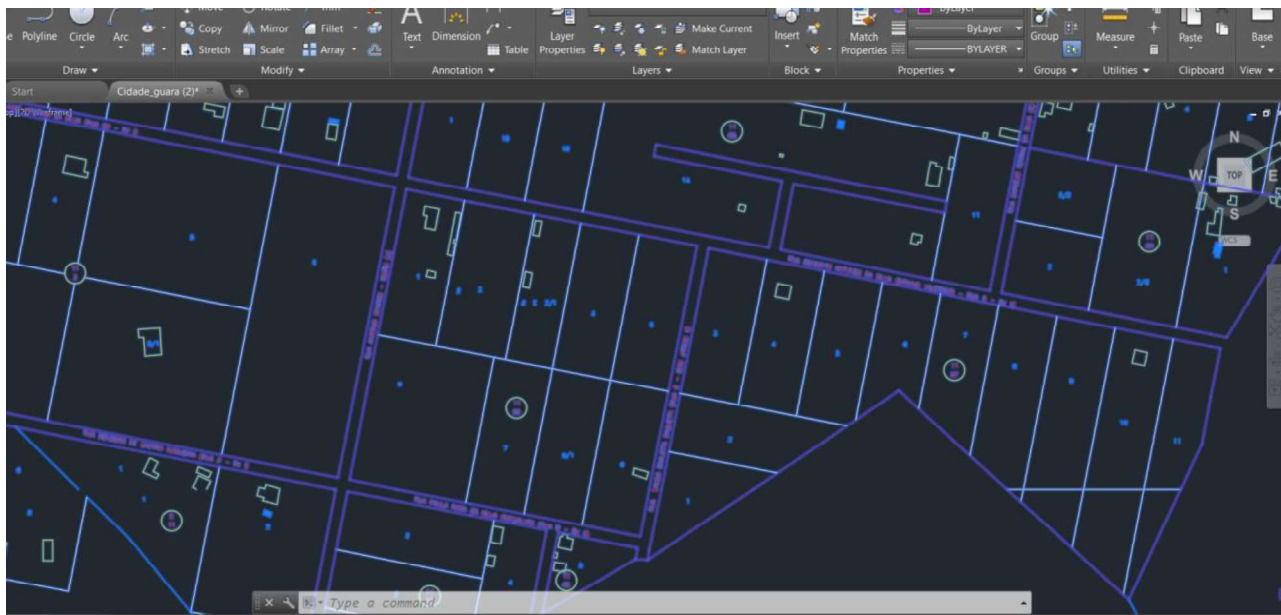
Considerando a possibilidade de inversão de lotes pelos proprietários vizinhos



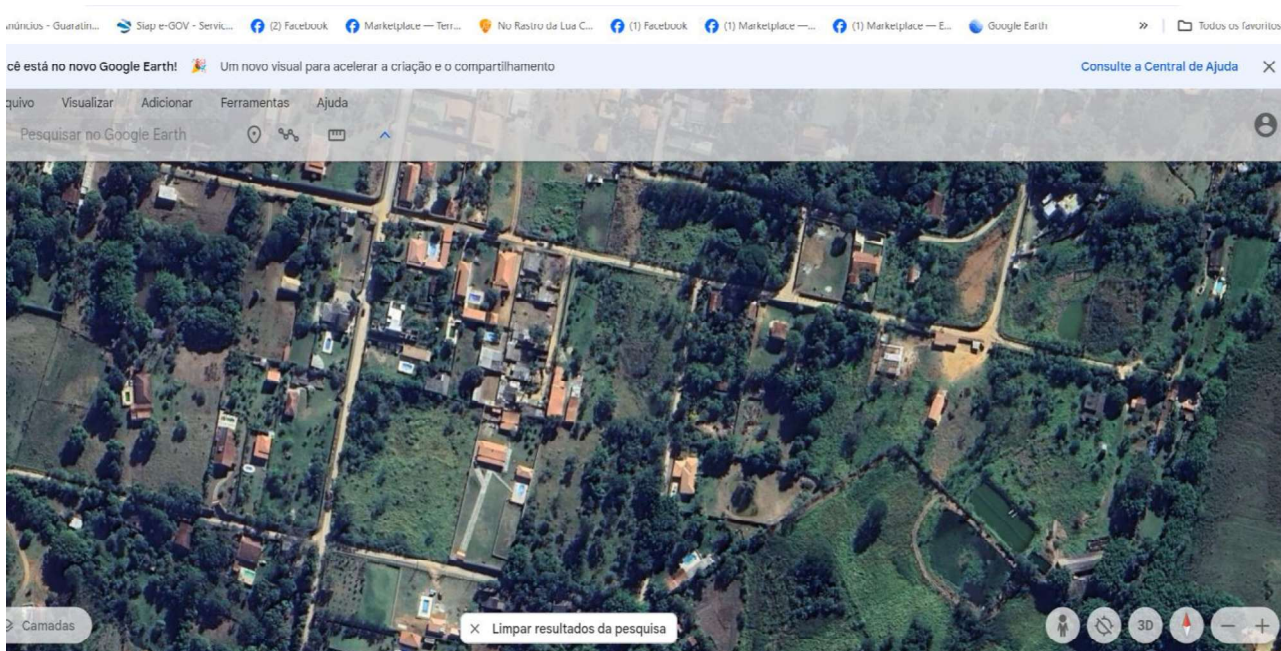
**PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues**

Avaliador COFECI CNAI 32.560

**Mapa do Loteamento Chácaras Bom Jardim II**



**Comparativo do Mapa do loteamento com a vista aérea Google Earth**

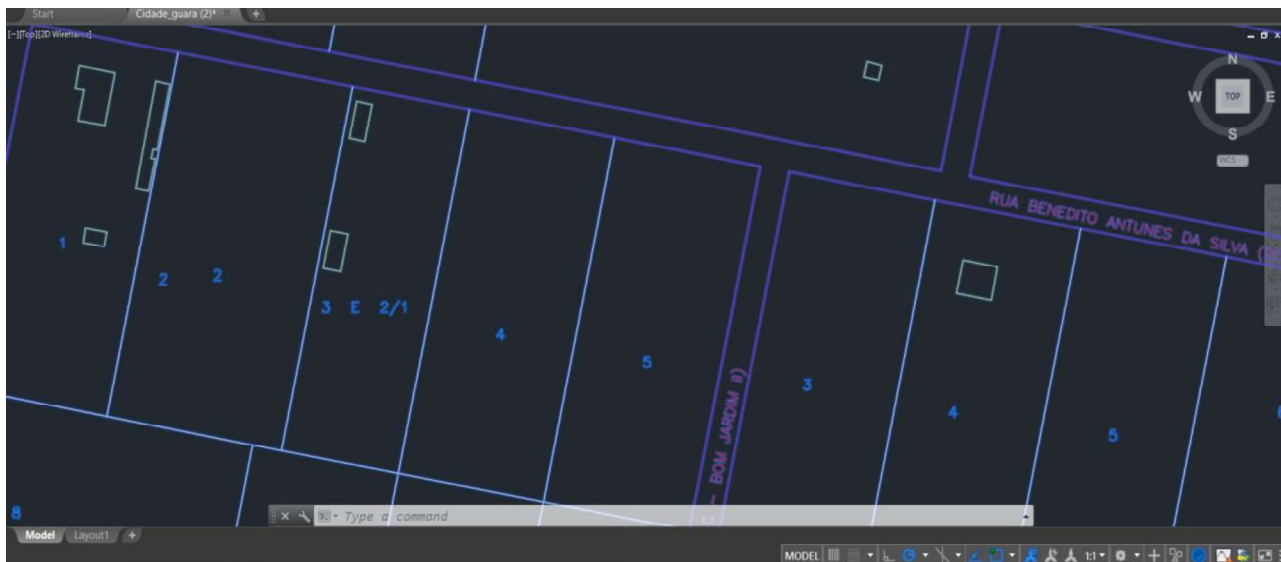


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMANTHA TERESA BERARD JORGE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2024 às 16:30, sob o número WSTA24702098730. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>,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

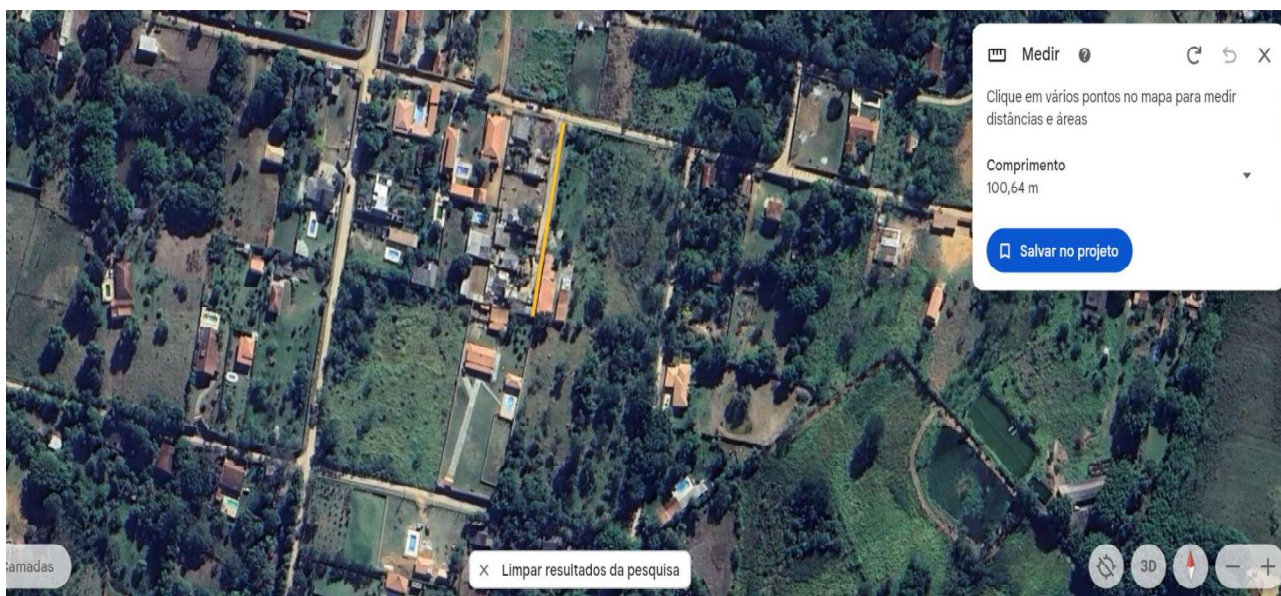
**PTAM 01/MAR/2024 Marco Antonio Rodrigues**

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 01/03/2026

## Dados calculados

Fator de correção do período	759 dias	1,099684
Percentual correspondente	759 dias	9,968387 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 489.359,32
Sub Total	(=)	R\$ 489.359,32
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 489.359,32</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)