

PROCURADORIA

Silvio Aparecido Martins
Chefe de Gabinete
2019

DA SECRETARIA MUNICIPAL DOS
NEGÓCIOS JURÍDICOS
PARA Gabinete do Pr.
Pr.

Rio Claro 20 de 05 de 19

Rodrigo Ragghianti
Secretário Municipal dos
Negócios Jurídicos
OAB/SP 225.089

Foi solicitado ao
PEI/SP, conforme convenção,
avaliação do mural dep.
de solicitação da Coma.
- dos requerentes.

RC, 20/05/19

Rodrigo Ragghianti

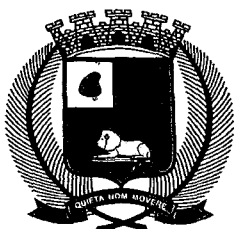


20 MAIO 2019

Gabinete do Prefeito

Solange Teresinha Rodrigues da Silva
Secretária Municipal dos Negócios Jurídicos

20/05/19



GABINETE DO PREFEITO

Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Ofício G.P nº 599/2019

Rio Claro, 12 de Junho de 2019

Com minhas cordiais saudações, dirijo-me a Vossa Excelência encaminhar-lhe a resposta da solicitação da Comissão de Constituição e Justiça do dia 09.05.19 enviada a este Gabinete com relação ao Projeto de Lei 062/2019.

Aproveito a oportunidade para renovar-lhe meus protestos de estima e apreço.

Atenciosamente

JOÃO TEIXEIRA JUNIOR
Prefeito Municipal

Exmo Sr.
ANDRÉ LUIS DE GODOY
M.D. Presidente da Câmara Municipal
Rio Claro-SP

ASSINADO EM
12/06/2019 92

Procuradoria

2019
Sílvia Aparecida Martins
Chefe do Gabinete

DA SECRETARIA MUNICIPAL DOS
NEGÓCIOS JURÍDICOS

PARA

Gabinete do Pr.
Pinto

Rio Claro 20 de 05 de 19

Rodrigo Ragghianti
Secretário Municipal dos
Negócios Jurídicos
OAB/SP 225.089

Foi solicitado ao
CRECI/SP, conforme comênis,
a avaliação do mural dep-
to de solicitação da câma-
ra dos vereadores.

RC, 20/05/19

Rodrigo Ragghianti

20 MAIO 2019

Gabinete do Prefeito

Solange Teresinha Rodrigues da Silva
Secretária Municipal dos Negócios Jurídicos

20/05/19



Da Procuradoria Geral

Ao Gabinete do Prefeito

Segue laudo de avaliação para ser juntado no
Projeto de Lei nº 062/2019 (processo 15346-77.2019).

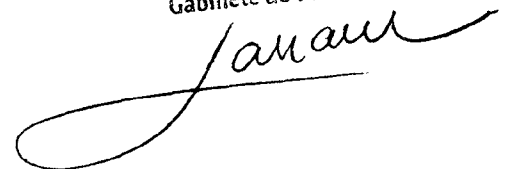
Rio Claro, 12 de junho de 2019.


Daniela P. F. Fioravante
Diretora do Depto. Administrativo



12 JUN. 2019

Gabinete do Prefeito



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM 197.19

MÊS DE REFERÊNCIA - MAIO 2019



Foto 01 - Vista geral do LA

ENDEREÇO

**Avenida Claret – RUAS 15 e 16 e AVENIDAS CLARET e 1 –
CEP 13503-245
Jardim Claret – Rio Claro – SP**

PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA	7
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	8
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	9
10. FONTES DE PESQUISA.....	10
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	16
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	16
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	17
14. ENCERRAMENTO.....	19
15. CONCLUSÃO.....	20
16. ANEXOS	22
17. ABREVIATURAS	23
18. CURRÍCULO	24

PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Prefeitura Municipal de Rio Claro - CNPJ: 45.774.064/0001-88
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 29 de maio de 2019
- 1.3 - Data da vistoria: 29 de maio de 2019
- 1.4 - Finalidade: Avaliação do Valor de Venda
- 1.5 - Objetivo: Avaliação do Valor de Venda do Imóvel
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno Urbano

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - Os subscritores são inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 100124, 59549 e 150872 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob os números 21307, 14129 e 22519 possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

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

PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br; consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 100124, 14129 e 150872 conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 11.336 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Rio Claro - SP

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - A vistoria e relatório fotográfico do imóvel foi feita por esses subscritores no dia 29/05/2019 no período da tarde.

PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

4.2 - O referido imóvel é uma área de terras correspondente ao patrimônio disponível do Município do loteamento Cidade Claret, localizada entre as Ruas 15 e 16, quadra completada pelas Avenidas 1 e Claret, neste Município e Comarca de Rio Claro, Estado de São Paulo; inicia sua descrição no ponto A, cravado no alinhamento predial da Avenida 01, lado par, distante 9,00 metros da interseção do prolongamento da mesma avenida predial da Rua 15, lado ímpar, daí segue pelo alinhamento predial da referida avenida com distância de 73,00 metros até o ponto B; segue em curva à direita com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 14,14 metros até o ponto C; segue pelo alinhamento predial da Rua 16, lado par, com distância de 59,70 metros, até o ponto B; segue em curva à direita com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 18,54 metros, até o ponto E; segue pelo alinhamento de prédio da Avenida Claret, lado ímpar, com distância de 83,03 metros, até o ponto F; segue em curva à direita com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 9,73 metros, até o ponto G; segue pelo alinhamento de prédio da rua 15, lado ímpar, com distância de 21,10 metros, até o ponto H; segue em curva à direita com raio de 9,00 e desenvolvimento de 14,14 metros, até o ponto A, início desta descrição, totalizando a área de 5.318,69 metros quadrados

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O Imóvel Avaliando por se tratar de uma "quadra" está circundado por 04 ruas internas do bairro sendo duas delas com características comerciais e grande fluxo de veículos. Encontramos restaurantes, bancos e lojas instaladas. Nas demais há predominância de Imóveis residenciais.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC.001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

6.2 - O imóvel avaliando está localizado em uma região que permite acesso fácil à Rodovia Whashington Luiz, distante 1.200 metros da mesma, encontra-se a poucos passos do McDonalds, 150 metros da Faculdade Claretianas, à 220 metros do supermercado Enxuto, à 350 metros do Banco do Brasil (agência 7087-4), 100 metros Hotel Cristal, à 300 metros do Office Tower.

6.3 - O acesso ao local é fácil e procede por várias vias.

6.4 - MELHORIAS PÚBLICAS

6.5 - O bairro onde o imóvel está localizado tem característica de ocupação mista.

6.6 - Todas as ruas do entorno são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, TV a cabo, internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte público, faculdade, supermercados, hotel, banco, restaurantes e salas comerciais.

6.7 - Pelo Plano Diretor do Município de Rio Claro, o I.A. se encontra em uma ZUD (Zona de Uso Diversificado).

Ato Normativo nº 001/2011

PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CÔRTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 0,00

PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Vista geral do IA



Foto 03 - Vista do IA



PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

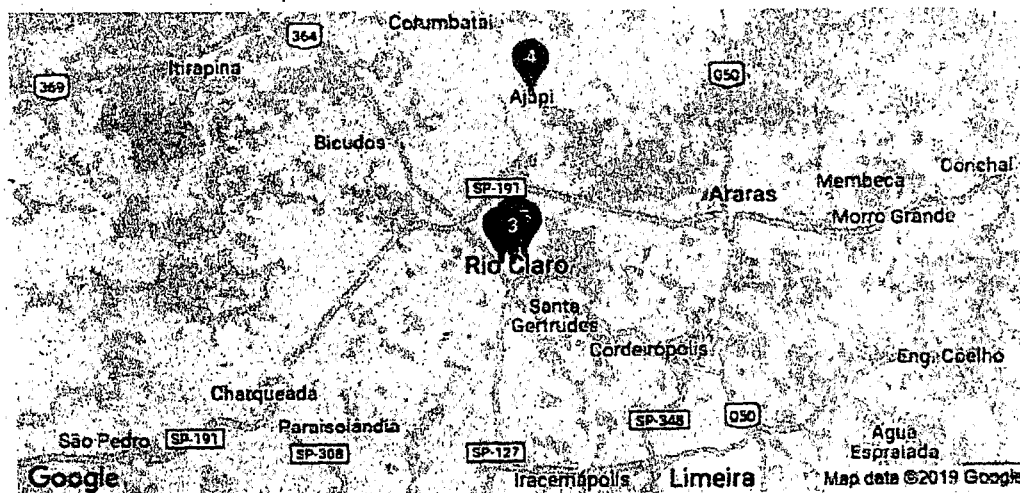
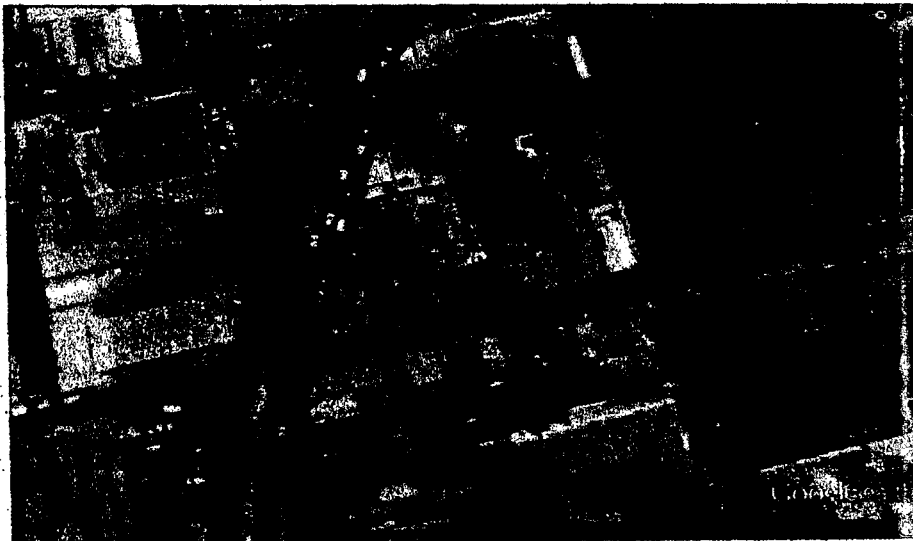
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Site da Imobiliária Pecini
(www.pecini.com.br/imovel/terreno-padrao-terreno-residencial-a-venda-centro-rio-claro-sp/TE0229)

R₁ – Valor R\$ 1.800.000,00 – Excelente área para investimento em local privilegiado da Avenida Rio Claro situado entre avenidas 16 e 18, com 1420,00 m². Custo por m² R\$ 1.267,61 (um mil duzentos e sessenta e sete reais e sessenta e um centavos). Contato Tel. 19.35229955



PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

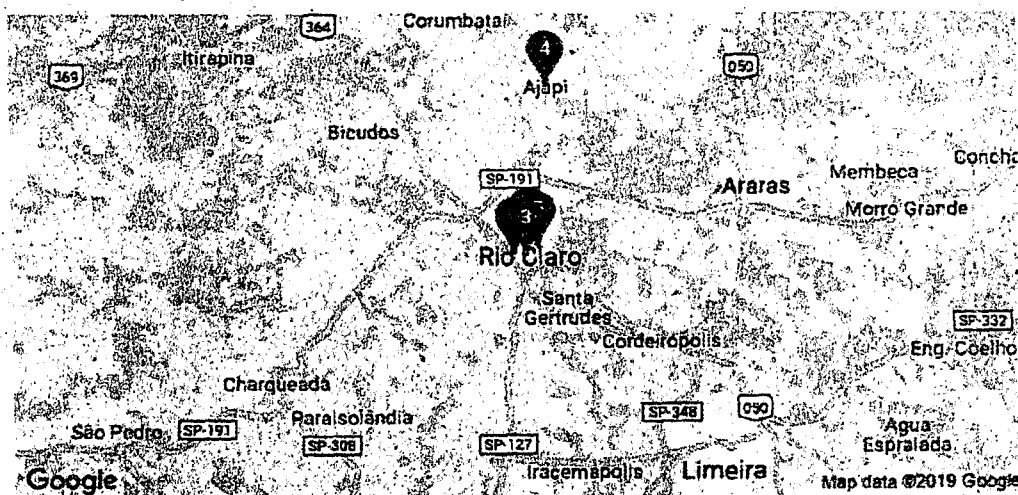
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Site da Imobiliária Pecini – Te. 19.35229955
([www.pecini.com.br/imovel/terreno-padrao-terreno-a-venda-1182-m%C2%B2-por-r\\$-1-100-000-jardim-mirassol-rio-claro-spsp/TE0508](http://www.pecini.com.br/imovel/terreno-padrao-terreno-a-venda-1182-m%C2%B2-por-r$-1-100-000-jardim-mirassol-rio-claro-spsp/TE0508))

R₂ – Valor R\$ 1.100.000,00 – Terreno com 1.182m² em localização privilegiada, ótimo para construção comercial ou residencial, com 1182.00 m². Custo por m² R\$ 930,63 (novecentos e trinta reais e sessenta e três centavos)



PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

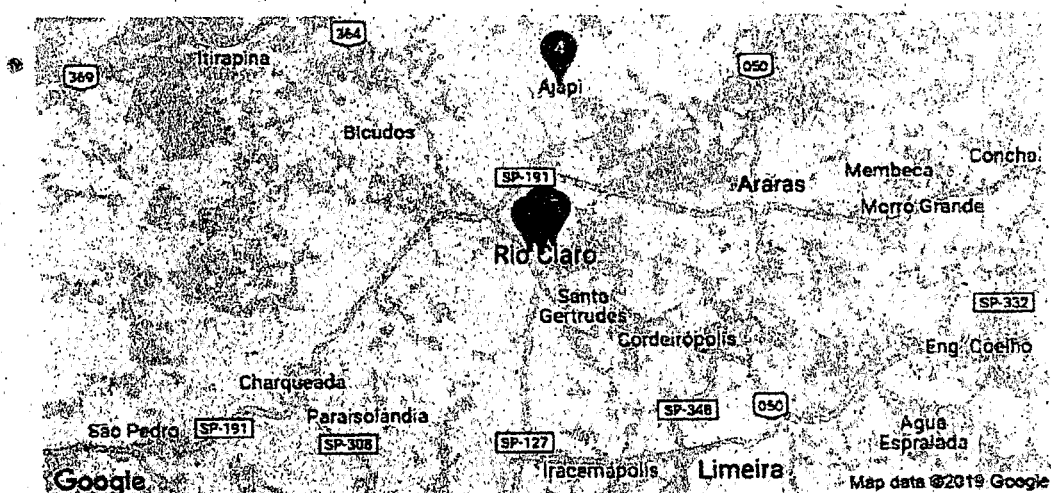
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Site Spazio Imóveis – Tel. 19.35973500
(www.spazioimoveisrc.com.br/imovel/terreno-de-1500-m-jardim-claret-rio-claro-a-venda-por-2200000/TE0042-SPA0)

R₃ – Valor R\$ 2.200.000,00 – Terreno à venda, 1.500 m² por R\$ 2.200.000 Jardim Claret - Rio Claro/SP

Excelente Área com 1500m² em ótima localização, com 1500.00 m². Custo por m² R\$ 1.466,67 (um mil quatrocentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)



PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

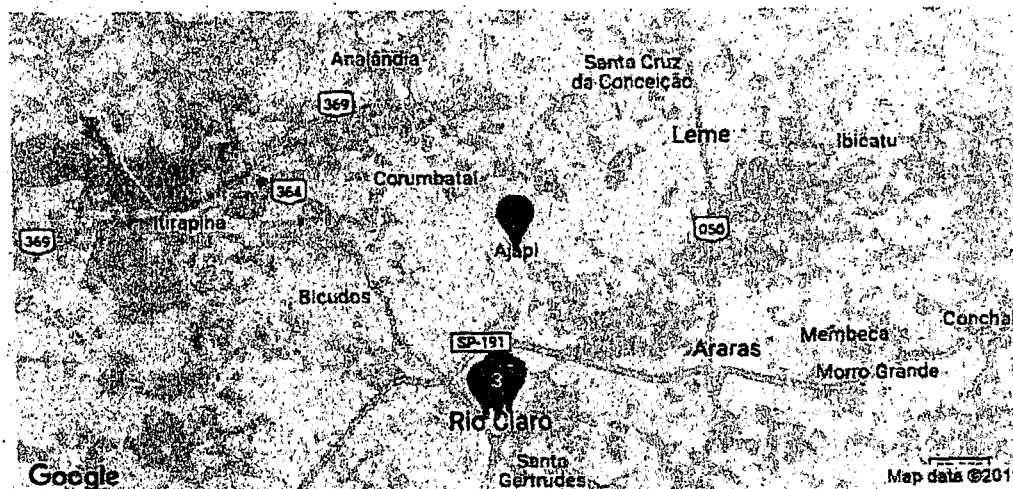
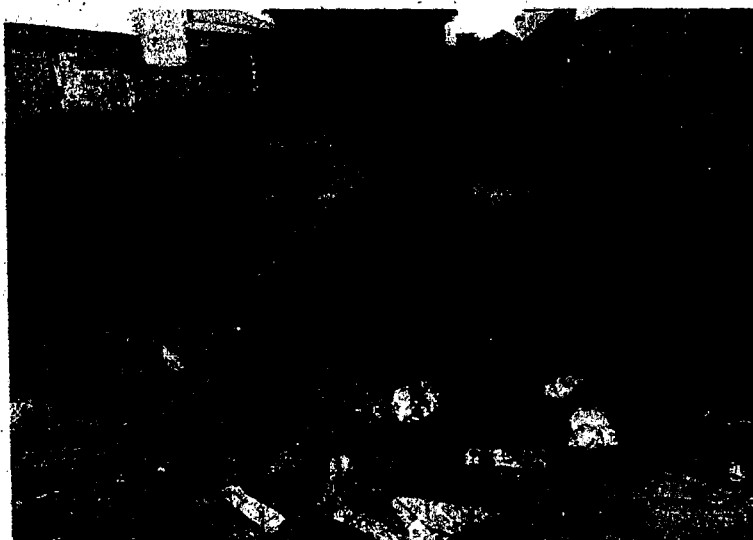
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Site Spazio Imóveis – Tel. 19.35973500
(www.spazioimoveisrc.com.br/imovel/terreno-de-607-m-centro-rio-claro-a-venda-por-750000/TE0029-SPA0)

R₄ – Valor R\$ 750.000,00 – Terreno à venda, 607 m² por R\$ 750.000 Centro - Rio Claro/SP

OPORTUNIDADE EXCELENTE TERRENO ZONA CENTRA COM LOCALIZAÇÃO PRIVILÉGIADA. 607M² com 607.00 m². Custo por m² R\$ 1.235,58 (um mil duzentos e trinta e cinco reais e cinquenta e oito centavos)



PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

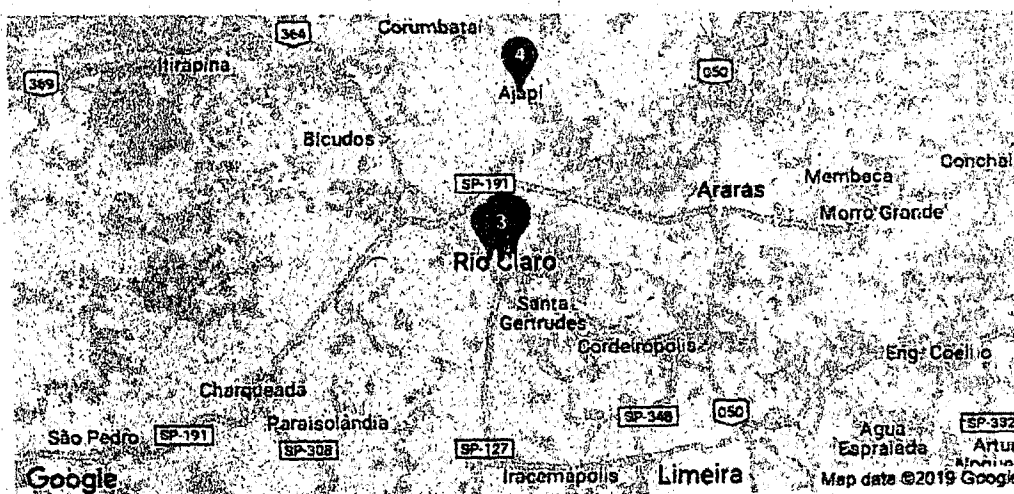
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Site da Imobiliária Pecini – Tel 19.35229955
(www.pecini.com.br/imovel/terreno-padrao-terreno-residencial-a-venda-centro-rio-claro-te0106-sp/TE0106)

R₅ – Valor R\$ 650.000,00 – Terreno de 498 m² localizado na área central e Rio Claro com 498.00 m². Custo por m² R\$ 1.305,22 (um mil trezentos e cinco reais e vinte e dois centavos)



14

PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

(W)

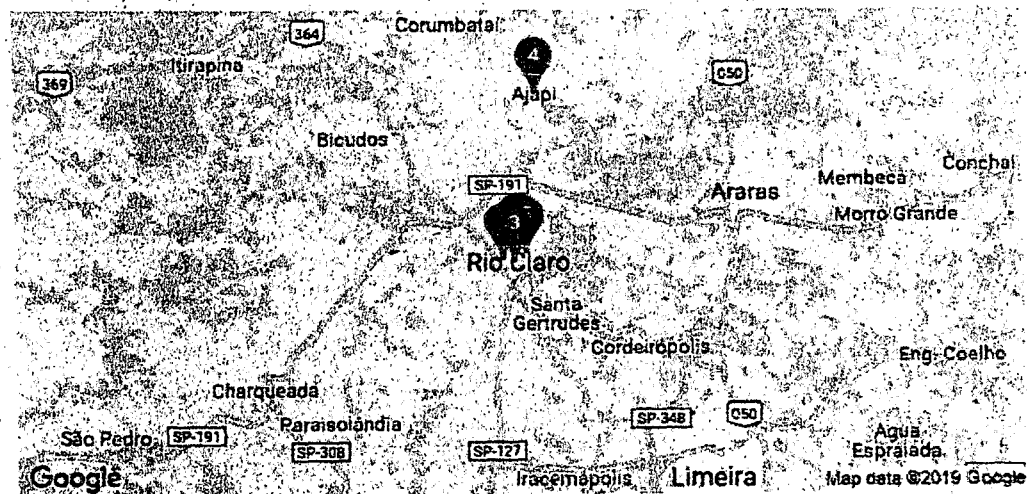
108

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Site da Imobiliária Pecini – Tel. 19-35223955
(www.pecini.com.br/imovel/terreno-padrao-terreno-residencial-a-venda-santa-cruz-rio-claro-sp/TE0427)

R₆ – Valor R\$ 860.000,00 – Em excelente localização da cidade de Rio Claro
- SP dispomos para venda esse terreno com metragem de 713,80 m² tanto
para construção residencial como comercial.
Zoneamento ZPR2 com 714.00 m². Custo por m² R\$ 1.204,48 (um mil du-
zentos e quatro reais e quarenta e oito centavos)



PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

16

PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF	V & VL	METRAGEM - m²
1	R\$ 1.800.000,00	1.420,00
2	R\$ 1.100.000,00	1.182,00
3	R\$ 2.200.000,00	1.500,00
4	R\$ 750.000,00	607,00
5	R\$ 650.000,00	498,00
6	R\$ 860.000,00	714,00
MÉDIA	R\$ 1.226.666,67	986,83

VM = R\$ 1.243,03

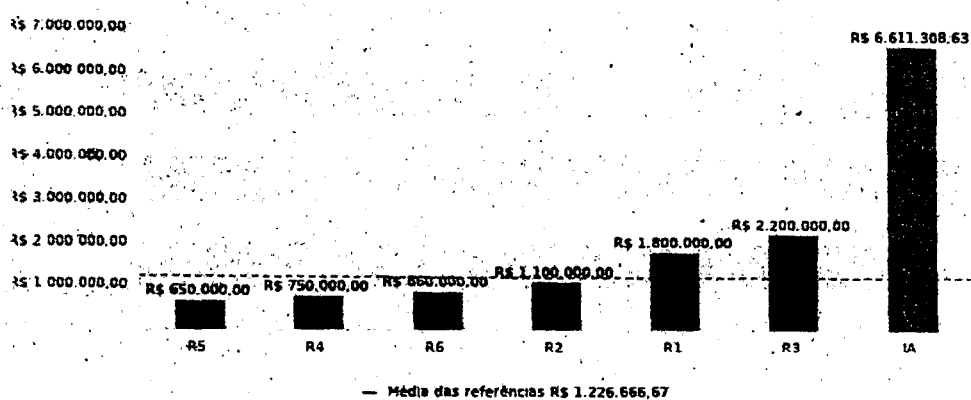
PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

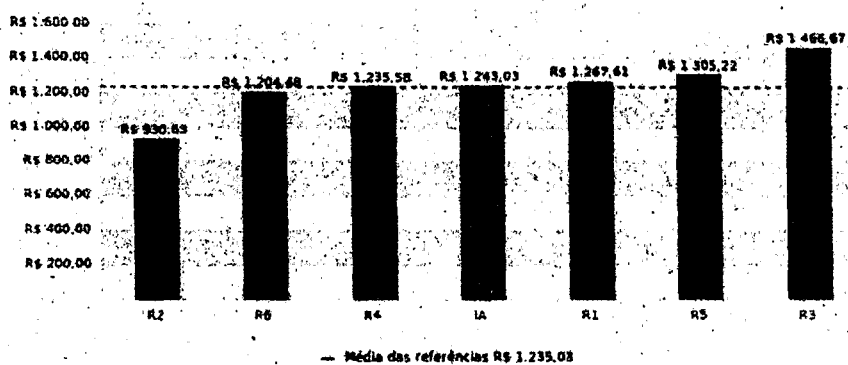
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

15.6 - GRÁFICOS COMPARATIVOS



Comparação de Valores de Metro Quadrado dos Imóveis



PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14. ENCERRAMENTO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MEDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
----	-------------	------------	--------------

R\$ 1.243,03

5318.69 m²

R\$ 6.611.308,63

14.3 - Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Avenida Claret - RUAS 15 e 16 e AVENIDAS CLARET e 1, Município de Rio Claro – SP.

PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

Estando o IMÓVEL AVALIANDO livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, CONCLUIMOS que

- Para a venda do Imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 6.610.000,00** (seis milhões, seiscentos e dez mil reais).

MÉDIA CEFAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 1.215,03	5.318,69	R\$ 6.610.000,00

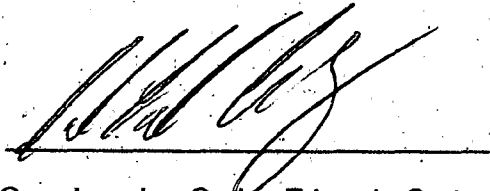
Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica baseado em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômico semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (- 5% à + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

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

PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

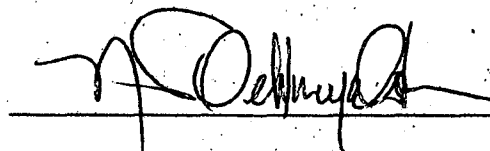
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Rio Claro, 29 de maio de 2019



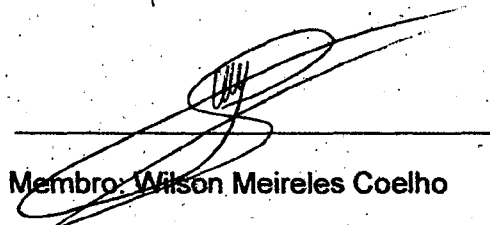
Coordenador: Carlos Eduardo Cortez

CRECISP / CNAI nº 100.124-F / 21.307



Membro: Norberto Silveira Oehlmeier Costa

CRECISP / CNAI nº 59.549-F / 14.129



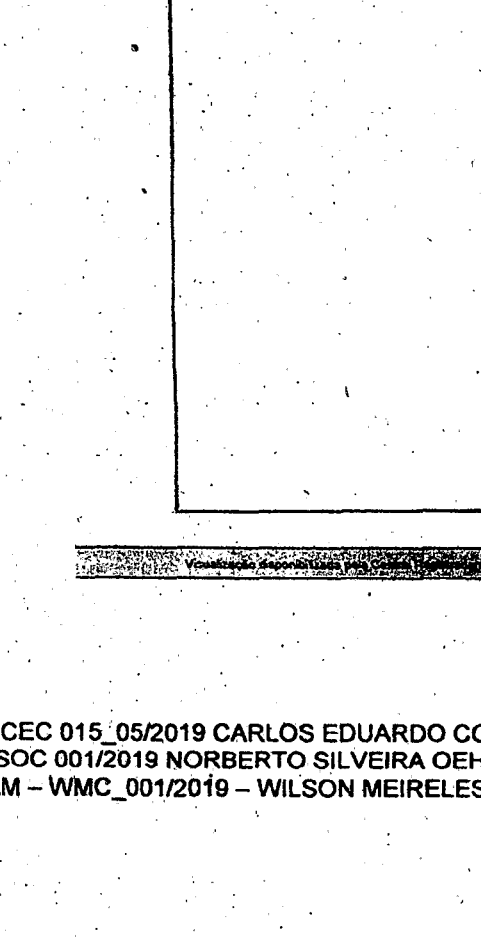
Membro: Wilson Meireles Coelho

CRECISP / CNAI nº 150872-F / 22.519

PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

16. ANEXOS

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
Comarca de Rio Claro - SP.	
Livro N.º 2 - Registro Geral	
IMÓVEL: Uma área de terras localizada nesta cidade, no prolongamen- to do loteamento "Cidade Claret", medindo 5.318,69 m², circunscrita pelas ruas 15 e 16 e avenida 1 e a paralela à avenida 2.- PROPRIETÁ- RIO: MUNICÍPIO DE RIO CLARO.- TÍTULO AQUISITIVO: RI-5.521, de ante- cedência (Lei Municipal nº 1539, de 12.03.79.- Rio Claro, 08 de ou- tubro de 1.981.- O Oficial Subst.: 	
	

Verificação realizada pelo Oficial Registrador em 17/08/2018 às 14:51:45

PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

18. CURRÍCULO

18.1 - CARLOS EDUARDO CORTEZ

CRECISP 100124

CNAI 21307

Dados Pessoais

CPF: 048.302.508-95

Endereço: Rua 25 PA - 355

Bairro: Jardim Panorama

Cidade: Rio Claro

Estado: SP

Telefone 1: Telefone 2: (19) 98136-1930

E-mail: eduardocortez@creci.org.br

Formação

Superior - Faculdades Claretianas Rio Claro - Formado em Planejamento Administrativo e Programação Econômica - 1996

Inscrito no CRECI desde setembro de 2010, sob o nº 100.124

Inscrito no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários), desde maio de 2017, sob o nº 21.307.

Curso de Perito Judicial concluído em fevereiro 2017 - CRECI

PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Experiência

Atuo desde 2010 no ramo imobiliário realizando as funções de captação, venda, locação e avaliação de imóveis de terceiros.

Atuo também com venda de empreendimentos (loteamentos, lançamentos de prédios comerciais e residenciais).

Atendimento a clientes em plantões internos e externos.

Simulação e encaminhamento de documentação para financiamento bancário.

Certidões cíveis, criminais e trabalhistas das partes interessadas na compra e venda de imóveis.

Designado pelo Ministério Público para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para a Prefeitura Municipal de Rio Claro.

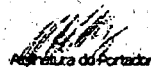
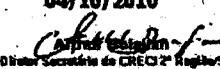
Informações Complementares

Trabalhando na Imobiliária Pecini Imobiliária desde janeiro de 2014, exercendo a função de corretor de imóveis, atuando com imóveis de terceiros e participado de vários lançamentos de empreendimentos residenciais e comerciais.

PTAM - CEC.015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

CIRP

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO	
IDENTIDADE PROFISSIONAL 2019 CRECISP 100124 Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis CNAI 21307 CARLOS EDUARDO CORTEZ	
 Assinatura do Portador	 VALIDADE 30/04/2020
CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis CRECI 2ª Região - SP VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)	
 Nº de inscrição: RIO CLARO - SP RG: 8054082-X / SSP / SP Viz: 1º viz.	 Titular: DIRCEU APARECIDO CORTEZ MARIA INES SARTI CORTEZ Data de nascimento: 25/05/1960 CPF: 048.302.508-95 Data de inscrição no CRECI: 04/10/2010  Diretor Presidente do CRECI 2ª Região/SP  Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

PTAM - CEC 015_05/2019 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307
PTAM - NSOC 001/2019 NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA - 59.459 - CNAI 14.129
PTAM - WMC_001/2019 - WILSON MEIRELES COELHO - 150.872 - CNAI 22.159