



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

CSR– AP-SSP-0220425

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

MÊS DE REFERÊNCIA - 25 de Abril de 2025

VALIDADE – 6 MESES – DA DATA DE TÉRMINO



Foto 01 – Vista com perspectiva do local do I.A.

CASA RESIDENCIAL - SERTÃOZINHO - SP

ENDEREÇO DO I.A – IMÓVEL AVALIANDO

Rua Rodolpho Sverzut, 141 – Jardim Athenas - Sertãozinho - SP

CEP: 14.161.015



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Sumário

Endereço do I.A.....	página 01
Sumário do I.A.	página 02
1. SOLICITAÇÃO	03
DA ANÁLISE DOCUMENTAL.....	03 á 05
DEMONSTRAÇÃO DOCUMENTAL.....	04
2. DA COMPETÊNCIA	05 a 06
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	07
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL –	08 á 15
CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES -	15 á 18
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	19 á 21
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	21 á 24
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA	24 á 26
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	26
a DIVERGÊNCIAS DOCUMENTAL.....	26
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	27 á 95
10. FONTES DE PESQUISA.....	95 á 105
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	105 á 108
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	106 á 108
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	108 á 112
14. ENCERRAMENTO	112 á 114
15. CONCLUSÃO	114 á 115
16. ABREVIATURAS	116
17. CURRÍCULO	117
18. ANEXOS	118 á 122



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 - **Solicitantes:** LUIZ FERNANDO NARDELLI e VALÉRIA CABRAL DE MEDEIROS NARDELLI - CPF:055.401-158-13 / RG. 12.155.118- SSP – SP – Residentes na Rua Rodolpho Sverzut, nº 141 – Jardim Athenas – Sertãozinho – SP – CEP – 14.161.015

1.2 - **Data da referência da pesquisa:** 17/04 á 25 DE ABRIL DE 2025

1.3 - **Data da vistoria:** Primeiro agendamento agendado para o dia 21 de Abril de 2025, as 14:30 horas no próprio imóvel com visita pessoal no próprio local.

1.4 - **Finalidade:** Avaliação do imóvel CASA + TERRENO + Localização + Infraestrutura + Padrão para fins de determinar o **VRM - Valor Real de Mercado.**

1.5 - **Objetivo:** Identificar e Precificar o **VRM - Valor Real de Mercado** para a VI - Venda do Imóvel I.A.

1.6 - **Categoria do IA:** IMÓVEL CASA RESIDENCIAL + TERRENO + Localização + Benfeitorias.

DA ANÁLISE DOCUMENTAL:

1.7 - Do atual proprietário DECLARANTE do referido I.A. – De acordo com a documentação enviada não consta o referido imóvel em nome dos mesmos, sendo que o último registro em **Matrícula de nº. 29.594 não fora apresentada na integra** – A E.P. – Escritura Pública nº 5244 do 2º. Tabelião de Notas de Sertãozinho interior de São Paulo datado de 24 de abril de 2007, da qual contém registro de uma área de terreno localizada no Bairro Jardim Athenas, com 506,25m² tendo 13,50 metros de testada de frente e mais 37,50 metros de profundidade. Nesta documentação não consta o nome dos proponentes proprietários. Havendo a real necessidade de atualização de toda a documentação.

1.8 – Por se tratar de Propriedade Urbana o mesmo tem seu cadastro registrado junto ao IPTU sob o número 02.0831-1-0011-000



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1.9 – Imóvel de Código de Cadastro Municipal de Número 33.058-00.

2.0 – No mesmo documento acima consta a área de **506,25m²** porém em nome de outras pessoas como **IDACI DE BARROS SOUSA e MAURICIO DE SOUZA** e não em nome dos proponentes.

2.1 – Em documento anexo apresentado pela prefeitura municipal consta débitos com a Dívida Ativa Municipal referente a IPTUS.

Demonstração documental:

54.225/04

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERTÃOZINHO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
RUA JORDÃO BORGHETTI, 250

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO
IMPOSTO PREDIAL, TERRITORIAL E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO

MAURICIO DE SOUSA
CÓDIGO 0003305800
NATUREZA PREDIAL
EXERCÍCIO 2025
CÓDIGO DO MUNICÍPIO 0664-6
IDENTIFICAÇÃO 02-0831-1-0011-000

ÁREA DO TERRENO 506,25
VALOR VENAL DO TERRENO 35.240,06
ÁREA DA CONSTRUÇÃO 491,40
VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO 413.935,70
TESTADA 13,50
VALOR VENAL DO IMÓVEL 449.175,76

BASE DE APURAÇÃO VALOR VENAL
TAXA REMOÇÃO DE LIXO (R\$) 69,61
TAXA LIMPEZA DE TERRENO (R\$) 842,36
TAXA LIMPEZA DE TERRENO (R\$) 842,36
TAXA LIMPEZA DE TERRENO (R\$) 842,36

VALOR
TAXA DE COLETA DE LIXO 1.503,68
TAXA DE COLETA DE LIXO 1.503,68
TAXA DE COLETA DE LIXO 1.503,68

VALOR TOTAL LANÇADO 5.995,44
VR 1º PARC PAGTO PARCELADO - R\$ 599,55

INTERNET
www.sertaozinho.sp.gov.br
PARA ACESSAR AS INFORMAÇÕES
DEBTE IMÓVEL UTILIZE O CÓDIGO
02-0831-1-0011-000

14161-015 - RUA RODOLPHO SVERZUT, 141
JARDIM ATHENAS
14161-015 - Quadra: 15 Lote: 11

VENCIMENTO DAS PARCELAS

UNICA	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º	10º	11º	12º	VALOR PARCELA UNICA
10/03	10/03	10/04	12/05	10/06	10/07	11/08	10/09	10/10	10/11	10/12			5.695,67

PAGUE SEUS IMPOSTOS EM DIA E AJUDE TORNAR SERTÃOZINHO A MELHOR CIDADE DA REGIÃO

Sertãozinho
MUNICÍPIO DE INTERESSE TURÍSTICO

SAEMAS
CNPJ 07.750.478/0001-88 - ACESSO: www.saemas.com.br
FONE / FAX: (16) 3946-4646
"A serviço do futuro de Sertãozinho"

UNIDADE CONSUMIDORA
187932 - 4

Fatura: 2223586462 Inscricao: 0001879324
Identificador Débito Automático: 0001879324

Proprietario: IDACI BARROS DE SOUSA
Usuario/Inquilino: IDACI BARROS DE SOUSA
Endereco: RUA RODOLPHO SVERZUT, 141 - - CEP: 14161015
Bairro: JARDIM ATHENAS Quadra/Lote: /
Roteiro: 16003/ 187 Categoria: RESIDENCIAL
Economias: 1 Subcateg: RESIDENCIAL NORMAL

Leitura Anterior	Leitura Atual	Cons. Medido	Cons. Faturado
25	35	10	15
Data Leit. Anterior	Data Leit. Atual	Dias Consumo	Hidrometro
25/02/2025	26/03/2025	29	A22R040796
REFERENCIA	EMISSAO	VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR
03/2025	26/03/2025	21/04/2025	R\$ 44.55
Historico	Ocorrencia	Lancamentos da Fatura	



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é devidamente inscrito no **CRECI** - Conselho Regional de Corretores de Imóvel devidamente inscrito sob o número **152079** e no **CNAI** - Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do **COFECI** sob o número **017-348** possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria como **Perito Judicial em Avaliação Técnica de Imóveis**.

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.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o **PTAM** esta 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.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM** assinado pelo subscritor, devidamente inscritos no **CRECI-SP**, **sob nº 152-079**, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste **PTAM** - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica consta como informado e como anexo presente de que os dados de registro estão na **Matrícula de nº. 29.594**.

3.3 - Trata se de um imóvel tipo **CASA RESIDENCIAL EM ÁREA DE TERRENO**, ou seja, destinado o seu fim para utilização como **residencial**. Casa aberta em rua de bairro. Não está inserida em CF – Condomínio Fechado.

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

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA



Vista da localização com identificação do referido I.A.

4.1 – Pesquisas e estudos iniciados com a realização prévia já a partir de 17/4/2025 a 25/4/2025 onde pudemos proceder com a vistoria in loco no dia 21/4/2025 já a partir das 14:20 horas local, onde pessoalmente lá no endereço supra citado pudemos constatar que o imóvel trata se de uma bela CASA RESIDENCIAL com Acesso pela Rua Rodolpho Sverzut, altura do número 141 – identificado aqui como jardim Athenas, município de Sertãozinho - SP.

4.2 O referido terreno do I.A. apresenta um terreno plano, grande, de formato regular, murado, e fechado com portão eletrônico e com chaves e cadeado, tendo um belo jardim na frente e a entrada da garagem com até 05 vagas de automóveis.

4.3 Existe uma arborização muito grande nas proximidades da casa com jardins e bosque e rio, que amenizam o clima no entorno do I.A. e a casa é toda cercada cm CERCA elétrica com descarga de energia e com mais de 6 câmeras de vigilância distribuídas pela residência com sistema de monitoramento e de segurança.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.3 O referido I.A. é um belo terreno, com 13,50 metros de testada, uma bela frente com portão de entrada social e outro portão grande para entrada de veículos. Seguindo a esquerda o jardim e uma outra entrada para a entrada de serviços. No portão grande e de acesso para a área de lazer temos um belo e amplo espaço gourmet e de lazer no pavimento térreo da casa logo após a entrada principal da casa pelo portão grande. Olhando para a esquerda de quem entra temos uma área grande gourmet com churrasqueira forno a lenha, fogão, freezer, balcão com tampos em granito, bar e pia com copa e cozinha tudo no ambiente gourmet. Ao lado esquerdo deste temos uma área para o canil, grande que comporta 3 ou 4 cachorros de porte grande, na frente um quarto de dispensa, um banheiro social para uso masculino e feminino. A área gourmet fica de frente para a piscina com água aquecida e para a área de lazer. Uma mesa grande faz parte da copa para as refeições de frente para a piscina, com salão grande de jogos e de lazer. Seguindo em frente temos a área de serviço, com acesso para a cozinha com móveis planejados, acesso para a copa, depois um depósito de mantimentos, um lavabo, uma sala com aparador, da sala de jogos lá fora uma porta grande em madeira maciça dá acesso para a sala de estar, sala de jantar. Ao lado uma outra entrada social para a sala de som e tv, ambientada, porta toda em madeira maciça, e acesso para a sala de star e sala de visitas. No centro das salas um elevador com acesso para o pavimento de cima e terraço da casa. Ao lado deste ainda no pavimento de baixo uma área onde tem o jardim de inverno e acesso para a escadaria que leva ao pavimento de cima. Tudo isso gerando valor ao I.A. No pavimento superior temos uma grande e bela sala de star com 2 ambientes, com ar-condicionado e com ventilador de teto, piso todo em madeira maciça de Ypê rosa, que dá acesso para o corredor central. Deste temos acesso para o terraço grande e amplo, com vista para o jardim e para a piscina. Neste pavimento temos 5 dormitórios, sendo 2 suítes com hidro e 3 dormitórios comuns. O primeiro dormitório com ar-condicionado e armários embutidos. O segundo sendo a suíte com ar-condicionado, closet grande em móveis planejados e embutidos, e banheiro com hidromassagem. O terceiro quarto não tem ar-condicionado, pequeno e menor. No corredor destes 3 dormitórios temos um banheiro social completo com ducha e box. Na parte externa pelo terraço temos vista uma outra suíte grande com ar-condicionado e closet com hidro. E nos fundos mais um quarto com acesso para academia. As portas e janelas todas em madeira maciça, em madeira de Mogno.

4.4 Ainda assim o I.A. se encontra em endereço nobre, com belas casas construídas na vizinhança, porém precisando de reformas e de manutenção em vários pontos do imóvel, portas, janelas, paredes, tetos, acabamentos, pintura, iluminação e afins.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.5 O endereço do I.A. e sua vizinhança e cercanias tem projeções futuras de expansão, potencial de crescimento a longo prazo e região totalmente para médio e alto padrão. A maioria da vizinhança trata se de moradores residenciais, alguns comerciantes locais. Notamos pelas ruas arborizadas e as casas construídas que segue um padrão elevado de suas construções e arquitetura. Ruas silenciosas, largas, bem sinalizadas, limpas e casas grandes na sua grande maioria bem acabadas, com belos jardins na frente, bem iluminadas e arquitetura favorável a alta valorização.



Vista do mapa demarcando as cercanias do terreno na **506,25 m²** como vizinhança em sua grande maioria em residências de médio a alto padrão com **491,40 m² de A.C. – Área Construída**.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

NOTA:- DOCUMENTAL

A EP – Escritura Pública fornecida não está em nome dos atuais proprietários. A construção existente atual não está averbada na EP e não consta registro em Matrícula, devendo os mesmos providenciar a rápida atualização documental do imóvel. Isto é importante porque a condição da documentação influencia diretamente no valor da propriedade e no seu preço final.

Da sua Localização;

Jardins Athenas - Sertãozinho - São Paulo – SP

O bairro Jardim Athenas em Sertãozinho, SP, é conhecido por sua infraestrutura completa, boa localização e valorização garantida, especialmente para quem busca investir ou construir para morar. O bairro é cercado de verde e possui acesso fácil ao centro da cidade, além de oferecer preços acessíveis e facilidades no pagamento.

Características do Jardim Athenas:

- **Infraestrutura:**

O bairro possui infraestrutura completa, o que inclui serviços básicos e opções de lazer.

- **Localização:**

O Jardim Athenas está bem localizado, com fácil acesso a outras áreas da cidade e ao centro de Sertãozinho.

- **Valorização:**

O bairro é conhecido por sua valorização, tornando-o uma boa opção para quem busca investimento.

- **Ambiente:**

A área é cercada de verde, o que proporciona um ambiente mais agradável para os moradores.

- **Preços e Facilidades:**

O Jardim Athenas oferece preços acessíveis e opções de pagamento facilitadas, tornando-o uma oportunidade para quem deseja realizar o sonho da casa própria.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Informações Adicionais:

- **Expandh Urbanismo:**

A construtora Expandh Urbanismo é responsável por um dos empreendimentos no Jardim Athenas. O Grupo Expandh - Fundada em 07 de Janeiro de 1991, se dedica a construir e manter relacionamentos de longo prazo com seus parceiros e clientes, mantendo-se sempre atualizada às novas tendências, aperfeiçoando e reciclando seus processos e métodos de trabalho, com foco em inovações e no atendimento aos novos desafios do mercado imobiliário.

- **Outros bairros de Sertãozinho:**

Além do Jardim Athenas, outros bairros em Sertãozinho, como o Jardim Veneto e o Jardim Campo Alegre, também são considerados boas opções para morar, de acordo com o blog Vitta Residencial.

- **Sertãozinho:**

Sertãozinho é um município que faz parte da região metropolitana de Ribeirão Preto e está localizado na bacia do rio Mogi-Guaçu, de acordo com a Wikipedia.



Jardim Athenas nas proximidades de Sertãozinho – SP

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



Vista aérea da regional do Jardim Athenas – Sertãozinho – SP

4.5 Como se nota na foto documental acima, o I.A. está inserido no Bairro Jardim Athenas com proximidades com os demais de destaque da região com os municípios numa região não afastada da localização do I.A. favorecendo a sua localização estratégica e o seu endereço.

4.6 No ponto estratégico do endereço do I.A. notamos o seu favorecimento com a proximidade com **outras casas de padrão semelhantes**, com a metragem e as condições deste:-

Considerando o potencial de moradia em Sertãozinho, SP, podemos mencionar que é uma cidade próspera situada no estado de São Paulo, da qual oferece uma variedade de bairros que atendem a diferentes estilos de vida e necessidades. Neste estudo vamos explorar os melhores bairros para morar em Sertãozinho, considerando fatores como segurança, infraestrutura, qualidade de vida e conveniência, temos:

1. Centro - O Centro de Sertãozinho é o coração da cidade, oferecendo uma ampla gama de comércio, serviços e entretenimento. Morar no Centro proporciona conveniência incomparável, com acesso a bancos, supermercados, restaurantes e lojas variadas. Além disso, o Centro abriga pontos culturais e históricos importantes, como a Igreja Matriz São José e a Praça 21 de Abril.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2. Jardim Alvorada - Jardim Alvorada é um bairro residencial tranquilo e bem estabelecido em Sertãozinho. Com ruas arborizadas e acolhedora, este bairro é ideal para famílias que buscam um ambiente seguro e familiar. Além disso, Jardim Alvorada conta com escolas de qualidade, áreas de lazer e proximidade com o comércio local, tornando-se uma escolha popular entre os moradores.

3. Jardim Europa - Jardim Europa é conhecido por sua infraestrutura completa e qualidade de vida excepcional. Este bairro oferece uma variedade de opções de moradia, desde casas espaçosas até apartamentos modernos, atendendo às necessidades de diferentes tipos de famílias e indivíduos. Além disso, Jardim Europa está próximo a parques, supermercados e outras conveniências, proporcionando uma vida cotidiana prática e confortável.

4. Cohab III - Cohab III é um bairro em crescimento, com uma comunidade diversificada e animada. Este bairro oferece uma atmosfera jovial e dinâmica, com uma variedade de serviços, como escolas, postos de saúde e opções de lazer. Além disso, Cohab III está convenientemente localizado próximo ao Centro da cidade, proporcionando acesso fácil a uma ampla gama de comodidades.

5. Vila Industrial - Para aqueles que buscam proximidade com o setor industrial e oportunidades de emprego, a Vila Industrial é uma escolha excelente em Sertãozinho. Este bairro oferece uma variedade de opções de moradia e está situado próximo a empresas locais, proporcionando conveniência e acessibilidade para trabalhadores da região.

Conclusão - Sertãozinho, SP, oferece uma variedade de bairros para morar, cada um com suas próprias características e atrativos. Seja para um jovem profissional em busca de conveniência, uma família em busca de um ambiente seguro e familiar, ou um trabalhador procurando proximidade com o setor industrial. Considerando fatores como localização, infraestrutura e qualidade de vida.

Em Sertãozinho, SP, alguns bairros que se destacam e são considerados melhores para morar incluem:

- Jardim Veneto, Jardim Campo Alegre, Amâncio Lopes, Jardim Bandeirantes e Jardim Gimenez, de acordo com o Vitta Residencial.
- A Zona Oeste, que abriga o SESI/SENAI e o futuro shopping North Shopping Sertãozinho, também se destaca pela intensa atividade comercial.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

- O Jardim Amália, próximo a empresas e com fácil acesso ao centro, é considerado um bairro com grande potencial de valorização. Outros bairros relevantes:
 - **Zona Oeste:**
Além da intensa atividade comercial, a Zona Oeste abrange o SESI/SENAI e o Complexo Esportivo Maria Zeferina Baldaia.
 - **Nova Europa:**
Este bairro é o mais próximo do Parque Ecológico de Sertãozinho, uma atração turística importante.

CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES:-

1. SOBRE ONDE ESTÁ LOCALIZADO O I.A.

Sobre Jardim Athenas em Sertãozinho-SP podemos destacar:-

Em 2022, a população era de 126.887 habitantes e a densidade demográfica era de 314,79 habitantes por quilômetro quadrado. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 62 e 78 de 645. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava nas posições 238 e 258 de 5.570.

POPULAÇÃO	
População no último censo [2022]	126.887 pessoas
População estimada [2024]	131.600 pessoas
Densidade demográfica [2022]	314,79 habitante por quilômetro quadrado

Cidade com mais de 130.000 habitantes, distribuídos na média em 314 habitantes por KM².



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

TRABALHO E RENDIMENTO	
Salário médio mensal dos trabalhadores formais [2022]	2,9 salários mínimos
Pessoal ocupado [2022]	57.737 pessoas
População ocupada [2022]	45,50 %
Percentual da população com rendimento nominal mensal per capita de até 1/2 salário mínimo [2010]	33,3 %

Temos em média mais de 33% da população trabalhado com uma renda média mensal acima de 2,9 salários.

EDUCAÇÃO	
Taxa de escolarização de 6 a 14 anos de idade [2010]	98,5 %
IDEB – Anos iniciais do ensino fundamental (Rede pública) [2023]	6,3
IDEB – Anos finais do ensino fundamental (Rede pública) [2023]	5,5
Matrículas no ensino fundamental [2023]	16.068 matrículas
Matrículas no ensino médio [2023]	5.327 matrículas
Docentes no ensino fundamental [2023]	867 docentes
Docentes no ensino médio [2023]	387 docentes
Número de estabelecimentos de ensino fundamental [2023]	38 escolas
Número de estabelecimentos de ensino médio [2023]	17 escolas

Mais de 98% de pessoas escolarizadas em mais de 17 estabelecimentos de ensino.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

ECONOMIA	
PIB per capita [2021]	55.352,42 R\$
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]	0,761
Total de receitas brutas realizadas [2023]	816.627.628,22 R\$
Transferências correntes (Percentual em relação às receitas correntes brutas realizadas) [2023]	55,69 %
Total de despesas brutas empenhadas [2023]	780.495.570,80 R\$

Temos uma projeção com mais de 0,76% do IDHM e 55,69% produzindo receita.

SAÚDE	
Mortalidade Infantil [2022]	8,35 óbitos por mil nascidos vivos
Internações por diarreia pelo SUS [2022]	7,1 internações por 100 mil habitantes
Estabelecimentos de Saúde SUS [2009]	29 estabelecimentos

Conta com 29 estabelecimentos de saúde e menos de 9 óbitos a cada 1.000 vivos.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

MEIO AMBIENTE	
Área urbanizada [2019]	33,39 km²
Esgotamento sanitário adequado [2010]	99,3 %
Arborização de vias públicas [2010]	95,8 %
Urbanização de vias públicas [2010]	41,9 %
População exposta ao risco [2010]	Sem dados
Bioma predominante [2024]	Mata Atlântica
Sistema Costeiro-Marinho [2019]	Não pertence

Mais de 33km² urbanizado, mais de 99% com esgoto sanitário adequado.

TERRITÓRIO	
Área da unidade territorial [2023]	403,089 km²
Hierarquia urbana [2018]	Centro Subregional A (3A)
Região de Influência [2018]	Arranjo Populacional de Ribeirão Pret...
Região intermediária [2021]	Ribeirão Preto
Região imediata [2021]	Ribeirão Preto
Mesorregião [2021]	Ribeirão Preto
Microrregião [2021]	Ribeirão Preto

Mais de 400 km² de area territorial

Todos esses fatores positivos colaboram e contribuem para uma excelente perspectiva de moradia em Sertãozinho – SP o que valoriza o I.A. e o local onde está localizado.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA.

Evolução da região do I.A. na cidade de São Paulo – SP.



Imagens antigas da cidade de Sertãozinho - SP.



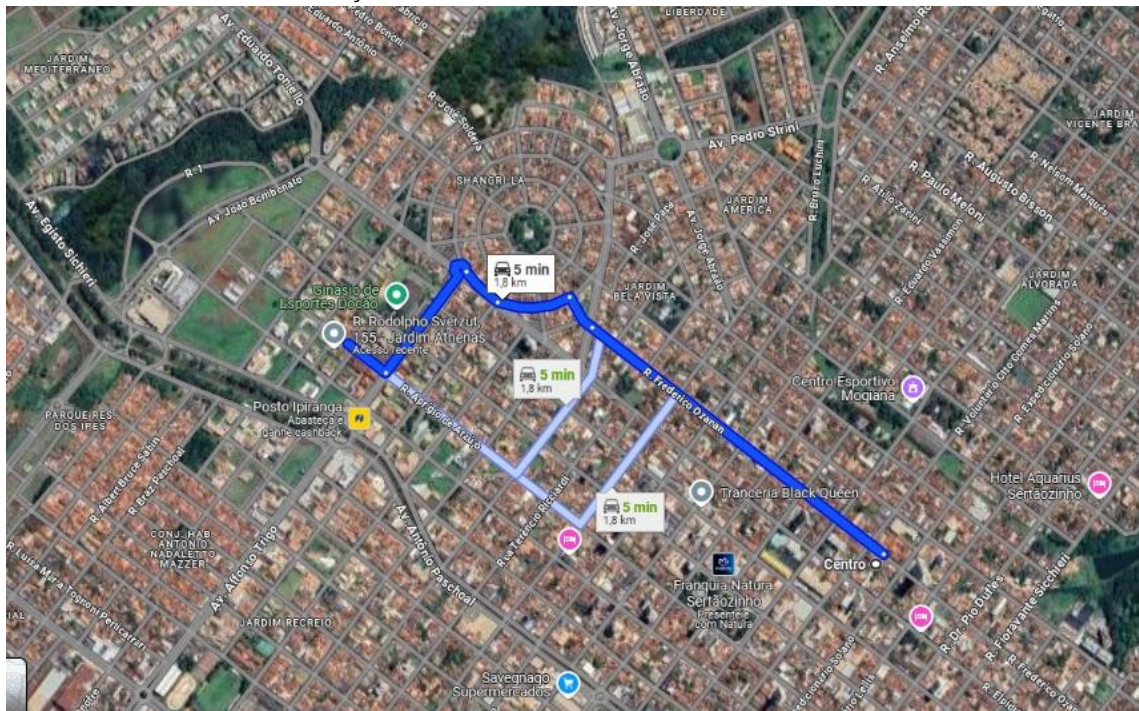
Agora: Com o desenvolvimento e crescimento da região valorizando o endereço onde está o I.A.

Aqui temos a evolução da região onde encontra-se o I.A. com identificação das principais cercanias próximas do endereço real do I.A. que perfazem as características e diferenciais do local. Bem como o acesso fácil para os outros distritos e em pouco menos de **2 km** ou menos de **5 minutos** do **centro** e de outras importantes regiões nas imediações como exemplo:



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Cidade plana, bem planejada e sem congestionamento, o que favorece em muito o fluxo e a tranquilidade das ruas nas proximidades do endereço do I.A. contribuindo para a sua valorização.

Nas cercanias diretas ao local do I.A. temos:-

7 Postos de gasolina, 9 Supermercados, 14 bancos-Agências e Caixas 24h., 16 Farmácias, 16 Padarias, 16 Escolas, 0 shoppings e 3 Galerias, 9 Restaurantes, 6 Ambulatórios de atendimentos médicos-Hospitais e Pronto Socorro, 7 hotéis e tudo isso a menos de 5 minutos do endereço do I.A. menos de 2 km no trajeto do endereço do I.A. sentido aos demais distritos da cidade.

Realmente o endereço e a localização do I.A. se faz privilegiada em torno da comodidade em encontrar os pontos principais de necessidades em consumo atualmente, tendo praticamente tudo o que precisa bem perto do seu endereço. Com certeza essa localização valoriza em muito o I.A.

5.1 Analisando a característica da vizinhança, percebemos que o I.A. está localizado em uma região Residencial e Comercial prospera. Em meio a empresas, algumas indústrias, comércio, polo residencial e bairros dotado de vias públicas que interligam facilmente com todas as necessidades de vida, lazer, turismo, cultural e características regionais.

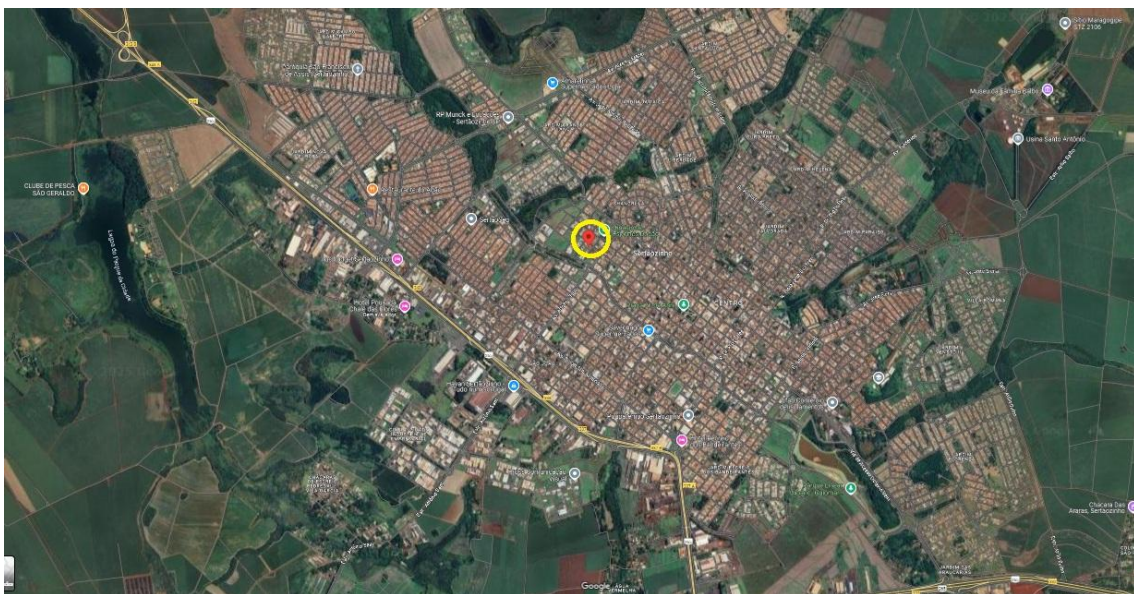


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

5.2 Podemos citar também as opções lazer e turismo na região como parques, hotéis, lojas, supermercados e outros pontos históricos e modernos que fazem o diferencial bem perto do endereço do I.A.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO



Principais acessos no entorno regional do I.A.

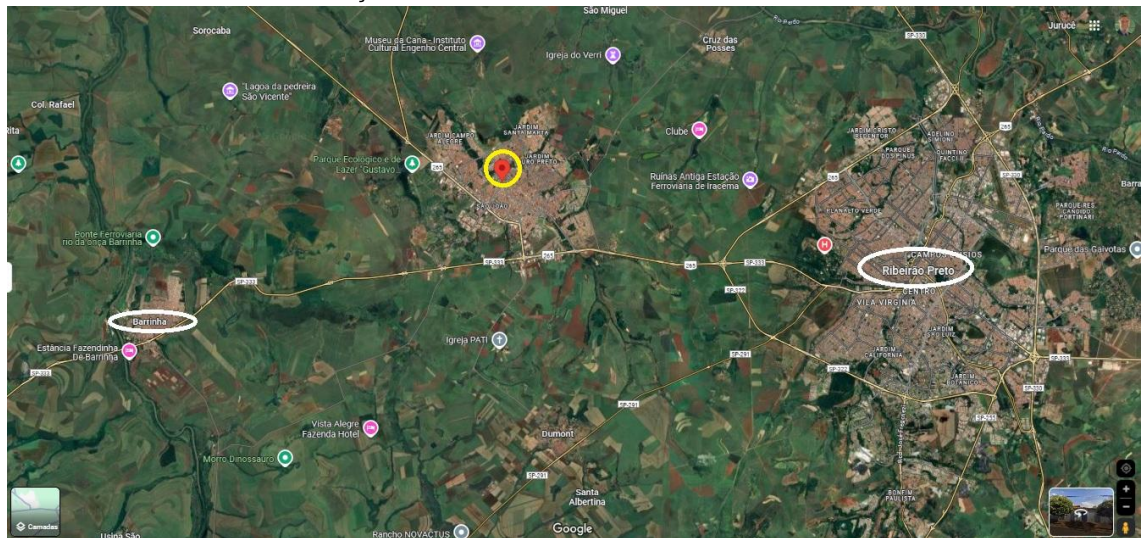
Em sentido regional podemos destacar que o endereço do I.A. está integrado ao polo metropolitano de RIBEIRÃO PRETO como sendo a principal cidade do estado e ao polo regional do Estado de São Paulo estando entre as principais Ribeirão Preto que fica no interior do estado de São Paulo, no nordeste paulista. A cidade está localizada a cerca de 310 quilômetros da capital paulista. Um dos principais pontos fortes em relação ao I.A. com relação a sua regionalização cercada das principais cidades vizinhas e municípios regionais no seu entorno metropolitano das quais identificamos:-

As principais cidades próximas são Ribeirão Preto, Jaboticabal, Pontal, Jardinópolis, Pitangueiras, Barrinha e Dumont. Tornando assim a cidade de Sertãozinho por estar localizada no interior do estado de São Paulo e ser vizinha de diversas cidades como as citadas acima, um ponto positivo na valorização do I.A.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista da Base Regional de Sertãozinho em proximidade com Ribeirão Preto e Barrinha interior de SP.

Detalhes:

- **Ribeirão Preto:** A cidade mais próxima, a cerca de 21 km de distância, é considerada uma região metropolitana de Sertãozinho.
- **Jaboticabal:** Limita-se a Leste com Sertãozinho.
- **Pontal:** Limita-se ao Norte com Sertãozinho.
- **Jardinópolis:** Limita-se ao Nordeste com Sertãozinho.
- **Pitangueiras:** Limita-se ao Noroeste com Sertãozinho.
- **Barrinha:** Limita-se ao Sul com Sertãozinho.
- **Dumont:** Limita-se ao Sudeste com Sertãozinho.

Agora veja o Quadro com projeções de distância e tempo em relação ao ponto de partida, sendo este o Endereço do I.A.:

CIDADE	DISTÂNCIA	TEMPO
DUMONT	16,3Km	21'
PONTAL	17,2Km	18'
RIBEIRÃO PRETO	22,5Km	25'



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

BARRINHA	25,3Km	24'
JARDINÓPOLIS	31,5Km	35'
PRADÓPOLIS	34,2Km	38'
JABOTICABAL	41,6Km	38,3'
SERRANA	48Km	45'
CRAVINHOS	50Km	45'
SERRA AZUL	70,7km	57'

6.1 – Devido a sua proximidade com todos estes municípios e importantes outros, a facilidade com o acesso para estas rodovias, mas contendo o risco de enfrentar grandes congestionamentos em alguns pontos e épocas específicas. Não impede o interesse pelo local em decorrência da sua localização estratégica.

6.2 – Podemos destacar ainda a infraestrutura comercial, até industrial e empresarial da Regional onde está o I.A. tanto do seu Comércio local, como outros dos mais importantes para a região, em relação ao endereço do I.A. é valorizado por sua característica de estar nesta região prospera com particularidade desta dimensão de **área com 506,25 m²** de terreno e com mais de **491,40 m² de A.C.** – Área Construída num belo projeto arquitetônico com visão favorecida para projeção residencial e comercial do local. O que favorece em muito o I.A.



Local do I.A. de frente para a rua – vista proporcionada pelo local do I.A.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

6.3 - A área nesta localização permite uma visão privilegiada, com Vista da dimensão da sua testada de 13,50 metros lineares e perspectiva de sua frente. Tudo isso valoriza em muito o local privilegiado do terreno em virtude de haver possibilidade inúmeras possibilidades arquitetônicas a sua frente. Esse privilégio e o posicionamento central da unidade favorece muito o I.A. e o seu preço final.

6.4 – Não temos NADA que venha prejudicar a valorização do I.A. o seu endereço é bom, o local é excelente, precisando de pequenos investimentos para deixar o imóvel em perfeitas condições de uso e de mercado, como pequenas reformas e realização de manutenções devidas com a realização de limpeza no local, fazendo a oferta valorizar o valor do imóvel.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



Localização onde encontra se o I.A.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Nota se que em sua cernacia com outros imóveis de padrão MISTO semelhantes ao I.A. voltados para a utilização COMERCIAL e ou RESIDENCIAL e com bom nivelamento de solo, e características semelhantes ao do I.A.



Do local do I.A. Todo o seu entorno e a comodidade de um grande complexo residencial, tudo disponibilizado para facilitar a projeção de moradia na região. Mesmo que seja a certa distância do local para o centro da cidade, o importante é que a infraestrutura do local e da região e a qualidade de construção no seu entorno e todos os opcionais e diferenciais dentro da circunvizinhança traz grandes benefícios e vantagens aos proprietários e moradores do endereço. Tratando de uma área, totalmente privativa, com forte apelo comercial, com uma região com toda infraestrutura com bancos, lojas, lotéricas, supermercados, hotéis, restaurantes e outros que favorecem em muito o endereço real do local onde se encontra construído o I.A.



Imagem retrata bem a localização do I.A. em relação ao Polo Residencial médio alto padrão.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

No entanto é vantajoso por estar em meio a uma região com outras áreas do usufruto e de infraestrutura semelhante no Local com outros terrenos e áreas construídas semelhantes com a qualidade de vida e prazer e lazer de viver bem num endereço bastante estratégico e o vínculo com a natureza, parques, beneficiado pelos sistemas do local e da vizinhança, não somente de um dos lados do endereço do I.A. mas também em todo o seu entorno.

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - CCM – 33.05800

A.T. - Área do Terreno. 506,25 m²*

A.C. – Área Construída. 491,40 m² -

MATRÍCULA 29.594

Bairro **JARDIM ATHENAS – SERTÃOZINHO - SP**

DIVERGÊNCIAS DOCUMENTAL

1. Documentação não está atualizada em seus registros.
2. Não está registrada em nome dos atuais proponentes compradores.
3. Área total construída não está averbada em registros.
4. Havendo a necessidade de atualização também junto a prefeitura municipal local.



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



Vista da testada de 13,50 metros de frente para rua principal do I.A.



Vista a direita do I.A. de sua testada principal.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Fachada com vista da garagem e do jardim a esquerda.



Vista da direita do I.A. sentido bairro.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista do Canil



Vista do banheiro ao lado do Canil.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Banheiro Masculino e Feminino próximo da área gourmet.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Porta Dupla que dá acesso a área gourmet e de lazer, de quem vem da garagem para a casa.



Ao lado da porta dupla de entrada temos a churrasqueira, forno a lenha e fogão a lenha.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Parte interna da área gourmet com pia e armários e balcão com tampo em granito.



Vista da área gourmet para a piscina.

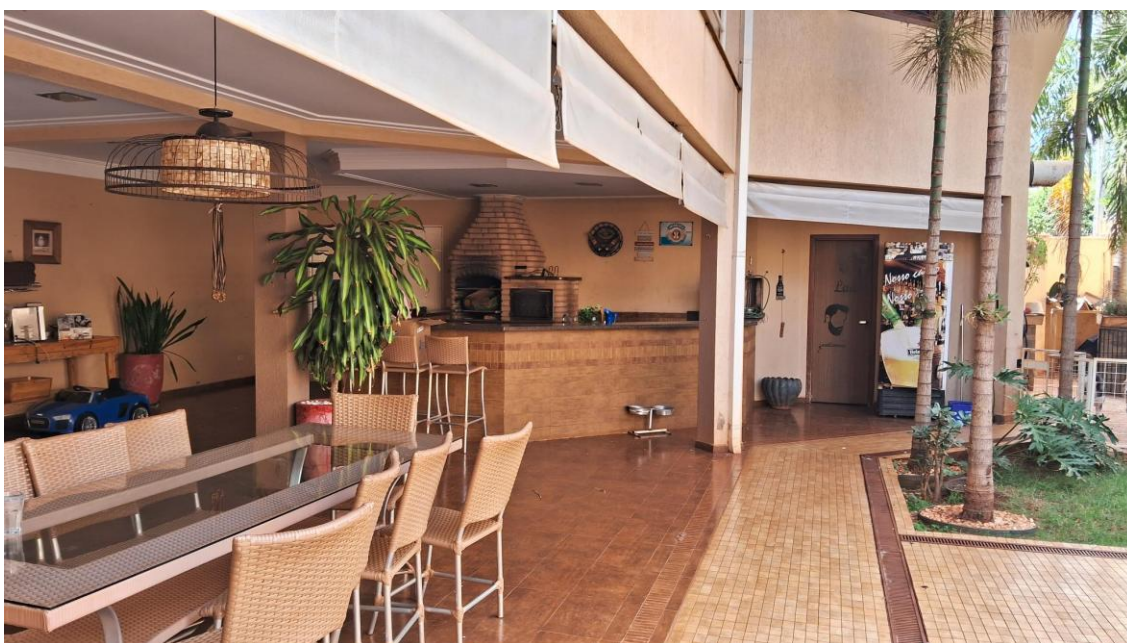


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista do canil, banheiro, área gourmet e jardim frente para a piscina.



Área gourmet, copa para refeições, jardim e área livre.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Salão de jogos e redário na área de lazer.



Redário e sala de jogos.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Áreas de Descanso, bar, copa, área gourmet.



Vista da sala de jogos indo sentido para a entrada da casa.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Quintal e área de serviço.



Depósito próximo ao canil.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista da área de serviço e acesso para a lavanderia.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista área de serviço e lavanderia.



Entrada da lavanderia, azulejada até o teto e acabamento em gesso, piso frio, portas em madeira maciça.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Detalhes acabamento na lavanderia. Sem infiltração e sem manchas e trincos.



Vista lavanderia.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Lavanderia com acesso para a cozinha.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista para a cozinha com móveis planejados. Piso frio e azulejo até o teto.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista cozinha.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista cozinha.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista da cozinha e acesso entre a área de serviço.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

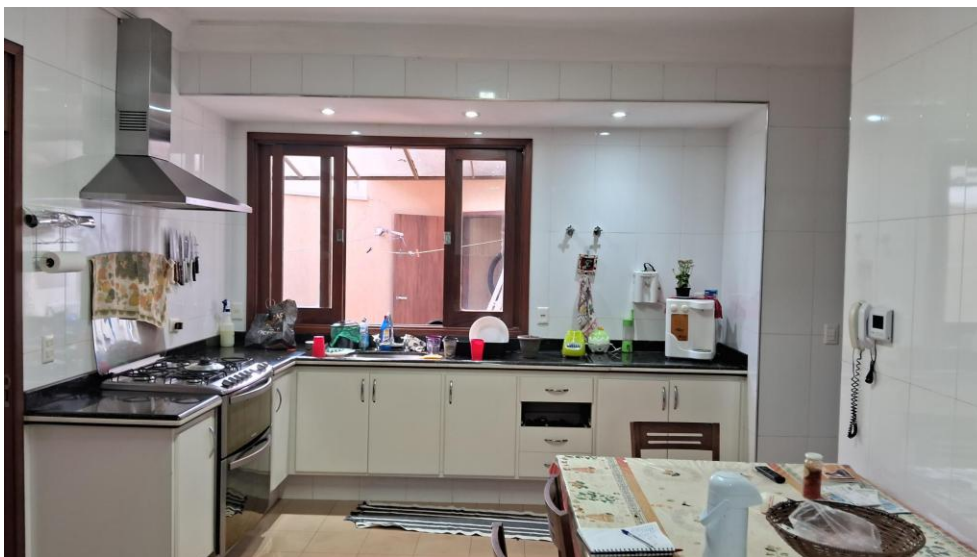


Detalhes da cozinha com móveis planejados e acessórios interligado com a Area de serviço.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista da amplitude da cozinha. Bem ventilada e arejada.



Vista detalhes acabamentos e madeira maciça, teto, iluminação e coifa.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Piso frio, bem ventilada e arejada.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Depósito da Cozinha.

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



Lavabo social da sala de visitas.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Corredor de acesso da pronta principal para o lavado e o aparador e cozinha.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Acesso da sala de visitas para a parte externa na área de lazer e jogos com a piscina.



Vista da sala de jogos e da porta principal em madeira e vidro com lustre da sala de Jantar.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista da sala de jantar com vista para sala de jogos.



Vista da sala de jantar com a amplitude da sala de recepção de visitas ao lado direito com outra porta principal de entrada.

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



Entrada social da casa para sala de visitas em porta de madeira maciça trabalhada.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Janela em madeira maciça, frente para a piscina e piso frio, subindo piso para acessar a sala de estar.

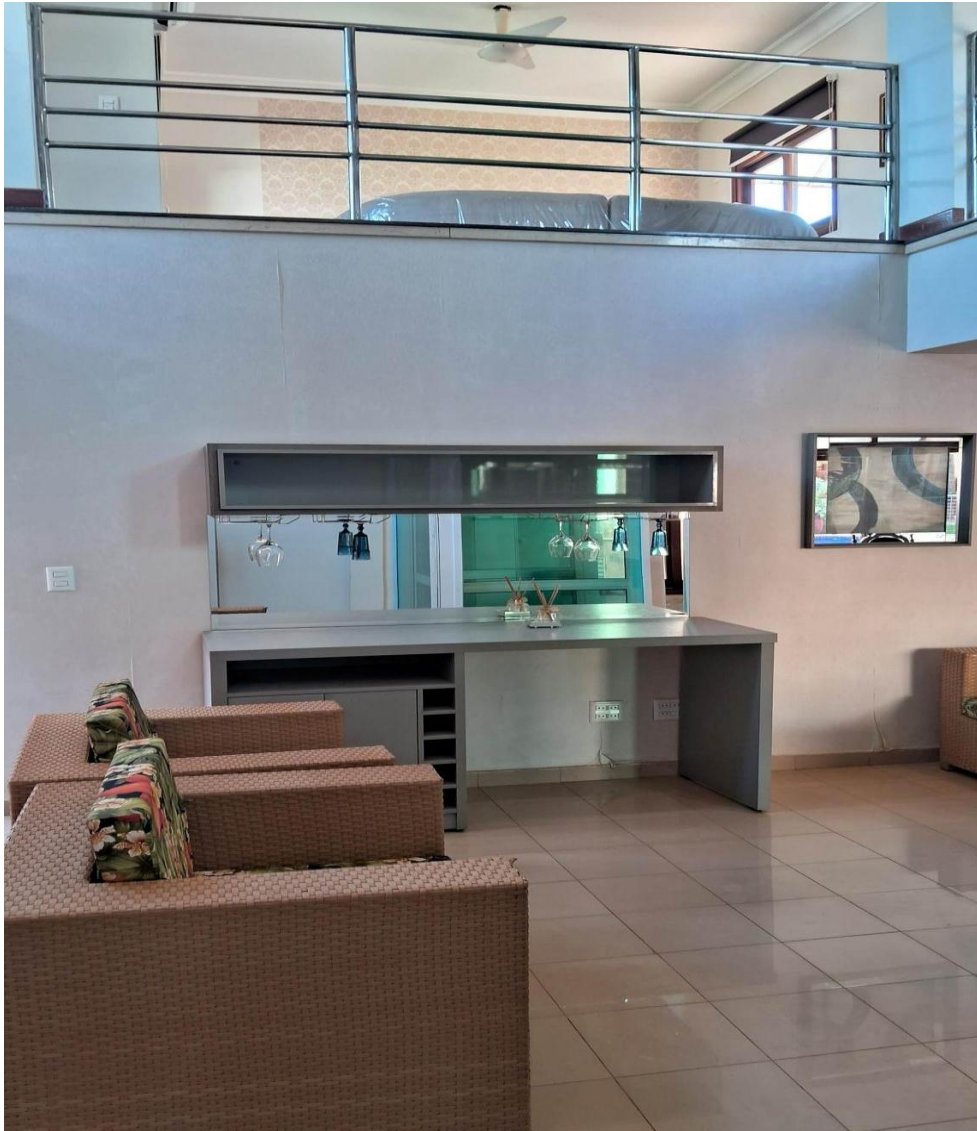


Vista elevador e da sala de estar e ao fundo escadaria.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista sala de estar, com vista do pavimento superior.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

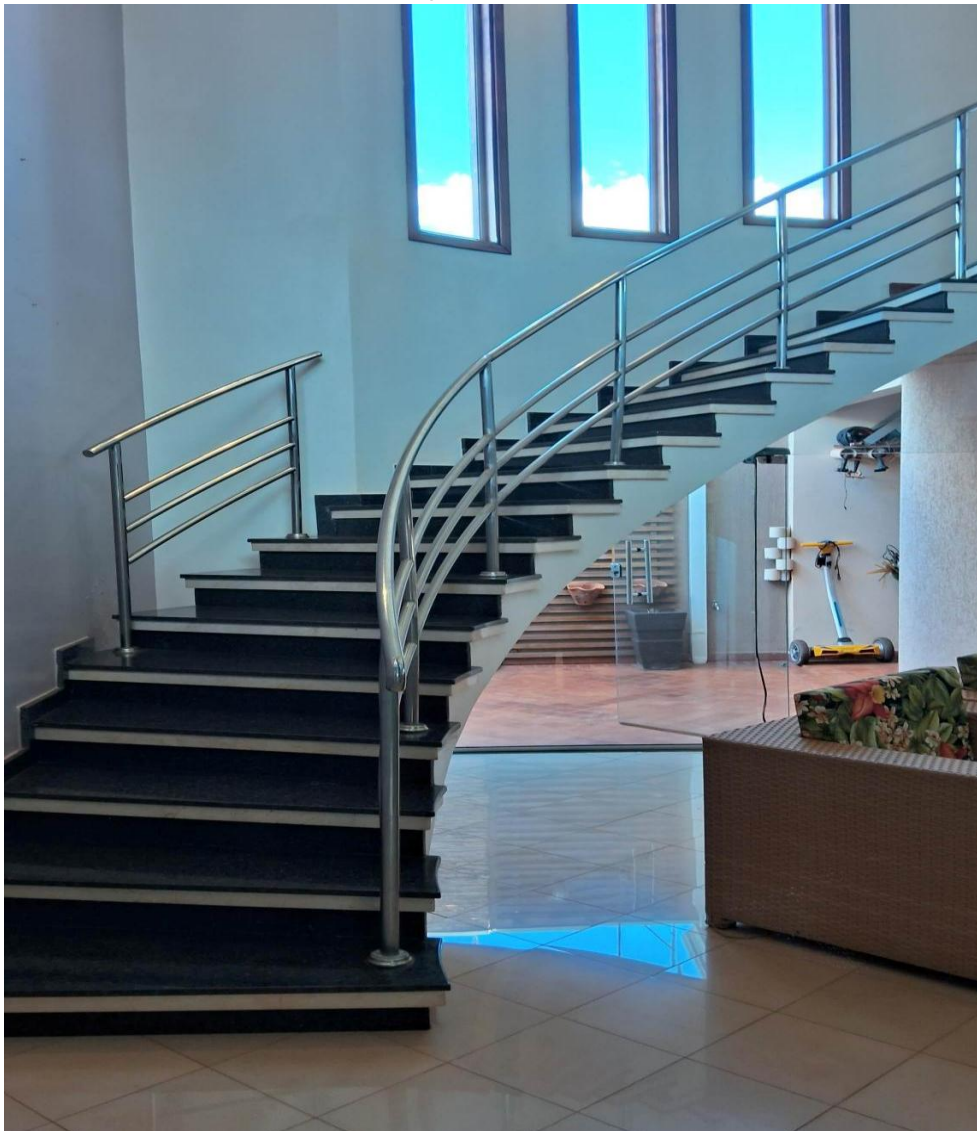


Vista elevador, escadaria, jardim de inverno ao fundo e sala de estar.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista da escadaria que leva ao piso superior da casa.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista do jardim de inverno ao lado da sala de estar.

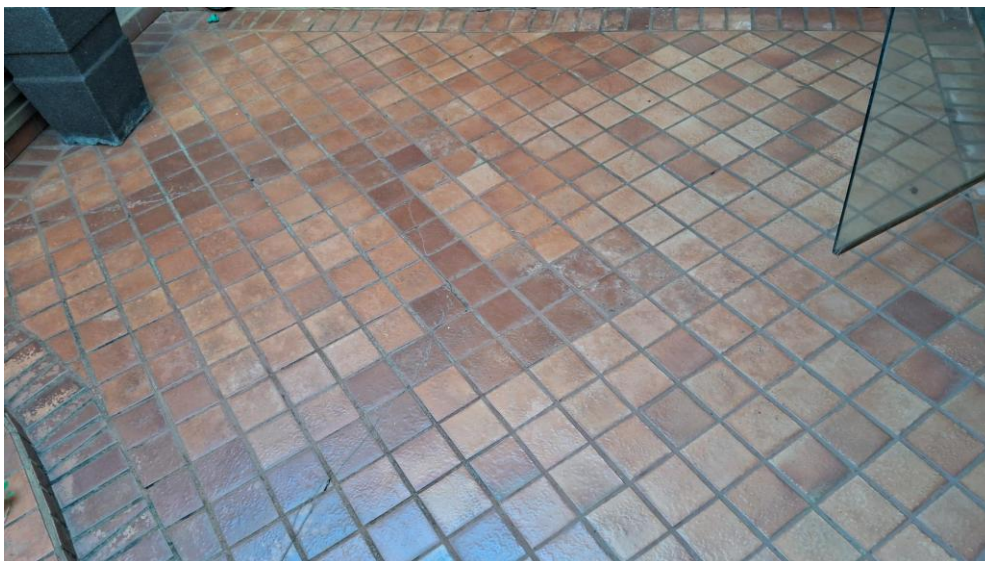


Oficina e depósito de ferramentas ao lado do Jardim de inverno.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Piso externo do jardim de inverno.



Subindo a escadaria para o pavimento de cima.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista detalhes acabamentos ao subir a escadaria.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Necessidade de reforma e de manutenção em cima da escadaria com acesso pelo terraço. Gesso.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

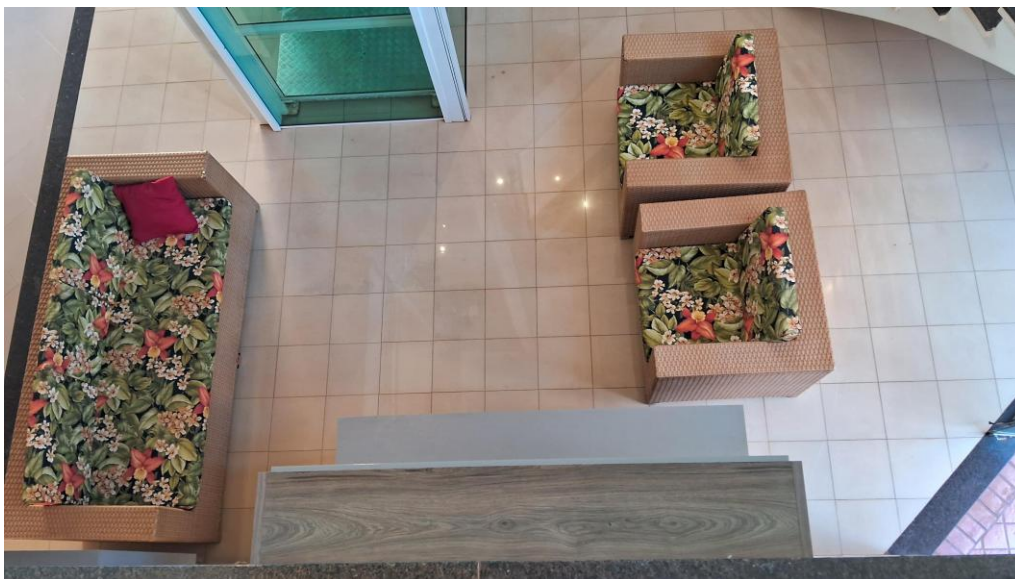


Vista do elevador com vista dos dois pavimentos de cima e de baixo.

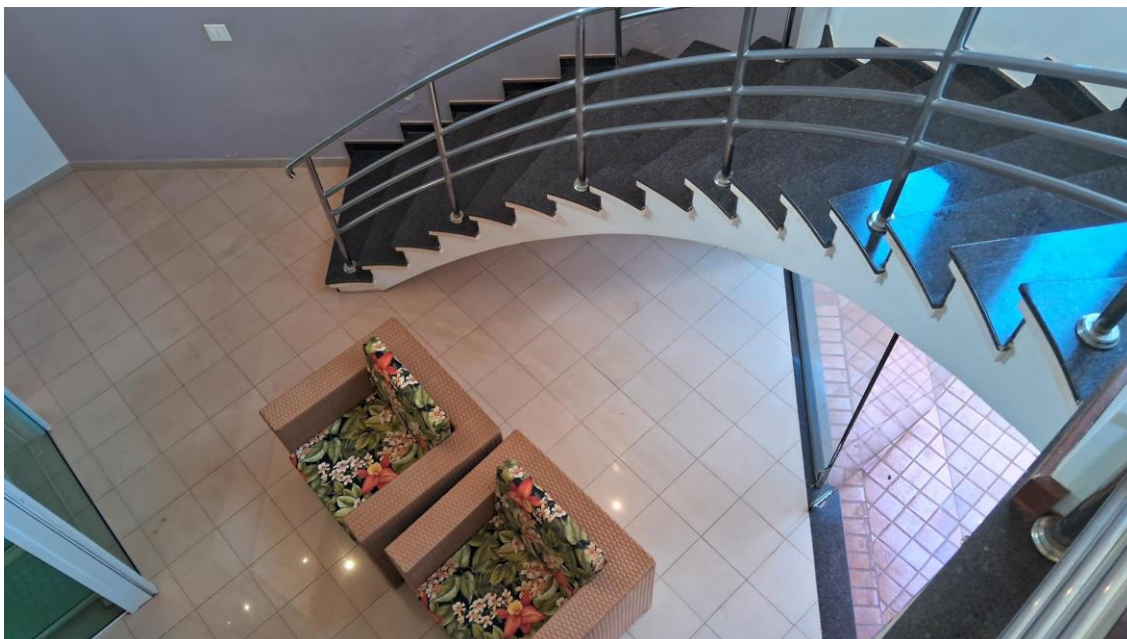


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista de cima da sala de estar.



Vista de cima da escadaria e elevador na sala de estar.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

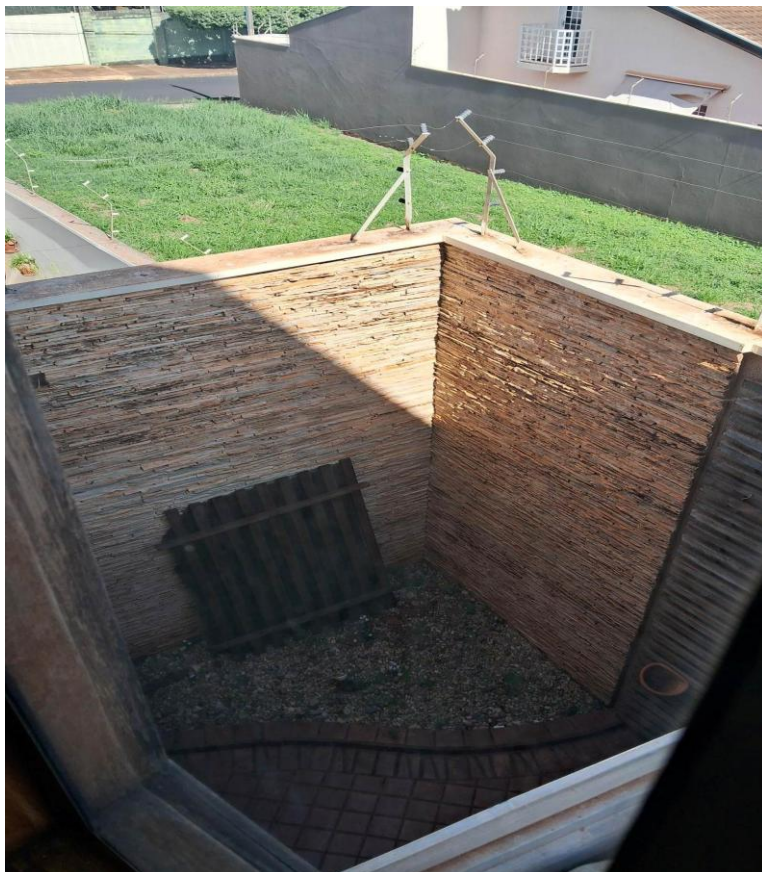


Vista de cima elevador e sala de estar.

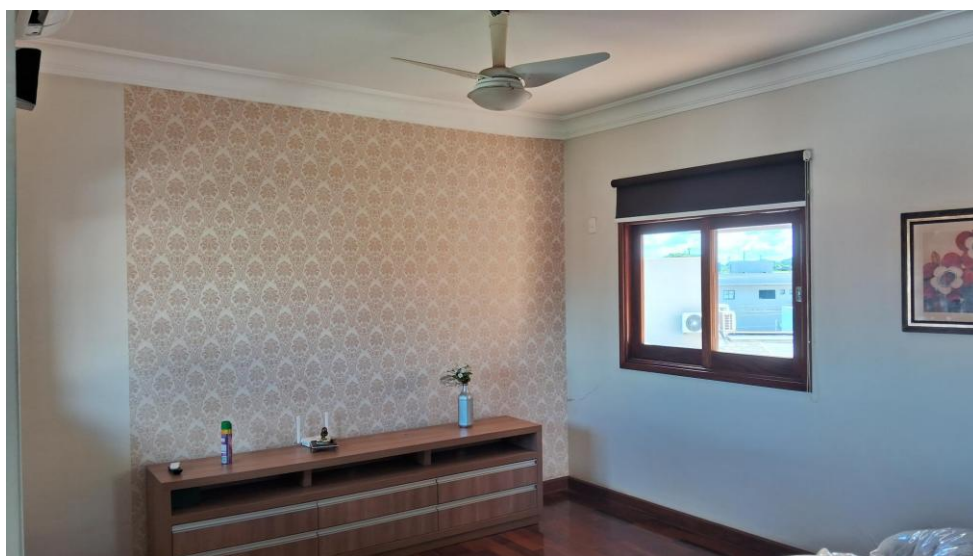


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista de cima do espaço para o jardim de inverno.



Vista da sala de estar no pavimento superior.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista da sala de estar, piso em madeira maciça em ypê e bem ventilada.



Sala de estar pavimento superior, acesso para o terraço e o elevador.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista do corredor em piso de madeira maciça em ipê com acesso para o terraço.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista do corredor com acesso para os quartos no pavimento superior.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista do banheiro social entre os quartos.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista do dormitório de casal com ar-condicionado e veneziana com vista e acesso para o terraço.

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

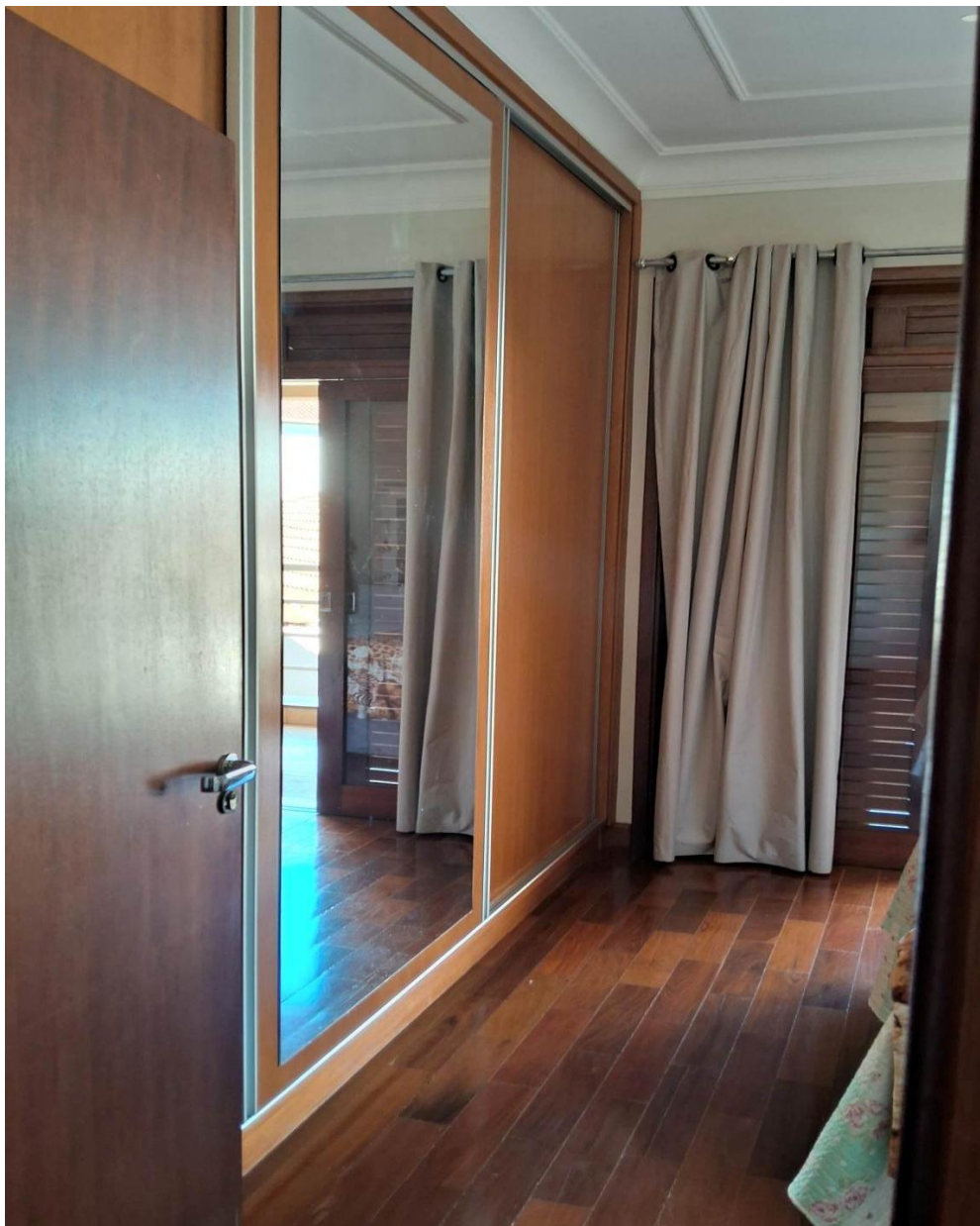


Vista do dormitório.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista do guarda-roupa embutido no dormitório.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista do outro dormitório com vista para o terraço.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Quarto casal, piso em madeira maciça, armários embutidos e acesso para o closet no final o banheiro com hidro.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Closet com armários embutidos.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Hidro da suíte, dormitório de casal.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Dormitório de solteiro.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

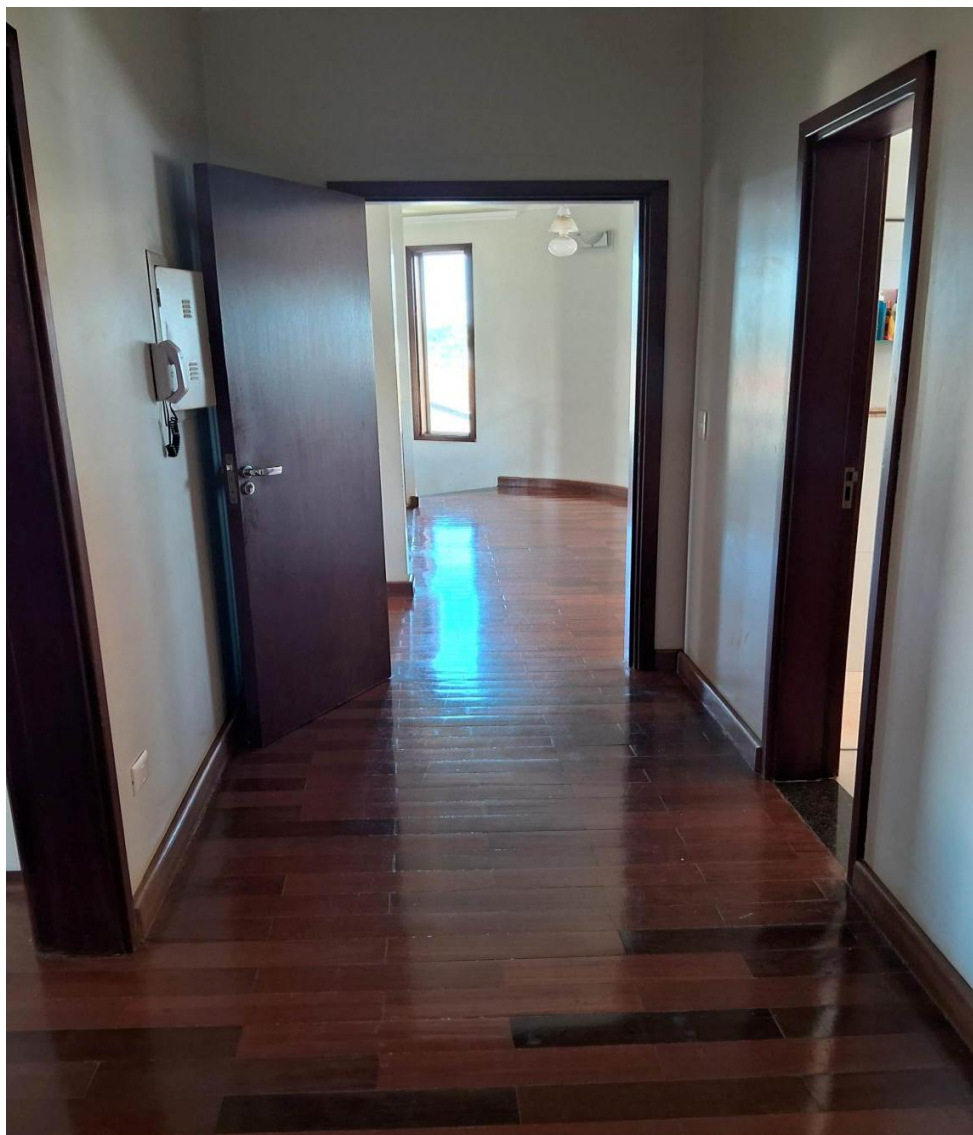


Dormitório de solteiro com armário embutido.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista do corredor para a sala de estar principal entre os dormitórios.

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



Vista do terraço. Todos os dormitórios dão acesso para o terraço.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista do quarto dormitório esse com acesso pelo terraço.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Dormitório grande com escritório, ar-condicionado e bem ventilado e iluminado.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista do closet deste dormitório externo.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista do banheiro desta suíte externa.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Quarto externo, usado como depósito.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista quarto externo bem ventilado usado como depósito.

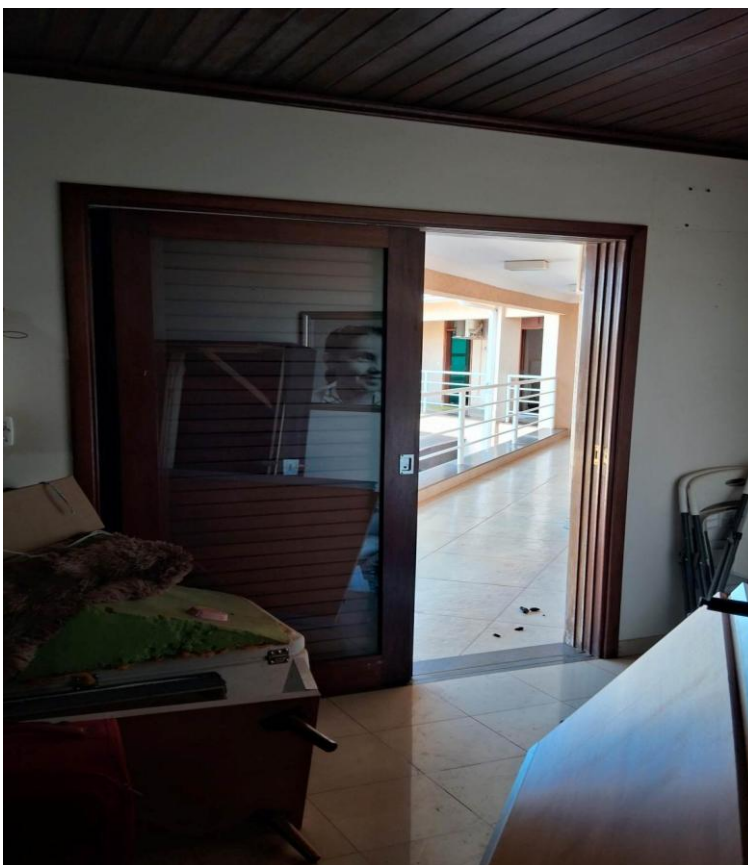


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Espaço da academia usado como depósito com acesso pelo quarto externo mostrado na vista anterior acima.



Acesso do quarto externo para a varanda e o terraço.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

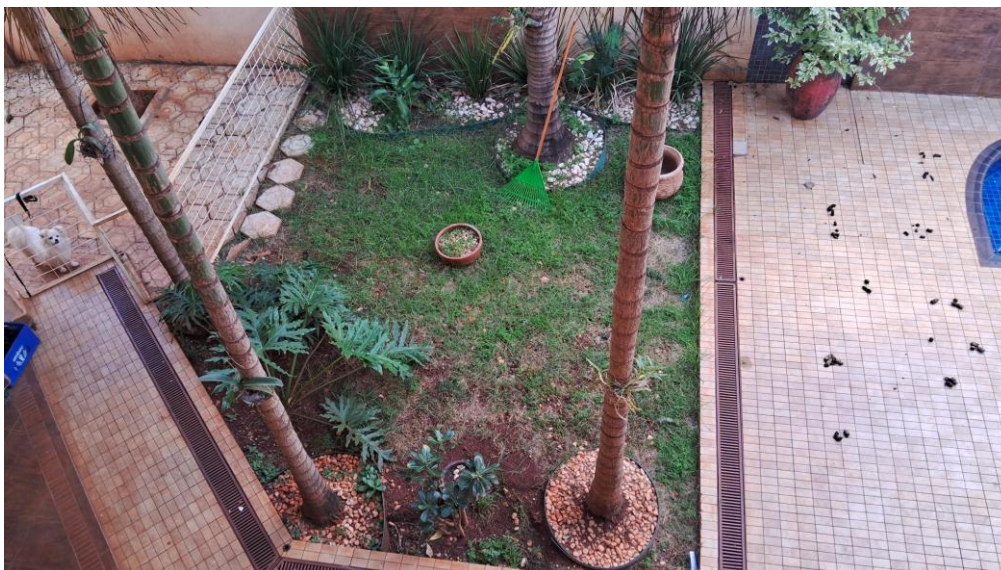


Vista do terraço em cima com visão do canil e jardins abaixo.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista do terraço para o jardim abaixo



Vista do terraço e da piscina.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista terraço e piscina.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista terraço em cima, sala de visita abaixo e piscina.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista terraço, área gourmet e piscina.

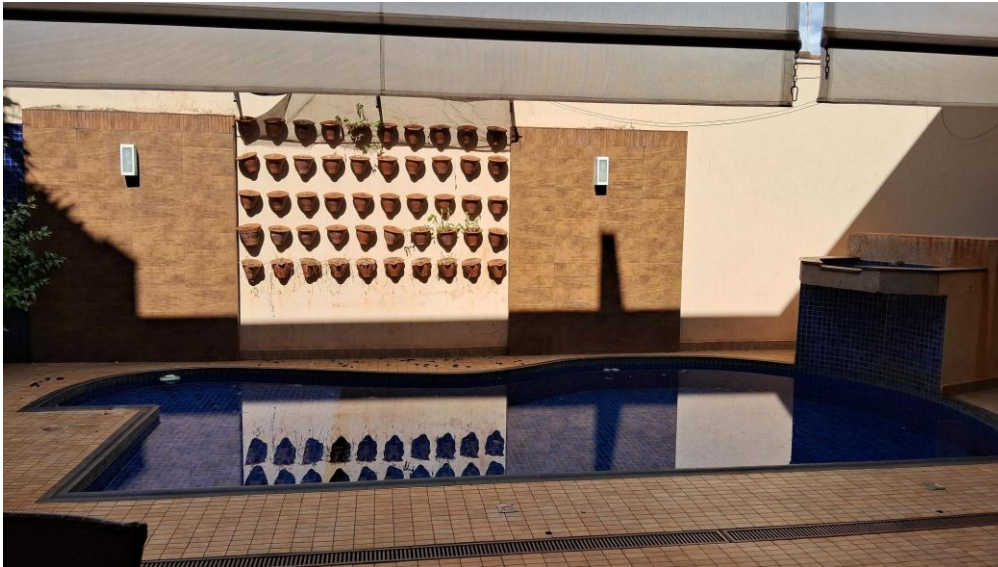
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Vista piscina, canil e área gourmet.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Vista piscina e jardins na parede e cascata.



Vista terraço e piscina.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Desta forma podemos descrever o imóvel como sendo uma bela CASA com um belo TERRENO como tendo:-

Uma CSA, SOBRADO com belo terreno constituído em uma área única com **506,25 m²** de terreno e uma Área construída com **491,40m²**, em um belo projeto residencial, tendo 2 entradas principais, sendo uma para veículos e outra para pedestre. Terreno totalmente murado, com calçada, de frente para rua, com excelente testada de **13,50 metros linear**, terreno plano. Da edificação, belo projeto arquitetônico, cômodos bem ventilados, bem arejados, com ar-condicionado, elevador no centro da sala principal, água da piscina aquecida e casa com aquecedor solar. Com profundidade de **37,50 metros**, uma construção arrojada e com boa conservação, apesar de precisar de manutenção e de reformas em alguns pontos determinados. A sua Localização é Privilegiado pela área onde está, já mais afastado um pouco do rio, que possui no bosque a sua esquerda aproximadamente uns 200 metros. O tamanho e dimensões do I.A. a sua flexibilidade de utilização, o perfil da região, tudo isso contribui para a valorização do referido I.A.

Desta forma temos pesquisado no mercado os seguintes referenciais de valores locais:-

10. FONTES DE PESQUISA

10.1 FONTE DE PESQUISA:

PESQUISA DE IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO - SP

Referências:- R1, R2, R3, R4, R5, R6. R7. Como seguem na ordem:-



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

R1 - FONTE DE PESQUISA: INTERNET

[Casa com 3 quartos na RUA 1, 1, Jardim Athenas, Sertãozinho - SP
ID:29686749](#)

R1 – 273 m² - Valor R\$ 978.500,00



Descrição:-

Casa com 3 quartos à venda na RUA 1, 1, Jardim Athenas, Sertãozinho

Rua 1, 1, Jardim Athenas, Sertãozinho/SP - Area útil 273m²

Quartos: 3 Garagens: 4 Banheiros: 5

Foto do Imóvel de Referência R1 á venda.

IMÓVEL ACIMA É DA REFERÊNCIA R1.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

R2 - FONTE DE PESQUISA: INTERNET

[Casa à venda com 3 Quartos, Centro, Sertãozinho - R\\$ 1.905.500, 336 m2 - ID: 2997585104 - Imovelweb](#)

R2 – 217 m² - Valor R\$ 1.905.500,00





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Descrição :-

- 336 m² tot. 217 m² útil 5 vagas 3 quartos 3 suítes Casa, Centro, Sertãozinho, SP Um novo lar em Sertãozinho - SP! ? Vendo ou troco por algo do meu interesse este imóvel localizado no bairro Jardim Bandeirantes, em Sertãozinho - SP. E DE EXTREMA IMPORTÂNCIA LÊR TODA A DESCRIÇÃO DO ANÚNCIO. Imóvel novo e completo, com 03 suítes (sendo 01 master com closet de 50m²). Casa completa com todos os armários planejados (guarda-roupas, inclusive cabeceiras de camas, criados mudos, painéis para TV, bancadas, penteadeira e etc). Incluso também todos eletrodomésticos Eletrolux (01 microondas 34L, 01 forno elétrico 80L, 01 purificador de água, 01 lava-louças 10 serviços, 01 depurador, 01 cervejeira vertical cvVer dadosL, 01 geladeira inverse 490L, 01 coifa de inox). Sala com 02 ambientes e com pé direito elevado de 4.80m de altura. Cozinha com 01 ilha, 02 CookTop's. Área de serviço. Área gourmet. 01 lavabo. Garagem para 05 carros (sendo 03 cobertos). Piscina aquecida (com hidromassagem, luzes de led e cascata) Aquecedor solar. Sistema de segurança completo (cerca elétrica, câmera de segurança, alarme, vídeo porteiro e portão eletrônico com motor 5 segundos e travas). Todos os encanamentos da Tigre, todas as torneiras e registros da linha Deca e/ou Docol, todas as esquadilhas de alumínio das linhas Gold e Suprema, todos lavatórios escupidos no granito Cristal Quartz Stellar Branco e Preto (fabricados na Marmoraria Sertanezina). Todo quintal e calçada com pedras Portuguesa Mosaico. Paisagismo pronto. Tamanho do Terreno: 12x28 (336m²) Área construída: 217m² Documentação 100% Ok Aceita financiamento - 25/03/2025

Foto do Imóvel de Referência R2 á venda.

IMÓVEL ACIMA É DA REFERÊNCIA R2.



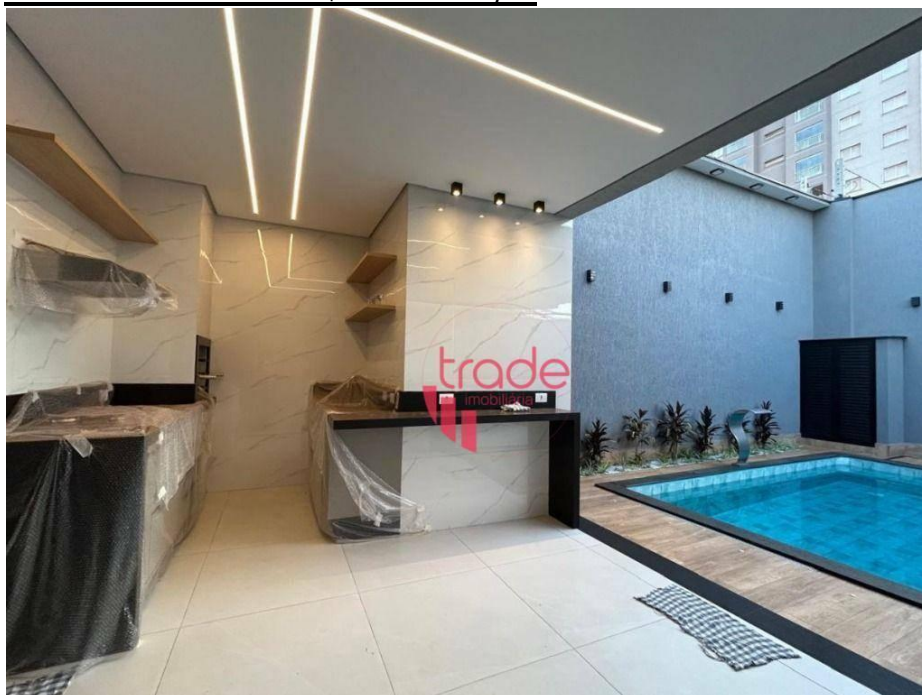
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

R3 - FONTE DE PESQUISA: INTERNET

[Casa à venda com 3 Quartos, Jardim Recreio dos Bandeirantes, Sertãozinho - R\\$ 1.750.000, 336 m2 - ID: 3001781474 - Imovelweb](#)

R3 – 217 m² - Valor R\$ 1.750.000,00



Descrição

Casa à Venda de 03 Suítes no Bairro Jardim Recreio dos Bandeirantes em Ribeirão Preto com Área Gourm Casa à Venda de 03 Suítes no Bairro Jardim Recreio dos Bandeirantes em Ribeirão Preto com Área Gourmet e Piscina. - Sala para dois ambientes com painel de TV; - Cozinha completa em armários; - Lavabo; - 03 suítes completas em armários planejados sendo a master com closet, cuba dupla e chuveiro duplo; Quintal; - Varanda gourmet com churrasqueira; - Piscina aquecida com hidromassagem, luzes de LED e cascata; - Aquecedor solar; - Área de serviço com armários; - 05 vagas de garagem sendo 03 cobertas. Casa à venda com 03 suítes no Bairro Jardim Recreio dos Bandeirantes em Ribeirão Preto, ideal para quem busca conforto e lazer. O imóvel apresenta uma sala para dois ambientes, equipada com painel de TV, proporcionando um espaço aconchegante e moderno. A cozinha é completa em armários, oferecendo praticidade e organização, enquanto um lavabo atende às necessidades de visitantes. As 03 suítes são todas completas em



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011. armários planejados, destacando-se a suíte master, que conta com closet, cuba dupla e chuveiro duplo, garantindo um toque de sofisticação. O quintal é perfeito para momentos de descontração, e a varanda gourmet, equipada com churrasqueira, convida a celebrações em família e amigos. A piscina aquecida, com hidromassagem, luzes de LED e cascata, promete momentos de lazer e relaxamento. O imóvel ainda conta com aquecedor solar, área de serviço com armários e 05 vagas de garagem, sendo 03 cobertas, proporcionando conforto e segurança. Essa é uma oportunidade imperdível para quem deseja um lar completo, em uma localização tranquila e valorizada. - 22/04/2025.

Foto do Imóvel de Referência R3 a venda.

IMÓVEL ACIMA É DA REFERÊNCIA R3.

R4 - FONTE DE PESQUISA: INTERNET

[Sobrado com 6 quartos e com varanda, 303 m² em Jardim Athenas, Sertãozinho - ZAP Imóveis](#)

R4 – 303 m² - Valor R\$ 990.000,00





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Descrição

Sobrado com 6 Quartos à venda, 303m² - Jardim Athenas

(Código do anunciante: 780191003-96 | Código no Zap: 2772114134)
Sobrado Residencial Desocupado à Venda em Jardim Athenas, Sertãozinho - Ótimo Preço! Localizado na encantadora Rua Emílio Cellini, 493 perto da Escola Tecnosert, no tranquilo bairro de Jardim Athenas, Sertãozinho, São Paulo, este magnífico sobrado está pronto para receber sua família. Construído em junho de 2007, a casa se destaca por seu excelente estado, oferecendo uma combinação perfeita de conforto e funcionalidade. A propriedade possui uma área total de terreno de 390,63 m² e uma área construída de 303,76 m², distribuída em 12 cômodos, incluindo 6 amplos dormitórios e 4 elegantes banheiros. Além disso, conta com 2 lavabos adicionais para maior conveniência. Este sobrado se encontra em uma área residencial tranquila e pacífica, perto de escolas, igreja e outros serviços essenciais. A localização é perfeita no oeste da cidade, oferecendo uma excelente acessibilidade às vias públicas, sendo ideal tanto para uma vida de aposentadoria tranquila quanto para um ambiente familiar interativo. Não perca a oportunidade de adquirir esta joia imobiliária em uma localização privilegiada na Região Sudeste do Brasil. Agende já sua visita e venha se encantar com cada detalhe que este imóvel tem a oferecer! Valor do imóvel R\$ 1.090.000,00 e agora reduzido para R\$990.000,00. Oportunidade imperdível. O pavimento térreo possui a garagem com vaga coberta para 4 carros, um lavabo, sala de estar para recepcionar seus convidados e ter momentos de lazer, sala de jantar para as refeições em família, cozinha com despensa para armazenamento dos mantimentos, há também uma suíte no pavimento térreo e um banheiro. O pavimento inferior também conta com uma área de serviço e amplo quintal. Pavimento superior, conta com uma suíte com banheira de hidromassagem, um banheiro social, três dormitórios confortáveis, um escritório para home office, sala de TV e uma varanda confortável com sacada. * 5 dormitórios (4 planejados) * 2 suítes (1 com banheira) * 4 banheiros * 1 escritório * 1 cozinha planejada * 2 salas * 1 lavabo * 4 vagas de garagem coberta Entre em contato e agende uma visita!

Foto do Imóvel de Referência R4 a venda.

. IMÓVEL ACIMA É DA REFERÊNCIA R4.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

R5 - FONTE DE PESQUISA: INTERNET

[Casa com 4 quartos e com piscina, 411 m² em Jardim 5 de Dezembro, Sertãozinho - ZAP Imóveis](#)

R5 – 411 m² - Valor R\$ 1.780.000,00



Descrição

R\$ 1.780.000 - Condomínio informado - IPTU não informado - 411 m² - 4 quartos - 7 banheiros - 4 vagas - 4 suítes – Piscina Varanda Varanda gourmet Churrasqueira Área de serviço Casa de caseiro Todas as características Endereço Jardim 5 de Dezembro, Sertãozinho – SP [Explore a localização do imóvel](#) Casa com 4 Quartos à venda, 411m² - Jardim 5 de Dezembro (Código do anunciante: V6587 | Código no Zap: 2474758333) Jd. 5 Dezembro - 3 suítes c/ armários e 1suíte master c/ 2 armários, saleta e sauna (todos c/ ventiladores e instalações p/ ares cond.), banheiros de mármore branco italiano Carrara, Sala de leitura, 2 salas de visitas c/ arquitetura especial, Hall de entrada social, Lavabo mármore italiano Carrara, Sala de jantar c/ bar, Sala de TV, Sala de refeições, Cozinha c/ armários, Lavadeira, despensa, 01 dormitório, sala, cozinha, banheiro e lavadeira para secretária, 2 despensas, garagem coberta para 4 carros e motos. Área de lazer: Varanda ampla c/ arquitetura irregular, cozinha, banheiro, sala de TV, piscina, spa c/piso madeirado, aquecedor solar - Construção 410,58 m², terreno 444,58 m². ref. 6587 atualizado em 22/04.

Foto do Imóvel de Referência R5 a venda.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.
IMÓVEL ACIMA É DA REFERÊNCIA R5.

R6 - FONTE DE PESQUISA: INTERNET

[Casa com 4 quartos e com piscina, 329 m² em Jardim Mediterraneo I, Sertãozinho - ZAP Imóveis](#)

R6 – 329 m² - Valor R\$ 1.299.000,00



Descrição

R\$ 1.299.000 Condomínio não informado IPTU não informado 329 m² 4 quartos 5 banheiros 4 vagas 2 suítes Piscina Varanda gourmet Cozinha Churrasqueira Área de serviço Escritório Ar-condicionado Todas as características Endereço Jardim Mediterraneo I, Sertãozinho – SP Casa com 4 Quartos à venda, 329m² - Jardim Mediterraneo I (Código do anunciante: V04601 | Código no Zap: 2640247321) Sobrado completo: Ao lado dos condomínios Quinta da Boa Sorte e Bella la Vita. Destaque na qualidade e complementos. Automação, porcelanato, armários, ares-condicionados, câmeras de monitoramento, alarme e concertina. Térreo: Sala moderna e conjugada com a cozinha e varanda gourmet. Mais 1 suíte sensacional. Andar superior: Suíte 1. Sensacional com sacada. Suíte 2. Espaçosa e completa. Sensacional com sacada, closet e banheiro com banheira. Externa: Varanda gourmet e 4 garagens. ref. 04601 atualizado em 22/04.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto do Imóvel de Referência R6 a venda.

. IMÓVEL ACIMA É DA REFERÊNCIA R6.

R7 - FONTE DE PESQUISA: INTERNET

[Casa 499 m² em Jardim 5 de Dezembro em Sertãozinho, por R\\$ 2.490.000 - Viva Real](#)

R7 – 499 m² - Valor R\$ 2.490.000,00



Descrição

Casa com 1 Quarto e 6 banheiros à Venda, 499 m² por R\$ 2.490.000 (Código do anunciante: V7829 | Código no Viva Real: 2630339830) Excelente oportunidade para morar em uma localização privilegiada no Jardim 5 de Dezembro, em uma casa linda e confortável com todos os recursos necessários. A casa dispõe de três quartos, sendo uma suíte com closet e banheira de hidromassagem, uma suíte com closet e um quarto com armário embutido. Há ainda uma sala de jantar, uma sala de estar com TV e uma sala de jogos, além de um lavabo e uma cozinha equipada com armários embutidos. No térreo, há uma suíte com armário embutido, um quarto de



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011. serviço com banheiro, um escritório, um banheiro social, uma sala de academia, uma área de churrasco, um vestiário, uma sauna, uma ducha, uma piscina, um banheiro externo e uma lavanderia com armários. A casa conta com três decks garagens, piso frio e granito, quartos com pavimento de ipê, ar-condicionado, ventiladores, alarme, portão eletrônico, interfone, aquecedor solar e cerca elétrica. Não perca esta oportunidade única! OBS: VISITA SOMENTE AGENDADA E ACOMPANHADA. ref. 7829 atualizado em 22/04.

Foto do Imóvel de Referência R7 a venda.

. IMÓVEL ACIMA É DA REFERÊNCIA R7.

11.METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 – Neste documento oficial adotou-se o “**Método Comparativo por mera semelhança e proximidades de características de imóveis e de localização, Direto de Dados no Mercado Imobiliário da regional do I.A.**”, 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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011, 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. Segundo a normativa **ABNT – NBR 12721:2006** que o padrão de imóveis de referência para efeito de construção e a precificação de valores para construir. Já o padrão de qualidade do imóvel que está classificado entre **ABNT NBR 15.575** – com determinações para garantir a qualidade do referido I.A. sendo este para Alto Padrão. Desta forma para este tipo de imóvel temos a seguinte pesquisa e estudo de mercado a ser apresentado para a perfeita homogeneização dos dados. Preço médio no mercado geral de imóveis avaliando outros imóveis de características semelhantes para podermos precificar o I.A. Assim com forte embasamento em todas as pesquisas realizadas, padrão de construção, localização da construção do I.A. temos que:-



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

REFERENCIAS DE MERCADO: RM

ITEM	VALOR	M ²	MÉDIA M ²
RM1	1.980.000,00	345	5.739,13
RM2	1.299.000,00	329	3.948,33
RM3	1.310.000,00	325	4.030,77
RM4	1.600.000,00	262	6.106,87
RM5	1.500.000,00	424	3.537,74
RM6	1.280.000,00	221	5.791,86
RM7	1.700.000,00	351	4.843,30
SUB TOTAL – SOMA 1	10.669.000,00	2.257,00	4.843,30
MÉDIA GERAL MERCADO	1.524.142,86	322,43	4.727,05

Tabela 1 Pesquisa referência mercado local SERTÃOZINHO – SP

- * Valor médio por m² de CASAS – SOBRADOS +TERRENOS em acordo com as amostras da qual contam com área livre para construir e no mesmo município e na mesma vizinhança que o I.A. E ou nas proximidades, como lotes, terrenos e prédios presentes na vizinhança e ou regionalização em referência ao local do I.A.
- Segundo o mercado imobiliário atual do Local, temos que:- RM

Finalizando esta etapa do estudo de Referências no Mercado no local onde temos o valor apurado na média com as mesmas características em R\$ 4.727,05 o m².

Desta forma temos que:-



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Os valores apresentados são considerados levando-se em conta a mesma tipologia de imóveis e suas características bem como o estado de conservação dos referidos imóveis, benfeitorias, m² de área construída e de documentação em ordem.

REFERENCIAS DE MERCADO GERAL: RMG

PESQUISA E ESTUDO DO MG - MERCADO GERAL 1		
VALOR R\$	M ²	VALOR MERCADO
R\$ 920.000,00	328	R\$ 2.804,88
R\$ 5.000.000,00	400	R\$ 12.500,00
R\$ 3.800.000,00	300	R\$ 12.666,67
R\$ 9.720.000,00	1.028,00	R\$ 9.455,25
R\$ 3.240.000,00	342,67	R\$ 9.455,16

Tabela de R.V.M.G. - Referência de Valores do Mercado Geral local.

Finalizando esta etapa do estudo de Referências de Valores do Mercado Geral no local onde temos o valor apurado na média com as mesmas características em R\$ 9.455,16 o m².

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

De acordo com os estudos e pesquisas realizadas no mercado local, especificamente no mesmo Município, Bairro e na mesma Rua onde se encontra o I.A. até mesmo a região próxima como objeto deste estudo, onde se encontra tanto o I.A. bem como através das referências acima apresentadas, contendo a metragem quadrada de TERRENO e ÁREA CONSTRUÍDA, semelhanças e características iguais de constituição do imóvel, com estudo analítico das informações e o cruzamento das mesmas, apresentamos o seguinte quadro de HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS ACIMA APURADOS;



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS:-

REFERENCIAS DE ESTUDO E PESQUISA - AMOSTRAS: RF

REF	VALOR	M ²	VALOR/M ²
RF1	R\$ 978.500,00	273	R\$ 3.584,25
RF2	R\$ 1.905.500,00	217	R\$ 8.781,11
RF3	R\$ 1.750.000,00	217	R\$ 8.064,52
RF4	R\$ 990.000,00	303	R\$ 3.267,33
RF5	R\$ 1.780.000,00	411	R\$ 4.330,90
RF6	R\$ 1.299.000,00	329	R\$ 3.948,33
RF7	R\$ 2.490.000,00	499	R\$ 4.989,98
SOMA	R\$ 11.193.000,00	2.249	R\$ 4.976,88
MÉDIA	R\$ 1.599.000,00	321,29	R\$ 4.976,81

Finalizando esta etapa do estudo de Referências de Amostras Reais de Mercado no local onde temos o valor apurado na média com as mesmas características em R\$ 4.976,81 o m².



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

QUADRO FINAL DE HOMOGEINIZAÇÃO DOS DADOS: HVP

HOMOGEINIZAÇÃO DOS VALORES PESQUISADOS			
MÉDIA RM1	R\$ 1.524.142,86	322,43	R\$ 4.727,05
MÉDIA AMOSTRAS MERCADO RF1	R\$1.599.000,00	321,28	R\$ 4.976,97
MÉDIA MERCADO GERAL G1	R\$3.240.000,00	342,67	R\$ 9.455,16
MRF - MÉDIA RESULTADO FINAL	R\$2.121.047,62	R\$ 328,79	R\$6.451,07

Assim temos que para o I.A. o resultado apresentado:-

FUNÇÃO	RESULTADO
Metragem total de A.T. do I.A.	491,40
Valor total médio do m² apurado	6.451,07
Valor Total de Vendas do I.A.	R\$ 3.170.055,80

NOTA:-*** Os Valores de metragens e a área total do I.A. precisam ser certificadas nos demais documentos comprobatórios enviados – Não há a necessidade de proceder com retificação de área e correção das metragens e somatórias apresentadas no registro em MATRÍCULA para a área do terreno. Porém há a necessidade de averbação da A.C. – Área Construída em Matrícula, para isso o projeto da mesma precisa ser devidamente aprovado junto a PMS – Prefeitura Municipal de Sertãozinho, ser devidamente registrada, tirado o habite-se e averbada posteriormente na Matrícula 29.594. Não falta de atualização completa na matrícula a mesma fica prejudica e assim a avaliação final podendo ficar prejudicada em decorrência da ausência de determinados registros.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

****** Por se tratar de CASA – SOBRADO +TERRENO E ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA é que pode ser utilizada tanto para fins COMERCIAL + RESIDENCIAL e o mesmo se encontrar totalmente em meio a um bairro predominantemente residencial, de padrão médio a alto, como a localização privilegiada da qual o I.A. detém e que vem a valorizar bastante no futuro, estando este totalmente murado, cercado e com portões, sistemas de segurança, energia solar, água aquecida, ar-condicionado na maioria dos cômodos, piscina com água aquecida, área gourmet, área de lazer, suítes, hidro, elevador na sala, considerando que a documentação esteja em ordem, e que este esteja livre de regiões onde ocorrem as enchentes, neste caso é que todas as amostras e referências pesquisadas estão devidamente em acordo com o I.A. e com a documentação devidamente regularizada.

******* Assim o valor final do imóvel sempre leva em consideração esses fatores subjetivos, bem como a regularidade de sua documentação. O Imóvel acima não teve a documentação analisada por falta de envio. Porém o estado de conservação do imóvel influencia muito no Preço Final em decorrência de condições favoráveis da propriedade e a sua localização, o que é o caso. Notamos que o mesmo foi favorecido com a vizinhança e comércio local. E isso já conta positivamente pois viabilizou a visualização da dimensão do terreno e do seu aproveitamento máximo em projetos futuro para empreendimentos com A.C. – Área Construída.

Desta forma temos que:

O valor médio por imóvel de amostras como Referências de Estudo no Mercado local apurado em:

VM da RF = R\$ 2.121.047,62

O valor médio do m² de CASAS E SOBRADOS para a venda no mesmo endereço do I.A. foi de:-

VM do m² = R\$ 6.451,07 - A.T.

E o valor médio de Venda do próprio I.A. foi de:-

VM do IA = R\$ 3.170.055,80



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1ª) - NOTA:- O valor de m² apurado aqui é para imóveis com a documentação 100% regularizada e em pleno estado de conservação e com todas as benfeitorias realizadas e para venda no mercado imobiliário.

a) Levamos em consideração a metragem quadrada total **A.U.T.P.C. Área Útil Total PRIVATIVA do terreno apresentado na NATRÍCULA no valor de 491,40 m².**

14. ENCERRAMENTO

14.1 - CÁLCULO DO IA

(Soma V.G.V/L ÷ número de referências = R1 – Resultado 1) x (Soma de m² ÷ número de referências = R2 – Resultado 2) = VM – Valor Médio do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela Área do IA que foi apresentado em Matrícula com o fechamento da somatória total constituída no valor de **491,40 m²** = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

* Lembrando conforme nota já citada acima que seguimos a metragem contida no Documento apresentado.

Assim temos como valor real do imóvel que:-

IA	VALOR MÉDIO M²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
----	-------------------	------------	--------------

IMÓVEL	R\$ 6.451,07	<u>491,40 m²</u>	R\$ 3.170.055,80
--------	--------------	------------------	------------------

*** IMPORTANTE:-** Lembrando que no valor acima já está com cálculo de valor médio final, incluindo a falta de manutenção e de reformas no referido imóvel e a necessidade de atualização documental do mesmo, fica citado que o proponente proprietário perde valor referente a estes itens no imóvel.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14.3 - Concluíram-se assim que, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário local, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, de manutenção, benfeitorias realizadas e o estado de conservação do I.A. é que o **valor de mercado MÉDIO** para venda hoje do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na:- **Rua Rodolpho Sverzut, 141 – Jardim Athenas – Sertãozinho - SP - CEP: 14.161.015, determinado aqui como valor real Médio final de R\$ 3.170.055,80 – (Três Milhões Cento e Setenta Mil, Trezentos e Cinquenta e Cinco Reais e Oitenta Centavos)** – no mercado local apurado para venda do referido imóvel com toda a sua documentação devidamente regularizada.

Porém Informamos que temos que levar em consideração nesta avaliação técnica de imóveis:

- A localização do Referido I.A. – E na mesma circunvizinhança com outros imóveis de padrão semelhante.
- O endereço Atualizado do Referido Imóvel.
- A precificação de valores para imóveis com características semelhantes e ou próximas do I.A. (no mesmo bairro e m² de área livre). Isso feito em virtude de no mesmo possuir várias outras unidades a venda em características semelhantes ao do I.A., onde o levantamento feito e então por aproximação junto ao padrão médio dos imóveis pesquisados e analisados.
- Estado de Conservação do mesmo.
- Falta de reparos
- Falta de pintura
- Falta de manutenção
- Depreciação do mesmo
- Padrão da Região – (Bairro).
- Dados e Valores apurados em Pesquisa.
- Avaliação e Pesquisa de Campo



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

- Estudo e cruzamento das informações de mercado.
- Regularização da documentação vigente.
- Benfeitorias realizadas no I.A.

Desta forma temos que:-

15. CONCLUSÃO

Visto se tratar de um imóvel CASA – SOBRADO + ÁREA CONSTRUÍDA + TERRENO com fins de aplicabilidade para o setor RESIDENCIAL em região de grande progresso e de crescimento residencial devido as características predominantes na circunvizinhança tendo o seu polo voltado para o setor residencial e para moradia, fortemente estabelecidos, mantendo ali o padrão de área tanto de terreno como de área construída na vizinhança que se trata de fins para residências de LATO PADRÃO, principalmente para futuros empreendimentos imobiliários. Com a sua infraestrutura regional bem montada, nas proximidades do I.A. com avenidas largas e bem sinalizadas a aplicabilidade de finalidade na região com alto comércio e inúmeros bairros residenciais com toda a infraestrutura urbanística necessária, como asfalto, energia elétrica, água e esgoto, transporte, iluminação, praças, jardins, estando o seu padrão de área apropriado para uso da qual pode ser destinado dentro do seu padrão e de porte denominado. Porém o que foi levada em consideração também no mesmo foi a sua falta de benfeitorias interna do terreno no I.A., em alguns pontos específicos justamente por não ficar aparente, estando o mesmo carecendo de algumas reformas pontuais e benfeitorias como Pinturas, Reformas, Manutenção, Acabamentos, sendo estes materiais de primeira linha e no mesmo e a questão documental com a falta análise devida devido a não atualização dos dados. Levando ainda em conta todas as suas vantagens de estar o I.A. e o seu padrão de vista de frente para a rua, o que o torna especial e de alta valorização imobiliária e financeira, com **A.T.C. Área TOTAL Construída de 491,40 m²** e sendo livre para ser ocupada em toda a dimensão de seu espaço privativo. Por isso é que determinamos aqui o seu valor **MÉDIO** real de venda, com certeza absoluta de **R\$ 2.853.050,22 – (Dois Milhões Oitocentos e Cinquenta e Três Mil e Cinquenta Reais e Vinte e Dois Centavos)**:- Lembrando que este valor foi devidamente



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011. apurado via estudos e pesquisas conforme as diversas e inúmeras amostras coletadas no mesmo bairro e de preferência na mesma rua, avenida e ou vizinhança do mesmo município do I.A. juntamente com a valoração real de mercado e precificação praticada no momento atual pelo mercado imobiliário no ano de 2025 conforme as normas devidas da ABNT.

Tendo grande vantagem pelo seu tamanho, sua localização, por estar devidamente localizado de frente para a via pública não se tratando de uma área comum, mas uma área privativa.

É por tudo isso que apresentamos aqui como Valor **MÉDIO** de Mercado:-

R\$ 2.853.050,22 – (Dois Milhões Oitocentos e Cinquenta e Três Mil e Cinquenta Reais e Vinte e Dois Centavos).

Assim apresentamos os valores referenciais de mercado atual para o referido I.A.:-

VALOR DE AVALIAÇÃO DO MERCADO		
	VALOR MÍNIMO	R\$ 2.567.745,20
R\$ 2.853.050,22	VALOR MÉDIO	R\$ 2.853.050,22
	VALOR MÁXIMO	R\$ 3.170.055,80

Certo do exposto NERVAL ROCHA

Guarulhos, 24 de Abril de 2025

PERITO AVALIADOR: - CRECI 152.079 nº CNAI 017-348



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

16. 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

MDA – Ministério do Desenvolvimento Agrário

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural

CAR – Cadastro de Área Rural

CIB – Cadastro de Imóvel Brasileiro

CIR – Código do Imóvel Rural

V.T.I. – Valor Total do Imóvel

C.V.V. – Certidão do Valor Venal do Imóvel

V.T.C.B. – Valor Total de Construções e de Benfeitorias



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.
V.T.N. – Valor da Terra Nua

17. CURRÍCULO

17.1 - NERVAL DE OLIVEIRA ROCHA

CRECISP 152079

CNAI 17348

Dados Pessoais

CPF: 112.896.808-84

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima

Bairro: Cocaia

Cidade: Guarulhos

Estado: SP

Telefone 1: (11) 99502-1790 Telefone 2: (11) 2447-0301 E-mail:

nervalrocha@gmail.com / cnpm.nervalrocha@hotmail.com

Formação:

Técnico em Transação Imobiliária

Avaliador Profissional de Imóveis

Graduado em Marketing

Pós Graduado em Marketing Digital

Pós Graduado em Mídia Digital

Perito Judicial em Avaliação Técnica de Imóveis

Especialista em Incorporação e Gestão Imobiliária

Experiência:

Perito em Regularização e Avaliação de Documentação Imobiliária.

Perito em Avaliação de Documentação Pessoal de Proprietários, Certidões Negativas.

Perito em Avaliação Técnica de Imóveis.

Diretor Técnico do PATI - Perito em Avaliação Técnica de Imóveis.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

ANEXOS:-

ONR - Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis
SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO
Oficial José Antonio Rodrigues Francisco

CNM nº 120386.2.9029594-47

MATRÍCULA 29.594 FOLHA 01

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Cidade: Sertãozinho Município: Sertãozinho

Urbanos: ☒ C.P.M. 92.9831.1.0011.000-72058/00 Rural: ☐ INCRA

Quilômetro: Loteamento "JARDIM ATHENAS" - Lote nº 11 - Quadra nº 15

Denominação: Rua "E", lado ímpar - RUA RODOLPHO SVERZUT

MATRÍCULA Nº 29.594 Protocolo nº 56.401 26 de Dezembro de 1996

IMÓVEL: LOTE 11 - QUADRA 15 - JARDIM ATHENAS - 506,25 m²

Um terreno situado nesta cidade e Comarca de Sertãozinho, composto pelo lote matricial nº 11 da Quadra 15 do Loteamento "JARDIM ATHENAS", de frente para a Rua "E", lado ímpar, com 506,25 metros quadrados, medindo 13,50 metros de frente para a referida Rua "E", e igual medida nos fundos, confrontando com o lote nº 10; 37,50 metros do lado direito de quem da Rua "F" e o imóvel, confrontando com o lote nº 9; 37,50 metros do lado esquerdo confrontando com os lotes nº 16 e nº 18, e este imóvel dista de 18,90 metros do ponto inicial da linha curva da confrontação da Rua "E" com a Rua "Vila Zanotto", da quadra completada pela Rua "C".

PROPRIETÁRIOS: 1) DEOLINDA CELINI DOS REIS, RG. 4.103.461-SP, CPF. 336.073.629-15, viúva, do 1º; 2) AFONSO CELSO DOS REIS, RG. 3.463.333-SP, agricultor e sua mulher MARIA LUIZA MUCCI DOS REIS, RG. 4.323.082-SP, professora, casados em conjunto de bens antes da Lei 6515/77, portadores do CPF. nº 834.092.738-00; 3) JOSÉ FERREIRA DOS REIS NETO, RG. 4.214.141-SP, CPF. 742.041.320-00, dentista, divorciado; 4) CARLOS CESAR DOS REIS, RG. 5.043.695-SP, dentista e sua mulher VERA LUCIA KROLL DOS REIS, RG. 7.294.286-SP, professora, casados em conjunto de bens antes da Lei 6515/77, portadores do CPF. nº 833.319.500-72, todos brasileiros, portugueses e domiciliados nesta cidade e Comarca de Sertãozinho, despochando-se à Rua Sebastião Sampaio nº 225 e Rua Barão do Rio Branco nºs 353, 383 e 371.

REGISTRO ANTERIOR: R-3/20.199, em 26/12/96 no Livro 2 de Registro Geral, desta Serventia. Loteamento primitivo pelos proprietários conforme processo arquivado, registrado na matrícula nº 4.878, cujo imóvel foi adquirido pelos R-1, R-2 e R-3 na matrícula nº 4.878. RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DO LOTEAMENTO: são considerados lotes em zona mista (residencial e comercial), os lotes: 06, 08, 10 e 17 da Quadra 07; lotes 01, 07, 08, 09, 11, 16 e 17 da Quadra 09; os lotes 01, 02 e 03 da Quadra 13 e os lotes 01, 05, 06, 08, 10 e 13 da Quadra 14 sendo todos os demais do tipo estritamente residencial. Estas restrições são impostas pela loteadora, estão expressas no Contrato Padrão que será utilizado para a venda de lotes, de acordo com a Lei nº 6.786/79 de 19/12/79 e demais restrições impostas pela Prefeitura Municipal local, conforme zoneamento por ela determinado. Sertãozinho, 26 de dezembro de 1996. O OFICIAL: José Antonio Rodrigues Francisco.

Av-1/ 29.594 - 02 DE MAIO DE 2007 - Prot. 94.251 (24/04/2007) - (QUALIFICAÇÃO)

Procede-se a esta averbação nos termos do requerido na Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas desta Comarca, em 30 de março de 2007, no livro nº 395, páginas 251/254, instruída com cópias autenticadas da Cédula de Identidade expedida aos 07 de agosto de 1967 pela SSP/SP; e, dos CPFs, para ficar constando que, o número correto do Registro Geral (RG) da proprietária condômina MARIA LUIZA

(continua no verso)

SOLICITADO POR: FERNANDO NARDI - CPF/CNPJ: 000.000.000-00 DATA: 23/04/2015 13:44:00 - VALOR: R\$ 22,12



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

29.594 01

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

CNPJ nº 120386.2/0029594-47

MUCCI DOS REIS, na realidade é RG nº 4.323.633/SP, e não como constou; e, que, as proprietárias condôminas DEOLINDA CELINI DOS REIS, MARIA LUIZA MUCCI DOS REIS e VERA LÚCIA KROLL DOS REIS, estão inscritas no CPF sob nºs 181.182.318/10, 197.193.888/20 e 273.636.158/02, respectivamente. Sertãozinho, 02 de maio de 2007.

O Oficial: *[Assinatura]* José Antonio Rodrigues Francisco

Av-2/ 29.594 - 02 DE MAIO DE 2007 - Prot. 94.251 (24/04/2007) - (DENOMINAÇÃO/UBA)
Procede-se a esta averbação nos termos do requerido na Escritura Pública de Venda e Compra retro mencionada na Av-1, instruída com cópia autenticada do Decreto Municipal nº 814, de 06 de outubro de 1980, para ficar constando que, a rua "E", passou a denominar **RUA RODOLPHO SYERZUT**. Sertãozinho, 02 de maio de 2007.

O Oficial: *[Assinatura]* José Antonio Rodrigues Francisco

R-3/ 29.594 - 02 DE MAIO DE 2007 - Prot. 94.251 (24/04/2007) - (COMPRAS E VENDAS)
Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra retro mencionada na Av-1 os proprietários DEOLINDA CELINI DOS REIS; AFONSO CELSO DOS REIS e sua mulher MARIA LUIZA MUCCI DOS REIS; JOSÉ FERREIRA DOS REIS NETO; e, CARLOS CESAR DOS REIS e sua mulher VERA LÚCIA KROLL DOS REIS, todos já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **BARROS DE SOUSA**, RG nº 18.198.093-9/SP e CPF nº 183.104.188/02, secretária, casada em comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.530/77, conforme escritura pública de pacto antenupcial registrada sob nº 32004, livro 3-Auxílio desta Serventia, São MAURÍCIO DE SOUSA, RG nº 14.632.110/SP e CPF nº 002.610.129/13, empresário, brasileiro, domiciliado e residente nesta cidade, na rua José Rodrigues Santinho nº 623, pelo preço de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em condições especiais. CPM nº 02.0831.1.0011.000, código nº 33058/20, VVF R\$ 32.000,00. Sertãozinho, 02/05/2007.

O Oficial: *[Assinatura]* José Antonio Rodrigues Francisco

**PARA SER PAGO EM CASH
NÃO VALERÁ COMO PAGAMENTO
VALOR: R\$ 10.000,00**

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

em www.registradores.org.br

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

00

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

00

01

02

03</



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
SERTÃOZINHO - SP
COMARCA DE SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO: JOSÉ ANTONIO TONIELO

Documento Microfilmado
Nº 5 2 4 4
Fls. 01
Registro de Imóveis
Sertãozinho/SP

"CERTIDÃO"

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Sertãozinho - SP
PRENOTADO EM 24/04/2007
PRENOTAÇÃO: 094251
Data da validade: 23/05/2007

MARIA ALICE DE OLIVEIRA TONIELO, Oficial Substituta do 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Cidade e Comarca de Sertãozinho, Estado de São Paulo, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, em virtude de pedido verbal de pessoa interessada que, revendo em Cartório, a seu cargo, o **LIVRO PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS / PROCURAÇÕES SOB Nº 395 (TREZENTOS E NOVENTA E CINCO) - PÁGINAS NºS 251 / 254 (DUZENTOS E CINQUENTA E UM / DUZENTOS E CINQUENTA E QUATRO)**, verificou constar escritura do seguinte teor: **NÚMERO - 098 - ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA QUE A SRA. DEOLINDA CELINI DOS REIS E OUTROS FAZEM A SRA. IDACI BARROS DE SOUSA, NA FORMA ABAIXO DECLARADA E PELO VALOR DE RS-10.000,00 (DEZ MIL REAIS) - VALOR VENAL: RS-32.096,25. S A I B A M** quantos a presente escritura pública de venda e compra virem que, no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo, de dois mil e sete (2.007), aos trinta (30) dias do mês de Março (03), nesta Cidade e Comarca de Sertãozinho, Estado de São Paulo, em Cartório, perante mim, Oficial Substituta e as duas testemunhas adjante nomeadas e no final assinadas, compareceram partes entre si, justas, avindas e contratadas, a saber: de uma parte, como outorgantes vendedores: **1)- DEOLINDA CELINI DOS REIS**, RG. nº 10.146.581-SSP/SP e CPF/MF sob nº 181.182.318/10 (antes comum ao falecido marido Pedro Ferreira dos Reis sob nº 336.073.628/15), brasileira, viúva, de prendas domésticas, domiciliada e residente nesta Cidade de Sertãozinho, Estado de São Paulo, na Rua Plácido Sarti, nº 1.617; **2)- AFONSO CELSO DOS REIS**, RG. nº 3.665.333-SSP/SP e CPF/MF sob nº 074.092.308/00, agricultor e sua mulher **MARIA LUIZA MUCCI DOS REIS**, RG. nº 4.323.633-SSP/SP e CPF/MF sob nº 197.193.888/20 (antes comum ao marido), professora, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados e residentes nesta Cidade de Sertãozinho, Estado de São Paulo, na Rua Plácido Sarti, nº 1.595; **3)- JOSÉ FERREIRA DOS REIS NETO**, RG. nº 4.214.141-SSP/SP e CPF/MF sob nº 742.801.128/00, brasileiro, divorciado, dentista, domiciliado e residente nesta Cidade, na Rua Barão do Rio Branco, nº 383; e, **4)- CARLOS CÉSAR DOS REIS**, RG. nº 5.043.695-SSP/SP e CPF/MF sob nº 833.319.568/72, dentista e sua mulher **VERA LÚCIA KROLL DOS REIS**, RG. nº 7.294.286-SSP/SP e CPF/MF sob nº 273.636.158/02, professora, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados e residentes nesta Cidade, na Rua Barão do Rio Branco, nº 371, todos neste ato devidamente representados por seus procuradores: **JOSÉ FERREIRA DOS REIS NETO e CARLOS CESAR DOS REIS**, acima qualificados, conforme procuração pública lavrada nestas mesmas notas em 01 de Julho de

11282602461276.000003727-9
P. 00326 R. 008727 F. 003735

RUA CARLOS GOMES 1589 CENTRO
SERTÃOZINHO SP CEP 14160-530
FONE/FAX: 16-39461952

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Sertãozinho
MUNICÍPIO DE INTERESSE TURÍSTICO

SAEMAS
CNPJ 07.750.478/0001-88 - ACESSO: www.saemas.com.br
FONE / FAX: (16) 3946-4646
"A serviço do futuro de Sertãozinho"

UNIDADE CONSUMIDORA 187932 - 4	Fatura: 2223586462 Inscricao: Identificador Debito Automatico: 0001879324		
Proprietario: IDACI BARROS DE SOUSA Usuario/Inquilino: IDACI BARROS DE SOUSA Endereco: RUA RODOLPHO SVERZUT, 141 - - CEP: 14161015 Bairro: JARDIM ATHENAS Quadra/Lote: / Roteiro: 16003/ 187 Categoria: RESIDENCIAL Economias: 1... Subcateg: RESIDENCIAL NORMAL			
Leitura Anterior 25	Leitura Atual 35	Cons. Medido 10	Cons. Faturado 15
Data Leit. Anterior 25/02/2025	Data Leit. Atual 26/03/2025	Dias Consumo 29	Hidrometro A22R040796
REFERENCIA 03/2025	EMISSAO 26/03/2025	VENCIMENTO 21/04/2025	TOTAL A PAGAR R\$ 44.55
Historico	Ocorrencia	Lancamentos da Fatura	

Companhia Paulista de Força e Luz
Uma empresa do Grupo CPFL Energia

CPFL ENERGIA

Rua Jorge de Figueiredo Correa, 1632
Jd. Prof. Tarcília - Campinas - SP - CEP 13087-397
Inscrição Estadual: 244.163.955.115
Inscrição no CNPJ: 33.050.196/0001-88

CTCE INDAIATUBA SPI PL46 | CTCE INDAIATUBA SPI PL46
VALERIA CABRAL DE MEDEIROS NARDELLI
R RODOLPHO SVERZUT, 141
JD C D DEZEMBRO
14161-015 SERTAOZINHO/SP

Nota Fiscal
Conta de Energia Elétrica
Nº 412057283 série C
Data de Emissão 22/02/2025
Data de Apresentação: 26/02/2025
Pág: 01 de 01
Conta Contrato Nº 310126796242
Leitura Próximo Mês 25/03/2025

Reservado ao Fisco
AACB.2E48.B4F6.F75A.1CC5.6A5D.01F0

PREZADO(A) CLIENTE

Mantenha seus dados sempre atualizados, alguns itens determinam a tarifa e tributação de sua fatura de energia elétrica. Solicite os serviços disponíveis em nosso site com rapidez e segurança reserve mais tempo para você em seu dia-a-dia. Mais informações acesse o endereço que consta no verso de sua conta.