

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

1- Objetivo

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, apresenta a exposição dos fatos encontrados para fins de apuração do valor de mercado em sua data base.

2- Requerente

Este parecer técnico de avaliação mercadológica tem como solicitante **Residencial Ville de France Empreendimentos Imobiliarios LTDA**, inscrita sob o CNPJ nº **12.547.591/0001-09**.

3- Proprietário

Residencial Ville de France Empreendimentos Imobiliarios LTDA

4- Objeto deste parecer

02 (dois) Lotes de terrenos localizados no município de **Ourinhos**, estado de São Paulo, no Loteamento denominado **Residencial Ville de France**, identificado como **Quadra 16 Lote 13**, e **Quadra 16 Lote 31**, com suas medidas, confrontações e averbações registradas junto ao Ofício de Registro de Imóveis, de Ourinhos/SP, a seguir reproduzida.

Quadra 16 Lote 13



Quadra 16 Lote 31



Este documento é uma cópia do original assinado digitalmente por J. E. S. EIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 09:27, sob o número WORN24700163860. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002681-82.2020.8.26.0408 e código ODfxtAS7

5 – Da Competência de Avaliação

5.1- O presente trabalho obedece ao exposto nas determinações contidas na Resolução COFECI N° 1.066/2007, publicada no Diário Oficial da União em 29 de novembro de 2007, que “Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** e dá outras providências”, e ainda, considerando a necessidade de estarmos atrelado à Norma Técnica 14.653.

5.2- O subscritor deste documento é inscrito no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo - **CRECI/SP** sob número **262436-F**, 2ª Região, e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - **CNAI** sob o número **043208**, com certificação em Avaliação de Imóveis, o que lhe confere comprovada especialização para a emissão do presente **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**.

5.3- A competência atribuída legalmente ao Corretor de Imóveis para elaborar e assinar o **PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica)**, Decorre da **Lei 6.530/1978 Artigo 3º, Consolidada 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 **COFEA – 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 da figura do **CORRETOR DE IMÓVEIS** em **AVALIAR** **IMÓVEIS**.

5.4- Desta Forma, o **CORRETOR DE IMÓVEIS** está **LEGALMENTE HABILITADO**, a elaborar pareceres técnicos, nas esferas **JUDICIAIS** e **EXTRA JUDICIAIS**, para fins de **VALORES** de **IMÓVEIS** que estejam inseridos em processos de **COMERCIALIZAÇÃO, COMPRAS, VENDAS, LOCAÇÕES** e afins.

5.5- O referido parecer possui autenticação através do selo certificador emitido pelo **COFECI**, incluso ao final deste parecer. Está disponível no website www.cofeci.gov.br a consulta pública para identificação dos inscritos no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis.

6 – Localização e Características

6.1- Loteamento aberto, localizado as margens da Rodovia Mello Peixoto em Ourinhos/SP, de fácil e exclusivo acesso. Possui infraestrutura completa para moradia e acesso a todos os serviços municipais disponíveis, inclusive, mercados, faculdade e demais estabelecimentos comerciais.

6.2- Seu entorno é caracterizado por conter demais Loteamentos de seu mesmo segmento, sendo eles, Residencial Ville de France II, Residencial Ville de France III e Residencial Ville de France Fechado.

6.3- Dentre eles, o Lot. Ville de France Fechado, se destaca pelo seu alto padrão construtivo, aos demais, seu padrão é considerado padrão médio.

6.4- Localizações aéreas



6.5- Dados Cadastrais

Quadra 16 Lote 13

Identificação			
Cadastro	7-10-13-03-0007-0186-000 IdFísico: 57349		
Proprietário	RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE EMP. IMOB. LTDA CPF: 12.547.591/0001-09		
Local do Imóvel	19903-320 - RUA NELSON VITA,		
Bairro e Loteamento	RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE Quadra: 16 Lote: 13		
Cidade	OURINHOS Estado SP		
Exercício de Lancto	2024		
Territorial	Predial		
Valor Venal Territorial:	R\$ 17.812,80	Valor Venal Predial:	R\$ 0,00
Valor Venal M² Terreno:	R\$ 49,48	Valor Venal M² Área Construída:	R\$ 0,00
Área Territorial:	360.00 M²	Área Predial:	0.00 M²
C.F.I.:	1.0	Área Principal:	0.0 M²
Fator Localização:	1.0	Área Edícula (coef. 0,50):	0.0 M²
		Área Telheiro (coef. 0,10):	0.0 M²
		Fator Depreciação:	0,00
Valor Venal Imóvel:	R\$ 17.812,80		

Quadra 16 Lote 31

Identificação			
Cadastro	7-10-13-03-0007-0458-000 IdFísico: 57367		
Proprietário	RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE EMP. IMOB. LTDA CPF: 12.547.591/0001-09		
Local do Imóvel	19903-322 - RUA PROFESSOR JACY APPARECIDO MATHIAS NEGRAO,		
Bairro e Loteamento	RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE Quadra: 16 Lote: 31		
Cidade	OURINHOS Estado SP		
Exercício de Lancto	2024		
Territorial	Predial		
Valor Venal Territorial:	R\$ 17.812,80	Valor Venal Predial:	R\$ 0,00
Valor Venal M² Terreno:	R\$ 49,48	Valor Venal M² Área Construída:	R\$ 0,00
Área Territorial:	360.00 M²	Área Predial:	0.00 M²
C.F.I.:	1.0	Área Principal:	0.0 M²
Fator Localização:	1.0	Área Edícula (coef. 0,50):	0.0 M²
		Área Telheiro (coef. 0,10):	0.0 M²
		Fator Depreciação:	0,00
Valor Venal Imóvel:	R\$ 17.812,80		

Bruno Fernandes Geronimo – Corretor de Imóveis
 Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por MAXWELL LADIR VIEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 09:27, sob o número WORN24700163860
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002681-82.2020.8.26.0408 e código ODfxtAS7

6.6- Matrícula – Quadra 16 Lote 13

Pág. 01/02

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		CNM: 120634.2.0047455-78
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP
matrícula 47.455	ficha 001	 Ourinhos, 28 de abril de 2011.
<p>TERRENO constituído do lote nº 13 (treze), da quadra nº 16 (dezesesseis), do loteamento “RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE”, com 360,00m², situado em Ourinhos/SP, de formato regular, com frente para a Rua 09, lado par, mede 12,00 metros, e para quem da rua se coloca de costas para o imóvel, do lado direito mede 30,00 metros e divisa com o lote nº 14, do lado esquerdo mede 30,00 metros e divisa com o lote nº 12, e, nos fundos mede 12,00 metros e divisa com o lote nº 20. Localiza-se a 38,00 metros da intersecção da Rua 09, lado par com a Rua 15, lado par. CADASTRO MUNICIPAL nº 7.10.13.03.0007.0186-000. PROPRIETÁRIOS: JOÃO FRANCISCO DA COSTA LIMA, brasileiro, diretor de empresas, RG nº 4.105.918-SSP/SP, CPF/ME nº 501.751.578-04, e sua mulher MARCIA FERREIRA DA COSTA LIMA, brasileira, do lar, RG nº 4.815.762-SSP/SP, CPF/MF nº 277.309.858-70, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/1977, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, na Av. Arruda Botelho nº 605, Vila Madalena. REGISTROS ANTERIORES: R.8/ M. 231, de 25/02/1987, matrícula nº 46.274, de 01/10/2010, cujo loteamento foi registrado sob nº 5, em 04/04/2011, na matrícula nº 46.274, deste Registro. O Escrevente autorizado: _____ (José Eduardo Firmino de Carvalho).</p> <p>Av.1/ 47.455 - Em 28 de abril de 2011 Consta nos autos do loteamento denominado “RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE” (contrato-padrão), restrições impostas pelos loteadores. O Escrevente autorizado: _____ (José Eduardo Firmino de Carvalho).</p> <p>Av.2/ 47.455 - Em 28 de abril de 2011. Faço a presente averbação para constar que nos termos do item 45, letra “b”, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, foi aberta esta matrícula. O Escrevente autorizado: _____ (José Eduardo Firmino de Carvalho).</p> <p>R.3/ 47.455 - Em 20 de novembro de 2020. Pela escritura de venda e compra de 23/08/2012 (Lvº 198, fls. 095/102), lavrada no Tabelião de Notas de Cambará/PR, RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em Ourinhos/SP, na Rodovia Raposo Tavares, s/nº, Km 374, Fazenda Santa Maria, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.547.591/0001-09, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 224298720 em 14/09/2010, adquiriu de João Francisco da Costa Lima (continua no verso)</p>		
SOLICITADO POR: HIT ME - CPF/CNPJ: *** 943.590-** DATA: 18/03/2024 09:38:07 - VALOR: R\$ 21,56		

Bruno Fernandes Geronimo – Corretor de Imóveis
 Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por MAXWELL LADIR VIEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 09:27, sob o número WORN24700163860 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002681-82.2020.8.26.0408 e código ODfxtAS7



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 120634.2.0047455-78

matrícula
47.455

ficha
001vº

e sua mulher Márcia Ferreira da Costa Lima, qualificados na abertura desta matrícula, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$220,26. Valor venal/2020 e base de cálculo dos emolumentos: R\$13.813,20. A Escrevente: *Mendes* (Mais Cristina Mendes Franciso). Emols..R\$582,41 - Estado..R\$165,53 - IPESP..R\$113,29 - Reg. Civil..R\$30,65 - Trib. de Justiça..R\$39,97 - ISS..R\$29,12 - MP..R\$27,96 - Total..R\$ 988,93. Guia nº 46. Selo nº 1206343210000000106960203. Protocolo nº 124.389, de 12/11/2020.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,55

Visualização disponível em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: HIT ME - CPF/CNPJ: ***943.590-** DATA: 18/03/2024 09:38:07 - VALOR: R\$ 21,55

6.7- A matrícula inclusa neste parecer, foi visualizada de forma eletrônica no Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), não possuindo validade jurídica como certidão, porém, é sua fiel e atual representação, contendo todas as informações de registros atualizadas conforme data de emissão localizado em sua margem inferior em azul.

6.8- Matrícula – Quadra 16 Lote 31

Pág. 01/02

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		CNM: 120634.2.0047473-24	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP	
matrícula 47.473	ficha 001	Ourinhos, 28 de abril de 2011.	
<p>TERRENO constituído do lote nº 31 (trinta e um), da quadra nº 16 (dezesseis), do loteamento "RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE", com 360,00m², situado em Ourinhos/SP, de formato regular, com frente para a Rua 10, lado ímpar, mede 12,00 metros, e para quem da rua se coloca de costas para o imóvel, do lado direito mede 30,00 metros e divisa com o lote nº 32, do lado esquerdo mede 30,00 metros e divisa com o lote nº 30, e, nos fundos mede 12,00 metros e divisa com o lote nº 2. Localiza-se a 14,00 metros da intersecção da Rua 10, lado ímpar com a Rua 14, lado ímpar. CADASTRO MUNICIPAL nº 7-10-13-03-0007-0458-000. PROPRIETARIOS: JOÃO FRANCISCO DA COSTA LIMA, brasileiro, diretor de empresas, RG nº 4.105.918-SSP/SP, CPF/MF nº 501.751.578-04, e sua mulher MARCIA FERREIRA DA COSTA LIMA, brasileira, do lar, RG nº 4.815.762-SSP/SP, CPF/MF nº 277.309.858-70, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/1977, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, na Av. Arruda Botelho nº 603, Vila Madalena. REGISTROS ANTERIORES: R.8/ M. 231, de 25/02/1987, matrícula nº 46.274, de 01/10/2010, cujo loteamento foi registrado sob nº 5, em 04/04/2011, na matrícula nº 46.274, deste Registro. A Oficiala: <u>M. Marisa Barbanti Tajar Barbosa</u>.</p> <p>Av.1/ 47.473 - Em 28 de abril de 2011. Consta nos autos do loteamento denominado "RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE" (contrato-padrão), restrições impostas pelos loteadores. A Oficiala: <u>M. Marisa Barbanti Tajar Barbosa</u>.</p> <p>Av.2/ 47.473 - Em 28 de abril de 2011. Faço a presente averbação para constar que nos termos do item 45, letra "b", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, foi aberta esta matrícula. A Oficiala: <u>M. Marisa Barbanti Tajar Barbosa</u>.</p> <p>R.3/ 47.473 - Em 23 de setembro de 2020. Pela escritura de venda e compra de 23/08/2012 (livro 198, folhas 95/102), do Tabelião de Notas de Cambará/PR, RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em Ourinhos/SP, na Rodovia Raposo Tavares, s/nº, Km 374, Fazenda Santa Maria, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.547.591/0001-09, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 224298720 em 14/09/2010, adquiriu de João Francisco da Costa Lima e sua mulher Márcia Ferreira da Costa Lima, qualificados na abertura desta matrícula, o</p> <p style="text-align: center;">(continua no verso)</p>			
SOLICITADO POR: HIT ME - CPF/CNPJ: ***.943.590.** DATA: 18/03/2024 09:38:42 - VALOR: R\$ 21,55			

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 120634.2.0047473-24

matrícula
47.473

ficha
001vº

imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$220,26. Valor venal 2020 e base de cálculo dos emolumentos: R\$13.813,20. O Escrevente:

(Sérgio Roberto Diniz). Emols..R\$582,41 - Estado..R\$165,53 - IPESP..R\$113,29 - Reg. Civil..R\$30,65 - Trib. de Justiça..R\$39,97 - ISS..R\$29,12 - MP..R\$27,96 - Total..R\$ 988,93. Guia nº 38. Selo nº 120634321000000099937208. Protocolo nº 123.387, de 16/09/2020.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,55

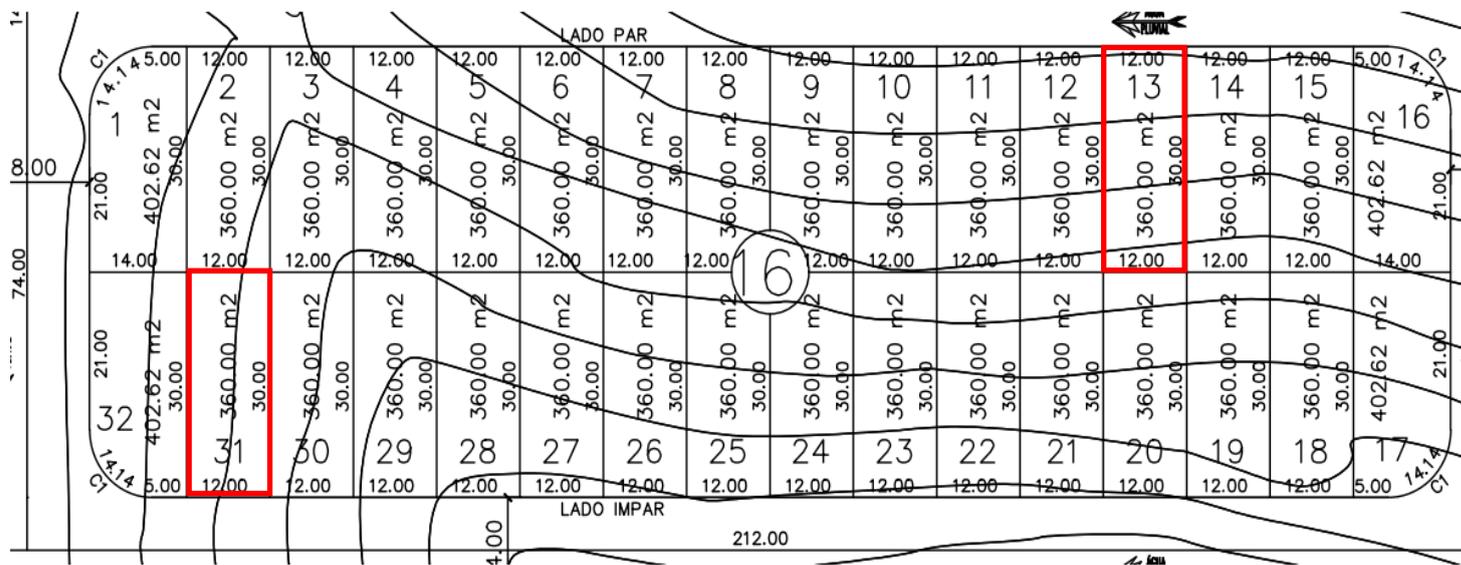
Visualização disponível em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: HIT ME - CPF/CNPJ: ***.943.590-** DATA: 18/03/2024 09:38:42 - VALOR: R\$ 21,55

6.9- A matrícula inclusa neste parecer, foi visualizada de forma eletrônica no Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), não possuindo validade jurídica como certidão, porém, é sua fiel e atual representação, contendo todas as informações de registros atualizadas conforme data de emissão localizado em sua margem inferior em azul.

6.10- Medidas e confrontações



7- Referências

Destaque

Residencial Ville de France, Ourinhos
Rua Vanderlei Ferreira de Moraes

Terreno à venda, 396 m² por R\$ 160.000 - Res Ville de France I - Ourinhos/SP.
*Terreno com 396m² *Dimensão: 12x36 *Localização: Rua Vanderlei Ferreira...

396 m²

R\$ 160.000 Telefone Mensagem

Residencial Ville de France, Ourinhos
Rua Ferroviário Sebastião Francisco Barbosa

Lote a venda em Rua Ferroviário Sebastião Francisco Barbosa - Residencial Ville de France - Ourinhos/SP terreno de 396 M2 sendo 12x33 ótima...

396 m²

R\$ 164.360
Cond. R\$ 1 | IPTU R\$ 600

Telefone Mensagem

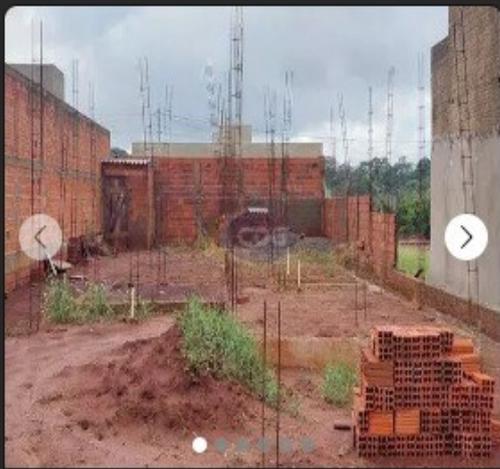
Ville de France
Terreno em Ourinhos

EXCELENTE TERRENO À VENDA NO VILLE DE FRANCE III em Ourinhos /SP Com 250,00 m² de área; (10x25) Todo murado e...

250
m²

Detalhes Contato

R\$ 150.000 IPTU R\$ 260/ano TE0087-HOVE



TE0008-CDGE

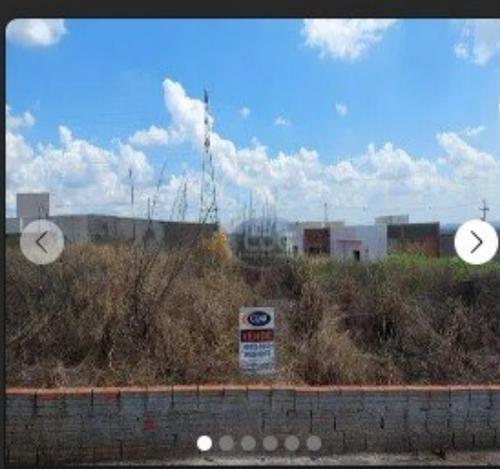
Terreno

Residencial Ville De France - Ourinhos - SP

280 m²

Venda

R\$ 168.000



TE0006-CDGE

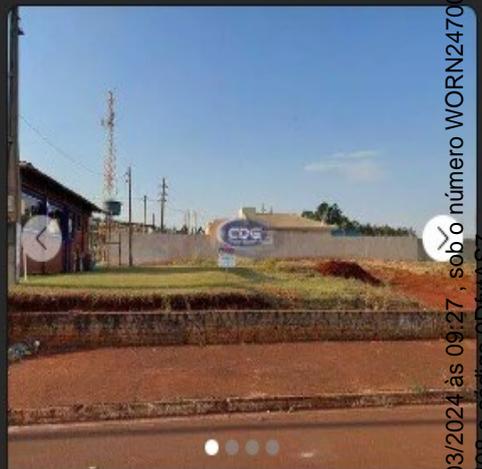
Terreno

Ville de France 1 - Ourinhos - SP

396 m²

Venda

R\$ 160.000



TE0001-CDGE

Terreno

Ville de France - Ourinhos - SP

413.28 m²

Venda

R\$ 215.000

8- Metodologia e ressalvas

8.1- Para a realização do presente parecer técnico, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** considerando amostras semelhantes para definição do valor de mercado. O método utilizado se mostrou adequado e satisfatório por comparação direta dos valores de mercado.

8.2- Foram obtidas informações particulares do objeto avaliado a solicitante, dentre eles, área, topografia, acesso, localização no Loteamento e implantação digital para melhor estudo sobre o objeto deste parecer.

8.3- Considerou-se a oferta de terrenos à venda no Loteamento, e ainda, oferta de imóveis (terrenos) próximos para definição do valor de mercado.

8.4- A quantidade de amostras coletadas se mostrou suficiente para definição de valores pela aplicação da média aritmética dos valores encontrados, permitindo assim a elaboração deste documento com a utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

8.5- O valor definido neste parecer, não deve ser utilizado como valor mínimo ou máximo, tendo em vista que cada (terreno) possui características próprias a serem avaliadas.

8.6- O valor de mercado definido neste parecer, diz respeito somente a **terra nua**, não podendo servir de base para outras finalidades, tendo sido desconsideradas construções e benfeitorias.

8.7- A matrícula do objeto avaliado, foi considerada livre e desembaraçada de qualquer ônus/ações que impeça a comercialização ou outros fins.

8.8- As informações fornecidas pela requerente foram consideradas satisfatórias, verdadeiras e adequadas para o processo de elaboração deste parecer.

8.9- Informações referente a dados municipais, foram extraídas diretamente do site da prefeitura de Ourinhos/SP.

8.10- É de praxe do mercado, arredondar o valor resultante com base no levantamento do m² das amostras apresentadas neste parecer.

8.11- Foi realizado o estudo sobre a área avaliada, sobre o Loteamento e semelhantes, sobre seu entorno e demais características necessárias para elaboração deste parecer.

9- Do valor de mercado

9.1- Com base em pesquisa de mercado, levando em consideração as características dos dados obtidos, amostras levantadas e diversas tendências do mercado imobiliário, foram cumpridos todos os quesitos estabelecidos para elaboração deste parecer.

9.2- O valor de mercado definido a seguir, se trata apenas da **área territorial** (terreno).

9.3- Considerando a variação do mercado de até 5% para margem de negociação (para mais ou menos), defino o seguinte valor para o objeto avaliado:

Quadra 16 Lote 13 – 360,00 m²

R\$ 160.000,00

(cento e sessenta mil reais)

Quadra 16 Lote 31 – 360,00 m²

R\$ 160.000,00

(cento e sessenta mil reais)

Ourinhos/SP, 19 de março de 2024.

BRUNO FERNANDES GERONIMO
CRECI/SP n° 262436-F
COFECI/CNAI n° 043208
(assinado digitalmente)