



KellyCristinaAguiar
corretora de imóveis
CRECI 192420-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

- **Localização:** Rua Lazineho Antonio de Oliveira, lado par, no Loteamento denominado Jardim Petrópolis, Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo.
- **Descrição do Imóvel:** Um terreno constituído pelo Lote B5 da Quadra B do Distrito Industrial do Jardim Petrópolis, com as medidas e confrontações detalhadas na matrícula.
- **Área Total:** 1.252,84 m².
- **Construção:** Galpão Industrial Emplacado com n° 620 da Rua Lazineho Antônio de Oliveira, com Área Construída de 732,00 m².
- **Proprietário:** MUNICÍPIO DE SANTA ROSA DE VITERBO.
- **Cadastro Municipal:** 0579.0149.

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 Solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE VITERBO
- 1.2 Data da referência da pesquisa: (16/05/2025)
- 1.3 Data da vistoria: (16/05/2025)
- 1.4 Finalidade: Avaliação Mercadológica
- 1.5 Objetivo: Levantamento de Valor Mercadológico do Imóvel

2. COMPETÊNCIA

- 2.1 O subscritor é inscrito no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) Sob número (Número do CRECI) com certificado no curso Técnico em Transações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

3. INSTITUTO NORMATIVO

- 3.1 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.
- 3.2 Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

3. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- 3.1 O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 17.781 junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Santa Rosa de Viterbo- SP

✓ VENDA (IMÓVEIS NOVOS / USADOS / CONSTRUÇÃO)

✓ COMPRA

✓ ALUGUEL

✓ ADM. DE IMÓVEIS

✓ IMÓVEIS RURAIS

✓ TERRENOS

16 99310-8900

kellycorretora.com.br kellyaguiar@creci.org.br [kellyaguiarci](https://www.facebook.com/kellyaguiarci)



4. ABREVIATURAS

- IA - Imóvel em avaliando
- M² - Metro quadrado

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

- 5.1 A presente avaliação deu-se através de "Método Evolutivo", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do valor de terreno e as benfeitorias, somando seus valores.
- 5.2 Dessa forma, o método evolutivo de avaliação de imóveis reflete a soma do valor do terreno e o custo de reedição da benfeitoria (construção), considerando a depreciação física e o fator de comercialização. Ele visa determinar o valor de mercado de um imóvel ao analisar cada componente separadamente, no cenário atual, com base em dados de mercado.

6. DESCRIÇÃO E VISTORIA DO IMÓVEL – IA

- 6.1 Verifica-se imóvel como um LOTE DE TERRENO de forma irregular, situado dentro do Distrito Industrial do Jardim Petrópolis, com frente para a rua: Lazineho Antônio de Oliveira, com **área total de 1.252,84m²** (Hum Mil, Duzentos e Cinquenta e Dois Metros e Oitenta e Quatro Decímetros Quadrados).
- 6.2 O imóvel possui as seguintes medidas e confrontações: 24,01 metros de frente para a Rua Lazineho Antônio de Oliveira, lado par, 14,14 metros em curva num raio de 9,00 metros pelo lado esquerdo para quem de frente olha para o referido lote, confluência da referida Rua com a Rua Maria Aparecida Ferreira, lado impar, daí, deflete a direita em linha reta, na distância de 18,00 metros, confrontando com a Rua Maria Aparecida Ferreira, daí, deflete a direita em linha curva, na distância de 12,36 metros, confrontando com a Rua Maria Aparecida Ferreira, daí, deflete a direita, na distância de 27,85 metros, confrontando com o lote B6, daí, deflete a direita, na distância de 39,40 metros, confrontando com o lote B4.
- 6.3 No terreno, há um **Galpão Industrial com 732,00 m²** de área construída.

7. CARACTERÍSTICAS DAS RUAS CIRCUNVIZINHAS

- 7.1 O imóvel objeto do presente, encontra-se circundado por ruas já existentes, o que atribui ao imóvel uma valorização imobiliária, pois já conta com total infraestrutura;
- 7.2 Os logradouros são objetos de bom fluxo de veículos automotores que se deslocam entre os bairros periféricos da cidade;

8. REGIÃO

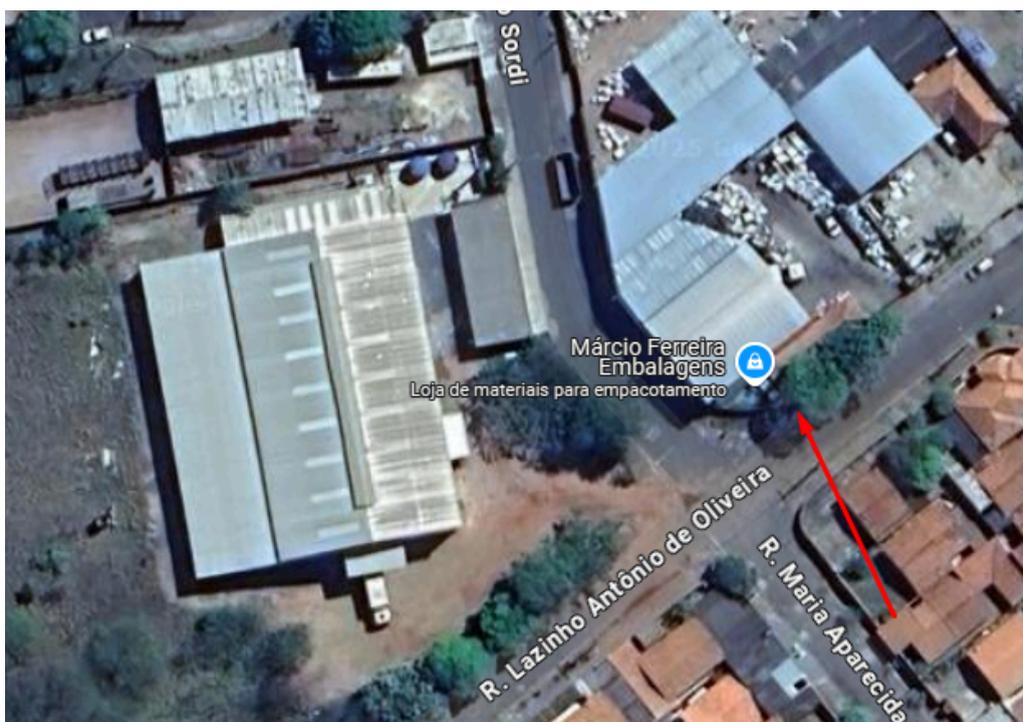
- 8.1 – O Imóvel Avaliando destaca-se por encontra-se próximo a instalações de indústrias consolidadas.



KellyCristinaAguiar
corretora de imóveis
CRECI 192420-F

- 8.2 – Como chamarizes o imóvel já possui construção, que pode ser utilizada de forma imediata, para reforma e adequações para novas instalações.
- 8.3 – A região fica próxima à Rodovia Conde Francisco Matarazzo e Rodovia Padre Donizetti, principais rodovias de acesso à região, que também vem sendo alvo de investimentos industriais por parte de empreendedores.

9. LOCALIZAÇÃO – IA



10. DADOS DO IMPOSTO - IA

- 10.1 Cadastro sob nº 0579.0149

11. REFERÊNCIAS QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA

- Valor de referência do metro quadrado para lotes na região: R\$ 215,28 (pela Lei Complementar nº 305/2017)
- Valor de metro quadrado GALPÃO INDUSTRIAL R\$1112,21 (CUB G1 -com desoneração- abril/2025)

12. QUANTO A IDADE DO IMÓVEL

De acordo com a data de HABITE-SE transcrita em matrícula, o imóvel tem pouco mais de 1 (um) ano.

- ✓ VENDA (IMÓVEIS NOVOS / USADOS / CONSTRUÇÃO)
- ✓ COMPRA
- ✓ ALUGUEL
- ✓ ADM. DE IMÓVEIS
- ✓ IMÓVEIS RURAIS
- ✓ TERRENOS

☎ **16 99310-8900**

🌐 kellycorretora.com.br ✉ kellyaguiar@creci.org.br 📱 [kellyaguiarci](https://www.facebook.com/kellyaguiarci)



KellyCristinaAguiar
corretora de imóveis
CRECI 192420-F

13. DO VALOR DO LOTE

Área do Terreno x Valor médio do m²

1252,84 x R\$ 215,28 = **R\$ 269.711,00**

13. DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

- Valor de Construção Novo (Sinduscon): R\$1.393.421,17
- Idade do Galpão: 1 ano
- Estado de Conservação: Ruim
- Vida Útil do Galpão (Padrão Simples): 60 anos
- Fator de Depreciação (Ross-Heidecke): 33,9%
- Cálculo da Depreciação:
 - Valor de Construção Novo x Fator de Depreciação
 - R\$1.393.421,17 x 0,339 = R\$472.379,77 (aproximadamente)
- Valor Atual do Galpão:
 - Valor de Construção Novo - Valor da Depreciação
 - R\$1.393.421,17 - R\$472.379,77 = **R\$921.041,40** (aproximadamente)

14. Cálculo do Valor Total do Imóvel:

- Valor Total do Imóvel = Valor do Terreno + Valor Atual do Galpão
- Valor Total do Imóvel = R\$ 269.711,00 + R\$921.041,40

15. CONCLUSÃO

Valor Avaliado: R\$1.190.752,40 (Hum milhão cento e noventa mil e setecentos e cinquenta e dois reais e quarenta centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico Evolutivo que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, deve-se prever uma possível variação de até 10% nos valores acima expressos (para mais ou para menos) conforme interesses mercadológicos e/ ou de seu proprietário, visando necessidades de liquidez e o momento do mercado.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Kelly Cristina Aguiar, Corretora de Imóveis, inscrita no CRECI da 2a. Região sob n° 192420-F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3° da Lei 6.530/78.

Documento assinado digitalmente

gov.br

KELLY CRISTINA AGUIAR
Data: 20/05/2025 07:44:48-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Santa Rosa de Viterbo, 19 de Maio de 2025

- ✓ VENDA (IMÓVEIS NOVOS / USADOS / CONSTRUÇÃO)
- ✓ COMPRA
- ✓ ALUGUEL
- ✓ ADM. DE IMÓVEIS
- ✓ IMÓVEIS RURAIS
- ✓ TERRENOS

☎ **16 99310-8900**®

🌐 kellycorretora.com.br ✉ kellyaguiar@creci.org.br 📍 [kellyaguiarci](https://www.instagram.com/kellyaguiarci)

PARECER SOBRE VALOR DE IMÓVEL

Santa Rosa de Viterbo, 27 de Maio de 2025

Eu, Evandro Vieira, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI-SP sob nº 199171-F e CNAI: 40885, conforme solicitado pelo setor competente da Prefeitura Municipal de Santa Rosa de Viterbo-SP, venho através deste trazer meu parecer opinativo **referente a um imóvel localizado à Rua Lazinho Antônio de Oliveira, nº 620, Jardim Petrópolis - Zona Industrial – Santa Rosa de Viterbo-SP – CEP: 14270-000, em terreno murado de 1252,84m² de área total, e 732m² de área construída total, conforme matrícula apresentada pelos mesmos sob nº 17.781.**

O referido imóvel é constituído por uma parte de área coberta de telha do tipo galvanizada, uma construção em alvenaria composta por uma sala para escritório e banheiro, banheiro externo, áreas externas e de circulação observáveis em contrapiso, com acesso por portão de correr e calçamento em contrapiso.

De acordo com amostras colhidas considero o referido bem com valor médio de **R\$ 1.120.000,00 (um milhão cento e vinte mil reais).**

Atenciosamente,

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE VITERBO (Autorização nº1555/2025).

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE VITERBO

TIPO: ÁREA INDUSTRIAL COM GALPÃO INDUSTRIAL.

ENDEREÇO: RUA LAZINHO ANTONIO DE OLIVEIRA Nº620, BAIRRO JARDIM PETRÓPOLIS.

LOTEAMENTO: ÁREA INDUSTRIAL

CADASTRO MUNICIPAL: 00579.0149.

IMÓVEL: UMA ÁREA INDUSTRIAL, com área total de 1.252,84 m² (um mil, duzentos e cinquenta e dois metros quadrados e oitenta e quatro centímetros quadrados) e com área construída de 774,74 m² (setecentos e setenta e quatro metros quadrados e setenta e quatro centímetros quadrados), composto por Galpões com pé direito e coberto com estruturas metálicas com acabamento rústico e um escritório com banheiro de alvenaria, coberto com telhas, onde está instalada a empresa MÁRCIO FERREIRA EMBALAGENS – ME;

OBS: Eu como corretor de imóveis, devidamente registrado, com minhas experiências e conhecimentos, avalio este imóvel solicitado que se encontra em perfeito estado de funcionamento, localizado em SANTA ROSA DE VITERBO.

VALOR AVALIADO: R\$ 783.000,00 (SETECENTOS E OITENTA E TRÊS MIL REAIS).

Sem mais e a disposição para qualquer esclarecimento.

Subscrevo-me

Santa Rosa de Viterbo, 19 de Maio de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br CARLOS JOSE FERREIRA
Data: 19/05/2025 21:20:21-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

CARLOS JOSE FERREIRA

Corretor Responsável – CRECISP Nº 187.891-F

Rua Minas Gerais, nº 113 – Jardim Boa Vista