

Lisandro Rosa Pinto

Assessoria Imobiliária – creci135860

Cliente: José Manoel C. Coelho

Avaliação de imóvel: Rural (sítio)

Rua: bairro Congonhal, município de Tatuí/SP

Finalidade da Avaliação: Determinar o valor mercadológico de venda

LISANDRO ROSA PINTO CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI 2a. REGIÃO N° 135860  
Rua Dr. Prudente de Moraes, 677, centro Tatuí-SP  
CEP 18270-280 – fone (15) 997498179

### **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, na data de hoje comparecemos no imóvel, situado no bairro Congonhal, nesta cidade de Tatuí, estado de São Paulo, pra avaliar o imóvel.

### **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Um imóvel rural com 11 alqueires, casa sede de aproximadamente 300 m<sup>2</sup> de construção, com 3 suítes, sala, cozinha, banheiro, lavabo, varanda, área de serviços, área de lazer com piscina, churrasqueira, fogão a lenha, banheiro, garagem com 123 m<sup>2</sup> coberta e toda concretada. Contém também 2 barracões (1 com 200 m<sup>2</sup> e outro com 350 m<sup>2</sup>).

### **CONSIDERAÇÕES**

A casa está em ótima condição de moradia, bem construída, boa pintura, água farta com 2 açudes com peixes, poço artesiano com 120 m de profundidade e 20.000 litros de água por hora, 2 poços caipira. Num bairro muito bom, cheio de chácaras, comércios, igrejas e fica muito próximo a cidade, aproximados 15 km.

### **VALOR DE MERCADO**

A fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, concluo que o valor de mercado, gira atualmente em torno de R\$3.000.000,00 (treis milhões de reais), pra pagamento á vista. E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **Lisandro Rosa Pinto**, Corretor de Imóveis inscrito no **CRECI** da 2a. Região sob n° **135860**, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o **art. 3° da Lei 6.530/78**.

Tatuí, 17 de maio de 2023



**Lisandro Rosa Pinto**

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - TATUI - SP

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Matricula — Ficha —

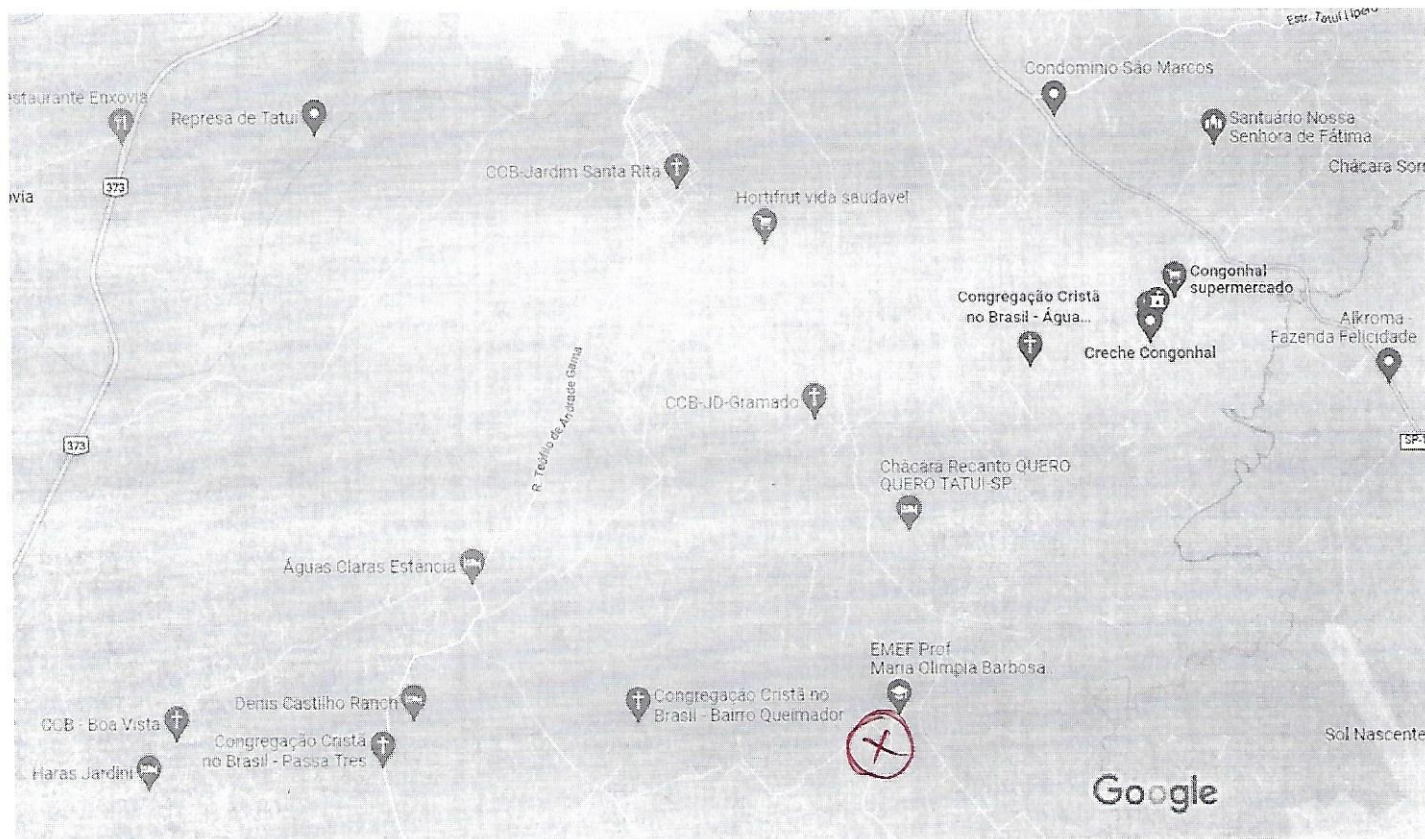
N.º 5460 — N.º 1 — Tatuí, 23 de Fevereiro de 1978.

**IMÓVEL:**— Uma área de dez alqueires, mais ou menos, ou seja 24,20 ha., denominado Sítio Nossa Senhora da Aparecida situada no Bairro Congonhal, deste município e comarca de Tatuí, tendo no seu todo atualmente, as seguintes medidas e confrontações:— inicia à margem direita do Córrego Fundo na ponta de uma cerca farpada de divisa com Salvador Silvério, deste ponto segue por esta cerca farpada no rumo — 122º50' SE, percorrendo 706,00 metros, na confrontação com Salvador Silvério até a estrada municipal; daí deflete à direita e segue por cerca farpada que margea a estrada no rumo 70º30' SW, percorrendo 262,00 metros; daí deflete à direita e segue por cerca farpada, confrontando com Otávio Marques com os seguintes rumos e distâncias:— 20º20' NW, — 188,00 metros; 48º50' NW, 108,00 metros; 22º30' NW, — 298,00 metros; 2º15' NE, 260,00 metros; daí deflete à direita e continua por cerca farpada no rumo 83º30' NE, percorrendo 128,00 metros, na confrontação com Antonio Soares, até o Córrego Fundo, daí desce por este córrego, uma distância — de 462,00 metros, até a ponta da cerca que serviu de ponto de partida e início desta divisa e confrontações; imóvel esse cadastrado no INCRA, sob nº 631.078.011.452, área essa formada pela transcrição nº 1-5069, com a área de 23,70,26, ha., dentro do imóvel com 84, alqueires, pela transcrição 5-1864, uma parte de R\$1,25 no terreno de 2,42 ha., pelo registro 5-1865, uma parte de R\$1,99, no terreno de 1,597 alqueires, pela transcrição nº 5-1866 uma parte de R\$0,78, no terreno de 1,25,46 ha., e pela transcrição nº 5-1867, uma parte de R\$0,19 na área de 0,178 alqueires.

**PROPRIETÁRIOS:**— Antonio Carlos Prestes, e sua mulher Branca Laura de Oliveira Prestes, comerciante, (CPF; 281.760.-738/49), e Luiz Prestes e sua mulher Nelsa Fazolin Prestes comerciante (CPF. 171.-277.698/34.), todos residentes nesta cidade de Tatuí.

**TÍTULOS AQUISITIVOS:**— 5-1865; 5-1866; 5-1867.5-1864 e 1-50-69 no livro 2.

# Google Maps bairro congonghal tatuí



Dados do mapa ©2022 2 km

Classificação
Horas
Todos os filtros

## Creche Congonghal

5,0 (1)  
 Creche · Estrada da Usina -Bairro Congonghal  
 Aberto agora · (15) 3305-1523



Website



Rotas

## Piscinasso Chácara Congonghal Tatuí/SP

4,7 (30)  
 Local para eventos · Estrada da Usina -Bairro Congonghal, Tatuí - SP Congonghal  
 (15) 99812-2968



Rotas

## Congonghal supermercado

4,4 (77)  
 Supermercado · Estrada Congonghal Congonghal  
 Aberto · Fecha às 20:00 · (15) 99793-7599



Website



Rotas

O site menciona bairro congonghal

## OBPC Congonghal

3,7 (6)  
Igreja Pentecostal · Unnamed Road  
Fechado · Abre às 19:30 · (15) 99712-9282



Rotas

Congregação Cristã no Brasil - Água Branca (Congonhal)  
5,0 (7)  
Igreja



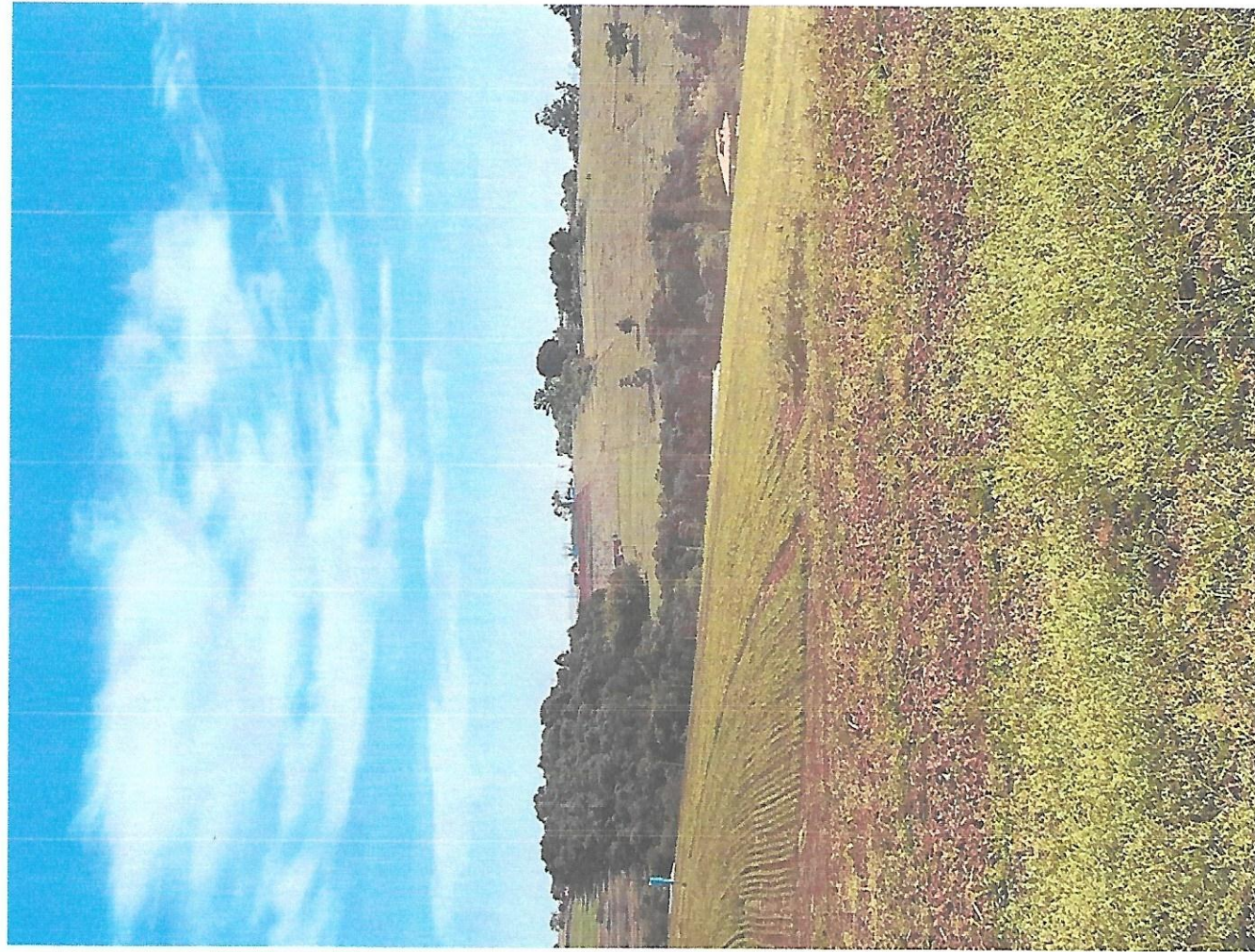
Rotas

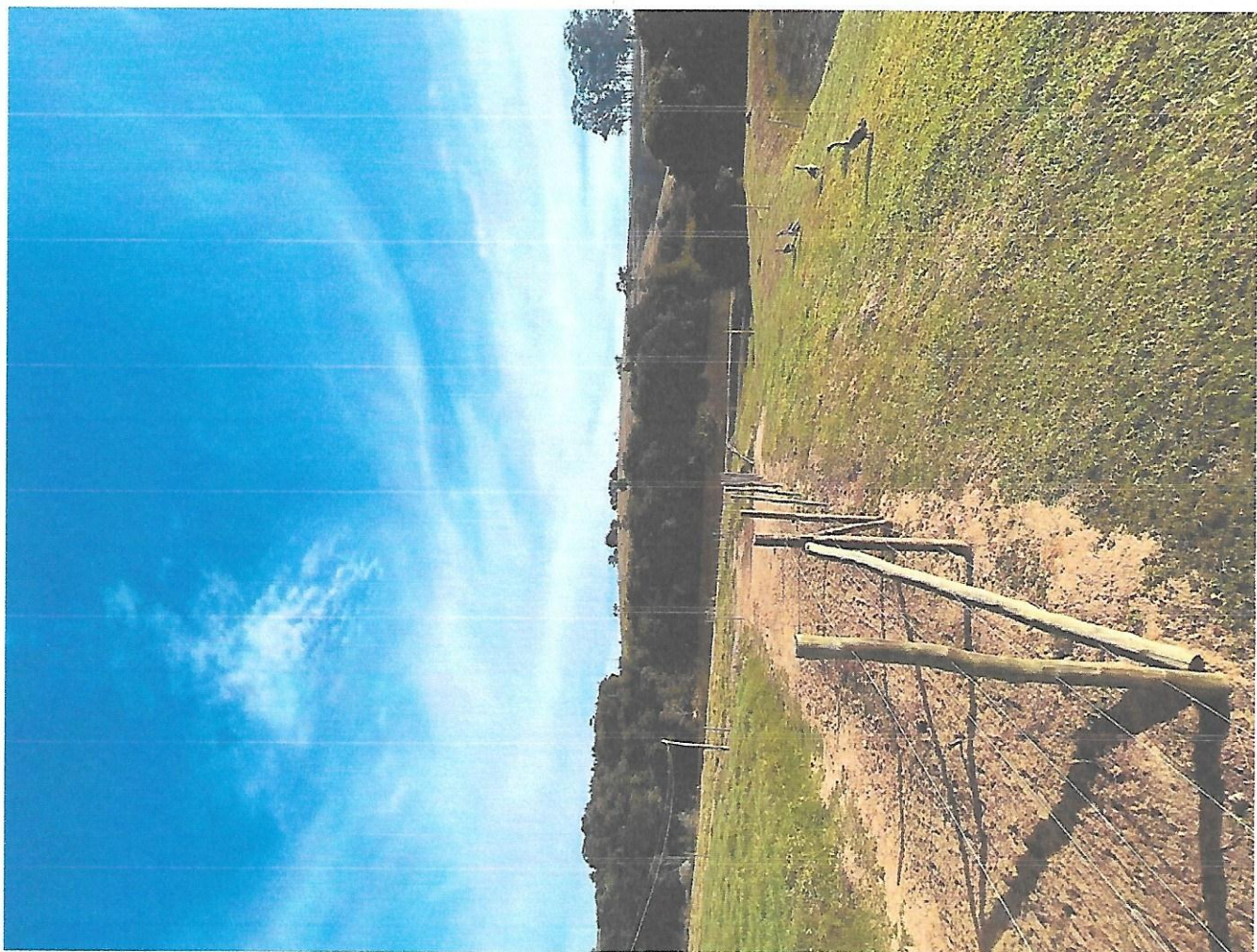
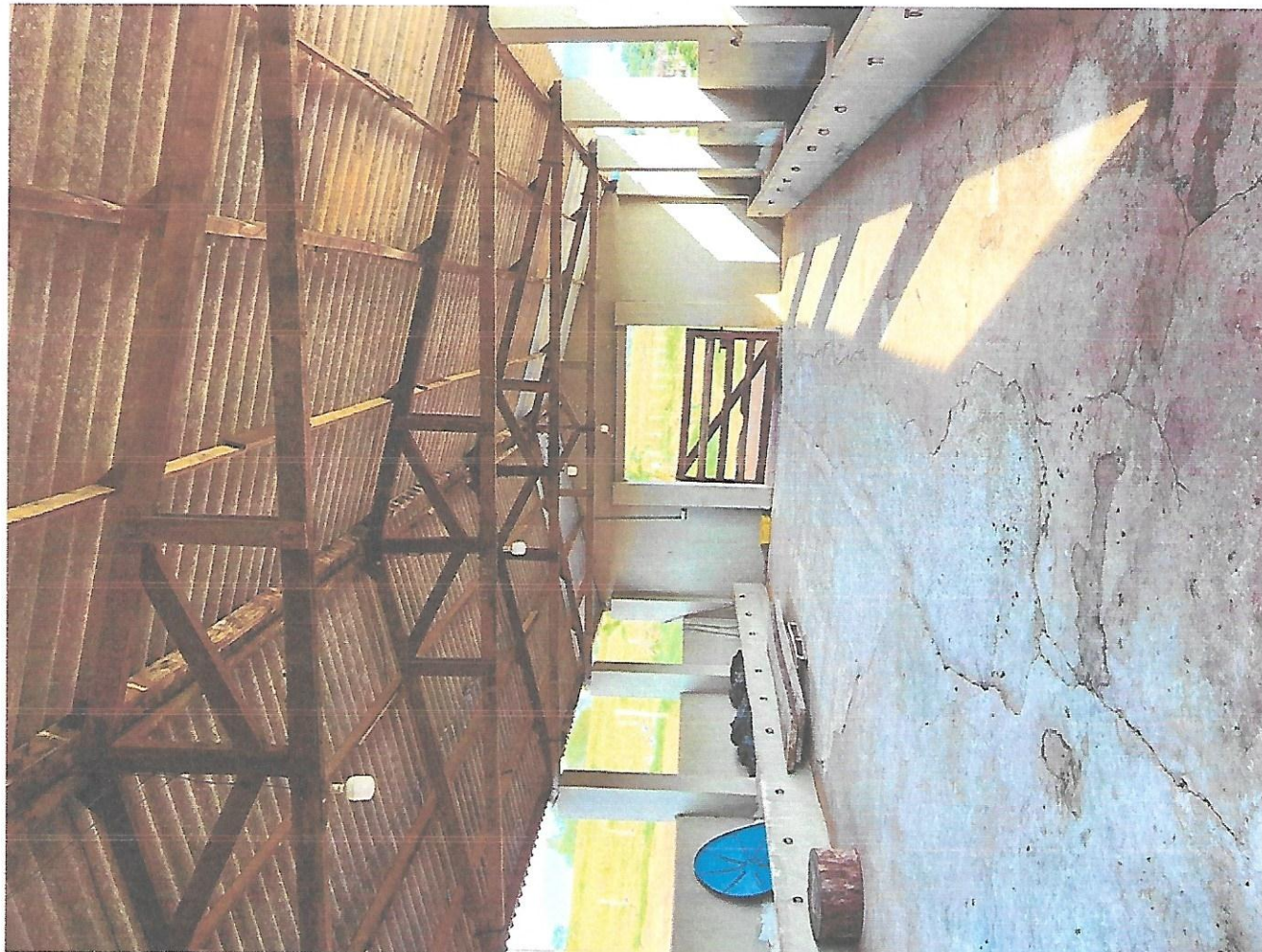
UBS CONGONHAL  
1,0 (1)  
Posto de saúde comunitário  
Aberto agora

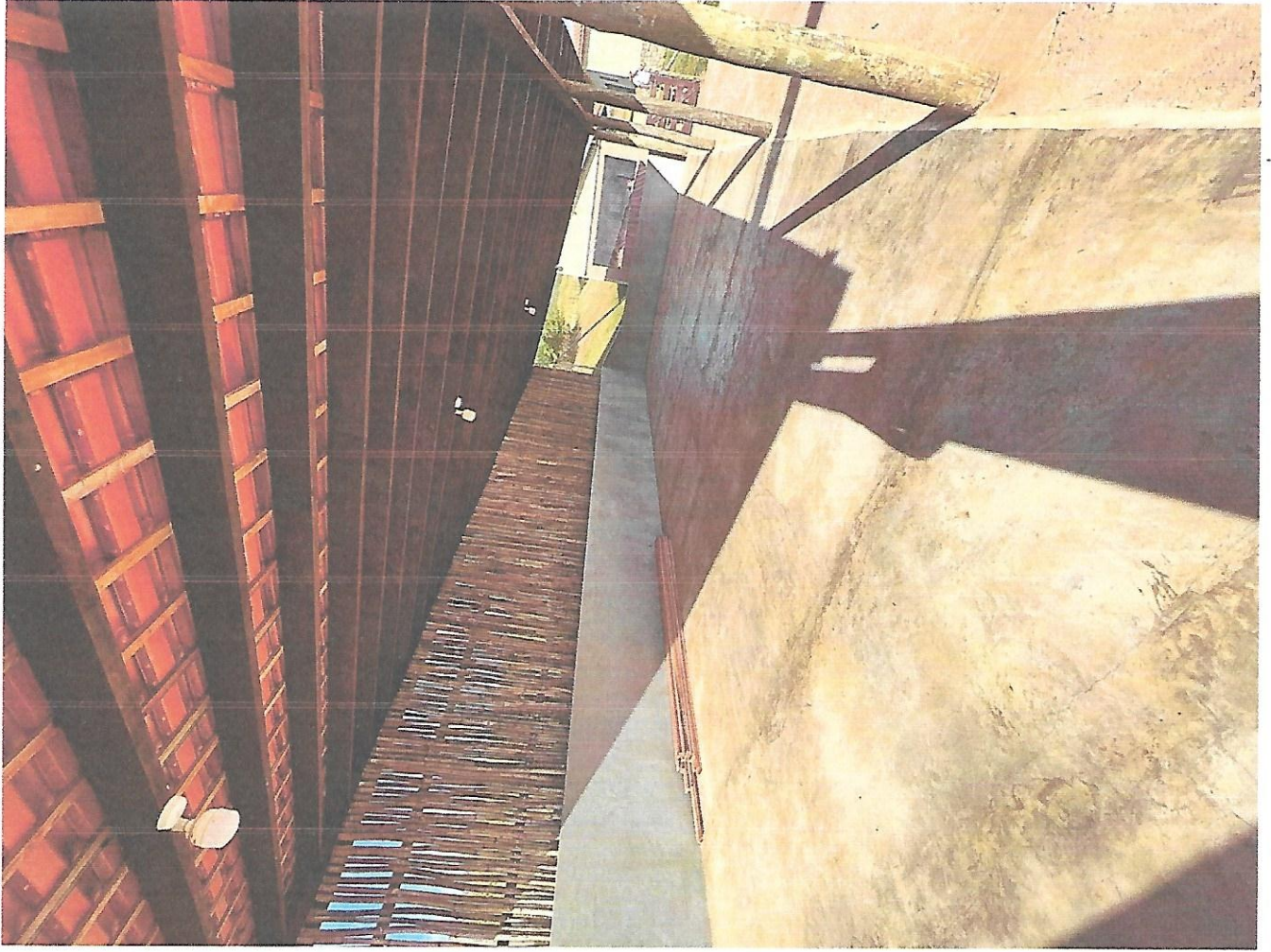


Rotas

Você chegou ao final da lista.















---

## CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER

- Nome: LISANDRO ROSA PINTO
- Brasileiro, natural de Tatuí SP
- RG n.º 19.837.070-2 e CPF/MF n.º 089.113.958-38
- Data de nascimento: 11/08/1969
- Qualificação: Corretora de Imóveis
- CRECI: 135860-F – 2ª Região (São Paulo)
- Endereço: Rua Prudente de Moraes, n.º 677, Centro, Tatuí, SP, CEP 18270-280.
- Telefone: (15) 9.97498179
- E-mail: lisandro@creci.org.br

### Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2014;

### Formação Acadêmica

- Técnico em Transações Imobiliária
-

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUI  
EDIFÍCIO PREFEITA MARIA JOSÉ GONZAGA**

**Processo:  
11543/1/2023**

**COMPROVANTE DE PROTOCOLO**

ID: paulo.davi

<b>DATA:</b> 28/04/2023 10:12	<b>DOCUMENTO:</b> 421432	<b>ENTREGA PARA O LOCAL:</b> SECRETARIA DE NEGÓCIOS JURÍDICOS
----------------------------------	-----------------------------	--

**ASSUNTO:**  
37 - OFICIO

**SOLICITAÇÃO/COMPLEMENTO:**  
OFÍCIO AVM Nº 199/23 (MCD) - REF.: PTAM 070/23 - SITIO JOSÉ MANOEL CORREA COELHO - MANÚ

<b>REQUERENTE:</b> CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMOVEIS	<b>CNPJ/CPF:</b>	<b>CELULAR:</b>
--	------------------	-----------------

<b>R.G.:</b>	<b>INSCRIÇÃO MUNICIPAL:</b>	<b>E-MAIL:</b>	<b>TELEFONE:</b> 011-38846677	<b>FAX:</b>
--------------	-----------------------------	----------------	----------------------------------	-------------

**ENDEREÇO:**  
RUA PAMPLONA 1200  
JARDIM PAULISTA  
  
SÃO PAULO UF: SP C.E.P.: 01405-001



\* 0 1 1 5 4 3 2 0 2 3 \*

\_\_\_\_\_  
ASSINATURA DO REOUERENTE



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
 Estado de São Paulo

São Paulo, 28 de abril de 2023.

Excelentíssimo Senhor  
**PAULO DAVI DE CAMPOS**  
 Secretaria de Negócios Jurídicos  
 Prefeitura Municipal de Tatuí  
 Avenida Cônego João Clímaco, 140 - Centro  
 CEP: 18270-900 – Tatuí/SP

Ofício AVM nº 199/23 (mcd)

Ref.: PTAM 070/23

Ilustre Senhor,

Pelo presente, em atendimento ao e-mail enviado em 09 de fevereiro de 2023, segue anexo uma via do **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, referente à avaliação de valores de **VENDA** de imóvel situado ao **SÍTIO NOSSA SENHORA APARECIDA, S/Nº - MATRÍCULA 5460 - CONGONHAL - CEP:18270-000 - TATUÍ / SP**, elaborado pelos C.I. **JORGE PEREIRA BARBOSA, CRECI/SP 101451-F, registro no CNAI 13516** e C.I. **JOSÉ REINALDO DA SILVA, CRECI/SP 226292-F, registro no CNAI 37140.**

Solicitamos que, conforme Termo de Convênio firmado com o CRECISP, sejam emitidos os **certificados** aos avaliadores, que voluntariamente realizaram o trabalho. Para mais esclarecimentos ou modelos de certificados, favor entrar em contato pelo e-mail [avaliadores@crecisp.gov.br](mailto:avaliadores@crecisp.gov.br)

Com votos de elevada estima e consideração, firmamos, mui atenciosamente,

Márcia Cristina Frare Cassoli  
 Setor de Avaliação Mercadológica  
 Chefe de Setor

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**PTAM 070/23**

**MÊS DE REFERÊNCIA - ABRIL 2023**

Foto 01 - Casa de Alvenaria e Piscina



## ENDEREÇO

**Sítio Nossa Senhora da Aparecida – CEP 18273-000  
Congonhal – Tatuí – SP**





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ - CNPJ: 46.634.564/0001-87
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 21 de abril de 2023
- 1.3 - Data da vistoria: 17 de abril de 2023
- 1.4 - Finalidade: Cumprimento de Sentença Judicial
- 1.5 - Objetivo: Instrução Processual - Penhora
- 1.6 - Categoria do IA: Rural
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom
- 1.8 - Idade do IA: 10 anos

## 2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - Os subscritores Jorge Pereira Barbosa, inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 101.451 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 13.516; e José Reinaldo da Silva, inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 226.292 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 37.140, são possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes conferem comprovada especialização na matéria inscritos no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI, o que lhes conferem comprovada especialização na matéria.



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, 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 está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

### 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelos subscritores, Jorge Pereira Barbosa, inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 101.451 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 13.516; e José Reinaldo da Silva, inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 226.292 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 37.140, são possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes conferem comprovada especialização na matéria devidamente inscritos no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 5460, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí/SP.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Imóvel rural descrito e caracterizado na matrícula 5.460 do Cartório de Registro de imóveis de Tatuí/SP. Inscrito na Prefeitura Municipal de Tatuí sob nº 81104.

4.2 - Estivemos no imóvel, estrada de terra, não conseguimos entrar na casa, aparentemente não tinha ninguém, apenas alguns cães circulavam dentro de um alambrado que circunda a casa e a piscina. Propriedade com cerca de arame, inexistem plantações ou criações de animais, terreno limpo. Aos fundos faz divisa com um córrego. A casa de alvenaria aparenta boa estrutura e boa conservação; o terreno hoje improdutivo, tem potencial para agricultura.

## 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Estrada larga, de terra batida, sem infraestrutura, sem transporte público, com energia elétrica.

## 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

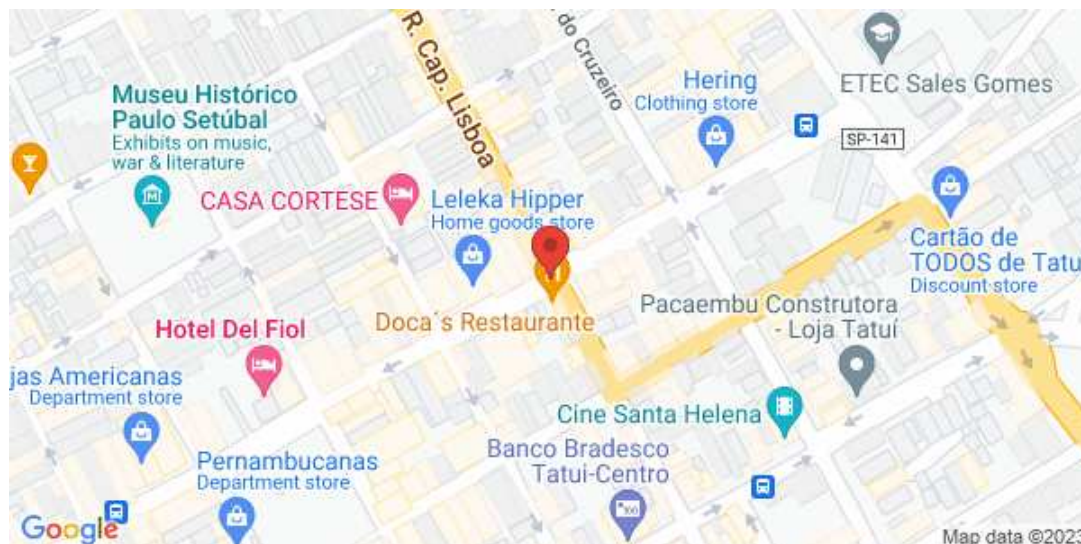
6.1 - Região rural, sem infraestrutura. Com fornecimento de energia elétrica na localidade.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



## 8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 81104
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (242.000,00 m²) R\$ 0,00
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 0,00

*f*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Casa de Alvenaria e Piscina



Foto 03 - Garagem



f

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESCRITÓRIO DE LAUDO E PERÍCIA S&V PRO SEATON SOUZA CRONIDA LEV/ESCRITÓRIO DE LAUDO E PERÍCIA S&V PRO SEATON SOUZA CRONIDA LEV. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006602-9/2021.8.26.0624 e código C963928.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 - Via Publica



Foto 07 - Tanque com peixes



*f*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [ESCRIT@IBAMA.CGOV.BR](mailto:ESCRIT@IBAMA.CGOV.BR) e enviado para o sistema de arquivamento do IBAMA, para garantir a autenticidade, a integridade e a segurança do documento e da assinatura. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006602-92.2021.8.26.0624 e código C963928.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 - Divisa com corrêgo



Foto 09 - Divisa



f

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [esaj@trf1.jus.br](mailto:esaj@trf1.jus.br) em 20/08/2021 às 10:04:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.trf1.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006002-92.2021.8.26.0624 e código C963928.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 10 - Casa de alvenaria



f

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [ESCRITURARIA@SANTOSANADIA.COM.BR](mailto:ESCRITURARIA@SANTOSANADIA.COM.BR) e enviado para o processo nº 0006002-92.2021.8.26.0624 e código C963928. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006002-92.2021.8.26.0624 e código C963928.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 10. FONTES DE PESQUISA

**FONTE DE PESQUISA:** Site Imobiliária Plate - Creci Jurídico 20.051- (15) 3251- 4664 - 3305-5185 ([www.imobiliariaplate.com.br/imovel/2098721/sitio-chacara-venda-tatui-sp-congonhal](http://www.imobiliariaplate.com.br/imovel/2098721/sitio-chacara-venda-tatui-sp-congonhal))

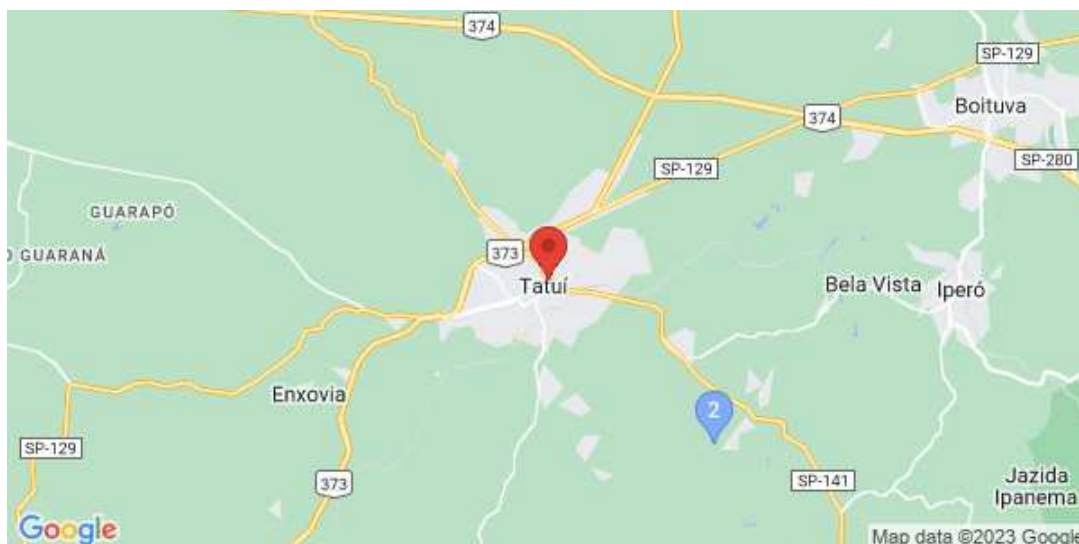
R<sub>1</sub> – Valor R\$ 1.000.000,00 – Sítio / Chácara para Venda, Tatuí / SP, bairro Congonhal, área construída 800,00 m<sup>2</sup>, terreno 24.000,00 m<sup>2</sup> - Casa sede: 3 quartos grandes, sendo 1 suíte, Sala/sala de jantar bem ampla, Área gourmet imensa, Piscina; Casa de caseiro; Horta, Galinheiro, Chiqueiro, Mangueira, Água em abundância, Água e luz elétrica, Asfalto na porta, Perto de Tatuí. com 24000.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 41,67 (quarenta e um reais e sessenta e sete centavos)



*f*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



*f*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Tatiana Cristina de Souza, Juiz de Direito do Juízo de Direito da 1ª Vara de Direito de Família e Sucessões do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 10/04/2023 às 10:09:45, sob o número WTTT122370018423872. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006602-92.2021.8.26.0624 e código C963928.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**FONTE DE PESQUISA:** Comprador Celso Ribeiro (15) 99148-2772

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 25.000.000,00 – Fazenda àgua Branca, com 83,00 alqueires, com plantação de soja, casa de alvenaria, comercializada há cerca de um ano. com 2008600.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 12,45 (doze reais e quarenta e cinco centavos)



*f*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO RIBEIRO, em 10/04/2021 às 11:09:45, sob o número WTTT22370018423872. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006002-98.2021.8.26.0624 e código C963928.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Visto não identificarmos imóvel semelhante ao imóvel avaliando, a venda ou vendido recentemente em toda cidade de Tatuí, lançamos para comparação dois imóveis diferentes para hipoteticamente avaliarmos duas possibilidades futuras ao imóvel avaliando, quais sejam agricultura ou lazer. Adotou-se o Método Involutivo, através do qual avaliamos o valor de mercado com base no seu aproveitamento eficiente. O valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário.

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

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

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

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

## 12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

## 13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m <sup>2</sup>
1	R\$ 1.000.000,00	24.000,00
2	R\$ 25.000.000,00	2.008.600,00
<hr/>		
MÉDIA	R\$ 13.000.000,00	1.016.300,00

VM = R\$ 12,79

*f*

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por [nome] e/ou [nome] em [data] e/ou [data]. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006602-98.2021.8.26.0624 e código C963928.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 14. PRÉ-AVALIAÇÃO

### 14.1 - CÁLCULO DO IA

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

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 12,79	242000.00 m <sup>2</sup>	R\$ 3.095.542,65

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo método involutivo, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e o aproveitamento eficiente. Os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Sítio Nossa Senhora da Aparecida, Município de Tatuí – SP.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 12,53	242.000,00	R\$ 3.031.585,16

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, aproveitamento eficiente e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de **R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).**

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

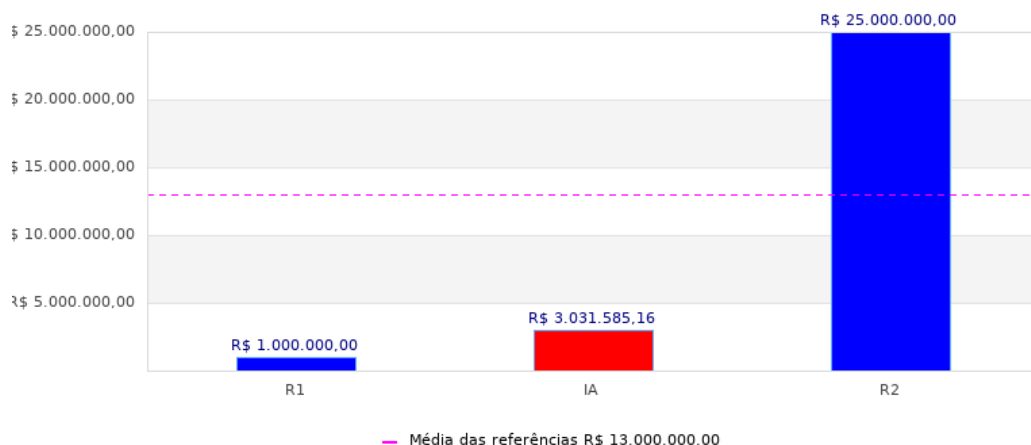
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [nome] e [nome] em 10/09/2021 às 11:09:43, sob o número WTT1227018423872. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006002-92.2021.8.26.0624 e código C963928.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



*f*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [ESAJ TJPJ](https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do) e enviado para o processo nº 0006602-92.2021.8.26.0624 e código C963928. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006602-92.2021.8.26.0624 e código C963928.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Tatuí, 21 de abril de 2023



Coordenador: Jorge Pereira Barbosa

CRECI/SP nº 101.451



Membro: Jose Reinaldo da Silva

CRECI/SP nº 226.292



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

## 17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - 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

M<sup>2</sup> - 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [nome] e [nome] e enviado para o processo 0006602-98.2021.8.26.0624 e código C963928. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006602-98.2021.8.26.0624 e código C963928.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 18. CURRÍCULO(S)

18.1 - JORGE PEREIRA BARBOSA

CRECISP 101451

CNAI 13516

Dados Pessoais

CPF: 374.791.218-49

Endereço: Rua Professora Claricinda Trindade, 429

Bairro: Parque Residencial Colina das Estrelas

Cidade: Tatuí

Estado: SP

Telefone 1: (15) 3251-3627

Telefone 2: (15) 99702-2880

E-mail: jorgebarbosaimoveis@creci.org.br

CIRP

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE  
 PROFISSIONAL 2023  
 CRECISP 101451**

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis  
**CNAI 13516**

**JORGE PEREIRA BARBOSA**

VALIDADE  
**30/04/2024**

*J*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE PEREIRA BARBOSA, CPF nº 374.791.218-49, e publicado no sistema de arquivamento de documentos eletrônicos do CRECI 2ª REGIÃO em 10/04/2024. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006602-98.2021.8.26.0624 e código C963928.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18.2 - Currículo 1º assinante adicional sr(a). Jose Reinaldo da Silva

JOSÉ REINALDO DA SILVA

CRECISP 226292

CNAI 37140

Dados Pessoais

CPF: 926.510.975-00

Endereço: R PROFESSOR JOAO JUBRAN 150

Bairro: RESIDENCIAL SAO CONR

Cidade: Tatuí

Estado: SP

Telefone 1: (15) 98151-7789

Telefone 2: (15) 98139-9091

E-mail: jreinaldo.corretor@creci.org.br

CIRP

## SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO



**IDENTIDADE  
PROFISSIONAL 2023  
CRECISP 226292**

**Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis  
CNAI 37140**

**JOSÉ REINALDO DA SILVA**



*José Reinaldo da Silva*

Assinatura do Portador

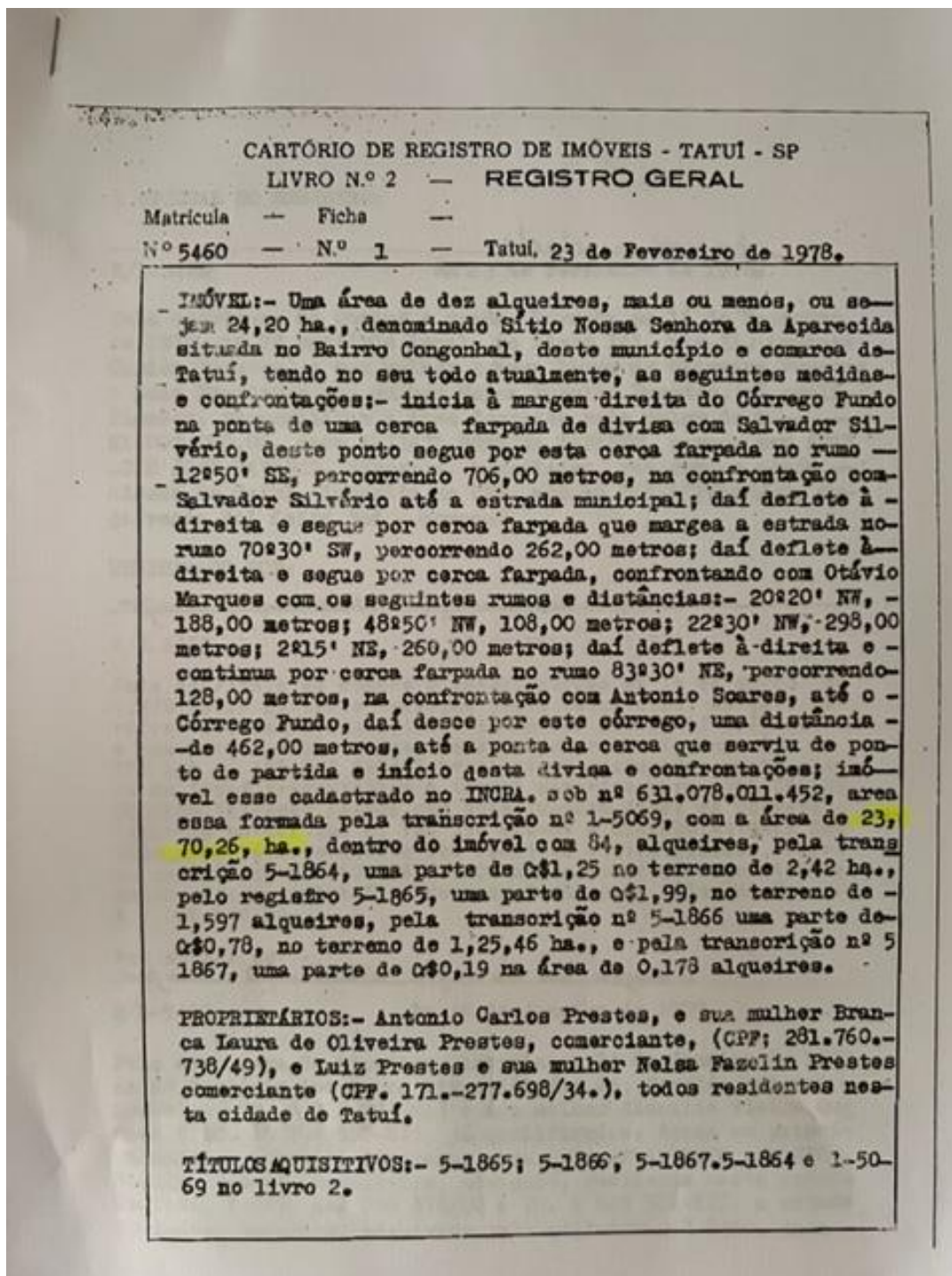
**VALIDADE  
30/04/2024**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

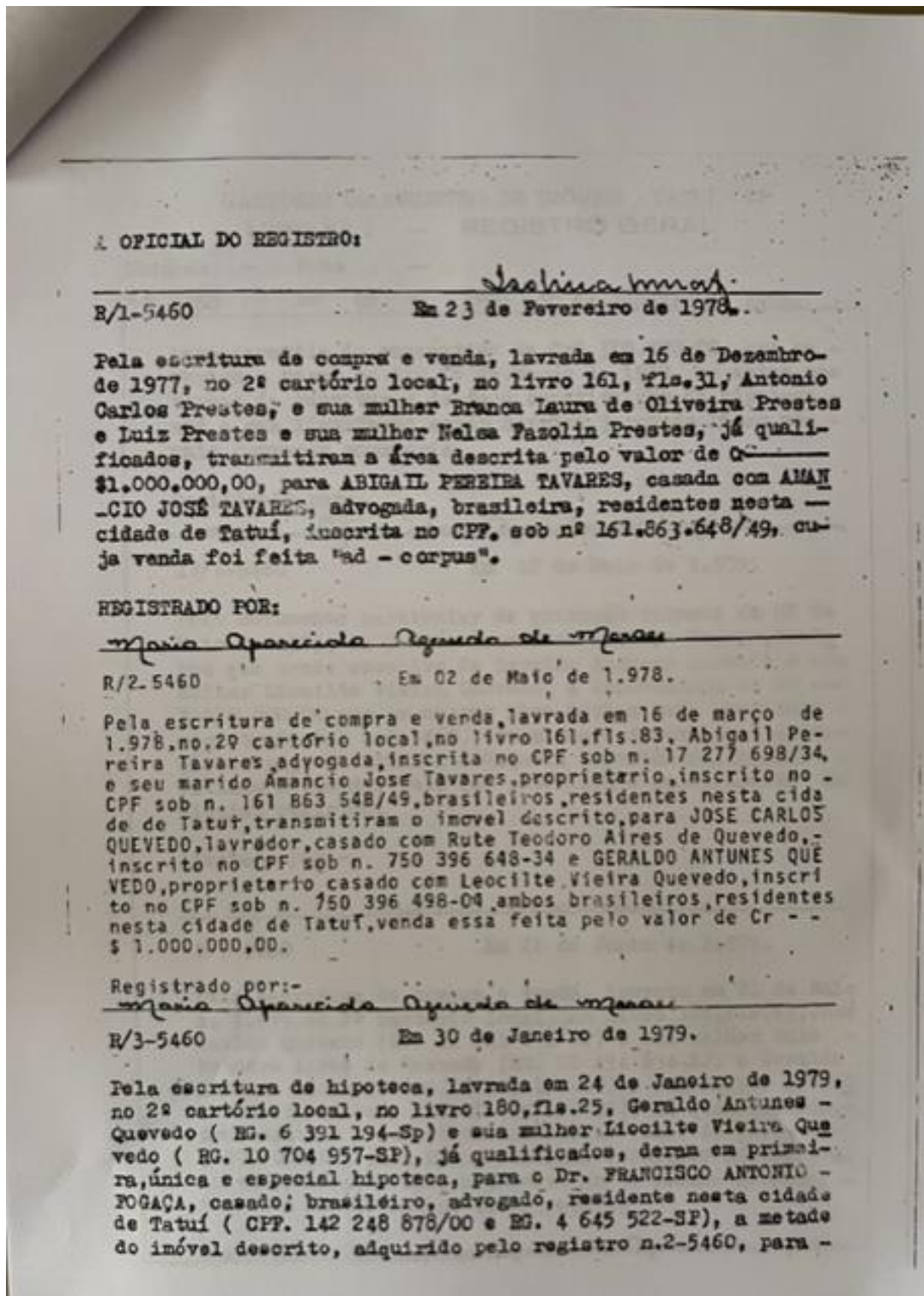
Ato Normativo nº 001/2011

**19. ANEXO(S)**



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

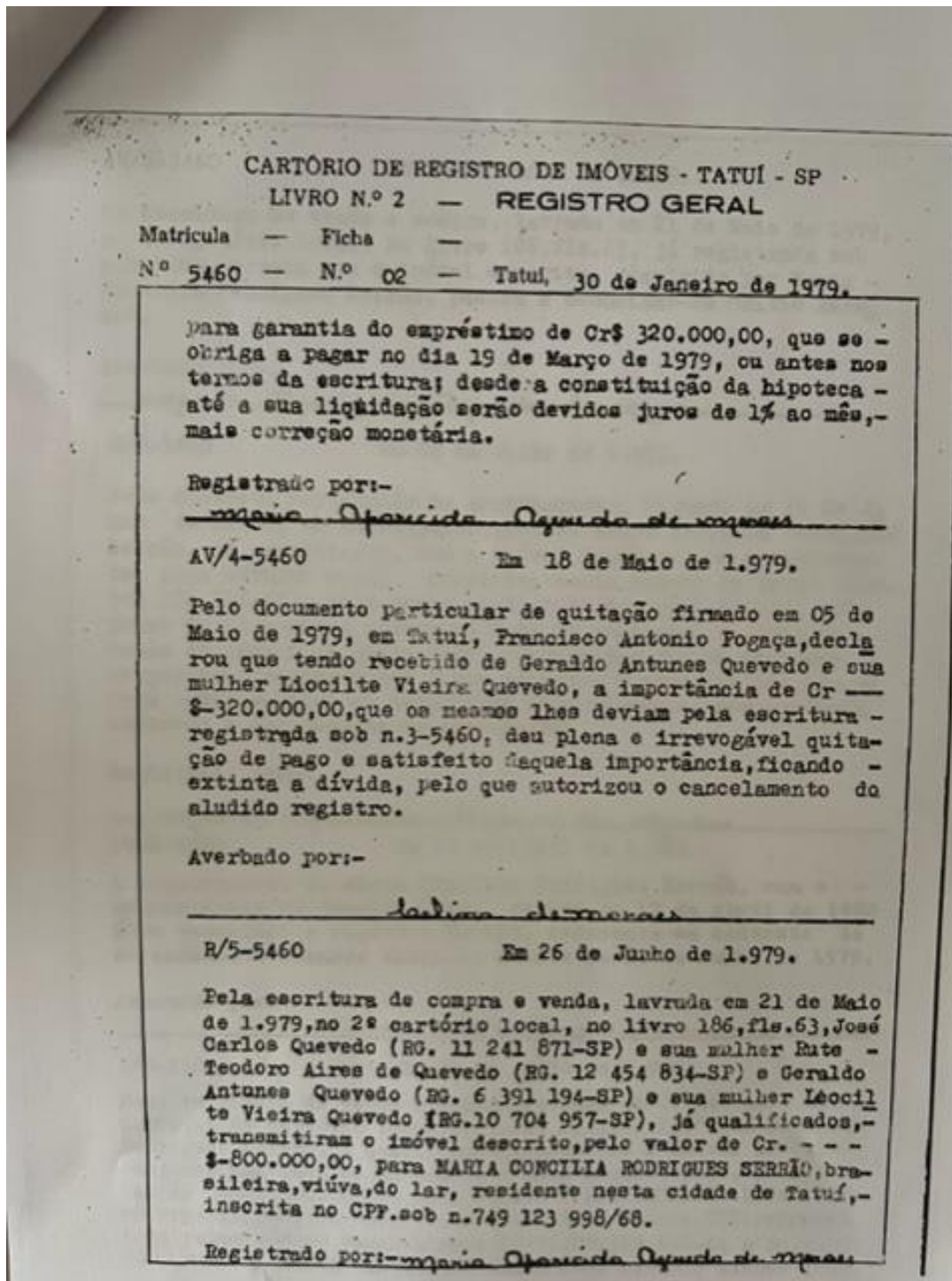


f

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABIGAIL PEREIRA TAVARES, inscrita no CPF sob nº 161.863.648/49, e seu marido ALMANCIO JOSÉ TAVARES, inscrito no CPF sob nº 161.863.548/49, ambos brasileiros, residentes nesta cidade de Tatuí, transmitiram o imóvel descrito, para JOSE CARLOS QUEVEDO, lavrador, casado com Rute Teodoro Aires de Quevedo, inscrito no CPF sob n. 750 396 648-34 e GERALDO ANTUNES QUEVEDO, proprietário casado com Leocilte Vieira Quevedo, inscrito no CPF sob n. 750 396 498-04, ambos brasileiros, residentes nesta cidade de Tatuí, venda essa feita pelo valor de Cr - - \$ 1.000.000,00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006002-92.2021.8.26.0624 e código C9639248.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



f

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por FRANCISCA MARIA DE SAUS VIEIRA RODRIGUES SERRÃO em 10/09/2021 às 10:04:53. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00066002-92.2021.8.26.0624 e código C963928.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

Ato Normativo nº 001/2011

AV/6-5460 Em 26 de Junho de 1.979.

Na escritura de venda e compra, lavrada em 21 de Maio de 1979, no 2º cartório local, no livro 186, fls. 63, já registrada sob n.5-5460, consta que o imóvel descrito, adquirido por Maria - Concilia Rodrigues Serrão, passou a denominar-se "Sítio Paraíso".

Averbado por: Maria Opacida Aguiar de Moraes

R/7-5460 Em 03 de Julho de 1.979.

Pelo contrato particular de arrendamento, firmado em 29 de Junho de 1.979, em Tatuí, pelas partes, Maria Concilia Rodrigues Serrão, já qualificada, deu o imóvel descrito, em arrendamento, para OSWALDO FOGGI, residente nesta cidade de Tatuí (CPF. 144 276 728-68), pelo preço contratual de Cr\$15.000,00, pelo prazo de 12 meses a partir da data do contrato. No caso de venda do imóvel ou parte dele, o comprador ficará obrigado a respeitar o contrato até o seu término. O arrendatário não poderá ceder parcial ou totalmente seus direitos, sem anuência expressa e por escrito do arrendante.

Registrado por:- Maria Opacida Aguiar de Moraes

AV/8-5460 Em 23 de Abril de 1.980.

A requerimento de Maria Concilia Rodrigues Serrão, com a concordância de Oswaldo Foggi, datado de 17 de Abril de 1980 fica cancelado o registro 7-5460, referente ao contrato de arrendamento firmado entre os mesmos em 29 de Junho de 1979.

Averbado por: Cássia Inês Guzzi Marques

R/9-5460 Em 22 de julho de 1.980.

Pela escritura de venda e compra, lavrada em 07 de maio de 1.980, no 2º cartório local, no livro 214, fls. 23, Maria Concilia Rodrigues Serrão, já qualificada, transmitiu o imóvel descrito, contendo uma casa de alvenaria e mais benfeitorias, pelo valor de Cr\$-3.100.000,00, para ORPLAN - AGROPECUARIA LTDA., firma em organização, com escritório à rua Frei Caneca, 322, representada pelos sócios Waler Straus (CPF. 008.319.648-04 e RG. 1.072.212), com 24,19356% das cotas; Diniz José Sibanto Simões (CPF.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

Ato Normativo nº 001/2011

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - TATUI - SP**  
**LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL**

Matricula — Ficha —  
N.º 5460 — N.º 03 — Tatuí, 22 de julho de 1.980.

(CPF.011.828.897/00 e RG.7.989.906-SF) com 4,03225 das -  
cotas; Roberto Pedro Loyola (CPF.025.703.867-15 e RG.11  
170.361-SP), com 4,03225% das cotas e Engenharia Orplan S.A  
(CGC MF.62.544.762/0001), com 67,74194% das cotas. Consta  
do título que o imóvel foi vendido "ad-corpus".

Registrado por:- Lúcia Inês Guzzi Marques

RV/10-5460 Em 09 de Outubro de 1.980.

Na escritura lavrada em 11 de Setembro de 1.980, no 2º -  
Cartório local, no livro 211, fls.88, consta que a firma -  
ORPLAN AGROPECUARIA LTDA ( em organização por ocasião da  
escritura de aquisição do imóvel descrito), quando da -  
apresentação de seu contrato para registro, foi o mesmo -  
recusado pela JUCESP, por ser sua razão social considera  
da homônimo de outra firma já existente, motivo porque -  
passou a denominar-se ORPEC AGROPECUARIA LTDA. Assim esta  
firma e Maria Concília Rodrigues Serrão, retificaram a alu  
dida escritura de aquisição, para ficar constando que a -  
firma compradora, pelo motivo exposto, passou a denominar-  
se ORPEC AGROPECUARIA LTDA., inscrita no CGC. sob n.41. -  
173.128:0001-22, com contrato composto dos mesmos sócios -  
da Orplan Agropecuária Ltda.,

Averbado por:- Lúcia Inês Guzzi Marques

R/11-5.460 Em 12 de Março de 1.990.

Pela escritura de venda e compra, lavrada em 09 de Março de  
1.990, no 2º Cartório local, livro 481, fls. 23, Orpec Agro-  
pecuaria Ltda, sociedade por cotas de responsabilidade limi-  
tada, com sede na cidade de São Paulo-SP e inscrita no CGC/  
MF sob nº 41.173.128/0001-22, representada pelo seu sócio -  
Werner Straus, brasileiro, casado, engenheiro, RG. 1.072.-  
212-SP e CPF. 008.319.648/04, residente e domiciliado na -  
cidade de São Paulo-SP, transmitiu o imóvel descrito, pelo  
valor de R\$ 1.050.000,00, para CARLOS ALBERTO MELARE, bra-

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

sileiro, médico, RG. 4.363.331-SP e CPF. 795.029.978/91, - casado com Lourdes de Fátima Sartoreli Melaré (brasileira, professora, RG. 4.661.104-SP), sob o regime da comunhão - universal de bens, antes da lei 6.515/77, residente e domiciliado na cidade de Porto Feliz-SP. Imóvel esse cadastrado no INCRA sob nº 631.078.011.452-6, para o exercício de 1.989.

Registrado por: \_\_\_\_\_

*Manoel*

R/12-5.460

Em 23 de Dezembro de 1.991.

Pela escritura de compra e venda, lavrada em 1º de Agosto de 1.991, no Cartório de Iperó, no livro 50, fls. 72, Carlos Alberto Melaré e sua mulher Lourdes de Fátima Sartoreli Melaré, já qualificados, transmitiram o imóvel descrito, pelo valor de Cr\$ 5.000.000,00 para MANUEL MARCIAL DA SILVA, português, portador do RNE W-515.526-A carteira nº 0937303, portador do CPF/MF sob nº 617.236.148-15, casado em regime de comunhão de bens, antes da vigência da lei 6.515/77 com Antonia Conte da Silva, brasileira, RG 13.837.888-SP e CPF MF sob nº 161.482.698-64, ambos comerciantes, domiciliados e residentes em São Bernardo do Campo, à rua Maragaia nº - 602, Vila Pauliceia. Imóvel esse cadastrado no INCRA sob nº 631.078.011.452-6, exercício de 1.991.

Registrado por: \_\_\_\_\_

*Luís Carlos Telles Nunes.*

VL

R/13-5.460

Em 10 de Fevereiro de 2.004.

Pela escritura de venda e compra com pacto adjecto de hipoteca, lavrada em 25 de Outubro de 1.999, no 4º Tabelionato de São Bernardo do Campo-SP, no livro 321 às fls. 371/374, Manuel Marcial da Silva e sua mulher Antonia Conte da Silva, já qualificados, transmitiram o imóvel descrito, havido pelo R/12-5.460 livro 2, pelo preço de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), para SÉRGIO CARRER, brasileiro, solteiro, maior, produtor, RG. 9.885.509-SSP/SP e CPF.084.230.728/19, residente e domiciliado na rua XV de Agosto, nº 50, apdo 141, centro, nesta cidade de Itatui-SP. Imóvel esse cadastrado no INCRA sob nº 631.078.011.452-6, com a área total de 24 2ha; mod. fiscal 18,0ha, nº mod. fiscais 1,34.

Registrado por: \_\_\_\_\_

*Luiz Antonio Romanholi.*

R/14-5.460

Em 10 de Fevereiro de 2.004.

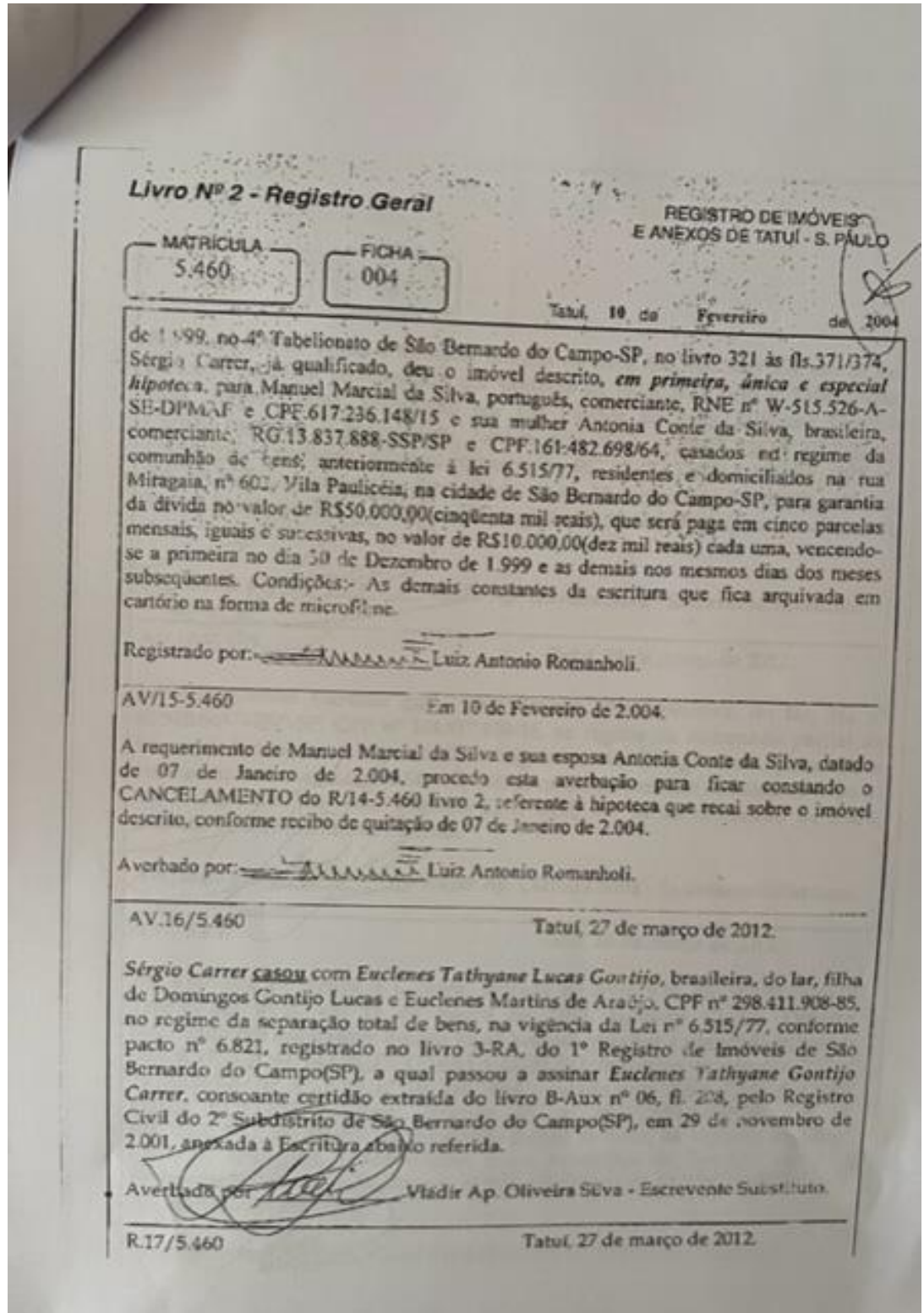
Pela escritura de venda e compra com pacto adjecto de hipoteca, lavrada em 25 de Outubro  
continua na ficha nº 64 ...

*f*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO CARRER, em 10/02/2004 às 10:04:53, sob o número WTTT227018423872. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006002-98.2021.8.26.0624 e código C963928.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

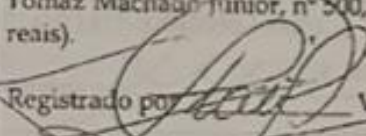
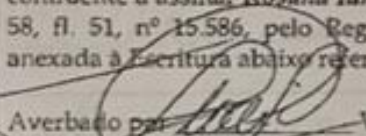
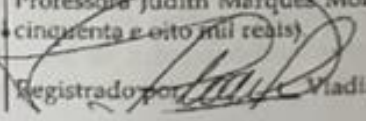


*f*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Sérgio Carrer e publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 10/02/2004, às 11h09, sob o número WTTT2270018703872. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006002-98.2021.8.26.0624 e código C963928.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

MATRÍCULA 5.460	FICHA 04 VÍCIO
<p>Por <i>Escritura de Venda e Compra</i>, lavrada no livro 586, fls. 364/365, em 10 de fevereiro de 2004, representada por <i>Certidão</i> de 14.03.2012, pelo 2º Tabelionato local, <i>Sérgio Carrer</i>, autorizado por sua mulher Euclenes Tathiane Gontijo Carrer, <i>transfere a propriedade</i>, havida pelo R.13, a <b>JEFFERSON CLEITON CARDOSO</b>, brasileiro, solteiro, comerciante, RG nº 43.432.504-1-SSP-SP, CPF nº 346.234.818-32, residente e domiciliado neste Município de Tatuí(SP), na rua Tomaz Machado Júnior, nº 500, pelo preço de <b>R\$ 55.000,00</b> (cinquenta e cinco mil reais).</p> <p>Registrado por  Vladir Ap. Oliveira Silva - Escrevente Substituto.</p> <p>AV.18/5.460 Tatuí, 28 de março de 2012.</p> <p><i>Jefferson Cleiton Cardoso</i> <del>casado</del> com <i>Rosana Idra</i>, brasileira, do lar, RG nº 40.370.643-9-SSP-SP, CPF nº 344.412.658-16, no regime da comunhão parcial de bens, na forma dos artigos 1.658 e seguintes, do Código Civil, passando a contraente a assinar <i>Rosana Idra Cardoso</i>, conforme certidão extraída do livro B-58, fl. 51, nº 15.586, pelo Registro Civil local, em 14 de novembro de 2009, anexada à <i>Escritura</i> abaixo referida.</p> <p>Averbado por  Vladir Ap. Oliveira Silva - Escrevente Substituto.</p> <p>R.19/5.460 Tatuí, 25 de março de 2012.</p> <p>Por <i>Escritura de Venda e Compra</i>, lavrada no livro 928, fls. 92/93, pelo 1º Tabelionato local, em 13 de março de 2012, <i>Jefferson Cleiton Cardoso</i>, autorizado por sua mulher Rosana Idra Cardoso, <i>transfere a propriedade</i> havida pelo R.17, a <b>JOSÉ MANOEL CORRÊA COELHO</b>, brasileiro, empresário, RG nº 22.752.549-8-SSP-SP, CPF nº 160.145.598-41, casado com <b>ANA PAULA CURY FIÚZA COELHO</b>, brasileira, dentista, RG nº 29.172.693-8-SSP-SP, CPF nº 274.054.828-13, no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município de Tatuí(SP), na rua Professora Judith Marques Moraes, nº 600, pelo preço de <b>R\$ 158.000,00</b> (cento e cinquenta e oito mil reais).</p> <p>Registrado por  Vladir Ap. Oliveira Silva - Escrevente Substituto.</p>	

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**Livro N° 2 - Registro Geral**

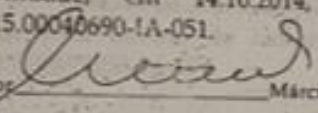
MATRÍCULA: 5.460      FICHA: 05

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI (SP).  
Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatui.  
CNS(CNJ): 11.399-0

Tatui, 21 de outubro de 2014

AV.20/5.460 (Protocolo nº 236.661 de 20/10/2014) Tatui, 21 de outubro de 2014

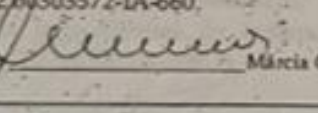
Foi decretada a *indisponibilidade dos bens de José Manoel Corrêa Coelho*, CPF nº 160.145.598-41; *Rodrigo Eduardo Camargo*, CPF nº 022.224.999-41; *Valquíria Bruno de Oliveira*, CPF nº 295.280.178-94, e *Nesh Fotos e Vídeos Tatui Ltda. ME*, CNPJ nº 10.560.917/0001-02, conforme determinação extraída do processo nº 1004395042014826/624, pela 2ª Vara Cível local, comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 14.10.2014, protocolo da indisponibilidade nº 201410.1415.00040690-1A-051.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

---

AV.21/5.460 (Protocolo nº 259.121 de 19/07/2017) Tatui, 20 de julho de 2017

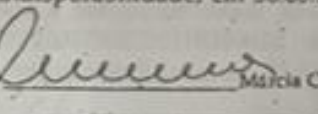
Foi decretada a *indisponibilidade dos bens de José Manoel Correa Coelho e Ana Paula Cury Fiuza Coelho*, no processo nº 10027754920178260624, da 2ª Vara Cível local, comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 29.06.2017, protocolo nº 201706.1312.00303572-1A-660.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

---

AV.22/5.460 (Protocolo nº 259.985 de 31/08/2017) Tatui, 04 de setembro de 2017

Foi decretada a *indisponibilidade dos bens de José Manoel Corrêa Coelho*, no processo nº 10047718220178260624, da 1ª Vara Cível local, comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 30.08.2017, protocolo nº 201708.3020.00345844-1A-040.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

---

AV.23/5.460 (Protocolo nº 260.548 de 26/09/2017) Tatui, 28 de setembro de 2017

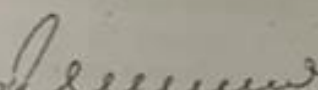
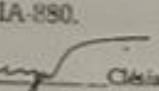
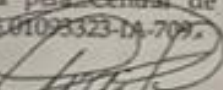
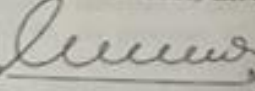
Foi decretada a *indisponibilidade dos bens de José Manoel Corrêa Coelho*, no processo nº 10039637720178260624, da 2ª Vara Cível local, comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 25.09.2017, protocolo nº 201709.2515.0002981-

f

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Márcia Cristina Orsi de Moraes, CPF nº 160.145.598-41, e assinado digitalmente por Márcia Cristina Orsi de Moraes, CPF nº 160.145.598-41. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006002-98.2021.8.26.0624 e código C963928.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

MATRÍCULA	FICHA
5.460	05
VERSO	
IA-051	
Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada	
AV. 24/5.460 (Protocolo nº 265321 de 03/05/2018) Tatuí, 11 de maio de 2018	
Foi decretada a <i>indisponibilidade dos bens</i> de José Manoel Corrêa Coelho, no processo nº 1004397-66.2017.8.26.0624, da Vara Única de Porangaba (SP), comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 26.04.2018, protocolo nº 201804.2617.00497253-IA-880.	
Averbado por  Cláudia Mara A. de Campos Oriolo - Escrevente Autorizada	
AV. 25/5.460 (Protocolo nº 280.642 de 13/03/2020) Tatuí, 25 de março de 2020 Selo digital 11999033102806623IWW8F20M	
Foi decretada a <i>indisponibilidade dos bens</i> de José Manoel Corrêa Coelho, no processo nº 50025656320194036110, do 1º Vara Federal de Sorocaba (SP), comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 12.03.2020, protocolo nº 202003.1216.01023323-IA-709.	
Averbado por  Viadir Aparecido de Oliveira Silva - Substituto Legal	
AV. 26/5.460 (Protocolo nº 289.462 de 23/03/2021) Tatuí, 13 de abril de 2021 Selo digital 1199903310289462DD8F8O21K	
Foi decretada a <i>indisponibilidade dos bens</i> de José Manoel Corrêa Coelho, no processo nº 10087808720178260624, da 2ª Vara Cível local, comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 23.02.2018, protocolo nº 201802.2312.00429021-IA-041.	
Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Substituta	
AV. 27/5.460 (Protocolo nº 298.593 de 24/08/2021) Tatuí, 10 de setembro de 2021 Selo digital 11999033102935938GEP8Z213	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MÁRCIA CRISTINA ORSI DE MORAES, em 11/05/2018 às 10:09:45, sob o número WTTT12270018423872. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006002-98.2021.8.26.0624 e código C963928.

f

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**Livro N° 2 - Registro Geral** REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI  
Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatuí  
CNS(CNJ): 11.999-0

MATRÍCULA 5.460 FICHA 06

Tatui, 10 de setembro de 2021

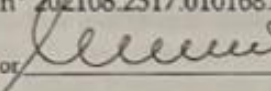
Foi decretada a *indisponibilidade dos bens* de José Manoel Corrêa Coelho, CPF 160.145.598-41, no processo nº 10067192520188260624, da 3ª Vara Cível local conforme Ordem comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 23.08.2021, protocolo nº 202108.2317.01016809-IA-310.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Substituta

---

AV.28/5.460 (Protocolo nº 293595 de 24/08/2021) Tatui, 10 de setembro de 2021  
Selo digital.1199903310293595TNOHWC21T

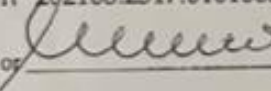
Foi decretada a *indisponibilidade dos bens* de José Manoel Corrêa Coelho, CPF 160.145.598-41, no processo nº 10058237920188260624, da 3ª Vara Cível local conforme Ordem comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 23.08.2021, protocolo nº 202108.2317.01016822-IA-090.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Substituta

---

AV.29/5.460 (Protocolo nº 293596 de 24/08/2021) Tatui, 10 de setembro de 2021  
Selo digital.11999033102935965GWJRR21R

Foi decretada a *indisponibilidade dos bens* de José Manoel Corrêa Coelho, CPF 160.145.598-41, no processo nº 10058619120188260624, da 3ª Vara Cível local conforme Ordem comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 23.08.2021, protocolo nº 202108.2317.01016830-IA-190.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Substituta.

---

AV.30/5.460 (Protocolo nº 293597 de 24/08/2021) Tatui, 10 de setembro de 2021  
Selo digital.11999033102935972G7SY721X

Foi decretada a *indisponibilidade dos bens* de José Manoel Corrêa Coelho, CPF nº 160.145.598-41, no processo nº 10074461820178260624, da 3ª Vara Cível local conforme Ordem comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 23.08.2021, protocolo nº 202108.2317.00457902-IA-850.

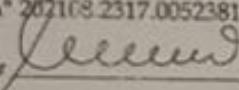
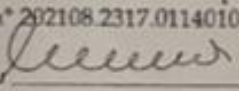
f

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Márcia Cristina Orsi de Moraes, Escrevente Substituta, inscrita no CNJ nº 1199903310293595TNOHWC21T. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006002-98.2021.8.26.0624 e código C963928.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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


MATRÍCULA 5.460	FICHA 06
VERSO	
<p>AV. 31/5.460 (Protocolo nº 293598 de 24/08/2021) Tatuí, 10 de setembro de 2021 Selo digital 119990331029359840MOBG21N</p> <p>Foi decretada a <i>indisponibilidade dos bens</i> de José Manoel Corrêa Coelho, CPF nº 160.145.598-41, no processo nº 10038580320178260624, da 3ª Vara Cível local, conforme Ordem comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 23.08.2021, protocolo nº 202108.2317.00523814-1A-330.</p> <p>Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Substituta.</p>	
<p>AV. 32/5.460 (Protocolo nº 293600 de 24/08/2021) Tatuí, 10 de setembro de 2021 Selo digital 11999033102936001ODHZM21A</p> <p>Foi decretada a <i>indisponibilidade dos bens</i> de José Manoel Corrêa Coelho, CPF nº 160.145.598-41, no processo nº 10010834020188260624, da 3ª Vara Cível local, conforme Ordem comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 23.08.2021, protocolo nº 202108.2317.01140108-1A-590.</p> <p>Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Substituta.</p>	

f

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MÁRCIA CRISTINA ORSI DE MORAES, CPF nº 160.145.598-41, assinado em 10/09/2021 às 10:09:45, sob o número WTTT12270018403872. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006002-98.2021.8.26.0624 e código C963928.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUI**  
**SETOR DE TRIBUTOS**  
**SEÇÃO DE CADASTRO**

FICHA CADASTRAL ANALÍTICA - 810665000

Registro Cadastral							
Nº CADASTRAL	EMORAÇÃO CADASTRAL	ZONA	BARRIO	DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO		
81104	-	RURAL	B CONDOMINIAL	13/03/2012	21/09/2022		
TERRAÇO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	ESTRUTURA ARQUITETONICA	ÁREA DE	ÁREA PARCELA DE (M²)	0,0000
<b>Proprietário</b>							
PROPRIETÁRIO							
105046 JOSE MANOEL CORREA COELHO							
CPF/CNPJ	RG	DTA	TEL. RES.	TEL. COM.			
160.145.598-41	22.752.549						
<b>Contribuinte(s) / Compromissário(s)</b>							
CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO							
ANA PAULA CLARY FILIZO COELHO							
TIPO	DTA/CPF	RG	E.E.				
CO-PROPRIETÁRIO	274.054.828-13	29.172.693-8					
<b>Histórico de Transferências</b>							
CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO							
ANA PAULA CLARY FILIZO COELHO							
TIPO	ESPECIFICAÇÃO CONTRAÇÃO		ESPECIFICAÇÃO TRANSFERÊNCIA				
CO-PROPRIETÁRIO	PROPRIETÁRIO						
<b>Localização da Unidade Imobiliária</b>							
LONDRÃO							
10.006 RUA ...							
LONDRÃO		NÚMERO	CASA	LIVRAMENTO	QUADRA	LOTE	
COMPLEMENTO		ÁREA	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INDICAÇÃO ANTIGA	
LONDRÃO ESQUINA		NÚMERO ESQUINA			5.460		
<b>Endereço de Entrega do Proprietário</b>							
ENDEREÇO							
RUA JUDITH MARQUES DE MORAES (PROF) 600							
BARRIO				COLINA DAS ESTRELAS			
CIDADE		CEP	ÁREA	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO	
TATUI SP		18273-563					
<b>Outras Informações</b>							
USUÁRIO				RESUMO GERAL			
RURAL				2% Empréstimo		ALÍQUOTA (%)	
				VALOR VENAL TOTAL		TOTAL ÁREA CORTEJADA	
<b>Terreno</b>							
Tabela Própria		Tabela Terra		ÁREA TERRENO	ÁREA TOTAL	VALOR M2 TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO
				10,0000	1,0000	10,77	
<b>Histórico</b>							
Alteração Cadastral - Data: 21/09/2022 - Documento: ALTERADO PROPRIETARIO CONFORME MATRÍCULA 5.460 R13.							
Alteração Cadastral - Data: 21/09/2022 - Documento: AUTOMÁTICO (FICHA CADASTRAL) [Campo: Definir Endereço de Entrega ("T" Imóvel, "D" A Definição, "C" Compromissário, "P" Proprietário)]; D [Alterado para: ] P [Campo: Matrícula: 5460 [Alterado para: ] 5.460 [Campo: Código Recadastramento: <<Vazio>> [Alterado para: ] .....].							
(PROPRIETÁRIOS/COMPROMISSÁRIOS INCLUIDOS) [Campo: Código do Cadastro: 88766 [Campo: Código do Proprietário: 88066 [Campo: Responsável ("S" ou "N"): N [Campo: Data Início: 21/09/2022 [Campo: Código do Tipo Proprietário (Compromissário, Co_Proprietário, etc): 2 [Campo: R_Principal: N [Campo: Código do Cadastro: 88766 [Campo: Código do Proprietário: 105046 [Campo: Responsável ("S" ou "N"): S [Campo: Data Início: 21/09/2022 [Campo: Código do Tipo Proprietário (Compromissário, Co_Proprietário, etc): 1 [Campo: R_Principal: S							
(PROPRIETÁRIOS/COMPROMISSÁRIOS EXCLUIDOS) [Campo: Código do Cadastro: 88766 [Campo: Código do Proprietário: 135574 [Campo: Responsável ("S" ou "N"): S [Campo: Data Início: 13/03/2012 [Campo: Código do Tipo Proprietário (Compromissário, Co_Proprietário, etc): 1 [Campo: R_Principal: S							

Este documento é o original assinado digitalmente pelo servidor público em nome da Prefeitura Municipal de Tatuí, SP. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00066002-98.2021.8.26.0624 e código C-963928.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

SAO PAULO  
 CEP: 13243-904  
 Nome: JOSE MANOEL CORREA COELHO

IDADE: 45 ANOS  
 SITUAÇÃO REGISTRO: REGULAR

RENDA PRESUMIDA MENSAL: R\$ 10.000,00

NOTIFICAÇÕES:

CONTATO PREFERENCIAL:  
 CELULAR: (15) 99773-6050  
 OUTRO TELEFONE: (15) 99773-6050

**CELULAR** + ADICIONAR  
 (15) 99773-6050

**TELEFONES FIXOS** + ADICIONAR  
 (15) 2211-2318

**TELEFONES COMERCIAIS** + ADICIONAR  
 Não há registros

**OUTROS TELEFONES** + ADICIONAR  
 (15) 99773-6050  
 (15) 2223-9540  
 (15) 4781-4797  
 (15) 2223-7130

**ENDEREÇOS** + ADICIONAR  
 Nome: Riza Correa Coelho  
 Riza Ferreira Coelho

**CONTATOS** + ADICIONAR  
 Nome: Riza Correa Coelho  
 Carlos Roberto De Campos Calmon  
 Jose Ferreira Coelho

**REDES SOCIAIS** + ADICIONAR  
 Não há registros

*f*

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por JOSE MANOEL CORREA COELHO. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006002-98.2021.8.26.0624 e código C963928.


# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Endereço	Num.	Compl.	Bairro	Cidade/UF	CEP	Geomarketing	Mapa
Rua. Jeronimo Antonio Fluzza	91	N/D	Centro	Tatui/Sp	18270-350		
Rua. Professora Judith Marques De Moraes	600	N/D	Parque Residencial Colina Das Estrelas	Tatui/Sp	18273-683		
Rua. Onze De Agosto	1	532	Centro	Tatui/Sp	18270-001		
Rua. Onze De Agosto	532	CASA 1	Centro	Tatui/Sp	18270-001		
Rua. Coronel Bento Pires	178	N/D	Centro	Tatui/Sp	18270-190		
Rua. Aluisio De Azevedo	42	N/D	Vila Louzada	Sorocaba/Sp	18070-620		

TRABALHA/TRABALHOU NESTA EMPRESA

Não há registros.



**E-MAIL**

E-mail

vsneachessel@gmail.com  
manutatu@hotmail.com  
emanuelpereiraferrera@hotmail.com  
lbaraujo2013@bol.com.br

**ÁREA DE ATUAÇÃO**

São Paulo (SP)

Este documento é o comprovante de registro da empresa perante o Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE) e o Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE) e o Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE).

Protocolo de controle do comprovante: 3E4FBF6A7133 Link de acesso: <https://qrcode.procab.com/3E4FBF6A7133>

Este documento é o comprovante de registro da empresa perante o Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE) e o Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE) e o Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE). Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006002-98.2021.8.26.0624 e código C963928.

f

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE TATUÍ

FORO DE TATUÍ

3ª VARA CÍVEL

Avenida Virgílio Montezzo Filho, 2009, ., Nova Tatuí - CEP 18278-440, Fone: (15) 3251-4013, Tatuí-SP - E-mail: Tatuí3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0005612-55.2021.8.26.0624**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Dano ao Erário**  
 Exequente: **Prefeitura Municipal de Tatuí**  
 Executado: **José Manoel Correa Coelho**

MM. Juíza de Direito: **Dra. LIGIA CRISTINA BERARDI MACHADO**

Vistos.

Trata-se de impugnação à avaliação do bem penhorado (fls.317). Alega, em síntese, que não houve, por parte do Sr. Oficial de Justiça, especificação detalhada do bem, suas características e o estado em que se encontram ou quaisquer outros critérios utilizados que o levou a estimar o valor dos imóveis, em total desobediência ao art. 872 do Código de Processo Civil, avaliando em patamar ínfimo ao que realmente corresponde com o mercado atual. Esclarece que o imóvel foi avaliado nos autos de nº 0006004- 92.2021.8.26.0624, em trâmite perante a 2ª Vara Cível desta Comarca, por R\$ 3.000.000,00, valor de mercado.

Sobreveio manifestação da Exequente (fls. 377/378), concordando com as alegações apresentadas na impugnação, razão pela qual postula pela homologação do valor estimado pelo executado.

É O RELATO.

DECIDO.

A impugnação comporta acolhimento.

Tendo em vista a considerável discrepância entre o valor avaliado pelo Oficial de Justiça e o estimado pelo executado, da mesma maneira que a concordância manifestada pela Municipalidade, ACOLHO a impugnação à avaliação do imóvel apresentada pelo executado JOSÉ MANOEL CORREA COELHO as fls. 318/319 para que a avaliação do imóvel seja fixada no valor de R\$ 3.000.000,00 (TRÊS MILHÕES DE REAIS).

No mais, manifeste-se a exequente, requerendo o que entender de direito em termos de prosseguimento. Prazo de 15 (quinze) dias.

Int.

Tatuí, 20 de junho de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**