

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - NOVEMBRO 2025

Foto 01 - FACHADA



ENDEREÇO

**ESTRADA FRANCISCO MANOEL DE CARVALHO Nº 2359 –
CEP 11790-000
ALDEIA SÃO JOSÉ – PEDRO DE TOLEDO – SP**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	6
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	6
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	7
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	7
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	8
10. FONTES DE PESQUISA	20
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	47
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	47
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	48
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	49
15. CONCLUSÃO	50
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	52
17. ABREVIATURAS	53
18. CURRÍCULO(S)	53
19. ANEXO(S)	56



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: CLEMILDES FRAGA DOS SANTOS - CPF: 080.606.838-88
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 15 de novembro de 2025
- 1.3 - Data da vistoria: 21 de agosto de 2025
- 1.4 - Finalidade: AVALIAÇÃO PARA FINS JUDICIAIS
- 1.5 - Objetivo: DETERMINAR O VALOR MERCADOLÓGICA DO IA
- 1.6 - Categoria do IA: IMÓVEL RESIDENCIAL
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Péssimo
- 1.8 - Idade do IA: 35 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 73007 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 32714 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 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.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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, 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 pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) 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 mãe 5.142 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Miracatu - SP

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em 21 de agosto de 2025, Quinta-feira, às 11 horas, compareci ao imóvel uma casa situada na Estrada Francisco Manoel de Carvalho nº 2359, Bairro Aldeia São José em Pedro de Toledo para vistoria onde fui acompanhado pela Sra Quézia Fraga Santos Francisco, com a seguinte descrição e características:

4.2 - Uma casa com as seguintes configurações e descrições:

4.3 - Sala para dois Ambientes com janelas e portas, paredes em regular estado de conservação, teto com saca de gesso em ruim estado de conservação, piso cerâmico.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

4.4 - Cozinha Americana com armários e utensílios domésticos , vitros e porta de serviço em regular estado de conservação , paredes com ceramica ate o teto em reguçar estado de conservação , piso ceramico em regular estado de conservação , teto em regular estado de conservação

4.5 - 4 Dormitórios , sendo todos suítes . em ruim estado de conservação , todos sem portas de entrada , todos os banheiros das suítes sem portas , sem metais , sem box nos chuveiros . Paredes e tetos em regular estado de conservação , todos com piso ceramico em regulat estado de conserva-
ção

4.6 - Banheiro Social em ruim estado de conservação , com piso cera-
mico.

4.7 - Área de serviço em ruim estado de consetvação

4.8 - Área de Convivencia com mesa de jogos em ruim estado de conser-
vação , piso cerâmico

4.9 - Churrasquiera em ruim estado de conservação

4.10 - Banheiro da àrea de Churrasqueira em ruim esestado de conservação

4.11 - Piscina de fibra em Ruim estado de conservação

4.12 - Quarto de dispensa em ruim estado de conservação

4.13 - Rampa de acesso de veiculos em regular eatado de conservação



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.14 - Eletrica e Hidraulica em ruim estado de conservação

4.15 - Em Aspectos gerais o imóvel se encontra em ruim estado de conservação com muitas partes danificadas , excesso de objetos quebrados e aspecto de abandono tanto na parte interna quanto na parte externa

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel está localizado na Estrada Manoel Francisco de Carvalho a aprixmadamente 2,5Km da Rodovia Padre Manoel da Nobrega e 3,5Km do centro de Pedro de Toledo., conta com toda estruta de iluminação , saneamento , e pavimentação , conta com serviço transporte publico , varios tipos de comércio,

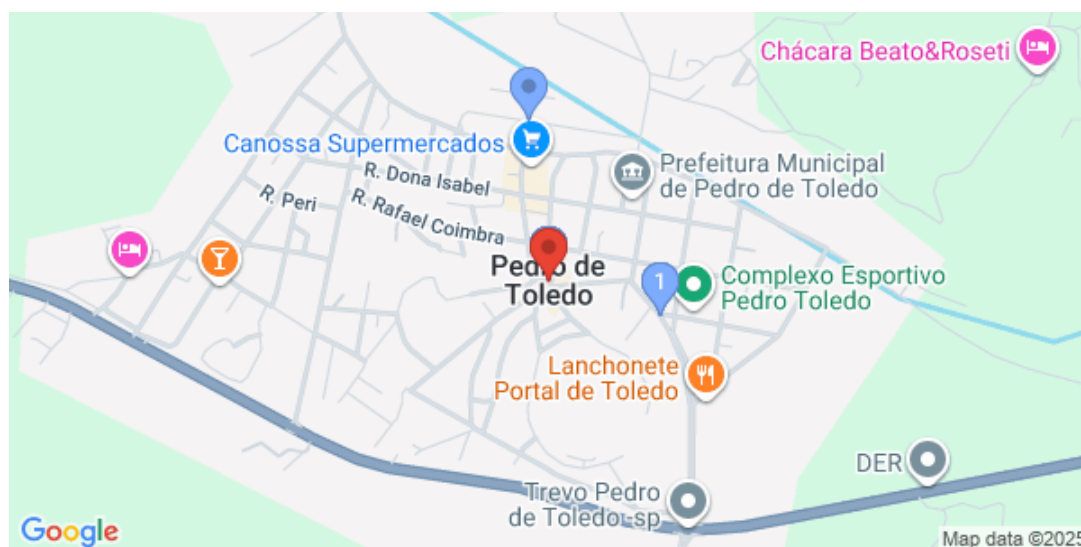
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Região co toda estrutura de saneamento , iluminação , asfalto , comércio ,

6.2 - Região com grande quantidade de imóveis do tipo chacará/sítio .

6.3 - Acesso asfaltado e boa quatidade de comércios

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 4012
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 1.225,10
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 122,51
- 8.4 - Valor venal do terreno (435,39 m²) R\$ 10.471,13
- 8.5 - Valor venal da construção (168,79 m²) R\$ 81.187,99
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 91.659,12

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - FACHADA



Foto 03 - RAMPA DE ACESSO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 - SALA



Foto 05 - SALA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 - COZINHA



Foto 07 - DESPENSA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 - BANHEIRO SOCIAL



Foto 09 - SUITE 1



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 10 - BANHEIRO SUITE 1

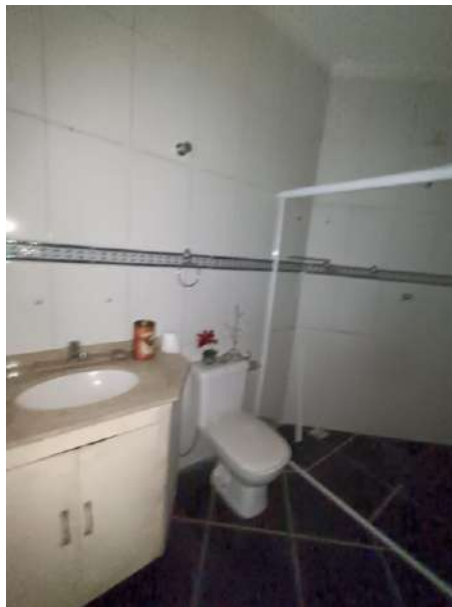


Foto 11 - SUITE 2



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 12 - BANHEIRO SUITE 2



Foto 13 - SUITE 3



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 14 - BANHEIRO SUITE 3



Foto 15 - SUITE 4



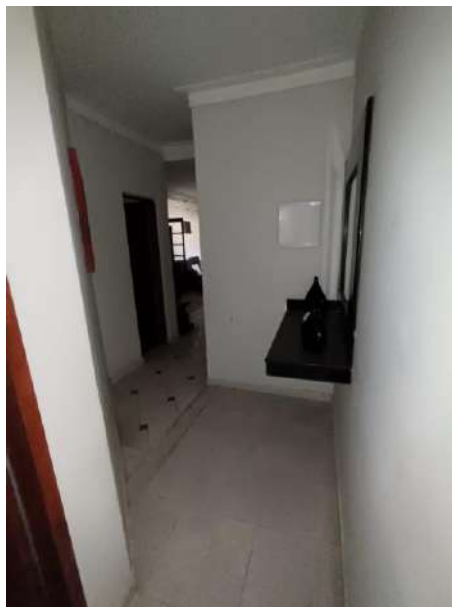
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 16 - BANHEIRO SUITE 4



Foto 17 - CORREDOR DE ACESSO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 18 - AREA DE SERVIÇO



Foto 19 - CORRADOR DE ACESSO CHURRASQUEIRA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 20 - QUARTO DE SERVIÇO/ DESPENSA 2



Foto 21 - CHURRASQUIERA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 22 - BANHEIRO ÁREA DE PISCINA



Foto 23 - PISCINA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 24 - PISCINA



Foto 25 - ÁREA DE CONVIVENCIA / JOGOS



10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: IMOVELWEB ([www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-4-dorms-centro-pedro-de-toledo-r\\$-650-2996006415.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=2](http://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-4-dorms-centro-pedro-de-toledo-r$-650-2996006415.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=2))

R₁ – Valor R\$ 460.000,00 – Chácara com 4 dorms, Centro, Pedro de Toledo - R\$ 650 mil, Cod: 247

Chácara bem localizada com escritura com casa tipo sobrado em alvenaria coberta com telha de barro, contendo 04 dormitórios sendo 02 suite , cozinha ampla, sala ampla, Área de lazer com piscina churrasqueira cozinha gourmet , COM AGUA DE POÇO ARTEZIANO, CAMERA DE VIGILANCIA E PORÃO ELETRONICO.

Documentação: Contrato de Compra e Venda

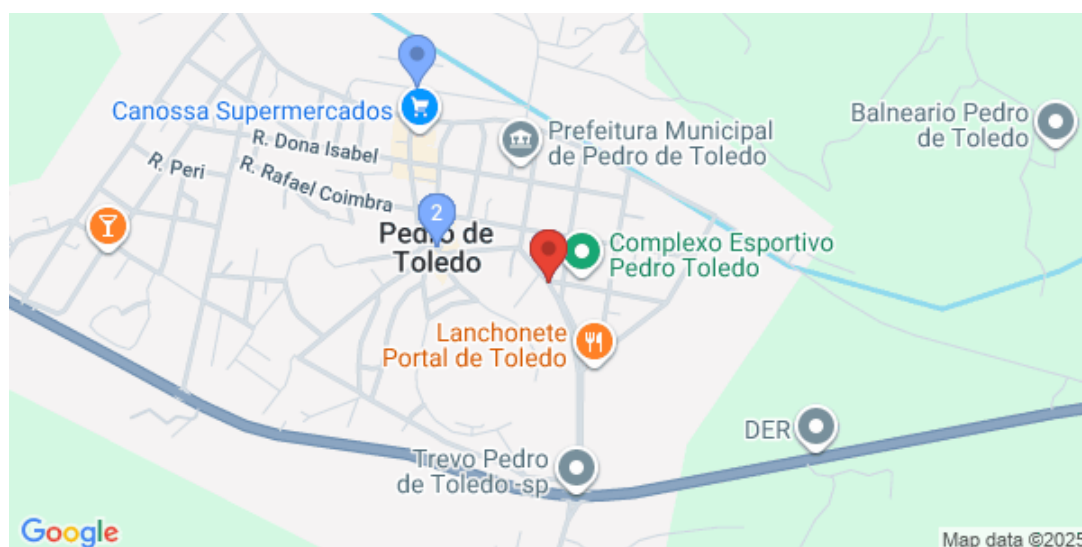
Valor de venda R\$: 460.000,00 (estuda proposta a vista) com 250.00 m².

Custo por m² R\$ 1.840,00 (um mil oitocentos e quarenta reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





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: IMOVELWEB ([www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-3-quartos-centro-pedro-de-toledo-r\\$-3016258486.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=17](http://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-3-quartos-centro-pedro-de-toledo-r$-3016258486.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=17))

R₂ – Valor R\$ 458.000,00 – Chácara com 3 quartos, Centro, Pedro de Toledo - R\$ 458 mil, Cod: 1044
REF. 1044, CONTRATO DE COMPRA E VENDA REGISTRADO FIRMA EM CARTORIO, PEDRO DE TOLEDO - SP.

UMA CHACARA MUITO BEM LOCALIZADA NA CIDADE DE PEDRO DE TOLEDO - SP, RODEADA DE BOAS VIZINHANÇAS E BELEZAS NATURAIS, COM RIO PASSANDO EM FRENTE E COM TODA SEGURANÇA E TRANQUILIDADE QUE VOCE PROCURA.

COM AREA DE 798 M², TODA CERCADA, GRAMADA, ESPAÇO PARA CONTRUÇÃO DE PISCINA E MUITO MAIS. CASA TODA AVARANDADA, COM DOIS QUARTOS, SALA, COZINHA E BANHEIRO, REVESTIDA ATÉ O TETO E PRONTA PARA VOCE ENTRAR E MORAR.

EDICULA NOS FUNDOS COMPLETA COM QUARTO, SALA, COZINHA E BANHEIRO, AMPLA E ACONCHEGANTE.

ESPAÇO GOURMET COM CHURRASQUEIRA GRANDE E BANHEIRO EXTERNO PARA VOCE APROVEITAR COM A FAMILIA E AMIGOS. TAMBÉM COM ESTRUTURA DE REDE DE AGUA, LUZ E INTERNET.

OPORTUNIDADE IMPERDIVEL PARA VOCE QUE BUSCA LEVAR UMA VIDA NO CAMPO, LONGE DE POLUIÇÃO E SEM RISCO DE ENCHENTES.

PERMUTA: APARTAMENTOS EM PRAIA GRANDE OU GUARUJA. com 200.00 m². Custo por m² R\$ 2.290,00 (dois mil duzentos e noventa reais)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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: IMOVELWEB (www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-5-dorms-aldeia-sao-jose-pedro-de-toledo-2996006418.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=20)

R₃ – Valor R\$ 600.000,00 – Sobrado com 5 dorms, aldeia são jose, Pedro de Toledo - R\$ 600 mil, Cod: 246

Casa tipo sobrado Alto padrão contendo 05 dormitórios sendo 02 com suíte, 02 salas uma com lareira, copa cozinha, cozinha gourmet , lavanderia, quarto de ferramentas, canil, jardim maravilhoso .

Área de lazer com piscina, churrasqueira, fogão a lenha, forno para pizza
OBS: com toda a mobília que esta na casa será tirado apenas objetos pessoais

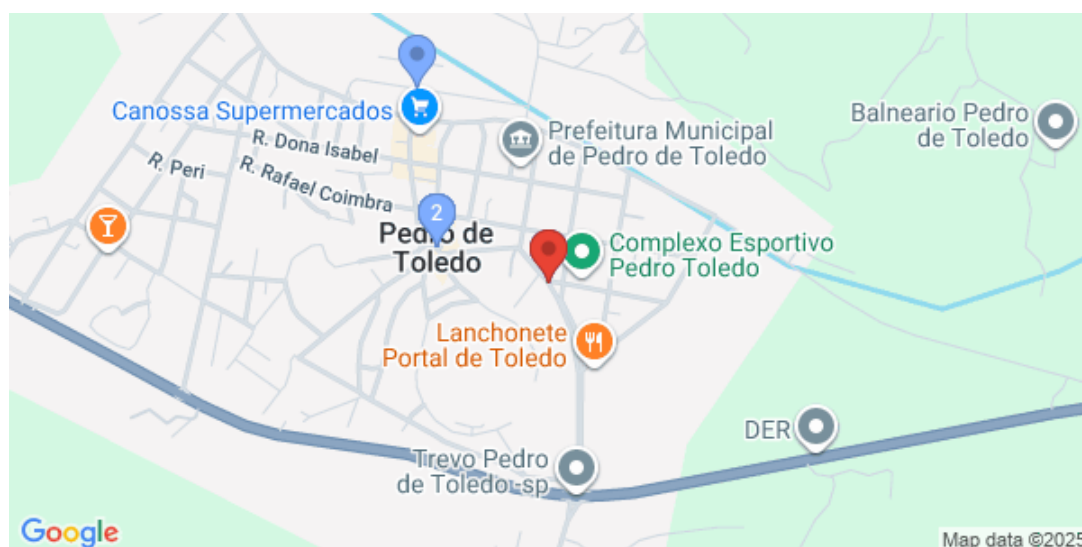
Documentação: escritura registrada

Valor de venda: R\$ 600.000,00 (estuda proposta) com 300.00 m². Custo por m² R\$ 2.000,00 (dois mil reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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: IMOVELWEB (www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-centro-de-490.00m-com-2-quartos-3021825213.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=23)

R₄ – Valor R\$ 350.000,00 – Casa em Pedro de Toledo, contendo 2 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia, 2 wc e 2 vagas de garagem. Aceita imóvel como parte de pagamento ou automovel.

Aproveite esta oportunidade unica e realize o sonho de conquistar seu imóvel com praticidade e qualidade de vida. com 180.00 m². Custo por m² R\$ 1.944,44 (um mil novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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: IMOVELWEB ([www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-5-dormitorios-a-venda-2400-m-por-r\\$-2983297252.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=2&n_pos=6](http://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-5-dormitorios-a-venda-2400-m-por-r$-2983297252.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=2&n_pos=6))

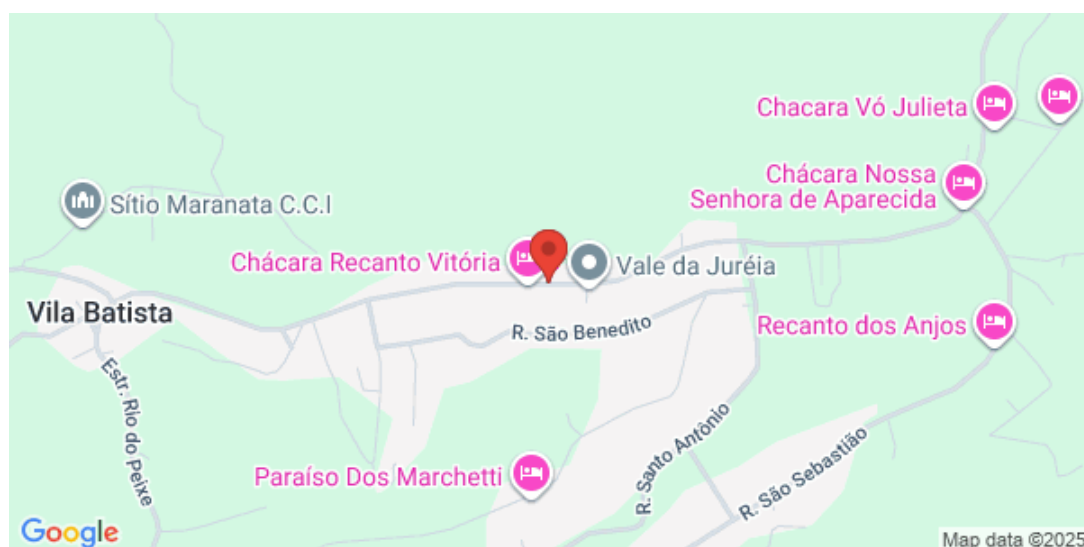
R₅ – Valor R\$ 500.000,00 – Chácara com 5 dormitórios à venda, 2400 m² por R\$ 1.000.000,00 - Jardim Caju - Pedro de Toledo/SP
PORTEIRA FECHADA !!!

Chácara com área total de 2.400 m² no Município Pedro de Toledo entre Miracatu e Peruíbe com campo de futebol, piscina, área gourmet, árvores frutíferas, casa principal sala, cozinha, banheiro e dois quartos tudo planejado e ar condicionado nos quartos, sótão com 8 camas e banheiro. Fora da casa tem 3 quartos com suíte. Possui Internet e câmeras. com 195.00 m². Custo por m² R\$ 2.564,10 (dois mil quinhentos e sessenta e quatro reais e dez centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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: IMOVELWEB (www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-para-venda-em-tres-barras-de-240.00m-com-3-3013434922.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=3&n_pos=13)

R₆ – Valor R\$ 400.000,00 – Chácara para venda em Três Barras de 240.00m² com 3 Quartos e 2 Suites

Código do Imóvel: CM-2 - Imóvel anunciado por Débora Gomes Imóveis - CRECI , através da plataforma Leads4Sales.

Chacarará

*3 dormitórios (2 com suítes)

*1 WC

*sala (02 ambientes)

*Cozinha

*Área de Serviço

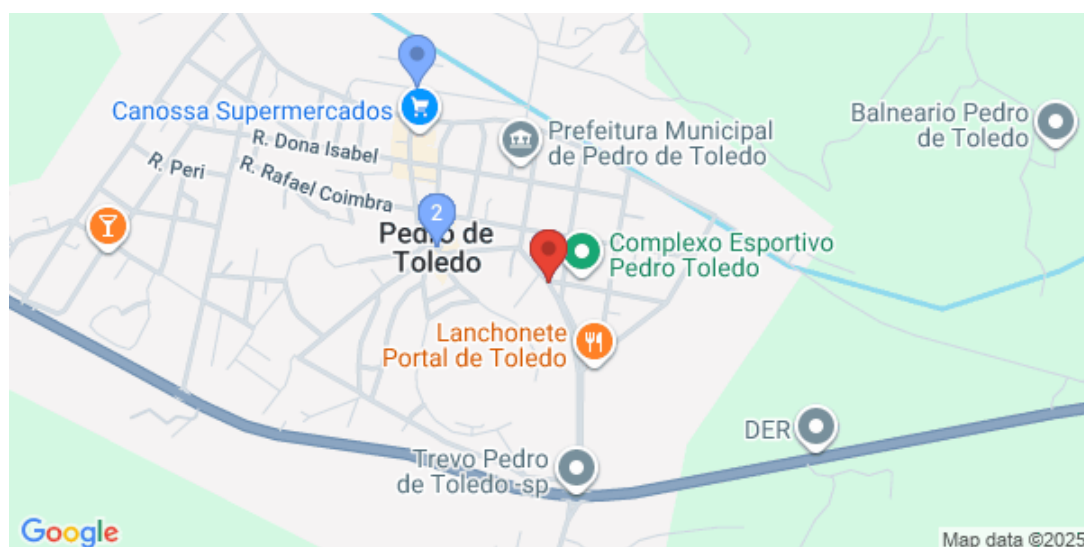
*Piscina de fibra medindo 4 x 8 com amplo deck. com 240.00 m². Custo por m² R\$ 1.666,67 (um mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





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: IMOVELWEB ([www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-2-quartos-centro-pedro-de-toledo-r\\$-3009562765.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=3&n_pos=18](http://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-2-quartos-centro-pedro-de-toledo-r$-3009562765.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=3&n_pos=18))

R₇ – Valor R\$ 400.000,00 – Chácara com 2 quartos, Centro, Pedro de Toledo - R\$ 400 mil, Cod: 1052
REF. 1052, ESCRITURA, PEDRO DE TOLEDO - SP.

UMA CHACARA FUNCIONAL MUITO BEM LOCALIZADA NA CIDADE DE PEDRO DE TOLEDO - SP, COM AREA DE 662 M², TODA GRAMADA, COM ARVORES FRUTIFERAS E MURADA/CERCADA.

COM DUAS CASAS, SENDO A CASA SEDE COM DOIS QUARTOS, SALA, COZINHA, BANHEIRO E LAVANDERIA, COMODOS AMPLOS E COM REVESTIMENTO ATÉ O TETO DE PRIMEIRA, PRONTA PARA VOCE ENTRAR E MORAR.

SEGUNDA CASA COM QUARTO, SALA, COZINHA, BANHEIRO E UM QUARTINHO. TODA REVESTIDA E COM ACABAMENTO DE PRIMEIRA.

COM PISCINA PARA VOCE APROVEITAR COM AMIGOS E FAMILIA, UM ESPAÇO PARA VOCÊ CONSTRUIR UM CANTO DO GUERREIRO/ESPAÇO GOURMET COMPLETO E MUITO MAIS.

OPORTUNIDADE IMPERDÍVEL, AQUI VOCE GANHA 3 EM 1, UMA VIDA NO CAMPO, PROXIMA A PRAIA E COM PREÇO DE OPORTUNIDADE.

AGENDE SUA VISITA E VENHA CONHECER. com 250.00 m². Custo por m² R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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: IMOVELWEB (www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-a-venda-em-pedro-de-toledo-com-1370m-2972354434.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=4&n_pos=7)

R₈ – Valor R\$ 490.000,00 – CHACARA A VENDA EM PEDRO DE TOLEDO COM 1370M²

Chácara no bairro Aldeia São Jose em Pedro de Toledo no Vale do Ribeiro, lado serra à 1000 metros da rodovia em rua de terra. Terreno cercado em alambrado medindo 1370 m² de área total, sendo 430 m² de área construída. Imóvel possui dispensa, área de serviço coberta, oficina, quarto para ferramentas, piscina, churrasqueira e garagem para 06 automóveis. com 420.00 m². Custo por m² R\$ 1.166,67 (um mil cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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: CHAVES NA MÃO (www.chaves-namao.com.br/imovel/chacara-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-pedro-de-toledo-zona-rural-2077m2-RS450000/id-30376345/?relatedAds=true)

R₉ – Valor R\$ 450.000,00 – CHACARÁ Á VENDA EM PEDRO DE TOLEDO
,FAZENDA SÃO JOSÉ/SP

Para quem sempre sonhou em morar proximo da natureza.

Chacará possuindo terreno com 2.077m², área construída 180m² contendo:
03 dormitórios sendo 02 suítes grandes, Sala ampla, cozinha com armários,
03 banheiros, área de serviço arejada, garagem para 04 carros, quarto de(link removido),
espaço Gourmet, muito espaço e uma linda area verde.

DISTÂNCIA DO CENTRO: 1.5KM

FORMAS DE PAGAMENTO

R\$ 450.000,00

Referência:5655 com 182.00 m². Custo por m² R\$ 2.472,53 (dois mil quatrocentos e setenta e dois reais e cinquenta e três centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





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: CHAVES NA MÃO (www.chaves-namao.com.br/imovel/casa-a-venda-5-quartos-com-garagem-sp-pedro-de-toledo-aldeia-sao-jose-520m2-RS590000/id-34465590/?relatedAds=true)

R₁₀ – Valor R\$ 590.000,00 – Sobrado com 5 dormitórios com piscina e churrasqueira à venda, 214 m² por R\$ 590.000 - fazenda são José - Pedro de Toledo/SP

Descrição

Última atualização: 18/11/2025 às 00:35h | Ref: SO0005

Casa de Campo em Pedro de Toledo Conforto e Infraestrutura de uma Casa da Cidade

Viva o melhor dos dois mundos: o sossego do campo com o conforto e a infraestrutura de uma casa urbana.

Esta casa de campo em Pedro de Toledo, localizada na Aldeia São José (Rua 2), é o refúgio perfeito para quem busca qualidade de vida sem abrir mão da praticidade do dia a dia.

Localização privilegiada

Em meio à tranquilidade da natureza, a casa está a poucos minutos de carro da Praia de Peruíbe. Você desfruta do clima rural e ainda tem fácil acesso ao litoral sempre que desejar.

Arquitetura e vistas inspiradoras

Construída em terreno elevado, a residência oferece uma vista panorâmica encantadora e uma sensação única de exclusividade e bem-estar. Cada ambiente foi planejado para valorizar luz natural, conforto e integração com a paisagem.

Espaços amplos e versáteis

São 16 ambientes bem distribuídos, com 5 quartos (2 suítes), salas acolhedoras e 2 cozinhas completas.

Os espaços amplos permitem diferentes configurações, ideais para receber amigos e familiares com conforto.

Conexão com a natureza

O terreno é cercado por jardins bem cuidados e conta com 32 árvores frutíferas, criando um cenário de tranquilidade e harmonia.

A propriedade é protegida por uma cerca viva reforçada com espinhos, garantindo segurança e privacidade.

Lazer completo para todas as ocasiões

A área externa é um convite ao descanso e à convivência.

Piscina iluminada, área gourmet coberta e churrasqueira de tijolos refratários formam o ambiente ideal para aproveitar cada momento.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Perfeita para quem gosta de receber, relaxar e celebrar a vida.

Sofisticação e praticidade

Os móveis de madeira maciça trazem elegância e durabilidade, enquanto os eletrodomésticos de qualidade freezer, geladeira, fogão e máquina de lavar oferecem praticidade e conforto de uma casa da cidade.

Mais do que uma casa, este é um estilo de vida.

Um lar que une conforto moderno, natureza exuberante e momentos inesquecíveis com quem você ama.

Agende sua visita e venha conhecer este oásis de paz e sofisticação em Pedro de Toledo.

Casa de campo, mas com todo o conforto e infraestrutura de uma casa da cidade. com 214.00 m². Custo por m² R\$ 2.757,01 (dois mil setecentos e cinquenta e sete reais e um centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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: CHAVES NA MÃO (www.chaves-namao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-pedro-de-toledo-centro-176m2-RS350000/id-31474120/)

R₁₁ – Valor R\$ 350.000,00 – Casa com 2 quartos à venda no Centro, Pedro de Toledo

Descrição

Última atualização: 06/11/2025 às 11:40h | Ref: 4227

Descrição do imóvel

2 Dormitórios

2 banheiros

Sala

Cozinha

Quitai

Piscina

Área de serviço

2 Vagas de garagem descobertas

Jardim de inverno

cidade turística com rios trilhas

20 mim da Praia de Peruíbe

Área rural

2 km da cidade

600mtr até o Rio com 172.00 m². Custo por m² R\$ 2.034,88 (dois mil e trinta e quatro reais e oitenta e oito centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





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: CHAVES NA MÃO (www.chaves-namao.com.br/imovel/chacara-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-pedro-de-toledo-aldeia-sao-jose-1m2-RS280000/id-35849264/)

R₁₂ – Valor R\$ 280.000,00 – Chácara com 2 dormitórios à venda, 1 m² por R\$ 280.000 - fazenda são josé - pedro de toledo/sp

Descrição

Última atualização: 16/10/2025 às 00:35h | Ref: CH0072

Chácara à Venda na Fazenda São José Pedro de Toledo/SP

Tranquilidade e espaço em meio à natureza!

Uma excelente oportunidade para quem busca um refúgio fora da cidade, com ótimo espaço e grande potencial de lazer e conforto.

Detalhes do imóvel:

Área total: 1.200 m²

Área construída: 130 m²

Casa principal:

2 dormitórios

Sala com 2 ambientes

Cozinha americana com armários embutidos

1 banheiro

Área frontal com acesso ao deck da piscina

Lavanderia

Garagem para 2 carros

Diferencial:

Construção adicional no terreno (precisa de reforma), com potencial para área de lazer ou edícula personalizada

Perfeita para finais de semana, moradia ou investimento em turismo rural! com 130.00 m². Custo por m² R\$ 2.153,85 (dois mil cento e cinquenta e três reais e oitenta e cinco centavos)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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: CHAVES NA MÃO (www.chaves-namao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-pedro-de-toledo-centro-RS380000/id-35362026/)

R₁₃ – Valor R\$ 350.000,00 – Casa nova a venda em pedro de toledo, excelente lugar, vale a pena.

Descrição

Última atualização: 04/11/2025 às 09:13h | Ref: 000103/2025

Vendo casa nova em Pedro de Toledo -02 dor com suite, sala, cozinha, banheiro, quintal, piscina, churrasqueira, garagem para 04 veículos.

Valor 380.000,00 Aceita Proposta

Contato 13- 9 - 13 4 whatsapp

Maurício- Corretor de Imóveis

MM NEGOCIOS IMOBILIARIOS com 130.00 m². Custo por m² R\$ 2.692,31 (dois mil seiscientos e noventa e dois reais e trinta e um centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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



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 ²	Preço do m ²
1	R\$ 460.000,00	250,00	1.840,00
2	R\$ 458.000,00	200,00	2.290,00
3	R\$ 600.000,00	300,00	2.000,00
4	R\$ 350.000,00	180,00	1.944,44
5	R\$ 500.000,00	195,00	2.564,10
6	R\$ 400.000,00	240,00	1.666,67
7	R\$ 400.000,00	250,00	1.600,00
8	R\$ 490.000,00	420,00	1.166,67
9	R\$ 450.000,00	182,00	2.472,53
10	R\$ 590.000,00	214,00	2.757,01
11	R\$ 350.000,00	172,00	2.034,88
12	R\$ 280.000,00	130,00	2.153,85
13	R\$ 350.000,00	130,00	2.692,31

Média Preço m² 2.090,96

VM = R\$ 2.090,96



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 VALOR DE VENDA OU LOCAÇÃO DO IA.

14.2 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 2.090,96	168.79 m ²	R\$ 352.933,14

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) ESTRADA FRANCISCO MANOEL DE CARVALHO N° 2359, Município de PEDRO DE TOLEDO – 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\$ 2.093,56	168,79	R\$ 353.372,24

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 353.372,24 (TREZENTOS E CINQUENTA E TREIS MIL TREZENTOS E SETENTA E DOIS REAIS E VINTE E QUATRO CENTAVOS).

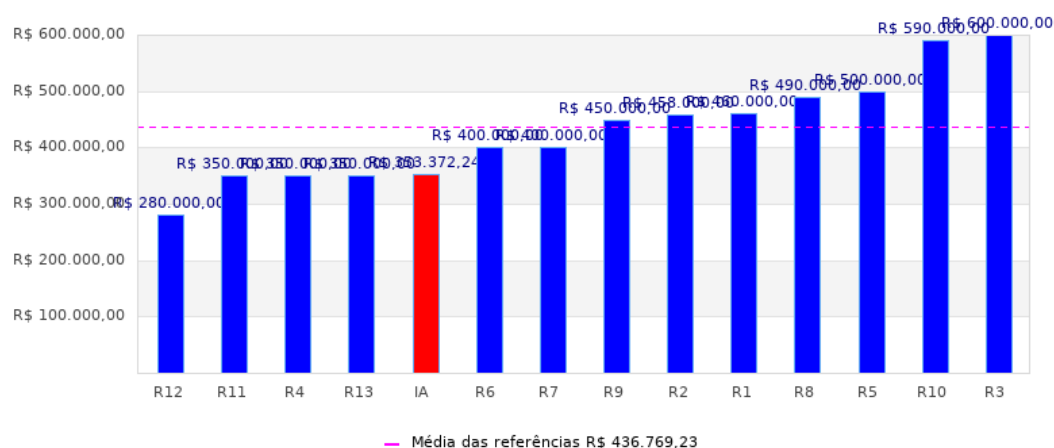
15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5%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



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





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

Santos, 15 de novembro de 2025

PERITO AVALIADOR: MIGUEL SOARES FERREIRA NETO

CRECI SP nº 73007-F



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

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

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

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - MIGUEL SOARES FERREIRA NETO

CRECISP 73007

CNAI 32714

Dados Pessoais



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

CPF: 162.292.928-40

Endereço: Rua Alagoas 01 sala 25

Bairro: Gonzaga

Cidade: Santos

Estado: SP

Telefone 1: (13) 97421-9904

Telefone 2: (13) 99712-1762

E-mail: migsoares73@creci.org.br

Formação

Formado em Comunicação Social pela Universidade Católica de Santos ,
com Habilitação em Relações Públicas em 1995.

TTI pela Escola Creci em 2004

Experiência

Corretor de Imóvel desde 2004 , por 12 anos atuei como gerente de marketing e equipe em conceituada incorporadora de São Paulo , especializada na construção e comercialização de condomínios horizontais de alto padrão

Em Santos , trabalhei por 3 anos como gerente de equipe em grande imobiliária.

Montei meu próprio escritório em 2017, e presto serviço de avaliação para inúmeros escritórios de advocacia em Santos e São Paulo

Informações Complementares

Curso de Especialização em Avaliação Imobiliária

Curso de Especialização em Perícia Judicial

Curso de Especialização em Documentação Imobiliária

Curso de Especialização em Lucro Imobiliário

Curso de Especialização em Combate Lavagem de Dinheiro



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Curso de Especialização em Fotografia Imobiliária

Curso de Especialização em Inferência Estatística

Curso de Especialização em Locação e Administração Imobiliária

Curso de Especialização em Noções de Negociação Imobiliária

Curso de Especialização em Sistema Registral e Notarial

Curso de Especialização de Correspondente de Crédito Imobiliário

CIRP



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXO(S)

19.1 - ESPELHO IPTU

	PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO DE TOLEDO --- IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO --- RECIBO DE ENTREGA	
	Compromissário / Proprietário: CLEMILDES FRAGA DOS SANTOS Documento: 080.606.838-88 Endereço de Entrega: ESTRADA MUNICIPAL FRANCISCO MANOEL DE CARVALHO, 2359 ALDEIA SAO JOSE - CASA PEDRO DE TOLEDO - SP - 11790000	
Nº Inscrição 4012 Número de Aviso 00001883	Declaro ter recebido a notificação-recibo a que se refere este canhoto Nome por extenso: Assinatura: _____ Data: _____	

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO DE TOLEDO --- IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO ---				UFM = 4,81	UFM	REAL
Contribuinte: CLEMILDES FRAGA DOS SANTOS Documento: 080.606.838-88 Endereço do Imóvel: MANOEL FRANCISCO DE CARVALHO, 2359 AGUA FRIA PEDRO DE TOLEDO - SP - 11790000				Vir. Venal Prédio	16.879,00	81.187,99
				Vir. Venal Terreno	2.176,95	10.471,13
				Vir. Venal Imóvel	19.055,95	91.659,12
				Imposto	190,56	916,59
				Remoção de Lixo	64,14	308,51
				Tárfia Bancária	0,00	0,00
Nº Inscrição	4012	Área do Terreno	435,39			
Quadra	A	Área Construída	168,79			
Lote	05	Testada	10			
Loteamento	AGUA FRIA	Tipo de Imposto	PREDIAL			
PAGAMENTO EM COTA ÚNICA		2ª OPÇÃO		Total de Tributos	254,70	1.225,10
Parcela única de	R\$ 1.225,10	Nº Parcelas	10			
Tarifa bancária	0,00	Valor	R\$ 122,51			
Total a pagar	1.102,59			EXERCÍCIO 2025		

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO DE TOLEDO

- * Após o vencimento, será cobrado multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% ao mês.
- * O pagamento deste carnê, não dá direito de posse do Imóvel;
- * Qualquer divergência contida nos dados deste carnê, deverá ser comunicado no prazo de 15 dias após o recebimento;
- * A perda ou extravio de IPTU, quando impresso pelo site www.pedrodetoledo.sp.gov.br não será cobrado, caso solicite na Prefeitura, será cobrado a taxa de 5.5 UFM;
- * O pagamento deste carnê não quita débitos anteriores.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.2 - CERTIDÃO VALOR VENAL



PODER EXECUTIVO - PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO DE TOLEDO
Certidão de Valor Venal

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Número da Certidão: 9900/2025

Identificação no Cadastro Imobiliário

Inscrição Cadastral:	4012	Situação:	Ativa
Proprietário:	CLEMILDES FRAGA DOS SANTOS		
Endereço:	ESTRADA MANOEL FRANCISCO DE CARVALHO, 2359 , AGUA FRIA, PEDRO DE TOLEDO2 - SP		

Informações sobre o Imóvel

Área Construída:	168,79 m²
Área do Terreno:	435,39 m²
Lote:	05
Quadra:	A
Testada:	10 m

Certificamos para os devidos fins que o imóvel acima identificado, de acordo com as informações contidas no cadastro imobiliário desta Prefeitura, tem os seguintes lançamentos, conforme tabela de composição dos valores venais abaixo, atribuídos para o exercício de 2025:

Composição dos Valores Venais

Terreno:	R\$ 10.471,13	<i>(DEZ MIL E QUATROCENTOS E SETENTA E UM REAIS E TREZE CENTAVOS)</i>
Construção:	R\$ 81.187,99	<i>(OITENTA E UM MIL E CENTO E OITENTA E SETE REAIS E NOVENTA E NOVE CENTAVOS)</i>
Imóvel:	R\$ 91.659,12	<i>(NOVENTA E UM MIL E SEISCENTOS E CINQUENTA E NOVE REAIS E DOZE CENTAVOS)</i>

Certidão emitida em **24/11/2025** às **08:51:51** (data e hora de Brasília).
Acessada pelo IP: **172.23.0.1 / 192.168.71.1**
Código de Controle da Certidão: **1639.3000.14C81**

Validade: **Vitalícia** (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto).

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço www.pedrodetoledo.sp.gov.br

Certidão expedida gratuitamente pela internet.

AVENIDA CORONEL RAIMUNDO VASCONCELOS, nº 230, CENTRO, PAÇO MUNICIPAL, CEP: 11.790-000, PEDRO DE TOLEDO - SP | Telefone: 01334197000 | CNPJ: 46.578.530/0001-12

PMPT | | 24/11/2025 08:51:50

Página 1 de 1



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

19.3 - CERTIDÃO DE DÉBITOS IMOBILIARIOS



PODER EXECUTIVO - PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO DE TOLEDO

Certidão Imobiliária

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS

Número da Certidão: 9903/2025

Identificação no Cadastro Imobiliário

Inscrição Cadastral:	4012	Situação:	ATIVA
Proprietário:	CLEMILDES FRAGA DOS SANTOS		
Endereço:	ESTRADA MANOEL FRANCISCO DE CARVALHO, 2359 ,AGUA FRIA, PODER EXECUTIVO - PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO DE TOLEDO		

Certificamos para os devidos fins que, para o imóvel acima identificado, **CONSTAM** débitos junto aos cofres municipais referentes a tributos imobiliários até a data da emissão desta certidão.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Municipal de cobrar e inscrever quaisquer outras dívidas a ele relacionadas que vierem a ser futuramente apuradas.

Informações sobre o Imóvel

Área Construída:	168,79 m²
Área do Terreno:	435,39 m²
Lote:	05
Quadra:	A
Testada:	10 m

Certidão emitida em **24/11/2025** às **09:00:40** (data e hora de Brasília).

Acessada pelo IP: **172.23.0.1 / 192.168.71.1**

Código de Controle da Certidão: **13C8.6773.6E084**

Válida até **24/12/2025** (30 dias a partir da data de emissão).

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço www.pedrodetoledo.sp.gov.br

Certidão expedida gratuitamente pela Internet.

AVENIDA CORONEL RAIMUNDO VASCONCELOS, nº 230, CENTRO, PAÇO MUNICIPAL, CEP: 11.790-000, PEDRO DE TOLEDO - SP | Telefone: 01334197000 | CNPJ: 46.578.530/0001-12

TxtRodape

Página 1 de 1

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.4 - CRTÉRIOS DE ROSS-HEIDECKE

Critério de Heideck			
Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K			
Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coefficiente E%
A	NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS Com até seis meses de uso e sem danos. Não sofreu nem necessita de reparos.	O - Ótimo	0,00%
	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.		
B	ENTRE NOVO E REGULAR - apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos.	MB - Muito bom	0,32%
	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.		
C	REGULAR - requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo. <i>Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.</i>	B - Bom	2,52%
	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.		
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES . Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. <i>Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.</i>	I - Intermediário	8,09%
	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.		
E	REPAROS SIMPLES - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. <i>Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.</i>	R - Regular	18,10%
	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.		
F	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i>	D - Deficiente	33,20%
	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.		
G	REPAROS IMPORTANTES - requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i>	M - Mau	52,60%
	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.		
H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR . Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação.	MM - Muito mau	75,20%
	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.		
I	SEM VALOR - valor de demolição residual. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.	DM - Demolição	100,00%



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

19.5 - TABELA DE ROSS-HEIDECKE

Tabela de Ross-Heidecke								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,0102	0,0105	0,0351	0,09	0,189	0,393	0,531	0,75
4	0,0208	0,0211	0,0455	0,1	0,198	0,346	0,536	0,76
6	0,0318	0,0321	0,0562	0,11	0,207	0,353	0,541	0,76
8	0,0432	0,0435	0,0673	0,121	0,216	0,361	0,546	0,76
10	0,055	0,0553	0,0788	0,132	0,226	0,369	0,552	0,77
12	0,0672	0,0675	0,0907	0,143	0,236	0,377	0,558	0,77
14	0,0798	0,0801	0,103	0,154	0,246	0,385	0,564	0,77
16	0,0928	0,0931	0,116	0,166	0,257	0,394	0,57	0,78
18	0,106	0,106	0,129	0,178	0,268	0,403	0,576	0,78
20	0,12	0,12	0,142	0,191	0,279	0,418	0,583	0,78
22	0,134	0,134	0,156	0,204	0,291	0,422	0,59	0,79
24	0,149	0,149	0,17	0,218	0,303	0,431	0,596	0,79
26	0,164	0,164	0,185	0,231	0,315	0,441	0,604	0,79
28	0,179	0,179	0,2	0,246	0,328	0,452	0,611	0,8
30	0,195	0,195	0,215	0,26	0,341	0,462	0,618	0,8
32	0,211	0,211	0,231	0,275	0,354	0,473	0,626	0,8
34	0,228	0,228	0,247	0,29	0,368	0,484	0,634	0,81
36	0,245	0,245	0,264	0,305	0,381	0,495	0,642	0,81
38	0,262	0,262	0,281	0,322	0,396	0,507	0,65	0,82
40	0,288	0,288	0,299	0,338	0,41	0,519	0,659	0,82
42	0,299	0,298	0,316	0,355	0,425	0,531	0,667	0,83
44	0,317	0,317	0,334	0,372	0,44	0,544	0,676	0,83
46	0,336	0,336	0,352	0,389	0,456	0,556	0,685	0,84
48	0,356	0,355	0,371	0,407	0,472	0,569	0,694	0,84
50	0,375	0,375	0,391	0,426	0,488	0,582	0,704	0,85
52	0,395	0,395	0,419	0,44	0,505	0,596	0,713	0,85
54	0,416	0,416	0,43	0,463	0,521	0,61	0,723	0,86
56	0,437	0,437	0,451	0,482	0,539	0,624	0,733	0,86
58	0,458	0,458	0,472	0,502	0,556	0,638	0,743	0,87
60	0,488	0,488	0,493	0,522	0,574	0,653	0,753	0,87
62	0,502	0,502	0,515	0,542	0,592	0,667	0,754	0,88
64	0,525	0,525	0,537	0,563	0,611	0,683	0,775	0,88
66	0,548	0,548	0,559	0,584	0,69	0,698	0,786	0,89
68	0,571	0,571	0,582	0,606	0,649	0,714	0,797	0,89
70	0,595	0,595	0,605	0,628	0,668	0,729	0,808	0,9
72	0,622	0,622	0,629	0,65	0,688	0,746	0,819	0,91
74	0,644	0,644	0,653	0,673	0,708	0,762	0,831	0,91
76	0,669	0,669	0,677	0,696	0,729	0,779	0,843	0,92
78	0,694	0,694	0,722	0,719	0,749	0,896	0,855	0,92
80	0,72	0,72	0,727	0,743	0,771	0,813	0,867	0,93
82	0,746	0,746	0,753	0,767	0,792	0,83	0,88	0,94
84	0,773	0,773	0,778	0,791	0,814	0,845	0,892	0,94
86	0,8	0,8	0,805	0,816	0,836	0,866	0,905	0,95
88	0,827	0,827	0,832	0,841	0,858	0,885	0,918	0,96
90	0,855	0,855	0,859	0,867	0,881	0,903	0,931	0,96
92	0,883	0,883	0,886	0,893	0,904	0,922	0,945	0,97
94	0,912	0,912	0,914	0,919	0,928	0,941	0,958	0,98
96	0,941	0,941	0,942	0,946	0,951	0,96	0,972	0,99
98	0,97	0,97	0,971	0,973	0,976	0,98	0,98	1
100	1	1	1	1	1	1	1	1
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.6 - SELO CERTIFICADOR

Anexo V

COFECI

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Miguel Soares Ferreira Neto, CPF nº 16229292840, RG nº 24572181-2 SSP/SP, CRECI nº 73007, Endereço: Alagoas 1 Sala 25 Gonzaga, Santos-SP.
Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 00102484020198260590

Vara Cível

Comarca: SÃO VICENTE - 0

SANTOS-SP, 24 de Novembro de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 117742



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 117742, 24 de Novembro de 2025