

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 - AGOSTO 2023

Foto 01 - Fachada



ENDEREÇO

Rua 7 – 1193 – CEP 13500-200
Zona Central – Rio Claro – SP

1

PTAM - CEC 048*08/2023 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307

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	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	7
10. FONTES DE PESQUISA	14
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	20
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	20
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	21
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	22
15. CONCLUSÃO	24
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	26
17. ABREVIATURAS	27
18. CURRÍCULO(S)	27
19. ANEXO(S)	30

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: Luiz Carlos Kal Iamondi Machado - CPF: 539.668.308-25
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 21 de agosto de 2023
- 1.3 - Data da vistoria: 22 de agosto de 2023
- 1.4 - Finalidade: Avaliação de Valor de Venda
- 1.5 - Objetivo: Avaliação de Valor de Venda
- 1.6 - Categoria do IA: Prédio Comercial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Terreno

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 100124 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 21307 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) 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), confirmado 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

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(s) matrícula(s) 38.817 junto ao 2º Serviço de Registro de Imóveis de Rio Claro.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - A vistoria foi realizada no dia 22/08/2023 no período da manhã, em companhia com o Sr. Luiz Carlos Kal Iamondi Machado.

4.2 - No Laudo de Valor Venal e carnê de IPTU constam 18.513,00m² de construção, o qual foi objeto de contestação junto à prefeitura e acatado por esta passando a constar com 13.344,00m² de área construída distribuídos da seguinte forma:

4.3 - Quadra poliesportiva e anexos - Quadra poliesportiva com três lances de arquibancada, vestiários masculino e feminino, depósito para equipamentos, estruturas metálicas, cobertura e iluminação. com um total de 1.165,00m² em bom estado de conservação.

4.4 - Prédio administrativo - Diretoria, secretaria, arquivo, brinquedoteca, laboratórios de informática, cozinha, sala para café, depósito, almoxarifado, sanitários masculino e feminino, salas de reunião, biblioteca com total de 1.608,50m² de construção em bom estado de conservação, necessitando apenas de pequenos reparos e pintura.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

4.5 - Complexo Educacional - São três andares de construção, divididos entre salas de aula, corredores, sanitários, parte do piso em taco, parte em ardósia e parte com construção mais recente em cerâmica, este último consta com 24 salas praticamente novas em bom estado de conservação, elevadores, cantina, perfazendo um total de 6.495,27m², onde temos diferentes estados de conservação sendo em sua maioria pequenos reparos ou somente pintura.

4.6 - Antiga Fabrica de Bebidas - Estado de conservação em péssimas condições necessitando de grandes reformas para seu reaproveitamento o que geraria grande dispêndio financeiro, onde somente suas estruturas estão em condições de reaproveitamento, totalizando 4.075,27m² de área construída.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIR-CUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel localiza-se no centro da cidade e é servido por benfícios urbanas, tais como asfalto, coleta de lixo, iluminação pública, internet, rede de esgoto

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região onde se encontra o imóvel avaliado é na zona urbana central da cidade, tendo em seu entorno comércio diversificado, como restaurantes, farmácias, escolas, museu, rede bancária, padarias, consultórios médicos e advocatícios, prestadores de serviços, e comércio varejista dos mais variados, desde lojas populares até grandes lojas de departamentos.

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 01.24.016.0001.001
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 188.865,79
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 17.169,62
- 8.4 - Valor venal do terreno (8.060,00 m²) R\$ 1.528.256,60
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 19.725.626,68
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 21.253.883,28

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 - Fachada



Foto 03 - Vista aérea



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 - Mapa de localização

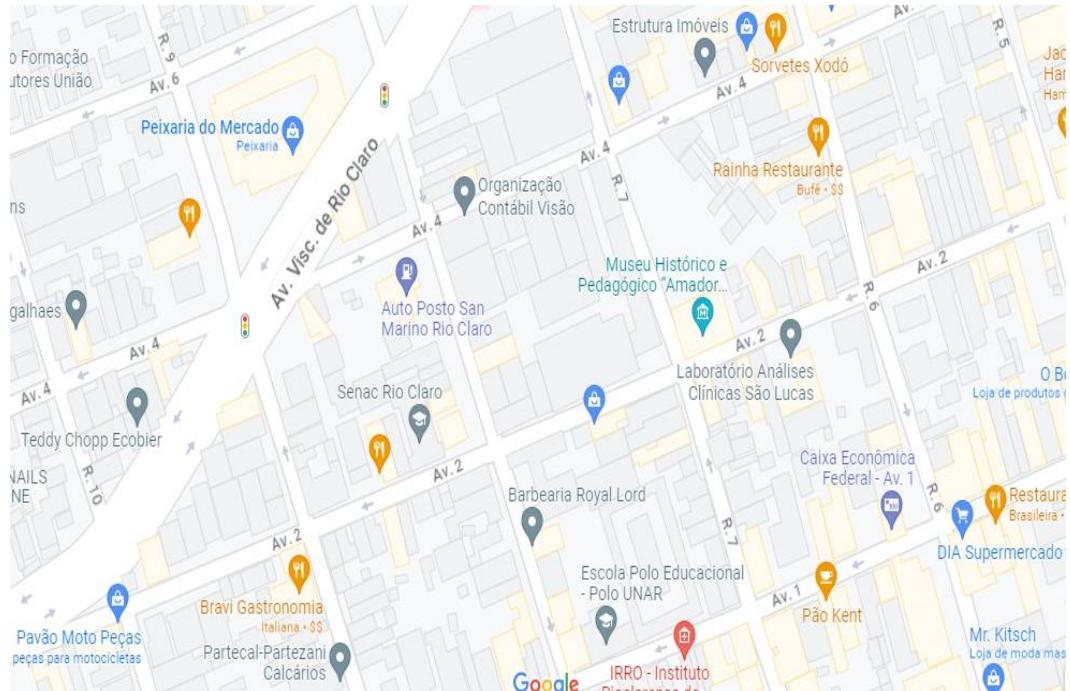


Foto 05 - Quadra Poliesportiva



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 - Quadra Poliesportiva



Foto 07 - Prédio Administrativo



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 - Prédio Administrativo



Foto 09 - Complexo Educacional



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 10 - Complexo Educacional



Foto 11 - Complexo Educacional



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 12 - Complexo Educacional



Foto 13 - Complexo Educacional



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 14 - Complexo Educacional



Foto 15 - Complexo Educacional



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 da Pelegrini Imóveis - 19 - 3256.1665
(www.imobiliariapelegrini.com.br/imovel/terreno-de-1-000-m-centro-rio-claro/TE0517-PEL)

R1 – Valor R\$ 2.600.000,00 – Terreno para venda no centro de Rio Claro com 1000.00 m². Custo por m² R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

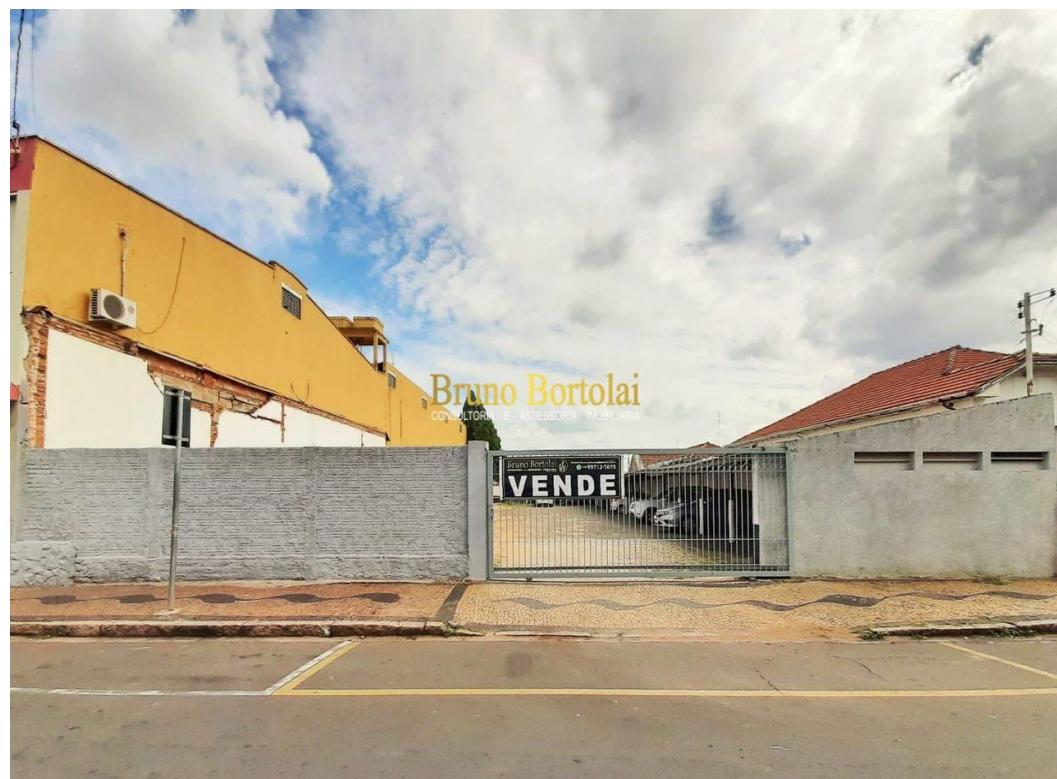
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Bruno Bortolai Imóveis - 19 - 99713.7675
(www.imobiliariapelegrini.com.br/imovel/terreno-de-1-000-m-centro-rio-claro/TE0517-PEL)

R₂ – Valor R\$ 2.050.000,00 – terreno - Centro - Rio Claro

Localizado em uma das regiões mais nobres da cidade, este imóvel está disponível para imediata venda, locação ou outro tipo de utilização como build to suit. Situado à Rua 03, principal corredor comercial de Rio Claro, uma excelente oportunidade de negócio. Saiba Mais! com 817,00 m². Custo por m² R\$ 2.509,18 (dois mil e quinhentos e nove reais e dezoito centavos)



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: Site da Imobiliária Hofling - 19 - 3524.4146
(www.hoflingimoveis.com.br/imoveis?codigo=te0363)

R\$ – Valor R\$ 3.000.000,00 – Terreno a venda no Centro de Rio Claro com 879,00 m². Custo por m² R\$ 3.412,97 (três mil e quatrocentos e doze reais e noventa e sete centavos)



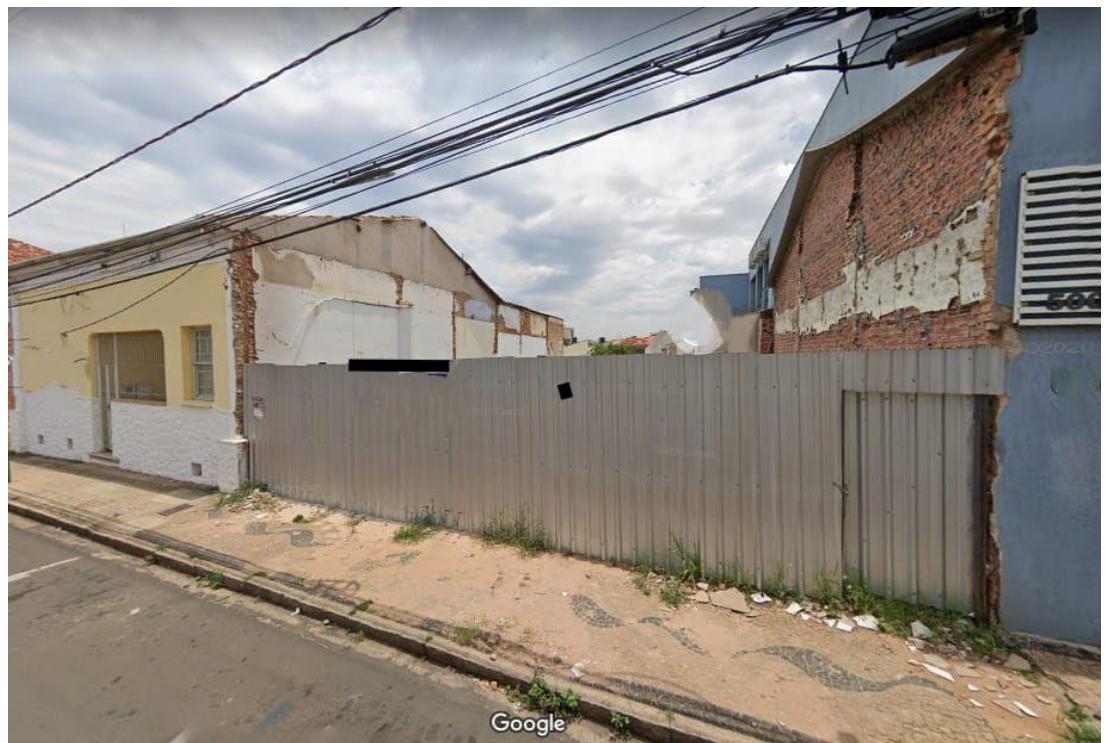
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Site da imobiliária Pecini - 19 - 3522.9955
(www.pecini.com.br/imovel/detalhes/TE0831-PFG)

R4 – Valor R\$ 850.000,00 – Terreno no Centro à venda, Rio Claro. A sua oportunidade está aqui. Terreno medindo 425 m² em excelente localização. com 420.00 m². Custo por m² R\$ 2.023,81 (dois mil e vinte e três reais e oitenta 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

FONTE DE PESQUISA: Site da imobiliária Pecini - 19 - 3522.9955
(www.pecini.com.br/imovel/detalhes/TE0402-PFG)

R\$ – Valor R\$ 4.200.000,00 – Terreno comercial para venda e locação, Centro Em excelente localização, próximo à bancos, hospitais, supermercados, colégios e farmácias. Agende já sua visita! com 1034,00 m². Custo por m² R\$ 4.061,90 (quatro mil e sessenta e um reais e noventa centavos)



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: Site da imobiliária Pecini - 19 - 3522.9955

R₆ – Valor R\$ 2.000.000,00 – Área de 737,80m² localizada na Avenida Visconde do Rio Claro, esquina da Rua 16. com 737.80 m². Custo por m² R\$ 2.710,76 (dois mil e setecentos e dez reais e setenta e seis centavos)



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
1	R\$ 2.600.000,00	1.000,00
2	R\$ 2.050.000,00	817,00
3	R\$ 3.000.000,00	879,00
4	R\$ 850.000,00	420,00
5	R\$ 4.200.000,00	1.034,00
6	R\$ 2.000.000,00	737,80
<hr/>		
MÉDIA	R\$ 2.450.000,00	814,63
VM = R\$ 3.007,49		

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 - (Soma V.G.V/L ÷ número de referências) ÷ (Soma de m² ÷ número de referências) = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 3.007,49	8060,00 m ²	R\$ 24.240.353,53

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) Rua 7 - 1193, Município de Rio Claro – SP.

14-4 – CÁLCULO DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS

Quadra Poliesportiva – GI – Galpão Industrial

Valor m² de construção – R\$ 1.117,81

1.165,00 x 1.117,81 = R\$ 1.302.248,65 – Depreciação 20%

R\$ 1.041.798,92

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

Prédio Administrativo – CSL-8 – Edifício Comercial com salas e lojasValor do m² de construção – R\$ 1.964,98 $1.608,50 \times 1.964,98 = \text{R\$ } 3.160.670,33$ – Depreciação 40%**R\$ 1.896.402,20****Complexo Educacional – CSL-8 – Edifício Comercial com salas e lojas**Valor do m² de construção – R\$ 1.964,98 $6.495,24 \times 1.964,98 = \text{R\$ } 12.763.016,70$ – Depreciação 30%**R\$ 8.934.111,69****Antiga Cervejaria – CSL-8 – Edifício Comercial com salas e lojas**Valor do m² de construção – R\$ 1.964,98 $4.075,27 \times 1.964,98 = \text{R\$ } 8.007.824,04$ – Depreciação 80%**R\$ 1.601.564,81**

Valor total das construções –

R\$ 1.041.798,92

R\$ 1.896.402,20

R\$ 8.934.111,69

R\$ 1.601.564,81

Valor total das construções – R\$ 13.473.877,62

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\$ 24.240.353,53
R\$ 3.007,49	8.060,00	

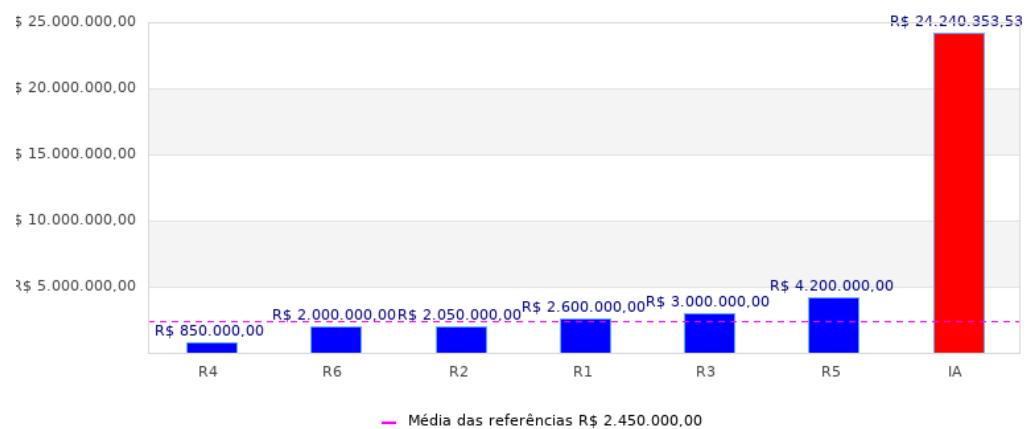
15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de **R\$ 37.714.231,15 (Tinta e sete milhões, setecentos e quatorze mil, duzentos e trinta e um reais e quinze 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

Rio Claro, 31 de agosto de 2023

Avaliador: Carlos Eduardo Cortez

CRECI - CNAI nº 100.124 - 21.301

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 - CARLOS EDUARDO CORTEZ

CRECISP 100124

CNAI 21307

Dados Pessoais

CPF: 048.302.508-95

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

Endereço: Rua 25 PA - 355

Bairro: Jardim Panorama

Cidade: Rio Claro

Estado: SP

Telefone 1: Telefone 2: (19) 98136-1930

E-mail: eduardocortez@creci.org.br

Formação

Superior - Faculdades Claretianas Rio Claro - Formado em Planejamento Administrativo e Programação Econômica - 1996

Inscrito no CRECI desde setembro de 2010, sob o nº 100.124

Inscrito no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários), desde maio de 2017, sob o nº 21.307.

Curso de Perito Judicial concluído em fevereiro 2017 - CRECI

Experiência

Atuo desde 2010 no ramo imobiliário realizando as funções de captação, venda, locação e avaliação de imóveis de terceiros.

Atuo também com venda de empreendimentos (loteamentos, lançamentos de prédios comerciais e residenciais.

Atendimento a clientes em plantões internos e externos.

Simulação e encaminhamento de documentação para financiamento bancário..

Certidões cíveis, criminais e trabalhistas das partes interessadas na compra e venda de imóveis.

Designado pelo Ministério Público para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para a Prefeitura Municipal de Rio Claro.

Informações Complementares

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

Trabalhando na Imobiliária Pecini Imobiliária desde janeiro de 2014, exercendo a função de corretor de imóveis, atuando com imóveis de terceiros e participado de vários lançamentos de empreendimentos residenciais e comerciais.

Coordenador do COAPIN Delegacia Sub-regional Creci - Rio Claro - SP

CIRP



29

PTAM - CEC 048*08/2023 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307

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 - Matrícula

**2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
RIO CLARO - SP**

Livro N° 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Um imóvel situado nesta cidade, à Avenida Quatro, entre as Ruas Sete e Oito, ocupando seus prédios e terrenos, o quarteirão compreendido entre as Avenidas Dois e Quatro e Ruas Sete e Oito.

PROPRIETÁRIA: CERVEJARIAS REUNIDAS SKOL CARACÚ S.A., inscrita no CGC/MF sob nº 33719311/0006-79, estabelecida à Rua Almirante Gochrane, nº 146, na cidade do Rio de Janeiro-RJ.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição número 7.776, feita em 27 de julho de 1.956, no livro número 3-G, às fls. 222, neste Registro Imobiliário.

Rio Claro, 29 de outubro de 1.997.

O Oficial substituto: _____, _____ (José Eduardo A. Balthazar).

R. I - 38.817, Rio Claro, 29 de outubro de 1.997.

- PENHORA -

Em cumprimento ao r. Mandado datado de 11 de setembro de 1.997, assinado pela Exma. Sra. Dra. Cyntia Andraus Carretta, MM. Juiza de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, expedido pelo Serviço Anexo das Fazendas também desta Comarca, procedo ao presente registro da PENHORA sobre o imóvel objeto desta matrícula decorrente da ação de EXECUÇÃO FISCAL (processo nº. 1.690/96 e apensos) movida pela FAZENDA NACIONAL contra a proprietária CERVEJARIAS REUNIDAS SKOL CARACÚ S.A., (já qualificada) para cobrança da dívida ativa circunstanciada nas certidões extraídas dos registros nºs: 80.2.95.008296-93 - do valor de R\$10.183,21; 80.3.95.001113-07 do valor de R\$55.737,37; 80.3.95.001114-80 do valor de R\$15.903,21 (valores apurados em 29/11/1995) e seus acréscimos legais. Foi nomeado depositário do imóvel o Sr. Cláudio César de Siqueira, portador da cédula de identidade RG. nº 17.030.315, e do CPF/MF. nº 113.962.568-30, residente à Rua Morvan Dias Figueiredo, 73, cj. 6163, Guarulhos-SP. conforme "Termo de Nomeação de Bens à Penhora" integrante do Mandado.

O Oficial substituto: _____, _____ (José Eduardo A. Balthazar).

José Gentil Cibien Filho, 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015, de 31/12/75. CERTIFICA mais, que o imóvel objeto da presente certidão, até o dia útil anterior à este, tem sua situação com referência à alienações, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica da respectiva matrícula. O referido é verdade e dou fé.

Rio Claro, 16 de agosto de 2012.

O Escrevente Autorizado: _____ (Rafael Freschi Rombola), subscrevi e assino.

Oficial	Estado	Cartera	Reg. Civil	T. Justiça	Total
R\$ 22,01	R\$ 6,26	R\$ 4,64	R\$ 1,16	R\$ 1,16	R\$ 35,23

O prazo de validade da presente certidão, para fins de alienação ou oneração, é de 30 dias, conforme previsto no item 12, letra "d", Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

30

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

19.2 - IPTU

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO										2023	
IPTU - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA											
CNPJ DO PROPRIETÁRIO										BASE DE LANÇAMENTO	
NÚMERO DO IMÓVEL										CÓDIGO REFERÊNCIA	
CERVEJARIAS REUNIDAS SKOL CARACUSA										INSCRIÇÃO CADASTRAL	
7.R. 1193										01.24.016.0001.001	
ZONA CENTRAL 13500-200										CÓDIGO DO PROPRIETÁRIO	
CONST. A	POINT A	CONST. B	POINT B	CONST. C	POINT C	CARTÓRIO DE REGISTRO	MATRÍCULA DO IMÓVEL	ZONAMENTO	PROFUNDADE	FATOR	
0,90	077	0,00	000	0,00	000	2º	38817	VALOR MÍNIMO TERRENO (R\$)	VALOR MÍNIMO UNIDADE (R\$)	VALOR MÍNIMO UNIDADE (R\$)	VALOR MÍNIMO UNIDADE (R\$)
ESTADA PRINCIPAL (m²)										ÁREA DO TERRENO (m²)	
91,00										100,00	
VALOR MÍNIMO CONSTRUÇÃO (R\$)										VALOR VENAL PREDIAL (R\$)	
1.065,50										19725,626,68	
IMPOSTO PREDIAL (R\$)										VALOR VENAL TERRITORIAL (R\$)	
255.046,54										1528.256,60	
VALOR DE IMPORTE										EM CASO DE DÚVIDAS APRESENTAR ESTE DEMONSTRATIVO	
PREDIAL										QUADRA	LOTE
										42	.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.3 - Laudo de Valor Venal

18/08/2023, 13:39

Laudo de Valor Venal



Prefeitura Municipal de Rio Claro
Estado de São Paulo

LAUDO DE VALOR VENAL

De acordo com a Lei Municipal No. 2254/88 de 29 de dezembro de 1988, fica estabelecido para o imóvel abaixo, áreas e valores venais seguintes:

Código reduzido:	0025600
Referência Cadastral:	01.24.016.0001.001
Proprietário:	CERVEJARIAS REUNIDAS SKOL CARACU S.A
Endereço do Imóvel:	13500200 7,R, No. 0001193
Complemento:	
Bairro:	ZONA CENTRAL
Quadra:	42 Lote:
Área do terreno:	0000008060,00 m²
Área de construção:	0000018513,00 m²
Preço por metro quadrado de Terreno:	R\$ 00000000189,61
Preço por metro quadrado de Construção:	R\$ 00000001065,50
Valor venal do terreno:	R\$ 00001528256,60
Valor venal da construção:	R\$ 00019725626,68
Valor venal do Imóvel:	R\$ 000000021253883,28

(vinte e um milhões, duzentos e cinquenta e três mil, oitocentos e oitenta e três reais e vinte e oito centavos)

Rio Claro, 18 de agosto de 2023

Obs: Referente ao exercício **2023**.

No próximo exercício o valor venal poderá sofrer correção pelo IPCA/IBGE.

Caberá ao adquirente providenciar a transferência de nome junto ao **Cadastro Imobiliário Municipal** após o efetivo **Registro da Escritura**.

Lei Municipal n. 2254/1988 | Lei Municipal n. 3704/2006

Autenticidade do Laudo

Leia o Código QR ou acesse o link e digite o código abaixo:
<https://www.rioclaro.sp.gov.br/laudovv/validacao>



187.9.172.187:442/laudovv/certidao/l.php

1/1

32

PTAM - CEC 048*08/2023 CARLOS EDUARDO CORTEZ CRECI - 100124 - CNAI - 21.307



Assinado eletronicamente por: ADEMIR DE MATTOS - Juntado em: 04/09/2023 16:16:53 - bc304e9
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/2309041616233490000210740517?instancia=1>

Número do processo: 0011900-40.2002.5.15.0010

Número do documento: 2309041616233490000210740517