

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 - MARÇO 2026

Foto 01 - Fachada do lote



CRECI 215.500F

ENDEREÇO

**Lote 15 da Quadra IU do Loteamento Ninho Verde 2 – Con-
domínio Fechado – CEP 18645-040
Rod. Pres. Castello Branco – Pardinho – SP**

CONTATO
14-99792-8752

mateus.martin@creci.org.br / mateus.almeidamartin@outlook.com

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	13
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	20
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	20
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	21
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	22
15. CONCLUSÃO	23
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	25
17. ABREVIATURAS	26
18. CURRÍCULO(S)	26
19. ANEXO(S)	29

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: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - CNPJ: 47.686.555/0001-00
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 12 de março de 2026
- 1.3 - Data da vistoria: 28 de fevereiro de 2026
- 1.4 - Finalidade: Avaliação judicial do lote de terreno conforme determinado nos autos de nº 4002616-60.2025.8.26.0079
- 1.5 - Objetivo: Apurar o valor mercadológico atual do Lote de terreno 15 da quadra IU do Loteamento Ninho Verde II
- 1.6 - Categoria do IA:
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Terreno
- 1.8 - Idade do IA: 10 anos

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) 215500 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 32882 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), 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(s) matrícula(s) 14690 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Botucatu.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Na data de 28 de fevereiro de 2026, às 09h45, procedeu-se à vistoria técnica para fins de avaliação do imóvel.

4.2 - O bem objeto da presente avaliação corresponde ao **lote nº 15 da quadra IU**, integrante do loteamento Ninho Verde II, localizado no município de Pardinho, Estado de São Paulo, empreendimento residencial de padrão elevado situado às margens da Rodovia Castello Branco.

4.3 - O loteamento caracteriza-se por possuir infraestrutura própria, bem como áreas comuns destinadas ao lazer, convivência e serviços, características típicas de empreendimentos residenciais planejados.

4.4 - Especificamente quanto ao lote avaliado, verificou-se tratar-se de terreno não edificado, porém servido pelas infraestruturas essenciais para futura edificação, tais como rede de abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica. Observou-se, entretanto, que a via de acesso imediata ao lote ainda não se encontra pavimentada.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.5 - O terreno possui área total de 462,62 m², apresentando topografia regular e apto à implantação de edificação, observadas as normas urbanísticas e restrições do loteamento.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O Loteamento Ninho Verde II, esta localizado às margens da Rodovia Pres. Castello Branco há cerca de 119km da sede do Juízo, e 18km da cidade de Pardinho.

5.2 - O loteamento contém centro comercial e de lazer interno para conveniência dos moradores e visitantes. Fora isso encontra-se próximo à cidade de Pardinho a qual possui cerca de 6.000 habitantes.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A cidade de Pardinho está localizada no interior do estado de São Paulo, próxima ao município de Botucatu, e faz parte da região conhecida como Cuesta Paulista. Essa área é caracterizada por um relevo marcante, com serras, escarpas e colinas formadas por processos geológicos antigos. A altitude relativamente elevada, em torno de 900 metros, contribui para paisagens naturais amplas, com mirantes e vales, além de formações rochosas e montanhosas que se destacam no horizonte.

6.2 - O clima predominante é o tropical de altitude, com verões moderadamente quentes e chuvosos e invernos mais secos e frios, especialmente durante a noite. Essa condição climática torna as temperaturas geralmente mais amenas do que em outras regiões do interior paulista, favorecendo atividades ao ar livre e a permanência de áreas naturais preservadas.

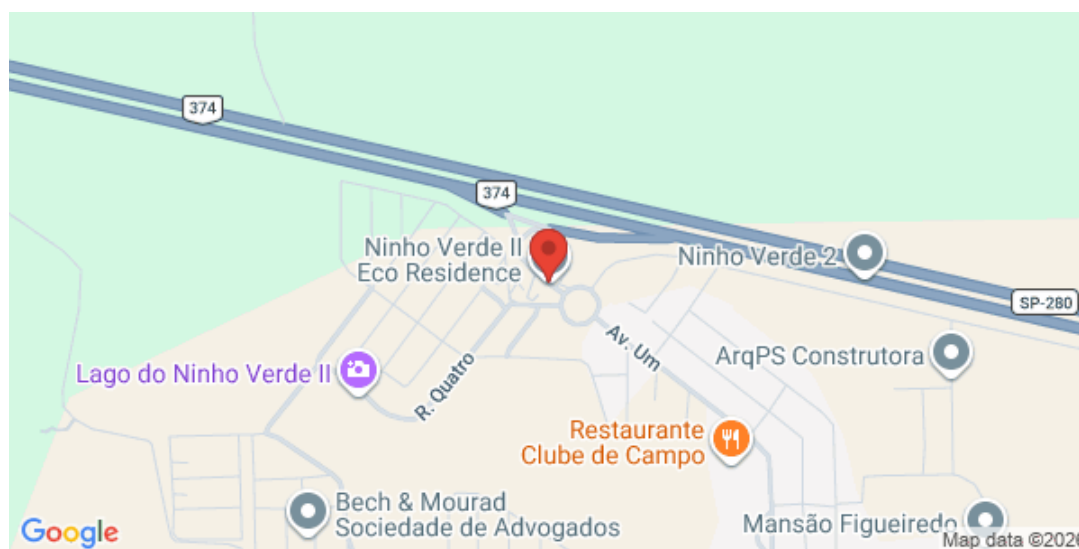
6.3 - A hidrografia da região é rica, com diversas nascentes e pequenos cursos d'água que fazem parte da bacia do rio Paranapanema. Além disso, a área contribui para a recarga do Aquífero Guarani, um dos maiores reservatórios subterrâneos de água doce do mundo. A vegetação local apresenta características de transição entre dois importantes biomas brasileiros: a Mata Atlântica e o Cerrado. Essa combinação resulta em grande diversidade de espécies de plantas e animais, além de áreas de mata nativa ainda preservadas.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

6.4 - A economia de Pardinho baseia-se principalmente no setor de serviços, com destaque para o turismo rural e de natureza, além de atividades agropecuárias como a produção de leite, café e cana-de-açúcar. A região também mantém forte tradição cultural ligada à música e à cultura caipira, o que se reflete em festivais, eventos locais e na valorização da gastronomia típica do interior paulista. Dessa forma, Pardinho apresenta um ambiente marcado pela integração entre paisagem natural, atividades rurais e tradições culturais.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 11267-0
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 858,77
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (462,62 m²) R\$ 67.693,47
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 67.693,47

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Fachada do lote



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

Foto 03 – Lateral Esquerda



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 – Rua 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 05 - Rua de acesso



Foto 06 - visão aérea



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

Foto 07 - visão aérea



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

Foto 08 - Área de lazer



Foto 09 - área de Lazer



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 10 - Centro Comercial



10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Corretores Locais: Alvaro - SA Imóveis (www.saimoveis.com.br/comprar/Pardinho/Terreno/Condominio/Ninho-Verde-II/6193)

R₁ – Valor R\$ 90.000,00 – Terreno Condomínio - Ninho Verde II Residencial para Venda em Pardinho

Área do terreno: 450m² (15x30m)

Valor: R\$ 90.000,00

Referência 6193

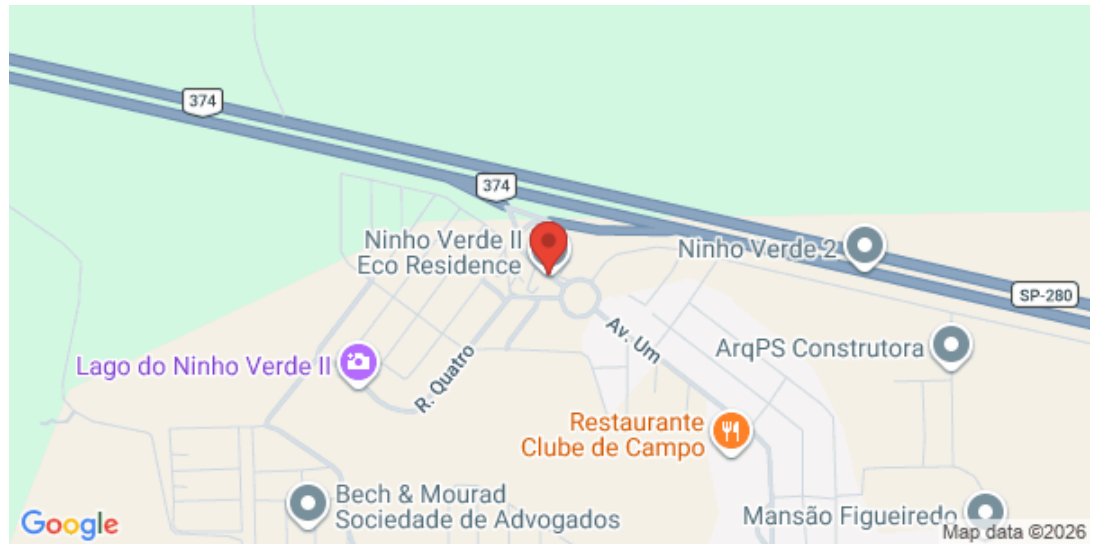
Imobiliária “S.A. Imóveis” - Álvaro - CRECI 79030 – 14-99775-6660 com 450.00 m². Custo por m² R\$ 200,00 (duzentos reais)

CONTATO
14-99792-8752

mateus.martin@creci.org.br / mateus.almeidamartin@outlook.com

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: Vendedor Particular (sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-a-venda-loteamento-ninho-verde-2-eco-residence-com-540m2-1473358044?lis=listing_1100)

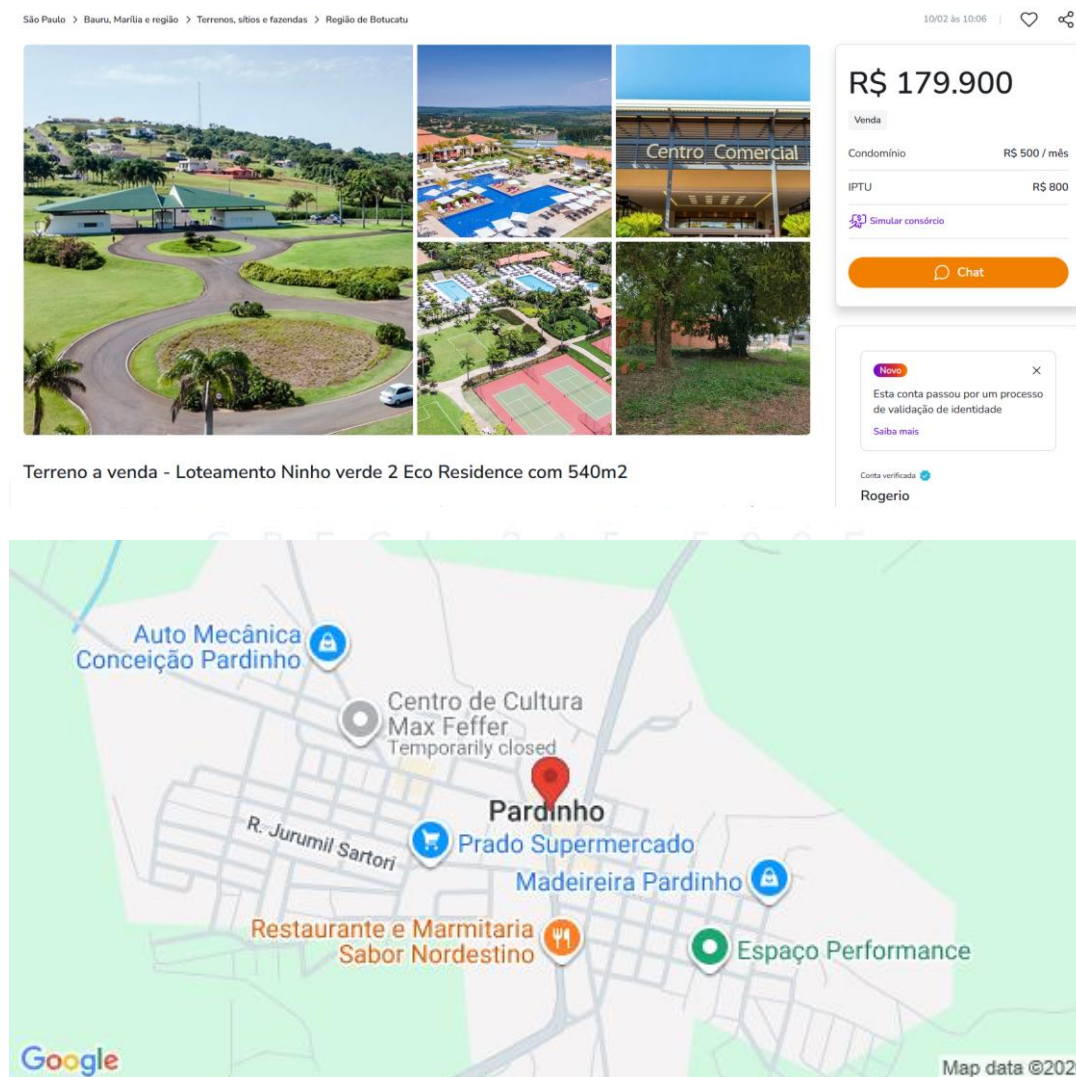
R₂ – Valor R\$ 179.900,00 – Terreno a venda - Loteamento Ninho verde 2 Eco Residence com 540m²

Próximo ao centro comercial e Clube Sábias.

Valor R\$ 179.900,00

Vendedor Particular - Rogerio

com 540.00 m². Custo por m² R\$ 333,15 (trezentos e trinta e três reais e quinze centavos)



São Paulo > Bauru, Marília e região > Terrenos, sítios e fazendas > Região de Botucatu

10/02 às 10:06

R\$ 179.900

Venda

Condomínio R\$ 500 / mês

IPTU R\$ 800

Simular consórcio

Chat

Novo

Esta conta passou por um processo de validação de identidade

Saiba mais

Conta verificada

Rogerio

Terreno a venda - Loteamento Ninho verde 2 Eco Residence com 540m²

Auto Mecânica Conceição Pardinho

Centro de Cultura Max Feffer Temporarily closed

Pardinho

R. Jurumil Sartori

Prado Supermercado

Madeiraira Pardinho

Restaurante e Marmitaria Sabor Nordestino

Espaço Performance

Google

Map data ©2026

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

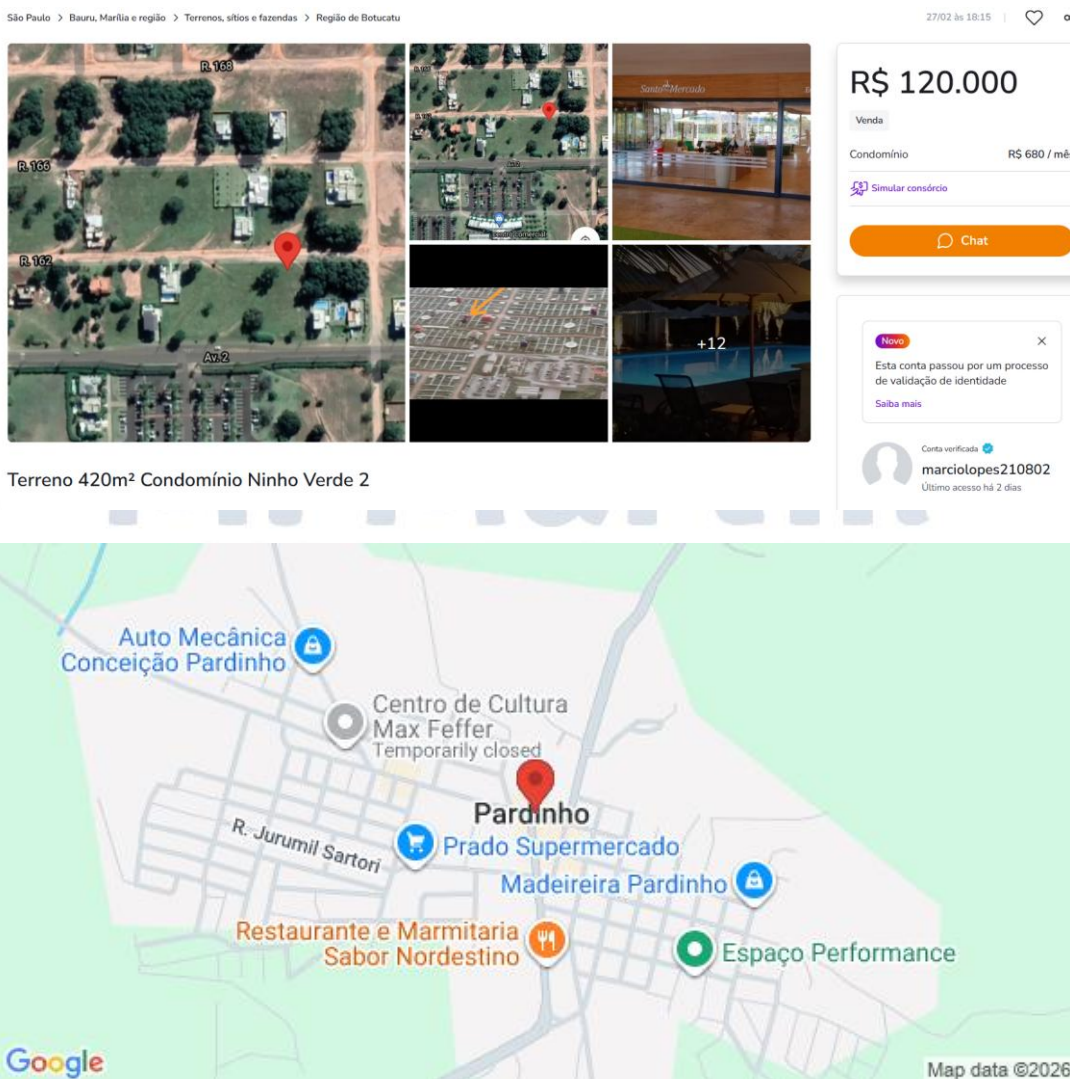
FONTE DE PESQUISA: Vendedor Particular - Marcio (sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-420m-condominio-ninho-verde-2-1481389349?lis=listing_1100)

R₃ – Valor R\$ 120.000,00 – Terreno 420m² Condomínio Ninho Verde 2
R\$ 120.000,00

Rua 162

Vendedor Marcio Lopes

com 450.00 m². Custo por m² R\$ 266,67 (duzentos 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

FONTE DE PESQUISA: Expande Corretora (www.expandecorretora.com.br/imovel/terreno-pardinho-450-m/TE0692-EXPJ?from=sale)

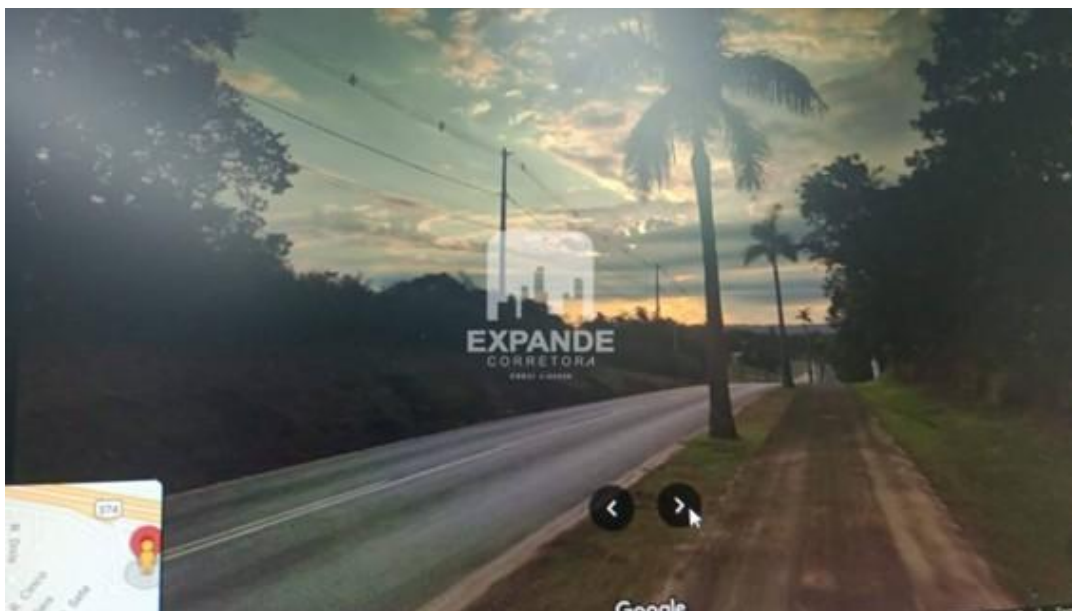
R₄ – Valor R\$ 100.000,00 – Terreno, 450 m², à venda por R\$ 100.000 - Condomínio Ninho Verde II - Pardinho/SP

Venda

R\$ 100.000 – COD. TE0692-EXPJ

EXPANDE CORRETORA CRECI: J-23328

14-99731-1818 com 450.00 m². Custo por m² R\$ 222,22 (duzentos e vinte e dois reais e vinte e dois 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: Imobiliária MBrokers (www.mbrokers.com.br/comprar/Pardinho/Terreno/Condominio/Ninho-Verde-2/95969)

R₅ – Valor R\$ 170.000,00 – Referência 95969

Área total 414,51m²

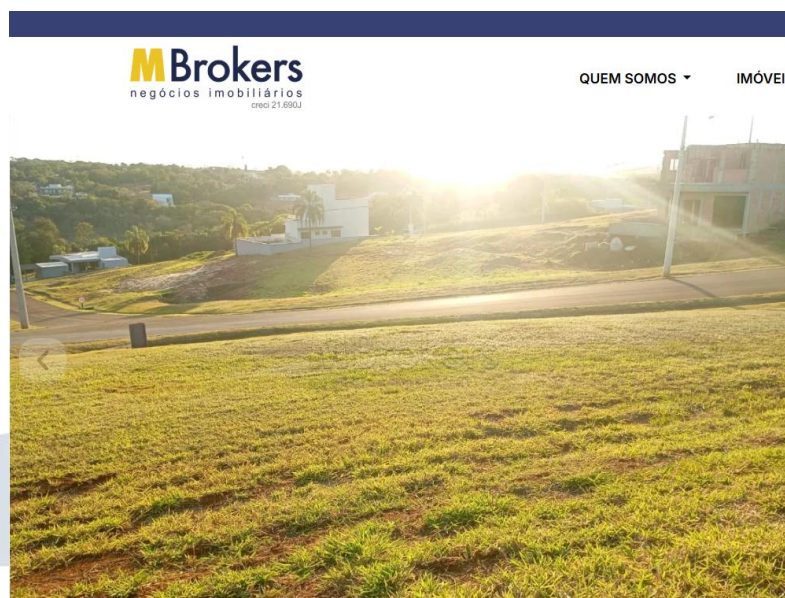
Topografia positiva

Localização: Condomínio Ninho Verde 2- Pardinho/SP

Valor: 170.000,00

Imobiliária MBROKERS CRECI 21690J

tel:+551438111212 com 414.51 m². Custo por m² R\$ 410,12 (quatrocentos e dez reais e doze 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: Imobiliária MBrokers (www.mbrokers.com.br/comprar/Pardinho/Terreno/Condominio/Ninho-Verde-2/96085)

R₆ – Valor R\$ 90.000,00 – Referência 06
96085

Excelente Terreno à venda no Ninho Verde 2- Pardinho/SP

Localização: Condomínio Ninho Verde 2- Pardinho/SP

Valor: 90.000,00

Topografia plana com 450.00 m². Custo por m² R\$ 200,00 (duzentos reais)



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\$ 90.000,00	450,00	200,00
2	R\$ 179.900,00	540,00	333,15
3	R\$ 120.000,00	450,00	266,67
4	R\$ 100.000,00	450,00	222,22
5	R\$ 170.000,00	414,51	410,12
6	R\$ 90.000,00	450,00	200,00
Média Preço m ²			272,03

VM = R\$ 272,03

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\$ 272,03	462.62 m ²	R\$ 125.846,52

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) Lote 15 da Quadra IU do Loteamento Ninho Verde 2 - Condomínio Fechado, Município de Pardinho – 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

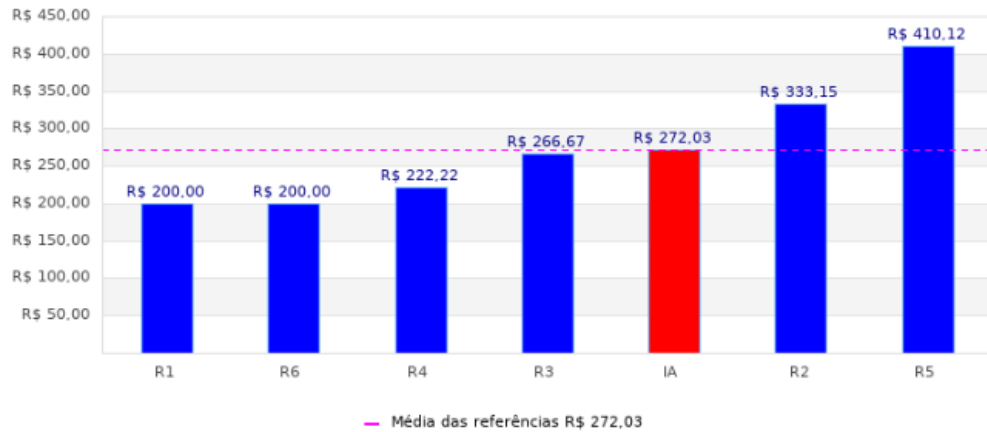
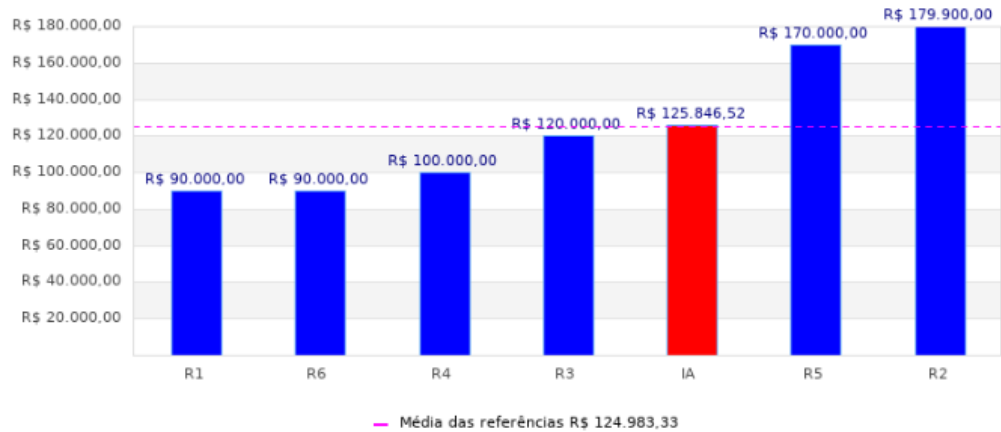
MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 272,03	462,62	R\$ 125.846,52

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\$ 125.846,52 (cento e vinte e cinco mil oitocentos e quarenta e seis reais e cinquenta e dois 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



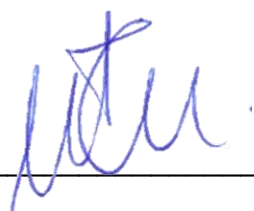
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Botucatu, 12 de março de 2026



Perito Avaliador: Mateus de Almeida Martin

CRECI-SP nº 215500F



M. Martin
CRECI 215.500F



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 - MATEUS DE ALMEIDA MARTIN

CRECISP 215500

CNAI 32882

Telefone 1: (14) 99792-8752 Telefone 2: (14) 92000-3308

E-mail: mateus.martin@creci.org.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Formação

- LLM em Direito Civil e Processo Civil – ITE (Instituição Toledo de Ensino – Bauru) 2020/2021.
- Especialização em Advocacia do Direito Negocial e Imobiliário – EBRADI – 2020/2021.
- Técnico em Transações Imobiliárias (TTI) pelo IBRESP – 2020.
- Bacharel em Direito pela ITE (Instituição Toledo de Ensino – Botucatu) – 2014

Experiência

- 27/01/2021 – atualmente – Perito e Avaliador de imóveis
- 18/04/2015 – atualmente - Advogado

Informações Complementares

- CNH categoria A/B
- Advogado com inscrição na OAB/SP nº 364.249
- Inscrição no CRECI sob o nº 215.500

CNAI nº 32882

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

CIRP

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VALIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil
Filiação: PAULO ROBERTO MARTIN
SONIA APARECIDA TEIXEIRA DE ALMEIDA MARTIN

Naturalidade:
BOTUCATU - SP

RG:
47181260-2 SSP - SP

Via:
1º Via

CPF:
397.353.078-55

Data de Nascimento:
14/12/1990

Data de Inscrição no CRECI:
27/01/2021

José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Carlinhos Soliman
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: 289963

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

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

IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2024
CRECISP 215500

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 32882

MATEUS DE ALMEIDA MARTIN

Mateus

VALIDADE
30/04/2025



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 do imóvel

Processo 4002616-60.2025.8.26.0079, Evento 35, DOCUMENTACAO3, Página 1

Validade aqui este documento

Página nº 01

CNM: 111542.2.0050422-88

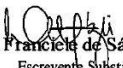
1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

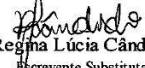
MATRÍCULA	FICHA	LIVRO N.º 2	REGISTRO GERAL	BOTUCATU - SP		
50.422	01			18	abril	2024

IMÓVEL: LOTE 15 da QUADRA "IU" do loteamento denominado NINHO VERDE – GLEBA II, situado no Município de Pardinho, Comarca de Botucatu, assim descrito: mede 7,00 metros de frente para a Rua 177; 14,14 metros em curva de concordância entre as Ruas 177 e 179; do lado direito de quem da Rua 177 olha para o imóvel mede 21,00 metros, confrontando com a Rua 179; do lado esquerdo mede 30,00 metros, confrontando com o lote 16; e no fundo mede 16,00 metros e confronta com o lote 14, encerrando a área de 462,62 m².

PROPRIETÁRIA: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 47.686.555/0001-00, NIRE nº 35209427697, com sede na Rua dos Gusmões, nº 639, Santa Efigênia, São Paulo-SP.

R. ANTERIOR: Av. 04 de 13/09/1983, matrícula 8.909, deste Registro.


 Débora Franciele de Sá Toledo Piza
 Escrevente Substituta


 Regina Lúcia Cândido
 Escrevente Substituta

Selo digital.1115423E30038648YGOI00240

CONTINUA NO VERSO

Validade este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZEMZ2-YC4FX-R4JX6-7YM6B>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Processo 4002616-60.2025.8.26.0079, Evento 35, DOCUMENTAÇÃO3, Página 2



Valide aqui este documento

Página nº 02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP

Protocolo nº 138.913 .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº 50422, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 19 de janeiro de 2026.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Débora Franciele de Sá Toledo Piza - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

Oficial.....R\$ 45,88
Estado.....R\$ 13,04
IPESP.....R\$ 8,92
Reg.Civil.....R\$ 2,41
Trib.Juizica.....R\$ 3,15
ISS.....R\$ 0,92
MP.....R\$ 2,20
TOTAL.....R\$ 76,52

Selo digital
nº.:1115423C30138913H
ZPOLE267



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE

A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas: Medida

Provisória nº 2.200/02;

Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZEM2Z-YC4FX-R4JX6-7YM6B>

..:ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

todos os registros de imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

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

19.2 - Espelho de cadastro

Processo 4002616-60.2025.8.26.0079, Evento 35, DOCUMENTACAO4, Página 1

PAG. 1

Espelho do Cadastro - Imobiliario

Cadastro.....: 11267-0 JOSEFINA JUREMA ACCETTE POLIZER
Inscricao.....: 0000000000011267

001 - Face.....: 0
002 - Data Ficha.....: 10029600
003 - Proprietario.....: JOSEFINA JUREMA ACCETTE POLIZER
004 - Inscricao Anterior...: 0-0
005 - Compromissario.....:
006 - Cod. Logradouro.....: 329 NINHO VERDE GLEBA II
007 - Numero do Imovel.....: 0
008 - Complemento Endereco:
009 - Numero do Lote.....: 015
010 - Codigo do Bairro.....: 14 LOTEAMENTO NINHO VERDE GLEBA II
011 - Numero da Quadra.....: IU
012 - Codigo do CGC/CPF....: 038.132.128-23
013 - Endereco Entrega....: SAO GABRIEL
014 - Complemento Entrega.: AP 93
015 - Bairro Entrega.....: JD. PAULISTA
016 - CEP Entrega.....: 1435001
017 - Sigla UF Entrega....: SP Sao Paulo
018 - Cidade Entrega.....: Sao Paulo
019 - Area Terreno.....: 462,62
020 - Testada Principal...: 23,00
021 - Testada Maxima.....: 23,00
022 - Zona Fiscal.....: 3
023 - Fator Situacao.....: 0
024 - Fator Topografia....: 0
025 - Fator Pedologia.....: 0
026 - Fator Frente.....: 100
027 - Muro.....: 0
028 - Passeio.....: 0
029 - Fator Correcao.....: 0
030 - Codigo Cobranca.....: 0
031 - Area Edificada.....: 0,00
032 - Classificacao.....: 0
033 - Reg. Ocup.....: 0
034 - Fator Construcao....: 0
035 - Fator Localizacao...: 0
036 - Fator Situacao.....: 0
037 - Uso.....: 0
038 - Tipo.....: 0
039 - Conservacao Vias....: 0
040 - Pavimentacao.....: 0
041 - Guias e Sarjetas....: 0
042 - Coleta de Lixo.....: 0
043 - Limpeza Publica....: 0
044 - Iluminacao Publica..: 0
045 - Energia Eletrica....: 0
046 - Agua.....: 0
047 - Esgoto.....: 0
048 - Vigilancia.....: 0
049 - Incendio.....: 0
050 - Valor Venal Terreno.: 67693,47
051 - Vlr Venal Construcao: 0,00
052 - Valor Venal Imovel...: 67693,47
053 - Telefone.....:
054 - Nro Imovel Entega...: 643
055 - Codigo de Isencao....: 0 Nao
056 - Vlr.Total Imposto...: 858,77
057 - Vlr. Expediente.....: 0,00
058 - Tx. Coleta de Lixo...: 181,84

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.3 - Espelho

de

cadastro

Processo 4002616-60.2025.8.26.0079, Evento 35, DOCUMENTACAO4, Página 3
060 - Telefone.....:
062 - RG.....:
063 - Data Aquisicao.....: 30/05/1992

AR - Emissao: 20/01/2026 as 16h35min - Duracao: 0h00m00seg (2)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.4 - Espelho de cadastro

Processo 4002616-60.2025.8.26.0079, Evento 35, DOCUMENTACAO4, Página 4

PAG. 2

Espelho do Cadastro - Imobiliario

064 - Data da Ficha.....: 04/12/2018
065 - Situacao Cadastro...: 1 Ativo
066 - Existem debito?.....: S ATENCAO - EXISTE (M) DEBITO (S) PENDENTE (S)
070 - Gera CDA?.....: 1 SIM
071 - Gera Carne IPTU?.....: 0 SIM
072 - Cod.Contribuinte....: 3813212823 JOSEFINA JUREMA ACCETTE POLIZER
073 - Momentum.....: 0 NAO
999 - Numero do Cadastro..: 11267-0

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.5 - Espelho

de

cadastro

Processo 4002616-60.2025.8.26.0079, Evento 35, DOCUMENTACAO4, Página 6

AR - Emissao: 20/01/2026 as 16h35min - Duracao: 0h00m00seg (2)

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

19.6 - Certidão de Débitos Municipais

Processo 4002616-60.2025.8.26.0079, Evento 35, MATRIMOVEL2, Página 1

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARDINHO

LEVANTAMENTO DE DÉBITOS

Pr.	Situação	Vencimento	Principal	Correção	Multa	Juro	Corrigido
11267-0 Data Aquisição: 30/05/1992							
JOSEFINA JUREMA ACCETTE POLIZER							
... NINHO VERDE GLEBA II 0 LOTEAMENTO NINHO VERDE GLEBA II							
015	IO						
2016	2 - Imposto Territorial			Subdivida: 0	Aliquota: 0,01		
900	Ativa/CDA	25/04/2016	551,42	3,73	0,00	649,52	1.204,67
	Protestado						
	Subtotal:		551,42	3,73	0,00	649,52	1.204,67
	Total Parcial:		551,42	3,73	0,00	649,52	1.204,67
2017	2 - Imposto Territorial			Subdivida: 0	Aliquota: 0,01		
999	Ativa/CDA	20/03/2017	587,70	3,98	0,00	627,17	1.218,85
	Protestado						
	Subtotal:		587,70	3,98	0,00	627,17	1.218,85
	Total Parcial:		1.139,12	7,71	0,00	1.276,69	2.423,52
2018	2 - Imposto Territorial			Subdivida: 0	Aliquota: 0,01		
999	Ativa/CDA	20/03/2018	602,33	4,07	0,00	570,02	1.176,42
	Protestado						
	Subtotal:		602,33	4,07	0,00	570,02	1.176,42
	Total Parcial:		1.741,45	11,78	0,00	1.846,71	3.599,94
2019	2 - Imposto Territorial			Subdivida: 0	Aliquota: 0,01		
999	Ativa/CDA	15/04/2019	623,95	0,00	0,00	511,64	1.135,59
	Protestado						
	Subtotal:		623,95	0,00	0,00	511,64	1.135,59
	Total Parcial:		2.365,40	11,78	0,00	2.358,35	4.735,53
2020	2 - Imposto Territorial			Subdivida: 0	Aliquota: 0,01		
999	Ativa/CDA	20/04/2020	644,39	0,00	0,00	444,62	1.089,01
	Protestado						
	Subtotal:		644,39	0,00	0,00	444,62	1.089,01
	Total Parcial:		3.009,79	11,78	0,00	2.802,97	5.824,54
2021	2 - Imposto Territorial			Subdivida: 0	Aliquota: 0,01		
999	Ativa/CDA	20/04/2021	672,61	0,00	0,00	383,39	1.056,00
	Protestado						
	Subtotal:		672,61	0,00	0,00	383,39	1.056,00
	Total Parcial:		3.682,40	11,78	0,00	3.186,36	6.880,54
2022	2 - Imposto Territorial			Subdivida: 0	Aliquota: 0,01		
1	Ativa/CDA	20/04/2022	92,53	0,00	0,00	41,64	134,17
	Protestado						
2	Ativa/CDA	20/05/2022	92,53	0,00	0,00	40,71	133,24
	Protestado						
3	Ativa/CDA	20/06/2022	92,53	0,00	0,00	39,79	132,32
	Protestado						
4	Ativa/CDA	20/07/2022	92,53	0,00	0,00	38,86	131,39
	Protestado						
5	Ativa/CDA	20/08/2022	92,53	0,00	0,00	37,94	130,47
	Protestado						
6	Ativa/CDA	20/09/2022	92,53	0,00	0,00	37,01	129,54
	Protestado						
7	Ativa/CDA	20/10/2022	92,53	0,00	0,00	36,08	128,61
	Protestado						
8	Ativa/CDA	20/11/2022	92,56	0,00	0,00	35,18	127,74
	Protestado						
	Subtotal:		740,27	0,00	0,00	307,21	1.047,48
	Total Parcial:		4.422,67	11,78	0,00	3.493,57	7.928,02
2023	2 - Imposto Territorial			Subdivida: 0	Aliquota: 0,01		
1	Ativa	15/05/2023	97,88	0,00	0,00	32,30	130,18
2	Ativa	15/06/2023	97,88	0,00	0,00	31,32	129,20
3	Ativa	17/07/2023	97,88	0,00	0,00	30,35	128,23
4	Ativa	15/08/2023	97,88	0,00	0,00	29,37	127,25
5	Ativa	15/09/2023	97,88	0,00	0,00	28,38	126,26
6	Ativa	16/10/2023	97,88	0,00	0,00	27,40	125,28
7	Ativa	16/11/2023	97,88	0,00	0,00	26,43	124,31
8	Ativa	15/12/2023	97,97	0,00	0,00	25,48	123,45
	Subtotal:		783,13	0,00	0,00	231,03	1.014,16
	Total Parcial:		5.205,80	11,78	0,00	3.724,60	8.942,18
2024	2 - Imposto Territorial			Subdivida: 0	Aliquota: 0,01		
1	Ativa	15/05/2024	102,40	0,00	0,00	21,50	123,90

AR - Emissão: 20/01/2026 às 16h24min - Duração: 0h00m00seg (2)

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

19.7 - Certidão de Débitos Municipais

Processo 4002616-60.2025.8.26.0079, Evento 35, MATRIMÔNIO, Página 2

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARDINHO

LEVANTAMENTO DE DÉBITOS

Pr.	Situação	Vencimento	Principal	Correção	Multa	Juro	Corrigido
11267-0		Data Aquisição: 30/05/1992					
JOSEFINA JUREMA ACETTE POLIZER							
.... NINHO VERDE GLEBA II 0 LOTEAMENTO NINHO VERDE GLEBA II							
015 IU							
2024	2 - Imposto Territorial			Subdivida: 0	Aliquota: 0,01		
2	Ativa	17/06/2024	102,40	0,00	0,00	20,48	122,88
3	Ativa	15/07/2024	102,40	0,00	0,00	19,45	121,85
4	Ativa	15/08/2024	102,40	0,00	0,00	18,43	120,83
5	Ativa	16/09/2024	102,40	0,00	0,00	17,41	119,81
6	Ativa	15/10/2024	102,40	0,00	0,00	16,38	118,78
7	Ativa	18/11/2024	102,40	0,00	0,00	15,36	117,76
8	Ativa	16/12/2024	102,52	0,00	0,00	14,35	116,87
		Subtotal:	819,32	0,00	0,00	143,36	962,68
	Total Parcial:		6.025,12	11,78	0,00	3.867,96	9.904,86
2025	2 - Imposto Territorial			Subdivida: 0	Aliquota: 0,01		
1	Ativa	20/05/2025	84,61	0,00	0,00	6,77	91,38
2	Ativa	20/06/2025	84,61	0,00	0,00	5,92	90,53
3	Ativa	21/07/2025	84,61	0,00	0,00	5,08	89,69
4	Ativa	20/08/2025	84,61	0,00	0,00	4,23	88,84
5	Ativa	22/09/2025	84,61	0,00	0,00	3,38	87,99
6	Ativa	20/10/2025	84,61	0,00	0,00	2,54	87,15
7	Ativa	21/11/2025	84,61	0,00	0,00	1,69	86,30
8	Ativa	22/12/2025	84,66	0,00	0,00	0,85	85,51
		Subtotal:	676,93	0,00	0,00	30,46	707,39
	Total Parcial:		6.702,05	11,78	0,00	3.898,42	10.612,25
Total apurado :			10.612,25			*Débitos com CDA:	7.928,02
Honorários :			0,00				
Dedução :			0,00				
TOTAL DEVIDO :			10.612,25				
Data de referência :			20/01/2026			* Valor informativo, fazendo parte do 'TOTAL DEVIDO'	

AR - Emissão: 20/01/2026 às 16h24min - Duração: 0h00m00seg (2)

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

19.8. Certificado

Anexo V

COFECI

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Mateus de Almeida Martin, CPF nº 39735307855, RG nº 47181260-2 SSP/SP, CRECI nº 215500, Endereço: Antonio Nunes da Silva Sobrinho 798 Jardim Paraiso II, Botucatu-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 40026166020258260079

Vara Cível

Comarca: BOTUCATU - SP

BOTUCATU-SP, 12 de Março de 2026


Assinatura do requerente

Assinado digitalmente por MATEUS DE ALMEIDA MARTIN
ID: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC OAB, OU=SP/SP-08500175, OU=Certificado Digital, OU=Assinatura
Tipo A3, OU=ADVOGADO, CN=MATEUS DE ALMEIDA
MARTIN
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localidade:
Data: 2026.03.12 11:01:00-0300
Foxit PDF Reader Versão: 2025.2.0

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 126679



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 126679, 12 de Março de 2026

CONTATO
14-99792-8752

mateus.martin@creci.org.br / mateus.almeidamartin@outlook.com