

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

Município de Ribeirão Grande - SP

SUMÁRIO

ASSUNTO	PÁGINA
Solicitante	01
Objetivo	01
Identificação do Imóvel Avaliando	01
Resumo do Imóvel Avaliando	01 a 05
Metodologia	06
Rigor	06
Pesquisa de Dados de Mercado	06 a 07
Conceito	07
Homogeneização de Dados de Mercado	07 a 08
Conclusão	08
Anexos	

Solicitante: Prefeitura Municipal de Ribeirão Grande.

Interessados: A quem interessar possa.

1. Objetivo, Identificação do Imóvel Avaliando.

1.1. O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadologia tem como objetivo a determinação do Valor de Mercado do Imóvel em Avaliação, situado no perímetro Rural do Município de Ribeirão Grande, Estado de São Paulo, comarca do Município de Capão Bonito-SP.

1.2. **Do Imóvel:** Imóvel localizado a Estrada Municipal (sem denominação), Perímetro Rural, Bairro Capoeira Alta dos Taquareanos, Município de Ribeirão Grande, Estado de São Paulo, com uma área total de 847,49 metros quadrados.

1.3. Trata-se de um Terreno sem benfeitorias, com área total acima descrita, e as seguintes características:- *"Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-1, conforme planta em anexo, confrontando com a Estrada Municipal com os seguintes azimutes e distâncias: 206°48'14" e 10,59 m até o vértice P-2, com os seguintes azimutes e distâncias: 196°16'13" e 9,75 m até o vértice P-3, com os seguintes azimutes e distâncias: 207°19'36" e 6,55 m até o vértice P-4, deste passa a confrontar com Miyoshi Takigawa com os seguintes azimutes e distâncias: 297°53'11" e 16,81m até o vértice P-5, com os seguintes azimutes e distâncias: 297°53'11" e 16,81 m até o vértice P-6, com os seguintes azimutes e distâncias: 25°47'38" e 12,43 m até o vértice P-7, com os seguintes azimutes e distâncias: 25°47'38" e 12,43 m até o vértice P-8, com os seguintes azimutes e distâncias: 114°38'11" e 16,17 m até o vértice P-9, com os seguintes azimutes e distâncias: 114°38'11" e 16,17 m até o vértice P-1, chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro".*

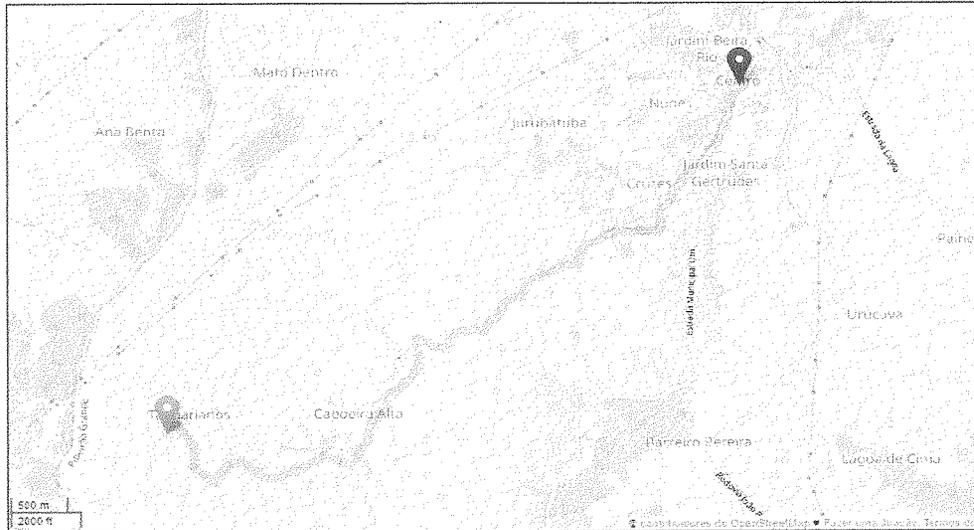
1.4. O Imóvel é Objeto da Escritura Publica de Doação a Titulo Gratuito, Lavrada aos 20 dias do mês de Janeiro de 1.998, sob o Livro 002 fls. 07/08 do Registro Civil e Tabelionato de Ribeirão Grande SP.

2. Resumo do Imóvel Avaliando.

2.1. Conforme se estabelece as NBR nº 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, este signatário compareceu ao Imóvel em Avaliação, no dia 06 de Janeiro de 2.022, a fim de vistorias no mesmo, identificando o Imóvel com as seguintes características:

2.2. **Tipo de Solo:** Solo permanentemente seco;

2.3. **Localização:** De Boa localização, com fácil acesso, situado a 7,9 quilômetros do Centro de Ribeirão Grande, acesso por Rodovia Municipal não pavimentada, em boas condições conforme croqui ilustrativo de acesso e localização:

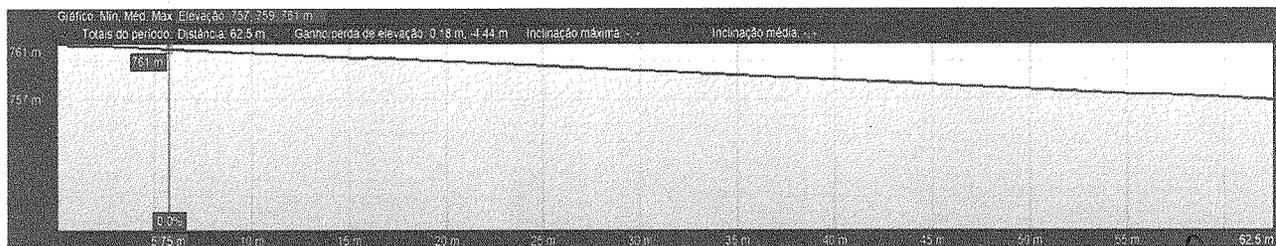


2.4. Benfeitorias: Não foi identificada nenhuma benfeitoria existente;

2.5. Topografia: Topografia plana, acima do nível do Logradouro, conforme perfil e elevação topográfico a seguir:



Perfil topográfico 1.

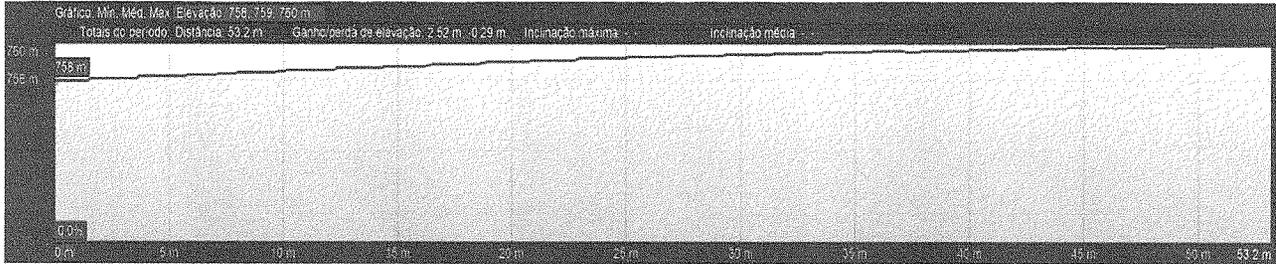


Perfil de elevação 1 (ative para os fundos).

[Handwritten signature]



Perfil topográfico 2.

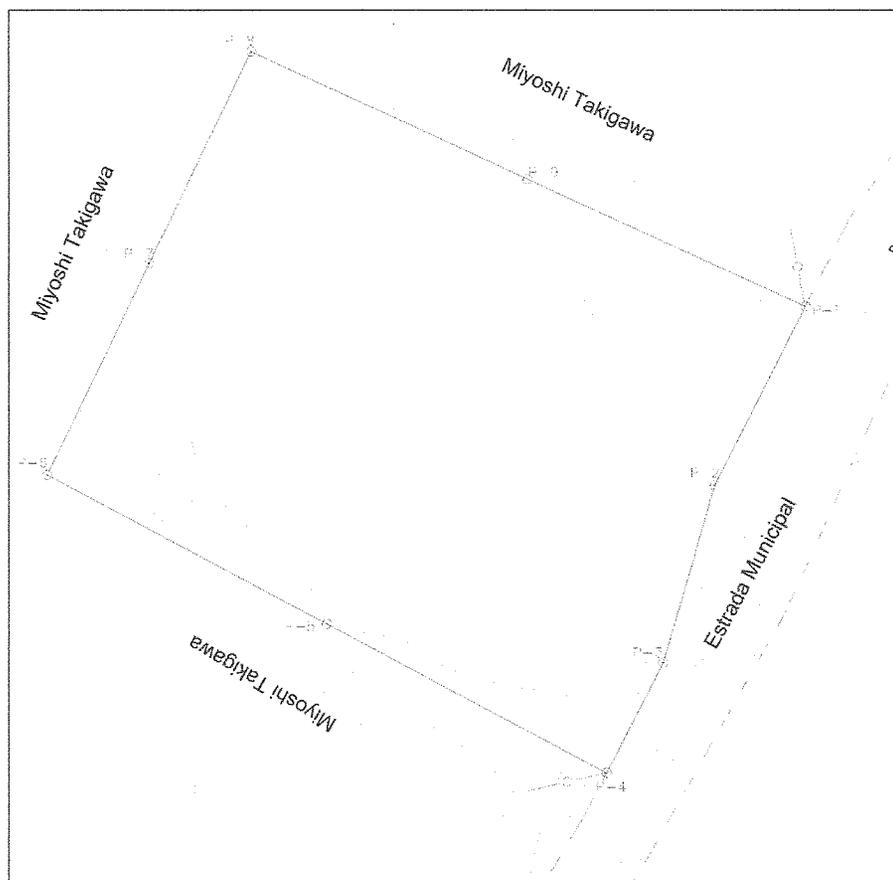


Perfil de elevação 2 (declive lateral).

Croqui de situação atual.



A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.



2.6. Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando: Conforme vistoria realizada *in loco* o relatório fotográfico do Imóvel Avaliando é composto pelas fotografias a seguir, feitas no dia 06 de Janeiro de 2.022.



Foto 01 – Fachada.





Foto 02 – Vista logradouro, lado esquerdo.

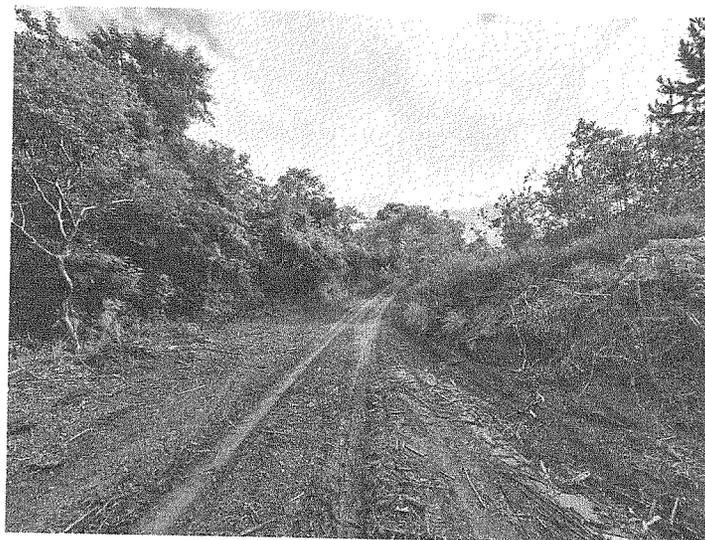


Foto 03 – Vista logradouro lado direito.



Foto 04 – Vista Lateral esquerda.

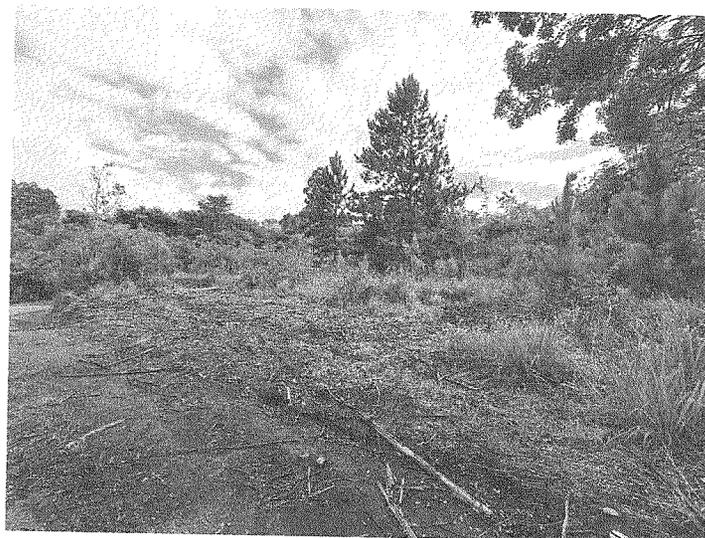


Foto 05 – Vista Lateral esquerda.



Foto 06 – Vista lateral direita.



Foto 07 – Vista lateral direita.



2.7. Relatório Final da Vistoria: Finalizada a descrição sintética do Imóvel Avaliando no quadro de resumo, sendo descrito todos os detalhes identificados *in loco*, bem como apresentado o devido relatório fotográfico presente, temos que conforme já descrito, identificando o Imóvel sem benfeitorias não possuindo cercas de divisas, demarcações de divisas, formado em terra nua com vegetação em grau de regeneração.

Com características de Imóvel tipo Terreno Rural de pequeno porte. Assim Descritos passamos a Avaliação do Imóvel.

3. Metodologia.

Adotaremos neste trabalho o **método COMPARATIVO DIRETO** conforme NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, com aplicação direta, sendo coletados os Elementos Comparativos nas pesquisas de mercado, bem como com as mesmas características e mesma região geoeconômica do Imóvel Avaliando.

4. Nível de Rigor.

O Nível de Rigor adotado neste trabalho, pelo numero de elementos comparativo 3(K+1), é o nível e grau estabelecido, NORMAL.

5. Pesquisa de Dados de Mercado.

5.1. Foram Coletadas 3 (três) Fontes de Consultas, chamados Elementos Comparativos, que são utilizados para compor o preço de mercado para esta Avaliação, sendo provenientes de cuidadosa pesquisa na mesma região geoeconômica do Imóvel Avaliando, visto que o Imóvel em Avaliação está situado no perímetro Rural do Município de Ribeirão Grande - SP, Bairros Capoeira Alta e Capoeira Alta dos Taquareanos, onde se possui Imóveis de exploração agrícola, pecuária, reflorestamento e na sua maioria Imóveis de pequeno porte com características residenciais, chácaras e casas de moradia, pontos de apoio, bem como, consulta a Corretores de Imóveis, Imobiliárias, Proprietários de Imóveis, no período de 03 de Janeiro de 2.022 à 04 de Janeiro de 2.022.

5.1.1. Fonte de Consulta: Imobiliária Bem Morar Imóveis – Capão Bonito – SP CRECI-SP 43.112-F (15) 3542-1418;
Valor médio do Metro Quadrado de Terreno na Região Geoeconômica do Imóvel em Avaliação R\$ 25,00;

5.1.2. Fonte de Consulta: Casa Nova Negócios Imobiliários – Capão Bonito – SP CRECI-SP 24.549-J (15) 3542 2463;
Valor médio do Metro Quadrado de Terreno na Região Geoeconômica do Imóvel em Avaliação R\$ 30,00;



5.1.3. Fonte de Consulta: João Matarazzo Corretor de Imóveis – Capão Bonito – SP CRECI-SP 139.635-F (15) 99669-7667;
Valor médio do Metro Quadrado de Terreno na Região Geoeconômica do Imóvel em Avaliação R\$ 25,00;

5.2. Respeitando as características do Imóvel Avaliando, foram definidos os filtros de pesquisa para: Tipo de Solo, Topografia, Consistência do Solo, Padrão do Imóvel e Localização bem como distancias e acesso.

6. Conceito

Conforme a Norma 14.653/3 da ABNT, a aplicação direta na avaliação é possível e complementamos com o parecer das Fontes de Consultas (Fc), se tratando de pessoas e empresas com reconhecida atuação junto ao mercado imobiliário, que atribuíram valores segundo seu convencimento ao Imóvel Avaliando bem como o INDICE DE LIQUIDEZ variando de 80,00 a 100,0 que expressa sua real situação no atual momento do mercado de imóveis, dados que serão homogeneizados a seguir.

7. Homogeneização de Dados.

7.1. Pelos dados até aqui levantados evidentemente em pesquisas realizadas junto ao mercado de trabalho, estamos comparando iguais com iguais e não iguais com diferentes, isto é, trata-se de imóveis semelhantes em seus perfiz, dispensando especulações e interesses de mercado. Para o Imóvel em estudo foi adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, conforme Norma 14.653-3 de 2.004 da ABNT, e para proceder com a adequada Homogeneização dos Elementos Comparativos identificados na pesquisa de mercado, bem como sua devida depreciação, aplicamos o MÉTODO DA LINHA RETA.

<u>VALORES UNITÁRIOS</u>	<u>R\$ / Metro²</u>
<u>Elementos</u>	<u>Valor Homogeneizado</u>
Fonte de Consulta nº 1	R\$ 25,00
Fonte de Consulta nº 2	R\$ 30,00
Fonte de Consulta nº 3	R\$ 25,00
Média Simples	R\$ 26,66

Limite superior (+30%) R\$ 34,66

Limite inferior (-30%) R\$ 18,66

Não foi identificado nenhum Elemento Comparativo fora do Limite Superior +30% e Limite Inferior -30% obtidos pela média saneada.

Assim temos que o valor do Metro Quadrado de Terreno será atribuído através da média aritmética dos quatro valores devidamente tratados e dentro dos limites:

➤ **Média Saneada:** R\$ 26,66 o metro quadrado.

7.2. Homogeneização do Imóvel Avaliando.

7.2.1. Valor do Terreno (VT):

Pelo valor global do Metro Quadrado apurado da média aritmética obtida entre os Elementos Comparativos de R\$ 26,66 (Vinte e Seis Reais e Sessenta e Seis Centavos), assim temos que:

AT (área do terreno): 847,49 m² MT (valor médio)/m²: R\$ 26,66

- R\$ 26,66 x 847,49 = R\$ 22.594,08
- R\$ 22.594,08 VT (Valor do Terreno).

7.2.2. Valor das Benfeitorias e Construções (VB):

Conforme a vistoria técnica, bem descrito em seu resumo o Imóvel em Avaliação não possui edificações, benfeitorias existente, sendo então considerado somente o valor da terra;

7.2.3. Valor Global do Imóvel (VG):

Diante dos valores até aqui definidos e devidamente tratados e homogeneizados, do metro quadrado do Terreno bem como da Área Construída, passamos a conclusão do Valor Global de Mercado do Imóvel em Avaliação:

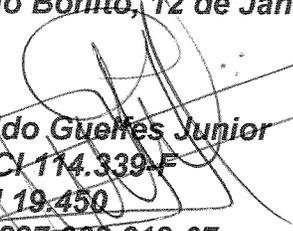
VT (Valor do Terreno) VB (Valor das Benfeitorias) VG (Valor Global)

- Valor do Terreno VT: R\$ 22.594,08
- Valor das Benfeitorias VB: R\$ 00,00
- **Valor Global: R\$ 22.594,08**

8. Conclusão.

Atendendo as NBR 14.653-3 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o Imóvel em Avaliação foi vistoriado *in loco* por este signatário, adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado, aplicando a devida Homogeneização dos Dados obtidos o que apresentou o valor global **R\$ 22.594,08 (Vinte e Dois Mil Quinhentos e Noventa e Quatro Reais e Oito Centavos)**. Considerando-se o mesmo livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou encargos que venham a incidir sobre o Imóvel.

Capão Bonito, 12 de Janeiro de 2.022.


Nivaldo Gueffes Junior
CRECI 114.339-f
CNAI 19.450
CPF 297.068.618-07
RG 41.749.261-3



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
DISTRITO E MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO GRANDE
COMARCA DE CAPOÃO BONITO - ESTADO DE SÃO PAULO

Cartório do Registro Civil e Tabelionato

Tomaz Gusmão Costa
ESCRIVÃO INTERINO
RG 12.948.627 - CPF 021.014.908-62

ESCRITURA DE DOAÇÃO - A TÍTULO GRATUITO.

VALOR R\$ 100,00

LIVRO 2, Fls 07^{vs}/08^{vs}.

SABEM quantos esta pública escritura virem que no ano de 1998, nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo, de Mil Novecentos e Noventa e Oito (1998), aos Vinte (20) dias do mês de Janeiro do dito ano, na cidade de Ribeirão Grande, Comarca de Capão Bonito, Estado de São Paulo, em o Serviço de Registro Civil e Notarial de Ribeirão Grande - SP, perante mim Delegado Interino do Serviço de Registro Civil e Notarial, compareceram partes entre si juatas e contratadas que dispuseram a presença das testemunhas instrumentárias nos termos do procedimento 05/81 da Egregia Corregedoria Geral da Justiça do Estado e saber: De um lado como OUTORGANTES DOADORES: MIYOSHI TAKIGAWA, japonesa, Lavradora, RG nº 7.461.655-SSP/SP e CPF nº 142.552.358-72 e sua esposa SUZUKI TAKIGAWA, lavradora, japonesa, RNE W 397163-D permanente e CPF nº 692.366-53, residentes e domiciliados neste distrito, no bairro Capoeira Alta dos Taguarianos; E de outro lado como OUTORGADA DONATÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO GRANDE, inscrita no CCC/MF sob nº 67.360.446/0001-06 com sede neste distrito de a Rua Professora Jacyra Landim Stori, neste ato representada pelo Prefeito em exercício o Sr. Cirilo Arcanjo Ramos, brasileiro, casado, engenheiro Civil, portador do RG nº M- 2.240.673-SSP/MG e CPF nº 692.366-53, residente e domiciliado neste distrito, no bairro Capoeira Alta dos Taguarianos. Todos meus conhecidos do que dou fé. E, pelos outorgantes, me foi dito, que são senhores e legítimos possuidores de um terreno, desmembra de maior parte, situado no bairro Capoeira Alta dos Taguarianos com 837,14 m² (OITOCENTOS E TRINTA E SETE MÊTROS E QUATROCENTOS E QUARENTA E DOIS METROS QUADRADOS), com as carastiristicas, digo, características seguintes: Segue a descrição dos alinhamentos, rumos, distâncias e

Cartório de Registro Civil e Anexos do
Distrito e Município de Ribeirão Grande

Tomas Quimão Costa
ESCRIVÃO INTERNO

COMARCA DE CAPÃO BONITO
Banco do São Paulo

confrontações: O referido levantamento inicia no marco 01, conforme planta anexa, segue alinhamento no rumo $43^{\circ}03'$ NW até o marco 02, numa distância de $31,64$ metros, do marco 02 deflete à esquerda segue alinhamento no rumo $52^{\circ}09'$ SW até o marco 03, numa distância de $19,75$ metros, do marco 03 deflete à esquerda segue alinhamento no rumo $37^{\circ}19'$ SE até o marco 04, numa distância de $42,68$ metros, do marco 04 até o marco 04 confronta com propriedade de Miyoshi Takigawa. Do marco 04 deflete à esquerda segue alinhamento da Estrada Municipal no rumo $35^{\circ}12'$ NE até o marco 05, numa distância de $13,42$ metros, do marco 05 deflete à esquerda segue alinhamento da mesma Estrada Municipal no rumo $29^{\circ}07'$ NE até o marco 06, numa distância de $8,06$ metros, do marco 06 deflete à esquerda segue alinhamento da mesma estrada Municipal no rumo $03^{\circ}05'$ NE até o marco inicial 01, numa distância de $4,72$ metros, fechando assim o poligonal acima descrito. No imóvel não existe nenhuma benfeitoria. Havido por eles outorgantes dito imóvel por compra feita a Bento Ferreira e sua esposa por escritura lavrada no Cartório do 29.º Ofício de Capão Bonito, SP, no ano de 1968, cuja escritura encontra-se em poder do Banco devido ao acordo entre os outorgantes doadores e o Banco a respeito de uma penhora cujo os doadores tem nesse acordo e metade do imóvel do seu todo. Que o imóvel acha-se cadastrado no Invenário sob nº $637.017.017.132.26$, área total $9,6$ exercício de 1996, já livre, por esta escritura e na melhor forma de direito, inclusive possuindo outros bens e meios necessários a seu sustento, e com a finalidade de regularizar a área se uma pré escola já integrada no Município. Doa a título gratuito, como doado o tem, a citada outorgada, transferindo-lhe desde já o domínio, posse, direitos e ações, para que dele possa usar, gozar livremente como seu que ora fica sendo, ficando esta doação firme e valiosa por si seus herdeiros e sucessores. Que em decorrência a doação ora feita **REMANESCE** em favor dos doadores.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
DISTRITO E MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO GRANDE
COMARCA DE CAPOA BONITO - ESTADO DE SÃO PAULO

Cartório de Registro Civil e Tabelionato

Tomaz Gusmão Costa
ESCRIVÃO INTERINO
RG 12.049.027 - CPF 021.014.908-02

Considerando uma área maior do referido imóvel, que a presente doação
sendo feita de acordo com a Lei nº 205/97 de 03 de Dezembro de 1997
processo administrativo nº 1.062/97. Foi-me exibido Guia de Importa-
ção de Bens Inter Vivos, devidamente isentada pela
Secretaria da Prefeitura Municipal de Ribeirão Grande, SP, Certidão de Escri-
ção MANAH/S/A a Sr. Miyoshi Takigawa sobre o acordo amigavelmente,
assinado e lido e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura
pública feita e lida sendo lida, acharam-na conforme outorgaram e assinaram.
Eu, Tomaz Gusmão Costa, Delegado Interino, o datilografei, subscrevi
e assino (a.a) TOMAZ GUSMÃO COSTA, MIYOSHI TAKIGAWA, SETSU TAKIGAWA,
CIRILO ARCANJO RAMOS. Nada mais. Eu Tomaz Gusmão
Costa, Delegado Interino, o datilografei, subscrevi e assino em pú-
blico e lido.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE.

Tomaz Gusmão Costa
ESCRIVÃO INTERINO

COSTAS
Ao Escrivão... Cr\$ 43,58
Ao Estado... Cr\$ 12,81
A Cart.Serv... Cr\$ 3,57
TOTAL... Cr\$ 60,96
Pago p/ Guia 005/32

Cartório de Registro Civil e Anexos do
Distrito e Município de Ribeirão Grande
Tomaz Gusmão Costa
ESCRIVÃO INTERINO
COMARCA DE CAPOA BONITO
Estado de São Paulo

Tabela de Azimutes - Distâncias

Ponto	Azimute	Distância(m)	Confrontante
P-1 - P-2	206°48'14"	10,59	Estrada Municipal
P-2 - P-3	196°16'13"	9,79	Estrada Municipal
P-3 - P-4	207°19'36"	6,55	Estrada Municipal
P-4 - P-5	297°53'11"	16,81	Miyoshi Takigawa
P-5 - P-6	297°53'11"	16,81	Miyoshi Takigawa
P-6 - P-7	25°47'38"	12,43	Miyoshi Takigawa
P-7 - P-8	25°47'38"	12,43	Miyoshi Takigawa
P-8 - P-9	114°38'11"	16,17	Miyoshi Takigawa
P-9 - P-1	114°38'11"	16,17	Miyoshi Takigawa
Area m2.		Area Ha.	Perimetro m.
847,480		0,085	117,71

