

P T A M

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	05
Rigor	06
Pesquisa de Dados de Mercado	06
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 Rua Projetada (sem denominação), Perímetro Rural, Bairro Mato Dentro, Município de Ribeirão Grande, Estado de São Paulo, com uma área total de 250,00 metros quadrados.

1.3. Imóvel, com a área total acima descrita, Objeto da Matrícula nº 14.030, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Município de Capão Bonito – SP, com as seguintes características: - "Do ponto 01, segue por cerca, com azimute  $214^{\circ}28'59$  em distancia de 25,00 metros chega-se ao Ponto 02, confrontando-se com uma viela sem denominação; do ponto 02, deflete à direita e segue por cerca com azimute  $302^{\circ}02'25$  com a distancia de 10,00 metros, chegando ao ponto 03, deste deflete á direita e segue por cerca com azimute  $35^{\circ}14'27$  com distancia de 25,00 metros, chega-se ao ponto, confrontando nesta distancia com tesas de propriedade de Amélio Cesarino Ferreira, do ponto 04 deflete à direita e segue por cerca com azimute de  $121^{\circ}56'47$ , com distancia de 10,00 metros, confrontando-se nesta distancia com a Rua Projetada".

1.4. O Imóvel é Objeto da Desapropriação Amigável lavrada em 13 de abril de 1.999, no Tabelião de Notas de Ribeirão Grande – SP, livro 03, fls. 143/145, devidamente Registrado Sob a Matrícula 14.030 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capão Bonito – SP.

## **2. Resumo do Imóvel Avaliando.**

Conforme se estabelece as NBR nº 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, este signatário compareceu ao Imóvel em Avaliação, no dia 24 de Novembro de 2.021, a fim de vistorias no mesmo, identificando como um Terreno sem Benfeitorias, com as seguintes características:

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

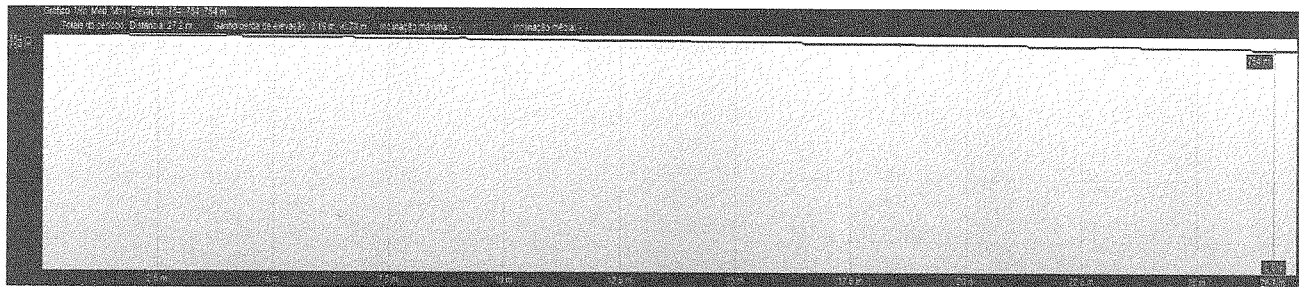
**Localização:** De BOA localização, com fácil acesso, estrada municipal de acesso ao Bairro não pavimentada, porém em boas condições, situado em via que possui melhoramentos públicos, via com calçamento em lajotas de concreto; Situado a aproximadamente 5,00 quilômetros do Centro de Ribeirão Grande - SP.

**Benfeitorias:** Possui somente cercas em suas divisas, sendo cercas simples de madeira e arame em aço, não possui edificação;

**Topografia do Imóvel Avaliando:** Topografia plana no nível do Logradouro.

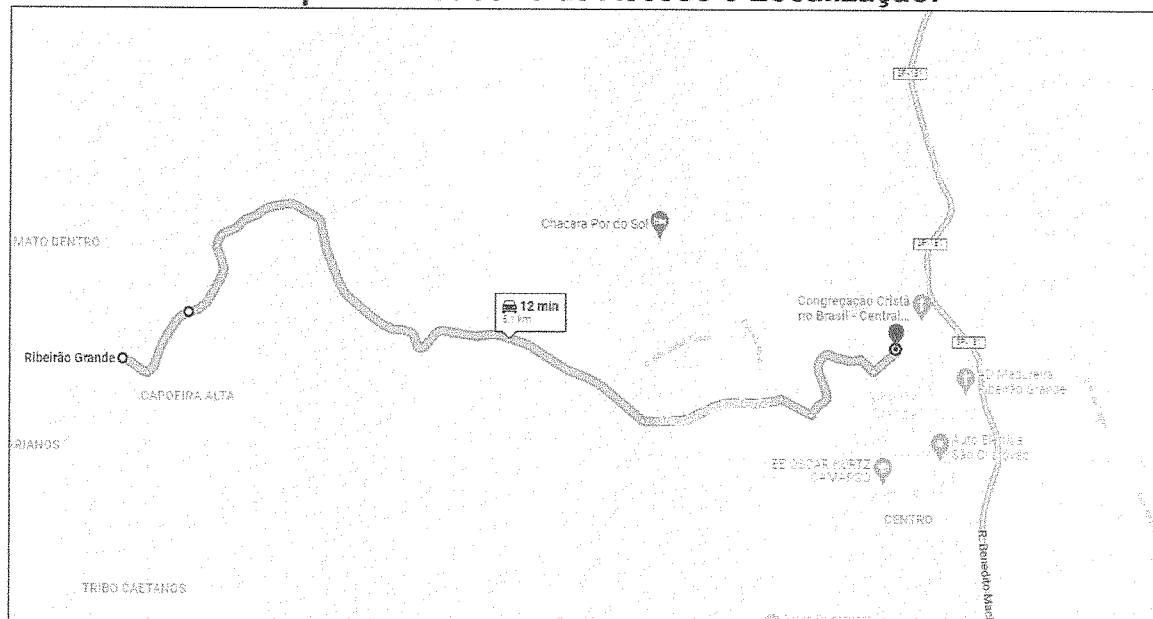


Perfil topográfico



Perfil de elevação.

**Croqui de Ilustrativo de Acesso e Localização:**



Croqui de situação.



**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 24 de Novembro de 2.021.



Foto 01 – Fachada.





Foto 02 – Vista logradouro, lado esquerdo.



Foto 03 – Vista logradouro lado direito.

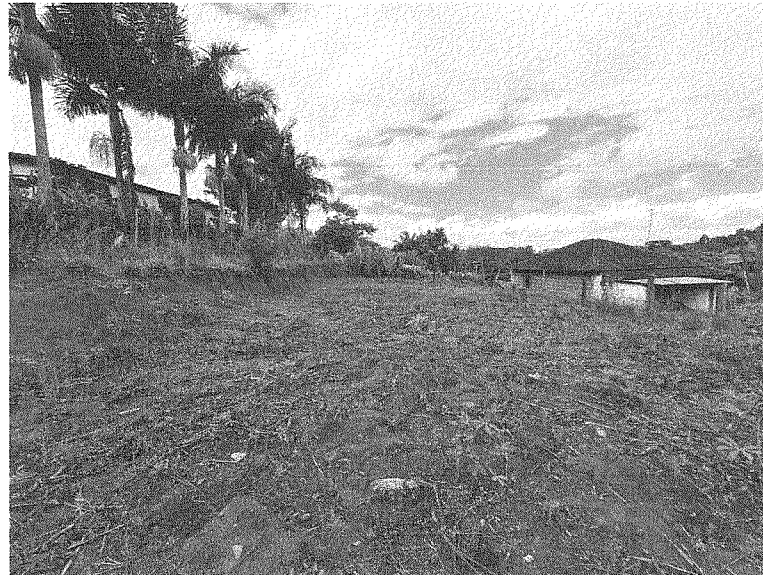


Foto 04 – Vista Panorâmica interna (frente aos fundos).

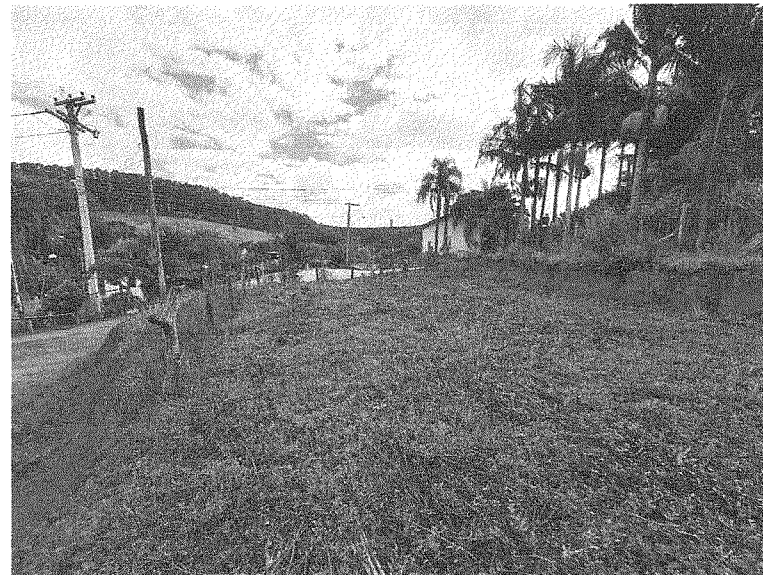


Foto 05 – Vista Panorâmica, interna (fundos à frente).



### **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.**

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, Bairro Mato Dentro, onde se possui Imóveis de exploração agrícola de pecuária e também, principalmente nas imediações próximas do Imóvel, Imóveis com características residenciais de pequeno porte, predominância de chácaras e casas de moradia, pontos de apoio, bem como, consulta a Corretores de Imóveis, Imobiliárias, Proprietários de Imóveis, no período de 29 de Novembro de 2.021 à 30 de Novembro de 2.021.

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\$ 35,00;

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\$ 40,00;

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\$ 35,00;

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.

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\$ / Metro<sup>2</sup></u>
<u>Elementos</u>	<u>Valor Homogeneizado</u>
Fonte de Consulta nº 1	R\$ 70,00
Fonte de Consulta nº 2	R\$ 80,00
Fonte de Consulta nº 3	R\$ 70,00
<b>Média Simples</b>	<b>R\$ 73,33</b>

Limite superior (+30%) R\$ 95,33

Limite inferior (-30%) R\$ 51,33

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\$ 73,33 o metro quadrado.

### 7.1 Homogeneização do Imóvel Avaliando.

#### Valor do Terreno (VT):

Pelo valor global do Metro Quadrado apurado da média aritmética obtida entre os Elementos Comparativos de R\$ 73,33 (Setenta e Três Reais e Trinta e Três Centavos), assim temos que:





AT (área do terreno): 250,00m<sup>2</sup> MT (valor médio)/m<sup>2</sup>: R\$ 73,33

- R\$ 73,33 x 250,00 = R\$ 18.332,50
- R\$ 18.332,50 VT (Valor do Terreno).

#### Valor das Benfeitorias e Construções (VB):

Conforme já descrito em seu resumo o Imóvel em Avaliação não possui Benfeitorias e Edificações, somente cercas em suas divisas, portando não há enquadramento e padronização de Construção, assim temos que:

Benfeitorias Identificadas: Cerca de Divisa mourões de madeira, arame de aço, em regular conservação, dentro de um perímetro de aproximadamente 65,00 metros;

- Valor Benfeitorias R\$ 1.000,00 (VB)

#### Valor Global do Imóvel (VG):

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

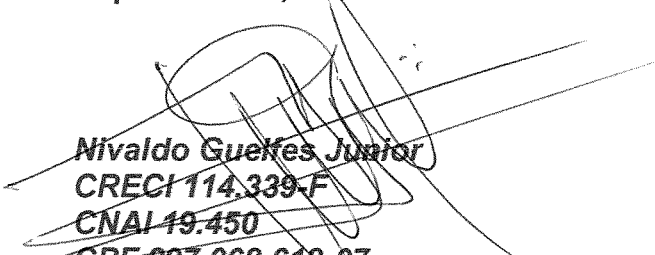
VT (Valor do Terreno) VB (Valor das Benfeitorias) VG (Valor Global)

- Valor do Terreno VT: R\$ 18.332,50
- Valor das Benfeitorias VB: R\$ 1.000,00
- VT R\$ 18.332,50 + VB R\$ 1.000,00 = VG R\$ 19.332,50
- Valor Global: R\$ 19.332,50


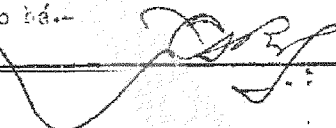
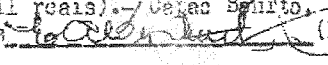
#### 8. Conclusão.

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\$ 19.332,50 (Dezenove Nove Mil Trezentos e Trinta e Dois Reais e Cinquenta Centavos). Considerando-se o mesmo livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou encargos que venham a incidir sobre o Imóvel.

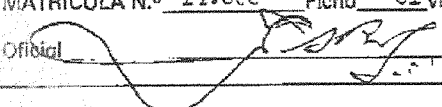
**Capão Bonito, 15 de Dezembro de 2.021.**

  
Nivaldo Guefles Junior  
CRECI 114.339-F  
CNAL 19.450  
CPF 297.068.618-07  
RG 41.749.261-3

**9. Anexos.**

MATRÍCULA N.º 14.030 F. 01	<b>REGISTRO GERAL</b>  LIVRO 2	MATRÍCULA N.º 14.030      Ficha n.º 01  Capão Bonito, 19 de maio de 1.999  Oficial 
	Denominação - Localização " BAIRRO LATO DENTRIS "	
Distrito: RIBEIRÃO GRANDE      Município: RIBEIRÃO GRANDE      Comarca: CAPÃO BONITO		
REGISTRO DE IMOVEIS  Bel. Carlos Alberto Bertoni - Oficial	IMÓVEL:- Uma área de terras, contendo 250,00 metros quadrados, com a - descrição seguinte:- "Do ponto 01, segue por cerca, com azimute de 214º 28' 59" em distância de 25,00 metros chega-se ao ponto 02, confrontando- se com uma via de denominação; do ponto 02, deflete à direita e segue por cerca com azimute de 302º 02' 25" com distância de 10,00 metros, che- ga-se ao ponto 03, deste deflete à direita e segue por cerca com azimute de 35º 14' 27" com distância de 25,00 metros, chega-se ao ponto, confron- tando nesta distância com terras de propriedade de Amélio Cezarino Fer- reira, do ponto 04, deflete à direita e segue por cerca com azimute de- 121º 56' 47" com distância de 10,00 metros, chega-se ao ponto 01, por- tância desta descrição, confrontando-se nesta distância com a rua pro- jetada.--  INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 02.02.006.0655.001 --  PROPRIETÁRIOS:- Não há.--  TÍTULO AQUISITIVO:- Não há.-- O Oficial de Registros  (Carlos Alberto Ber- toni).--  Emols:- R\$ 1,51 --	
	R - 01 - Por escritura de desapropriação onerosa, lavrada em treze (13) de abril de mil novecentos e noventa e nove (1.999), no Tabelião de No- tas de Ribeirão Grande, Livro 08, fls. 143/145, Protocolada sob nº 2.066 em 18 de maio de 1.999, o imóvel objeto desta Matrícula, passou a pertor- cer em sua totalidade, à - PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO GRANDE --, - portadora do CCGLP sob nº 67.380.446/0001-06, situada à Rua Professora Jacyra Landim Stori, s/nº., por força do Decreto Municipal Expropria- tório nº 009/99 de 30 de março de 1.999, tendo a desapropriação pago aos expropria- dos, a importância de R\$ 1.000,00 (uma mil reais).- Capão Bonito, 19 de maio de 1.999.- A Substituta Designada  (Elisa da Ana de Lima Venturelli).--  Emols:- R\$ 60,55.--	
COMARCA DE CAPÃO BONITO  Estado de São Paulo		

(continua no verso)

MATRÍCULA N.º 14.050	Ficha 01 verso	REGISTRO GERAL
Oficial		LIVRO 2
		COMARCA DE CAPÃO BONITO
		Estado de São Paulo
		REGISTRO DE IMÓVEIS
		Bel. Carlos Alberto Bertani - Oficial
		MATRÍCULA N.º 14.050
		F. 01 v.º
		(continua na Ficha n.º )
Observações:		