

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Valdenir Ribeiro de Carvalho
Corretor de Imóveis - Creci/PR: 31.444
CNAI: 024935

- Imóvel Avaliando:** Matrícula nº 2.697, Lote rural nº 24-25-A/1-1, a Subdivisão do lote nº24-25-A/1 - Gleba "B" Ivaí, Área: 24.20ha ou 10.00 Alq. paulista, ou ainda 242000 m²
- Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de determinação do valor de levantamento patrimonial - PTAM
- Normas:** ABNT NBR 14653-3 – Avaliação de bens – Imóveis rurais
- Data da Vistoria:** 01 de dezembro de 2023.

1. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando (Matrícula 2697) está localizado na Zona Rural, 87530-000, do Município de Icaraíma/PR. Trata-se do Lote 24-25-A/1-1, da Subdivisão do lote nº 24-25-A/1 - Gleba "B" Ivaí, com área de 24.20ha ou 10.00 Alq. paulista, ou ainda 242000 m². Tem como coordenadas geográficas: Latitude 23°19'42.97"S e Longitude 53°36'57.05"O.

Solo de textura arenosa com teor de argila de 10 a 15%, com aptidão agrícola estabelecida na seguinte proporção: 68% Classe II, 30% Classe III, 2% não utilizável,



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

localizado a 10,7 Km do asfalto e a 12,9 Km da cidade.

A finalidade do presente Parecer Técnico é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de levantamento patrimonial.

Este parecer está em conformidade com o disposto no *Art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

*Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

2. OBJETIVO E COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)

Partes da ABNT / NBR

ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, título geral "Avaliações de Bens". Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4:

Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

3. VISTORIA

Foi realizada a vistoria do imóvel avaliando no dia 01/12/2023, às 09:30 horas.

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando é caracterizado por sua terra de alta produtividade plana e mecanizada, típica para plantio de sementes, além do seu alto potencial de planejamento e desenvolvimento de outras culturas.

5. METODOLOGIA APLICADA E UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme as Normas da ABNT NBR 14653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis rurais.

A determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

6. FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região. A pesquisa foi realizada em um perímetro de até 30 km do imóvel avaliando. Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos com



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando. Após a coleta de dados descritos, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR 14653-3 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; estando o IMÓVEL AVALIANDO livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, CONCLUO que: **cada alquere paulista equivale a 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)**, sendo que avalio o imóvel em questão pelo importe de **R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)**.

1. Liquidez: (X) LIQUIDEZ NORMAL
2. Desempenho do Mercado: (X) NORMAL/RECESSIVO
3. Numero de Ofertas: (X) NORMAL
4. Absorção pelo mercado: (X) NORMAL
5. Publico alvo para absorção do bem: (X) PÚBLICO EM GERAL

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado imobiliário e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade e nos colocamos à disposição de V.Sa. para



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

quaisquer esclarecimentos que se façam necessário

Campo Mourão/PR, 01 de dezembro de 2023.



VALDENIR RIBEIRO DE CARVALHO

Avaliador
Creci/PR: 31444
CNAI: 024935

