

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL**

### **1. OBJETIVO**

Atendendo à solicitação verbal da Garms & Garmes Sociedade de Advogados deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é a determinação do valor de mercado do imóvel localizado neste município e comarca, fazendo frente para sinuosidade do Rio Mogi Guassu, margem esquerda rio abaixo, onde mede 60,00 metros mais ou menos por 100,00 (cem) metros mais ou menos da frente aos fundos ,confrontando além do mencionado rio pelos lados e fundos com Alipio Luiz de Godoy e sua mulher - área essa considerada de zona de recreio, cujas servidões de caminho fica assegurada ao comprador. Para tanto foi realizada uma vistoria no imóvel e na região do entorno, no dia 28/08/2019, ocasião em que foram obtidas as informações adiante detalhadas.

Segundo documentações consultadas, consta como proprietário do imóvel, Marcelo Chales Mazeto.

### **2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

A região no entorno do imóvel apresenta uso de Recreio, com predominância de alguns imóveis tipo pesqueiros, existem outros imóveis com as mesmas características do imóvel avaliado.

O local apresenta área de mata, sem sistema de drenagem de águas pluviais.

### **3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Trata-se de um imóvel considerado de recreio próprio para pesqueiro, medindo 6.000 ( seis mil) metros quadrados, sem benfeitorias, com localização no denominado Sítio Santo Antonio do Matão, no zoneamento rural situado no Município de Pirassununga nesta comarca.

As medidas foram obtidas "in loco" e conforme informações obtidas da Matrícula nº 16.291 do CRI local.

### **4. CONSTRUÇÕES E MELHORAMENTOS**

Trata-se de imóvel rural, sem benfeitorias.

### **5. DOCUMENTAÇÃO**

Para efeito do presente trabalho, consideramos como válidas as dimensões do imóvel constante em dados da Matrícula nº 16.291 do CRI local,



mas complementada com a visita realizada ao local do imóvel e fotos em anexo; considerando serem verdadeiros e parâmetros para este parecer técnico.

## 6. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel insere-se no contexto do zoneamento local, observando tratar-se de um imóvel rural.

Para a determinação do valor do imóvel no estado em que se encontra no momento, e para se determinar a sua máxima empregamos através de pesquisa no meio mercadológico de valores de imóveis com característica semelhante, cujas ofertas coletadas obedeceram criteriosamente às condições de mesmo local socioeconômico, atualidade e semelhança ao imóvel em avaliação, obtivemos o valor médio de **R\$23,80 por m<sup>2</sup>** para o valor médio da área do terreno, cujas fontes de informação própria e também obtidas verbalmente, através de consulta a corretores credenciados que atuam nesta região.

## 7. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O método empregado para a Avaliação Mercadológica do imóvel foi uma análise comparativa das transações e ofertas equivalentes no mercado imobiliário da região, cujos elementos obtidos foram ponderados e criteriosamente adequados à realidade, dentro da conjuntura atual, sendo observada de forma prioritária, a lei da oferta e procura.

Numa primeira etapa, o valor do imóvel foi obtido pela e para o valor da área do terreno., mensuramos os dados do item 4 (construção e melhoramentos) com as especificações do item 6 (análise mercadológica), que resultou em:

$$\text{VALOR} = (\text{área do terreno}) \times (\text{valor médio do m}^2 \text{ do terreno}) =$$
$$\text{VALOR} = [(6.000 \text{ m}^2) \times (\text{R}\$.23,80)] = \text{R}\$ 142.800,00$$

Depois de realizadas as devidas análises com os preços efetivamente praticados e transações realizadas no mercado imobiliário da região, somos da opinião que o valor de mercado do imóvel para venda à vista, resultante da avaliação mercadológica realizada, cuja data de referência é julho/2019 do imóvel em análise equivale a:

**R\$ 142.800,00**

(cento e quarenta e dois mil e oitocentos reais)

## 8. ENCERRAMENTO

Dentro dos critérios estabelecidos na Resolução COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) n° 1066/2007, Resolução e Ato Normativo COFECI n° 001/2008, somos do entendimento que os valores descritos no item



anterior, representam o resultado de nossa Avaliação Mercadológica, a qual se fundamenta de idêntica forma, em nossa experiência profissional, resultante de constante atuação no mercado imobiliário da cidade de Pirassununga.

Agradeço a oportunidade de preparar este trabalho e me coloco à disposição para qualquer esclarecimento que se façam necessário.

Pirassununga, 22 de agosto de 2019.



---

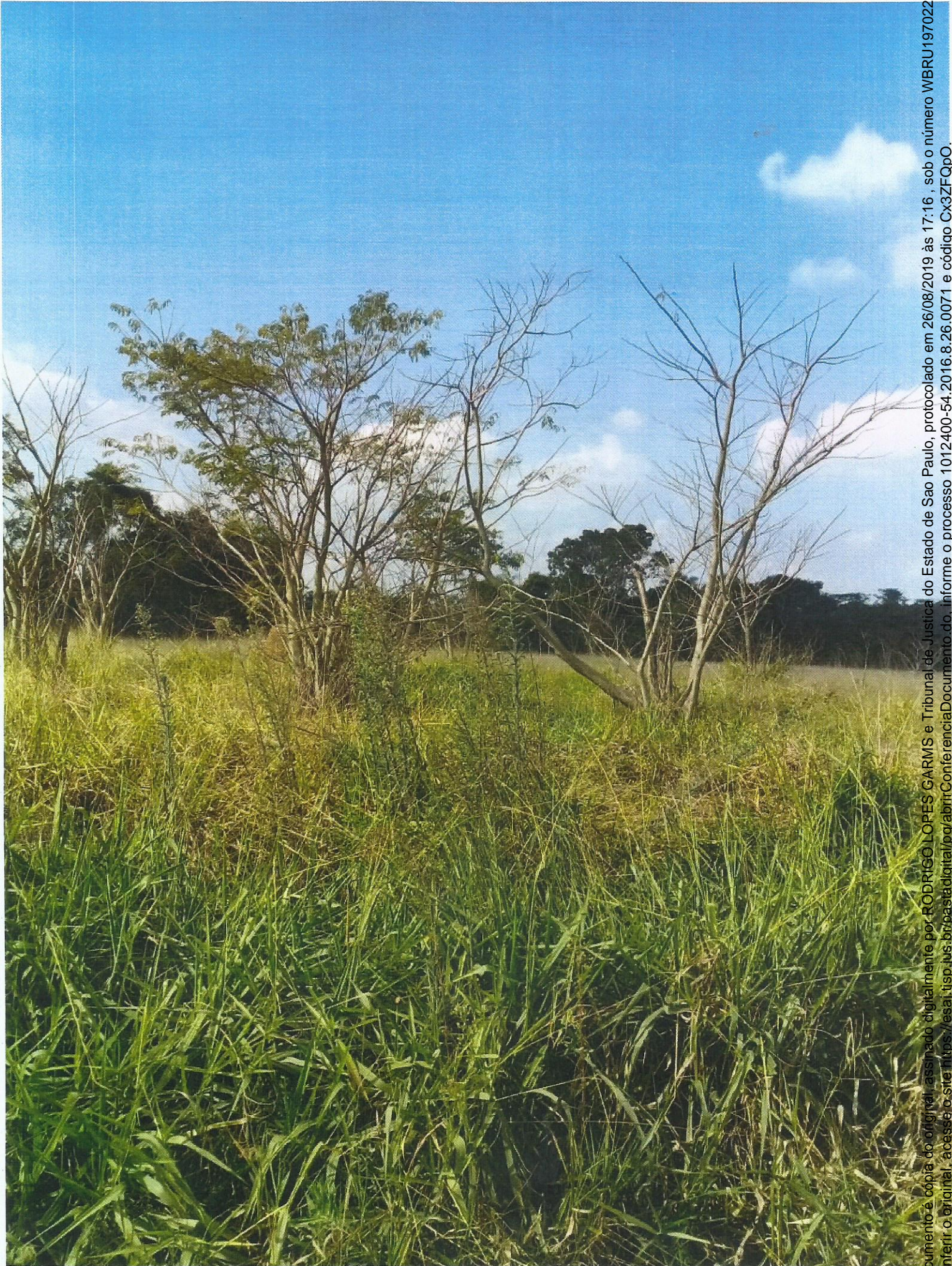
**JOSÉ CARLOS MACHADO FILHO – Avaliador credenciado.**  
**CRECI-SP: 129.122**





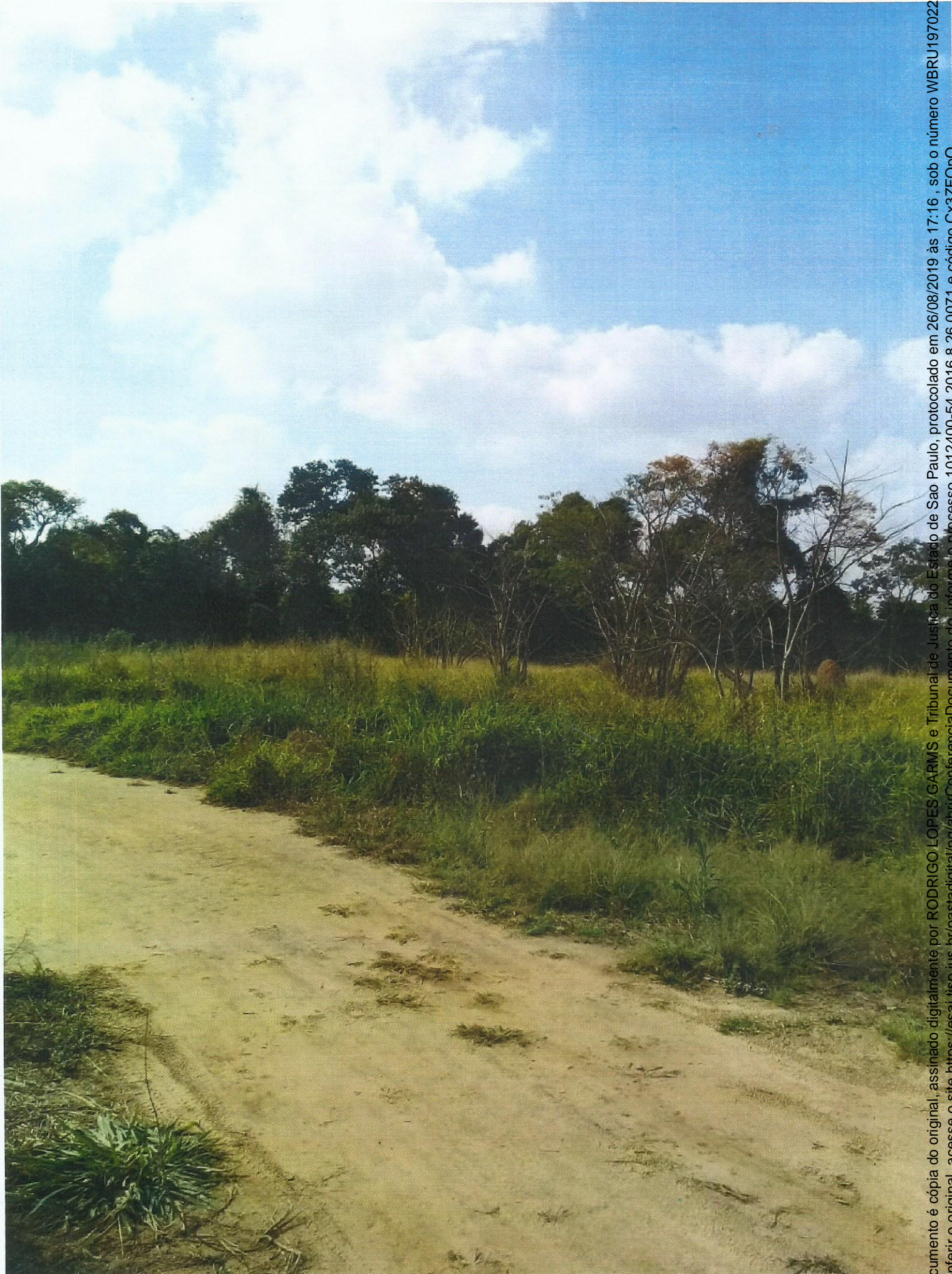
ANEXO 04





ANEXO 03





ANEXO 01





ANEXO 02



# CARLOS EDUARDO CONCEIÇÃO

CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI 173.534

PERITO EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

**Avaliação do imóvel**:- Um terreno com área própria para recreio ou pesqueiro de aproximadamente 6000, metros quadrado, sem benfeitorias, situado neste município na comarca de Pirassununga, com matrícula de número 16.291 frente para a sinuosidade do Rio Mogi Guassu, margem esquerda rio abaixo onde mede mais ou menos 100 (cem) de frente ao fundo e 60.00 de frente, confrontando além do mencionado rio pelos lados e fundo com Alípio Luís de Godoy, área essa considerada zona de recreio, cuja servidão de caminho fica assegurada ao comprador, conforme consta de sua matrícula.

## VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

**Imóvel** – Uma área própria para área de recreio, com aproximadamente 6000 metros quadrados, sem benfeitorias região rural e em seu interior margeando o rio Mogi Guassu árvores de grande porte nativas, e para tal utilizamos o método comparativo de outros imóveis da região e obtivemos o valor médio de **R\$ 23,00 (vinte e três reais)** o metro quadrado para o valor do terreno, atingindo assim o valor total da área de **R\$ 138.000,00 (Cento e trinta e oito mil reais)**.

## VALOR DO IMÓVEL

**Terreno** – 6.000 metros quadrado x R\$ 23,00 o metro quadrado = **R\$138.000,00 (cento e trinta e oito mil reais)**.



**Portanto o valor total do terreno é de R\$ 138.000,00 ( cento e trinta e oito mil reais), preço total do imóvel.**

Devemos informar que esta avaliação esta sendo formalizada á pedido do Escritório Garms & Garmes Sociedade de advogados.

Sem mais para ser avaliado encerro o presente laudo que vai apresentado em 02 (duas) páginas assinadas, colocando-me á sua disposição para dúvidas que se façam necessária.

Pirassununga, 21 de Agosto de 2019.



Carlos Eduardo Conceição

Perito em avaliação de imóveis – 217.173534.2015

Corretor de Imóveis – CRECI 173 534





*[Handwritten signature]*





*[Handwritten signature]*





*[Handwritten signature]*





*[Handwritten signature]* *[Handwritten mark]*



# AVALIAÇÃO

CORRETOR – JOSE RUBENS TUCKUMANTEL

CRECI – 141. 167

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

A pedido do Escritório Garms & Garmes Sociedade de advogados, estamos formalizando um laudo de avaliação, que vai abaixo descrito ;

**Imóvel** – Uma pequena área de terra própria para pesqueiro , desmembrada do imóvel denominado Fazenda Matão , também conhecido como Matão, hoje denominado “sitio Santo Antônio”, situado no município de Pirassununga , tendo como metragem aproximadamente 6.000 (seis mil metros) quadrados, sem benfeitorias, fazendo frente para a sinuosidade do Rio Mogi Guaçu , margem esquerda do rio abaixo, onde mede 60.00 metros mais ou menos por 100.00 (cem) metros da frente aos fundos, confrontando além do mencionado rio pelos lados e fundos , com Alipio Luís Godoy e sua mulher, área essa considerada de zona de recreio, cujas servidões de caminho fica assegurada ao comprador conforme matrícula nº 16.291 , no Registro de Imovel da Comarca de Pirassununga.

### VALOR DE MERCADO DO IMOVEL

**Imóvel** –Uma área de terra própria para pesqueiro ou área de recreio com uma área de aproximadamente 6.000 (seis) mil metros quadrados , sem benfeitorias , localizada hoje no denominado Sítio Santo Antonio do Matão , localizado no município de Pirassununga nesta comarca onde fica localizado em zoneamento rural , e para determinarmos o valor de mercado de imóveis (terreno), da região , utilizamos o método comparativo de outros imóveis da local e obtivemos o valor médio de R\$24,50,00 (vinte e quatro reais e cinquenta centavos) o metro quadrado , da área de 6000 metros , totalizando assim o valor de R\$ 147.000,00 (cento e quarenta e sete mil reais), para esta área.

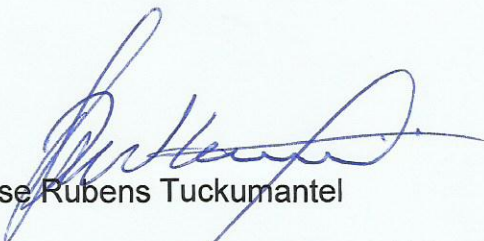


**VALOR DO IMÓVEL**

**Portanto o valor total do imóvel é de R\$ 24,50 (terreno) o metro quadrado x 6.000 metros = R\$ 147.000,,00 ( cento e quarenta e sete mil reais) , sendo este o preço total do imóvel.**

Sem mais para ser avaliado encerro o presente laudo, que foi feito á pedido do interessado acima descrito, que vai apresentado em (02) duas páginas assinadas, colocando-me á sua disposição para dúvidas que se façam necessária.

Pirassununga, 22 de agosto de 2019.



Jose Rubens Tuckumantel

Corretor de Imóveis CRECI 14167





FUNDO DO imóvel - MATA E RIO





OLHANDO FRENTE - ESTRADA SERVIÇÃO





Parte DO FUNDO - Cerca vizinho - Rio





FUNDO - MATA PARA CHEGAR NO RIO,





OLHANDO DE FRENTE PARA O FUNDO - RIO





OLHANDO DE FRENTE - CONFRONTANTE C/ VIZINHO