

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Imóvel Avaliando:

Uma GLEBA DE TERRAS, denominada "CHÁCARA SÃO JOSÉ"

Rua José Malaquias Paes, 264

Data da Avaliação: 30/04/2025

Finalidade do Parecer: Definição de preço de Mercado

Interessado: Prefeitura Municipal de Monte Mor

Corretor: Matheus Alves Ferreira

CRECI 144871-F



VISTA GOOGLE EARTH

1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Monte Mor-SP

Endereço: Rua Francisco Glicério, 399, Monte Mor-SP

2. FINALIDADE

Definir o preço de mercado

3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM - VFS 13/25

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que ***“Compete ao corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”***.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resolução do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que ***“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM- o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”***, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que ***“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”***

M

5. IMÓVEL AVALIANDO

“IMÓVEL. UMA GLEBA DE TERRAS, denominada “CHÁCARA SÃO JOSÉ 1D” registrado sob a matrícula de nº 17.207, oriunda da subdivisão do imóvel objeto da matrícula nº 11.795, desta Serventia, localizada na zona de expansão urbana do Município e Comarca de Monte Mor-SP

6. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “in Loco” no dia 30/04/2025 no período da tarde sendo conferida a metragem do lote e as confrontações.

7. DESCRIÇÃO

São apresentadas em tabela a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre a área:

Tipo de implantação	Rua
Área terreno/lote (m²)	3.342,69
Área Construída (m²)	730
Topografia	Plano

8 Registro Fotográfico



Foto em diagonal dos imóveis na gleba em avaliação



Foto em diagonal dos imóveis na gleba em avaliação



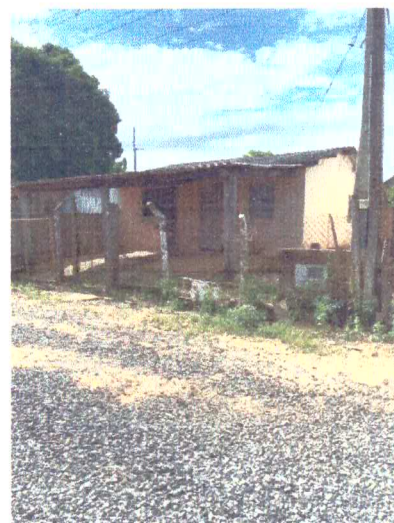
VISTA ÁEREA DA GLEBA AVALIANDO



FOTO DA ÁREA CONFRONTANTE DA GLEBA AVALIANDO

CONJUNTO DE CASA DA GLEBA AVALIANDO





9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A Gleba avaliando em um zoneamento misto (residencial e comercial), tendo em vista que está próximas das saída para Rodovia SP101 sentido Capivari, Campinas e Hortolândia, próximo a estrada municipal que liga com Elias Fausto, Cardeal e Indaiatuba, a gleba em avaliação faz divisa com o Cemitério Municipal, trazendo algumas particularidades para eventual comercialização.

10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



11. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel/lote objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se chácaras que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referencias, para compara-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis/lotes.

12. ANÁLISE DE MERCADO

A determinação do valor da área institucional, foi realizada pelo método comparativo de dados de mercado e anúncio apresentados por profissionais do ramo e imobiliárias.

13. RESULTADOS AFERIDO

Considerando a metragem quadrada da área/lote avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nas referências) obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue:

- ✓ Área do Terreno $3.342,69 \text{ m}^2 \times \text{R\$}540 = \text{R\$}1.804.000,00$
- ✓ Área Construída $700 \text{ m}^2 \times \text{R\$}731,92 = \text{R\$}512.345,15$

17. NOTAS

Esta gleba se destaca por sua localização privilegiada, situada próxima às principais rodovias da região. Essa característica proporciona excelente acessibilidade, facilitando o deslocamento urbano, a logística de transportes e o escoamento de produtos. O fácil acesso valoriza o terreno e o torna especialmente atrativo.

Entretanto, é importante considerar que a proximidade com um cemitério pode representar um fator limitante para determinados tipos de projetos e públicos. Por isso, trata-se de uma venda específica.

18. CONCLUSÃO

Com base em um trabalho de anúncio realizados, realizei pesquisas de imóveis referenciais de anúncios, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização e o valor mais preciso dentro do *Know How* que podemos oferecer e das informações que nos foram passadas para execução do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, com base nas informações, conclui-se que o:

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$2.316.345,15

(Dois milhões, trezentos e dezesseis mil, trezentos e quarenta e cinco reais e quinze centavos.)

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

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Monte Mor, 12 de Maio de 2024

Atenciosamente



Matheus Alves Ferreira

CRECI 144871-F