

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Imóvel Avaliando:

Área Institucional no loteamento denominado “EMPRESARIAL BANDEIRANTES”

Data da Avaliação: 28/04/2025

Finalidade do Parecer: Definição de preço de Mercado

Interessado: Prefeitura Municipal de Monte Mor

Corretor: Matheus Alves Ferreira

CRECI 144871-F



FACHADA DO EMPREENDIMENTO

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 12/25

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”***

5. IMÓVEL AVALIANDO

"IMÓVEL. ÁREA DE USO INSTITUCIONAL 02. Do loteamento denominado "EMPRESARIAL BANDEIRANTES", localizado no Bairro Rezende perímetro urbano deste Município e Comarca de Monte Mor, antiga comarca de Capivari, com uma área supcial de 3.151,49 m²

6. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" no dia 28/04/2025 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 avaliado.

Sobre á área:

Tipo de implantação	Rua
Área terreno/lote (m ²)	3.151,49
Topografia	Aclive
Posição / situação do terreno	Esquina
Superfície	Seco

9.1 Registro Fotográfico



Foto da Placa com os cruzamentos da Rua



Foto Horizontal da Área



FOTO DAS RUAS EM FRENTE AO LOTE AVALIANDO

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliado está localizado na **Avenida Thercílio de Oliveira Lima** em cruzamento **Jeronyma de Oliveira de Lima** no loteamento denominado “Empresarial Bandeirantes”

Sobre a Região

Zona Industrial

Elementos que valorizam o imóvel nas intermediações:

Fácil acesso para Rodovia SP101

Polos centrais nas proximidades: Monte Mor; Hortolândia e Campinas

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



12. VISTA AÉREA



13. 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.

15. 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.

16. 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 3151,49 m² x R\$714,55 = R\$2.251.900,00 (*Dois milhões, duzentos e cinquenta e um mil e novecentos reais.*)

17. NOTAS

Existem vários fatores que podem interferir diretamente na valorização da respectiva área, no caso a área avaliando trata-se de uma localização extremamente privilegiada, com fácil acesso para rodovia SP101, e para outras principais rodovias como Rodovia dos Bandeirantes e Rodovia Anhanguera, temos nas proximidades grandes industrias, e estamos a poucos minutos de cidade extremamente desenvolvidas como Hortolândia e Campinas.

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\$2.251.900,00

(Dois milhões, duzentos e cinquenta e um mil e novecentos reais.)

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

Águia Imobiliária
Monte Mor
LTDACNPJ
46.426.085/000