

# 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 DESTA 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 superficial de 3.151,49 m<sup>2</sup>

## 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

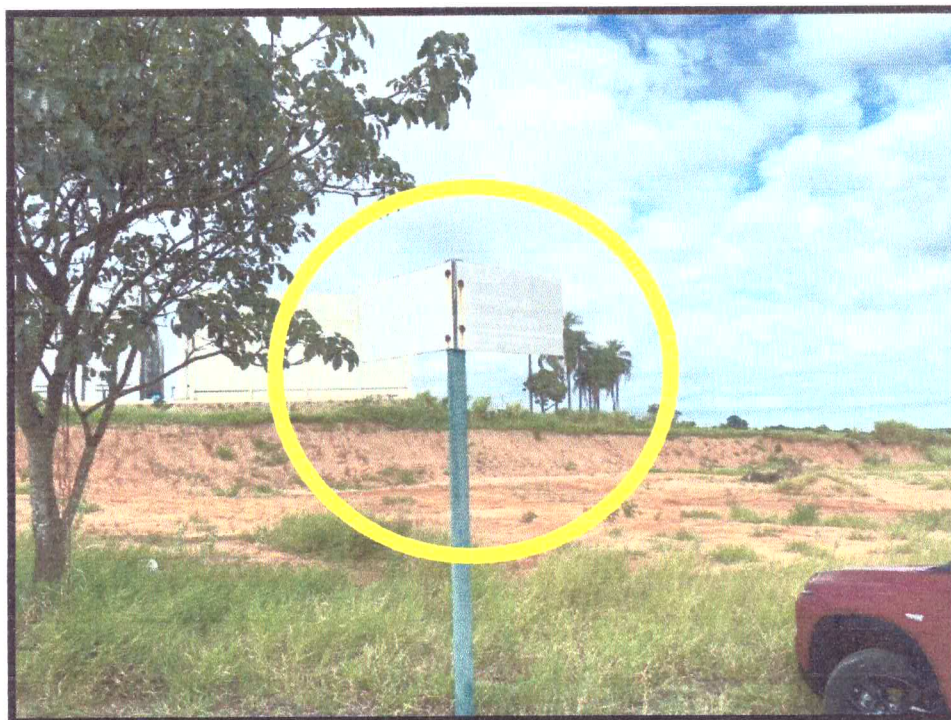
São apresentadas em tabela a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

### Sobre a área:

Tipo de implantação	Rua
Área terreno/lote (m <sup>2</sup> )	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 avaliando está localizado na **Avenida Thercília 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

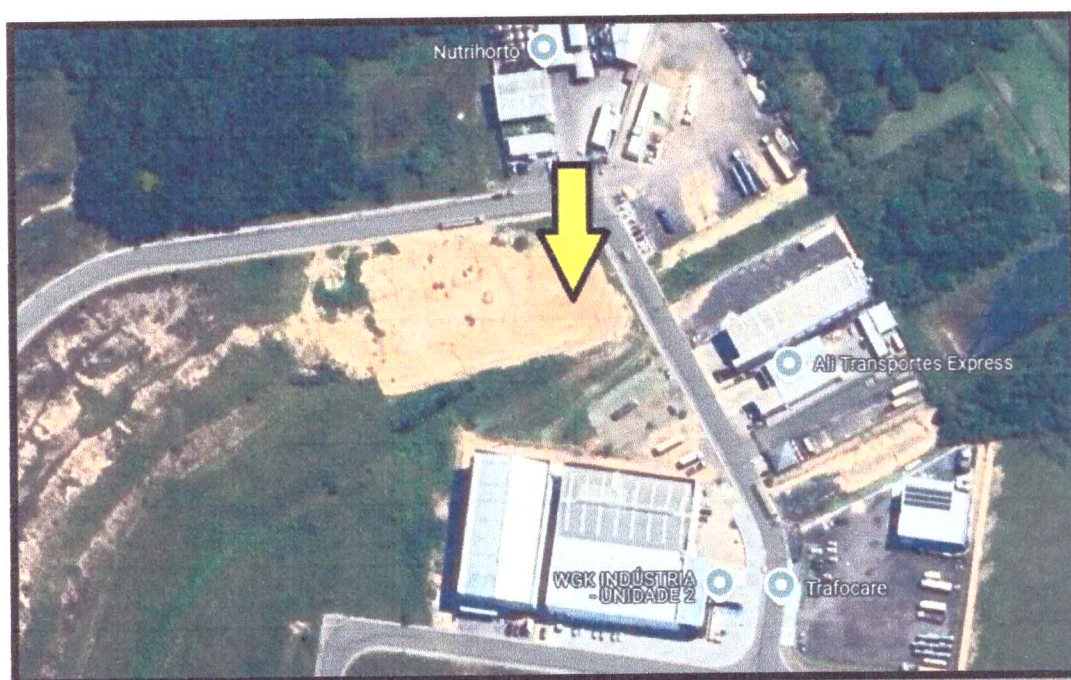
Polos centrais nas proximidades: Monte Mor; Hortolândia e Campinas



## 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/lotos.

### 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 m<sup>2</sup> 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 indústrias, 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  
LTDA CNPJ  
46.426.085/000