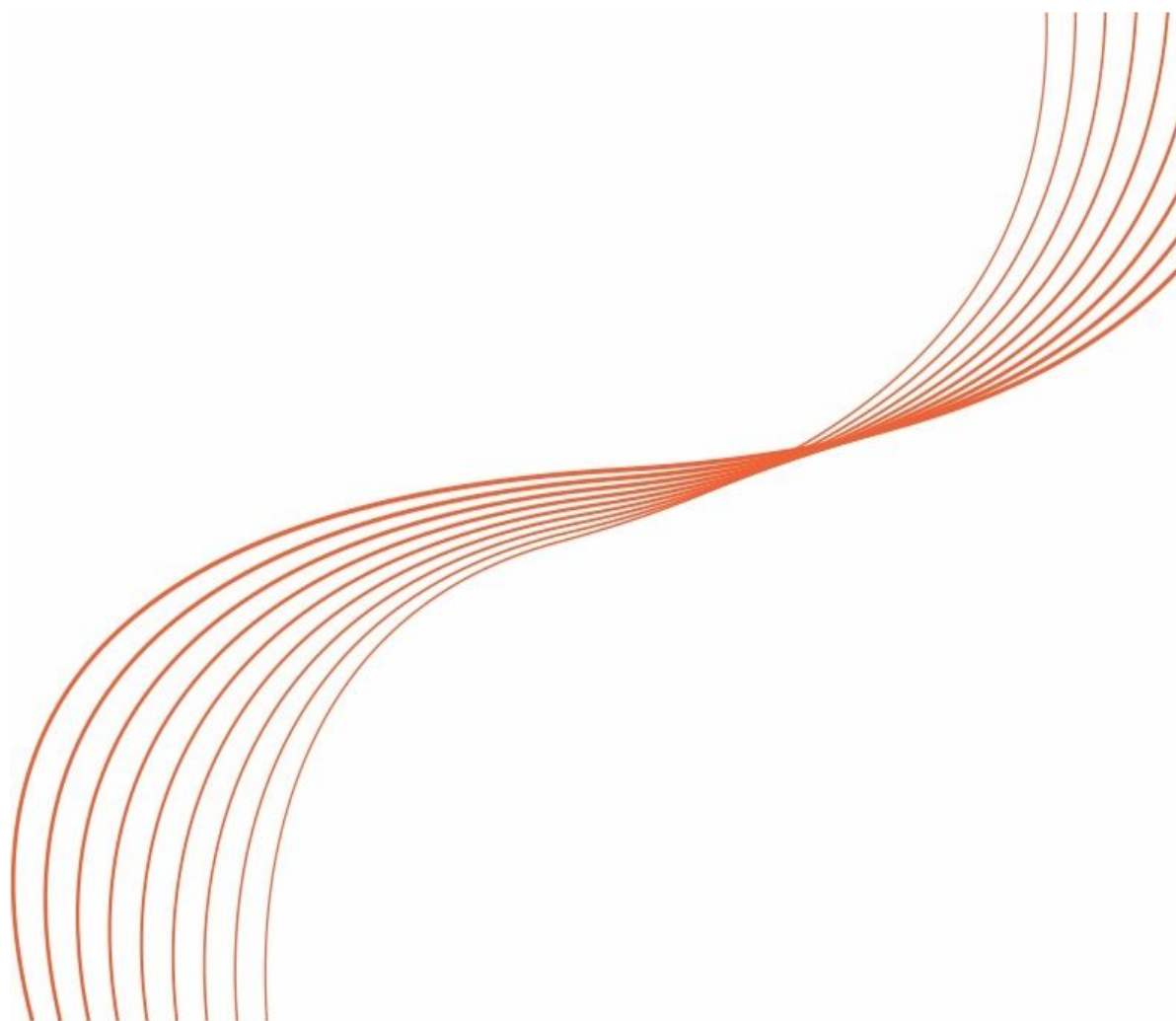


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Conforme Lei nº 6530/78 – Resolução COFECI nº 1066/07
Ato Normativo COFECI nº 001/11

JUVENAL DANTAS DE MACEDO FILHO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI-SP Nº 154.903-F
PERITO AVALIADOR – CNAI Nº 33.097

SUMÁRIO

ITEM DESCRIÇÃO

PG

	PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA	01
	SUMÁRIO	02
1.	SOLICITANTE	03
2.	FINALIDADE	03
3.	NUMERO DO PARECER	03
4.	DA COMPETÊNCIA	03
5.	PARTES DA ABNT/NBR	04
6.	ABREVIATURAS	04
7.	IMÓVEL AVALIANDO	05
8.	VISTORIA	05
9.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	05
10.	CARACTERISTICAS DA REGIÃO	
05/06		
11.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO	
06		
12.	VISTA AÉREA DO IMÓVEL	07
13.	VISTA AÉREA DA DISTANCIA DO IMÓVEL ATÉ A RODOVIA FERNÃO DIAS	07
14.	REGISTRO FOTOGRÁF. DO IMÓVEL AVALIANDO E PONTO REFERÊNCIA	08-10
15.	MATRICULA DO IMÓVEL AVALIANDO	11-15
16.	METODOLOGIA UTILIZADA	16
17.	PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERÊNCIAIS	16-18
18.	ADEQUAÇÕES DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	
18-20		
19.	GRÁFICOS COMPARATIVOS DE VALORES DO “IA” E “RS”	
21		
20.	NOTAS	22
21.	CONCLUSÃO	22-23
.	DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – COFECI	24

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. SOLICITANTE

De acordo com que nos foi solicitado, com a autorização Dr **Alessandro Fuentes Venturini** CPF nº **125.142.058-32**, segue nosso Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária.

2. FINALIDADE

Esta avaliação tem por finalidade de determinar o valor de mercado para a comercialização do imóvel, seja aluguel, inventário ou semelhante, situado à Margem direita do Rio Juqueri – no Bairro do Rio Acima – Zona Rural do Município de Mairiporã – SP Coordenada Google Earth Pro: 23°16'32.12"S 46°31'23.50"O elev. 792m.

3. NUMERO DO PARECER (PTAM)

PTAM – AVJK 004/2024

4. DA COMPETÊNCIA

O subscritor é inscrito no CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis 2ª Região sob número, 154.903-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 33097, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

Sendo assim, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

De esta forma o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM AVJK004/2024 assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, sob nº 154.903-F, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78

5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o 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.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

6. ABREVIATURAS

- A.T. - Área do Terreno
- A.C - Área Construída
- A.C - Idade aparente da construção
- ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
- ART. – Artigo
- AT - Área do terreno
- C.M2 - Custo por metro quadrado
- CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
- DTC – Depreciação por Tempo de Construção
- IA - Imóvel em Avaliação
- IPTU - Imposto predial, territorial e urbano
- M2 - Metro quadrado
- MG - Média geral
- NBR - Normas Brasileiras
- PG – Pagina
- PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
- R – Referenciais
- R. F. D - Resultado do fator de depreciação
- TG - Total Geral
- V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação
- V.L - Valor da locação
- V.M - Valor médio
- V.V - Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

Os três imóveis objetos deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), consistem em uma área do "Bairro Rio Acima", discriminados como:

_ Uma área de terras, localizada no Bairro Rio Acima, Zona Rural situado na cerca à margem direita do rio Juqueri Mirim conforme dados fornecidos e contidos através da Matrícula nº 30.929 folhas 1,2 e 3 do Livro nº 02 registrada no Serviço Registral de Justiça Comarca de Mairiporã – SP Bel. Armando Carneiro Filho (Cartório de Registro de Imóveis), em anexo a esse PTAM, e Cadastramento no INCRA com uma área de 20.655,39mt2 sob nº 635189 014680-4, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural CCIR de 1996/1997.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor, no dia 24 de julho de 2024, no período da tarde, analisando suas características, acesso, topografia, localização e benfeitorias.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 Terreno, com área total (AT) de 20.655,39m² com área construída (AC) aproximadamente de 200,00mt², tendo uma casa sede de 176,00m² e uma edícula nos fundos de 24,00m² e uma piscina. O terreno é composto em sua grande parte de vegetação nativa da região, isto é, mata fechada, em aclave de quem olha da rua principal.

Em Aclave - É um tipo de terreno que apresenta uma **elevação gradual à medida que você se move para cima**, ou seja, o início do terreno é mais baixo que o fundo dele. Isso significa que a inclinação do terreno é ascendente.

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 8.500 mil metros).

- O imóvel avaliando está localizado na região rural;
- Localizado à 7.490 metros da Rodovia Fernão Dias;
- Região Bairro de Mairiporã;
- Vários supermercados;
- Escola municipal e estadual;
- UBS - Unidade Básica de Saúde
- Bares e restaurantes;
- Várias igrejas e comercio em geral

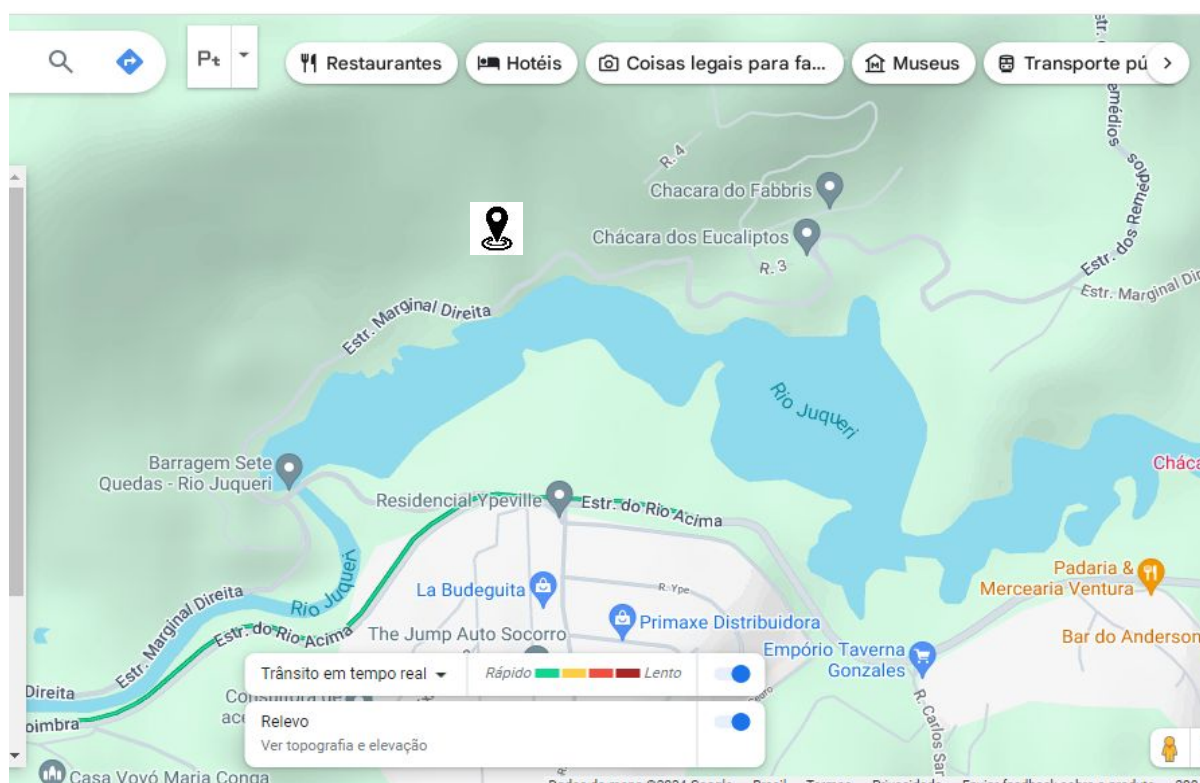


- Bancos à partir de 8000 mts / 8km

_ Infraestrutura e serviços públicos

- Rede de energia elétrica 110/220volts (Elektro)
- Rua pavimentada;
- Rede de telefonia e internet;
- Coleta de lixo;
- Linhas de ônibus urbano a 500mts.

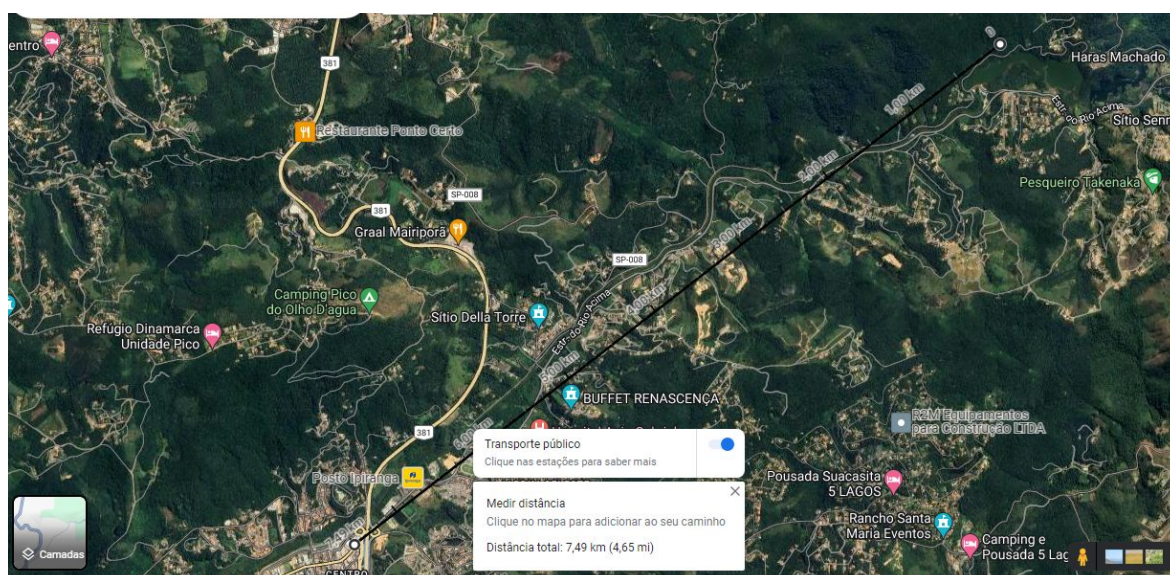
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



12. VISTA AÉREA DO IMÓVEL



13. VISTA AÉREA DA DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ A RODOVIA FERNÃO DIAS

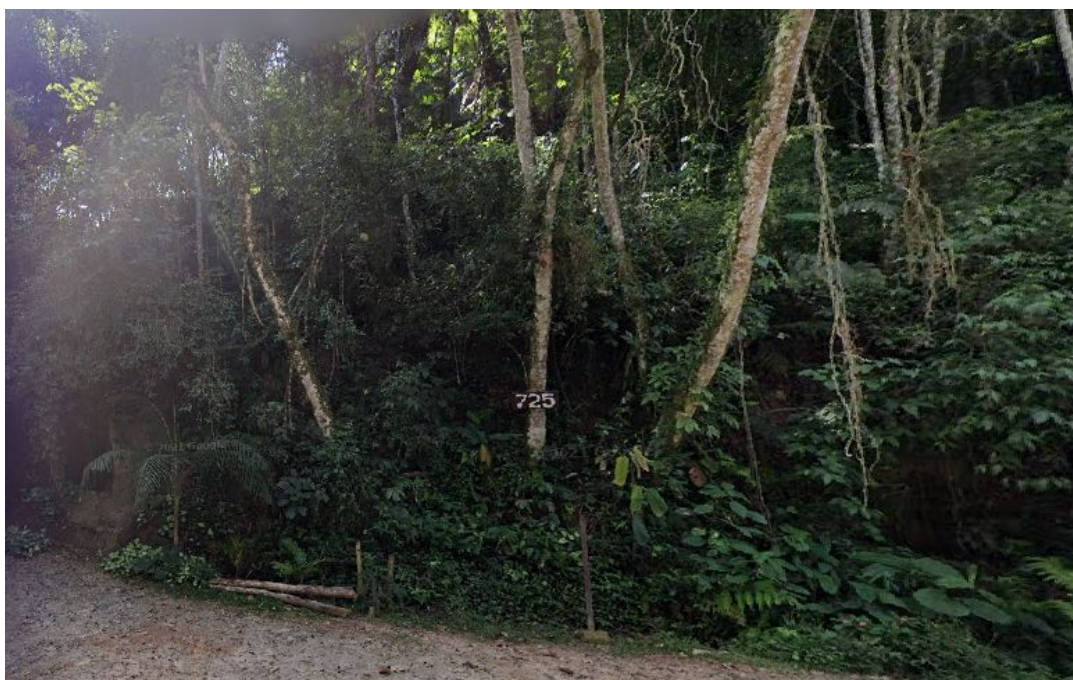


14. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO E PONTO DE REFERÊNCIA PRÓXIMOS

VISTA GERAL ENTRADA DE ACESSO AO IMÓVEL



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL COM Nº 725 DE REFERÊNCIA



ACESSO POR ESTRADA PAVIMENTADA RECENTEMENTE



ACESSO PELA ESTRADA DO RIO ACIMA (ATUAL ESTRADA MUNICIPAL AUGUSTO COIMBRA)



FOTO INFRA-ESTRUTURA DE REFERÊNCIA NAS PRÓXIMIDADES
Escola Municipal JOSÉ ARNONI – Vila Arnoni a 500mts do imóvel





15. MATRICULA DO IMÓVEL AVALIANDO