

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Conforme Lei nº 6530/78, Resolução nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.)

Número do PTAM: 157/2023

VALDEMIR ANTONIO DA SILVA, brasileiro, casado, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI/MG – Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de Minas Gerais – sob o **Nº.15.878**, portador do **CPF: 471.250.394-72**, com escritório profissional localizado nesta cidade de João Pinheiro/MG, na Rua Antônio Carlos, 383 Centro, usando das atribuições que lhe confere o Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais, e, atendendo a solicitação da parte interessada, elaborou o presente **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** do imóvel a seguir qualificado obedecendo a critérios apurado pelo método comparativo, conferindo ao mesmo após detalhamento descritivo, o valor ao final expresso.

O imóvel avaliando, é de propriedade da **Sr. Luiz Carlos Figueiredo**, **CPF: nº. 338.659.496-49**

1. Descrição do Imóvel Avaliando:

- Um imóvel rural, com benfeitorias, denominado Fazenda Santa Luzia (Antiga Fazenda Mandacaru dos Dois Irmãos) Município de João Pinheiro – MG.

Area:

545,47,27 has (Quinhentos e quarenta e cinco hectares, quarenta e sete ares e vinte e sete centiares). A área foi georreferenciada conforme o nº.0000430096524, com escritura de 576,12,78 (quinhentos e setenta e seis hectares, doze ares e setenta e oito centiares), com área remanescente.

2. Localização

54 km de João Pinheiro – MG, sendo 14 km de asfalto, 32,5 km de estrada de chão. De responsabilidade do DER (LMG 698) e 8,5 km de estrada de chão de boa qualidade.







3. Caracterização do Imóvel:

210 has de cana plantada (em fase de ampliação de plantio para 300 has após a relocação da reserva legal).

116 has de reserva legal.

219,47,27 has de APP, cercado, curso d'água, pasto, corpo de vereda, cascalheira, estradas, rede elétrica e benfeitorias



Observação: A área da cana está arrendada para usina com faturamento mensal

4. Topografia e Recursos Hídricos

Topografia Plana, Altitude Média – área de Plantio: 780 metros

3.500 metros da margem do Rio do Sono.





5. Benfeitorias

- * 01 casa para funcionarios
- *Estradas de Carreadores
- * Ponte de Cimento no Rio
- *Energia Eletrica

6. Regularização do Imovel:

Possui Georreferenciamento nº.000430096524

Possui Cadastro no CAR (Cadastro Ambiental Rural)

7. Condições e observações:

- * O imovel com solo, topografia, recursosmhidricos com aptidão e agricultura, pecuaria, sivicultura dentre outras atividades.
- *Boa logistica de chagada de insumos e ou escoamneto de produção.
- *Proximo a Distritos com facilidade decontratação de mão de obra, posto de combustivel, oficinas e mercados alimenticios.
- *Proximo a usina de cana de açúcar









Observação: O proprietário iniciou o processo de relocação de reserva legal da propriedade junto ao IEF liberando assim mais de 90 has de área de plantio.

8. Finalidade do Parecer



A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de comercialização.

9. Características da Região:

O imóvel avaliando localiza-se em região dotada de boa infraestrutura básica (água, energia, elétrica, telefone).

10. Confrontações:

A descrição exata e suas confrontações estão caracterizadas na Matrícula de nº. R-24.403, Registro de Imóveis do Município de João Pinheiro – MG, e fazem parte integrante deste parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

11. Da Competência

Este parecer está em conformidade com disposto no art. 3º da lei 6.530, de 12 de Maio de 1978 (D.O.U DE 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

12. Análises Mercadológica:

Conforme informações de imobiliárias que atuam na região, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza a sua comercialização em curte espaço de tempo.

13. Metodologia Utilizada

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COPFECI e considerando o Item 8.2.1 da ANBT/NBR 14653, para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

14. Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio de tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, Utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de



homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de mercado do imóvel objeto deste **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**.

*** Área do Imóvel: 545,47,57 has - (R\$29.333,51 x 545,47,27 = R\$16.000.000,00**

= Valor de Mercado do Imóvel: R\$16.000.000,00 (Dezesseis Milhões de reais).

Atenciosamente,

João Pinheiro - MG 20 de Fevereiro de 2025

VALDEMIR
ANTONIO DA

SILVA:47125039472

Assinado de forma digital por
VALDEMIR ANTONIO DA
SILVA:47125039472
Dados: 2025.02.20 15:32:20 -03'00'

Valdemir Antônio da Silva
Corretor de Imóveis
Creci-MG nº 15.878-F – 4ª Região (Brasil)
Cnai nº 34.643

