



PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÉM

Estado de São Paulo
CNPJ 45.726.742/0001-37



PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Realizado pela Comissão de Avaliação
de Imóvel para fins de alienação

Decreto Municipal n. 44/2019

Imóvel Avaliando: Um Imóvel (Terreno), localizado na cidade de Içém SP.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Vendas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÉM
Estado de São Paulo
CNPJ 45.726.742/0001-37



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Terreno – Prefeitura Icém SP



Handwritten signature and initials in blue ink.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÉM

Estado de São Paulo
CNPJ 45.726.742/0001-37



Sumário

<u>PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....</u>	<u>1</u>
<u>Vistoria.</u>	<u>5</u>
<u>Valor do imóvel avaliando</u>	<u>7</u>
<u>Conclusão</u>	<u>8</u>
<u>Anexos.....</u>	<u>10</u>

Handwritten signature and initials in blue ink.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇÉM

Estado de São Paulo

CNPJ 45.726.742/0001-37



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente PTAM- Parecer Técnico é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Venda.

Este Parecer está em conformidade com o 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 PTAM- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração, com base na ABNT-NBR- 14653/1/2.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade da Prefeitura Municipal de Içém SP está localizado a Rua Ovídio Custódio Moreira – Distante 23 metros da Avenida Horacio Borges da Silveira – Quarteirão nº26 parte dos lotes Nºs 09 e 10 – Içém SP, e têm como número de matrícula nº 11.452 no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Nova Granada-SP.

VISTORIA

Trata-se de um imóvel comercial com aproximadamente 640m² sendo 16 metros de frente por 40 metros da frente aos fundos, de excelente padrão, voltado especificamente para comércio ou residência dentro das normas legais.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



CONTEXTO:

O imóvel avaliando localiza-se a um quarteirão do centro da cidade de Içem SP, área de grande circulação de pessoas também consideradas como área nobre, ótimo para comércio. Tendo em seu entorno grande variedade de comércio, inclusive agência do Banco do Brasil entre outros, podemos citar, vizinho do maior Supermercado da cidade, atraindo centenas de pessoas diariamente, loja de móveis, roupas, farmácia, dentre outros, o que torna este o melhor ambiente disponível na cidade para comércio.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam na cidade, e as informações do setor Imobiliário da Prefeitura Municipal de Içem SP e circunvizinhas, são constantes a procura por imóveis semelhantes, o que torna a sua locação rápida e fácil.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se a **Avaliação Direta 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 de locação do imóvel avaliando será atribuído baseado na avaliação do terreno, bem como valorizá-lo de acordo com sua localização e seu entorno, sempre tomando como base a realidade Mercadológica do local e do momento.

PESQUISA DE MERCADO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÉM

Estado de São Paulo
CNPJ 45.726.742/0001-37



A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 10 (dez) valores na Imobiliária da cidade, de acordo com ofertas e transações, e nas características do imóvel descrito, ou seja, área de terreno, infraestrutura do local, estado de conservação dos imóveis e sua localização, após ponderação foram utilizados apenas 3 (três), que são estes os mais próximos do avaliando, enumerados a seguir, cujas características igualam-se ao imóvel avaliando.

Nº	Referencia	Área Construída (m²) Aprox.	Valor de Mercado (R\$)	Valor do m² (R\$)
1	Posto de combustível Desativado	320m²	R\$ 57.600,00	R\$ 180,00
2	Hotel	500m²	R\$ 100.000,00	R\$ 200,00
3	Imóvel Esquina	1.000 m²	R\$ 280.000,00	R\$ 280,00

Obs:- Atendemos as solicitações das origens dos valores acima mencionados, só com autorização judicial, do requerente do imóvel ou seu procurador, serão revelados as fontes de informações que deram origem a pesquisa de mercado por motivos de segurança.

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores comparativos pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 180,00} + \text{R\$ 200,00} + \text{R\$ 280,00}}{3}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 220 m}^2$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÉM

Estado de São Paulo

CNPJ 45.726.742/0001-37



Logo teremos:

Metragem total da área de construção (640m²) x Valor médio do m² (R\$ 525,00) = **R\$ 140.800,00**

Valor atual de Venda do Imóvel Avaliando:

R\$ 140.800,00

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

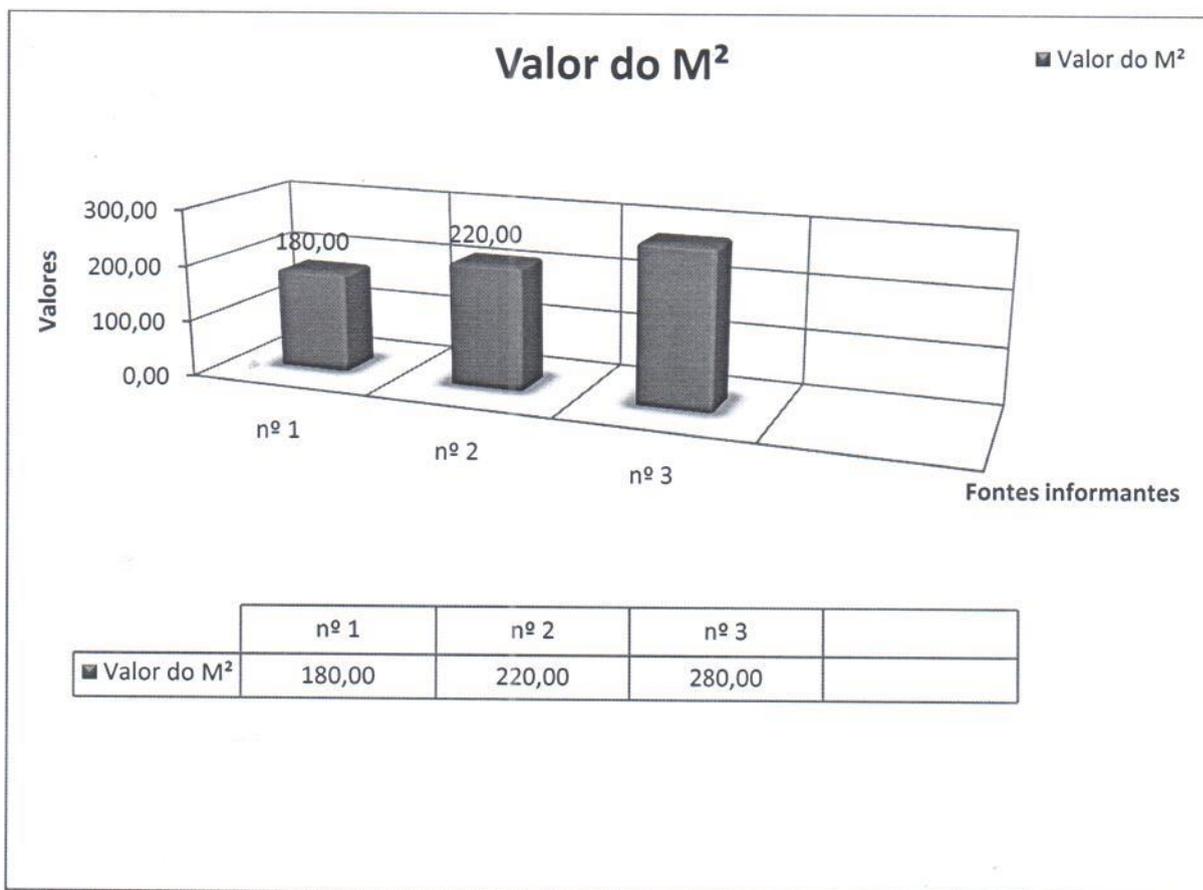
O poder de predição do modelo utilizado no presente Parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras, e o valor calculado para o imóvel avaliando. Os pontos localizados na parte inferior do gráfico representam as fontes informantes, e na vertical são encontrados os valores de suas respectivas fontes.





PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÉM

Estado de São Paulo
CNPJ 45.726.742/0001-37



CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando a **Avaliação Direta de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem 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, foram cumpridos todos os quesitos estabelecidos na NBR 14.653/2 da ABNT, conclui-se que, o valor de locação de mercado para venda do imóvel em questão é de **R\$ 140.800,00 (Cento e Quarenta Mil, oitocentos Reais)**. Admitindo-se uma variação de até 5% (cinco



PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÉM

Estado de São Paulo
CNPJ 45.726.742/0001-37



por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 133.760 (Cento e Trinta e Três Mil, Setecentos e sessenta reais centavos) e o Máximo de R\$ 147.840,00 (Cento e quarenta e Sete Reais e Oitocentos e quarenta reais).

Icém – SP, 19 de Agosto de 2019.

ERNANDES DOUGLAS ASSIS LEMOS DE MOURA
Matrícula: 1726

MARCOS ANTONIO DE OLIVEIRA
Matrícula: 1721

MÁRIO ROBERTO DOS SANTOS
Matrícula: 1722

EURIDES CASTRO ARANTES
Matrícula: 1799

JARBAS MILHIM GAUY
CRECI nº 113.175-F



PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÉM

Estado de São Paulo
CNPJ 45.726.742/0001-37



ANEXOS

Relatório fotográfico do Imóvel Avaliando.
Relatório Fotográfico dos Imóveis
Comparativos
Matricula.

Relatório fotográfico do Imóvel Avaliando.



JJ
Moro

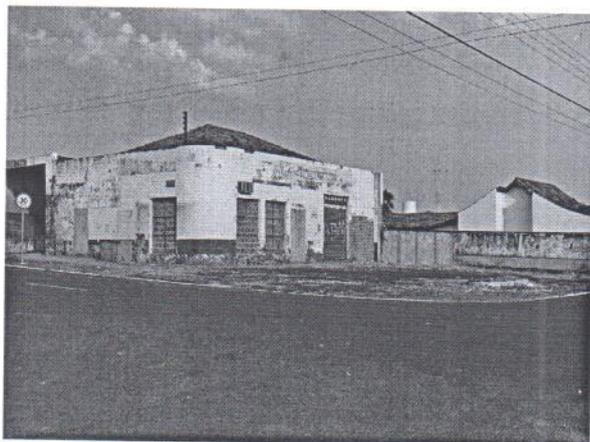


PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÉM

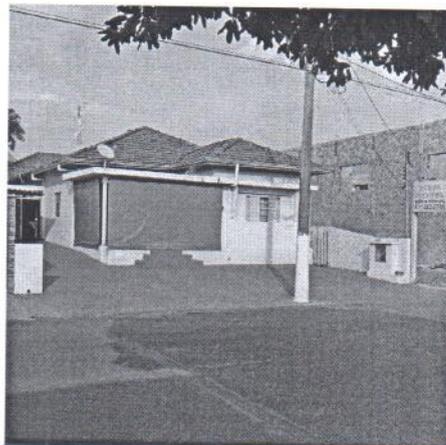
Estado de São Paulo
CNPJ 45.726.742/0001-37



Relatório fotográfico dos imóveis comparativos.



Imóvel Comparativo Nº 1



Imóvel Comparativo Nº 2



Imóvel Comparativo Nº 3

Handwritten signature and initials in blue ink.