PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE: VALOR DE MERCADO PARA VENDA

INTERESSADO: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

PROCESSO: 0029057-91.2017.8.26.0576

FAZENDA SANTA RITA-ENCRAVADA NO IMÓVEL GERAL FAZENDA PIEDADE-MUNICIPIO DE MIRASSOL-ESTADO DE SÃO PAULO



IMÓVEL AVALIANDO

(Conforme Lei 6.530/78, Resolução Cofeci 1066/07 e Ato Normativo Cofeci 001/11).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

Sumário

CAPA DO PROCESSO.....1

SUMÁRIO.....2

SUMÁRIO.....3

PARTES DO PROCESSO.....4

NORMAS DA ABNT/NBR 14.653-1.....5

CONCEITO DE VALOR.....6

CONCEITO DE VALOR.....7

COMPETÊNCIA.....8

ABREVIATURAS.....9

HISTÓRICO.....10

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....11

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....12

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....13

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....14

DESCRIÇÃO DA CIDADE ONDE O IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO.....15

FOTOS DO IMÓVEL.....16

FOTOS DO IMÓVEL.....17

METODOLOGIA APLICADA.....18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

IMÓVEIS REFERENCIAIS..... 19

APLICAÇÃO DOS FATORES.....20

APLICAÇÃO DOS FATORES.....21

APLICAÇÃO DOS FATORES.....22

APLICAÇÃO DOS FATORES.....23

APLICAÇÃO DOS FATORES..... 24

APLICAÇÃO DOS FATORES 25

DECLARAÇÃO CODIGO DE ÉTICA.....26

VALOR DO IMÓVEL 27

ENCERRAMENTO DO LAUDO 28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CIVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Abdo Muanis, nº 991 – Chácara Municipal
São José do Rio Preto/SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA: Nº 075/2024

Patrícia Postigo, perita judicial em avaliação mercadológica de imóveis, vem respeitosamente perante a presença de Vossa Excelência, apresentar o Laudo Pericial para a determinação do valor de venda do imóvel rural denominado Fazenda Santa Rita, encravada no imóvel geral Fazenda Piedade, no município de Mirassol, Estado de São Paulo, registrado no Oficial de Registro de Imóveis de Mirassol sob a matricula nº 33.217, referente ao processo 00290579120178260576, no qual figuram como Exequente Sandra Regina Polete e como Executado Pedro Cesar Branco Munia e outros.

São José do Rio Preto, 30 de maio de 2024.

Patrícia Postigo
Perita Judicial
Creci/SP 76.636
Conpej 02.00.1774
Cnai 25565

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

PTAM JUDICIAL Nº 075/2024

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (ABNT/NBR 14.653-1)

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 146534.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.
O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

*"**valor de mercado:** quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."*

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;

✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;

✓ inexistência de influências externas;

✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;

✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Pan-americana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP
Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

Valor de Mercado *– a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposta a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação."*

Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:
Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

DA COMPETÊNCIA

O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob número 76636 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 25565 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.

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

A competência infralegal 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

Abreviaturas

A. T. T - Área Total do Terreno

A. T.C - Área Total 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

IA - Imóvel em Avaliação

IPTU - Imposto Predial, Territorial e Urbano

M2 - Metro Quadrado

MG - Média Geral

NBR - Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R - Referenciais

R. F. D - Resultado do Fator de Depreciação.

TG - Total Geral

V.M - Valor Médio

V.V - Valor de Venda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

HISTÓRICO

Em 12 de março de 2024, a perita Patrícia Postigo, Creci nº 76636, matrícula nº 2.00.1774 do Conpej, Cnai nº 25565, foi nomeada pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP, no processo 00290579120178260576, para a elaboração do PTAM(Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), do imóvel localizado no município de Mirassol, denominado Fazenda Santa Rita, encravado no imóvel principal Fazenda Piedade.

Em 30 de abril de 2024, a Perita acima designada esteve no local para a elaboração de um PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica); nº 075/2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP
Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis
(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Uma propriedade rural denominada Fazenda Santa Rita, com área total de 04,50,00(Quatro hectares e 50 ares), com topografia plana, em formato irregular, localizada no município de Mirassol, Estado de São Paulo. O imóvel está a uma distância de 4,6 km do centro da cidade de Mirassol.

As condições de acesso e circulação são classificadas como muito boas, conforme tabela abaixo:

Tabela 01 - Fator de Acesso

Situação	Tipo de acesso	Praticabilidade	Escala de Valor
Muito boa	Asfalto	Todo o ano	1,11 a 1,20
Boa	asfalto + pouca terra	Todo o ano	1,01 a 1,10
Regular	asfalto + muita terra	Todo o ano	1,00
Regular	Terra	Todo o ano	1,00
Ruim	muita terra	parte do ano	0,90 a 0,99
Muito ruim	Obstáculos	Parte do ano	0,80 a 0,89

CLASSIFICAÇÃO DA CAPACIDADE DE USO DO SOLO(NBR 14.653-3)

A Tabela 02 trata da classificação do uso do solo por classes, quanto a fertilidade, de acordo com o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso do solo ETA Brasil/Estados Unidos, 1971 em sua III aproximação. A capacidade de uso do solo foi enquadrada na classe I.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

Tabela 02 - Classes de Capacidade de Uso do Solo	
Classes	**Características**
I	Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação de solo.
II	Terras cultiváveis com problemas simples de conservação de solo.
III	Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação de solo.
IV	Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação de solo.
V	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, sem necessidade de práticas especiais de conservação de solo.
VI	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas simples de conservação de solo.
VII	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas complexos de conservação.
VIII	Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.
Fonte: ETA - Brasil/Estados Unidos, 1971 em sua III aproximação.	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

CLASSIFICAÇÃO DOS RECURSOS HÍDRICOS DO IMÓVEL

Para classificar os Recursos Hídricos do imóvel, quanto a sua disponibilidade e distribuição, utiliza-se a Tabela 03. A classificação dos recursos hídricos foi classificada normal.

Tabela 03 – Classificação dos Recursos Hídricos

Tipo	Qualificações	Escala de Valor
Muito bom	Margem de grande rio, com varias nascentes perenes, córregos ou lagoas	1,50 a 1,30
Bom	Margem de rio secundário, várias nascentes perenes, córregos ou lagoas.	1,15 a 1,29
Normal	Margem de rio secundário, com varias nascentes perenes, córregos ou lagoas.	1,01 a 1,14
Regular	Nascentes perenes, córregos, poços artesianos, ou cisternas ou açudes.	1,00
Ruim	Recursos naturais e artificiais insuficientes para atender a demanda das atividades do imóvel.	0,80 a 0,99
Muito ruim	Inexistência de recursos naturais e artificiais que impossibilita a utilização do imóvel para as atividades pastoris	0,50 a 0,79

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

LEVANTAMENTO DAS BENFEITORIAS: (NBR 14.653)

Benfeitorias são todos os melhoramentos existentes no imóvel, com finalidade de gerar receitas, direta ou indiretamente. As benfeitorias se dividem em benfeitorias produtivas e não produtivas.
As avaliações de propriedades rurais seguem normas técnicas especificas, estabelecidas pela ABNT-NBR 14.653-3:2004, cujo objetivo é detalhar os procedimentos específicos e padronizados da metodologia básica a ser empregada.

Por ocasião da vistoria ao imóvel foram observadas as seguintes benfeitorias:

Reprodutivas – Benfeitorias que geram renda diretamente

Pasto para gado

Não Reprodutivas - Benfeitorias que não geram renda diretamente

Cercas de divisas com quatro fios de arame;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

DESCRIÇÃO DA CIDADE ONDE O IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO

Mirassol é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Localiza-se a uma latitude 20º49'07" sul e a uma longitude 49º30'30" oeste, estando a uma altitude de 587 metros.

A cidade tem uma população de 63.337 habitantes (IBGE/2022) e uma área de 243,23 km². Mirassol se localiza no noroeste do estado, a 453 km da capital São Paulo e a 15 km de São José do Rio Preto.

Hidrografia

- Rio São José dos Dourados (Fóz - Rio Paraná)
- Rio Fartura (Foz - Rio Tietê)
- Córrego Três Barras (Foz - Rio Preto)
- Córrego Piedade (Foz - Rio Preto)

Economia

O Setor terciário é o mais relevante da economia de Mirassol, com 68% do PIB, a Indústria corresponde a 30,1%, a Agropecuária corresponde a 1,8% do PIB.
A cidade tem uma relevante indústria moveleira.

Rodovias

- SP-310 - Rodovia Washington Luís/Feliciano Sales Cunha
- SP-320 - Rodovia Euclides da Cunha

A Rodovia Washington Luiz (SP-310) muda o nome para "Feliciano Sales Cunha" após Mirassol.

A "Feliciano Sales Cunha" tem o mesmo código que a "Washington Luís" e passa por Monte Aprazível, Nhandeara, Auriflama até Pereira Barreto e Ilha Solteira, na divisa com o Estado de Mato Grosso do Sul.

A "Euclides da Cunha" passa por Bálsamo, Tanabi, Fernandópolis, Votuporanga, Jales até Santa Fé do Sul.

Além das rodovias estaduais, a BR-153 (Transbrasiliana) passa à margem do distrito de Ruilândia, a 13 km da sede do município.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

FOTOS DO IMÓVEL





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

FOTOS DO IMÓVEL





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

ESCOLHA DA METODOLOGIA

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação, da disponibilidade de dados de mercado, será utilizado:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando ABNT/NBR 14653-1, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel 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 imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-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.

Pesquisa de Mercado Imobiliário

A pesquisa de mercado imobiliário é a etapa mais importante na avaliação de imóveis. É através desta pesquisa de mercado que se faz a correta execução dos cálculos estatísticos, para se chegar ao valor de mercado do imóvel avaliando.
Para a determinação do valor de Mercado do imóvel em pauta, foi realizada uma intensa pesquisa dos imóveis à venda em Mirassol.
A pesquisa foi realizada através de visitas da própria perita de avaliações às propriedades negociadas.
Por ocasião das visitas, foram entrevistados os atuais proprietários dos imóveis negociados.
Procurou-se levantar e estimar o valor das benfeitorias de cada observação pesquisada existente na data da negociação, para dedução do valor global pago pelo imóvel.
As informações, quando possível, foram sempre testadas quanto a sua veracidade e interesses pessoais, informações estas, que, embora nem sempre utilizadas na composição do valor de mercado do imóvel avaliando, muito ajudaram a perita de avaliações a formar consenso quanto aos dados obtidos. Os elementos de pesquisa apresentados neste Laudo Técnico foram considerados coerentes e utilizados na avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

PESQUISAS DE MERCADO DE IMÓVEIS A VENDA EM MIRASSOL/SP

R 1
Fonte de pesquisa: Corretor Marcel Cassuci
Contato: 17- 981491000
Valor e metragem: R$ 1.800.000,00 – 20.000 m²

R 2
Fonte de pesquisa: Imobiliária Habilar
Contato: 17-32341834
Valor e metragem: R$ 370.000,00 – 3.000 m²

R 3
Fonte de pesquisa: Imobiliária Arcadia
Contato: 17-32011650
Valor e metragem: R$ 1.000.000,00 – 5.000 m²

R 4
Fonte de pesquisa: Imobiliária Oliva
Contato: 17-32024000
Valor e metragem: R$ 250.000,00 – 1.000 m²

R 5
Fonte de pesquisa: Imobiliária Renascer Jales
Contato: 17-21390084
Valor e metragem: R$ 1.200.000,00 – 5.000 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

HOMOGENEIZAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO ATRAVÉS DO TRATAMENTO DOS FATORES LOCALIZAÇÃO, QUALIDADE DO SOLO E BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Valor do imóvel avaliando: R$6.333.000,00

Imóvel avaliando

Gleba urbanizável na cidade de Mirassol/SP

Área: 45.000m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização

F2: Qualidade do Solo

F3: Benfeitorias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

ÁREA

Área:	20.000m²
Valor:	R$1.800.000,00
Valor por metro quadrado:	R$90,00
Fator de homogeneização Localização:	0,90
Fator de homogeneização Qualidade do Solo:	1,00
Fator de homogeneização Benfeitorias:	0,90

Imóvel 2:

ÁREA

Área:	3.000m²
Valor:	R$370.000,00
Valor por metro quadrado:	R$123,33
Fator de homogeneização Localização:	1,10
Fator de homogeneização Qualidade do Solo:	1,00
Fator de homogeneização Benfeitorias:	1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

Imóvel 3:

ÁREA	
Área:	5.000m²
Valor:	R$1.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R$200,00
Fator de homogeneização Localização:	0,90
Fator de homogeneização Qualidade do Solo:	0,90
Fator de homogeneização Benfeitorias:	0,90

Imóvel 4:

ÁREA	
Área:	1.000m²
Valor:	R$250.000,00
Valor por metro quadrado:	R$250,00
Fator de homogeneização Localização:	0,90
Fator de homogeneização Qualidade do Solo:	0,80
Fator de homogeneização Benfeitorias:	1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

Imóvel 5

ÁREA

Área:	5.000m²
Valor:	R$1.200.000,00
Valor por metro quadrado:	R$240,00
Fator de homogeneização Localização:	0,90
Fator de homogeneização Qualidade do Solo:	0,90
Fator de homogeneização Benfeitorias:	0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	90,00	0,90	1,00	0,90	72,90
2	123,33	1,10	1,00	1,00	135,67
3	200,00	0,90	0,90	0,90	145,80
4	250,00	0,90	0,80	1,00	180,00
5	240,00	0,90	0,90	0,90	174,96

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 141,87$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 42,89$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: d = |Xi - X|/S < VC

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: d = |72,90 - 141,87| / 42,89 = 1,61 < 1.65 (amostra pertinente)

Amostra 2: d = |135,67 - 141,87| / 42,89 = 0,14 < 1.65 (amostra pertinente)

Amostra 3: d = |145,80 - 141,87| / 42,89 = 0,09 < 1.65 (amostra pertinente)

Amostra 4: d = |180,00 - 141,87| / 42,89 = 0,89 < 1.65 (amostra pertinente)

Amostra 5: d = |174,96 - 141,87| / 42,89 = 0,77 < 1.65 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: Li = X - tc * S/√(n-1) e Ls = X + tc * S/√(n-1),

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

Li = 141,87 - 1.53 * 42,89/√(5 - 1) = 109,05

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

Ls = 141,87 + 1.53 * 42,89/√(5 - 1) = 174,68

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R$127,68 a R$156,05

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 135,67 (amostra 2); 145,80 (amostra 3).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$140,73

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$140,73 * 45.000,00 = R$6.333.000,00

Valor do imóvel avaliando:	**R$6.333.000,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

Declaração de conformidade com o Código de Ética

A perita judicial atesta que o presente trabalho obedece criteriosamente os seguintes princípios:

Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela responsável técnica envolvida na elaboração.

A perita não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.

A perita judicial não tem inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação ao solicitante.

Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.

Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis e CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

CONCLUSÃO

Sendo assim, após a verificação das características das amostras obtidas, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluo a análise do mercado para o imóvel avaliando.

Conforme determinação judicial a avaliação deverá demonstrar o valor do equivalente a 33,33% do valor integral do imóvel.

O imóvel possui uma área total de 4 há e 50 ares, 45.000 metros quadrados, 33,33% dessa área equivale a 14.998,50 metros quadrados.

O VALOR DE MERCADO REFERENTE A 33,33% DA ÁREA TOTAL

R$ 2.110.738,00 (Dois milhões, cento e dez mil, setecentos e trinta e oito reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

PPP

Patrícia Postigo
Perita Avaliadora de Imóveis

(017)99771-7399
(017)99101-5160
patrícia_postigo@creci.org.br
patty_postigo@hotmail.com

ENCERRAMENTO

O presente PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), foi elaborado em conformidade com a Lei 6.530/78, Resolução Cofeci 1066/07 e Ato Normativo Cofeci 001/11, é composto por 28 páginas, todas de um lado só, assinadas digitalmente pela perita que subscreve esta última.

São José do Rio Preto, 30 de maio de 2024.

Patrícia Postigo
Perita em Avaliação Mercadológica de Imóveis
Creci/SP 76.636
Conpej 02.00.1774
Cnai 25565

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA POSTIGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2024 às 22:49 , sob o número WSRP24702323474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029057-91.2017.8.26.0576 e código ilyPetcE.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 2.110.738,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Maio/2024 a Março/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	669 dias	1,084766
Percentual correspondente	669 dias	8,476571 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R$ 2.289.656,20
Sub Total	(=)	R$ 2.289.656,20
Valor total	**(=)**	**R$ 2.289.656,20**

Retornar Imprimir