

Adriana Ferreira da Silva ①
Perita em Avaliação Imobiliária
CRECI: 110.688
CNAI: 10.689

fls. 49

SOS
2

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO: Estrada Municipal dos Pedrosos- PRC 172 Km 82- Piracaia -São Paulo.

Fone: (11) 9.4723-5390/ (11) 9.6235-0671 E-mail: adriana_f@adv.oabsp.org.br

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2019 às 21:55, sob o número WPRC19700176835
este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2019 às 21:55, sob o número WPRC19700176835

Adriana Ferreira da Silva

2

Perita em Avaliação Imobiliária

CRECI: 110.688

CNAI: 10.689

fls. 50

506
2

ÍNDICE

INTRODUÇÃO.....	Pag. 01
ÍNDICE.....	Pag. 02
FINALIDADE E NORMAS.....	Pag. 03
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E VISTORIA.....	Pag. 04
FOTOS DO IMÓVEL.....	Pag. 05
.....	Pag. 06
.....	Pag. 07
.....	Pag. 08
.....	Pag. 09
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	Pag. 10
METODOLOGIA UTILIZADA.....	Pag. 10
ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	Pag. 10
IMÓVEIS COMPARATIVOS.....	Pag. 11
.....	Pag. 12
.....	Pag. 13
.....	Pag. 14
.....	Pag. 15
.....	Pag. 16
VALOR DO IMÓVEL.....	Pag. 17
EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS.....	Pag. 18
CONCLUSÃO.....	Pag. 19
ABREVIATURAS.....	Pag. 20
ANEXOS.....	Pag. 21
.....	Pag. 22
.....	Pag. 23
.....	Pag. 24
.....	Pag. 25

Fone: (11) 9.4723-5390/ (11) 9.6235-0671 E-mail: adryana_f@adv.oabsp.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2019 às 21:55, sob o número WPRC19700176935

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2019 às 21:55, sob o número WPRC19700176935

Adriana Ferreira da Silva 3
Perita em Avaliação Imobiliária

CRECI: 110.688
CNAI: 10.689

fls. 51

207
x

PARECER: AFS30062019

1ª Vara Cível

Processo: 1002801-50.2018.8.26.0450

ADRIANA FERREIRA DA SILVA, corretora de imóveis devidamente registrada no CRECISP sob o nº110.688, está registrada no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS sob o nº10.689 e habilitada, na forma da Resolução COFECI nº1.066/2007 e Ato Normativo – COFECI nº001/2011.

Na qualidade de avaliadora nomeada por vossa Excelência, vem apresentar o presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

FINALIDADE:

A finalidade deste Parecer Técnico é a determinação do valor de mercado do imóvel ora avaliando.

NORMAS:

O Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – CONMETRO, por meio da Resolução nº07, de 24/08/1992, estabelece a ABNT como único Fórum Nacional de Normalização.

Fone: (11) 9.4723-5390/ (11) 9.6235-0671 E-mail: *adryana_f@adv.cabsp.org.br*

Adriana Ferreira da Silva 4
Perita em Avaliação Imobiliária

CRECI: 110.688
CNAI: 10.689

fls. 52

258

ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14653-2 (Avaliação de Bens Urbanos)

O presente Parecer Técnico está em conformidade com a citada Norma, e, com o disposto na LEI n°6.530/78, com a Resolução COFECI n°957/2006, e, 1.066/2007 (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).

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Atendendo ao requerido por este D. Juízo, procedi a avaliação do imóvel sito a Estrada Municipal dos Pedrosos- PRC 172 Km 82- Piracaia -São Paulo.

VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 27 de Junho de 2019 e foi constatado que no local há um Imóvel Rural.

O imóvel está localizado em área Rural, tem forma regular, topografia irregular. O mapa de localização encontra-se em anexo.

Para melhor análise do imóvel foram inseridas fotos as quais seguem abaixo:

Fone:(11) 9.4723-5390/ (11) 9.6235-0671 E-mail: *adriana_fs@adv.oabsp.org.br*

Adriana Ferreira da Silva 5

Perita em Avaliação Imobiliária

CRECI: 110.688

CNAI: 10.689

fls. 53

309



Fone: (11) 9.4723-5390 / (11) 9.6235-0671 E-mail: adryana_fs@adv.oabsp.org.br

ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2019 às 21:55, sob o número WPRC19700176835

Adriana Ferreira da Silva (6)

Perita em Avaliação Imobiliária

CRECI: 110.688
CNAI: 10.689

fls. 54

310
x



Fone: (11) 9.4723-5390 / (11) 9.6235-0671 E-mail: adryana_f@adv.cabsp.org.br

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2019 às 21:55, sob o número WPRC19700176835

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2019 às 21:55, sob o número WPRC19700176835

Adriana Ferreira da Silva 7

Perita em Avaliação Imobiliária

CRECI: 110.688

CNAI:10.689

fls. 55

511
x



Fone:(11) 9.4723-5390/ (11) 9.6235-0671 E-mail: adryana_fs@adv.oabsp.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2019 às 21:55, sob o número WPRC19700176835

Adriana Ferreira da Silva

8

Perita em Avaliação Imobiliária

CRECI: 110.688

CNAI: 10.689

fls. 56

512
2



Fone: (11) 9.4723-5390 / (11) 9.6235-0671 E-mail: adryana_fs@adv.oabsp.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2019 às 21:55, sob o número WPRC19700176835

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2019 às 21:55, sob o número WPRC19700176835

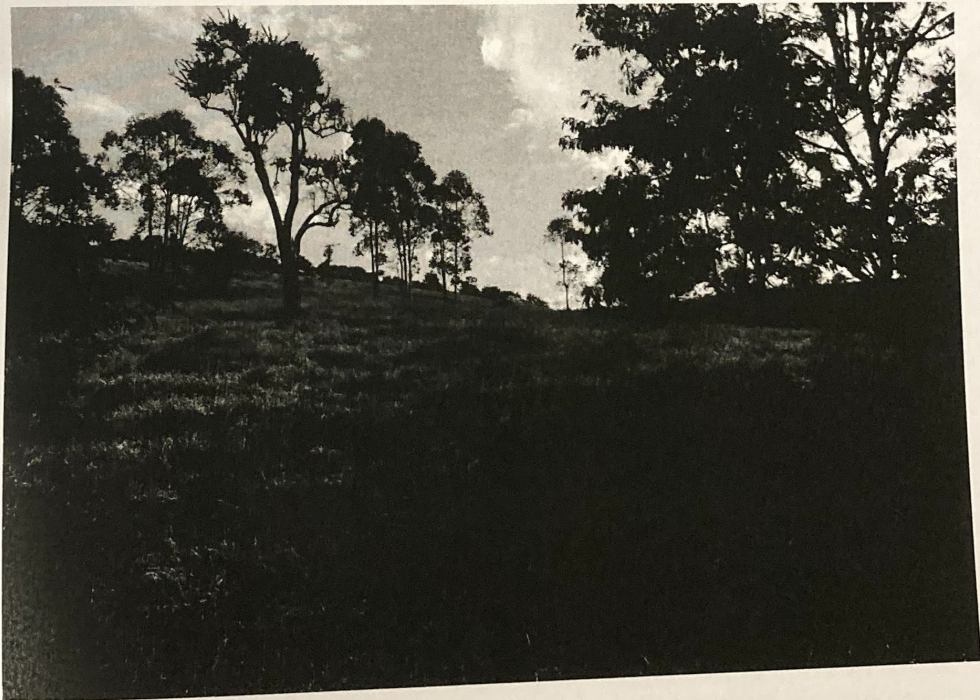
Adriana Ferreira da Silva 9

Perita em Avaliação Imobiliária

CRECI: 110.688
CNAI: 10.689

fls. 57

513
2



Fone: (11) 9.4723-5390 / (11) 9.6235-0671 E-mail: adryana_fs@adu.cabsp.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2019 às 21:55, sob o número WPEC19700176835

CARACTERISTICAS DA REGIÃO

A vizinhança do imóvel é caracterizada por possuir:

- Rede de abastecimento de água;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de esgoto;
- Iluminação pública;
- Serviço de coleta de lixo;
- Transporte público;
- Pavimentação.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho foi utilizado o Método Comparativo, que permite a determinação do valor final levando em consideração às variações do mercado imobiliário, comparando o imóvel avaliando com outros de natureza e características semelhantes.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A pesquisa comparativa dos valores dos imóveis utilizados como referência foi obtida por imobiliárias locais, o que permitiu a obtenção de 6 (seis) imóveis, os quais estão enumerados a seguir, cujas características encontram-se descritas abaixo:

Adriana Ferreira da Silva

11

Perita em Avaliação Imobiliária

CRECI: 110.688

CNAI:10.689

fls. 59

515
R

IMÓVEL COMPARATIVO - 2
IMÓVEL COMPARATIVO - 1



Dados do imóvel obtidos pela Imobiliária:

- Piracaia -SP

Imóvel Rural

Medida: 1026 m2

R\$100.000,00

Fone:(11) 9.4723-5390/ (11) 9.6235-0671 E-mail: adriana_fs@adv.oabsp.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2019 às 21:55, sob o número WPRC19700176835

Adriana Ferreira da Silva

12

Perita em Avaliação Imobiliária

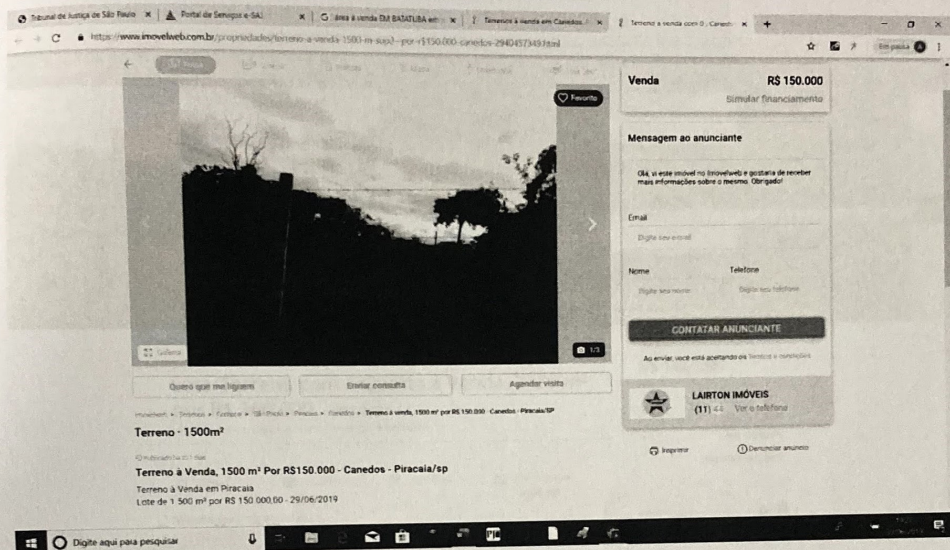
CRECI: 110.688

CNAI: 10.689

fls. 60

S16
x

IMÓVEL COMPARATIVO - 2



Dados do imóvel obtidos pela Imobiliária:

- Piracaia - SP

Imóvel Rural

Medida: 1500 m²

R\$150.000,00

Fone: (11) 9.4723-5390/ (11) 9.6235-0671 E-mail: adriana_fs@adv.cabsp.org.br

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2019 às 21:55, sob o número WPRC19700176835

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2019 às 21:55, sob o número WPRC19700176835

Adriana Ferreira da Silva

13

Perita em Avaliação Imobiliária

CRECI: 110.688

CNAI: 10.689

fls. 61

517
2

IMÓVEL COMPARATIVO - 3



Dados do imóvel obtidos pela Imobiliária:

- Piracaia-SP

Imóvel Rural

Medida: 2139 m²

R\$160.000,00

Fone:(11) 9.4723-5390/ (11) 9.6235-0671 E-mail: adriana_f@adv.cabsp.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2019 às 21:55, sob o número WPRC19700176835

Adriana Ferreira da Silva

14

Perita em Avaliação Imobiliária

CRECI: 110.688
CNAI: 10.689

fls. 62

518
2

IMÓVEL COMPARATIVO - 4



Dados do imóvel obtidos pela Imobiliária:

- Piracaia -SP

Imóvel Rural

Medida: 1034 m2

R\$80.000,00

Fone: (11) 9.4723-5390/ (11) 9.6235-0671 E-mail: adriana_fs@adv.oabsp.org.br

Adriana Ferreira da Silva

15

Perita em Avaliação Imobiliária

CRECI: 110.688

CNAI: 10.689

fls. 63

519
2

IMÓVEL COMPARATIVO - 5



Dados do imóvel obtidos pela Imobiliária:

- Canedos - Piracaia - SP

Imóvel Rural

Medida: 1530 m²

R\$150.000,00

Fone: (11) 9.4723-5390 / (11) 9.6235-0671 E-mail: adriana_ff@adv.oabsp.org.br

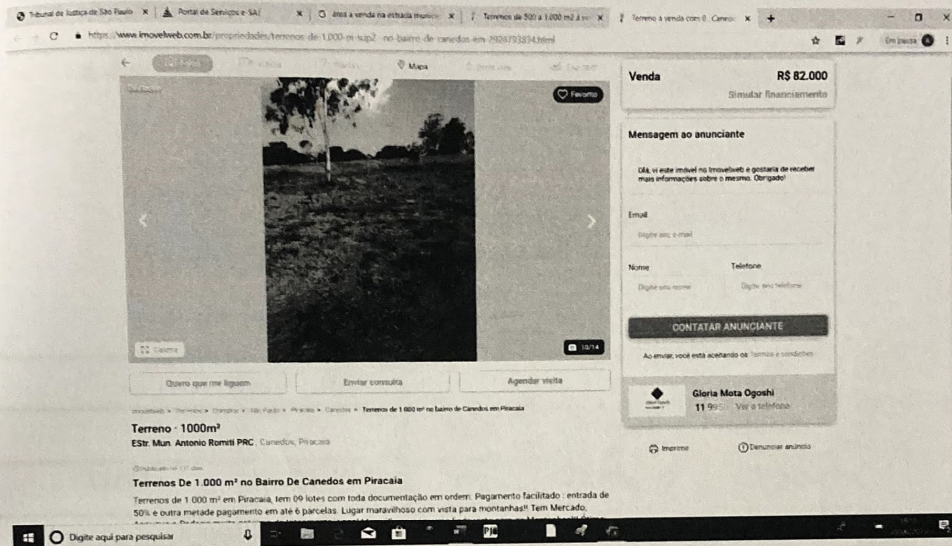
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2019 às 21:55, sob o número WPRC19700176835

Adriana Ferreira da Silva ¹⁶
Perita em Avaliação Imobiliária
CRECI: 110.688
CNAI: 10.689

fls. 64

320
x

IMÓVEL COMPARATIVO – 6



Dados do imóvel obtidos pela Imobiliária:

- Piracaia - SP

Imóvel Rural

Medida: 1000 m2

R\$82.000,00

Fone: (11) 9.4723-5390/ (11) 9.6235-0671 E-mail: adriana_fb@adv.oabsp.org.br

BOS
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2019 às 21:55, sob o número WPRC19700176835

site documento

Adriana Ferreira da Silva ¹⁷
Perita em Avaliação Imobiliária

CRECI: 110.688
CNAI: 10.689

fls. 65

S21
2

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

A determinação do valor do imóvel foi calculada conforme Tabela abaixo:

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO

		Área	VALOR	VALOR
TIPO	ENDEREÇO	m ²	LOCAÇÃO	LOCAÇÃO
			R\$	R\$/m ²
1- RURAL	PRC 172	1.026	100.000,00	97,46
2- RURAL	PRC 172	1.500	150.000,00	100,00
3- RURAL	PRC 172	2.139	160.000,00	74,80
4- RURAL	PRC 172	1.034	80.000,00	77,36
5- RURAL	PRC 172	1.530	150.000,00	98,05
6- RURAL	PRC 172	1.000	82.000,00	82,00

Fone: (11) 9.4723-5390/ (11) 9.6235-0671 E-mail: adryana_f@adv.oabsp.org.br

Adriana Ferreira da Silva 18*Perita em Avaliação Imobiliária*

CRECI: 110.688

CNAI: 10.689

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Cálculo de média aritmética: Somatório dos valores pesquisados 8.229/m ²
Valor total médio do m ² : 529,67 R\$/m ²
6
88,27 R\$/m ²
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO
IMÓVEL: Estrada Municipal dos Pedrosos- PRC 172 Km 82-Piracaia -São Paulo.
Valor do imóvel avaliando- Área total do imóvel X valor médio do m ²
88,27m ² X 40.000 R\$/m ² = R\$3.530.800,00(três milhões quinhentos e trinta mil e oitocentos reais). Área remanescente
88,27m ² X 16.000 R\$/m ² = R\$1.412.320,00(um milhão quatrocentos e doze mil trezentos e vinte reais). 40% da Área remanescente, conforme determinação fls.01

Fone:(11) 9.4723-5390/ (11) 9.6235-0671 E-mail: *adriana_f@adv.oabsp.org.br*

Adriana Ferreira da Silva 19

Perita em Avaliação Imobiliária

CRECI: 110.688
CNAI: 10.689

fls. 67

523
2

CONCLUSÃO

Tendo em vista que, para a realização do presente trabalho foi utilizado o Método Comparativo, que permite a determinação do valor final ponderando as características e os atributos dos dados obtidos, levando em consideração às variações do mercado imobiliário, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel avaliando, objeto do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é R\$1.412.320,00 (um milhão quatrocentos e doze mil trezentos e vinte reais). 40% da Área remanescente (16.000 R\$/m²) - conforme determinação fls.01.

Quanto à validade: O presente parecer não possui prazo de validade, pois representa a situação mercadológica, observado na data da avaliação merecendo revisões periódicas.

São Paulo-SP, 30 de Junho de 2019

ADRIANA FERREIRA DA SILVA

Perita em Avaliação Imobiliária

CNAI: 10.689

Fone: (11) 9.4723-5390/ (11) 9.6235-0671 E-mail: adryana_f@adv.oabsp.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2019 às 21:55, sob o número WPRC19700176835

ADRIANA FERREIRA DA SILVA 20

Perita em Avaliação Imobiliária

CRECI: 110.688
CNAI: 10.689

fls. 68

524
α

ABREVIATURAS

- ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas)
- NBR (Normas Brasileiras)
- COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis)
- CRECISP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo)
- CONMETRO (Conselho Nacional de Metrologia)
- M² (Metro quadrado)
- CNAI: (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis)

ANEXOS

- Mapa de localização do imóvel.
- Matrícula atualizada.

Fone: (11) 9.4723-5390 / (11) 9.6235-0671 E-mail: adryana_fs@adv.oabsp.org.br

Adriana Ferreira da Silva

21

Perita em Avaliação Imobiliária

CRECI: 110.688

CNAI:10.689

fls. 69

525

2

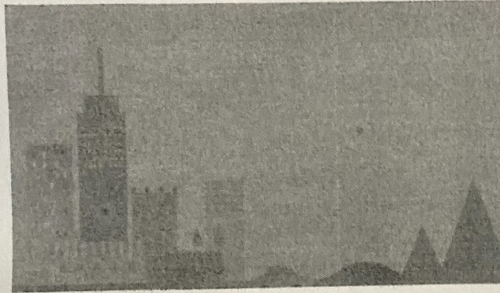
30/08/2019

Estr. Mun. dos Pedrosos PRC-172 - Google Maps

Google Maps Estr. Mun. dos Pedrosos PRC-172



Imagens ©2019 Maxar Technologies, Dados do mapa ©2019 100 m



Estr. Mun. dos Pedrosos PRC-172

Piracaia - SP

12970-000



Rotas



Salvar



Próximo



Enviar para
smartphone



Compartilha

[https://www.google.com.br/maps/place/Estr.+Mun.+dos+Pedrosos+PRC-172,+Piracaia++SP,+12970-000/@-23.1053942,-46.4110643,851m/data...](https://www.google.com.br/maps/place/Estr.+Mun.+dos+Pedrosos+PRC-172,+Piracaia++SP,+12970-000/@-23.1053942,-46.4110643,851m/data=!3m1!1e3) 1/1

Fone:(11) 9.4723-5390/ (11) 9.6235-0671 E-mail: adryana_f@adv.oabsp.org.br

documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2019 às 21:55, sob o número WPRC19700176835