

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO:

UMA GLEBA DE TERRAS, situada á Estrada S-5, designada por lote nº1.105 da quadra “E”, da REURB-S “ AGROVILA IV” , no município de CAIUÁ, nesta comarca de PRESIDENTE EPITÁCIO, Estado de São Paulo, no 10 º Perímetro de Presidente Epitácio/SP. O lote que ora se descreve, para quem de frente olha para o imóvel, encontra-se na Estrada S-5, na confrontação com o lote 751 da quadra A. O lote tem 227,45 metros de frente para a Estrada S-5, confrontando-se á direita numa distancia de 645,55 metros com lote B10/27 (Gleba 228-matricula nº7.708, propriedade de Florides Rodrigues da Silva); confrontando-se á esquerda numa distancia de 647,71 metros com a quadra – A e os seguintes lotes 751; 767; 781; 795; 803; 811; 825; 841; 867; 883; 899; 915; 937; 959; 975; 989; 1007; 1043; 1057; 1075; 1091; 1107; 1119; 1149; 1163; 1179; 1195; 1209; 1239; 1253; 1267; 1283; 1299; 1315; 1357; 1375 e 1391; aos fundos numa distancia de 230,90 metros com lote B10/12 (Gleba 205- matricula nº7.597, propriedade de Donizete dos Prazeres e outros), encerrando a área de 148.432,19 metros quadrados (cento e quarenta e oito mil, e quatrocentos e trinta e dois metros quadrados e dezenove décímetros quadrados). Registrado no Oficial de Registro de Imoveis da comarca de Presidente Epitácio/SP, sob matrícula nº25.721.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E INFRAESTRUTURA DISPONÍVEL:

Uma área localizada em zona rural, sem benfeitorias, cercada com maior parte em pasto.

FOTOS DA AREA OBJETO



VALOR TOTAL DO OBJETO:

Em função do atributo que a lei confere ao profissional corretor de imóveis em atenção as determinações da resolução nº 1.066/2007 do COFECI, consignamos que em análise sobre a situação do mercado vigente, as áreas assemelhadas e ofertadas para venda padrão de localização, estrutura, estado de conservação, benfeitorias, e objetivos do presente, concluímos que o valor de mercado do imóvel objeto na situação atual por método de análise comparativa é de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais).

JUSTIFICATIVA:

Estimamos o valor acima pelo método comparativo com base no valor de mercado de imóveis semelhantes no município, observados os aspectos de conservação de solo, localização, aspectos físicos, funcionais e econômicos, infraestrutura, energia elétrica e atividades existentes na unidade e ao seu redor.

Caiuá/SP, 15 de maio de 2024



HENRIQUE MARQUES DE MELO

CRECI nº 223156-F