

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO:

UMA GLEBA DE TERRAS, com uma área de 2,42 has. (dois hectares e quarenta e dois centiares) , parte da Fazenda Natal, no distrito e município de CAIUÁ, nesta comarca de PRESIDENTE EPITÁCIO, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações, a saber: Inicia-se no marco “1” , amarrado á torre da praça da matriz, que corresponde ao centro da circunferência do raio de 8km da sede do município, com azimute de 178°09’07” e distancia de 1.315,40 m (mil trezentos e quinze metros e quarenta centímetros), cravado na divisa da estrada municipal que demanda da cidade de Caiuá á Presidente Epitácio, com terras da Prefeitura Municipal de Caiuá (área destinada a estação de tratamento de esgoto), deste segue confrontando com esta ultima no azimute de 59°15’11”, por 143,64m (cento e quarenta e três metros e sessenta e quatro centímetros) , ate o marco “2”, deflete a direita e segue com azimute de 150°44’20”, por 176,86 m (cento e setenta e seis metros e oitenta e seis centímetros), confrontando com a proteção ambiental do Ribeirão Caiuá, ate o marco “3”, deflete a direita e segue com azimute de 239°13’06”, por 138,70 m (cento e trinta e oito metros setenta centímetros) confrontando coma Fazenda Natal, até o marco “4”, deflete a direita e segue com a azimute de 339°07’21”, por 36,37 m (trinta e seis metros e trinta e sete centímetros), ate o marco “5”, 329°35’36”, por 54,07 m (cinquena e quatro metros e sete centímetros) , até o marco “6”, 324°42’15”, por 87,17 m (oitenta e sete metros e dezessete centímetros), até o marco “1”, inicial, confrontando desde o marco “4” com estrada municipal Caiuá, Presidente Epitácio, encerrando uma área de 2,42 hectares, correspondente a 1,00 alqueire paulista”. Registrado no Oficial de Registro de Imoveis da comarca de Presidente Epitácio/SP, sob matrícula nº9.327.

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\$120.000,00 (cento e vinte 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