

Parecer Técnico	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE BEM IMÓVEL		
Interessados	MARIO ARNALDO MAZON		
Endereço do (IA)	SITIO PINHALZINHO		
Bairro	CAIO PRADO	Cidade	ARARAS
UF	SP	CEP	

### 1 - TIPO DE ACESSO

- 1.1 - Asfalto
- 1.2 - Cascalho
- 1.3 - Terra
- 1.4 - Servidões
- 1.4 - Servidões com porteiros

IA	IP
	100
	090
X	080*
	075
	070

### 6 - CAPACIDADE DE GERAR RENDIMENTOS

- 6.1 - Culturas / grãos
- 6.2 - Rotação de culturas / pasto
- 6.3 - Pasto
- 6.4 - Reserva / floresta
- 6.5 - Reserva com vida silvestre

	100
X	090*
	080
	075
	070

### 2 - IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS

- 2.1 - Limitada
- 2.2 - Relativa
- 2.3 - Significativa

	100
X	090*
	080

### 7 - PROBLEMAS DE MANEJO

- 7.1 - Nenhum
- 7.2 - Pequenos
- 7.3 - Sérios
- 7.4 - Proibido / inviável

	100
X	090*
	080
	070

### 3 - PRATICABILIDADE DURANTE O ANO

- 3.1 - Permanente
- 3.2 - Sem condições satisfatórias
- 3.3 - Problemas nas chuvas
- 3.4 - Dificuldades na seca

	100
X	090*
	080
	070

### 8 - O SOLO EXIGE

- 8.1 - Adubação de manutenção
- 8.2 - Práticas simples
- 8.3 - Complexos e terracimento
- 8.4 - Proibida / inviável

	100
X	090*
	080
	070

### 4 - FATOR ENERGIA

- 4.1 - Possui e dimensionada
- 4.2 - Possui não dimensionada
- 4.3 - Disponível
- 4.4 - Indisponível

	100*
	090
X	080
	070

### 9 - FATOR ÁGUA

- 9.1 - Córrego / riacho / rio / lago
- 9.2 - Minas
- 9.3 - Somente via poço
- 9.4 - Não possui

X	100
	100*
	090
	080

### 5 - DESCRIÇÃO LIMÍTROFE

- 5.1 - Ad-corpis
- 5.2 - Planta planimétrica
- 5.3 - Georeferenciada

	080
	090*
X	100

### 10 - APP = 20%

- 10.1 - Regularizada
- 10.2 - Existe / a regularizar
- 10.3 - Não existe / a regularizar

X	100
	090*
	080

PONTUAÇÃO - IP = 910

IA=910

11 - CASA SEDE	SIM	NÃO	X	IDADE APROXIMADA	anos	
Padrão de construção	BAIXO			MÉDIO	ALTO	M² existente:
Dormitórios/Suíte	01	02		03	04	mais 04 não possui
Banheiros	01	02		03	04	mais 04 não possui
Sala	01	02		03	04	mais 04 não possui
Cozinha	convencional			equipada		não possui
Garagem	01	02		03	04	mais 04 não possui
Área de Lazer	não possui			possui		completa

12 - CASA CASEIRO	SIM	NÃO	X	IDADE APROXIMADA	anos	
Padrão de construção	BAIXO			MÉDIO	ALTO	M² existente:
Dormitórios	01	02		03	04	mais 04 não possui
Banheiros	01	02		03	04	mais 04 não possui
Sala	01	02		03	04	mais 04 não possui
Cozinha	convencional			equipada		não possui
Garagem	01	02		03	04	não possui

**RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E CONCLUSÃO**

**BREVE RESUMO DO (IA) IMÓVEL AVALIANDO**

Do que se trata? PROPRIEDADE RURAL – SÍTIO COM ÁREA SUPERFICIAL DE 13,1187 ha

Nº cadastro do INCRA: 624.020.001.295-2

Confrontantes: Descrito na matrícula do imóvel M 54429 do Oficial de Registro de imóveis de Araras (SP)

Dos documentos:  não foi solicitado pesquisa documental.  
 conforme certidões em anexo, não consta restrições sobre o Imóvel.  
 ver restrições nas certidões em anexo.

**ROTEIRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO**

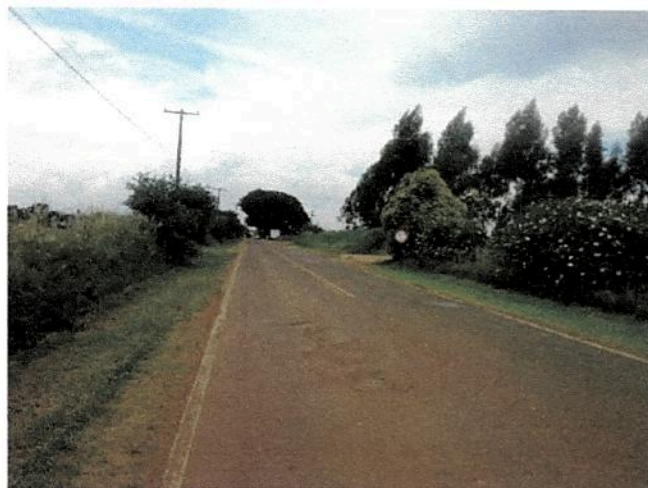


Foto 01 – Estrada de acesso Bairro Caio Prado



Foto 02 – Estrada de acesso IA



Foto 03 – Vista geral do IA



Foto 04 – Área de plantio – cultura de mandioca

*P*

## DOS RECURSOS NATURAIS



Foto 05 - Córrego localizado na divisa do IA



Foto 06 – Área onde se localiza o córrego

## PESQUISA MERCADOLÓGICA

01 – Agente Vendedor: <b>SINHÁ IMÓVEIS – CRECISP 014652-J</b>	
Telefone/Contato: (19) 3541-0808 – SR. ARLINDO	
Referencial 01: <b>SITIO BAIRRO CAIO PRADO – ARARAS/SP</b>	
Tipo: <b>OFERTA</b>	
Área: <b>12,00 ha</b>	
Valor: <b>R\$500.000,00</b>	Preço/ha: <b>R\$ 41.666,67</b>

02 – Agente Vendedor: <b>SINHÁ IMÓVEIS – CRECISP 014652-J</b>	
Telefone/Contato: (19) 3541-0808 – SR. ARLINDO	
Referencial 02: <b>SITIO BAIRRO MORRO GRANDE – ARARAS/SP</b>	
Tipo: <b>OFERTA</b>	
Área: <b>12,00 ha</b>	
Valor: <b>R\$575.000,00</b>	Preço/ha: <b>R\$ 47.916,67</b>

03 – Agente Vendedor: <b>SINHÁ IMÓVEIS – CRECISP 014652-J</b>	
Telefone/Contato: (19) 3541-0808 – SR. ARLINDO	
Referencial 03: <b>SITIO BAIRRO CAIO PRADO – ARARAS/SP</b>	
Tipo: <b>OFERTA</b>	
Área: <b>19,2 ha</b>	
Valor: <b>R\$920.000,00</b>	Preço/ha: <b>R\$ 47.916,67</b>

04 – Agente Vendedor: <b>SINHÁ IMÓVEIS – CRECISP 014652-J</b>	
Telefone/Contato: (19) 3541-0808 – SR. ARLINDO	
Referencial 04: <b>SITIO BAIRRO MORRO GRANDE – ARARAS/SP</b>	
Tipo: <b>OFERTA</b>	
Área: <b>6,00 ha</b>	
Valor: <b>R\$250.000,00</b>	Preço/ha: <b>R\$ 41.666,67</b>

05 – Agente Vendedor: INSTITUTO DE ECONOMIA AGRÍCOLA	
Telefone/Contato: <a href="http://ciagri.iea.sp.gov.br/nia1/precors_SEFAZ.aspx?cod_tipo=1&amp;cod_sis=8">http://ciagri.iea.sp.gov.br/nia1/precors_SEFAZ.aspx?cod_tipo=1&amp;cod_sis=8</a>	
Referencial 05– PREÇO MÉDIO TERRA DE CULTURA DE PRIMEIRA REGIÃO DE LIMEIRA/SP	
Tipo: NÚMERO DE INFORMANTES 14 – NÚMERO DE MUNICÍPIOS 14	
Área:	
Valor:	Preço/ha: R\$ 42.000,00

**METODOLOGIA**

Adotaremos neste trabalho o **método COMPARATIVO**, com a conjunção quando necessário do **método EVOLUTIVO** com aplicação direta simplificada de fatores pré-estabelecidos previsto na NBR 14.653 da ABNT e uso de Paradigma.

**CONCEITO**

O uso direto de fatores é passivo de ser aplicado, uma vez que receberão tratamento matemático e homogeneizados a seguir.

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**

IMÓVEL	Imóvel Paradigma (910 pontos) IP = 100 %	REPRESENTATIVA % Fórmula: pontuação IA : 910% = X %
IA =	910	100,00

**Valor médio do hectare dagleba de terra encontrado na pesquisa (R\$):**

$$R^1 41.666,67 + R^2 47.916,67 + R^3 47.916,67 + R^4 41.666,67 + R^5 42.000,00 \div 5 =$$

R\$ 44.233,34

Adotando o valor médio encontrado na pesquisa com imóveis semelhantes em seus perfis ao Imóvel Avaliando, localizados na mesma região ou em região sócio economicamente equivalente como correspondendo ao chamado **Imóvel Paradigma** (IP = 100%- 10% como margem de negociação) que em seu perfil representa a média no mercado, então temos que hipoteticamente seu valor de hectare equivale a R\$ 44.233,34 - 10% = R\$39.810,00 (**valor do m<sup>2</sup> do IP**).

**Portanto, o IA = R\$ 39.810,00 (valor IP) x 1,00 (repres. % IA):**

R\$ 39.810,00

Portanto, se o Imóvel Avaliando possui 13,1187 hectares, **então seu valor de terra** conforme ANEXO I , tem seu valor global aproximado de **R\$522.255,48** .

**CONCLUSÃO**

Foram realizadas pesquisas de mercado e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04, aplicando-se fatores de transposição consubstanciada segundo técnica

moderna de avaliações como o CAAVI – Conceitos Avançados em Avaliações Imobiliárias, trabalhos periciais Nível I e registrada na Biblioteca Nacional/MEC.

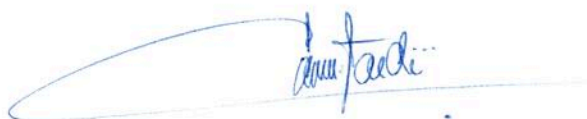
Este trabalho se enquadra como simplificado pela NBR 14.652/1 que se louva em informações colhidas junto às mencionadas fontes de consultas, com respeitável atuação na cidade e região prevista na Lei 6.530 refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de

**Variável de - 10% = R\$470.029,93 (Valor de Comercialização)**

**R\$ 522.255,48 (quinhentos e vinte e dois mil duzentos e vinte e cinco reais e quarenta e oito centavos).**

**Variável de- 30% = R\$365.578,84 (Valor de Liquidação Forçada)**



Araras/SP- 19/12/2017

**JOSÉ CLAUDIO NARDI**

CRECISP 36.933 F

RG 12.801.656-5 / SSPSP

CPF 017.440.228-79

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL SEGUNDO O GOOGLE

