

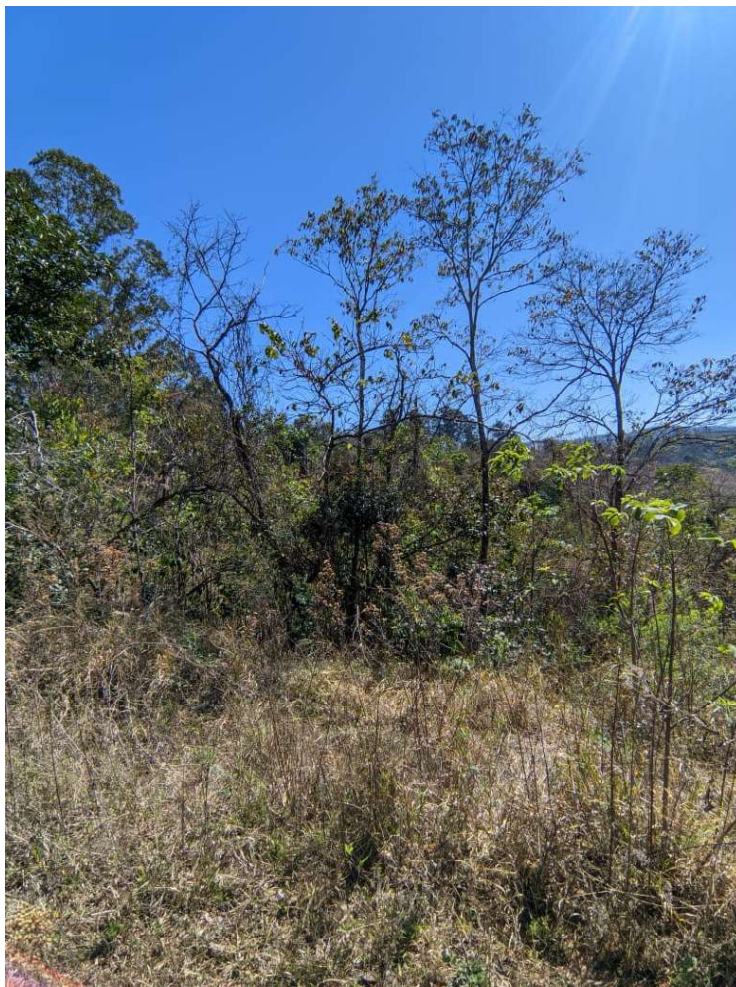
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - SETEMBRO 2025

Foto 01 -

**ENDEREÇO**

**Estrada Caconde ao Barro Preto – Sitio Jaboticabal – CEP
13770-000
Barro Preto – Caconde – São Paulo**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	4
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO - IA.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO - IA.....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	20
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	24
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	24
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	25
14. PRÉ-AVALIAÇÃO.....	26
15. CONCLUSÃO.....	27
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	29
17. ABREVIATURAS.....	30
18. CURRÍCULO(S).....	30
19. ANEXO(S).....	32

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: PAULO CESAR LIMONGE DE ALMEIDA - CPF: 848.758.608-20
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 18 de setembro de 2025
- 1.3 - Data da vistoria: 22 de agosto de 2025
- 1.4 - Finalidade: AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
- 1.5 - Objetivo: AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
- 1.6 - Categoria do IA: RURAL
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 187981 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 30771 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, 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.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

2.4 - A competência infra legal 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.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx junto ao xxxxxxxxxxxxxxxx Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Vistoria feita in-loco acompanhada do Sr Paulo Cesar Limonge de Almeida.

4.2 - Trata-se de um sítio de características simples, localizado em zona rural, com área aproximada de 10,29 ha, ou 102.920 metros quadrados. O imóvel apresenta topografia montanhosa / acidentada com grandes desníveis, encostas e difícil mecanização, de acesso por estrada de terra, estando a aproximadamente 7km do centro urbano mais próximo.

4.3 - O sítio encontra-se sem benfeitorias significativas, possuindo cercamento por cerca de mourões e arame farpado, um acesso rudimentar e área de APP (Área de preservação permanente). Há construída uma casa de 8 cômodos simples, com aproximadamente 30 anos de construção, sem acabamentos, destinada à moradia. Energia elétrica regularizada e não há rede de água encanada.

4.4 - O solo possui predominância de vegetação nativa.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - No entorno imediato do imóvel, em um raio aproximado de até cinco quilômetros, não foram identificados equipamentos urbanos relevantes como escolas, agências bancárias, supermercados, farmácias, unidades de saúde, transporte público ou demais serviços essenciais.

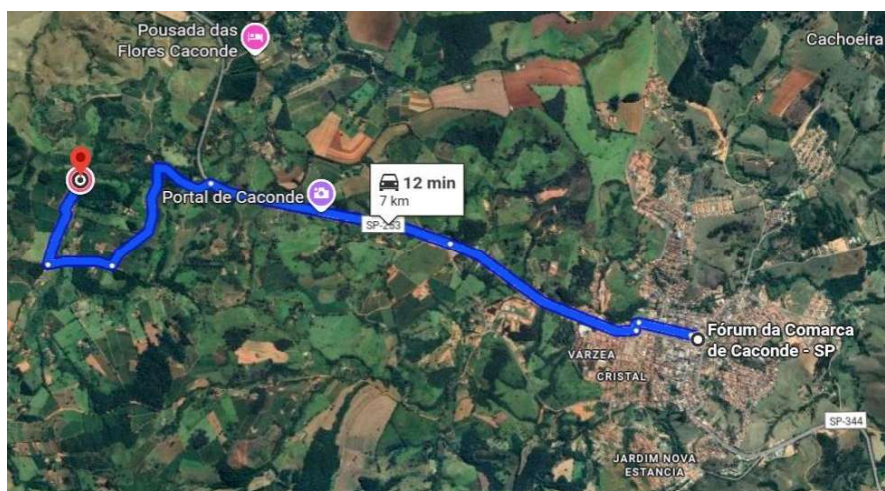
5.2 - Constatou-se, entretanto, a presença de transporte escolar, que atende à região, configurando-se como o único serviço público acessível diretamente na área analisada.

5.3 - Essa ausência de infraestrutura urbana próxima impacta a atratividade imediata do imóvel, reforçando seu caráter de uso rural e limitando o potencial de aproveitamento para fins residenciais ou de lazer sem investimentos adicionais.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A área em que o imóvel está inserido é composta predominantemente por propriedades rurais, como sítios e fazendas, destinadas principalmente ao cultivo de café e à formação de pastagens. Trata-se de uma região de baixa densidade de ocupação e reduzido fluxo de veículos, com características típicas de zona rural.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 620.025.010.120-2
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 48,63
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 4,05
- 8.4 - Valor venal do terreno (102.900,00 m²) R\$ 162.124,83
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 162.124,83

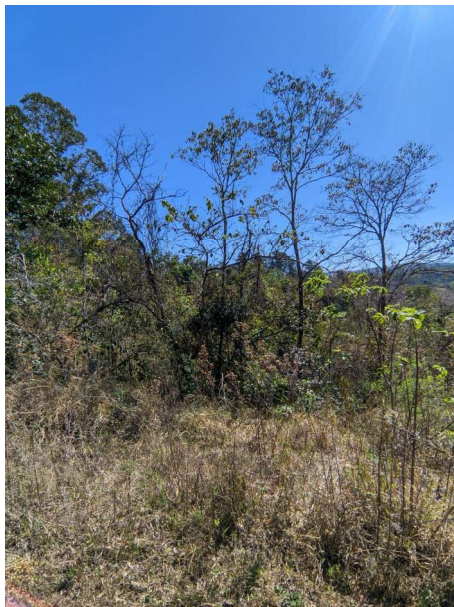
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

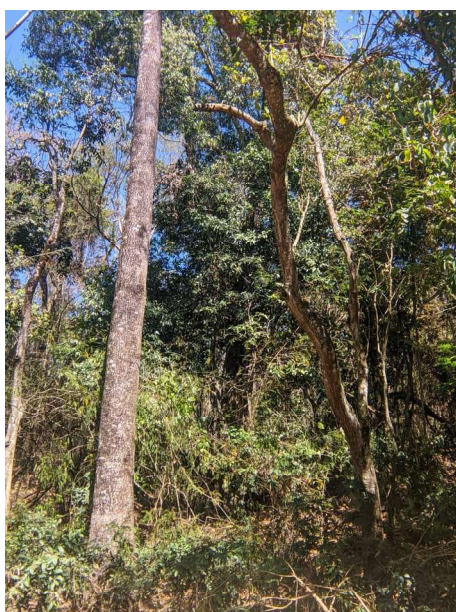
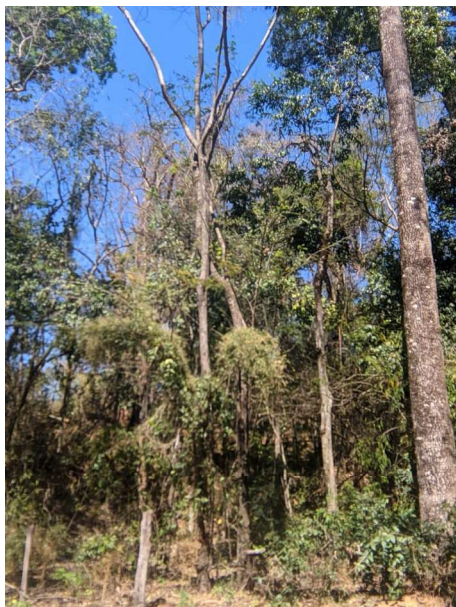
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

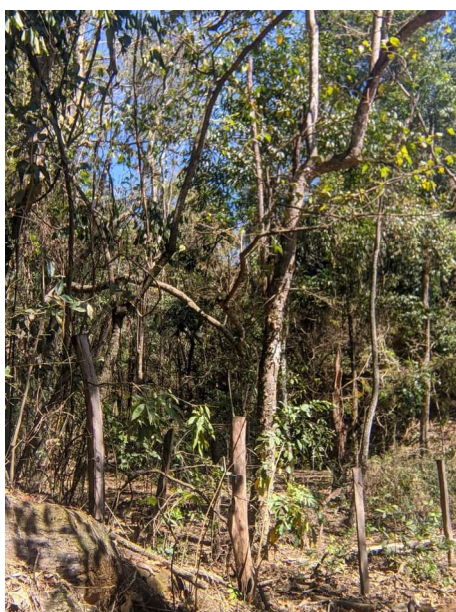
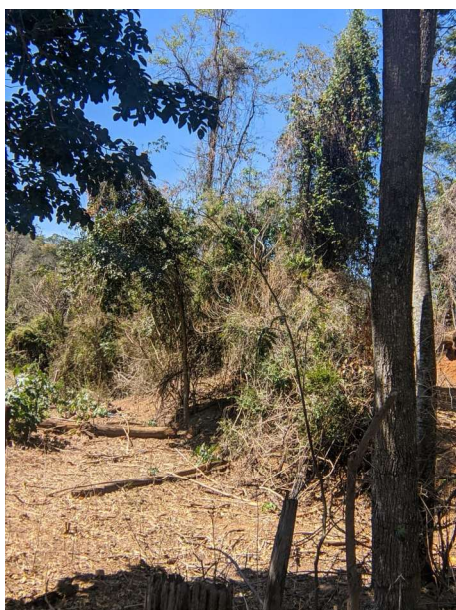
Foto 08 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

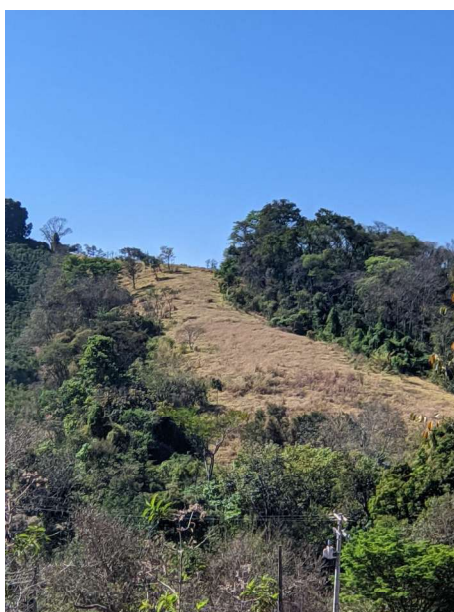
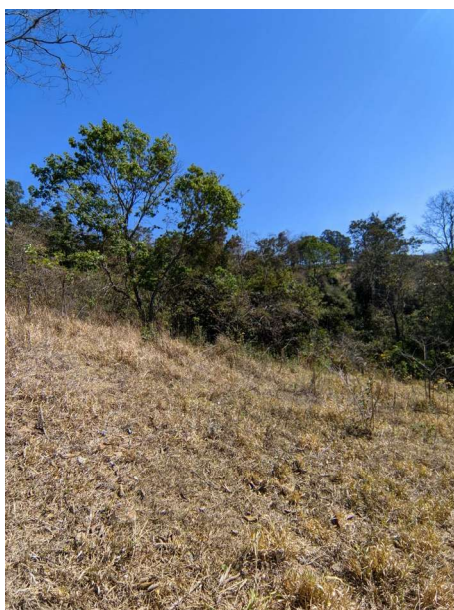
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 -



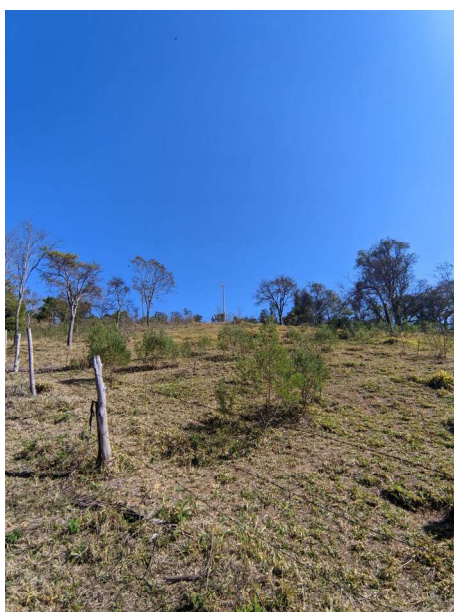
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 08 -



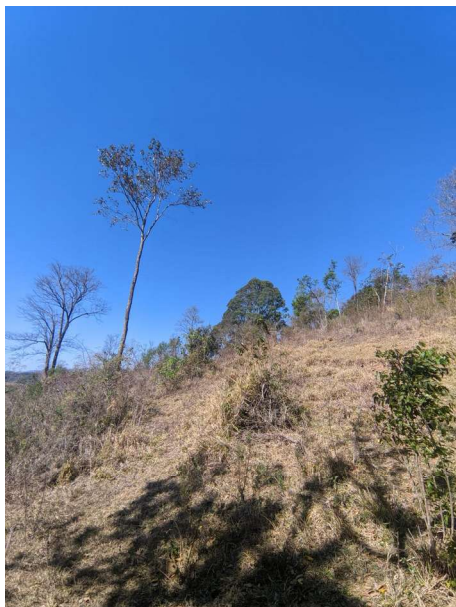
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 12 -



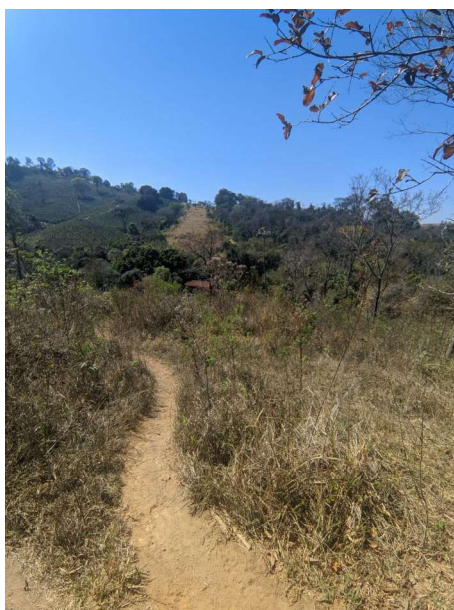
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 18 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

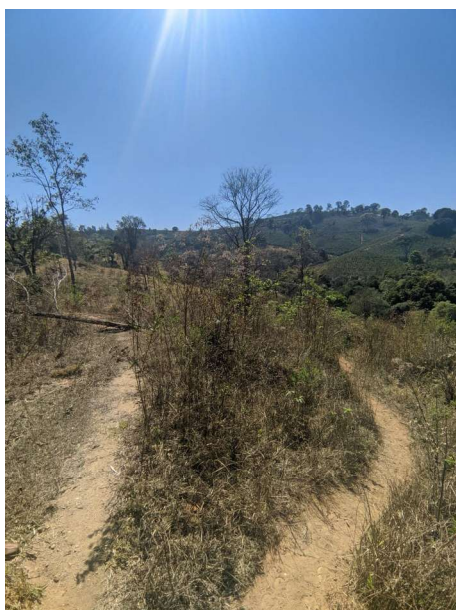
Foto 16 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

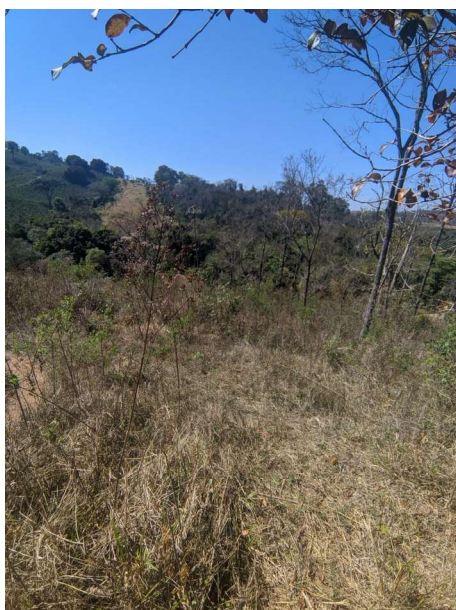
Foto 18 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 20 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 22 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 28 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 26 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: ZAP IMÓVEIS
(www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-centro-caconde-sp-96800m2-id-2714225478/?source=ranking%2Crp)

R₁ – Valor R\$ 550.000,00 – TERRENO LOCALIZADO NO BAIRRO SÃO GONÇALO NO MUNICÍPIO DE CACONDE-SP, COM 3,2 HECTARES .
 - 48M² DE CONSTRUÇÃO NO CHALÉ SEDE
 - 40M² DE CONSTRUÇÃO CASA PARA EQUIPAMENTOS
 - 1 MINA DE ÁGUA POTÁVEL.
 - ÁREA DE PLANTAÇÃO E CULTIVO.
 - ÁREA DE
 ÓTIMO PARA CHACÁRAS, PASTOS, ÁREA APTA PARA PLANTIO com 96800.00 m². Custo por m² R\$ 5,68 (cinco reais e sessenta e oito centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: OLX ANÚNCIOS (sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/lindo-sitio-em-caconde-sp-1391661364?lis=listing_1100)

R₂ – Valor R\$ 550.000,00 – Três alqueires bem localizado com rioSítio localizado a 500 metros da barrania SP... o sítio está localizado no município de Cabo verde na divisa com a barrania documentação toda em dia tem água com 72700.00 m². Custo por m² R\$ 7,57 (sete reais e cinquenta e sete centavos)



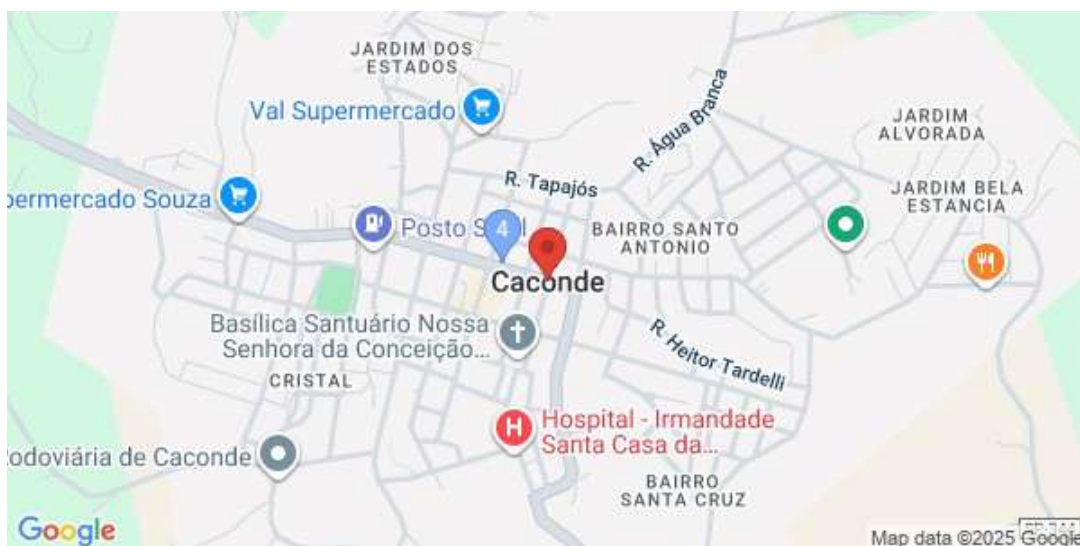
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: GOLD IMOBILIÁRIA
(www.goldimobiliariarp.com.br/imovel/sitio-caconde-3-alqueires-paulista/SI0110-SINC)

R₃ – Valor R\$ 420.000,00 – Sítio com 3,14 alqueires na cidade de Caconde-SP, documentação em ordem.

Todo em pasto. excelente em água, com várias minas e nascentes. com 75988.00 m². Custo por m² R\$ 5,53 (cinco reais e cinquenta e três centavos)

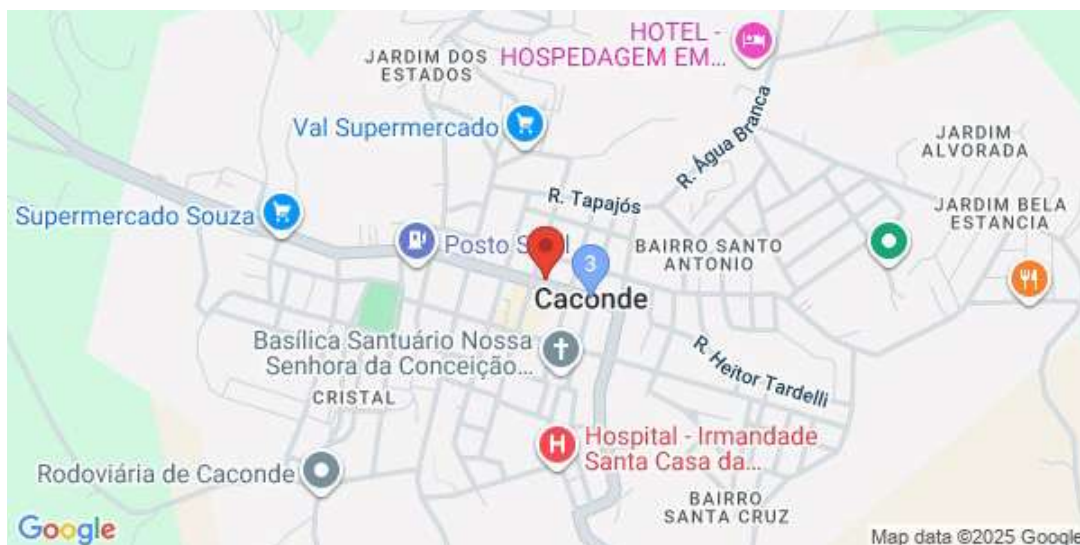


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: IMÓVEIS CACONDE
(www.imoveiscaconde.com.br/imovel/2807769/sitio-venda-caconde-sp)

R₄ – Valor R\$ 698.000,00 – ÁREA TOTAL 10,16HA (DEZ HECTARES E DEZESSEIS ARES)
5.000 (CINCO MIL) PÉS DE CAFÉ EM PRODUÇÃO
IMÓVEL RESIDENCIAL CONTENDO: 02 (DOIS) DORMITÓRIOS, SALA, BANHEIRO, 02 (DUAS) COZINHAS
COCHEIRA
MINA
CHIQUEIRO
ÁREA EM PASTAGEM
PLANTAÇÃO DE MILHO
PLANTAÇÃO DE CANA com 101600.00 m². Custo por m² R\$ 6,87 (seis reais e oitenta e sete centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 550.000,00	96.800,00	5,68
2	R\$ 550.000,00	72.700,00	7,57
3	R\$ 420.000,00	75.988,00	5,53
4	R\$ 698.000,00	101.600,00	6,87
Média Preço m ²			6,41

VM = R\$ 6,41

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA OU LOCAÇÃO DO IA.

14.2 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 6,41	102920.00 m²	R\$ 659.717,20

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescentar ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Estrada Caconde ao Barro Preto - Sítio Jaboticabal, Município de Caconde – São Paulo.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 5,13	102.920,00	R\$ 527.773,76

15.1 - Tratando se dos imóveis referenciais serem considerados sítios produtivos, o imóvel avaliando trata-se de um sítio de caráter simples e improdutivo, não apresentando atualmente exploração agrícola, pecuária ou qualquer outra atividade econômica, por este motivo apliquei um fator depreciativo de 20 % sobre a média dos valores aplicados nos imóveis referenciais.

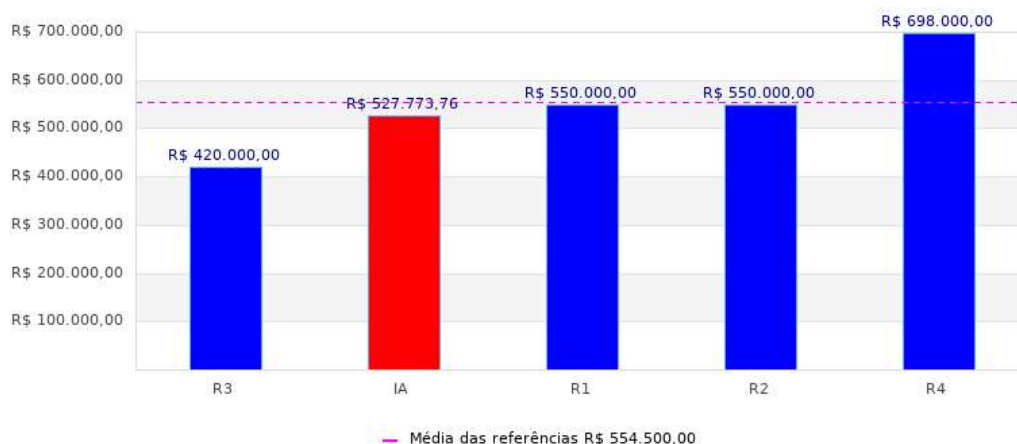
15.2 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a vendado imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 527.773,76 (Quinheentos e vinte e sete mil setecentos e setenta e três reais e setenta e seis centavos).

15.3 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15.4 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Rio Claro, 18 de setembro de 2025

ASSISTENTE TÉCNICA: JULIANA CRISTINA PIRES**CRECI nº 187.981**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - JULIANA CRISTINA PIRES

CRECISP 187981

CNAI 30771

Dados Pessoais

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

CPF: 223.912.108-41

Endereço: Rua 18 BE 435

Bairro: Estádio

Cidade: Rio Claro

Estado: SP

Telefone 1: Telefone 2: (19) 99532-5800

E-mail: julianapires.corretora@creci.org.br

Formação

Experiência

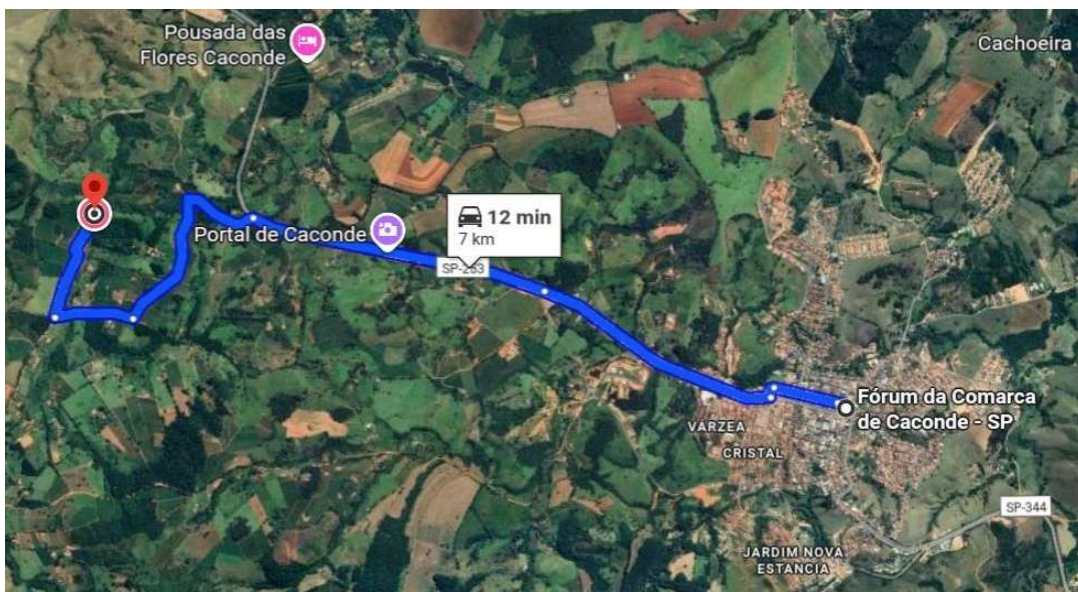
Informações Complementares

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXO(S)

19.1 - LOCALIZAÇÃO DO IA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

19.2 - MAPA DA ÁREA DO IA

