

## PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### OBJETO:

Elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, para estipulação de valor mercadológico do referido imóvel para fins de comercialização.

### REQUERENTE:

Prefeitura Municipal de São Domingos do Prata **CNPJ:** 18.401.018/0001-60, com endereço na Rua: Getúlio Vargas, n 224, centro, São Domingos do Prata/MG, CEP: 35.995-000. Representada pelo senhor prefeito Sr. José de Alfredo de Castro Pereira, CPF: 425.746.846-72, RG: M.3.902.955 SSP/MG.

### ILMO. SR(s)(a)

Alisson Mendes –Corretor Imobiliário CRECI/MG: 31753, residente domiciliado á rua José Maurício Domingues, no78, Retiro, São Domingos do Prata/MG, CEP: 35.995-000, na qualidade de avaliador imobiliário contratado, vem apresentar o presente parecer técnico de avaliação mercadológica.

### FINALIDADE:

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3o da Lei 6.530, de 12 de Maio de 1978( D.O.U de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nos 957, de 22 de Maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de Novembro de 2007 ( D.O.U de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

### IMÓVEL AVALIANDO:

área rural, de 1.557,00 m<sup>2</sup> (Um mil, quinhentos e cinquenta e sete metros quadrados ) hectare no lugar denominado Seara, saída do Bairro Boa Vista. São Domingos do Prata/MG, não averbado em cartório, havendo a necessidade de ratificação de área e sua devida averbação no cartório de registro de imóveis da comarca. **Ponto Central de Coordenadas UTM:** O ponto de partida (PP) foi materializado no V1 (VÉRTICE UM), com coordenadas N=7803938.918 e E=711643.878, de onde inicia a descrição desta área. Daí, com azimute de 237°13'14" (duzentos e trinta e sete

Alisson Mendes – Corretor Imobiliário CRECI: 31753 - José Maurício Domingues, 78, Retiro, São Domingos do Prata/MG, CEP: 35995000 – Tel. (31)99359-8399. E-mail: alissonhenriquemendes@gmail.com

  
09/03/20

graus, treze minutos e quatorze segundos) e distância de 15,00m (quinze metros), encontra-se o V2 (VÉRTICE DOIS), com coordenadas N=7803947.046 e E=711656.501, com azimute de 346°40'32" (trezentos e quarenta e seis graus, quarenta minutos e trinta e dois segundos) e distância de 2,00m (dois metros), encontra-se o V3 (VÉRTICE TRÊS), com coordenadas N=7803949.123 e E=711656.009, com azimute de 353°44'05" (trezentos e cinquenta e três graus, quarenta e quatro minutos e cinco segundos) e distância de 21,00m (vinte e um metros), encontra-se o V4 (VÉRTICE QUATRO), com coordenadas N=7803969.617 e E=711653.759, com azimute de 338°11'29" (trezentos e trinta e oito graus, onze minutos e vinte e nove segundos) e distância de 26,00m (vinte e seis metros), encontra-se o V5 (VÉRTICE CINCO), com coordenadas N=7803993.908 e E=711644.039, com azimute de 349°59'08" (trezentos e quarenta e nove graus, cinquenta e nove minutos e oito segundos) e distância de 9,00m (nove metros), encontra-se o V6 (VÉRTICE SEIS), com coordenadas N=7804002.629 e E=711642.499, com azimute de 258°31'59" (duzentos e cinquenta e oito graus, trinta e um minutos e cinquenta e nove segundos) e distância de 18,00m (dezoito metros), encontra-se o V7 (VÉRTICE SETE), com coordenadas N=7803999.009 e E=711624.652, com azimute de 242°07'48" (duzentos e quarenta e dois graus, sete minutos e quarenta e oito segundos) e distância de 40,00m (quarenta metros), encontra-se o V8 (VÉRTICE OITO), com coordenadas N=7803984.025 e E=711607.317, com distância de 60,00m (sessenta metros), encontra-se o V1 (VÉRTICE UM), finalizando, assim a descrição desta área de vértices V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7 e V8 com uma área total de 1.557,00m<sup>2</sup> (hum mil, quinhentos e cinquenta e sete metros quadrados), confrontando-se pelo V8 e V1 com a margem direita do Rio da Prata, pelo V3 ao V6 com a rua Capitão Francisco, e pelos demais lados com área remanescente ao lote da Prefeitura Municipal.

**Características:** Área de pastagem, sem edificações, às margens do Rio Prata, com acesso pela rodovia LMG-120,

#### **VISTORIA:**

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 09 de MARÇO de 2020.

Trata-se de uma de uma gleba em área de perímetro rural, com medidas, de acordo com medição realizada em projeto, em momento oportuno, de 1 hectare. Cabendo ressaltar ainda a necessidade de se desmembrar, para fins legais, uma área no tamanho equivalente a 2 hectares, conforme legislação vigente, para desmembramento e registro no cartório de registro de imóveis da comarca da área em questão. Uma área que possui como características, uma área de pastagem, de topografia acentuada, sem edificação, às margens do Rio Prata ( limitando para fins legais área útil do terreno); com acesso pela Rodovia LMG-120.

## ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O imóvel avaliando encontra-se no município de São Domingos do Prata/MG, interior do estado de Minas Gerais, com população em perímetro urbano de pouco mais de 8 mil habitantes, constante o restante da sua população em perímetro rural, totalizando aproximadamente 18 mil habitantes.

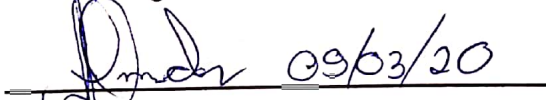
O imóvel encontra-se localizado em perímetro rural, às margens da Rodovia LMG-120, próximo ao acesso do bairro Boa Vista, São Domingos do Prata/MG, estando retirado sentido a saída para MG-120, que dá acesso ao trevo de chegada do município.

## CONCLUSÃO:

Após efetuar visita ao imóvel avaliando, estudar e analisar as suas características reais, seu ponto de localização, ponderando os dados obtidos. Levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferente das de outros ramos da economia. **Concluí que o valor de Mercado do Imóvel objeto deste parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ R\$ 60.000,00 ( Sessenta mil reais)**, admitindo-se uma variação de 10% a menos ou a mais, definindo assim, como preço mínimo do imóvel R\$ 54.000,00 ( Cinquenta e quatro mil reais) e preço máximo do imóvel R\$ 66.000,00 ( Sessenta e seis mil reais). Cabe ressaltar que o valor venal do imóvel está sendo considerado a sua atual finalidade, por se tratar de um imóvel rural de terreno com topografia acidentada, sem quaisquer benfeitorias. Levando em consideração também o fato de o imóvel possuir a necessidade de regularização de sua documentação, além da ratificação de área que se faz necessária junto ao cartório, além de todas as despesas e encargos adicionais em virtude de tal processo para regularização.

Portanto, considera-se para os devidos fins, laudo conclusivo.

São Domingos do Prata/MG 09 de Março de 2019.

 09/03/20

ALISSON MENDES CORRETOR IMOBILIÁRIO - CRECI/MG: 31753

