

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica De Imóvel

Imóvel: Fazenda Novo Horizonte

Endereço: Comunidade Ponte do Embauba

Cidade: Muriaé – MG.



Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4948 - CNAI 05354
Marcos Halcio Fava Abreu

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1 - INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo a solicitação de:
- Prefeitura Municipal de Muriaé - MG;

Este Parecer de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-3 – Avaliação de Imóveis Rural e da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 3 – Avaliação de Imóveis Rurais

2 – OBJETIVO

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário, a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

3 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A Metodologia Avaliatória utilizada é o Método Comparativo de Dados de Mercado da Norma Avaliatória da ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas - NBR - 14.653-3 - Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Rurais. Determina-se do valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

4 - MODALIDADES

O Parecer técnico de avaliação apresentado é modalidade completo (contém todas as informações necessárias e suficientes para ser auto explicável).


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4948 - CNAI 05354
Marcos Halcio Fava Abreu

5 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL - Imóvel FAZENDA NOVO HORIZONTE, Comunidade PONTE DO EMBAUBA, Município e Comarca de Muriaé-MG. Uma área de terreno rural composta de 5,09 há (cinco hectares e nove ares) de terras, somados a área de 1,95 há (um hectare, noventa e cinco ares) de terras, somados a área de 1,57ha (um hectare, cinquenta e sete ares) de terras, somados a área de 0,54 há (cinquenta e quatro ares) de terras, totalizando 9,15 há (nove hectares e quinze ares) de terras, características e confrontações, com área da escola Municipal, Área Institucional, Alberto Vicente de Freitas, Prefeitura Municipal de Muriaé e Herdeiros de Joaquim Rosa de Almeida.

6 – CONTEXTO URBANO

O imóvel insere-se no contexto de imóvel estritamente rural, portanto atualmente o imóvel com área contínua qualquer que seja a sua localização, que se destinem à exploração extrativa, agrícola, pecuária, agroindustrial, pastagens, matas naturais e artificiais, que geralmente apresentam áreas ocupadas com ou sem benfeitorias.

7 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando devido a sua localização com características essencialmente rural.

A vistoria do imóvel foi realizada entre o dia 20 de Março de 2024, foi baseada em imóveis comercializados na própria região ou nas proximidades do mesmo, com as mesmas características do avaliando.

08 CONCLUSÃO

É do entender do perito avaliador que os valores para o imóvel avaliando são:

VALOR MEDIO ESTIMADO: R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)

Limite inferior = R\$ 200.000.00

Limite superior = R\$ 220.000.00


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4946 - CNAI 05354
Marcos Helcio Fava Abreu

09 – ENCERRAMENTO

O corpo do Laudo é composto de 13 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

MURIAE-MG, 20 de MARÇO de 2024.


NOME – MARCOS FAVA IMOVEIS EIRELI
CNPJ 17.200.109/0001-75 - CRECI PJ 4946
RUA SEBASTIAO ABRANTES, 158, CENTRO,
MURIAÉ – MG, CEP 36880-025
MARCOS HELCIO FAVA ABREU
CPF – 011812806-05
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI 0020602 CNAI 05354

10 – CURRÍCULO DO AVALIADOR

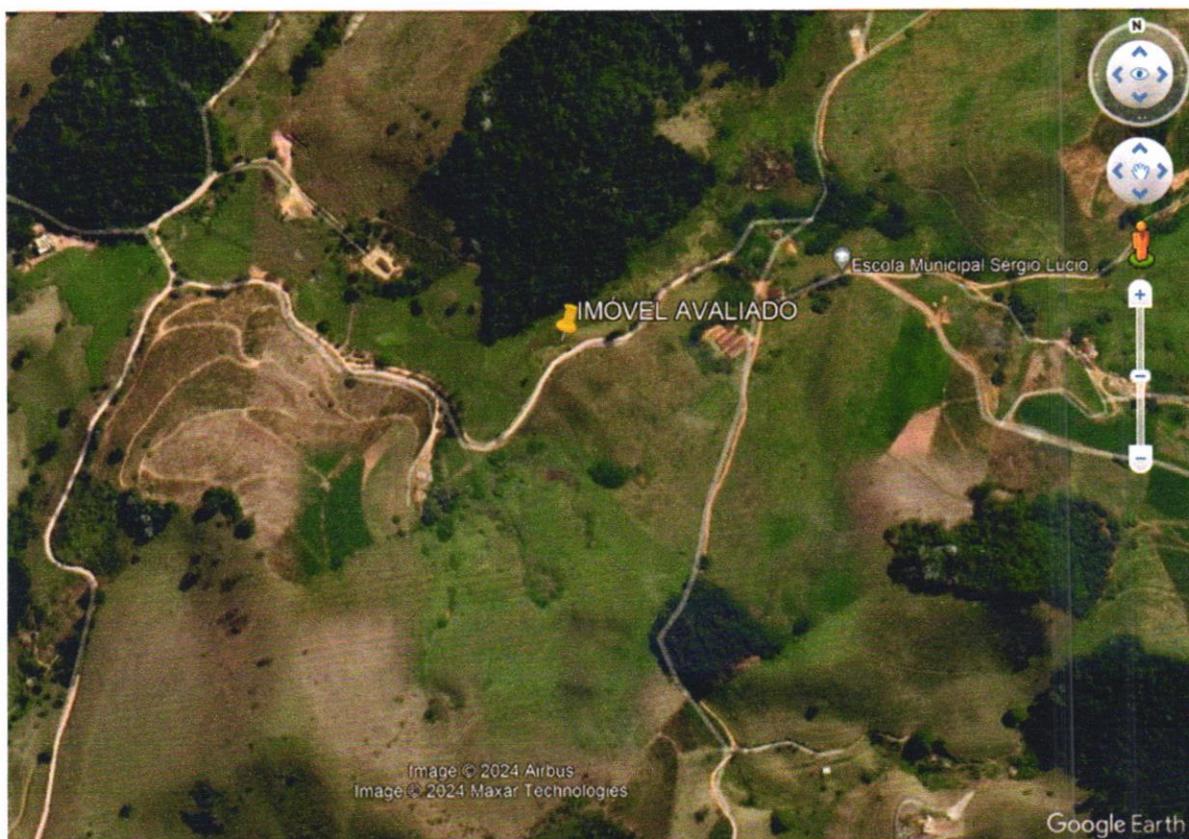
Marcos Helcio Fava Abreu Email : marcosfavaimoveis@hotmail.com Comercial: 32 3722-5487 Celular: 32 98836-5253
- Corretor de imóveis - Perito Avaliador Judicial - Especialista em Avaliação Imobiliária - Sindimóveis - MG - Diplomado - Curso de Direito - UNIG - Itaperuna - RJ - Diplomado - Curso de Técnico de Transações Imobiliárias CAPRI – RJ - Diretor da Marcos Fava Imóveis Eireli


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4946 - CNAI 05354
Marcos Helcio Fava Abreu

COORDENADAS GEOGRAFICAS

21º 01' 43. 33"S

42º 29' 57. 65"O



ROTEIRO DE ACESSO

Estrada sentido Muriaé - MG a Ervalia - MG tendo acesso a BR 356, passados a Ponte do Bairro Dornelas na saída de Muriaé – MG, passados 25 KM, chegamos no KM240, antes da ponte do embauba entraremos a direita em uma estrada vicinal, aonde andamos em torno de 3km e entraremos a direita novamente, passados 1km chegamos ao imóvel avaliado.


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4946 - CNAI 05354
Marcos Halcio Fava Abreu

FOTOS



**ACESSO IMÓVEL – MG 356 – SENTIDO MURIAE-MG A ERVALIA - MG
ENTRADA A DIREITA, ANTES DA PONTE**



ENTRADA DA ESTRADA VICINAL


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4946 - CNAI 05354
Marcos Hércio Fava Abreu

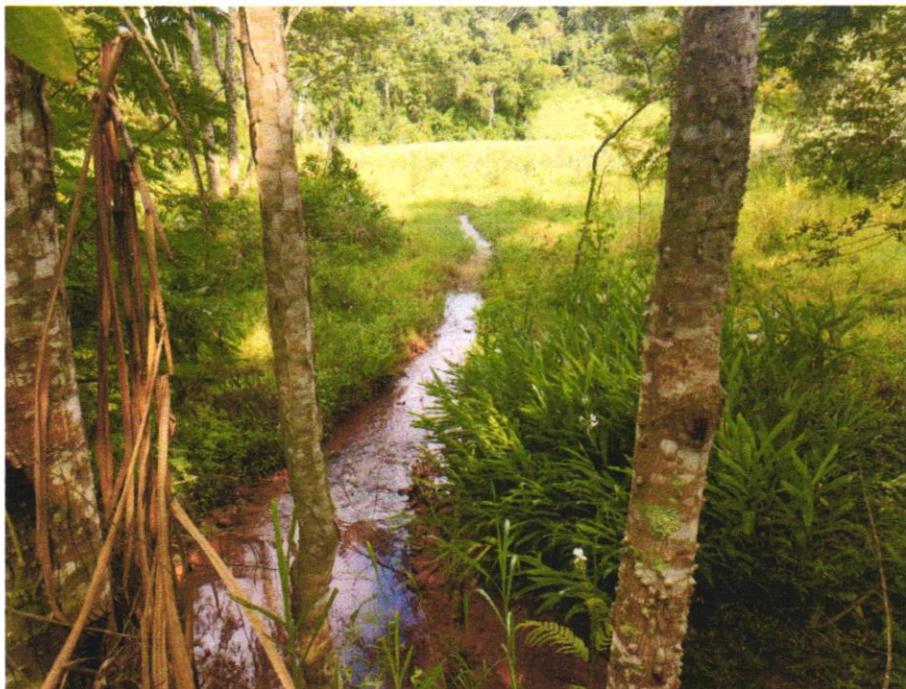


PASSADOS 3 KM ENTRAREMOS A DIREITA



CHEGAMOS AO IMÓVEL AVALIADO


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4948 - CNAI 05354
Marcos Márcio Fava Abreu



INTERIOR DO IMÓVEL



INTERIOR DO IMÓVEL



DIVISA DE PROPRIEDADE E INTERIOR DO IMÓVEL

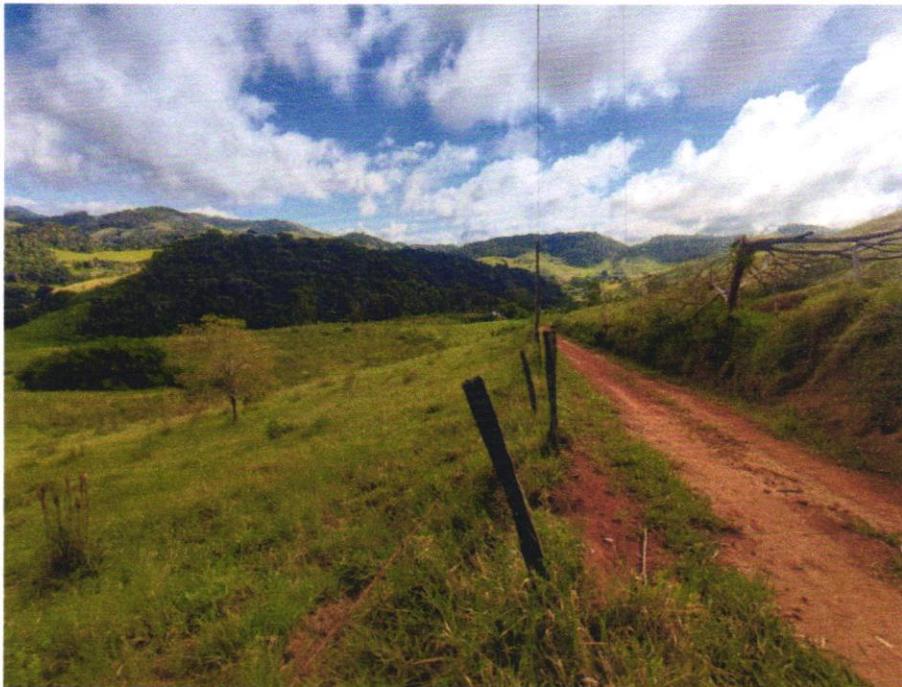


INTERIOR DO IMÓVEL


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4948 - CNAI 05354
Marcos Halcio Fava Abreu



PORTEIRA DE DIVISA DE PROPRIEDADE



INTERIOR DO IMÓVEL


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4948 - CMAI 05354
Marcos Hécio Fava Abreu



CERCA DE DIVISA - INTERIOR DO IMÓVEL



CERCA DE DIVISA

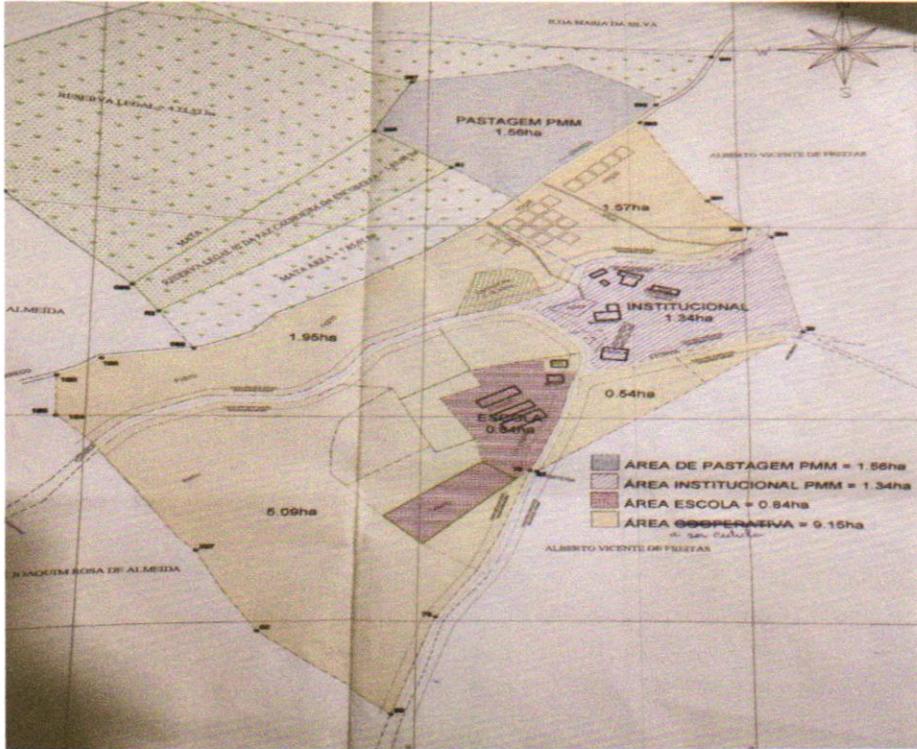


INTERIOR DO IMÓVEL DA ESTRADA PARA BAIXO



INTERIOR DO IMÓVEL – CERCA PARA CIMA ATE NA ESTRADA


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4946 - CNAI 05354
Marcos Márcio Fava Abreu



MAPA DA ÁREA


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4948 - CNAI 05354
Marcos Hélio Fava Abreu

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica De Imóvel

Imóvel: Fazenda Novo Horizonte

(ÁREA INSTITUCIONAL)

Endereço: Comunidade Ponte do Embauba

Cidade: Muriaé – MG.



Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4948 - CMAI 05354
Marcos Hércio Fava Abreu

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1 - INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo a solicitação de:
- Prefeitura Municipal de Muriaé - MG;

Este Parecer de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-3 – Avaliação de Imóveis Rural e da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 3 – Avaliação de Imóveis Rurais

2 – OBJETIVO

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário, a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

3 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A Metodologia Avaliatória utilizada é o Método Comparativo de Dados de Mercado da Norma Avaliatória da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR - 14.653-3 - Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Rurais. Determina-se do valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

4 - MODALIDADES

O Parecer técnico de avaliação apresentado é modalidade completo (contém todas as informações necessárias e suficientes para ser auto explicável).


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4948 - CMAI 05354
Marcos Hércio Fava Abreu

5 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL - Imóvel FAZENDA NOVO HORIZONTE, Comunidade PONTE DO EMBAUBA, Município e Comarca de Muriaé-MG. Uma área de terreno rural ou seja uma ÁREA INSTITUCIONAL, composta de 1,56 há (um hectares e cinquenta e seis ares) de terras, características e confrontações, com área da escola Municipal, Área Institucional, Alberto Vicente de Freitas, Prefeitura Municipal de Muriaé e Herdeiros de Joaquim Rosa de Almeida.

OBS - Construiu na propriedade uma casa de morada de alvenaria de tijolo e telhado coberto de telha francesa, estando em estado de abandono, um prédio de dois andares de concreto armado e telhado onde funcionava salas de escola, com todas as instalações em estado de abandono, uma escola antiga de alvenaria de tijolo e concreto armado, uma estrutura de ceva de porco abandonado, um galinheiro abandonado, uma casa maior de alvenaria de tijolo e telhado coberto de telha francesa, estando em estado de abandono. Todas as construções não encontra-se habitável.

6 – CONTEXTO URBANO

O imóvel insere-se no contexto de imóvel estritamente rural, portanto atualmente o imóvel com área contínua qualquer que seja a sua localização, que se destinem à exploração extrativa, agrícola, pecuária, agroindustrial, pastagens, matas naturais e artificiais, que geralmente apresentam áreas ocupadas com ou sem benfeitorias.

7 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando devido a sua localização com características essencialmente rural.

A vistoria do imóvel foi realizada entre o dia 20 de Março de 2024, foi baseada em imóveis comercializados na própria região ou nas proximidades do mesmo, com as mesmas características do avaliando.


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4948 - CNAI 05354
Marcos Helcio Fava Abreu

08 CONCLUSÃO

É do entender do perito avaliador que os valores para o imóvel avaliado são:

VALOR MEDIO ESTIMADO: R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)

Limite inferior = R\$ 165.000.00

Limite superior = R\$ 175.000.00

09 – ENCERRAMENTO

O corpo do Laudo é composto de 16 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

MURIAE-MG, 20 de Março de 2024.


NOME – MARCOS FAVA IMOVEIS EIRELI
CNPJ 17.200.109/0001-75 - CRECI PJ 4946
RUA SEBASTIAO ABRANTES, 158, CENTRO,
MURIAÉ – MG, CEP 36880-025
MARCOS HELCIO FAVA ABREU
CPF – 011812806-05
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI 0020602 CNAI 05354

10 – CURRÍCULO DO AVALIADOR

Marcos Helcio Fava Abreu Email : marcosfavaimoveis@hotmail.com Comercial: 32 3722-5487 Celular: 32 98836-5253
- Corretor de imóveis - Perito Avaliador Judicial - Especialista em Avaliação Imobiliária - Sindimóveis - MG - Diplomado - Curso de Direito - UNIG - Itaperuna - RJ - Diplomado - Curso de Técnico de Transações Imobiliárias CAPRI – RJ - Diretor da Marcos Fava Imóveis Eireli


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4946 - CNAI 05354
Marcos Helcio Fava Abreu

COORDENADAS GEOGRAFICAS

21º 01' 42. 38"S

42º 29' 56. 71"O



ROTEIRO DE ACESSO

Estrada sentido Muriaé - MG a Eralvia - MG tendo acesso a BR 356, passados a Ponte do Bairro Dornelas na saída de Muriaé – MG, passados 25 KM, chegamos no KM240, antes da ponte do embauba entraremos a direita em uma estrada vicinal, aonde andamos em torno de 3km e entraremos a direita novamente, passados 1km chegamos ao imóvel avaliado.


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4946 - CNAI 05354
Marcos Halcio Fava Abreu

FOTOS



**ACESSO IMÓVEL – MG 356 – SENTIDO MURIAE-MG A ERVALIA - MG
ENTRADA A DIREITA, ANTES DA PONTE**



ENTRADA DA ESTRADA VICINAL


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4948 - CNAI 05354
Marcos Márcio Fava Abreu



PASSADOS 3 KM ENTRAREMOS A DIREITA

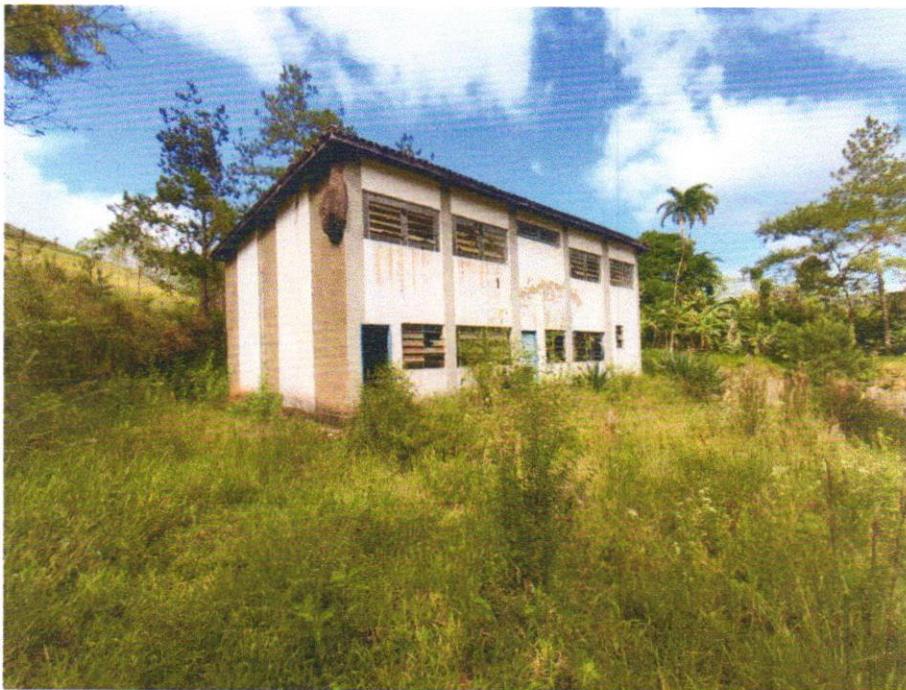


CHEGAMOS AO IMÓVEL AVALIADO


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4946 - CNAI 05354
Marcos Halcio Fava Abreu



CASA DO IMÓVEL



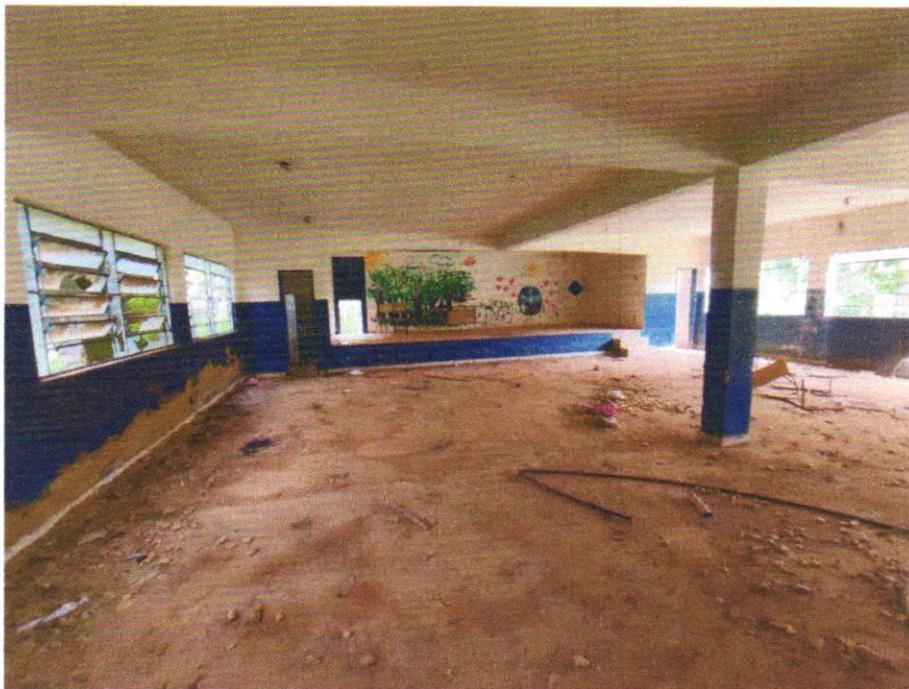
PRÉDIO – SALAS DE AULA



Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 10910001-75
CRECI PJ 4946 - CNAI 05354
Marcos Hércio Fava Abreu



INTERIOR DO PRÉDIO



INTERIOR DO PRÉDIO


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4948 - CNAI 05354
Marcos Halcio Fava Abreu



ESCOLA ANTIGA



INTERIOR DA ESCOLA


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4948 - CMAI 05354
Marcos Halcio Fava Abreu



INTERIOR DA ESCOLA



GALINHEIRO


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4948 - CNAI 05354
Marcos Helcio Fava Abreu



CASA GRANDE



INTERIOR CASA GRANDE


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4948 - CMAI 05354
Marcos Halcio Fava Abreu



INTERIOR DO IMÓVEL



CEVA DE PORCO



INTERIOR DO IMÓVEL



ESTRADA PRA BAIXO – INTERIOR DO IMÓVEL

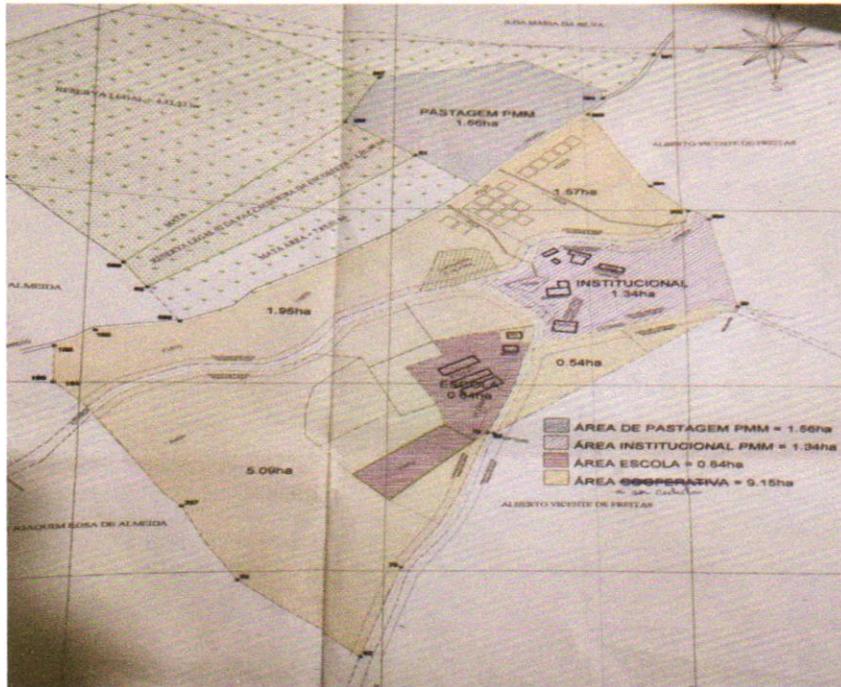


CERCA DE DIVISA

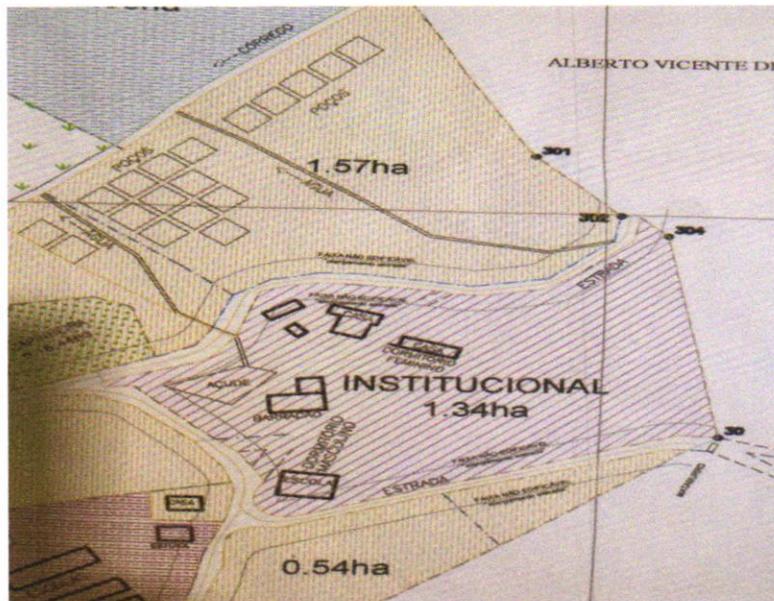


INTERIOR DO IMÓVEL


Marcos Fava Imóveis Eireli
CNPJ 17 200 109/0001-75
CRECI PJ 4948 - CNAI 05354
Marcos Halcio Fava Abreu



MAPA COMPLETO



MAPA ÁREA INSTITUCIONAL


Marcos Fava Imóveis Direti
 CNPJ 17 200 109/0001-75
 CRECI PJ 4948 - CNAI 05354
 Marcos Halcio Fava Abreu