

PARECER OPINATIVO

DE COMERCIALIZAÇÃO

IMOBILIÁRIA

Imóvel: FAZENDA RIACHÃO, situado na zona Rural – Distrito Geribá, Município de Planalto-BA, pertencente ao Espólio de ANTONIO PORFÍRIO DA SILVA, com Área: **28,5657 há**, registrado Cartório de registro e Hipotecas da Comarca De Planalto-BA, na matrícula nº **2.062**

Interessado: Sra. ZELIA FERREIRA DA SILVA, CPF nº 816.332.035-49, RG nº 0764260413 SP/BA, solteira, lavradora, residente e domiciliada na zona Rural – Distrito Geribá, Município de Planalto-BA.

JULLIS VINICIUS TEIXEIRA MEIRA

Corretor de Imóveis

Rua Leonilde Oliveira, Recreio, Vitória da Conquista – BA

Creci nº 8758 - 9ª Região (Bahia)

Fone: 77-98868-0606 - E-mail: Jullismeira@gmail.com

Vitória da Conquista/BA, 15 de junho de 2022

JULLIS VINICIUS
TEIXEIRA MEIRA
VOLPONI:692898165

20

Assinado de forma digital por
JULLIS VINICIUS TEIXEIRA
MEIRA VOLPONI:69289816520
Dados: 2022.06.30 11:30:04
-03'00'

Ilmo. Sra. ZELIA FERREIRA DA SILVA

JULLIS VINICIUS TEIXEIRA MEIRA VOLPONI, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 8ª Região (Brasília) sob o nº 8758, domiciliado à Rua Leonilde Oliveira, nº 341, Recreio, Vitória da Conquista - BA, atendendo vossa solicitação, vem apresentar-lhe o presente Parecer Opinitivo de Comercialização Imobiliária.

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).

FINALIDADE

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

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel nesta localizado situado na zona Rural – **Distrito Geribá**, Município de Planalto-BA. Trata-se de uma fazenda, denominada “Fazenda Riachão”, com área total de **28,5657** há, segundo memorial descritivo.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL SEGUNDO MEMORIAL DESCRITIVO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **1**, de coordenadas **N 8.357.692,9961m** e **E 361.468,1281m**; Cerca; deste, segue confrontando com Elizeu Coelho, com os seguintes azimutes e distâncias: **171°13'06"** e **287,36 m** até o vértice **2**, de coordenadas **N 8.357.409,0000m**; Cerca; deste, segue confrontando com Valdenilton Silva, com os seguintes azimutes e distâncias: **228°00'46"** e **13,45 m** até o vértice **3**, de coordenadas **N 8.357.400,0000m** e **E 361.502,0000m** : **133°29'33"** e **53,76 m** até o vértice **5**, de coordenadas **N**

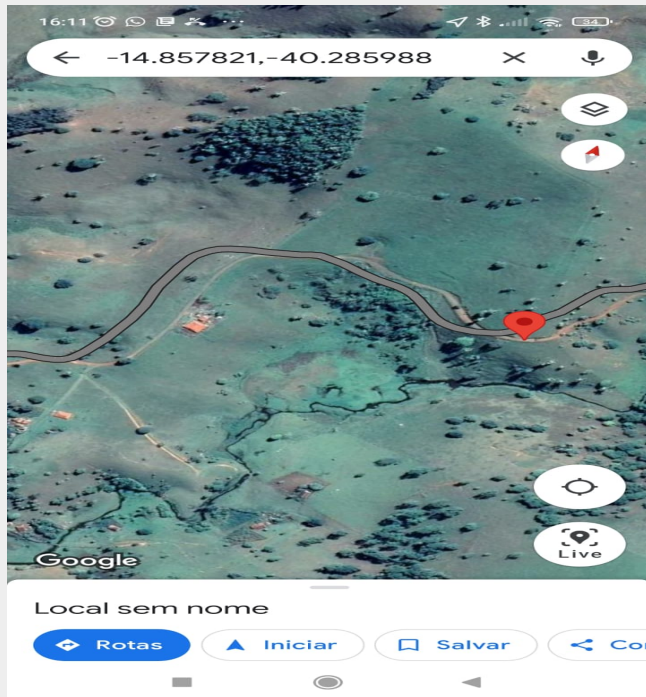
JULLIS VINICIUS
TEIXEIRA MEIRA
VOLPONI:6928981652

Assinado de forma digital por
JULLIS VINICIUS TEIXEIRA
MEIRA VOLPONI:69289816520
Dados: 2022.06.30 11:30:19
-03'00'

8.357.309,0000m e E 361.636,0000m; 176°52'40" e 165,25 m até o vértice 6, de coordenadas N 8.357.144,0000m e E 361.645,000m; 173°10'54" e 92,66 m até o vértice 7, de coordenadas N 8.357.052,0000m e E 361.656,0000m; 156°05'01" e 39,17 m até o vértice 8, de coordenadas N 8.357.016,1932m e E 361.671,8797m; 151°56'22" e 22,39 m até o vértice 9, de coordenadas N 8.356.996,4374m; 133°09'22" e m até o vértice 10, de coordenadas N 8.356.926,5031m e E 361.756,9975m; 125°51'03" e 30,00 m até o vértice 11, de coordenadas N 8.356.908,9315m; 12°36'12" e 170,93 m até o vértice 12, de coordenadas N 8.356.799,9706m e E 361.913,0106m; 146°31'46" e 50,37 m até o vértice 13, de coordenadas N 8.356.940,7879m; cerca; deste, segue confrontando com Arnaldo Correia Costa, com os seguintes azimutes e distâncias: 147°30'27" e 53,86 m até o vértice 14, de coordenadas N 8.356.712,5276m e E 361.969,7211m; 241°01'56" e 36,12 m até o vértice 15, de coordenadas N 8.356.695,0334m e E 361.938,1189m; cerca; deste, segue confrontando com Lionora Maria de Jesus, com os seguintes azimutes e distâncias: 190°54'29" e 92,10 m até o vértice 16, de coordenadas N 8.356.604,5959m e E 361.920,6903m; 293°21'06" e 423,94 m até o vértice 17, de coordenadas N 8.356.772,6362m e E 361.531,4711m; 286°31'32" e 63,89 m até o vértice 18, de coordenadas N 8.356.790,8106m e E 361.470,2155m; Cerca; deste, segue confrontando com Odnilson Oliveira Silva, com os seguintes azimutes e distância: 281°48'55" e 28,30 m até o vértice 19, de coordenadas N 8.356.796,6042m e E 361.442,5198m; 287°45'24 e 160,48 m até o vértice 20, de coordenadas N 8.356.845,5464m e E 361.289,6846m; 197°05'51" e 45,62 m até o vértice 21, de coordenadas N 8.356.801,9415m e E 361.276,2720m; 286°30'31" e 70,01 m até o vértice 22, de coordenadas N 8.356.821,8341m e E 361.209,1526m; Cerca deste, segue confrontando com João Ferreira de Souza, com os seguintes azimutes e distâncias: 292°54'07" e 11,31 m até o vértice 23, de coordenadas N 8.356.826,2342m e E 361.198,7369; 71°52'40" e 89,46 m até o vértice 24, de coordenadas N 8.356.854,0620m e E 361.283,7639m; 7°56'58" e 164,02 m até o vértice 25, de coordenadas N 8.357.016,5075m e E 361.306,4481m; 23°36'13" e 87,24 m até o vértice 26, de coordenadas N 8.357.096,4476m e E 361.341,3791m; 87°05'04" e 16,24 m até o vértice 27, de coordenadas N 8.357.097,2737m; 14°57'10" e 118,08 m até o vértice 28, de coordenadas N 8.357.211,3590m; Cerca ; deste, segue confrontando com Jaime José Dias, com os seguintes azimutes e distâncias: 352°46'53" e 198,39 m até o vértice 29, de coordenadas N 8.357.408,1737m e E 361.363,1401m; 352°11'28" e 13,03 m até o vértice 30, de coordenadas N 8.357.421,0808m e E 361.361,3700m; 13°24'01" e 109,06 m até o vértice 31, de coordenadas N 8.357.527,1705m e E 361.386,6445m; 353°46'06" e 131,50 m até o vértice 32, de coordenadas N 8.357.657,8931m e E 361.3723704m; Cerca; deste, segue confrontando com Elizeu Coelho, com os seguintes azimutes e distâncias: 69°52'05" e 101,99 m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão representadas no sistema U T M, referenciadas ao **Meridiano Central nº 39°00'**, fuso -24 tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

FOTOS AREAS E LINK DAS COORDENADAS GEODESICAS:

<https://www.google.com/maps/@-14.8578651,40.2859209,600m/data=!3m1!1e3>



DAS BENFEITORIAS

- Sede: casa de 1 pavimento.
- Curral.
- Cercas por toda propriedade.
- Pastagem
- **Rio das Mulheres (perene)**
- **Reserva de mata Atlântica**

CONTEXTO RURAL

O imóvel avaliado localiza-se em uma região de mata atlântica, com ótima infraestrutura básica (água de rio perene, passagens de servidão em bom estado, rede de energia), próximo ao povoado do Geriba com escolas de ensino fundamental, supermercado e praça de esportes.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam na região, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

JULLIS VINICIUS
TEIXEIRA MEIRA

VOLPONI:69289816520

Assinado de forma digital por
JULLIS VINICIUS TEIXEIRA MEIRA
VOLPONI:69289816520

Dados: 2022.06.30 11:30:49
-03'00'

CONCLUSÃO

Com base em nossa experiência profissional, e considerando as tendências do Mercado Imobiliário, expressamos firme convicção de que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste parecer é de R\$750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 712.500,00 (**setecentos e doze mil e quinhentos reais**) e o máximo de R\$ 787.500,00 (**setecentos e oitenta e sete mil e quinhentos reais**).

Vitória da Conquista/BA, 15 de junho de 2022

JULLIS VINICIUS

TEIXEIRA MEIRA

VOLPONI:69289816520

Assinado de forma digital por

JULLIS VINICIUS TEIXEIRA MEIRA

VOLPONI:69289816520

Dados: 2022.06.30 11:31:04 -03'00'

JULLIS VINICIUS TEIXEIRA MEIRA VOLPONI

CPF nº 692.898.165-20/ CRECI-BA 8758