

# 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 matricula 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



**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 Opinativo 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 neste 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 DESCRIPTIVO**

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**109,27 m até o vértice **5**, de coordenadas **N**

**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 Odilonilson 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 ÁREAS 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 avaliado, 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