

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 2024

Foto 01 - Fachada Imóvel



ENDEREÇO

**Rua Marcos Roberto Loncorovici – nº 339 Bloco 20 Uni-
dade 01 – CEP 17526-718
Vereador Eduardo Andrade Reis – Marília – SP**

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	5
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	12
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	17
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	17
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	17
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	19
15. CONCLUSÃO	20
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	22
17. ABREVIATURAS	23
18. CURRÍCULO(S)	23
19. ANEXO(S)	26

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: Tribunal de Justiça de São Paulo - CNPJ: 51.174.001/0001-93
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 23 de setembro de 2024
- 1.3 - Data da vistoria: 19 de agosto de 2024
- 1.4 - Finalidade: Ação Judicial
- 1.5 - Objetivo: Determinar o valor mercadológico do IA
- 1.6 - Categoria do IA: Imóvel Residencial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom
- 1.8 - Idade do IA: 11 anos

2. DA COMPETÊNCIA

A subscritora é inscrita no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 163513 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 19501 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, 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.

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

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

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.

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) 67.900 junto 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos, Documentos, Pessoas Jurídicas Protesto de Títulos

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

Conforme vistoria realizada no dia 19/082024 as 9:00hs da manhã, sendo conferida a metragem do imóvel, estado de conservação, benfeitorias e qualidade do material utilizado em sua edificação conforme descrição;

Imóvel: Unidade 01 do Bloco 020, pavimento térreo, a ser edificada no "CONDOMINIO PRAÇA DAS FIGUEIRAS" situado nesta cidade, no loteamento " Fazenda Santa Madalena" que se constituirá de 02 (dois) dormitórios, sala de jantar/estar/cozinha, banheiro e área de serviço, com 48,187 m² de área edificada (sendo 42,910 m² de área privativa coberta e 5,277 m² de área comum coberta)e 47,683m² de área comum descoberta; totalizando 95,870m²nde área total construída+ descoberta, correspondendo á unidade uma fração ideal de 1,1364% nas partes comuns e no terreno, descrito e caracterizado na matrícula nº 54.035; com direito a uma única vaga de garagem, descoberta e indeterminada, localizada no pavimento térreo do condomínio.

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

O imóvel está localizado na Rua Marcos Roberto Loncorovici, próximos as Ruas Marcio da Silva, Montalvi Battistetti e Alice Rosa Da Silva Costa.

A referida Rua é dotada de pavimentação asfáltica, calçadas, guias, sarjetas, iluminação pública, arborização, telefonia, internet e rede elétrica.

O imóvel está localizado em uma região mista, muitos imóveis residenciais e está próxima de alguns imóveis comerciais, próximo a escolas, igrejas, restaurantes, supermercados. UBS.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Marília é um município brasileiro do estado de São Paulo. Situa-se na região Centro-Oeste Paulista. Fica distante da capital do estado 443 quilômetros por rodovia; 529 quilômetros por ferrovia e 376 quilômetros em linha reta. Localiza-se à latitude de -22° 12' 50" S e longitude -49° 56' 45" W, estando a uma altitude de 679 metros. Possui uma área de 1.170,054 quilômetros quadrados, dos quais 23.040 estão em zona urbana.

O município de Marília é composto pelos distritos de Amadeu Amaral, Avencas, Dirceu, Lácio, Padre Nóbrega e Rosália, além do distrito sede. Em 2016 a Firjan classificou a cidade como a 23ª melhor do país para se viver; em 2017 Marília figurou em estudo do Ipea entre as 15 cidades mais pacíficas do Brasil, em um índice que considera municípios com população superior aos 100 mil habitantes [8]; figurando também no mesmo ano em estudo produzido pela Urban Systems como a 50ª dentre as cem cidades mais conectadas e inteligentes do Brasil.

Por conta de seu parque fabril no setor de alimentos, é comum que alguns bairros do município recebam o aroma de doces, biscoitos e chocolates por diversas vezes do dia e da noite, já que empresas como a Marilan, funcionam ininterruptamente. Diversas empresas de projeção nacional e internacional foram fundadas em Marília, como o Banco Bradesco, a Tam Linhas Aéreas, a Sasazaki, a Marilan e a Dori.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

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

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 - Fachada Imóvel



Foto 03 - Dormitório



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 - Dormitório



Foto 05 - Banheiro



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 - Banheiro



Foto 07 - Sala



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 - Sala



Foto 09 - Cozinha



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 10 - Fachada Imóvel



Foto 11 - Fachada Imóvel



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: Toca Imóveis (www.tocaimoveis.com.br/alugar/marilia/residencial/apartamento/vereador-eduardo-andrade-reis/26537)

R₁ – Valor R\$ 80.000,00 – com 42.91 m². Custo por m² R\$ 1.864,37 (um mil oitocentos e sessenta e quatro reais e trinta 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: Toca Imóveis (www.tocaimoveis.com.br/alugar/marilia/residencial/apartamento/vereador-eduardo-andrade-reis/23540)

R₂ – Valor R\$ 111.000,00 – com 42.91 m². Custo por m² R\$ 2.586,81 (dois mil quinhentos e oitenta e seis reais e oitenta e um 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: Zap Imóveis (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-vereador-eduardo-andrade-reis-marilia-sp-48m2-id-2743863820/)

R₃ – Valor R\$ 110.000,00 – com 42.91 m². Custo por m² R\$ 2.563,51 (dois mil quinhentos e sessenta e três reais e cinquenta e um 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: Possibilita Imóveis (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-vereador-eduardo-andrade-reis-marilia-sp-43m2-id-2743858984/)

R₄ – Valor R\$ 77.000,00 – com 42.91 m². Custo por m² R\$ 1.794,45 (um mil setecentos e noventa e quatro reais e quarenta e cinco 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: Fit Consultores Associados Ltda (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-vereador-eduardo-andrade-reis-marilia-sp-43m2-id-2573183293/)

R₅ – Valor R\$ 105.000,00 – com 42.91 m². Custo por m² R\$ 2.446,98 (dois mil quatrocentos e quarenta e seis reais e noventa 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

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

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.

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 ele esteja integrado.

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.

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.

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

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.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
------	---------	---------------------------	-------------------------

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1	R\$ 80.000,00	42,91	1.864,37
2	R\$ 111.000,00	42,91	2.586,81
3	R\$ 110.000,00	42,91	2.563,51
4	R\$ 77.000,00	42,91	1.794,45
5	R\$ 105.000,00	42,91	2.446,98
Média Preço m²			2.251,22

VM = R\$ 2.251,22

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.

(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 m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 2.251,22	42.91 m ²	R\$ 96.599,85

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 acrescer ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Marcos Roberto Loncorovici - nº 339 Bloco 20 Unidade 01, Município de Marília – SP.

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\$ 2.251,22	42,91	R\$ 96.599,85

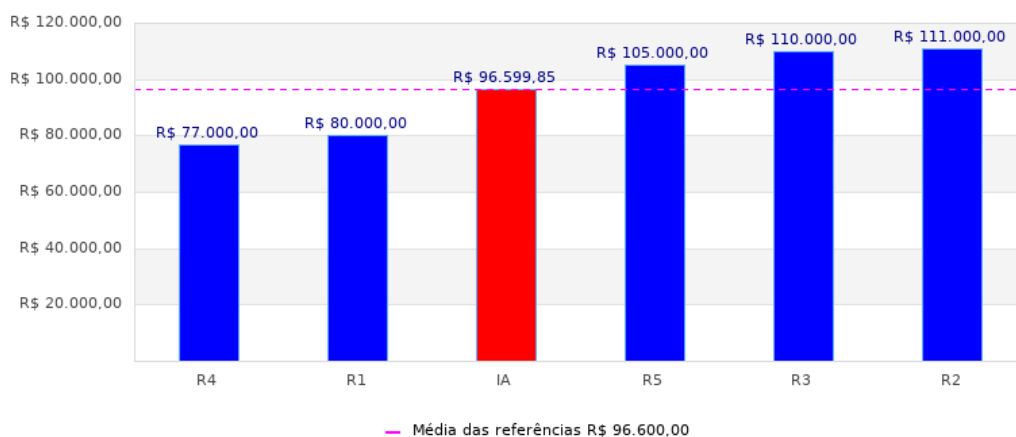
Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 96.599,85 (NOVENTA E SEIS MIL QUINHENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS).

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

15.3 - 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

Marília, 23 de setembro de 2024

Avaliadora: Savia Cristina Balbino Pimentel

CRECI nº 163513

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)

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL

CRECISP 163513

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

CNAI 19501

Dados Pessoais

CPF: 280.574.278-84

Endereço: Rua Francisco Giaxa, 539

Bairro: Jardim Maria Izabel

Cidade: Marília

Estado: SP

Telefone 1: (14) 98165-7578

Telefone 2: (14) 98165-7578

E-mail: saviabalbino@creci.org.br

Formação

Graduada em Administração com linha de formação em Gestão de Marketing UNIVEM 2013

Pós-graduada em MBA em Marketing e Negócios UNIVEM 2015

Experiência

Sou formada em administração e graduada em Marketing e Negócios. Atuo no ramo imobiliário trabalhando com avaliação, vendas, administração e locação de imóveis.

Perita Avaliadora Judicial atuante na Comarca de Marília e Região.

Trabalho com Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica Desapropriação, Inventários, Formal de Partilha, desmembramento imobiliário, aprovação de projeto, regularização documental, gestão financeira para financiamento, Assessoria na Compra e Venda de imóveis em geral.

Informações Complementares

Curso Habilitação Profissional Técnica de Nível Médio em Transações Imobiliárias - SOER SOCIEDADE DE ENSINO REGIONAL LTDA 2015

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Curso de Avaliação de Imóveis - IBREP INTISTURO BRASILEIRO DE
EDUCAÇÃO PROFISSIONAL 2016

Certificado de registro de Avaliador Imobiliário - Conselho Federal de Cor-
retores de Imóveis- COFECI- 2016

Curso de Perito Judicial- CRECI CONSELHO REGIONAL DE CORRETO-
RES DE IMOVEIS DE SAO PAULO 2 ° Região 2017

Curso de Avaliações Imobiliárias - CRECI CONSELHO REGIONAL DE
CORRETORES DE IMOVEIS DE SAO PAULO 2 ° Região 2017

Curso de Perito Judicial com Ênfase em Avaliações de Imóveis - CURSO
BETA 2023

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)