

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

SOLICITANTE- “ TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARILIA SP”
PROCESSO DIGITAL n º: 0016733-86.2017.8.26.0344
CLASSE ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA –CONDOMÍNIO
EXEQUENTE –CONDOMINIO RESIDENCIAL MEMPHIS E DENVER
EXECUTADO –ANA MARIA ALVES DE OLIVEIRA

JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO, CRECI 43645, CNAI 18269,
Corretor de Imóveis, nomeado por V. Exa. nos autos em epígrafe, vem, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários apresentar a V. Exa. o que segue

2
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

. Índice

1. Solicitante e endereço do imóvel em avaliação

2. Índice.....

3. Objetivo

4. Número do Parecer.....

5. Da Competência / (Lei 6.530/78)

5.1. Partes da ABNT / NBR:.....

6. Abreviaturas.....

7. Preliminares / Vistoria

8. Descrição do Imóvel.....

9. Características da Região / Melhorias Públicas/ Confrontações

10. Localização / Vista aérea por satélite

11. Documentação em anexo

12. Fotos do Imóvel Avaliando

13. Metodologia aplicada / Fontes de Pesquisa dos Imóveis Referenciais.....

14. Fotos de Imóveis Referenciais.....

15. Homogeneização de Dados e Resultado das Coletas.....

16. Conclusão do Parecer

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 12:41, sob o número WMIA21700776304. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016733-86.2017.8.26.0344 e código 6A43CAD.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

3. Objetivo:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado **PARA VENDA** do imóvel situado a Rua Gabriel Lopes Palomo n.º 260 apartamento 11 - 1.º andar Condomínio Edifício Memphis, Bairro Araxá, Marília SP.

4. Número do Parecer Técnico:

MAIO - 2021- PTAM

5. Da Competência (Lei 6.530/78):

Art. 1.º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3.º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3.º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a Intermediação na compra, venda, permuta e locação de Imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à Comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 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.

5.1 - Partes da ABNT / NBR:

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "**Avaliações de Bens**".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

6 - Abreviaturas:

IA - Imóvel em Avaliação
CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
Art. - Artigo
ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
NBR - Normas Brasileiras
M2 - Metro quadrado
IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.
R - Referenciais
V.V - Valor de venda
V.L - Valor da locação
A. T.C - Área Total construída
A. T. T - Área Total do Terreno
AT - Área do terreno
C.M2 - Custo por metro quadrado
V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação
V.M - Valor médio
TG - Total Geral
MG - Média geral
I. A.C - Idade aparente da construção
DTC - Depreciação por Tempo de Construção
R. F. D - Resultado do fator de depreciação.

7- Preliminares/Vistoria :

7.1-Por solicitação de V.Exa. , constitui objeto do presente trabalho, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para surtir efeito de "**Valor Real** para Venda do referido Imóvel".

7.2 - O imóvel objeto deste Parecer Mercadológico, está devidamente Registrado na matrícula de n.º 39368 ,1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marília – SP, cadastrado (Prefeitura Municipal de Marília) sob o número de contribuinte n.º 3338011.

7.3- O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor, no dia **12 de MAIO de 2021 , as 10 hs**

7.4 – O imóvel em avaliação encontra-se ocupado , sendo que fui atendido pela filha da Executada , GABRIELA CAROLINA DE OLIVEIRA COMPAROTTO , inscrita no CPF/MF 487.583.168-41.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Descrição do condomínio:

Prédio térreo + 3 andares /10 UNIDADES AUTONOMAS ;
Área útil 53,51 mt²;
Área total 63,8725 mt²;
Área garagem 10,36 mt²;
Área de terreno 726,00 . mt² ;
Fração ideal do terreno 6,25 %;
Localizado : 30 metros da Esquina ;
Natureza do terreno: seco;
Topografia do terreno: nível da rua;
Sem elevadores;
Portaria: monitoramento eletrônico e pessoal;
Arquitetura do prédio: estilo fachada pintura acrílica -Projeto normal;
Paisagismo: não possui;
Área de lazer: NÃO POSSUI ;
Área verde: não possui;
Gás: glp;
Estado de conservação da torre (**necessita de manutenção pintura**);
Valor do condomínio: R\$ 160,00
limites aceitáveis de valor de condomínio: .015 % / liquidez dentro da média para venda e locação
Ano de Construção: início 1997

Descrição da unidade:

1 Vaga de garagem DESCOBERTA Nº 03 ;
2 dormitórios ;
1 Wc social ,com azulejos /box de acrílico ;
Sala 2 ambientes ;
Cozinha com azulejos -gabinete /armário;
área de serviço ;
Revestimento dos wcs: cerâmico;
Piso interno: piso cerâmico (**NECESSITA DE MANUTENÇÃO**) ;
Portas e batentes PINTURA ;
Fechaduras e dobradiças de qualidade normal;
Esquadrias de ferro;
Pintura interna: **NECESSITA DE MANUTENÇÃO**);
Metais e louças de época padrão simples;
Interruptores, tomadas e luminárias de época padrão simples ;

6
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

9- Características da Região/MELHORIAS PÚBLICAS :

A região do I.A, é tradicionalmente conhecida pela proximidade com as Universidades (UNESP , UNIVEM , UNIMAR), Hospital Universitário e demais segmentos de serviços.

A região do Imóvel Avaliando NÃO é passiva de inundações.

O local onde está situado o imóvel avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura como uma Zona com permissão para construção de condomínios residenciais e comerciais verticalizados, com demais segmentos respeitando as normas da Lei de Zoneamento do município.

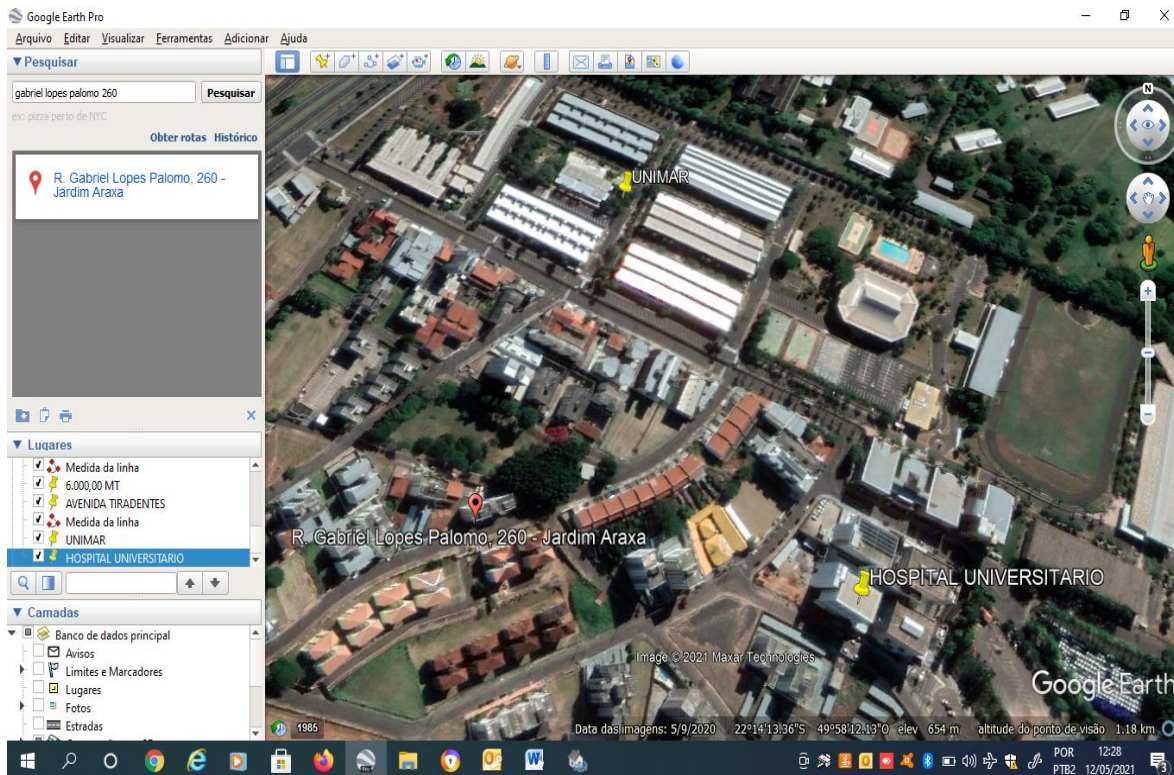
Todas as ruas do entorno, possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, transporte coletivo, entrega postal.

Confrontações:

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 39368 do 1º Registro de Imóveis de Marília e faz parte integrante nos autos às fls 184/187.

7
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

10. Mapa de Localização / Vista Aérea / Lei de Zoneamento:



11. Documentação Anexa:

- Certidão de IPTU;
- Certidão de valor venal;
- Matrícula n.º 39368 - 1.º registro de imóveis pag 184/187 autos
- Planta construtiva PP 6559 / 1997
- IPTU – cadastro n.º 3338011
- Administradora de Condomínio-Solução Administradora

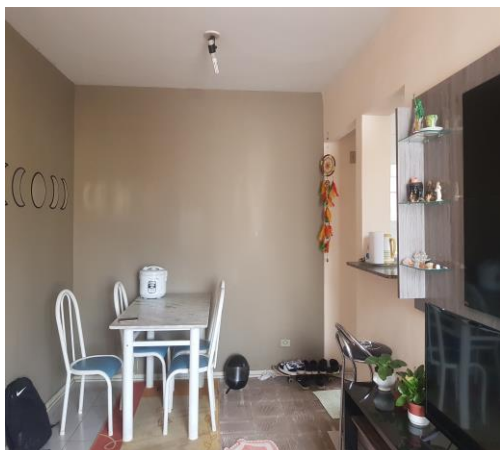
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 12:41, sob o número WMIA21700776304. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016733-86.2017.8.26.0344 e código 6A43CAD.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

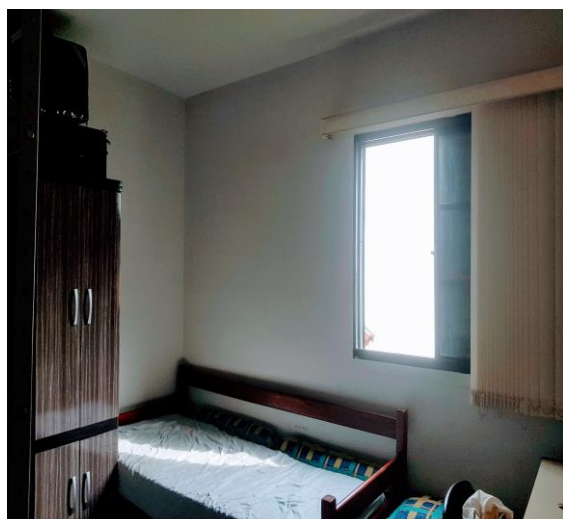
12. Fotos do Imóvel Avaliando I. A



Vaga n° 03



9
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



10
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

3. Metodologia Aplicada:

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra a metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de **“MÉTODO COMPARATIVO”**. Foram identificados junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO na região, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT, optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são próximos, e com diferenças ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Fontes de Pesquisa os Imóveis Referenciais:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram para venda, pelos vários escritórios imobiliários de Marília, identificados em cada foto dos referenciais **“R”**.

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características externas e internas com diferenças e semelhanças ao imóvel avaliando e identificados para venda, sem perdermos a qualidade do trabalho.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

14. Fotos de Imóveis Referenciais:

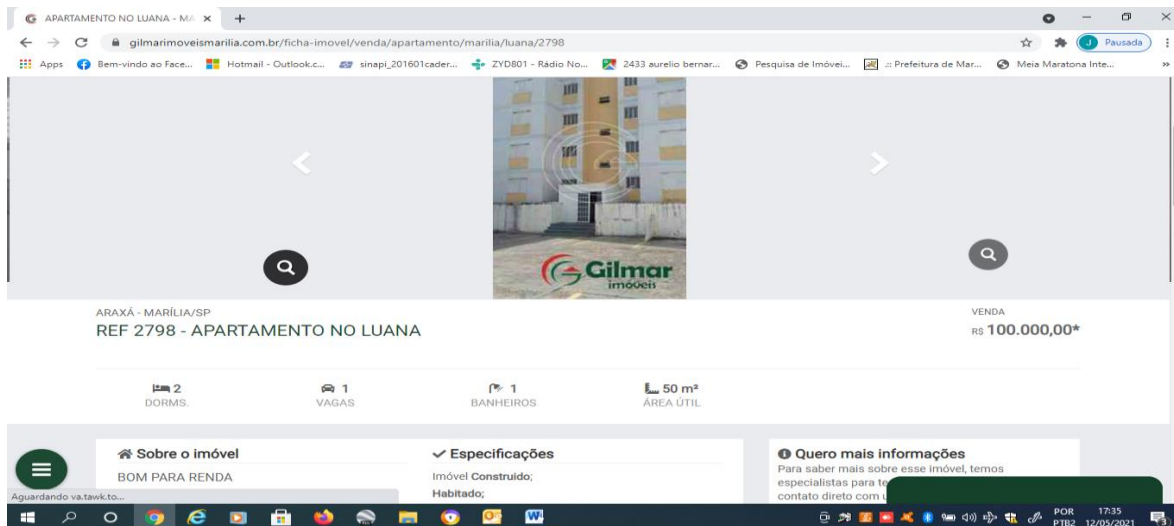
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: referencia 2798 Edifício Luana -JD ARAXÁ

Telefone: (14)3402 6969 Gilmar Imóveis

R\$ 100.000,00 (cem mil reais) pesquisa site maio 2021

Características do Imóvel: a.c 50,00 mt² 2 quartos sem elevador -cond.r\$



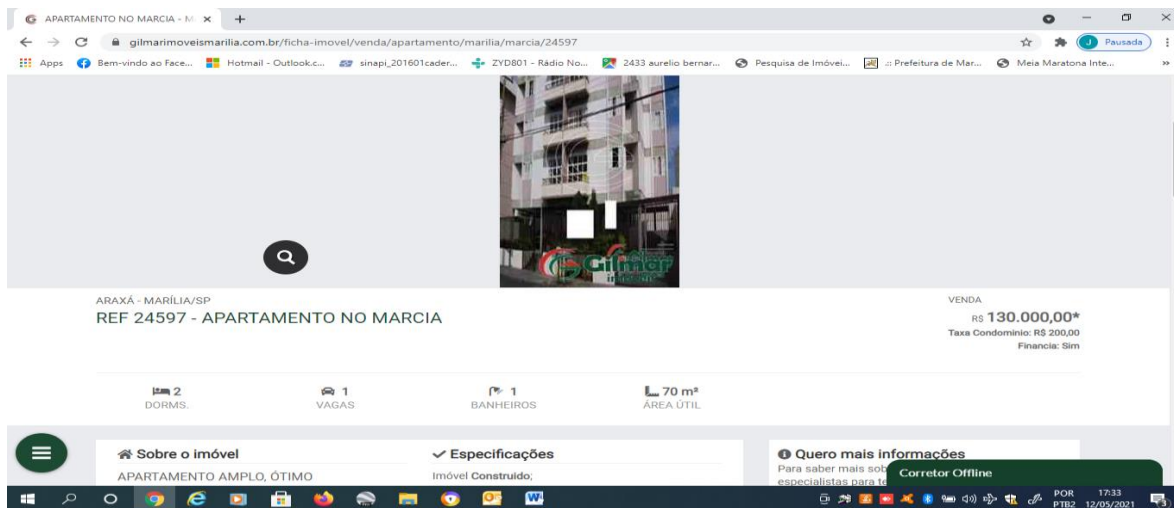
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REFERE 24597 Edifício Márcia Jardim Araxá

Telefone: (14)3402 6969 Gilmar Imóveis

R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) pesquisa site maio 2021

Características do Imóvel: a.c 70,00 mt² 2 quartos sem elevador -cond.r\$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 12:41 , sob o número WMIA21700776304. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016733-86.2017.8.26.0344 e código 6A43CAD.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

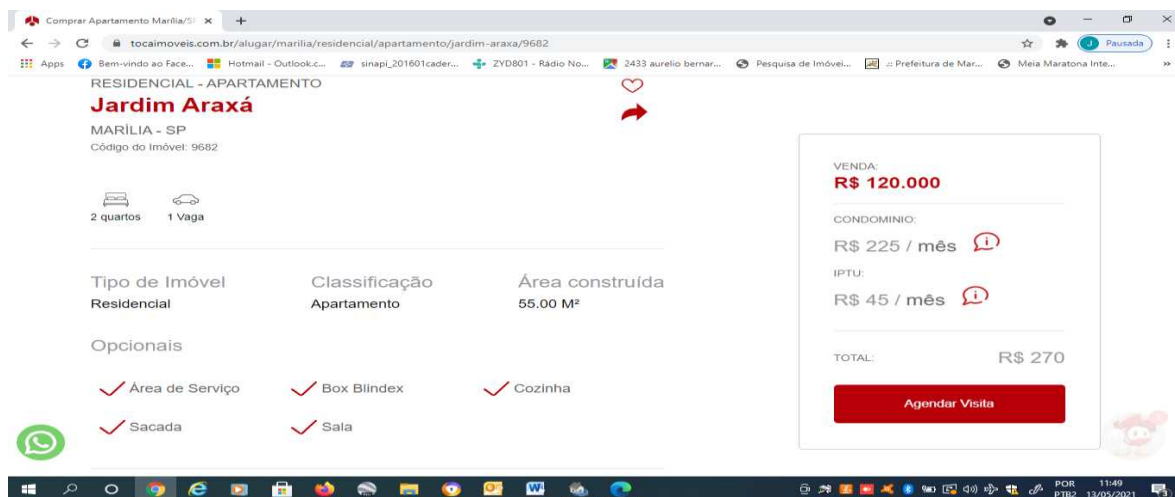
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: refe 9682--JD ARAXÁ

Telefone: (14)3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) pesquisa site maio 2021

Características do Imóvel: a.c 55,00 mt² - 2 quartos - sem elevador -cond.r\$



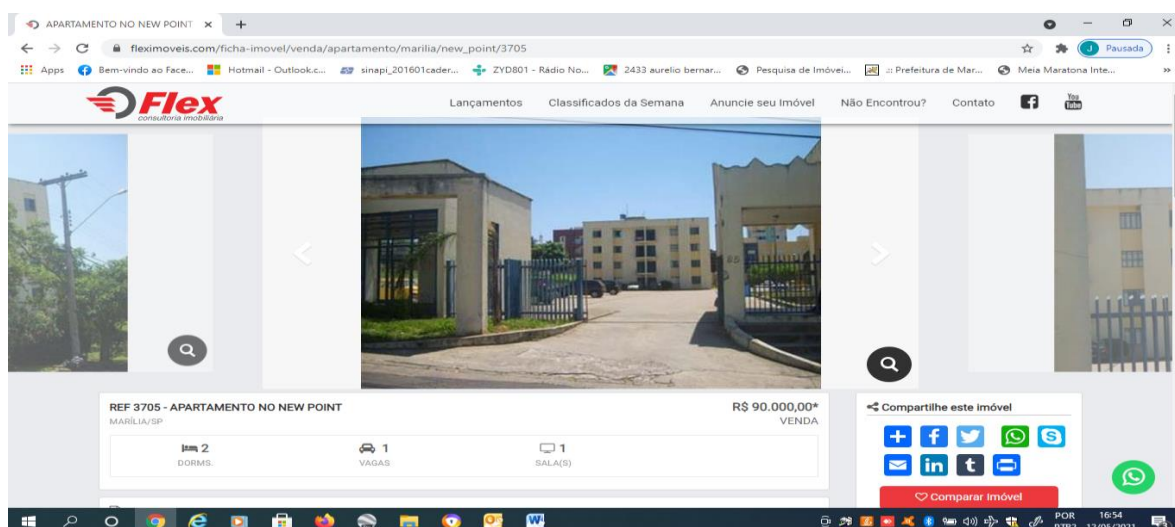
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: refe 3705 -JD ARAXÁ -Edif New Point

Telefone: (14)3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) pesquisa site maio 2021

Características do Imóvel: a.c 45,00 mt² - 2 quartos - sem elevador -cond.r\$



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

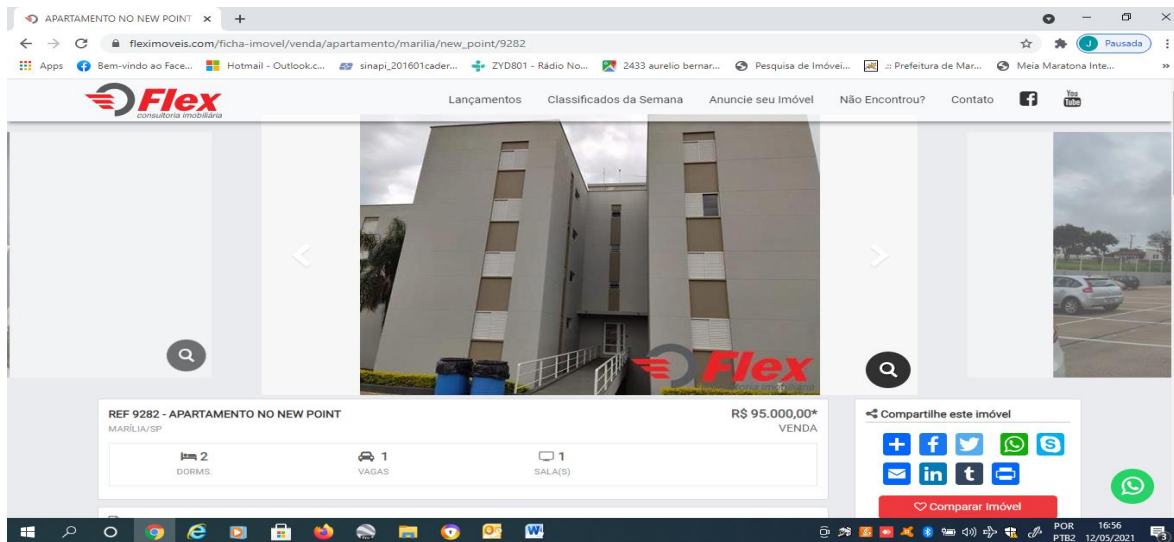
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: refe 9282-JD ARAXÁ - Edif New Point

Telefone: (14)3402 6161 Flex Imóveis

R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) pesquisa site maio 2021

Características do Imóvel: a.c 45,00 mt² - 2 quartos - sem elevador -cond.r\$



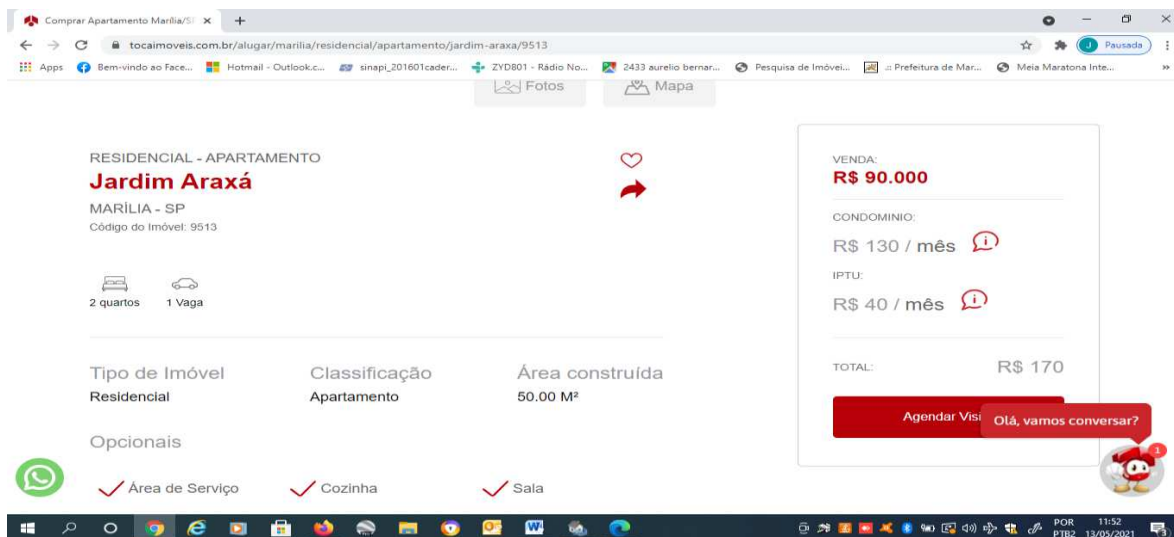
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: refe 9513 -JD ARAXÁ - EDIFICIO GAJ

Telefone: (14)3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) pesquisa site maio 2021

Características do Imóvel: a.c 50,00 mt² - 2 dormitórios - sem elevador -cond.r\$ 130,00



14
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

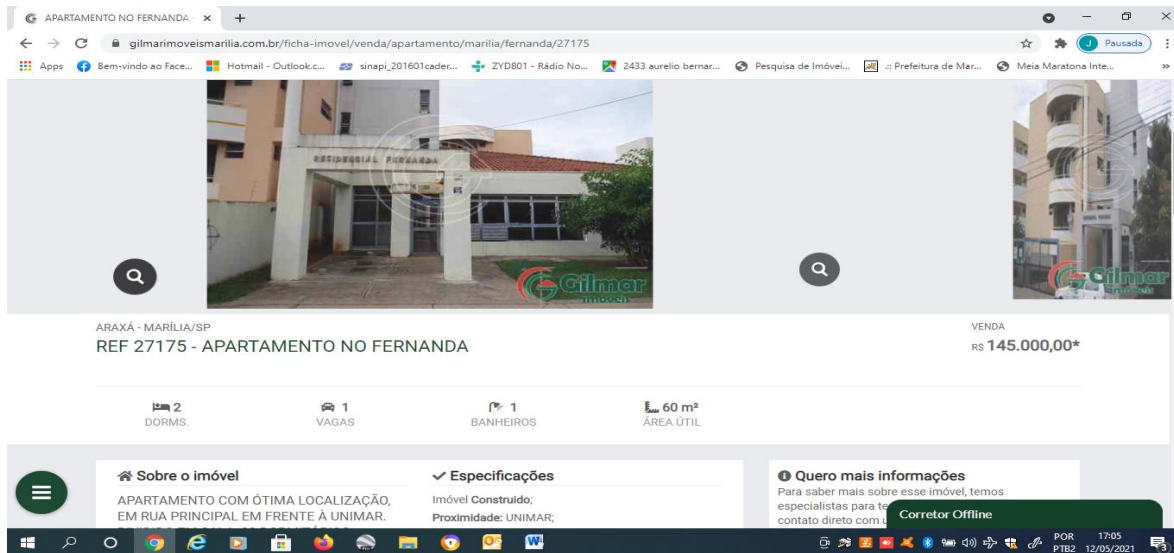
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: refe 27175-JD ARAXÁ -Edif Fernanda

Telefone: (14)3402 6969 Gilmar Imóveis

R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais) pesquisa site maio 2021

Características do Imóvel: a.c 60,00 mt² - 2 quartos - sem elevador -cond.r\$



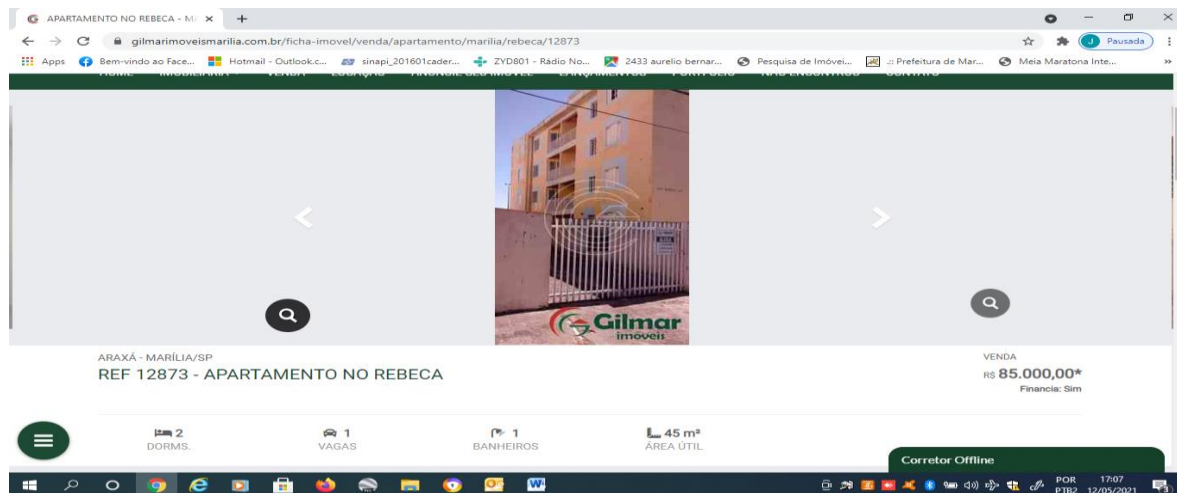
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 12873 Jardim Araxá -Edificio Rebeca

Telefone: (14) 3413 6969 Gilmar Imóveis

R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) maio 2021

Características do Imóvel: a.c 45,00 mt² 2 quartos sem elevador -cond.r\$



15
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

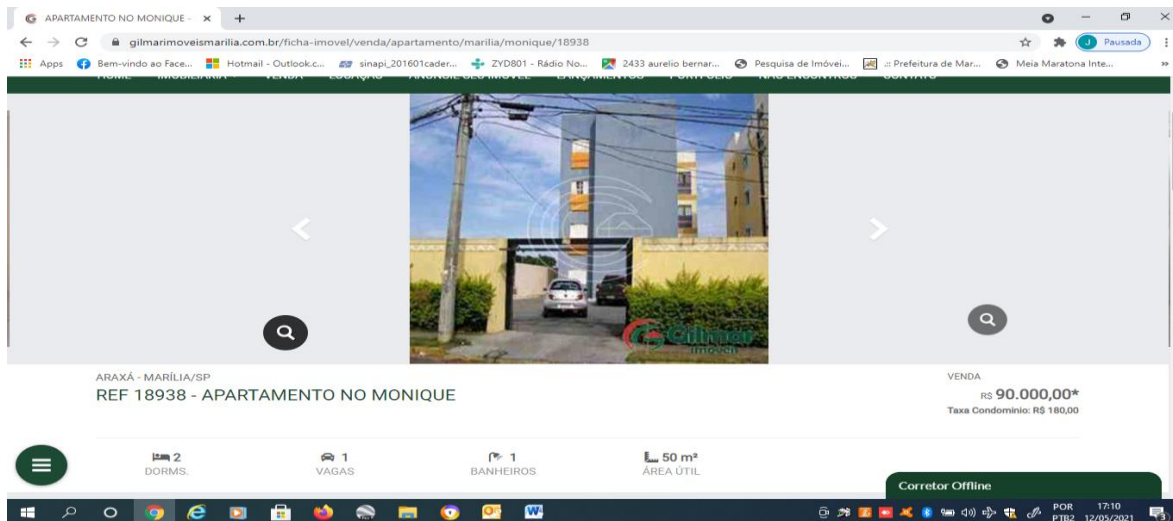
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 18938 Edificio Monique- Jardim Araxá

Telefone: (14) 3402 6969 Gilmar Imóveis

R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) pesquisa site maio2021

Características do Imóvel: a.c 50,00 mt² - 2 quartos - sem elevador



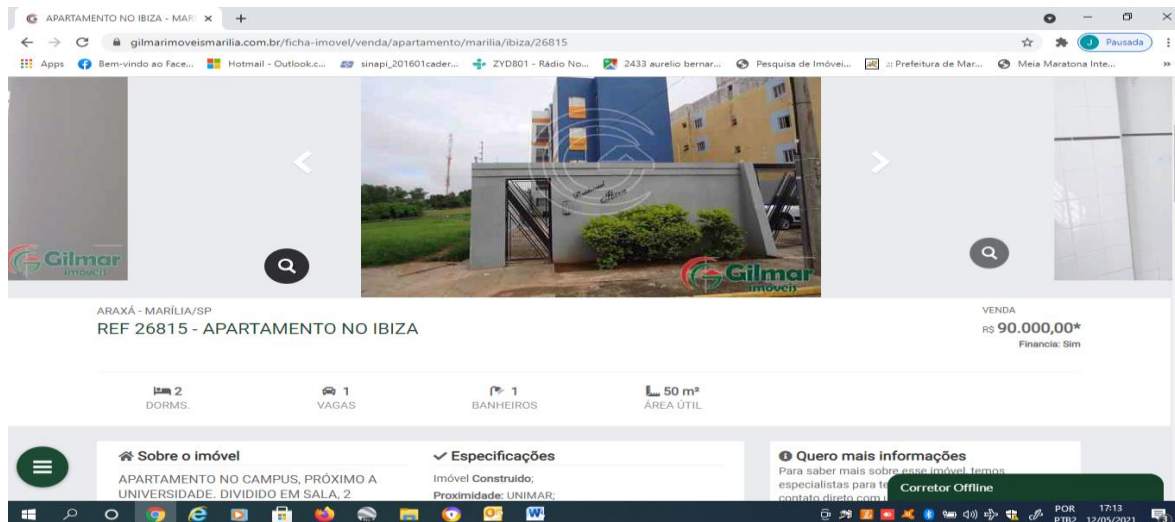
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 26815 Edificio Ibiza Jardim Araxá

Telefone: (14) 3402 6969 GILMAR Imóveis

R\$ 90.000,00 (NOVENTA mil reais) pesquisa site MAIO 2021

Características do Imóvel: a.c 50,00 mt² - 2 quartos -SEM elevador



16
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

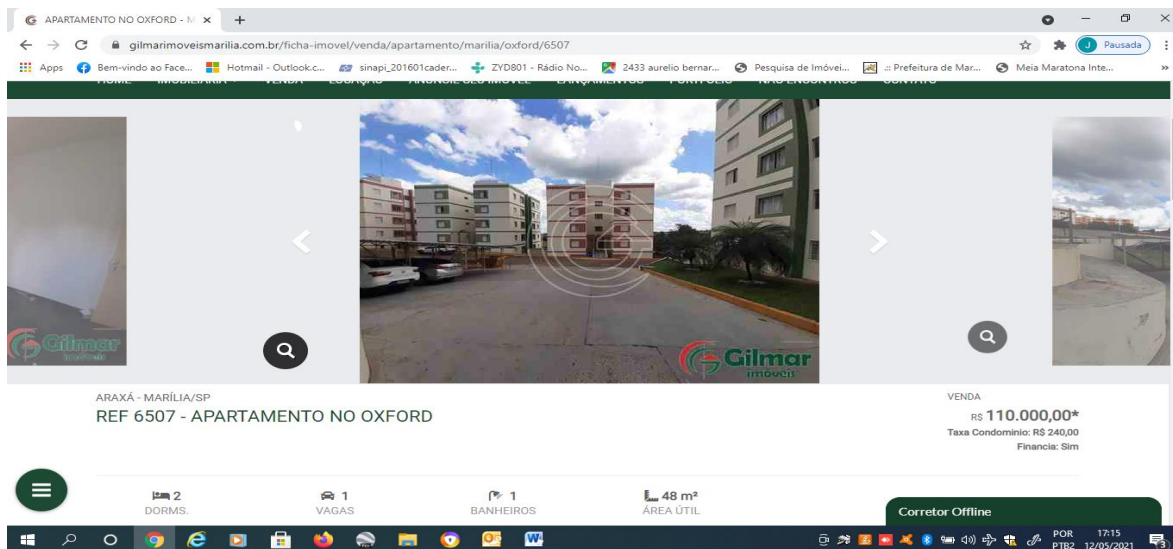
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 6507 Edifício Oxford Jardim Araxá

Telefone: (14) 3402 6969 Gilmar Imóveis

R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) Maio 2021

Características do Imóvel: a.c 48,00 mt² 2 quartos - sem elevador



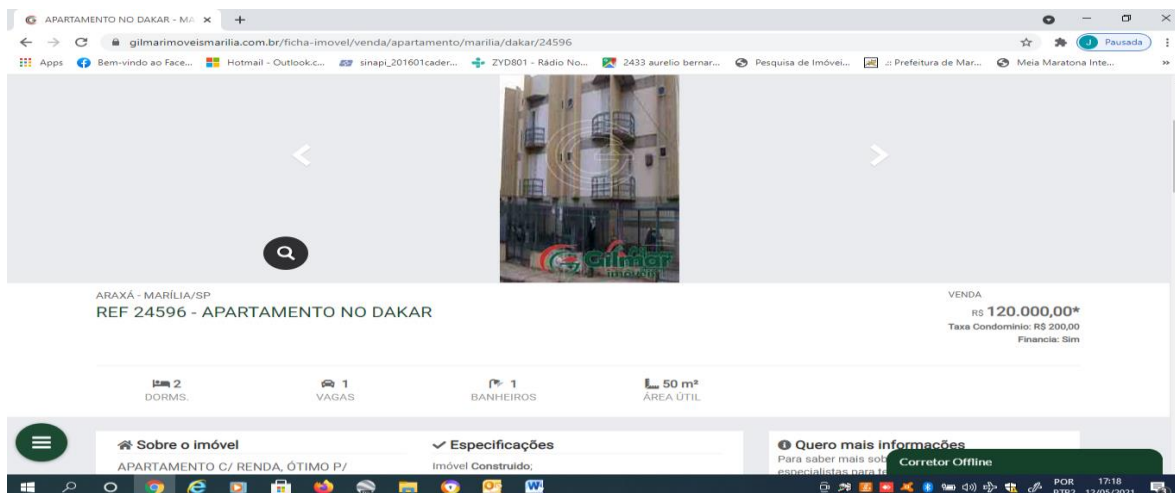
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 24596 Bairro Araxá -edifício Dakar

Telefone: (14) 3402 6969 Gilmar Imóveis

R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) pesquisa site maio 2021

Características do Imóvel: a.c 50,00 mt²- 2 quartos - sem elevador



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 12:41 , sob o número WMIA21700776304. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016733-86.2017.8.26.0344 e código 6A43CAD.

17
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

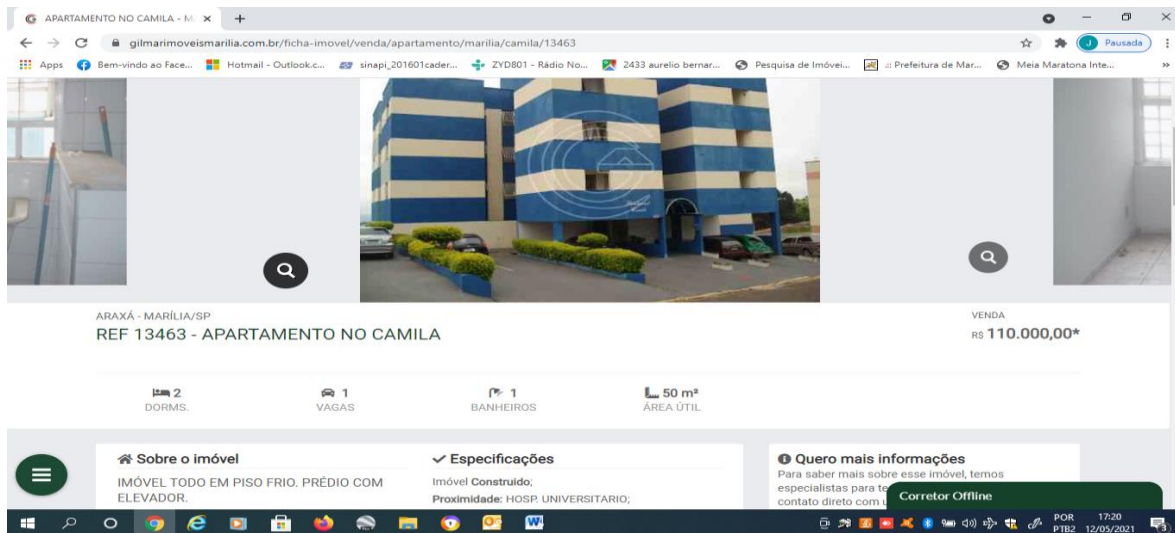
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 13463 Edificio Camila-Bairro Jardim Araxá

Telefone: (14) 3402 6969 Gilmar Imóveis

R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) pesquisa site maio 2021

Características do Imóvel: a.c 50,00 mt² 2 quartos - sem elevador



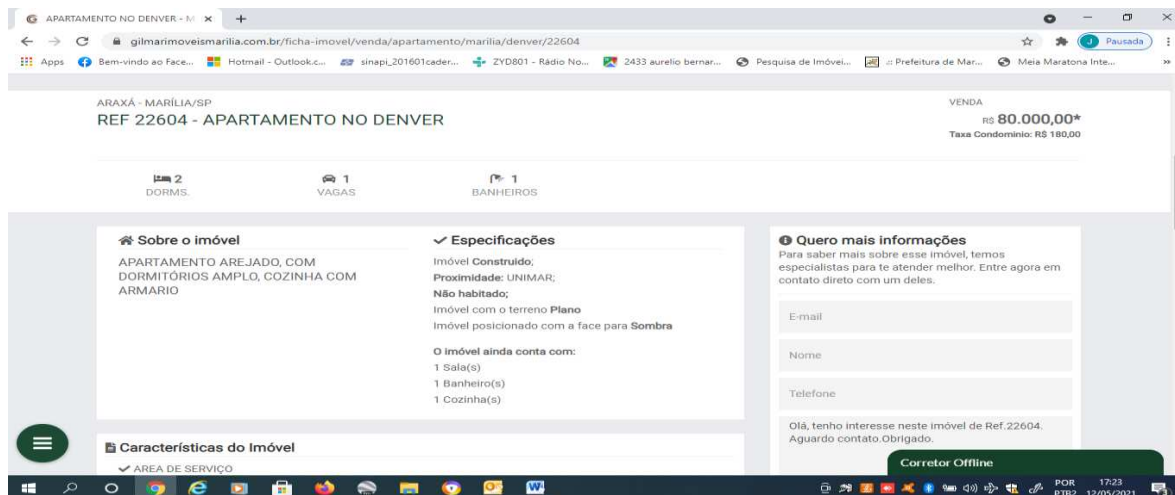
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 22604 Edificio Denver -Jardim Aaxá

Telefone: (14) 3402 6969 Gilmar Imóveis

R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) pesquisa site maio2021

Características do Imóvel: a.c 53,50 mt² 2 quartos sem elevador



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 12:41 , sob o número WMIA21700776304. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016733-86.2017.8.26.0344 e código 6A43CAD.

18
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

APARTAMENTO NO ZAMBON - 1 x +
 gilmarmoveismarilia.com.br/ficha-imovel/venda/apartamento/marilia/zambon/24171

ARAXÁ - MARÍLIA/SP
REF 24171 - APARTAMENTO NO ZAMBON

VENDA
R\$ 110.000,00*
 Taxa Condomínio: R\$ 130,00
 Financia: Sim

2 DORMS. 1 VAGAS 1 BANHEIROS 55 m² ÁREA ÚTIL

Sobre o imóvel
 EXCELENTE APARTAMENTO COM VISTA PARA

Especificações
 Imóvel Construído;

Quero mais informações
 Para saber mais sobre este imóvel, temos especialistas para te atender melhor. Entre agora em contato direto com um deles.

Corretor Offline

APARTAMENTO NO GAJ - MARÍLIA/SP
 gilmarmoveismarilia.com.br/ficha-imovel/venda/apartamento/marilia/gaj/22819

ARAXÁ - MARÍLIA/SP
REF 22819 - APARTAMENTO NO GAJ

VENDA
R\$ 89.000,00*
 Taxa Condomínio: R\$ 130,00

2 DORMS. 1 VAGAS 1 BANHEIROS 50 m² ÁREA ÚTIL

Sobre o imóvel
 EXCELENTE P/ RENDA, PRÓXIMO A FACULDADE

Especificações
 Imóvel Construído;
 Proximidade: UNIMAR;
 Não habitado;
 Imóvel com o terreno Plano
 50 m² de área útil
 Imóvel posicionado com a face para Sombra

Quero mais informações
 Para saber mais sobre esse imóvel, temos especialistas para te atender melhor. Entre agora em contato direto com um deles.

E-mail

Corretor Offline

APARTAMENTO NO DALLAS - MARÍLIA/SP
 gilmarmoveismarilia.com.br/ficha-imovel/venda/apartamento/marilia/dallas/27020

ARAXÁ - MARÍLIA/SP
REF 27020 - APARTAMENTO NO DALLAS

VENDA
R\$ 100.000,00*
 Taxa Condomínio: R\$ 200,00
 Financia: Sim

2 DORMS. 1 VAGAS 1 BANHEIROS 55 m² ÁREA ÚTIL

Sobre o imóvel
 APARTAMENTO LOCALIZADO PRÓXIMO ÀS UNIVERSIDADES E COM FÁCIL ACESSO À RODOVIA. DIVIDIDO EM SALA, 02 DORMITÓRIOS, COZINHA, BANHEIRO SOCIAL, ÁREA DE SERVIÇO E VAGA DE GARAGEM.

Especificações
 Imóvel Construído;
 Proximidade: FACULDADE UNIMAR;
 Permite Financiamento;
 Habitado;
 Imóvel com o terreno Plano
 55 m² de área útil
 Imóvel posicionado com a face para Sombra

O imóvel ainda conta com:
 1 Sala(s)
 1 Banheiro(s)
 1 Cozinha(s)

Quero mais informações
 Para saber mais sobre esse imóvel, temos especialistas para te atender melhor. Entre agora em contato direto com um deles.

E-mail

Nome

Telefone

Olá, tenho interesse neste imóvel de Ref.27020. aguardo contato.

Corretor Offline

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 12:41, sob o número WMIA21700776304. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016733-86.2017.8.26.0344 e código 6A43CAD.

19
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

15 - HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

*** Foram utilizados 17 referenciais , semelhantes em área construída , especificamente no Jardim Araxá , o que nos garante uma coleta e homogeneização de dados com segurança para apresentar a Conclusão.**

- Nota – **A unidade de numero 11 Residencial Memphis , encontra-se em estado de conservação com a necessidade de manutenção em todo o piso interno da unidade .**
- acabamentos padrão simples (metais , louças , armários embutidos, instalações elétricas ,hidráulicas , esquadrias e demais acessórios .

Vários aspectos podem valorizar ou desvalorizar um imóvel em um condomínio verticalizado , a localização , conservação da torre , andar , face do sol , numero de vaga de garagem , lazer , inovações tecnológicas , enfim , vários pontos .

As incorporadoras atualmente quando lançam novos projetos , estão separando as vagas de garagem em matrículas individualizadas , o que permite ao condômino /incorporador adquirir ou vender vagas de garagem a outro condômino .

Os percentuais podem variar de 10 % a 25% do valor do metro quadrado da unidade de apartamento .

20
 PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

CÁLCULOS /HOMOGEINIZAÇÃO

a.u 53,50 mt² sem elevador

Área: 53m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Fator 1

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Imóvel 1

Área:	50m ²
Valor:	R\$100.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.000,00
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Imóvel 2:

Imóvel 2

Área:	70m ²
Valor:	R\$130.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.857,14
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Imóvel 3:

Imóvel 3

Área:	50m ²
Valor:	R\$100.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.000,00
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Imóvel 4:

Imóvel 4	
Área:	45m ²
Valor:	R\$90.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.000,00
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Imóvel 5:

Imóvel 5	
Área:	45m ²
Valor:	R\$95.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.111,11
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Imóvel 6:

Imóvel 6	
Área:	50m ²
Valor:	R\$100.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.000,00
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Imóvel 7:

Imóvel 7	
Área:	60m ²
Valor:	R\$145.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.416,67
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Imóvel 8:

Imóvel 8	
Área:	45m ²
Valor:	R\$85.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.888,89
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Imóvel 9:

Imóvel 9	
Área:	50m ²
Valor:	R\$90.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.800,00
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Imóvel 10:

Imóvel 10

Área: 50m²
Valor: R\$90.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1.800,00
Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 11:

Imóvel 11

Área: 50m²
Valor: R\$120.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2.400,00
Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 12:

Imóvel 12

Área: 48m²
Valor: R\$110.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2.291,67
Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 13:

Imóvel 13

Área: 50m²
Valor: R\$110.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2.200,00
Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 14:

Imóvel 14

Área: 53m²
Valor: R\$80.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1.509,43
Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 15:

Imóvel 15

Área: 55m²
Valor: R\$110.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2.000,00
Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Imóvel 16:

Imóvel 16

Área:	50m ²
Valor:	R\$89.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.780,00
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Imóvel 17:

Imóvel 17

Área:	55m ²
Valor:	R\$100.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.818,18
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	R\$/m ² homog.
1	2.000,00	1,00	2.000,00
2	1.857,14	1,00	1.857,14
3	2.000,00	1,00	2.000,00
4	2.000,00	1,00	2.000,00
5	2.111,11	1,00	2.111,11
6	2.000,00	1,00	2.000,00
7	2.416,67	1,00	2.416,67
8	1.888,89	1,00	1.888,89
9	1.800,00	1,00	1.800,00
10	1.800,00	1,00	1.800,00
11	2.400,00	1,00	2.400,00
12	2.291,67	1,00	2.291,67
13	2.200,00	1,00	2.200,00
14	1.509,43	1,00	1.509,43
15	2.000,00	1,00	2.000,00
16	1.780,00	1,00	1.780,00
17	1.818,18	1,00	1.818,18

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$
 $X = 1.992,53$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$
 $S = 237,82$

24
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 17 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 2,18

Amostra 1: $d = 2.000,00 - 1.992,53 / 237,82 = 0,03 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 1.857,14 - 1.992,53 / 237,82 = 0,57 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 2.000,00 - 1.992,53 / 237,82 = 0,03 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 2.000,00 - 1.992,53 / 237,82 = 0,03 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 2.111,11 - 1.992,53 / 237,82 = 0,50 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 2.000,00 - 1.992,53 / 237,82 = 0,03 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 2.416,67 - 1.992,53 / 237,82 = 1,78 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d = 1.888,89 - 1.992,53 / 237,82 = 0,44 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 9: $d = 1.800,00 - 1.992,53 / 237,82 = 0,81 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 10: $d = 1.800,00 - 1.992,53 / 237,82 = 0,81 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 11: $d = 2.400,00 - 1.992,53 / 237,82 = 1,71 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 12: $d = 2.291,67 - 1.992,53 / 237,82 = 1,26 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 13: $d = 2.200,00 - 1.992,53 / 237,82 = 0,87 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 14: $d = 1.509,43 - 1.992,53 / 237,82 = 2,03 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 15: $d = 2.000,00 - 1.992,53 / 237,82 = 0,03 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 16: $d = 1.780,00 - 1.992,53 / 237,82 = 0,89 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 17: $d = 1.818,18 - 1.992,53 / 237,82 = 0,73 < 2,18$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 16 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 1.992,53 - 1.34 * 237,82/\sqrt{(17 - 1)} = 1.912,86$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1.992,53 + 1.34 * 237,82/\sqrt{(17 - 1)} = 2.072,20$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$1.912,86 a R\$2.072,20

25
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio:
2.000,00 (amostra 1); 2.000,00 (amostra 3); 2.000,00 (amostra 4); 2.000,00 (amostra 6);
2.000,00 (amostra 15).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$2.000,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$2.000,00 * 53,00 = R\$106.000,00

Valor do imóvel avaliando: R\$106.000,00

26
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

16- CONCLUSÃO:

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas de avaliações que contribuam para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

Portanto concluímos que:

Podemos concluir que diante deste momento econômico, temos observado que as negociações de vendedores/compradores e locadores / locatários, estão chegando a um acordo de redução de 15 % a 20 %, evitando que os imóveis fiquem fechados, gerando os tributos, taxas de energia elétrica, água e que o imóvel acaba se depreciando mais rapidamente.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 6 % nos valores acima expressos (- 6 % a + 6 %), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

****Para a venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de:**

R\$ 106.000,00 (CENTO E SEIS MIL REAIS)

(+ 6 %) R\$ 112.360,00(CENTO E DOZE MIL TREZENTOS E SESSENTA REAIS).

(- 6 %) R\$ 99.640,00(NOVENTA E NOVE MIL SEISCENTOS E QUARENTA REAIS)

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando a disposição para maiores esclarecimentos.

Marília 13 de MAIO de 2021

José Albino Martins Manzano
Creci 43645 / Cnai 18269

27
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

ANEXOS

28
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Terça-feira, 11 de Maio de 2021 [Sair]

Débito(s) corrigido(s) até: 11/05/2021

Inscrição: 3338011 Controle: 3338011
 Proprietário: SANDRA MARIA BENETTI
 Compromissário:
 Local do Imóvel: - GABRIEL LOPES PALOMO R, 260 APTO 11 - ED MEMPHIS
 Bairro/Loteamento: ARAXA,JD Quadra: 0005 Lote: A (LOTES 25 AO 26)
 Endereço Entrega: 17525-060 - GABRIEL LOPES PALOMO R, 260 AP 11 - ED MEMPHIS
 Cidade: MARILIA Estado: SP

Imposto	Exerc	Situacao	Parcela	DeVencido	Original	Correcao	Juros	Multa	
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	1	15/03/2021	12,32	0,0	0,37	1,23
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	2	15/04/2021	12,32	0,0	0,25	0,62
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	3	15/05/2021	12,32	0,0	0,0	0,0
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	4	15/06/2021	12,32	0,0	0,0	0,0
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	5	15/07/2021	12,32	0,0	0,0	0,0
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	6	15/08/2021	12,32	0,0	0,0	0,0
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	7	15/09/2021	12,32	0,0	0,0	0,0
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	8	15/10/2021	12,32	0,0	0,0	0,0
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	9	15/11/2021	12,32	0,0	0,0	0,0
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	10	15/12/2021	12,32	0,0	0,0	0,0
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	11	15/01/2022	12,35	0,0	0,0	0,0

	Original	Correcao	Juros	Multa	Bonorarios	TOTAL
Selecionados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	135,55	0,00	0,62	1,85	0,00	136,94

Certidão Valor Venal
Número 452142/2021

CERTIFICAMOS que, de acordo com o nosso Banco de Dados, os Valores Venais relativos ao lançamento de impostos imobiliários, para o exercício e imóvel solicitados, são os seguintes:

Identificação	
Inscrição	3338011
Controle	3338011
Proprietário	SANDRA MARIA BENETTI
Compromissário	
Possuidor	ANA MARIA ALVES DE OLIVEIRA
Local do Imóvel	- GABRIEL LOPES PALOMO R, 260 APTO 11 - ED MEMPHIS
Bairro/Loteamento	ARAXA,JD Quadra: 0005 Lote: A (LOTES 25 AO 26)
Situação	Ativo
Exercício de Lancto	2021
Vir Venal Territorial	5.000,24
Vir Venal Predial	26.523,62
Vir Venal Imóvel	31.523,86
Área Construída	63,87 m ²
Testada	6,85 m
Área Terreno	62,90 m ²

Esta certidão é válida por 06 (seis) meses, conforme Decreto 7212/96.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 12:41 , sob o número WMIA21700776304. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016733-86.2017.8.26.0344 e código 6A43CAD.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

PROJETO COMPLETO F. UNICA

F/ CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO RESIDENCIAL

MARILIA - S.P.

PROP : DAL E ENGENHARIA E COMERCIO LTDA

ESCALAS INDICADAS

RUA GABRIEL L. PALOMO, No 205, ESQ. C/ R. WALDEMAR KIREFF, LOTES 25 E 26 - QUADRA 05 - B. ARAXÁ - MARILIA S.P.

AREAS

VER QUADRO DE AREAS

SITUAÇÃO S/ ESC.

RUA GABRIEL L. PALOMO

RUA OSCAR N. SAMPAIO

N.M.

A APROVAÇÃO DESTE PROJETO, NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO, NEM EXIME O PROJETISTA DE SUA RESPONSABILIDADE SOBRE O MESMO.

José Almeida
PROP.

AUTOR DO PROJ.
EDSON FERREZ FERREZ - ARQUITETO
CREA - 48416/D

RESP. DA OBRA
JOSE ANTONIO LOURENÇO DOS SANTOS
CREA - 31421/D

A OBRA FOI DEVIDAMENTE MATRICULADA NO INSS SOB N.º 212910329077 Data 05 de 05 de 97

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA
APROVADO
13 AGO 1997
Cidade Ap. Fátima Soriano
Eng. Civil - CREA

Edna Bezerra de Lima Muchiutti
AGENTE ADMINISTRATIVO
MMP-502492

Proc. n.º 6559/97
Folha n.º 4
Ass.: *CMS*

QUADRO DE AREAS		
TERRENO		1.006,42 M2
EXISTENTE		541,52 M2
A CONSTRUIR		
AREA COMUM :		
COBERTA PADRAO:		
HALL (CX. ESC.)	13,09 M2 X 4	52.36 M2
AREA PRIVATIVA :		
APTO. TIPO	53,51 M2 X 8	428.08 M2
TOTAL AREA COBERTA A CONSTRUIR		480.44 M2
TOTAL AREA EDIFICADADA NO TERRENO		1021.96 M2