fls. 265

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA/SP.

344 FMIA.21.0001B021-9 171121 1540 52

PROCESSO: **n.º 0013575-62.2013.8.26.0344**
REQUERENTE: **ADRIANO CIRINO E OUTROS**
REQUERIDA: **HBF INCORPORAÇÕES SE LTDA**

SAVIA CRISTRINA BALBINO PIMENTEL, já qualificada nos autos em epígrafe, vem, com o devido respeito, à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada dos respectivos laudos de avaliação conforme r. despacho de folhas 181.

Termos em que, do seu recebimento e regular processamento,

Pede deferimento.

Marília/SP, 17 de novembro de 2.021

SAVIA CRISTRINA BALBINO PIMENTEL
CRECI/SP 163513 CNAI 19.501

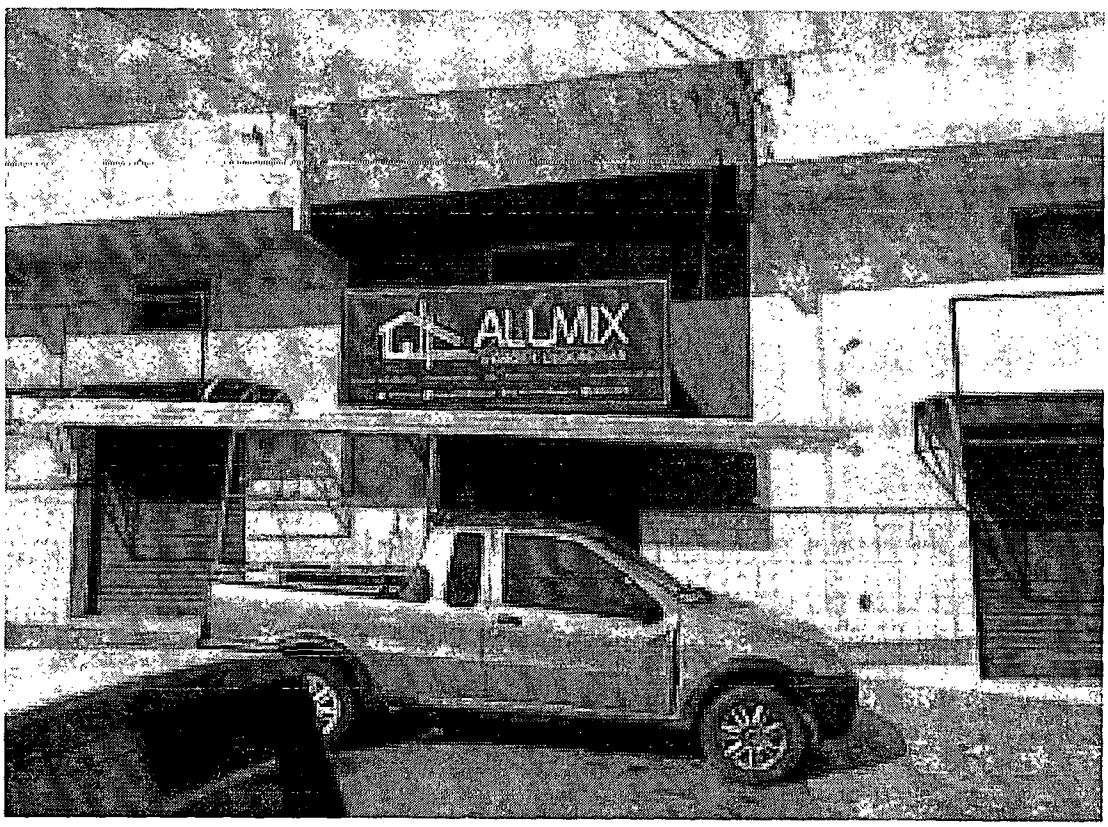
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - NOVEMBRO 2021

Foto 01 -



ENDEREÇO

Rua Quitéria Pereira – 381 – CEP 17511-260
Palmital – Marília – SP

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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 4
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 8
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 12
12. REFERÊNCIA NORMATIVA 12
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 12
14. PRÉ-AVALIAÇÃO 14
15. CONCLUSÃO 15
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR 17
17. ABREVIATURAS 18
18. CURRÍCULO(S) 18
19. ANEXO(S) 21

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: 16 de novembro de 2021

1.3 - Data da vistoria: 30 de setembro de 2021

1.4 - Finalidade: Ação Judicial

1.5 - Objetivo: Determinar o valor mercadológico do IA

1.6 - Categoria do IA: Imóvel Comercial

1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom

1.8 - Idade do IA: 5 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 possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes 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 3º, 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.

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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.cofcci.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) 55010 junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

Conforme vistoria realizada no dia 30/09/2021 as 9:00hs da manhã, trata-se de um imovel comercial, constituido de um prédio em alvenaria e o seu respectivo terreno medindo 82,56 metros. O terreno e ocupado por uma edificação, compondo vários salas em condomínio.

Identificação do Imóvel; salão 4 no terreo do condominio Comercial Lavinia, localizado nas Ruas quitéria Pereira n° 381, Benedita dos Santos Coube n° 134 e Amando de Oliveira Rocha Filho n° 580 Marilia-Sp confrontando na frente com a Rua quitéria Pereira, à direita de quem da rua olha para o salão com o salão 5 e a esquerda com o salão 3, com fração ideal de 6,23612% das áreas comuns privativa de 63,39 m² e área total de 82,56 m².

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

O imóvel está localizado em uma região distante do centro da cidade, é ocupadas por imóveis, com caracteristicas mistas, com predominancia residencial e padrões que variam de médio a popular.

A localização é constituída por região mista, com edificaçoes residenciais e comerciais, para chegar ao referido imovel, é utilizado a Rua Washington Luiz que interligam o centro a região norte da cidade e que permitem o acesso a rodovia do contorno facilitando o escoamento dos veiculos.

A Rua Quitéria Pereira é paralela com a Rua Amando de Oliveira Rocha Filho e destaca-se por estar bem localizado, próximo o centro comercial do bairro, onde estão inseridos, varios comercios, tais como; lojas Famarcias, Padarias, Supermercados, Escolas Municipais, Posto de Saúde.

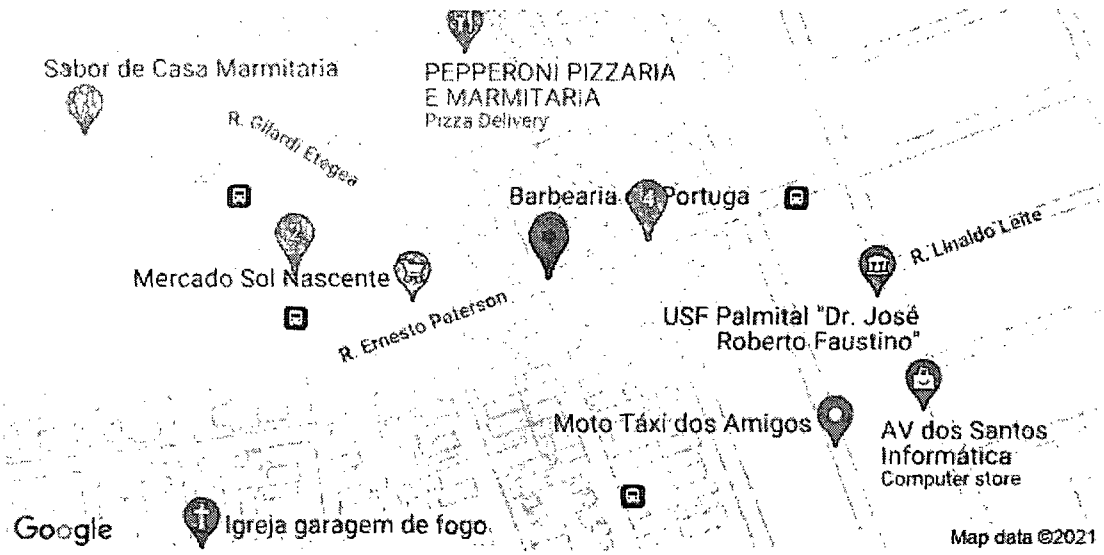
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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 -49º 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; figurando também no mesmo ano em estudo produzido pela Urban Systems como a 50ª dentre as cem cidades mais conectadas e inteligentes do Brasil. [

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

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 -



Foto 03 -



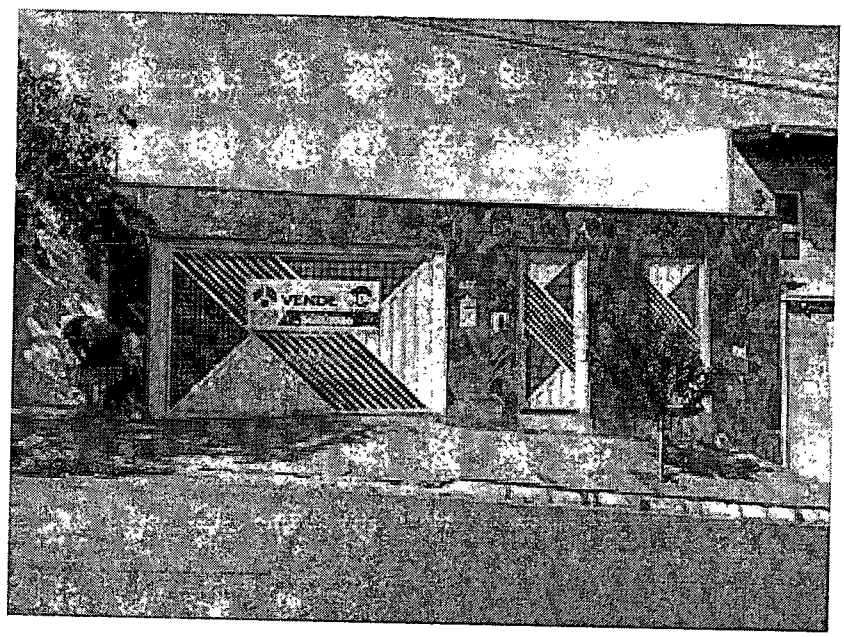
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

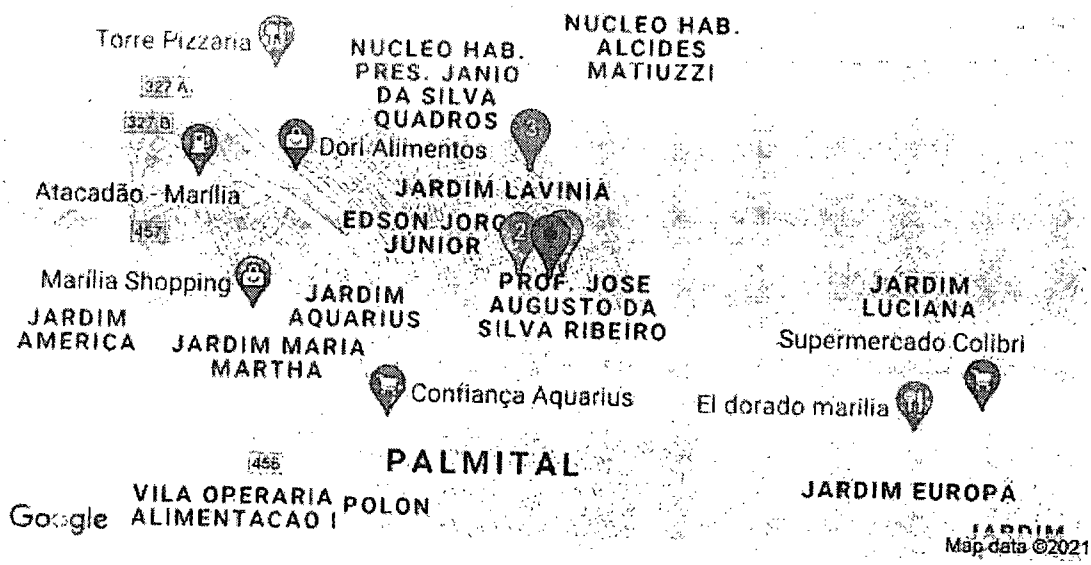
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Toca Imóveis 14 3402-7000

R_1 – Valor R$ 390.000,00 – com 200.00 m². Custo por m² R$ 1.950,00 (mil e novecentos e cinquenta reais)





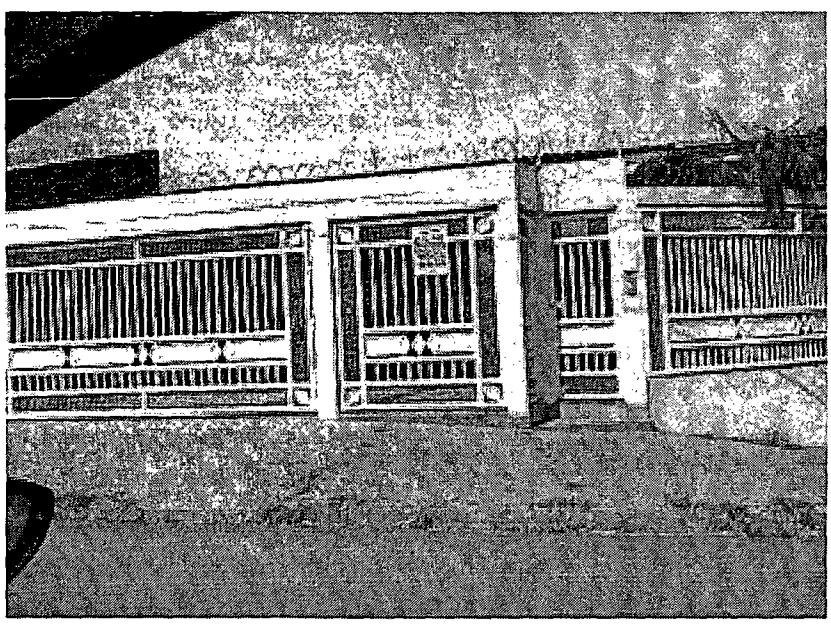
SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

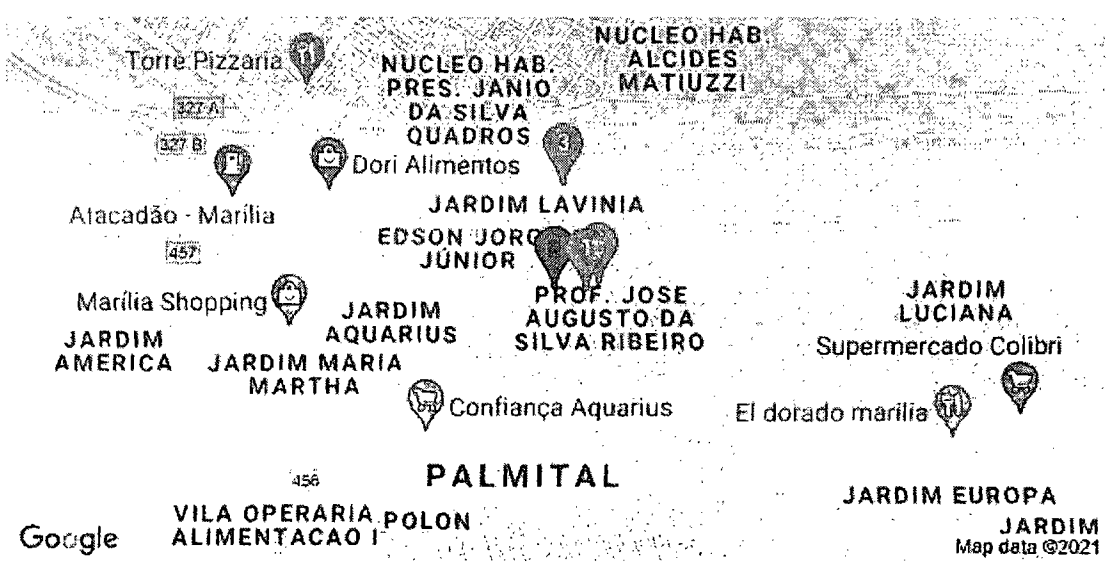
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Edson Corretor 14 99724-3530

R_2 – Valor R$ 420.000,00 – com 272.00 m². Custo por m² R$ 1.544,12 (mil e quinhentos e quarenta e quatro reais e doze centavos)





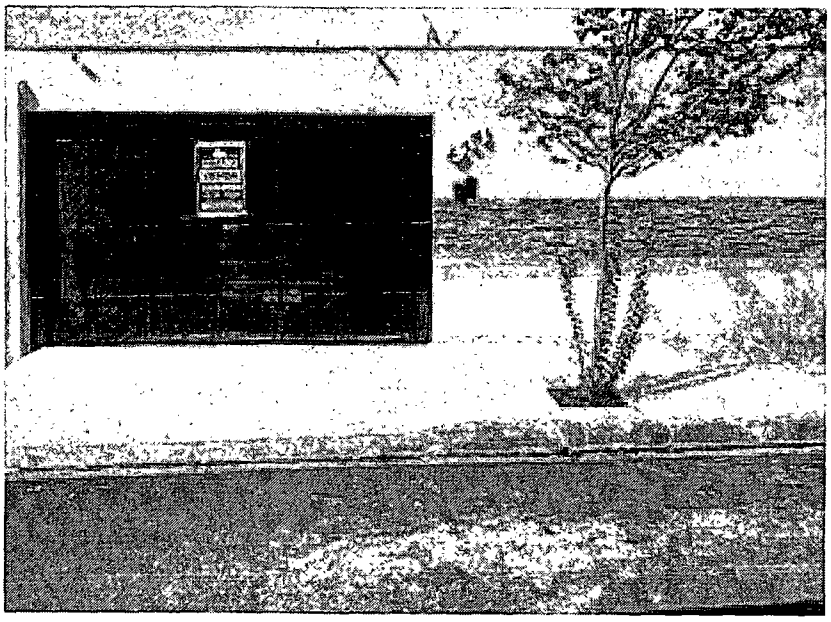
SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

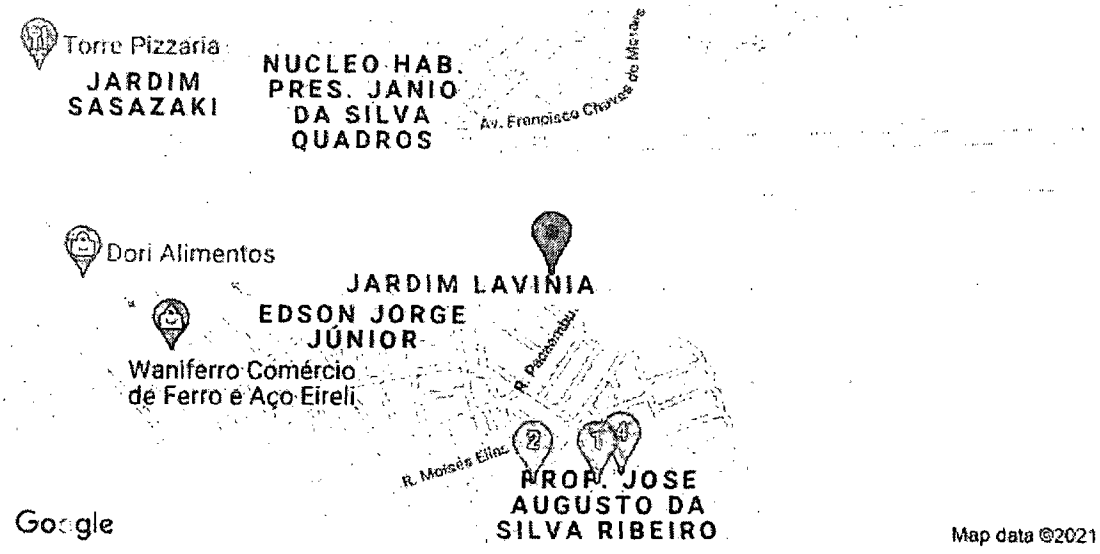
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Moradas Imóveis 14 3306-0924

R_3 – Valor R$ 450.000,00 – com 200.00 m². Custo por m² R$ 2.250,00 (dois mil e duzentos e cinquenta reais)





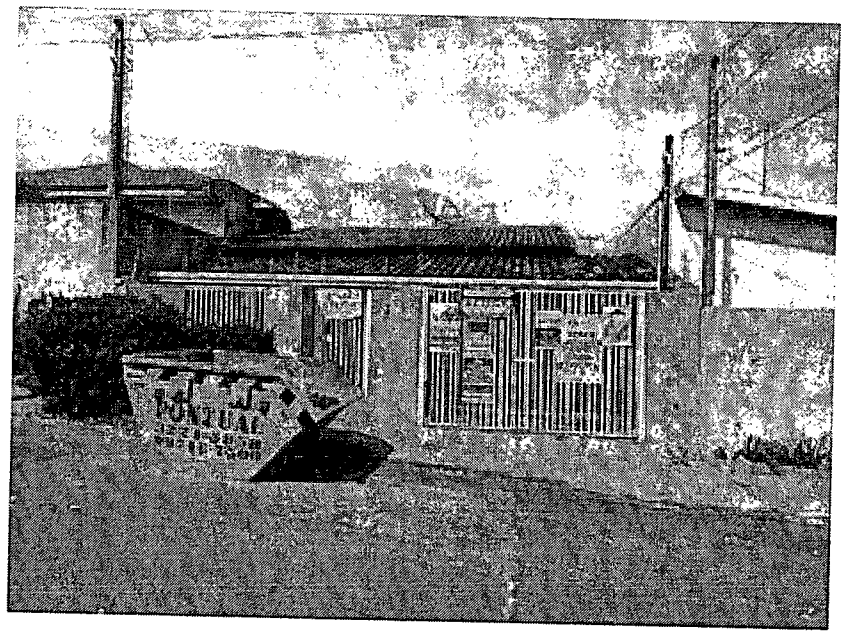
SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

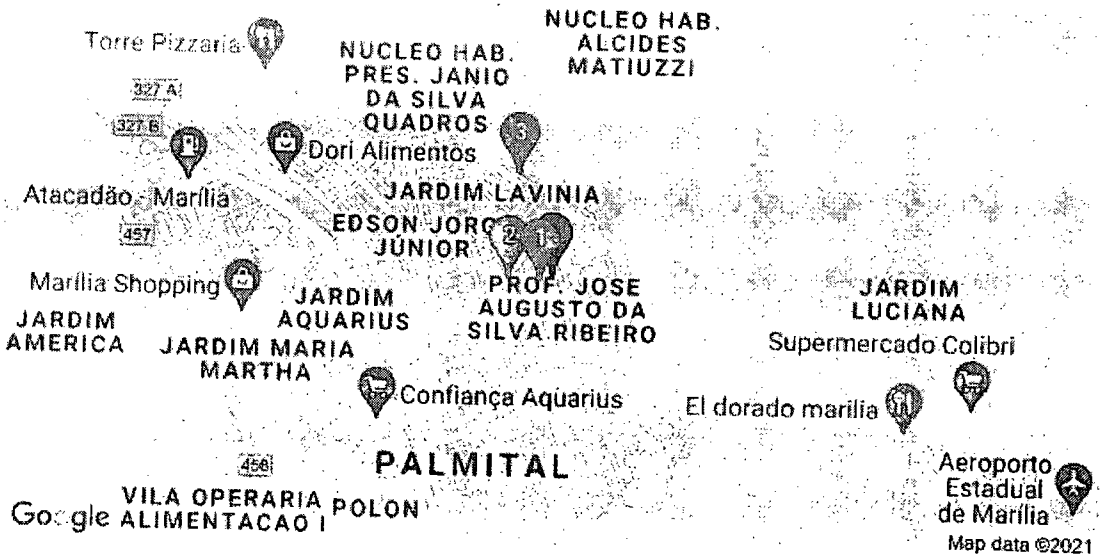
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Moradas Imóveis 14 3306-0924

R_4 – Valor R$ 280.000,00 – com 144.00 m². Custo por m² R$ 1.944,44 (mil e novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos)





SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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 o mesmo 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

12.1 - 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 - m²

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1	R$ 390.000,00	200,00
2	R$ 420.000,00	272,00
3	R$ 450.000,00	200,00
4	R$ 280.000,00	144,00
MÉDIA	R$ 385.000,00	204,00

VM = R$ 1.887,25

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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 IA

14.2 - (Soma V.G.V/L ÷ número de referências) ÷ (Soma de m² ÷ número de referências) = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R$ 1.887,25	82.56 m²	R$ 155.811,76

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 Quitéria Pereira - 381, Município de Marília – SP.

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R$ 1.887,25	82,56	**R$ 155.811,76**

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/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R$ 155.811,76 (Cento e cinquenta e cinco mil oitocentos e onze reais e setenta e seis centavos).

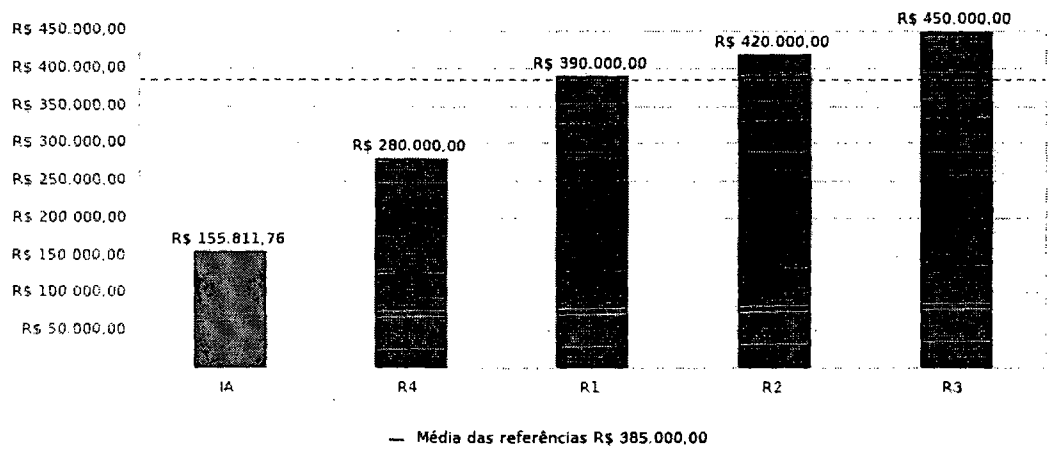
Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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



SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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, 16 de novembro de 2021

Avaliadora: Savia Cristina Balbino Pimentel

CPF nº 280.574.278-84

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)

18.1 - SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL

CRECISP 163513

CNAI 19501

Dados Pessoais

CPF: 280.574.278-84

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Endereço: Avenida João Procópio da Silva

Bairro: Jardim Esmeralda

Cidade: Marília Estado: SP

Telefone 1: (14) 98165-7578 Telefone 2:

E-mail: saviabalbino@creci.org.br

Formação

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

Pós Graduada em MBA em Marketing e Negocios UNIVEM 2015

Experiência

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

Perita Avaliadora Judicial atuante na Comarca de Marilia 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 Nivel Médio em Transações Imobiliárias - SOER SOCIEDADE DE ENSINO REGIONAL LTDA 2015

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

Certificado de registro de Avaliador Imóbiliario - Conselho Federal de Corretores de Imóveis- COFECI- 2016

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

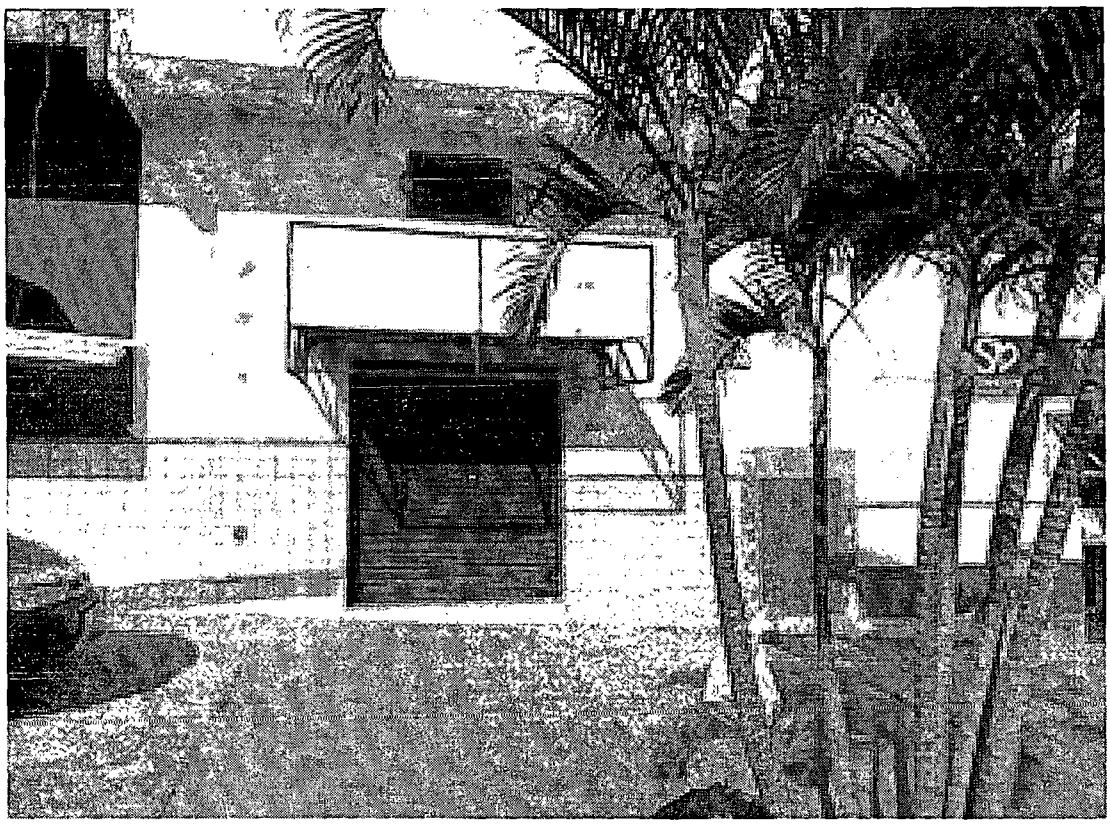
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - NOVEMBRO 2021

Foto 01 -



ENDEREÇO

Rua Quitéria Pereira – 381 – CEP 17511-260
Palmital – Marília – SP

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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 4
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 8
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 12
12. REFERÊNCIA NORMATIVA 12
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 12
14. PRÉ-AVALIAÇÃO 14
15. CONCLUSÃO 15
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR 17
17. ABREVIATURAS 18
18. CURRÍCULO(S) 18
19. ANEXO(S) 21

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: Tribunal de Justiça de São Paulo - CNPJ: 51.174.001/0001-93

1.2 - Data da referência da pesquisa: 16 de novembro de 2021

1.3 - Data da vistoria: 30 de setembro de 2021

1.4 - Finalidade: Ação Judicial

1.5 - Objetivo: Determinar o valor mercadológico do IA

1.6 - Categoria do IA: Imóvel Comercial

1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom

1.8 - Idade do IA: 5 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 possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes 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 3º, 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.

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) 55011 junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

Conforme vistoria realizada no dia 30/09/2021 as 9:00hs da manhã, tratase de um imóvel comercial, constituído de um prédio em alvenaria e o seu respectivo terreno medindo 82,56 metros .O terreno e ocupado por uma edificção, compondo varios salas em condomínio .

Identificação do Imóvel; salão 5 no terreo do condominio Comercial Lavinia, localizado nas Ruas quitéria Pereira n° 381, Benedita dos Santos Coube n° 134 e Amando de Oliveira Rocha Filho n° 580 Marilia-Sp confrontando na frente com a Rua quitéria Pereira, à direita de quem da rua olha para o salão com o salão 6 e a esquerda com o salão 4, com fração ideal de 5,78971% das áreas comuns privativa de 50,08 m² e área total de 76,65 m².

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

O imóvel esta localizado em uma região distante do centro da cidade, é ocupadas por imóveis, com caracteristicas mistas, com predominancia residencial e padrões que variam de médio a popular.

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

A localização é constituída por região mista, com edificações residenciais e comerciais, para chegar ao referido imovel, é utilizado a Rua Washington Luiz que interligam o centro a região norte da cidade e que permitem o acesso a rodovia do contorno facilitando o escoamento dos veiculos.

A Rua Quitéria Pereira é paralela com a Rua Amando de Oliveira Rocha Filho e destaca-se por estar bem localizado, próximo o centro comercial do bairro, onde estão inseridos, varios comercios, tais como; lojas Famarcias, Padarias, Supermercados, Escolas Municipais, Posto de Saúde.

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.

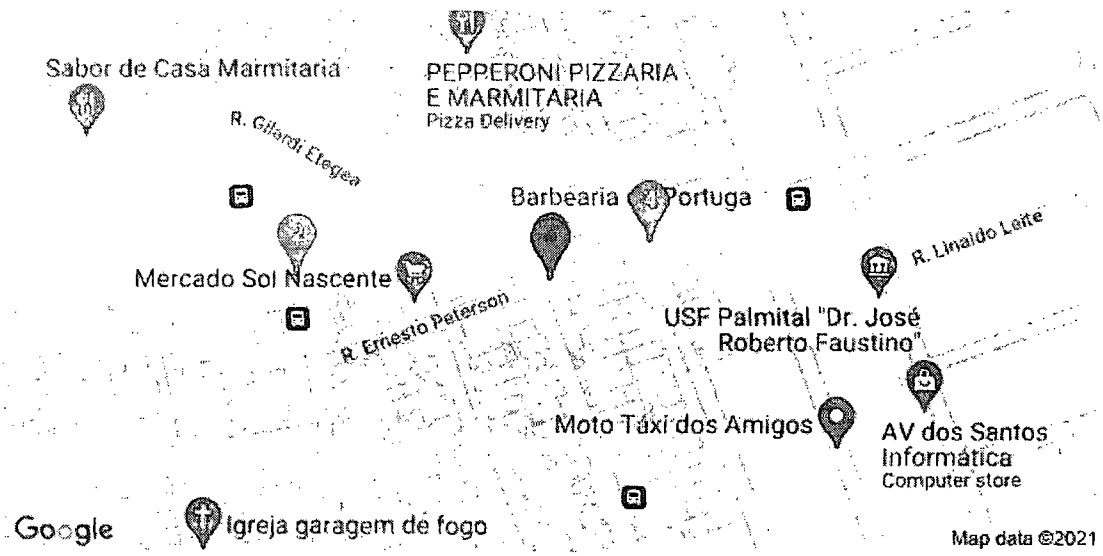
O município de Marília é composto pelos distritos de Amadeu Amaral, Avencas, Dirceu, Lácio, Padre Nóbrega e Rosália, além do distrito sede. Em 2016 a Firjan classificou a cidade como a 23ª melhor do país para se viver; em 2017 Marília figurou em estudo do Ipea entre as 15 cidades mais pacíficas do Brasil,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

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 -



Foto 03 -

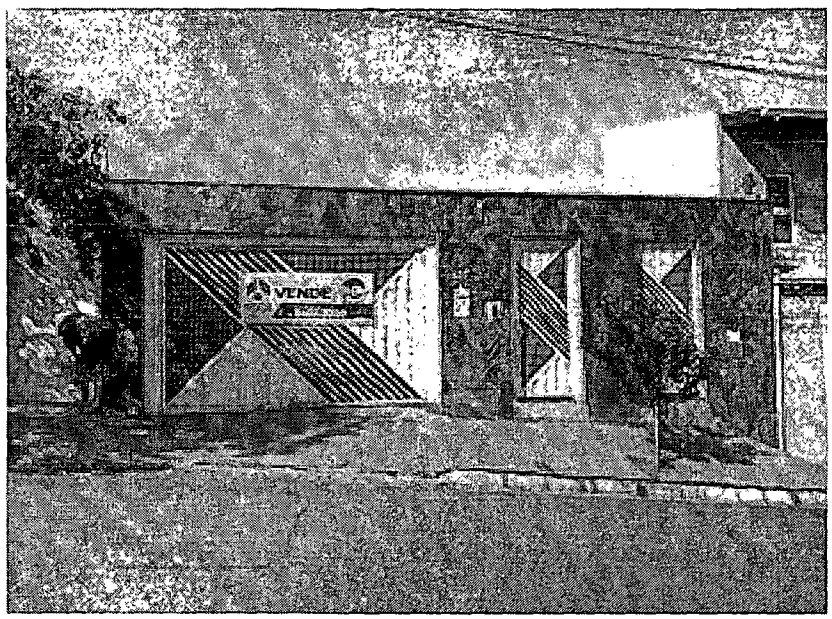


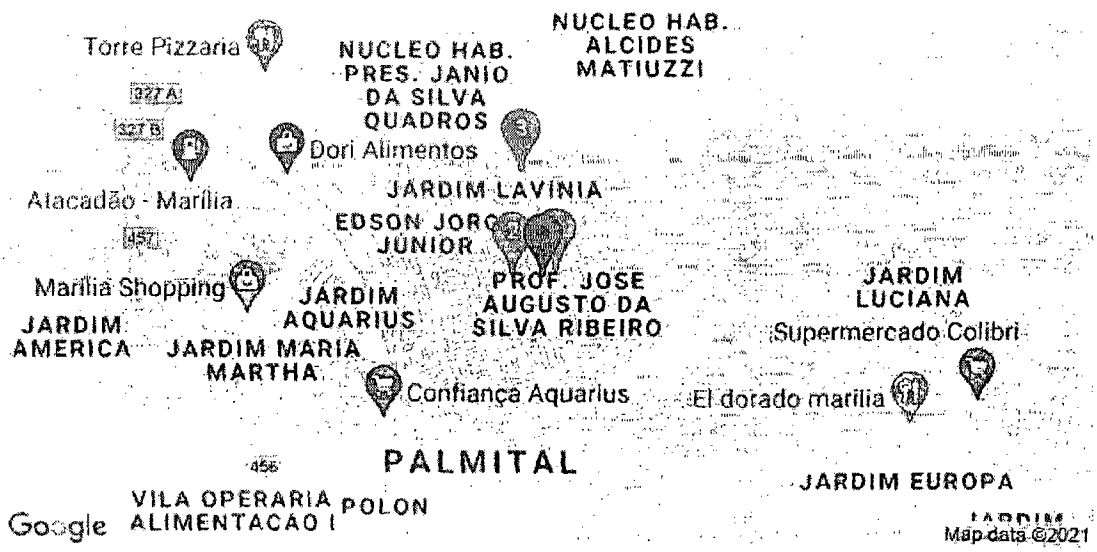
SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Toca Imóveis 14 3402-7000

R_1 – Valor R$ 390.000,00 – com 200.00 m². Custo por m² R$ 1.950,00 (mil e novecentos e cinquenta reais)



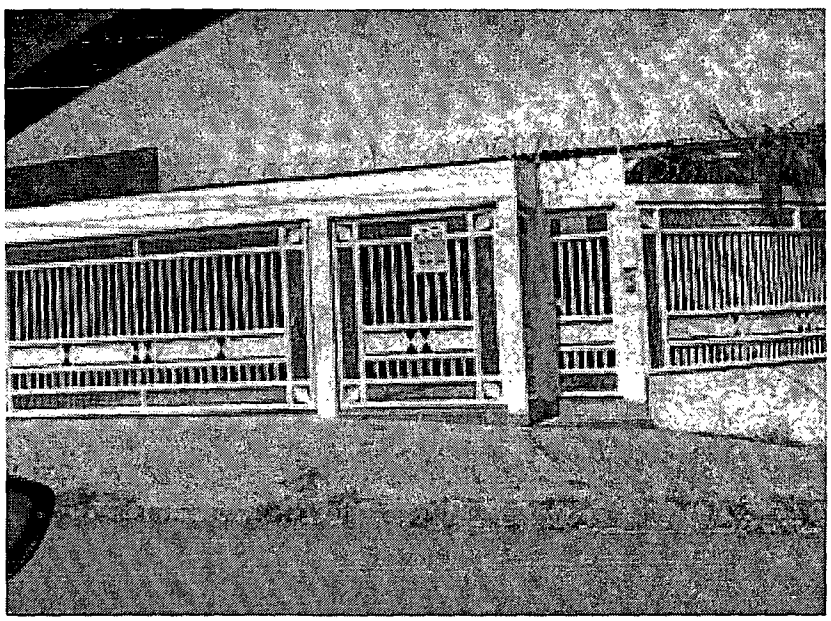


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Edson Corretor 14 99724-3530

R_2 – Valor R$ 420.000,00 – com 272.00 m². Custo por m² R$ 1.544,12 (mil e quinhentos e quarenta e quatro reais e doze centavos)





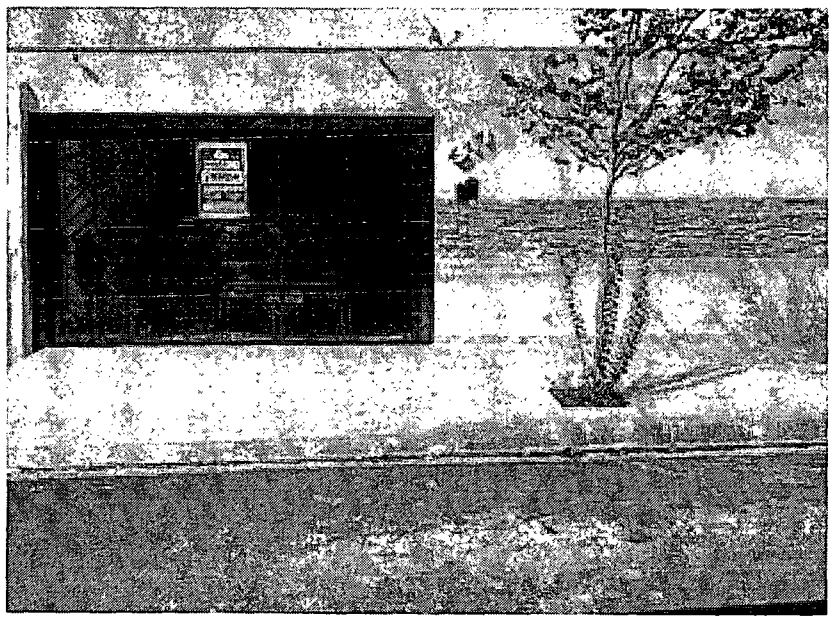
SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

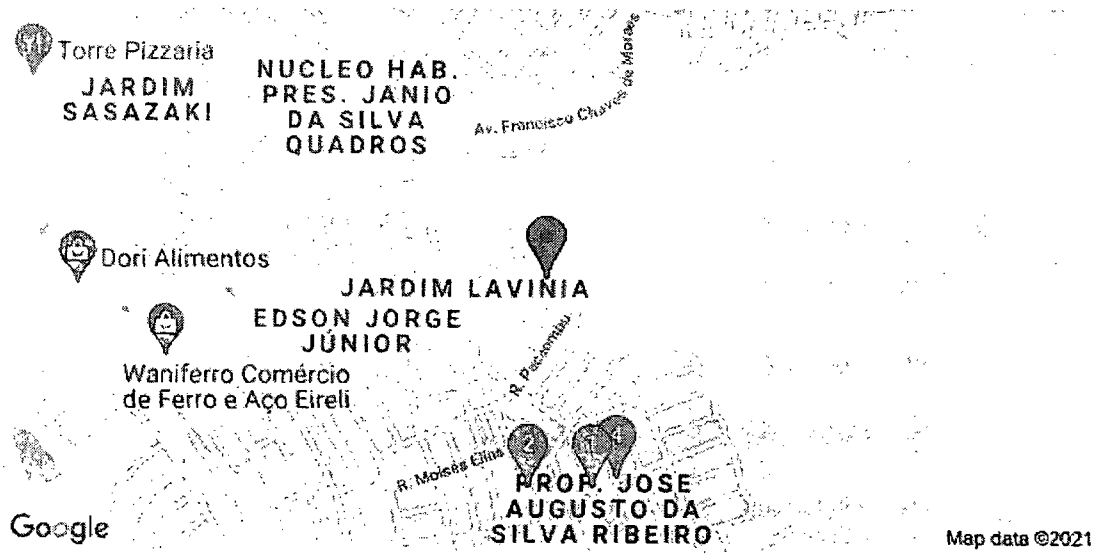
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Moradas Imóveis 14 3306-0924

R_3 – Valor R$ 450.000,00 – com 200.00 m². Custo por m² R$ 2.250,00 (dois mil e duzentos e cinquenta reais)





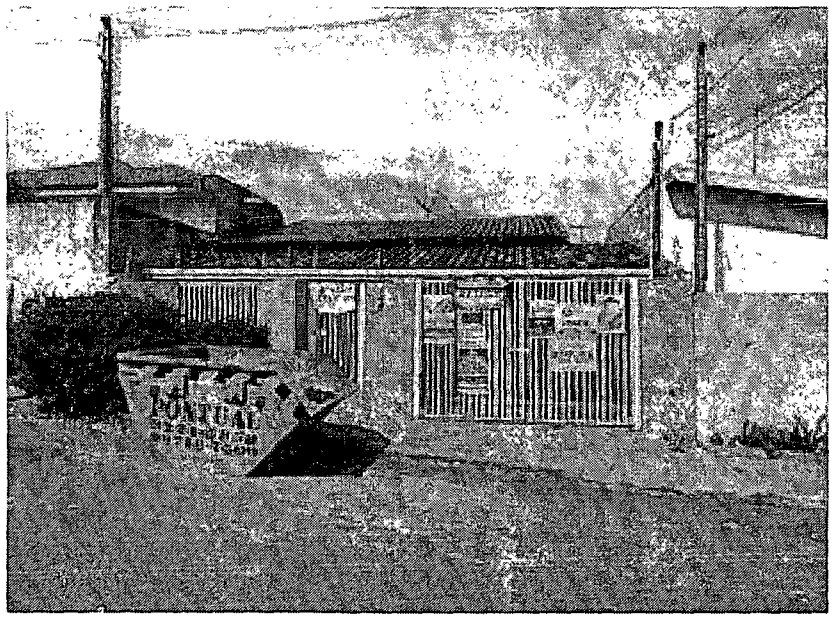
SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

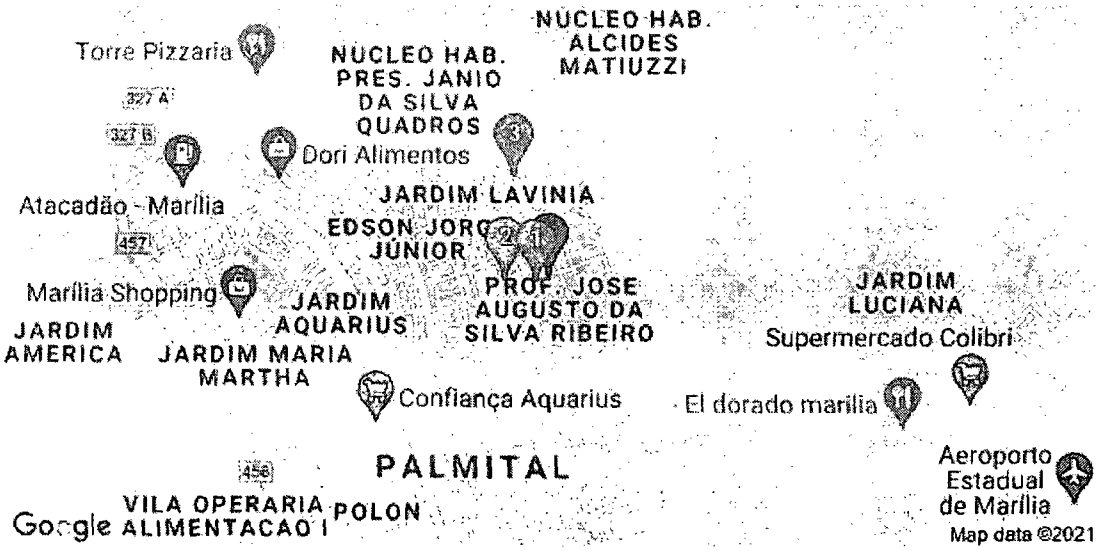
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Moradas Imóveis 14 3306-0924

R_4 – Valor R$ 280.000,00 – com 144.00 m². Custo por m² R$ 1.944,44 (mil e novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos)





SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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 o mesmo 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

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1	R$ 390.000,00	200,00
2	R$ 420.000,00	272,00
3	R$ 450.000,00	200,00
4	R$ 280.000,00	144,00
MÉDIA	R$ 385.000,00	204,00

VM = R$ 1.887,25

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - (Soma V.G.V/L ÷ número de referências) ÷ (Soma de m² ÷ número de referências) = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R$ 1.887,25	76.65 m²	R$ 144.658,09

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 Quitéria Pereira - 381, 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$ 1.887,25	76,65	**R$ 144.658,09**

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/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R$ 144.658,09 (Cento e quarenta e quatro mil seicentos e cinquenta e oito reais e nove centavos).

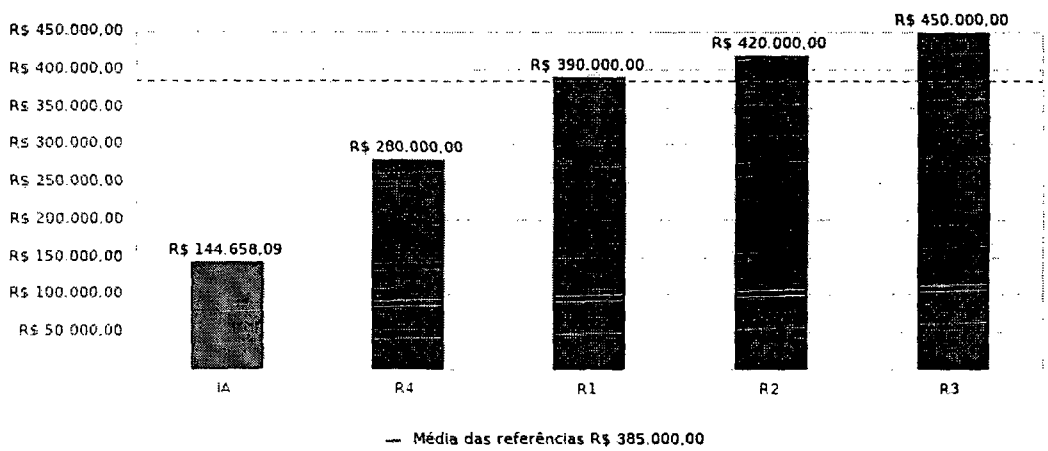
Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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



SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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, 16 de novembro de 2021

Avaliadora: Savia Cristina Balbino Pimentel

CPF nº 280.574.278-84

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)

18.1 - SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL

CRECISP 163513

CNAI 19501

Dados Pessoais

CPF: 280.574.278-84

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Endereço: Avenida João Procópio da Silva

Bairro: Jardim Esmeralda

Cidade: Marília Estado: SP

Telefone 1: (14) 98165-7578 Telefone 2:

E-mail: saviabalbino@creci.org.br

Formação

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

Pós Graduada em MBA em Marketing e Negocios UNIVEM 2015

Experiência

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

Perita Avaliadora Judicial atuante na Comarca de Marilia 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 Nivel Médio em Transações Imobiliárias - SOER SOCIEDADE DE ENSINO REGIONAL LTDA 2015

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

Certificado de registro de Avaliador Imóbiliario - Conselho Federal de Corretores de Imóveis- COFECI- 2016

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

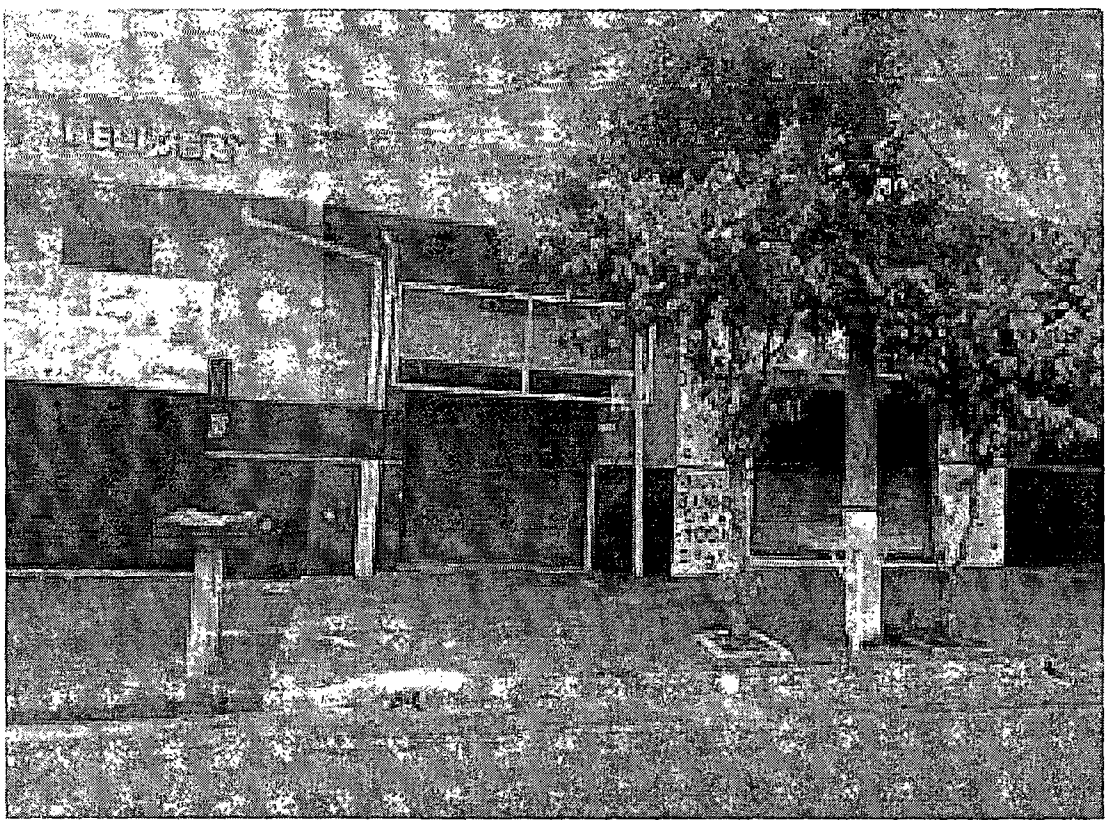
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - NOVEMBRO 2021

Foto 01 -



ENDEREÇO

Rua Quitéria Pereira – 381 – CEP 17511-260
Palmital – Marília – SP

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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 4
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 8
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 12
12. REFERÊNCIA NORMATIVA 12
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 12
14. PRÉ-AVALIAÇÃO 14
15. CONCLUSÃO 15
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR 17
17. ABREVIATURAS 18
18. CURRÍCULO(S) 18
19. ANEXO(S) 21

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: 16 de novembro de 2021

1.3 - Data da vistoria: 30 de setembro de 2021

1.4 - Finalidade: Ação Judicial

1.5 - Objetivo: Determinar o valor mercadológico do IA

1.6 - Categoria do IA: Imóvel Comercial

1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom

1.8 - Idade do IA: 5 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 possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes 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 3º, 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.

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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) 55016 junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

Conforme vistoria realizada no dia 30/09/2021 as 9:00hs da manhã, trata-se de um imóvel comercial, constituído de um prédio em alvenaria e o seu respectivo terreno medindo 82,56 metros. O terreno e ocupado por uma edificação, compondo várias salas em condomínio.

Identificação do Imóvel; salão 10 no térreo do condomínio Comercial Lavinia, localizado nas Ruas Quitéria Pereira n° 381, Benedita dos Santos Coube n° 134 e Amando de Oliveira Rocha Filho n° 580 Marilia-Sp confrontando na frente com a Rua Benedita dos Santos Coube, à direita de quem da rua olha para o salão com o salão 11 e a esquerda com o salão 9, com fração ideal de 6,91669% das áreas comuns, área privativa de 70,14 m² e área total de 91,57 m².

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

O imóvel está localizado em uma região distante do centro da cidade, é ocupadas por imóveis, com características mistas, com predominância residencial e padrões que variam de médio a popular.

A localização é constituída por região mista, com edificações residenciais e comerciais, para chegar ao referido imóvel, é utilizado a Rua Washington Luiz que interligam o centro a região norte da cidade e que permitem o acesso a rodovia do contorno facilitando o escoamento dos veículos.

A Rua Quitéria Pereira é paralela com a Rua Amando de Oliveira Rocha Filho e destaca-se por estar bem localizado, próximo o centro comercial do bairro, onde estão inseridos, vários comércios, tais como; lojas Farmácias, Padarias, Supermercados, Escolas Municipais, Posto de Saúde.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

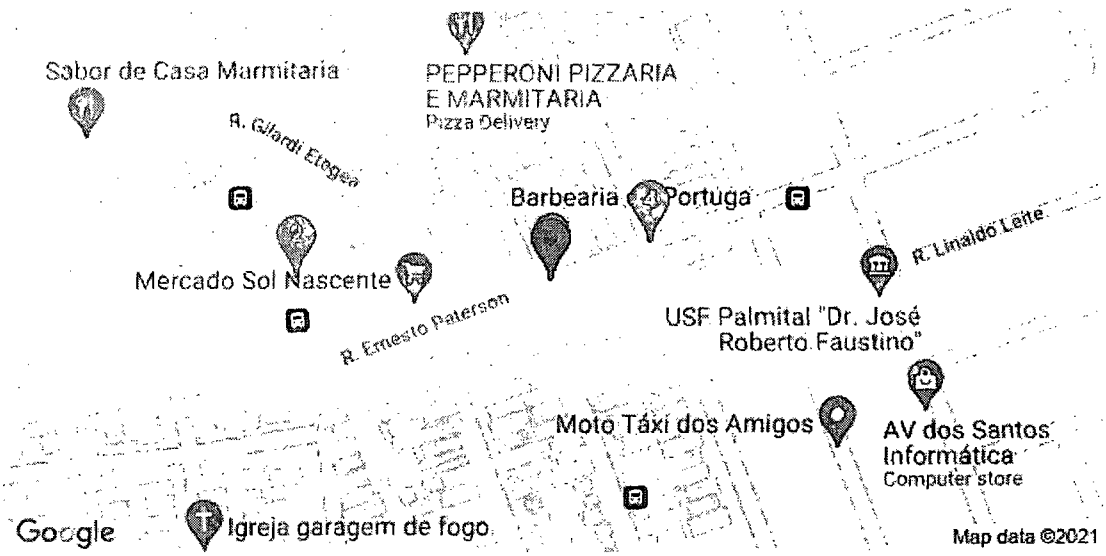
Marília é um município brasileiro do estado de São Paulo. Situa-se na região Centro-Oeste Paulista. Fica distante da capital do estado 443 quilômetros por rodovia; 529 quilômetros por ferrovia e 376 quilômetros em linha reta. Localiza-se à latitude de -22° 12' 50" S e longitude -49° 56' 45" W, estando 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; figurando também no mesmo ano em estudo produzido pela Urban Systems como a 50ª dentre as cem cidades mais conectadas e inteligentes do Brasil.

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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 -

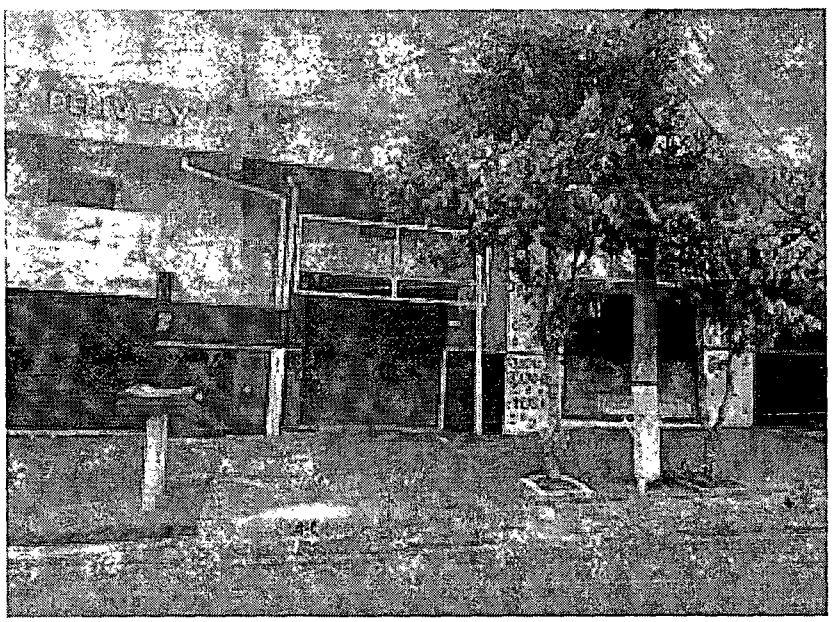
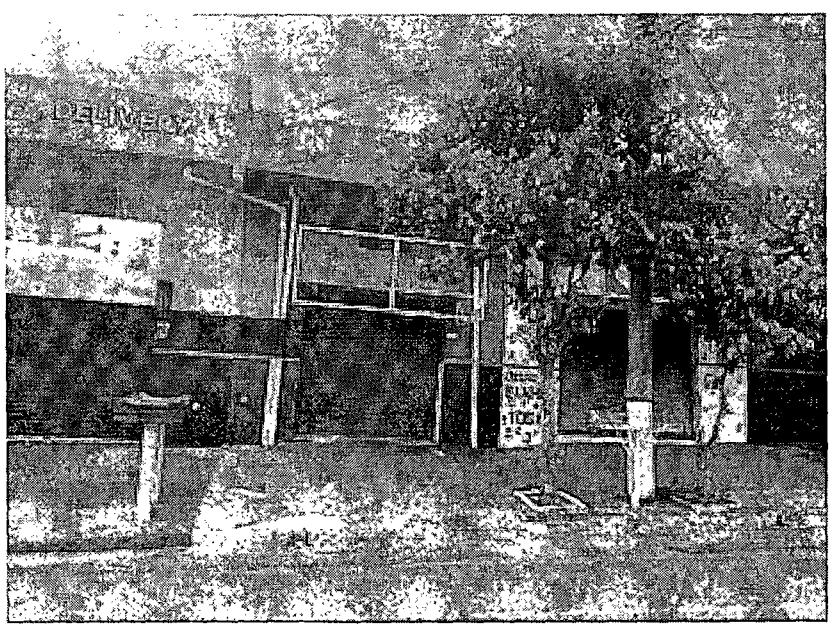


Foto 03 -

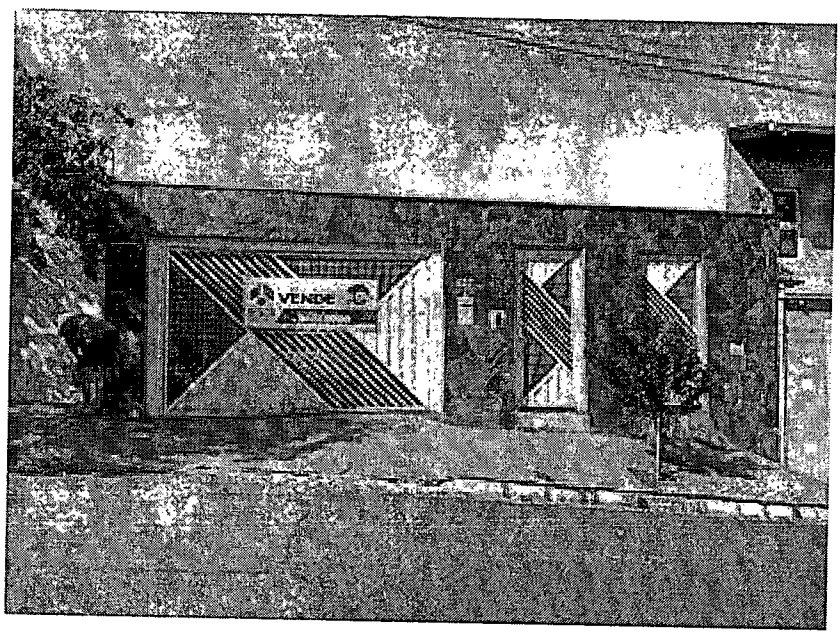


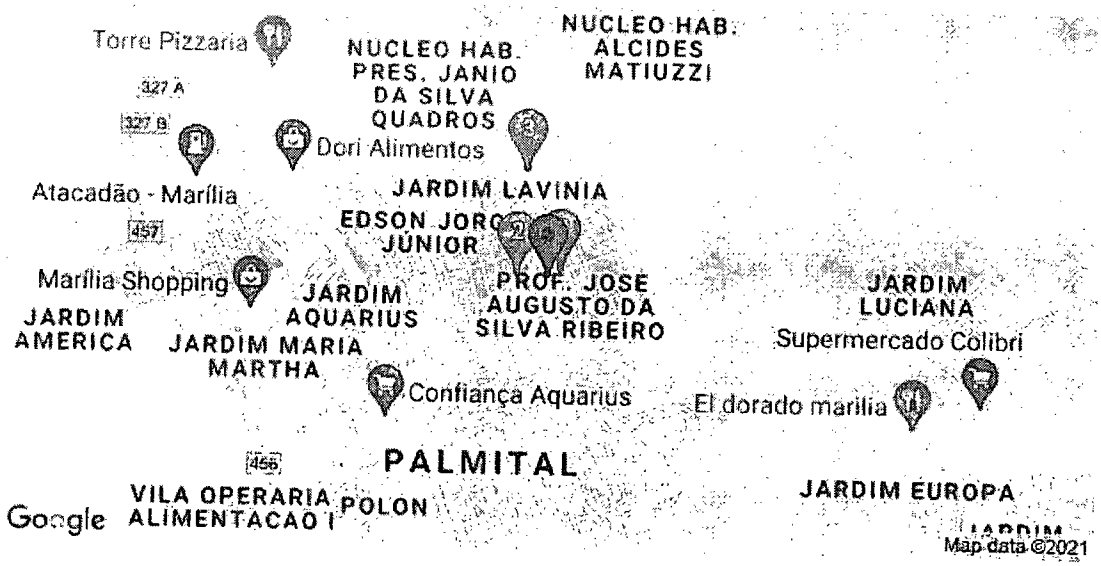
SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Toca Imóveis 14 3402-7000

R_1 – Valor R$ 390.000,00 – com 200.00 m². Custo por m² R$ 1.950,00 (mil e novecentos e cinquenta reais)





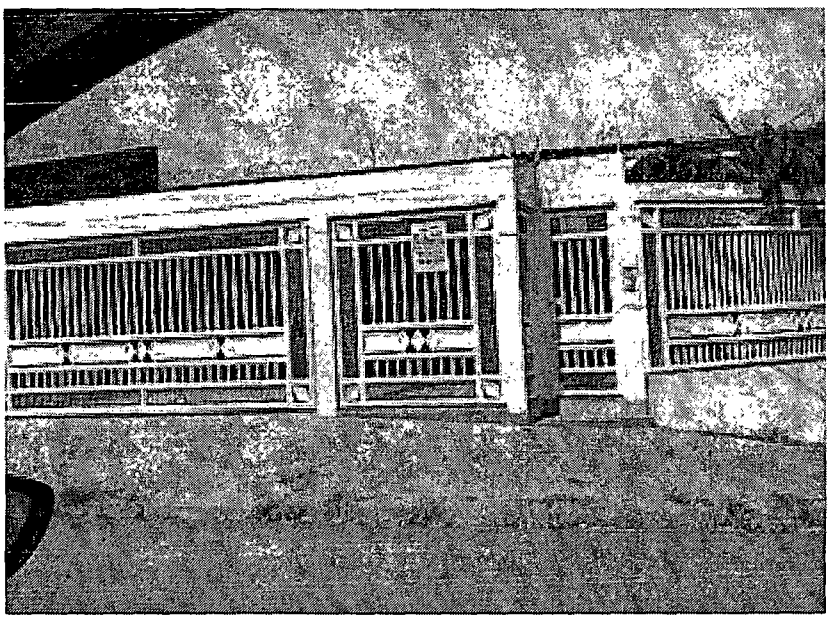
SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

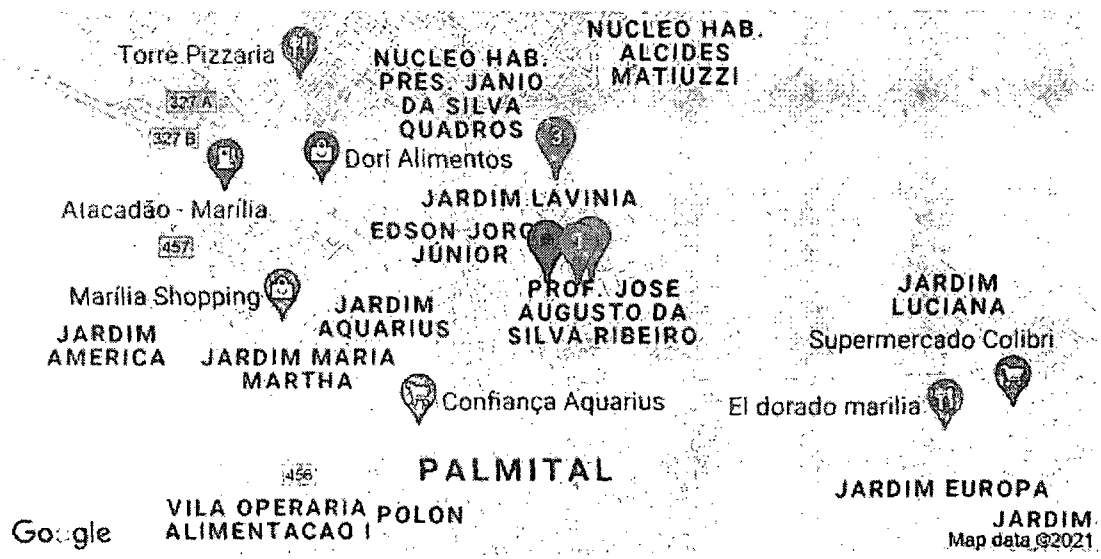
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Edson Corretor 14 99724-3530

R_2 – Valor R$ 420.000,00 – com 272.00 m². Custo por m² R$ 1.544,12 (mil e quinhentos e quarenta e quatro reais e doze centavos)





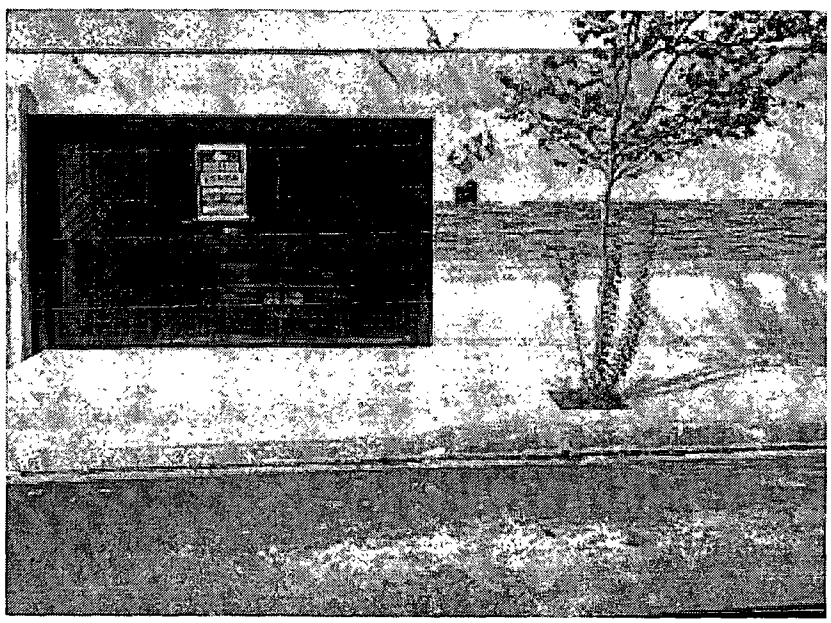
SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

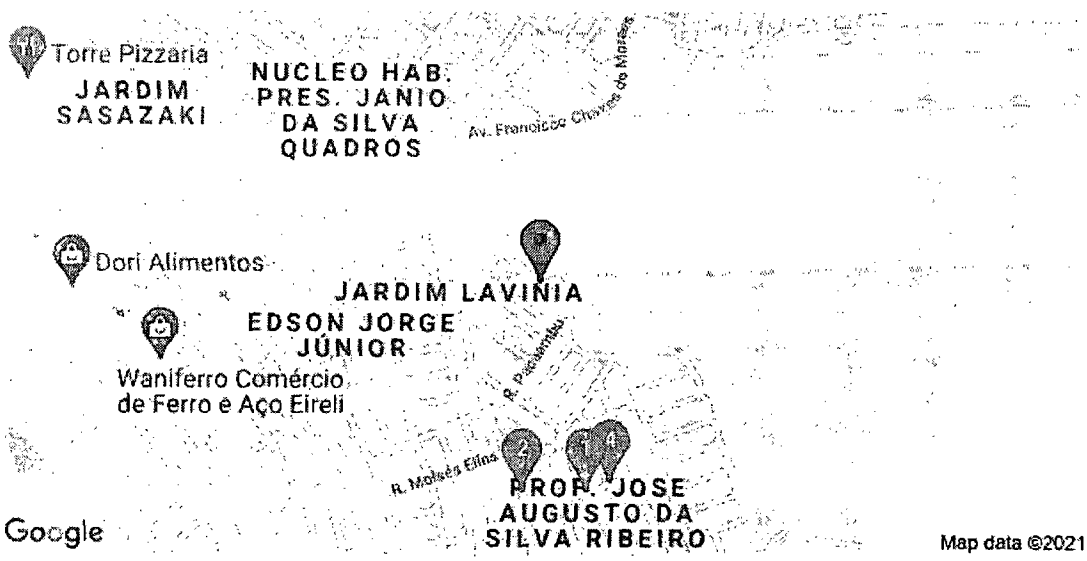
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Moradas Imóveis 14 3306-0924

R_3 – Valor R$ 450.000,00 – com 200.00 m². Custo por m² R$ 2.250,00 (dois mil e duzentos e cinquenta reais)





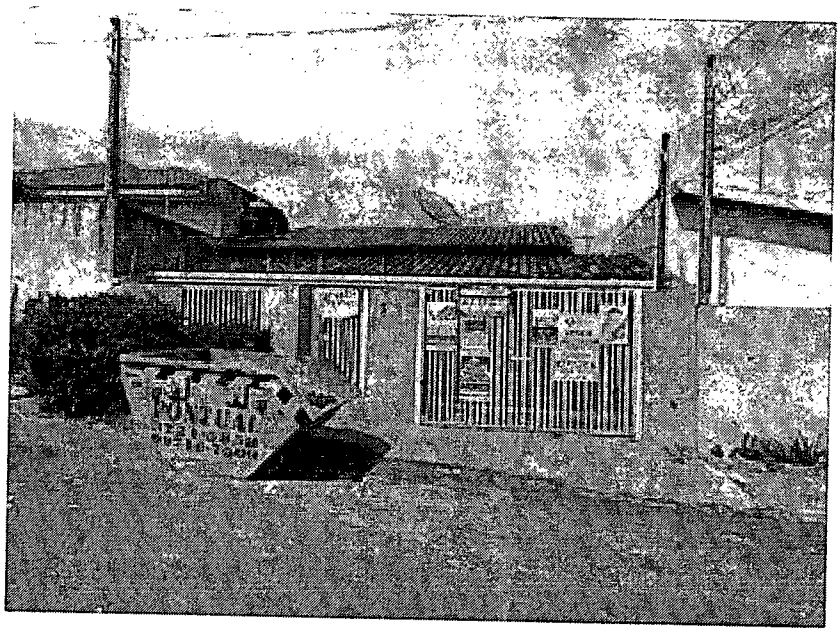
SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

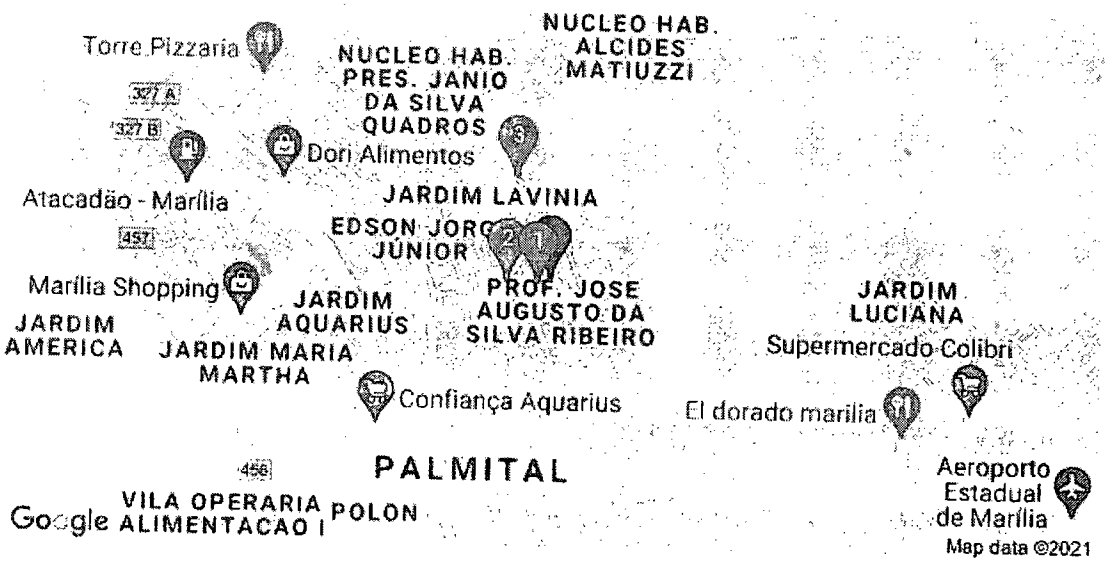
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Moradas Imóveis 14 3306-0924

R_4 – Valor R$ 280.000,00 – com 144.00 m². Custo por m² R$ 1.944,44 (mil e novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos)





SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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 o mesmo 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

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1	R$ 390.000,00	200,00
2	R$ 420.000,00	272,00
3	R$ 450.000,00	200,00
4	R$ 280.000,00	144,00
MÉDIA	R$ 385.000,00	204,00

VM = R$ 1.887,25

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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 IA

14.2 - (Soma V.G.V/L ÷ número de referências) ÷ (Soma de m² ÷ número de referências) = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R$ 1.887,25	91.57 m²	R$ 172.815,93

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 Quitéria Pereira - 381, Município de Marília – SP.

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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$ 1.887,25	91,57	**R$ 172.815,93**

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/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R$ 172.815,93 (Cento e setenta e dois mil oitocentos e quinze reais e noventa e três centavos).

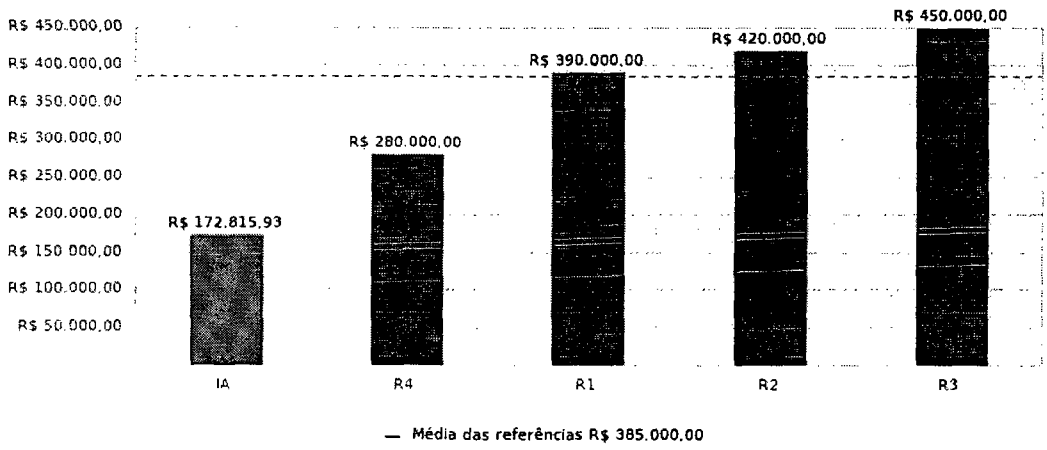
Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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



SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501

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, 16 de novembro de 2021

Avaliadora: Savia Cristina Balbino Pimentel

CPF nº 280.574.278-84

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)

18.1 - SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL

CRECISP 163513

CNAI 19501

Dados Pessoais

CPF: 280.574.278-84

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Endereço: Avenida João Procópio da Silva

Bairro: Jardim Esmeralda

Cidade: Marília Estado: SP

Telefone 1: (14) 98165-7578 Telefone 2:

E-mail: saviabalbino@creci.org.br

Formação

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

Pós Graduada em MBA em Marketing e Negocios UNIVEM 2015

Experiência

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

Perita Avaliadora Judicial atuante na Comarca de Marilia 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 Nivel Médio em Transações Imobiliárias - SOER SOCIEDADE DE ENSINO REGIONAL LTDA 2015

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

Certificado de registro de Avaliador Imóbiliario - Conselho Federal de Corretores de Imóveis- COFECI- 2016

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

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)

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513- CNAI 19501