

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

MÊS DE REFERÊNCIA - SETEMBRO 2023

A photograph of a white gate with a red-tiled roof and satellite dishes. A sign on the gate reads "VENDE-SE 99826-1385" and another sign says "VENDE-SE".

**Rua Jose Batista de Almeida Sobrinho – 633 Quadra 50
Lote 35 – CEP 17512-300
Jardim Santa Antonieta II – Marília – SP**

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL
CRECI 16.3513 CNAI 19501

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

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	15
11.	METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	23
12.	REFERÊNCIA NORMATIVA	23
13.	HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	23
14.	PRÉ-AVALIAÇÃO	25
15.	CONCLUSÃO	26
16.	ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	28
17.	ABREVIATURAS	29
18.	CURRÍCULO(S)	29
19.	ANEXO(S)	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.

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

- 1.1 - Solicitante: Tribunal de Justiça de São Paulo - CNPJ: 51.174.001/0001-93
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 25 de setembro de 2023
- 1.3 - Data da vistoria: 24 de setembro de 2023
- 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: 14 anos

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.

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

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercado-lógica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) 40.112 junto ao Segundo Registro de Imóveis Marília -SP

4. HISTÓRIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

Foi realizada no período da manhã, sendo conferida a metragem, tempo aproximado de construção e seu estado de conservação, avarias, benfeitorias e qualidade do material utilizado em sua edificação.

Imóvel: Terreno designado LOTE nº 35 (trinta e cinco), localizado na quadra nº 50, do loteamento, denominado JARDIM SANTA ANTONIETTA II, no distrito de Padre Nobrega, Comarca de Marília- SP e 2º Circunscrição Imobiliária, medindo 10,00 metros de frente para a Rua José Batista de Almeida Sobrinho; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 25,00 metros, confrontando com o lote 34; do lado esquerdo, mede 25,00 metros confrontando com o lote 36; e nos fundos mede 10,00 metros confrontando com o lote 14, encerrando uma área de 250,00 metros quadrados, distante 92,50 metros da Rua Manoel Pinheiro Mattos, medida essa em virtude de curvatura existente na esquina. Imóvel é constituído 3 dormitórios sendo uma suíte, sala, copa, cozinha, área de serviço, 2 banheiros, edícula com lavanderia e banheiro. 167,26m² Área construída.

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

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

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 EMEFEI, igrejas, restaurantes, supermercados e USF.

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, Avenças, 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.

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.

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

A map of Marília, Brazil, showing the location of EE Amélia Lourenço Anders (red pin). The map includes labels for several businesses and landmarks: Academia Marília - Saúde & Vida (green pin), Mais Sabor Padaria e Merceria (orange pin), Crispim Confecções Clothing store (blue pin), Supermercado Giroto (blue pin), Alto Giro Motos e Preparações motorcycle parts store (blue pin), EE Amélia Lourenço Anders (red pin), Auto Elétrica J.J (blue pin), Auto Elétrica boné (blue pin), DOCES AMENDORAMA (blue pin), and Velório Angelus (red pin). The map also shows a street grid and a Google logo in the bottom left corner.

- 8.1 - Cadastro sob nº 4281900
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 837,85
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 76,17
- 8.4 - Valor venal do terreno (250,00 m²) R\$ 44.775,00
- 8.5 - Valor venal da construção (167,26 m²) R\$ 84.251,39
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 129.026,39

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

A photograph of a cluttered outdoor area, likely a courtyard or balcony. In the foreground, there is a large blue tarp on the right and a white refrigerator on the left. A wooden table with various items on it is in the center. A small stove or heater is visible on the left side. The area is paved with concrete and has some small plants growing in the cracks. The background shows a building with a tiled roof.

A photograph showing a cluttered outdoor space adjacent to a building with a dark tiled roof. In the foreground, there is a large, dark, textured surface, possibly a paved area or a large container. To the left, a wooden table is set up with various items on it, including a blue bag and some containers. A white refrigerator is visible near the table. Further back, a white washing machine is positioned against the building. The building has a light-colored wall and a dark door. The overall scene suggests a storage or utility area in a residential setting.

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

A narrow alleyway between a yellow building and a concrete wall. The yellow building has a white door and a window with a metal grille. A small green plant is growing in the corner. A person is visible in the distance.

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

A photograph of a narrow, brightly lit corridor. The walls are covered in light-colored wood paneling. A wooden door is partially open in the foreground, revealing a bright, overexposed area at the end of the hallway. The perspective is looking down the length of the corridor.

A photograph of a bathroom interior. The walls and ceiling are covered in large, square, yellow tiles. On the left wall, there is a window with vertical bars. A toilet is visible on the right side of the room. A shower area is partially visible in the foreground, with a glass door and a yellow bucket on the floor.

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

A photograph taken from a doorway, looking into a room. In the foreground, the bottom edge of a wooden door is visible. The room beyond has light-colored walls and a tiled floor. On the left, a desk holds a computer monitor and a black office chair is positioned in front of it. To the right, a bed is covered with a white blanket featuring a colorful floral pattern. In the background, a window with horizontal blinds is partially open, letting in light. A small, white, rectangular object, possibly a light switch or outlet, is mounted on the wall above the desk.

A photograph of a bedroom interior. A bed with a pink coverlet is on the right. A black electric fan is on the floor. A small table with a lamp is on the left. A wooden shelf is on the wall. A window with a metal grille is visible in the background.

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

A photograph of a bedroom interior. A bed with a floral patterned coverlet is visible, along with a window with blinds and a small table with items on it.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 16 - Jardim



Foto 17 - Frente do Imóvel



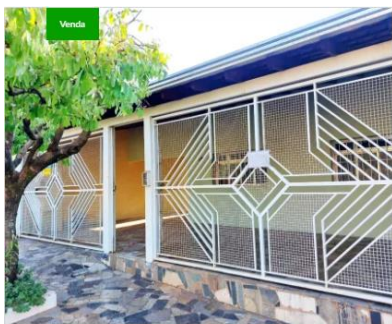
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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/casa/jardim-santa-antonieta/23121)

R₁ – Valor R\$ 280.000,00 – com 250,00 m². Custo por m² R\$ 1.120,00 (mil e cento e vinte reais)



RESIDENCIAL - CASA
Jardim Santa Antonieta
 (+ Imóveis no Jardim Santa Antonieta)
 Marília - SP

Imóvel muito bem localizado, próximo a faculdade, escolas, farmácias, supermercados, fábricas...

VENDA:
R\$ 280.000

Código do imóvel: 23121

[Ver Detalhes](#)

Ver mais

3 Quartos 1 Suite 2 Vagas



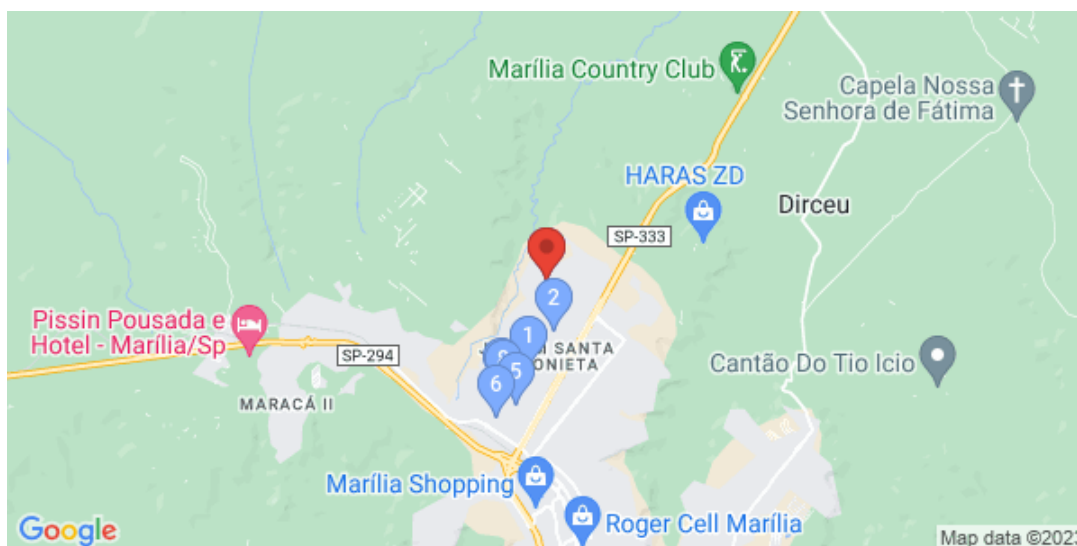
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

R₂ – Valor R\$ 230.000,00 – com 250.00 m². Custo por m² R\$ 920,00 (novecentos e vinte reais)



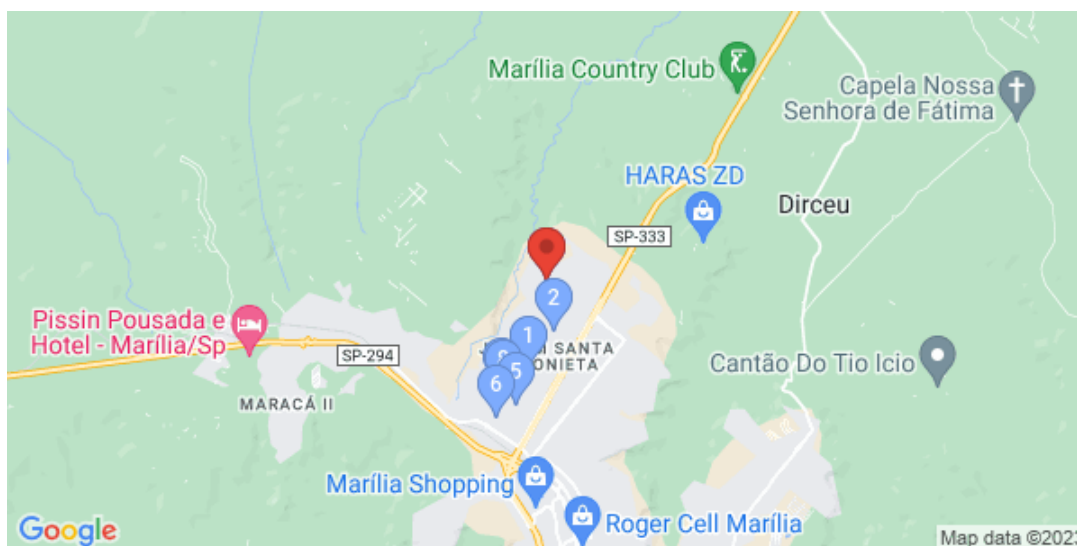
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

R₃ – Valor R\$ 260.000,00 – com 260.00 m². Custo por m² R\$ 1.000,00 (mil reais)



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

R₄ – Valor R\$ 230.000,00 – com 125,00 m². Custo por m² R\$ 1.840,00 (mil e oitocentos e quarenta reais)



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

R5 – Valor R\$ 220.000,00 – com 250.00 m². Custo por m² R\$ 880,00 (oitocentos e oitenta reais)



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

R₆ – Valor R\$ 280.000,00 – com 125,00 m². Custo por m² R\$ 2.240,00 (dois mil e duzentos e quarenta reais)



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

R7 – Valor R\$ 290.000,00 – com 250.00 m². Custo por m² R\$ 1.160,00 (mil e cento e sessenta 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: Toca Imóveis (www.tocaimoveis.com.br/alugar/marilia/residencial/casa/jardim-santa-antonieta/21879)

R₈ – Valor R\$ 320.000,00 – com 250.00 m². Custo por m² R\$ 1.280,00 (mil e duzentos e oitenta reais)



Residencial - Casa

Jardim Santa Antonieta

(+ Imóveis no Jardim Santa Antonieta)

Marília - SP

Residência localizada próxima à escola e com fácil acesso a restaurante, mercado, principa...

[Ver mais](#)

 3 Quartos
  1 Suite
  4 Vagas

VENDA:

R\$ 320.000

Código do imóvel: 21879

[Ver Detalhes](#)



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

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.

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.

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

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

VM = R\$ 1.198,86

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

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 1.198,86	250.00 m²	R\$ 299.715,91

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 Jose Batista de Almeida Sobrinho - 633 Quadra 50 Lote 35, Município de Marília – SP.

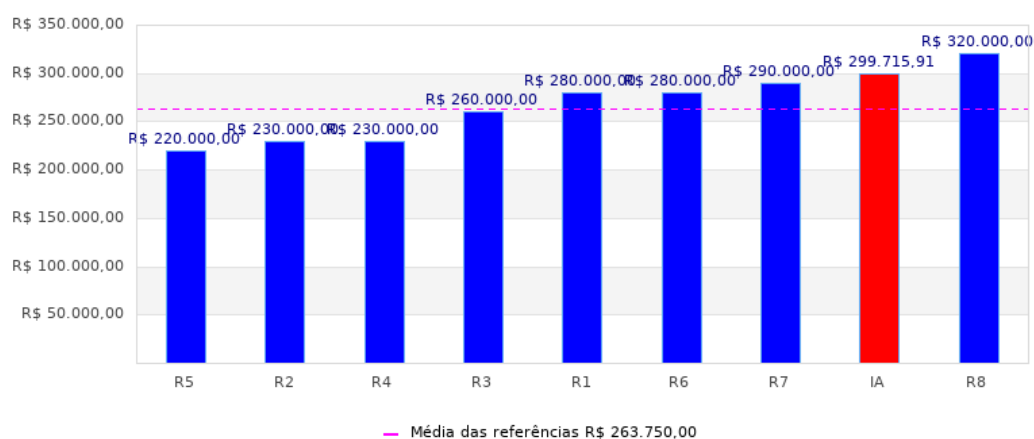
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 1.198,86	250,00	R\$ 299.715,91

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.

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

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



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

Marília, 25 de setembro de 2023

CPF nº 280.574.278-84

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

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

SAVIA CRISTINA BALBINO PIMENTEL

CRECISP 163513

CNAI 19501

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

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

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