

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - SETEMBRO 2022

Foto 01 -



ENDEREÇO

**Avenida Brigadeiro Eduardo Gomes – 4800 – CEP 17514-
000
Residencial Vale Verde – Marília – SP**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	7
10. FONTES DE PESQUISA	10
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	20
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	20
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	20
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	22
15. CONCLUSÃO	23
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	25
17. ABREVIATURAS	26
18. CURRÍCULO(S)	26
19. ANEXO(S)	29

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: 28 de setembro de 2022
- 1.3 - Data da vistoria: 23 de setembro de 2022
- 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: Excelente
- 1.8 - Idade do IA: 20 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) 35.254 junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Marília SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

Um lote urbanizado, identificado como Quadra 13, Lote 2 da que assim se descreve e caracteriza.

Medindo: Com área de 3.220,00 meros quadrados, e as seguintes confrontações; frente para a Rua L medindo 20,00 metros em linha curva de concordância com a Rua, confrontando pela lateral esquerda com o lote 01, em linha reta por 51,46 metrose, com o sistema de Lazer IX, por mais 31,09 metros também em linha reta, aos fundos com terras de Ubaldo Oléa em linha reta po 55,35 metrose, pela lateral direita com o lote 03, em linha reta por 104,79 metros . Lado Impar.

O terreno é raso, liso, não tem desigualdades nem diferenças de nível sendo terreno plano, com uma linda vista, dos fundos para mata fechada.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

O Bairro esta localizado na Zona Leste de Marília, o imóvel esta localizado dentro de um condominio denominado como associação Residencial Portal da Serra, sendo esse um Loteamento Fechado. O Bairro conta com infraestrutura, avenidas, praças, condominios fechados.

A Avenida Brigadeiro Eduardo Gomes, é umas das principais avenida da cidade de Marília, tornando responsavel pela principal via de acesso do Bairro.

Nessa avenida estao inseridos alguns comercios locais, Supermercado Preço Certo, Aeroporto, Posto de combustivel, Bosque Municipal, escolas, restaurantes, Clube ABB e Buffets infantil.

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[7]; em 2017 Marília figurou em estudo do Ipea entre as 15 cidades mais pacíficas do Brasil, em um índice que considera municípios com população superior aos 100 mil habitantes[8]; figurando também no mesmo ano em estudo produzido pela Urban Systems como a 50ª dentre as cem cidades mais conectadas e inteligentes do Brasil. [

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 -



Foto 03 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 -



Foto 05 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 -



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: Meta Imoveis (www.metaimoveis.com.br/imovel/terreno-venda-marilia/V19095/)

R₁ – Valor R\$ 400.000,00 – com 2380.00 m². Custo por m² R\$ 168,07 (cento e sessenta e oito reais e sete centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Meta Imoveis (www.metaimoveis.com.br/imovel/terreno-venda-marilia/V17972/)

R₂ – Valor R\$ 195.000,00 – com 2500.00 m². Custo por m² R\$ 78,00 (setenta e oito 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: Meta Imoveis (www.metaimoveis.com.br/imovel/terreno-venda-marilia/V16168/)

R₃ – Valor R\$ 430.000,00 – com 2500.00 m². Custo por m² R\$ 172,00 (cento e setenta e dois 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: Meta Imoveis (www.metaimoveis.com.br/imovel/terreno-venda-marilia/V18046/)

R₄ – Valor R\$ 400.000,00 – com 2168.00 m². Custo por m² R\$ 184,50 (cento e oitenta e quatro reais e cinquenta centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Meta Imoveis (www.metaimoveis.com.br/imovel/terreno-venda-marilia/V16602/)

R₅ – Valor R\$ 400.000,00 – com 2273.07 m². Custo por m² R\$ 175,97 (cento e setenta e cinco reais e noventa e sete centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Meta Imoveis (www.metaimoveis.com.br/imovel/terreno-venda-marilia/V18391/)

R₆ – Valor R\$ 420.000,00 – com 1500.00 m². Custo por m² R\$ 280,00 (duzentos e oitenta 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: Meta Imoveis (www.metaimoveis.com.br/imovel/terreno-venda-marilia/V18391/)

R₇ – Valor R\$ 350.000,00 – com 1250.00 m². Custo por m² R\$ 280,00 (duzentos e oitenta 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/terreno/dentro-de-condominio/residencial-vale-verde/18162)

R₈ – Valor R\$ 370.000,00 – com 1454.50 m². Custo por m² R\$ 254,38 (duzentos e cinquenta e quatro reais e trinta e oito centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Toca Imóveis (www.tocaimoveis.com.br/alugar/marilia/terreno/dentro-de-condominio/residencial-vale-verde/17988)

R₉ – Valor R\$ 420.000,00 – com 1388.00 m². Custo por m² R\$ 302,59 (trezentos e dois reais e cinquenta e nove centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Toca Imóveis (www.tocaimoveis.com.br/alugar/marilia/terreno/dentro-de-condominio/residencial-vale-verde/13647)

R₁₀ – Valor R\$ 359.000,00 – com 1329.00 m². Custo por m² R\$ 270,13 (duzentos e setenta reais e treze centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual 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
------	---------	---------------------------

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1	R\$ 400.000,00	2.380,00
2	R\$ 195.000,00	2.500,00
3	R\$ 430.000,00	2.500,00
4	R\$ 400.000,00	2.168,00
5	R\$ 400.000,00	2.273,07
6	R\$ 420.000,00	1.500,00
7	R\$ 350.000,00	1.250,00
8	R\$ 370.000,00	1.454,50
9	R\$ 420.000,00	1.388,00
10	R\$ 359.000,00	1.329,00
MÉDIA	R\$ 374.400,00	1.874,26

VM = R\$ 199,76

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

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 199,76	3220.00 m ²	R\$ 643.224,49

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 acrescentar ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Avenida Brigadeiro Eduardo Gomes - 4800, 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\$ 199,76	3.220,00	R\$ 643.224,49

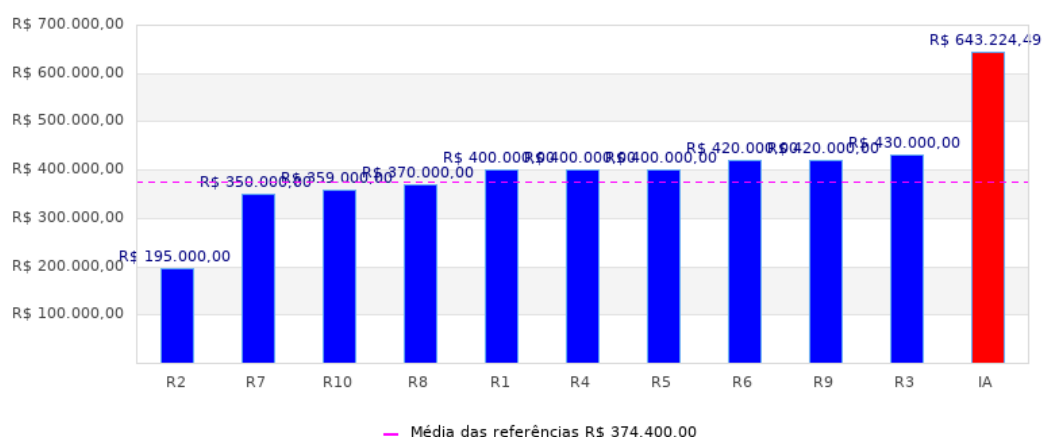
Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 643.224,49 (Seicentos e quarenta e tres mil duzentos e vinte e quatro reais e quarenta 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Marília, 27 de outubro de 2022

Avaliadora: Savia Cristina Balbino Pimentel

CPF nº 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

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: Rua Francisco Giaxa, 539

Bairro: Jardim Maria Izabel

Cidade: Marília

Estado: SP

Telefone 1: (14) 98165-7578

Telefone 2: (14) 98165-7578

E-mail: saviabalbino@creci.org.br

Formação

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

Pós Graduada em MBA em Marketing e Negócios UNIVEM 2015

Experiência

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

Perita Avaliadora Judicial atuante na Comarca de Marília e Região.

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

Informações Complementares

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

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

Certificado de registro de Avaliador Imobiliário - 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

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)