

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 MARÍLIA SP"
PROCESSO DIGITAL: n.º 1006877-13.2019.8.26.0344
CLASSE ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL-CONTRATOS BANCÁRIOS
EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S.A
EXECUTADO: LAERTES SEGURANÇA ELETRÔNICA LTDA E OUTRO

José Albino Martins Manzano, CRECI 43645, CNAI 18269, Corretor de Imóveis, nomeado nos autos em epígrafe, vem, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários apresentar a V. Exa. o que segue

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

2-. 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.....	

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
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 APROXIMADO de VENDA do imóvel situado a Rua **ANTÔNIO BLAGITIS SOBRINHO , QUADRA D LOTE 7, BAIRRO VILLA FLORA (AEROPORTO), Marília SP.**

4. Número do Parecer Técnico:

PTAM JULHO-2023

5. Da Competência (Lei 6.530/78):

Art. 1º - 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. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - 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 MERCADOLOGICA
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 do Excelentíssimo Juízo, constitui objeto do presente trabalho, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para surtir efeito de "**Valor Aproximado** para Venda do referido Imóvel".

7.2 - O imóvel objeto deste Parecer Mercadológico, está devidamente Registrado na matrícula de n.º 45344 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marília – SP, cadastrado (Prefeitura Municipal de Marília) sob o número de contribuinte n.º 8952200.

7.3- O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor, no dia 14 de Julho de 2023, as 10 horas .

5
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

8. Descrição do Imóvel:

Descrição do Loteamento “ BAIRRO VILLA FLORA”(AEROPORTO):

190 Lotes distribuídos em 8 quadras com várias metragens;

Portaria física com sistema de segurança por câmeras e motorizada;

Lazer completo, quadra vôlei de areia , quadra poliesportiva, campo de futebol gramado natural, playground, salão de festas, quiosques e academia, ;

Portaria: monitoramento eletrônico e pessoal com sistema de segurança por câmeras e motorizada;

Arquitetura do Loteamento; estilo Projeto normal;

Paisagismo: possui;

Área de lazer: possui;

Área verde: possui APP ;

Gerador próprio: NÃO possui;

Gás: glp;

Valor do condomínio: R\$ 480,00

Limites aceitáveis de valor de condomínio: 0,19 % / liquidez dentro da média para venda

Descrição do terreno:

12,00 metros frente

12,00 metros fundos

25,00 metros laterais

Topografia PEQUENO declive lateral ;

Solo seco;

Meio de quadra ;

Confrontantes com área construída nas laterais ;

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
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 Imóvel Avaliando é tradicionalmente conhecida pelos Loteamentos abertos e fechados, residenciais médio padrão, Zona Residencial ZR1 .

Todos os tipos de serviços e segmentos estão PRÓXIMOS na região, tais como, igreja, lojas e escritórios de prestação de serviços, postos de combustíveis, panificadora, supermercado, colégio de ensino , creches e demais segmentos de apoio para os moradores.

A região do I.A, 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 , com demais segmentos respeitando as normas da Lei de Zoneamento do município.

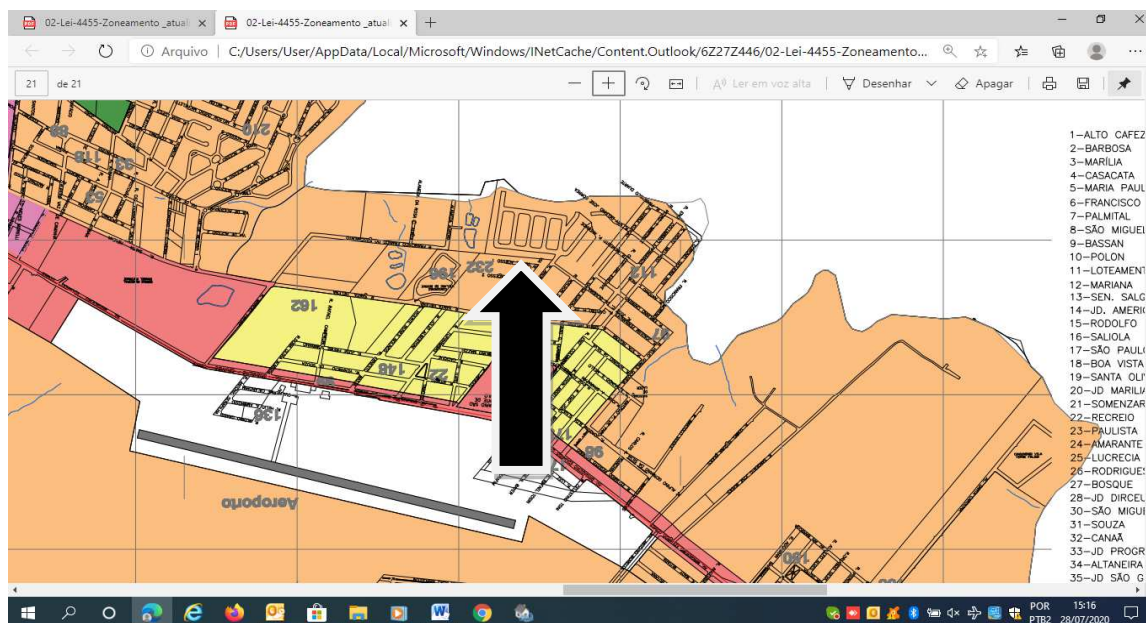
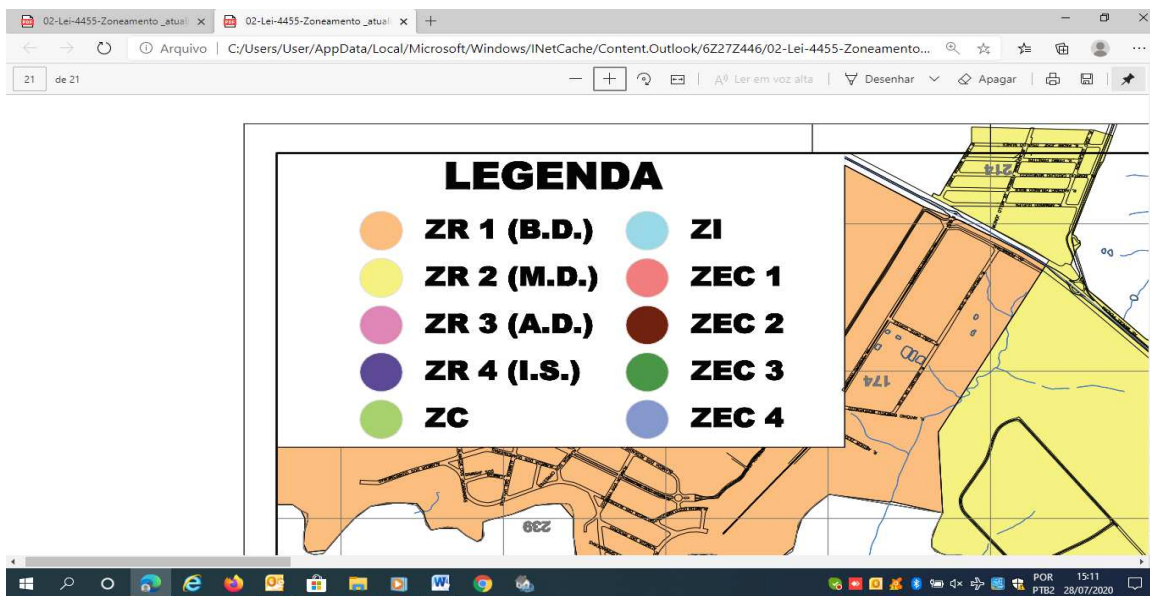
Todas as ruas do entorno, possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, transporte coletivo, entrega postal.

Confrontações:

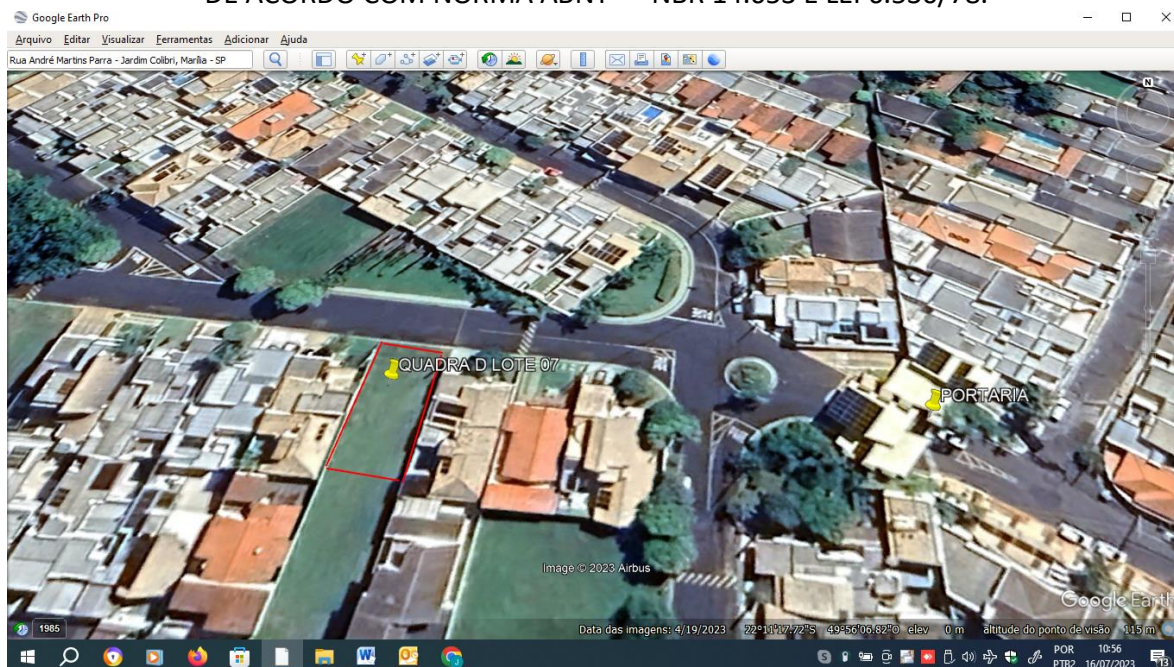
A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 45344 do 2º Registro de Imóveis de Marília e fazem parte integrante deste Parecer; possíveis alterações construtivas, **Não** estarão contidas nas averbações nestes documentos.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
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:



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



11. Documentação Anexa:

- Certidão de IPTU;
- Certidão de valor venal;
- Matrícula - 2 º registro de imóveis
nº 45344
- cadastro –IPTU
nº 8952200
- cadastro -CDC – DAEM
nº 93615-86
- Projeto de Aprovação do Loteamento junto a PMM N º 12657/2002
- Condominio Administradora MC

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

12. Fotos do Imóvel Avaliando I. A

ENTRADA PORTARIA-RUA ANDRÉ MARTINS PARRA N º250 " VILLA FLORA RESIDENCIAL "



LAZER

10

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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.
VISTA DA RUA ANTÔNIO BLAGITIS SOBRINHO



VISTAS LATERAIS



12

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



VISTA FUNDO PARA FRENTE



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



13. 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 **“METODO 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 dos Imóveis Referenciais:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram para venda, pelo escritório imobiliário de Marília, identificados 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 MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

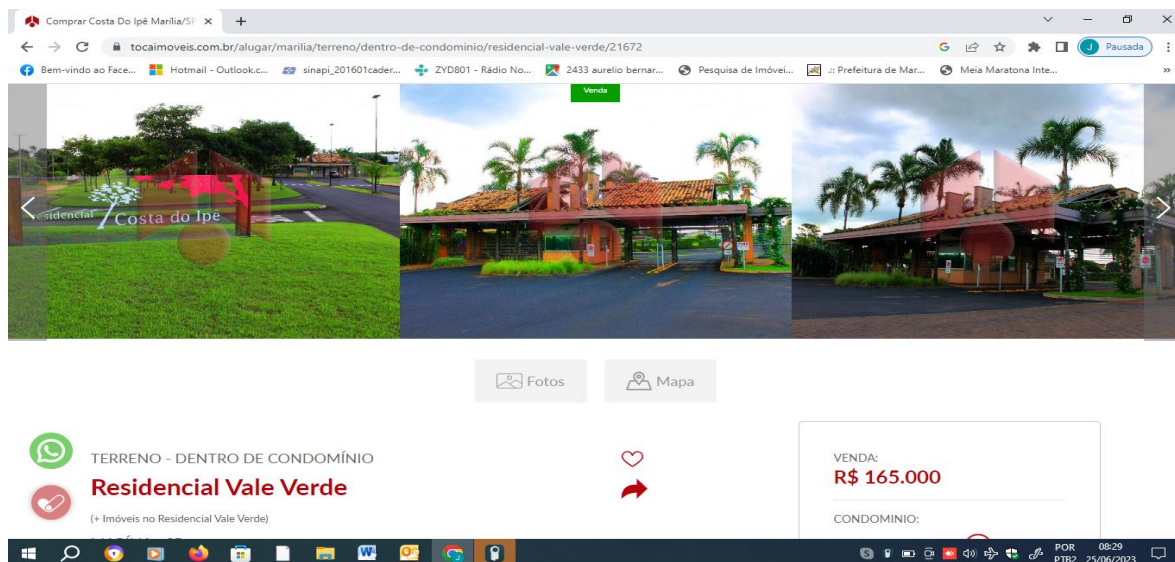
14. Imóveis Referenciais

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF 21672 -CONDOMINIO COSTA DO IPE

TELEFONE: 14 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 165.000,00 (CENTO E SESSENTA E CINCO MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 308,82 M² -



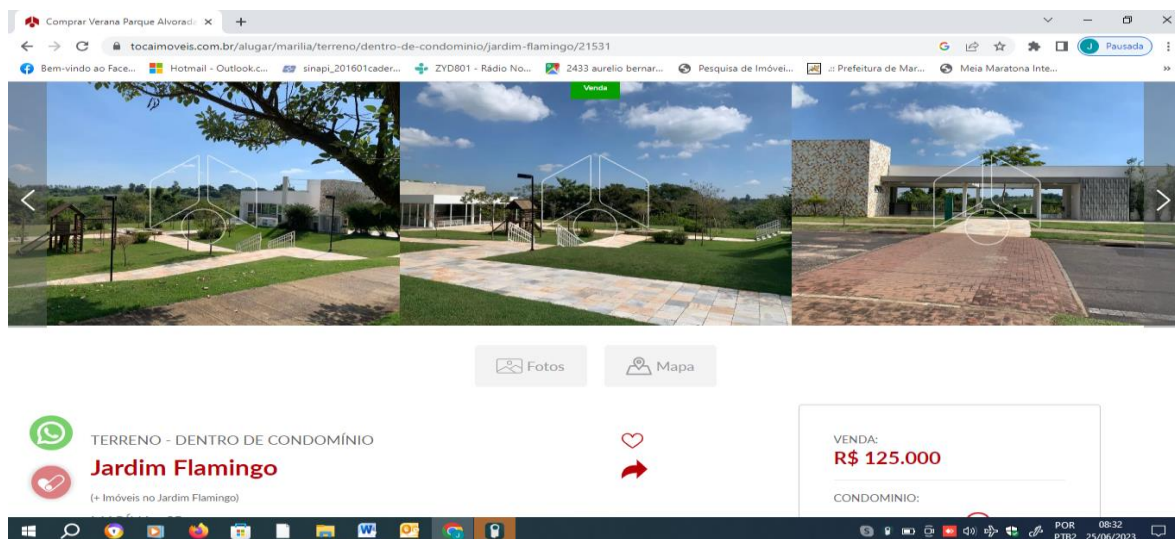
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 21531- CONDOMINIO VERANA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 125.000,00(CENTO E VINTE E CINCO MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 259,97 M² -



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

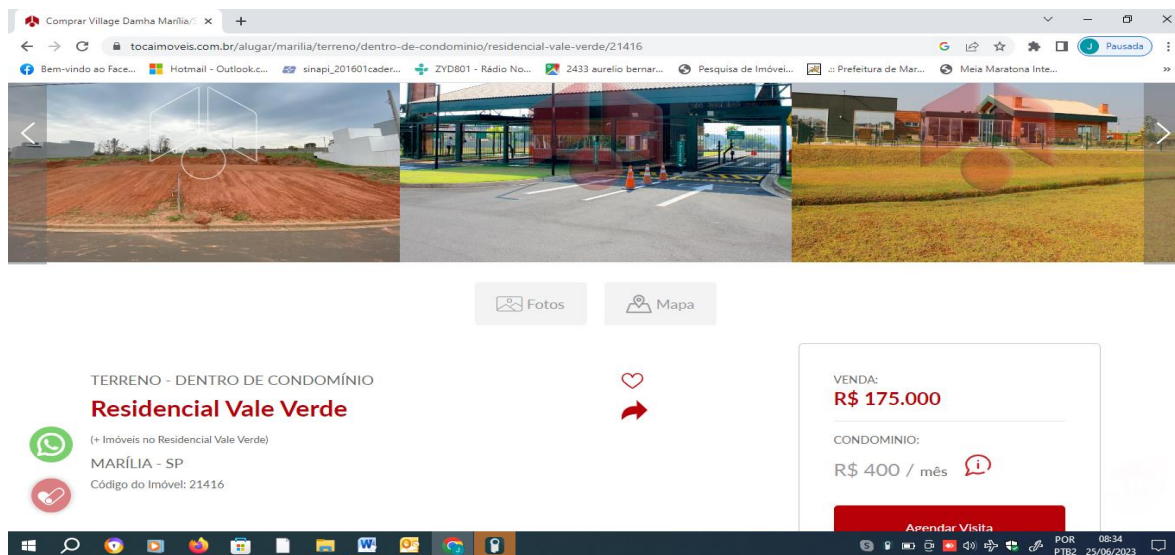
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF 21416 CONDOMINIO VILLAGE DAMHA

TELEFONE: 3402 7000 TOCA IMOVEIS

R\$ 175.000,00((CENTO E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 275 M² -



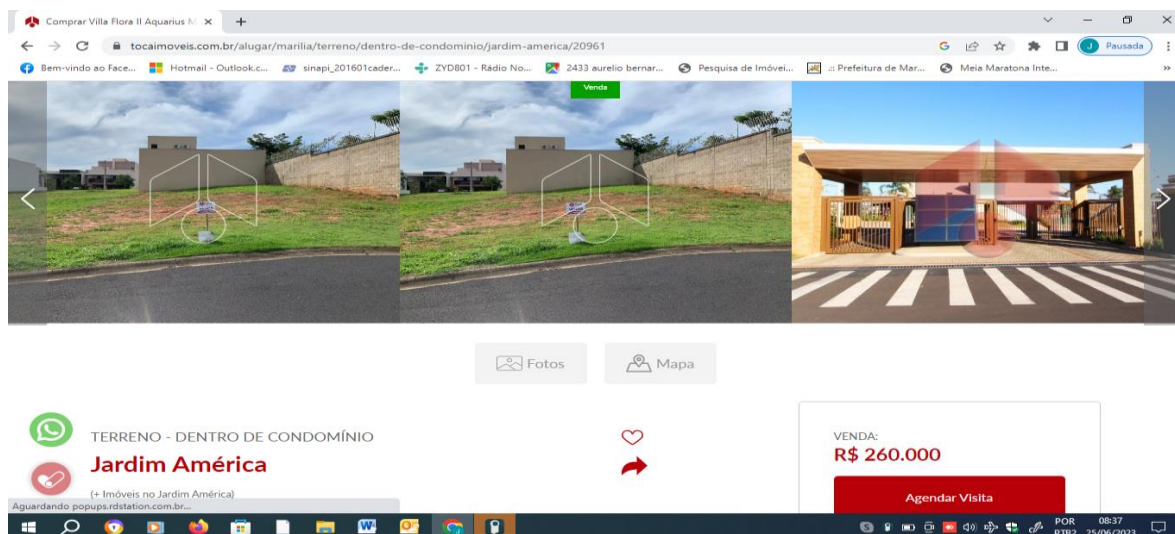
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF 20961 -CONDOMINIO VILA FLORA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMOVEIS

R\$ 260.000,00(DUZENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 335,85 M² -



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

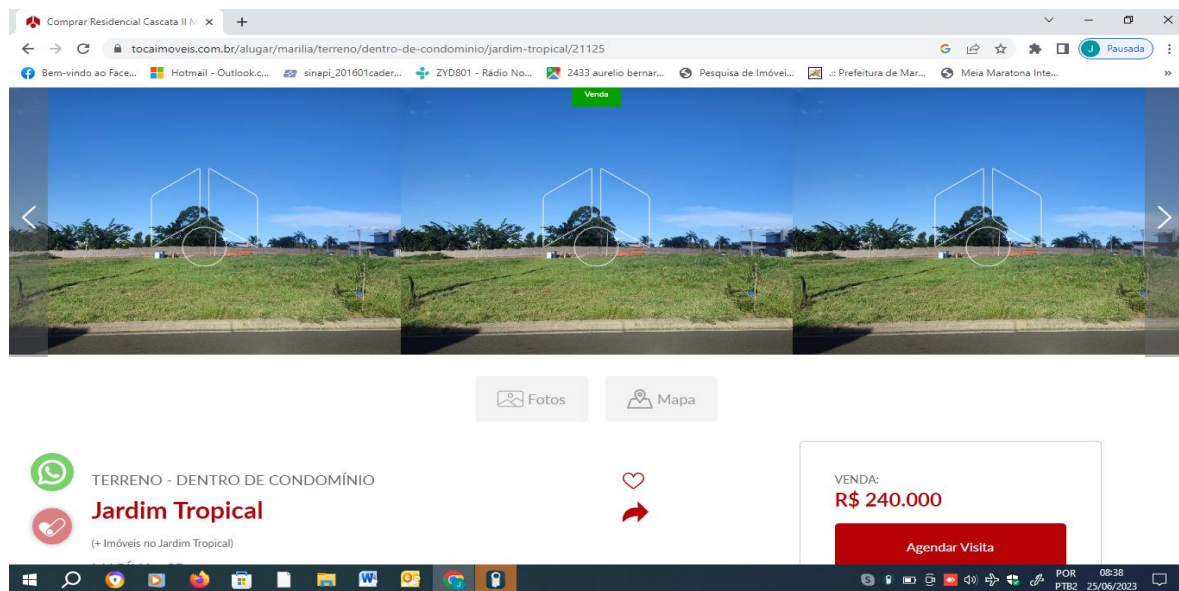
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 21125 CONDOMINIO CASCATA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMOVEIS

R\$ 240.000,00 (DUZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250,00 M² -



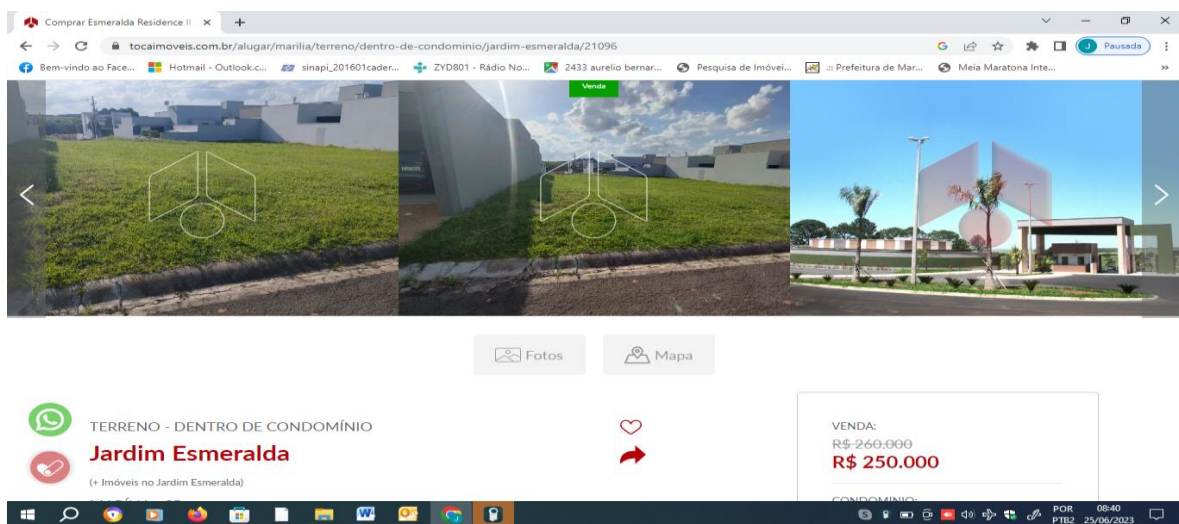
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 21096 CONDOMINIO ESMERALDAS RESIDENCE II

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMOVEIS

R\$ 250.00,00(DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250,00 M² -



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

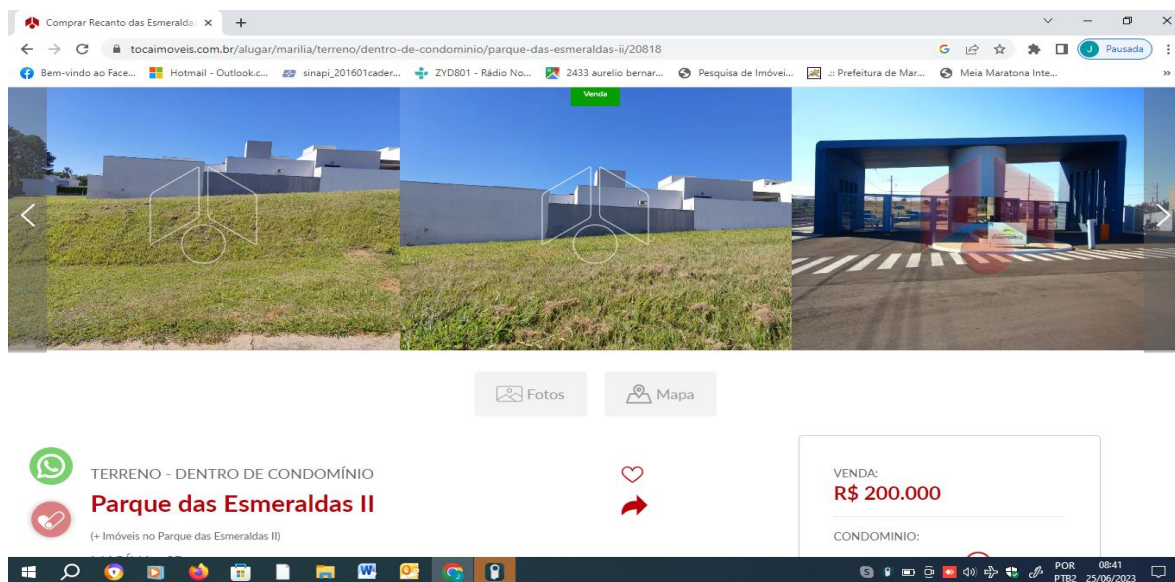
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 20818 RECANTO DAS ESMERALDAS

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMOVEIS

R\$ 200.000,00(DUZENTOS MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 287 M² -



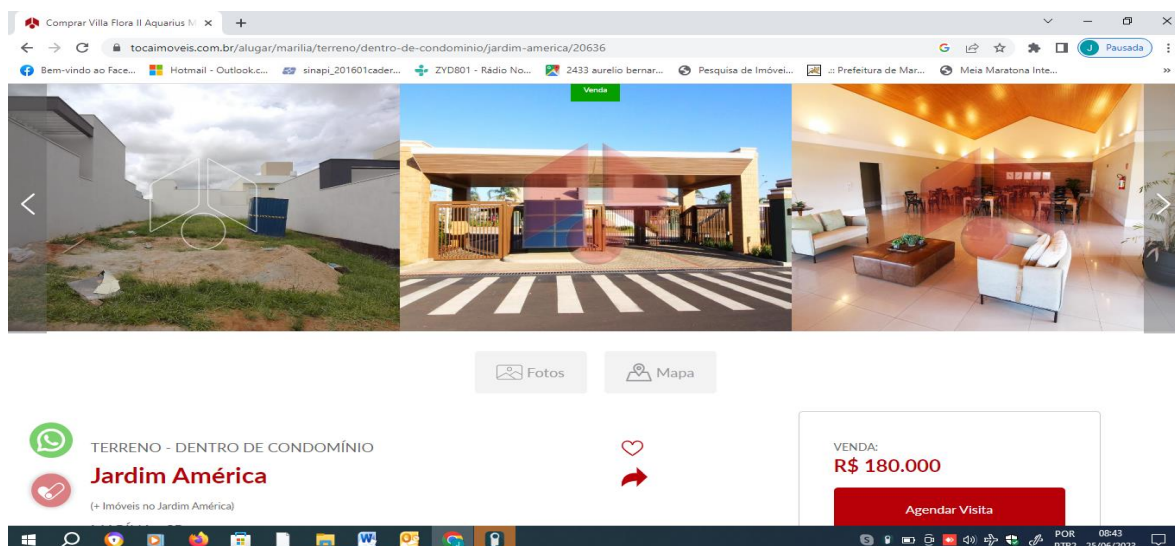
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 20636 CONDOMINIO VILLA FLORA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMOVEIS

R\$ 180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250 M² -



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

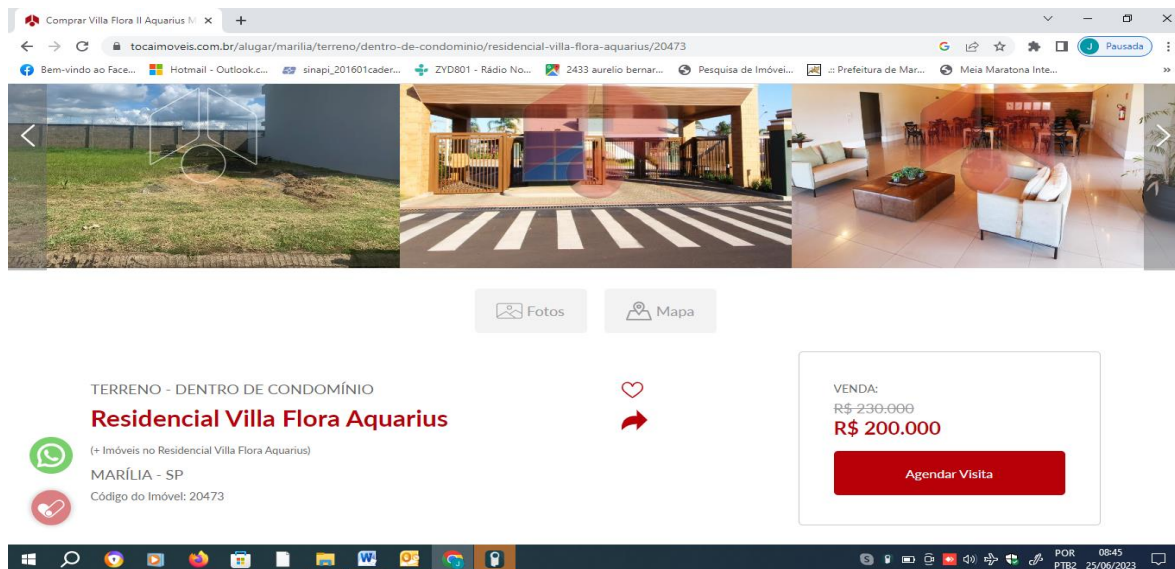
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF 20473 CONDOMINIO VILA FLORA

TELEFONE: 14 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250M² -



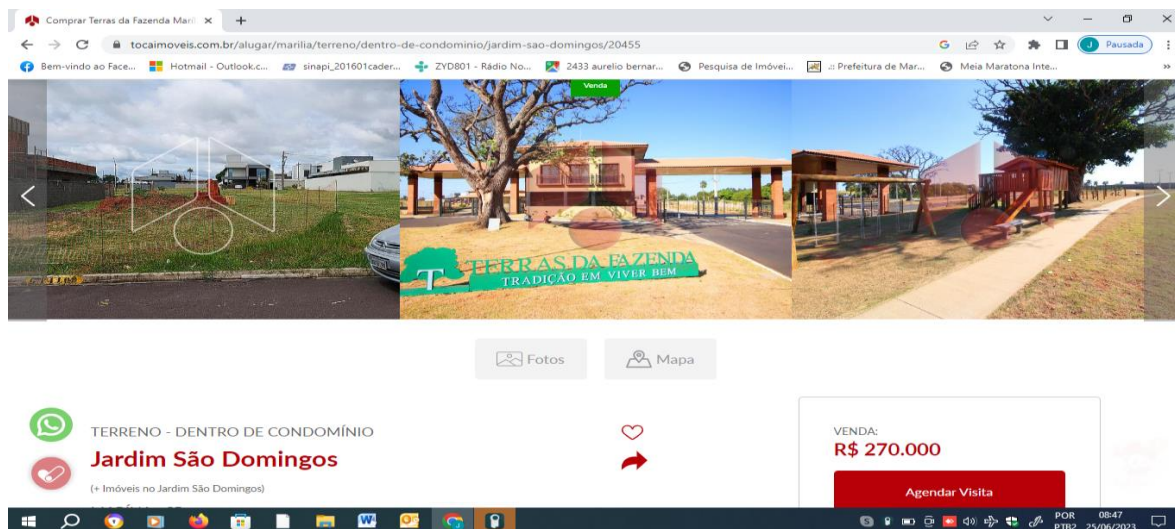
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 20455 CONDOMINIO TERRAS DA FAZENDA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMOVEIS

R\$ 270.00,00(DUZENTOS E SETENTA MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 360 M² -



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

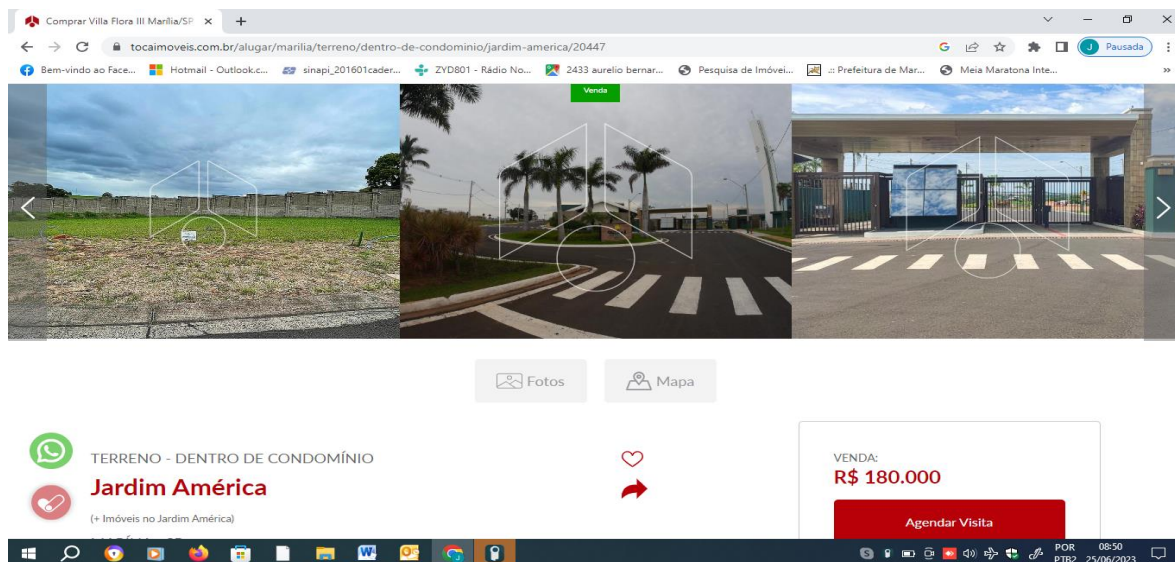
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 20447 -CONDOMINIO VILA FLORA III

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMOVEIS

R\$ 180.000,00(CENTO E OITENTA MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250 M² -



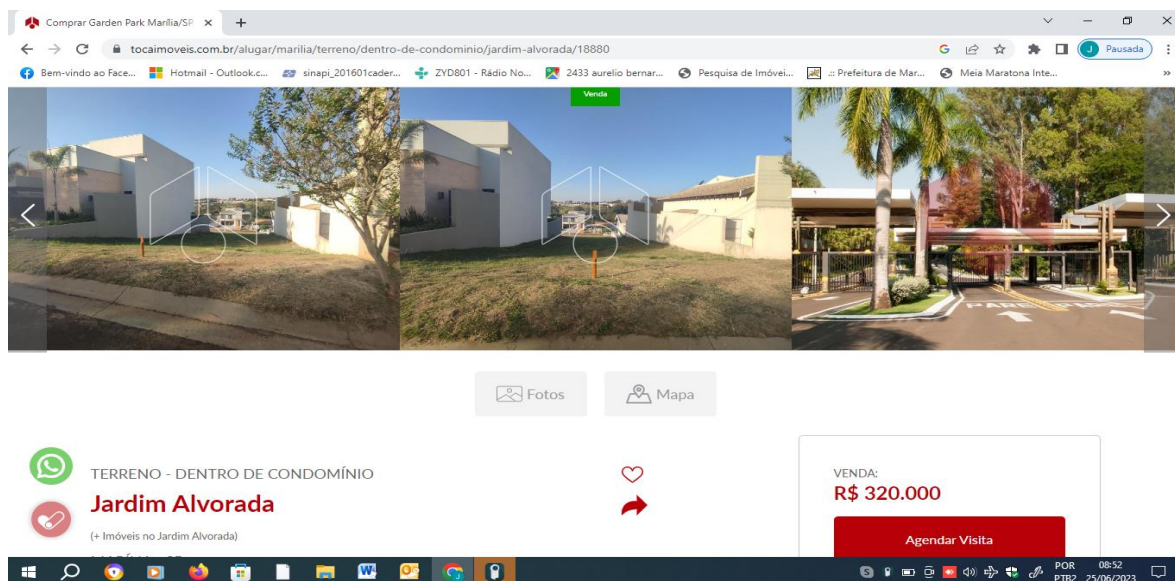
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 18880 ONDOMINIO GARDEN PARK

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 320.000,00 (TREZENTOS E VINTE MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 360 M² -



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

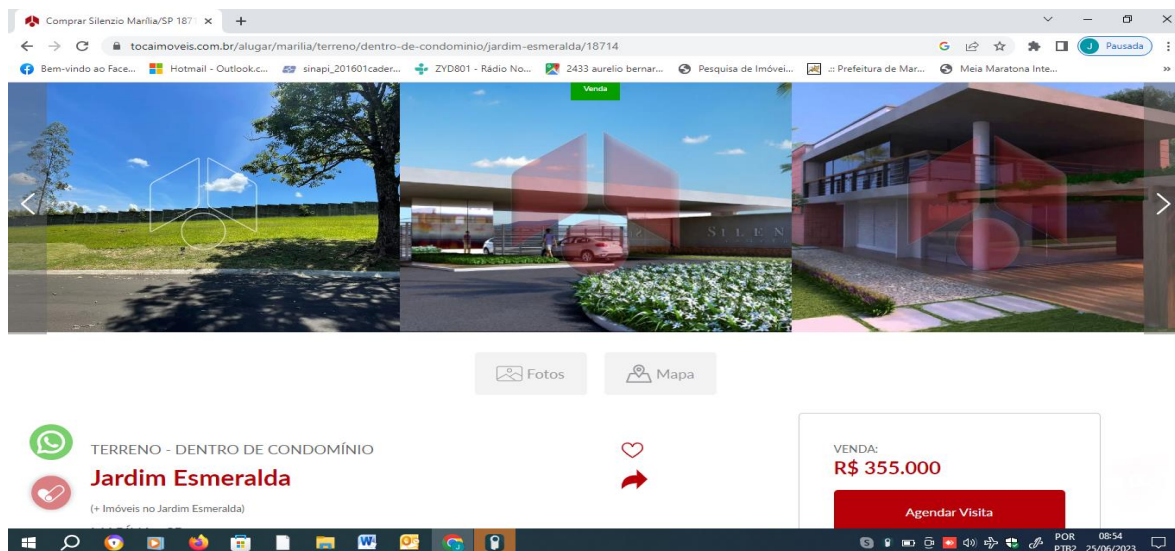
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 18714 CONDOMINIO SILENZIO ESMERALDAS

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMOVEIS

R\$ 355.000,00(TREZENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 420 M² -



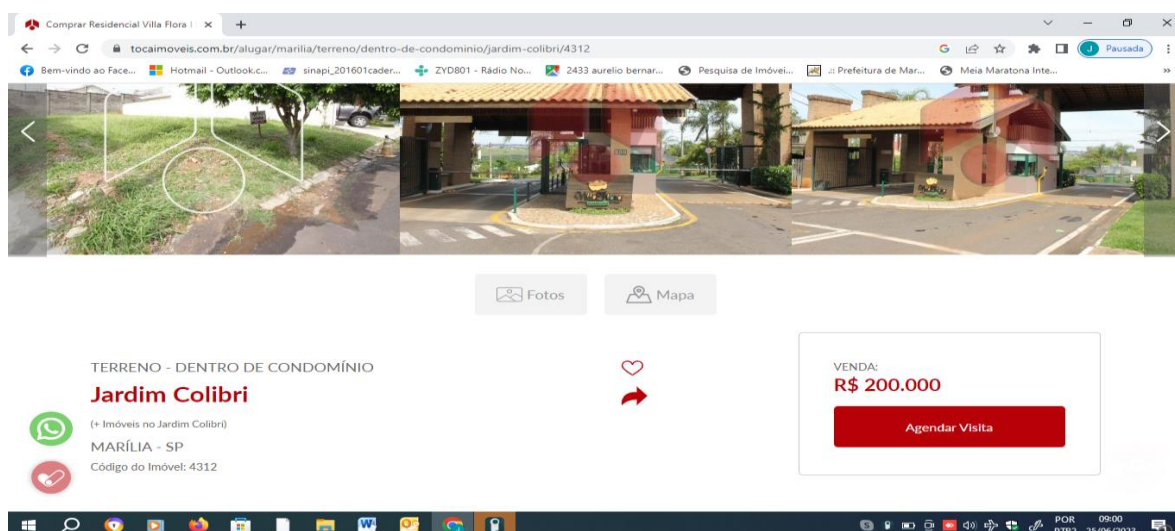
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 4312 CONDOMINIO VILA FLORA AEROPORTO

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMOVEIS

R\$ 200.000,00(DUZENTOS MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 300 M² -



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

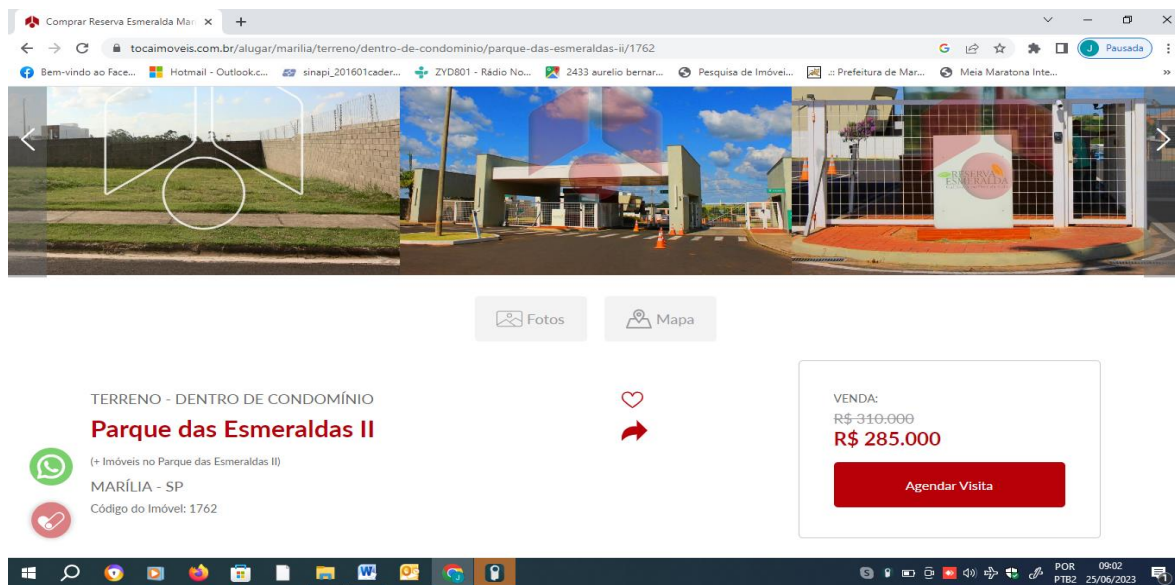
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 1762 CONDOMINIO RESERVA ESMERALDAS

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMOVEIS

R\$ 285.000,00(DUZENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 275 M² -



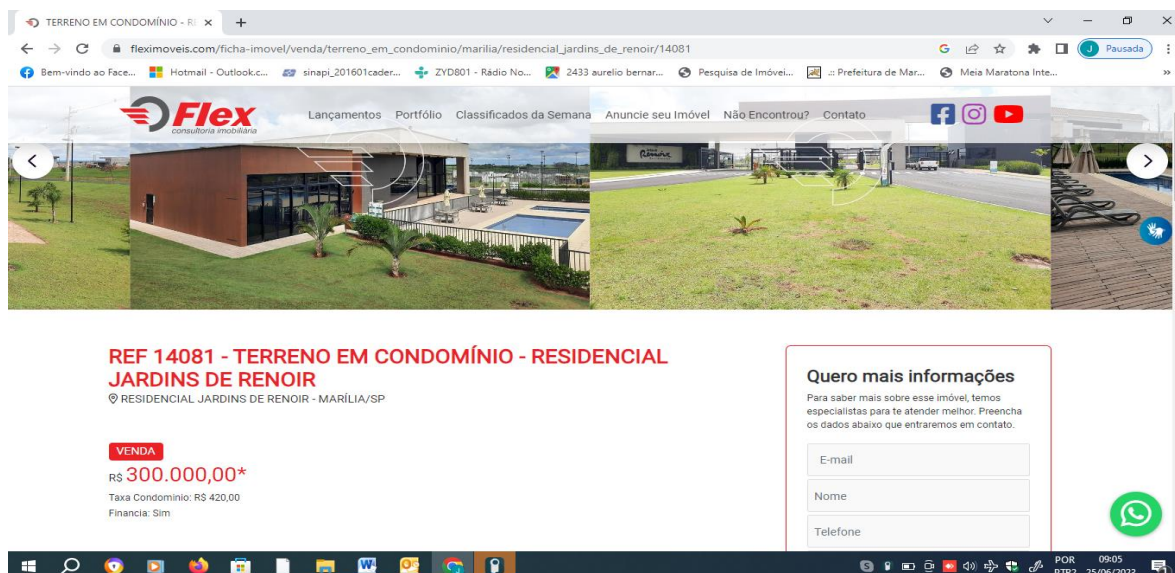
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 14081 CONDOMINIO JARDINS DE RENOIR

TELEFONE: (14) 3402 6161 FLEX IMOVEIS

R\$ 300.000,00(TREZENTOS MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 300,00 M² -



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

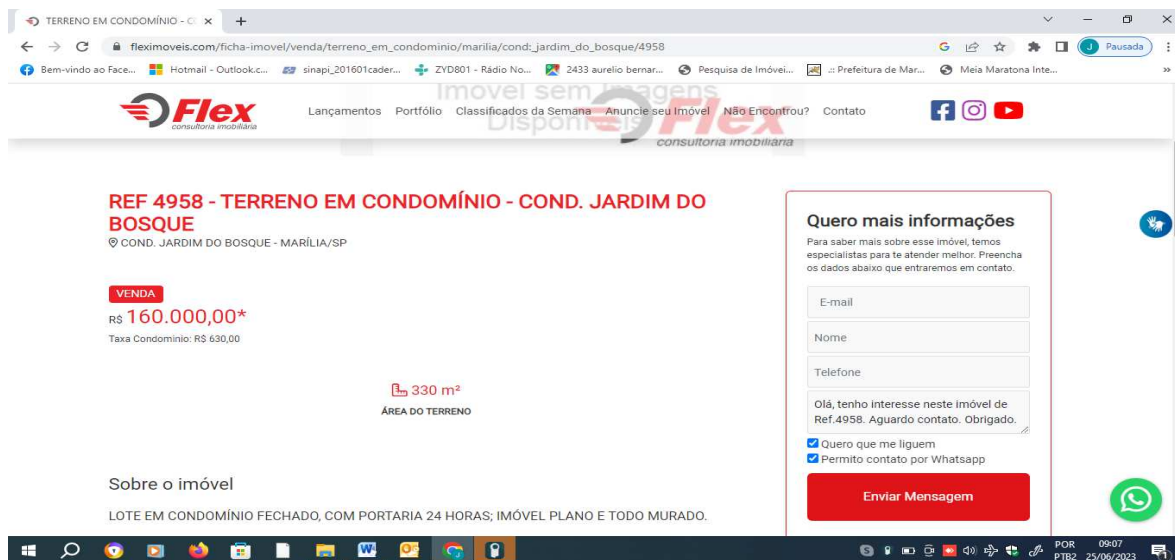
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 14081 CONDOMINIO JARDIM DO BOSQUE

TELEFONE: (14) 3402 6161 FLEX IMOVEIS

R\$ 180.000,00(CENTO E OITENTA MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 330 M² -



Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 8681 CONDOMINIO JARDINS DE MONET

TELEFONE: (14) 3402 6161 FLEX IMOVEIS

R\$ 330.000,00(TREZENTOS E TRINTA MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 300,00 M² -



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

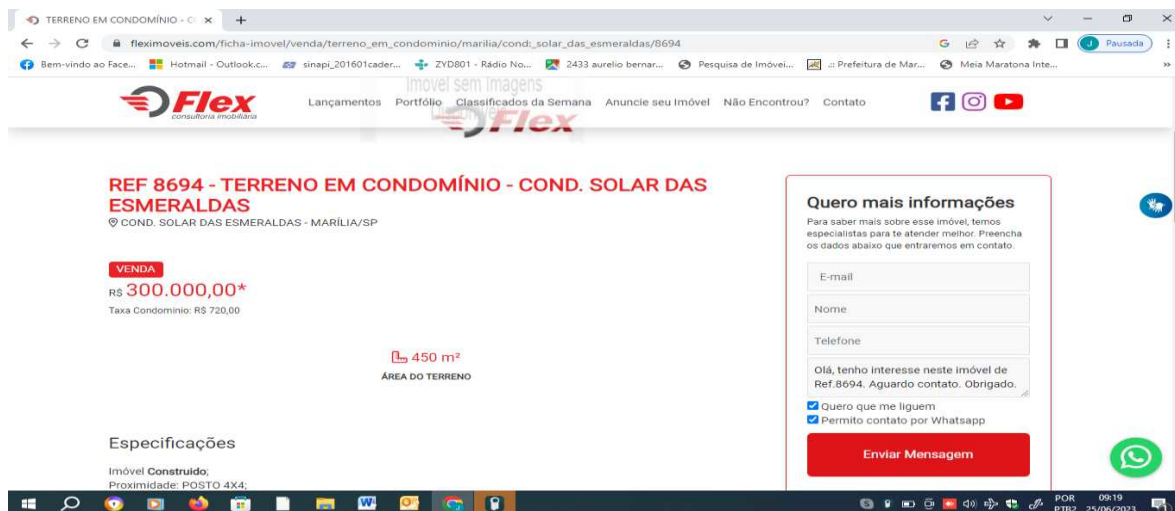
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 8694 CONDOMINIO SOLAR DAS ESMERALDAS

TELEFONE: (14) 3402 6161 FLEX IMOVEIS

R\$ 300.000,00(TREZENTOS MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 450 M² -



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 **prospectados referenciais, dentro de todos os condomínios, que se assemelham ao do I.A**, lotes com metragens semelhantes (MENORES / MAIORES), o que nos garante uma coleta e homogeneização de dados com segurança para apresentar a Conclusão.

Vários aspectos podem valorizar um terreno em um condomínio, a segurança, o valor da tx condominial, a localização, conservação das ruas, áreas de lazer, inovações tecnológicas, enfim, vários itens, que compõem uma infra estrutura de clube house para o morador.

É recomendável buscar a maior quantidade de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando."

Recomenda-se que as amostras tenham a metade das áreas ou o dobro(construção ou terrenos).

Media encontrada de R\$ 836,09 o metro quadrado (campo anexo)

25
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
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 a média dos referenciais de terrenos, em acordo com os referenciais encontrados, que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

Portanto concluimos que:

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, 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 terreno, sem benfeitorias, topografia e localização identificadas no local, podemos atribuir o valor de:**

R\$ 250.828,20(Duzentos e cinquenta mil oitocentos e vinte e oito reais vinte centavos)

(+6 %) R\$ 265.877,89(duzentos e sessenta e cinco mil oitocentos e setenta e sete reais oitenta e nove centavos)

(- 6 %) R\$ 235.778,50(duzentos e trinta e cinco mil setecentos e setenta e oito reais cinquenta centavos)

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

Att.

Marilia 17 de Julho de 2023

José Albino Martins Manzano

Creci 43645 / Cnai 18269

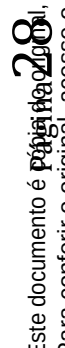
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

ANEXOS

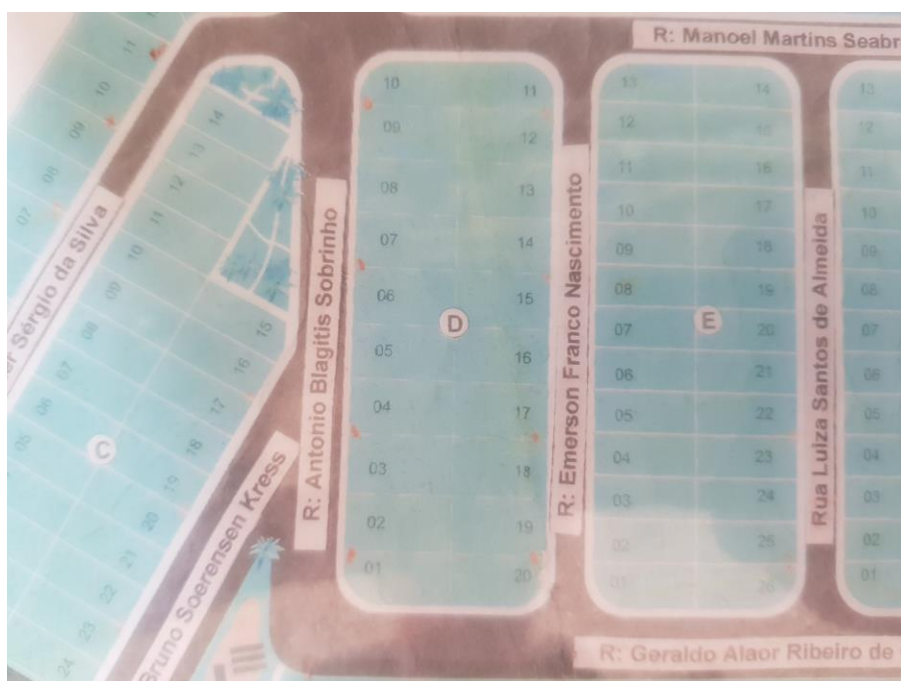
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

PROJETO COMPLETO		02/04
PARA LOTEAMENTO PROJETO URBANISTICO VILLA FLORA MARILIA S.P. PROPRIETÁRIA: ADILHA DA COSTA NASCIMENTO ESCALAS INDICADAS		
GLEBA B (Parte da Área 01, Parte do Lote B)	n° de lotes	n° de quadras
RUA ANDRÉ MARTINS PARRA S/N°	190	08
BAIRRO JARDIM COLIBRI		
ÁREAS		
ÁREA TOTAL	93.830,02M ²	
ÁREA DE PRESERVAÇÃO	14.005,69M ²	
ÁREA LOTEANDA	79.824,33M ²	100,00%
ÁREA DE LAZER(I,II,III e IV)	8.366,89M ²	10,48%
ÁREA INSTITUCIONAL	2.506,90M ²	3,14%
ÁREA DOS LOTES	49.180,56M ²	61,61%
SISTEMA DE VIAS	19.367,49M ²	24,27%
EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS	402,49M ²	0,50%
SITUAÇÃO		
vide acima		
<i>Adilha da Costa Nascimento</i> PROPRIETÁRIA ADILHA DA COSTA NASCIMENTO <i>Maria Cristina Bondezan</i> AUTOR DO PROJETO URBANISTICO MARIA CRISTINA BONDEZAN ARQUITETA-CREA 0 600 68509-2 ART. N. _____		
APROVAÇÃO PREFATURA MUNICIPAL DE MARILIA APPROVADO 10659/02 Antônio Leônidas D. Rosa Bondezan Secretário Municipal de Planejamento Urbano GRAPROHAB APPROVADO Certificado n.º 1135/2002 LUIZ RIVA RUMEL Presidente		
pasta: NASCIMENTO - arquivo: P2-URBANISTICO Cad.: Daniela Zacardi - Data: 25.04.2002		

Este documento é página 28 de 30



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



30

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

IPTU/ VALOR VENAL

TYKQZLMHEYVCZJSMZTNJ.pdf - Google Chrome

Não seguro | www2.marilia.sp.gov.br/tbw/resultados/TYKQZLMHEYVCZJSMZTNJ.pdf

TYKQZLMHEYVCZJSMZTNJ.pdf

1 / 1 90%

Certidão Negativa Débitos Imobiliários
Número 609986/2023

Certificamos que até a presente data, em relação à inscrição do imóvel abaixo identificado, ressalvados os débitos que vierem a ser apurados, não existe débito relativo a Impostos e Taxas Municipais, junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade.

Identificação do Imóvel	
Cadastro do Imóvel	8952200 Controle: 8952200 Situação Ativo
Proprietário	RENATO CIRINO
Compromissário	
Possuidor	
Local do Imóvel	- ANTONIO BLAGITIS SOBRINHO R, 0
Bairro/Loteamento	VILLA FLORA Quadra: 000D Lote: 0007
Parcelas Vincendas	
Cidade	Marília Estado SP

ATENÇÃO: Esta certidão é fornecida gratuitamente, sendo válida por 180 dias, contados da data de sua expedição. (Decreto 7212/96)

Marília, Domingo 16 Julho 2023
Número: 609986/2023
Cadastro do Imóvel: 8952200

Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:

LVQXITEWZWBGWHFBSPEJ.pdf - Google Chrome

www2.marilia.sp.gov.br/tbw/resultados/LVQXITEWZWBGWHFBSPEJ.pdf

LVQXITEWZWBGWHFBSPEJ.pdf

1 / 1 80%

Certidão Valor Venal
Número 609989/2023

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	8952200 Controle: 8952200
Proprietário	RENATO CIRINO
Compromissário	
Possuidor	
Local do Imóvel	- ANTONIO BLAGITIS SOBRINHO R, 0
Bairro/Loteamento	VILLA FLORA Quadra: 000D Lote: 0007
Situação	Ativo
Exercício de Lanço	2023
Vlr Venal Territorial	120.884,07
Vlr Venal Predial	0,00
Vlr Venal Imóvel	120.884,07
Área Construída	0,00 m2
Testada	12,00 m
Área Terreno	300,00 m2

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

Marília, Domingo 16 Julho 2023
Número: 609989/2023
Inscrição: 8952200
Valido até: 31/12/2023

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

Imóvel avaliando

Área: 300m²

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:	309m ²
Valor:	R\$165.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$534,29
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Imóvel 2:

Imóvel 2

Área:	275m ²
Valor:	R\$175.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$636,36
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Imóvel 3:

Imóvel 3

Área:	336m ²
Valor:	R\$260.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$774,16
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

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

Imóvel 4:

Imóvel 4

Área:	250m ²
Valor:	R\$240.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$960,00
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Imóvel 5:

Imóvel 5

Área:	250m ²
Valor:	R\$250.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.000,00
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Imóvel 6:

Imóvel 6

Área:	360m ²
Valor:	R\$270.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$750,00
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Imóvel 7:

Imóvel 7

Área:	360m ²
Valor:	R\$320.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$888,89
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Imóvel 8:

Imóvel 8

Área:	420m ²
Valor:	R\$355.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$845,24
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Imóvel 9:

Imóvel 9

Área:	300m ²
Valor:	R\$200.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$666,67
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

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

Imóvel 10:

Imóvel 10

Área: 275m²
 Valor: R\$285.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$1.036,36
 Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 11:

Imóvel 11

Área: 300m²
 Valor: R\$300.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$1.000,00
 Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 12:

Imóvel 12

Área: 300m²
 Valor: R\$330.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$1.100,00
 Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 13:

Imóvel 13

Área: 450m²
 Valor: R\$300.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$666,67
 Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	R\$/m ² homog.
1	534,29	1,00	534,29
2	636,36	1,00	636,36
3	774,16	1,00	774,16
4	960,00	1,00	960,00
5	1.000,00	1,00	1.000,00
6	750,00	1,00	750,00
7	888,89	1,00	888,89
8	845,24	1,00	845,24
9	666,67	1,00	666,67
10	1.036,36	1,00	1.036,36
11	1.000,00	1,00	1.000,00

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

12	1.100,00	1,00	1.100,00
13	666,67	1,00	666,67

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$
 $X = 835,28$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$
 $S = 178,26$

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 13 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 2,07$

Amostra 1: $d = 534,29 - 835,28 / 178,26 = 1,69 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 636,36 - 835,28 / 178,26 = 1,12 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 774,16 - 835,28 / 178,26 = 0,34 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 960,00 - 835,28 / 178,26 = 0,70 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 1.000,00 - 835,28 / 178,26 = 0,92 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 750,00 - 835,28 / 178,26 = 0,48 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 888,89 - 835,28 / 178,26 = 0,30 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d = 845,24 - 835,28 / 178,26 = 0,06 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 9: $d = 666,67 - 835,28 / 178,26 = 0,95 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 10: $d = 1.036,36 - 835,28 / 178,26 = 1,13 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 11: $d = 1.000,00 - 835,28 / 178,26 = 0,92 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 12: $d = 1.100,00 - 835,28 / 178,26 = 1,48 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 13: $d = 666,67 - 835,28 / 178,26 = 0,95 < 2,07$	(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 12 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 835,28 - 1,36 * 178,26/\sqrt{(13 - 1)} = 765,29$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 835,28 + 1,36 * 178,26/\sqrt{(13 - 1)} = 905,27$$

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

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\$765,29 a R\$905,27

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: 774,16 (amostra 3); 888,89 (amostra 7); 845,24 (amostra 8).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 836,09

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$ 836,09 * 300,00 = R\$ 250.828,20

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

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração o estudo para (Venda) no estado que se encontra.

Importante constar que este Parecer tem prazo determinado de validade, devendo ser atualizado periodicamente em decorrência das flutuações do mercado imobiliário nos últimos meses no cenário Brasileiro.

Os Direitos deste Parecer pertencem a José Albino Martins Manzano CRECI 43645, CNAI 18269, sendo proibido a sua Reprodução.

DADOS DO ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO

José Albino Martins Manzano Negócios Imobiliários
CNPJ 15.749.737/0001-89
Rua José Medina, 50 – Parque Das Esmeraldas
Marília – SP – CEP 17516-715
Tel. 14 - 3316-7727 / 99745 2256
Site: www.imoveismanzano.com.br
e-mail: josealbino@imoveismanzano.com.br