

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR
14.653 E LEI 6530/78.

Solicitante: “1ª VARA CÍVEL DE MARÍLIA – SP.”

Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais.

Processo Digital: 1015804-94.2021.8.26.0344.

Exequente: Condominio Residencial São Bento III.

Executado: Rafael Aparecido Vieira dos Santos.

I – HISTÓRICO / IMÓVEL LOCALIZADO:

No dia 28 de JULHO de 2022, as 14h00, a perita designada esteve na Rua Ioneu Carvalho Domingos, 360, Bairro Correa de Lara, Apto. 1113, Bloco 11 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO BENTO III, no município de Marília – SP, para apuração do real valor de um imóvel residencial.

II – MEDIDAS DO IMÓVEL / DOCUMENTAÇÃO:

-Matrícula n. 67.219 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS – Marília SP; (ver anexo 01);

-Apartamento 1113, primeiro andar, do bloco 11 –Residencial São Bento III;

Área privativa conforme matrícula: 46,11 metros quadrados;

Área comum: 5,9179 metros quadrados;

Área total: 52,0279 metros quadrados;

****Não foram solicitadas as confirmações das medidas do imóvel.***

III- OBJETIVO:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de Mercado de venda do imóvel, conforme descrito nos autos, referente ao imóvel.

IV – VISTORIA:

De acordo com o item 3.52, NBR 14.563-1, parte geral, a vistoria “é a constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”. Além da vistoria é preciso também analisar seu potencial, seu aproveitamento econômico, sua vocação com base em conhecimentos do mercado local e suas tendências em relação à sua vizinhança, segurança e infraestrutura. Deste modo, as informações influenciam seus critérios de valorização ou desvalorização.

Salientando que a vistoria física do imóvel foi realizada in loco por esta subscritora, na presença do zelador Alan Henrique de Castro Gomes. No dia em que estava marcada a perícia (27/07/22), o inquilino do imóvel proibiu a vistoria. Em um acordo com o inquilino, a vistoria pôde ser realizada no dia seguinte. O imóvel encontra-se ocupado pelo mesmo. Foi feito um levantamento fotográfico no local e as demais solicitações, foram feitas na Prefeitura Municipal de Marília, para constatação de documentos pertinentes para apreciação e análise de projeto. O empreendimento RESIDENCIAL SÃO BENTO III, não possui o alvará da Prefeitura Municipal, essa informação foi obtida no setor de fiscalização de obras, onde o projeto aguarda tramitação.

- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Conforme consta na matrícula, um apartamento de 46,11 metros quadrados de área privativa; 5,9179 metros quadrados de área comum; área total de 52,0279 metros quadrados, incluindo 1 (uma) vaga de estacionamento, correspondendo a cada apartamento uma fração ideal do terreno de 0,3676%, descrito e caracterizado na matrícula n 61.625, do Serviço Registral. **Cadastrado na P.M.M. sob n 31263400.**

O apartamento:

-Sala de TV;

-Cozinha azulejada, com pia;

-2 quartos;

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018804-83.2022.8.26.0344 e código 95BD70#.

- Banheiro com azulejo até a altura da janela, contendo vaso e pia;
- Lavanderia azulejada com tanque;
- Janelas de vidro e ferro, sendo venezianas de ferro nos quartos;
- Portas de madeira;
- Piso cerâmico;
- Pintura interna em regular estado de conservação;
- Não há sinais de infiltrações nas paredes;
- As instalações elétricas e hidráulicas não precisam de reparações;
- Não há sacada;

O condomínio:

Portaria 24 horas, escadas, salão de festas, quadra de esportes ao ar livre e quiosque com churrasqueira e pia. São 17 (dezessete) blocos, 4 (quatro) andares, 4 (quatro) apartamentos por andar e garagem externa sem cobertura, com 1 (uma) vaga por apartamento. Iluminação e ventilação natural.

O bem se encontra íntegro. Não foram encontrados danos que comprometam suas qualidades físicas. Necessita de manutenções básicas, pois o apartamento, apresenta sinais de degradações. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa. Sem recuperação do sistema estrutural.

O estado de conservação do imóvel se encaixa no item **E** da tabela – **REPARO SIMPLES** (Tabela de Ross/Heideck – condições físicas) (ver anexo 02),

“...necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais e reparos em componentes localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade...”

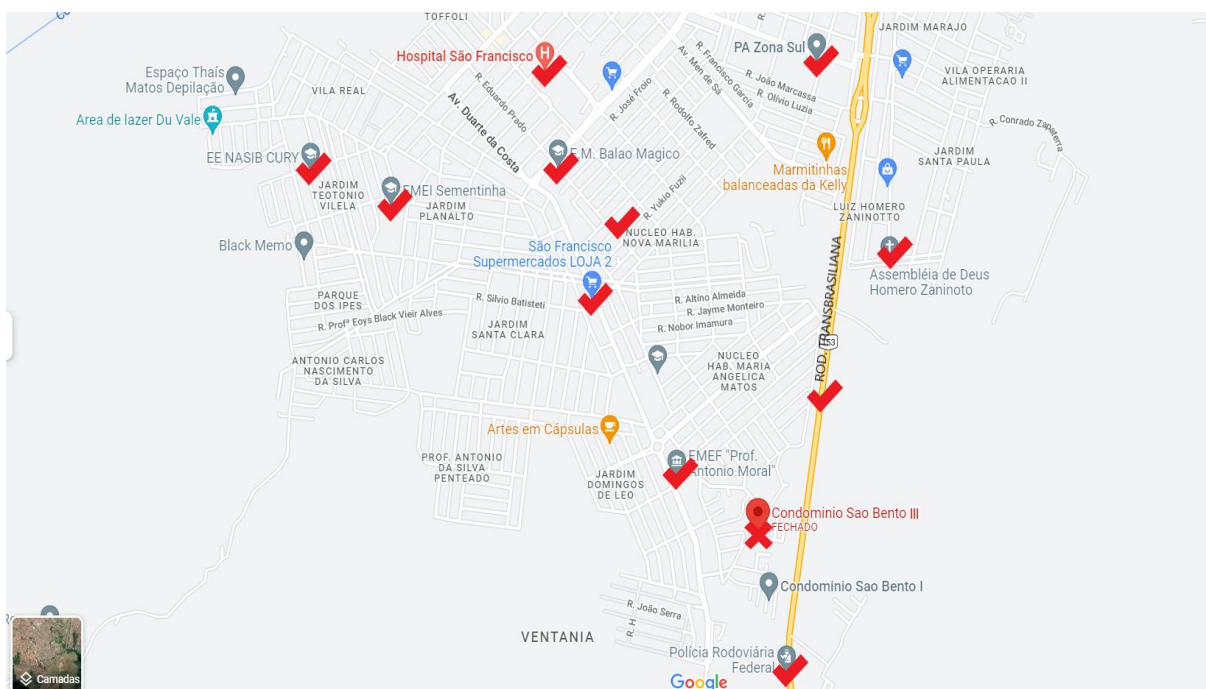
V – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local onde está situado o imóvel avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto, classificado pela prefeitura como uma zona com permissão para construções 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, coleta de lixo orgânico, transporte coletivo e entrega postal. A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na matrícula, parte integrante deste Parecer;

O imóvel avaliando está localizado no bairro Correa de Lara, fácil acesso à rodovia Transbrasiliana, a avenida Durval de Meneses, ao supermercado São Francisco II, hospital São Francisco, E.M Balão Magico, PA Zona Sul, EMEF Prof. Antônio Moral e também é servido por pequenos segmentos comerciais da zona Sul (supermercados, padarias, igrejas, escolas, açougues, postos de gasolina, salão de beleza, conjuntos habitacionais e etc.).



VI – MAPA DA LOCALIZAÇÃO:



VII – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO:

Vista frontal da entrada do Condomínio:



Portaria do Condomínio:



Vista do Bloco 11; (bloco do imóvel avaliando).



Entrada do Bloco 11.



Apartamento 1113:

Acesso ao apto.:



Sala de tv:



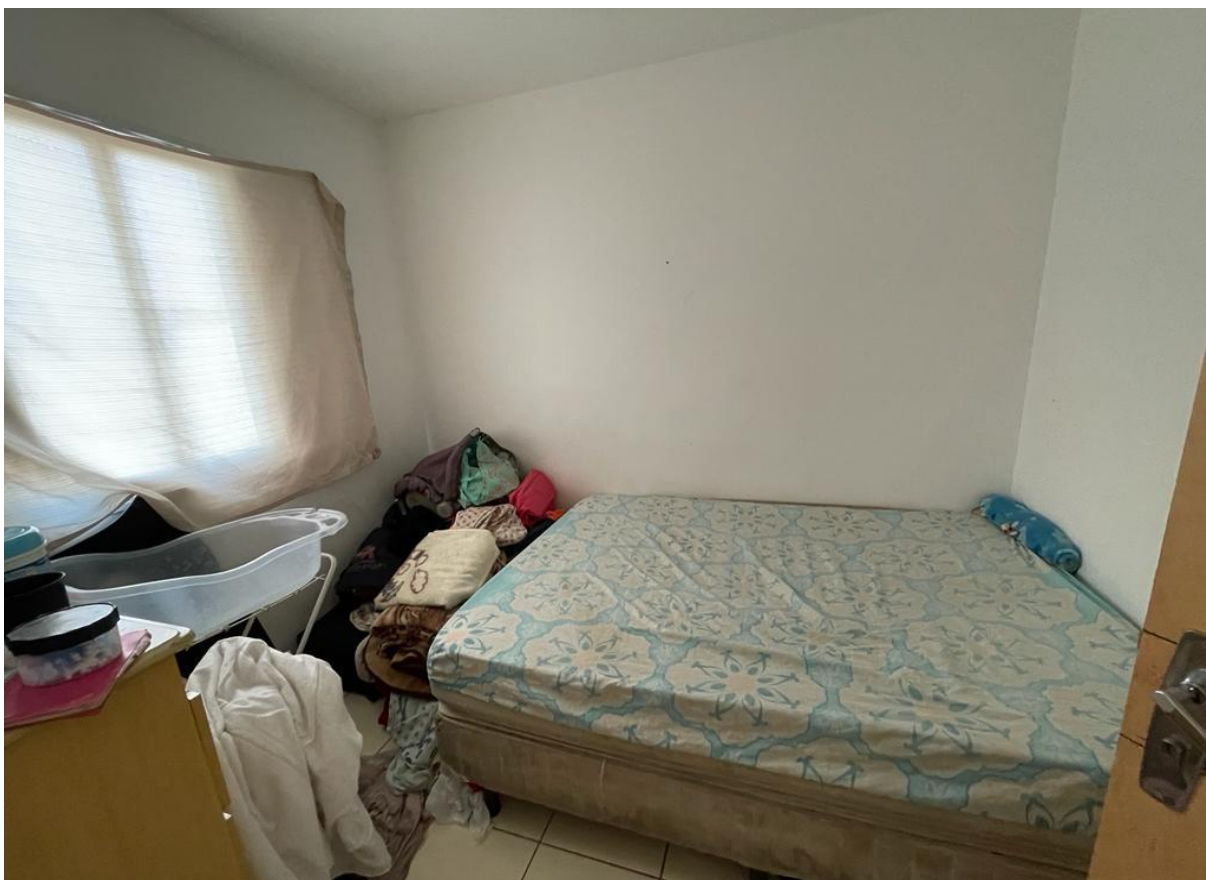
Cozinha e Lavanderia integradas.



Lavanderia com tanque.



Quartos:



Banheiro:



Salão de festas do Condomínio - Frente:



Salão de festas do Condomínio - Fundo:



Quiosque do Condomínio:



Quadra de esportes:



Vagas de garagens dos aptos:



Blocos:





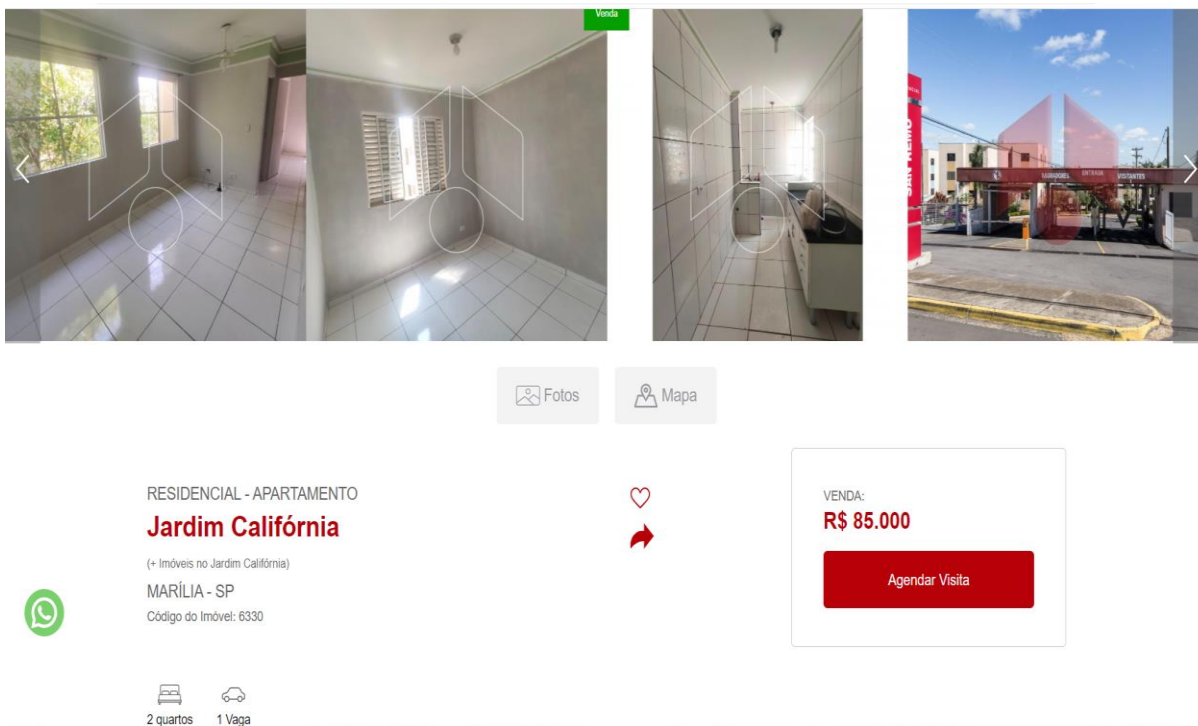


VIII – METODOLOGIA APLICADA:

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel, a metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de método comparativo, construções arquitetônicas e método comparativo direto de dados de mercado, conforme as determinações das Normas N.B.R.14653-1 e 14653-2 da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram para venda, pelos vários escritórios imobiliários de Marília. Foram identificados junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO em diversas regiões, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO. Estas identificações permitiram a obtenção do valor do imóvel. Os valores são válidos para a situação e estado em que se encontra o imóvel na presente data.

IX – FONTE DE PESQUISA:

Toca Imóveis.



RESIDENCIAL - APARTAMENTO

Jardim Califórnia

(+ Imóveis no Jardim Califórnia)

MARÍLIA - SP

Código do Imóvel: 6330

2 quartos 1 Vaga

VENDA: R\$ 85.000

Agendar Visita

(Valor de imóvel pesquisado com características e metragens semelhantes ao imóvel avaliando).

Flex Imóveis.

The screenshot shows the Flex Imóveis website interface. At the top, there is a navigation bar with links: Lançamentos, Portfólio, Classificados da Semana, Anuncie seu Imóvel, Não Encontrou?, and Contato. Social media icons for Facebook, Instagram, and YouTube are also present. The main content area features three images: a room corner, a bathroom with a toilet and shower, and a kitchen area. Below the images, the property details are listed:

SAN REMO - MARÍLIA/SP
REF 10076 - APARTAMENTO - SAN REMO

VENDA
 R\$ 85.000,00*
 Taxa Condomínio: R\$ 270,00
 Financia: Sim

Below the details, there are five icons representing property features:

- 2 DORMS.
- 1 VAGAS
- 1 BANHEIROS
- 44 m² ÁREA TOTAL
- 44 m² ÁREA ÚTIL

(Valor de imóvel pesquisado com características e metragens semelhantes ao imóvel avaliando).

Cia Imóveis.

The screenshot shows the Cia Imóveis website interface. At the top, there is a navigation bar with links: Home, Conheça-nos, Lançamentos, Portfólio, Imóveis para Venda, Imóveis para Locação, and Área do Corretor. The main content area features three images: a street view of a building, a parking area with several cars, and an interior view of a room with a window. Below the images, the property details are listed:

VILA REAL, JARDIM - MARÍLIA/SP
REF 16962 - APARTAMENTOS PRONTOS - SAO LUIZ, EDIFÍCIO

VENDA
 R\$ 70.000,00*

Below the details, there are five icons representing property features:

- 2 DORMS.
- 1 VAGAS
- 1 BANHEIROS
- 47 m² ÁREA TOTAL
- 47 m² ÁREA ÚTIL

(Valor de imóvel pesquisado com características e metragens semelhantes ao imóvel avaliando).

Anderson e Jacqueline Imobiliária.

COND PRAÇA DAS MARGARIDAS - Oportunidade Única em MARILIA - SP | Tipo: Apartamento | Negoc

Publicado em 12/10 às 09:29 - cód. 1095813776 - anúncio profissional



R\$ 66.870 Simular financiamento

Código do anúncio: CX8787... [ver número56SP](#)

2 quartos , 1 Vaga na Garagem, varanda, área de serviço, WC, sala, cozinha. Baixar matrícula do imóvel RUA ANDRE LUIZ RIBEIRO, N. 631 Apto. 43 BL 04, VEREADOR EDUARDO ANDRADE REIS - CEP: 17526-748, MARILIA - SAO PAULO

R\$ 66.870

Anderson e Jacqueline
Imobiliária e Administração
de Bens e Imóveis LTDA

(11) 4356... [ver número](#)

[Ver todos os anúncios](#)

Seu nome

Seu E-mail

Seu telefone (opcional)

Escreva sua mensagem aqui

[Enviar mensagem](#)

Seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. [Saiba mais](#)

(Valor de imóvel pesquisado com características e metragens semelhantes ao imóvel avaliando).

COC Administradora de Imóveis.

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Marília / Vereador Eduardo Andrade Reis

/ Rua Marisa de Lourdes Javaroti de Souza

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 65.395

COD. 0610227_2-1913088

Condomínio Pracas das Mangueiras •

Rua Marisa de Lourdes Javaroti de Souza, 460 - Vereador Eduardo Andrade Reis, Marília - SP [VER NO MAPA](#)

48m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Apartamento para Venda em Marília, Vereador Eduardo Andrade Reis, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga

Apartamento para Venda no bairro Vereador Eduardo Andrade Reis, localizado na cidade de Marília / SP.

Com 2 dormitórios, possui 1 banheiro, 1 vaga de garagem, 1 sala.

Área Privativa de 48,64 m².

COMPRA

R\$ 65.395

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

COC Administradora de Imóveis Ltda Me

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

(Valor de imóvel pesquisado com características e metragens semelhantes ao imóvel avaliando).

X – CÁLCULOS:

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
LOCALIZAÇÃO	1,00	1,00	2,00
PADRÃO	1,00	1,00	1,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	1,00	1,00	3,00
IDADE APARENTE	8,00	8,00	28,00
ÁREA CONSTRUÍDA	46,11	40,00	50,00
VALOR	51.394,41	60.000,00	85.000,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	44.010,50	51.394,41	50.778,32	-3,87%	3,87%	7,74%
Predição (80%)	53.769,93	51.394,41	61.018,89	-15,59%	15,59%	31,18%
Campo de Arbítrio	64.285,25	51.394,41	70.503,57	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	44.010,50	51.394,41	50.778,32
Predição (80%)	53.769,93	51.394,41	61.018,89
Campo de Arbítrio	64.285,25	51.394,41	70.503,57

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO: **R\$51.000,00**

Justificativa: VALOR ARBITRADO COM DESÁGIO, CONFORME PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO E MERCADO IMOBILIÁRIA DA REGIÃO.

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 51.000,00 (CINQUENTA E UM MIL REAIS).

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	44.010,50
Arbitrado (R\$):	51.000,00
Máximo (R\$):	70.503,57

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 7,74 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 27	Total : 7
Utilizados : 27	Utilizadas : 6
Outlier : 1	Grau Liberdade : 21

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,90422	Total : 11458000000,00000
Determinação : 0,81762	Residual : 2089714678,99967
Ajustado : 0,77420	Desvio Padrão : 9975,48108
F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 18,82879	D-Calculado : 1,55218
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	74
-1,64 a +1,64		90	88
-1,96 a +1,96		95	96

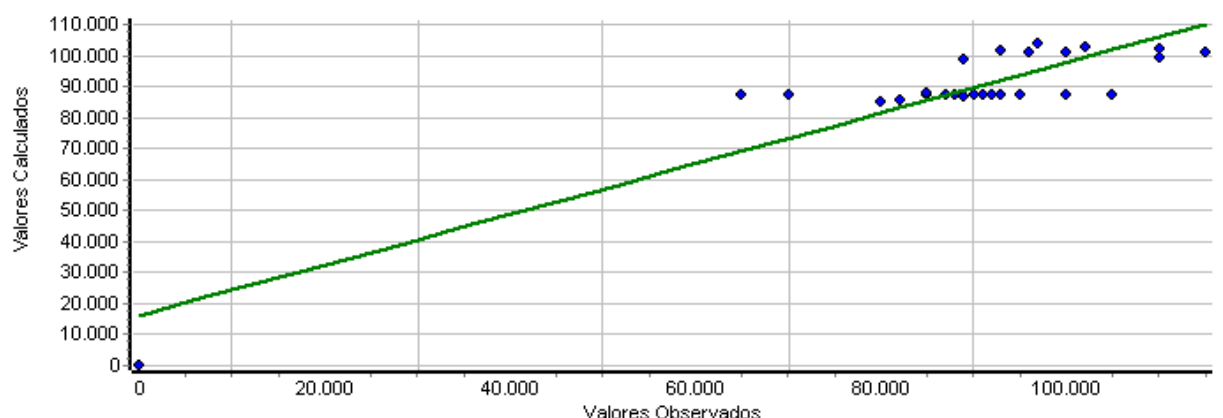
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$\text{VALOR} = 1 / (2,4785025\text{e-}06 + -1,0149967\text{e-}06 * \ln(\text{LOCALIZAÇÃO}) + -2,0724872\text{e-}07 * \text{PADRÃO} + 0,00014735802 * 1/\text{ÁREATERRENO} + 0,00010239415 * 1/\text{ÁREACONSTRUÍDA})$$

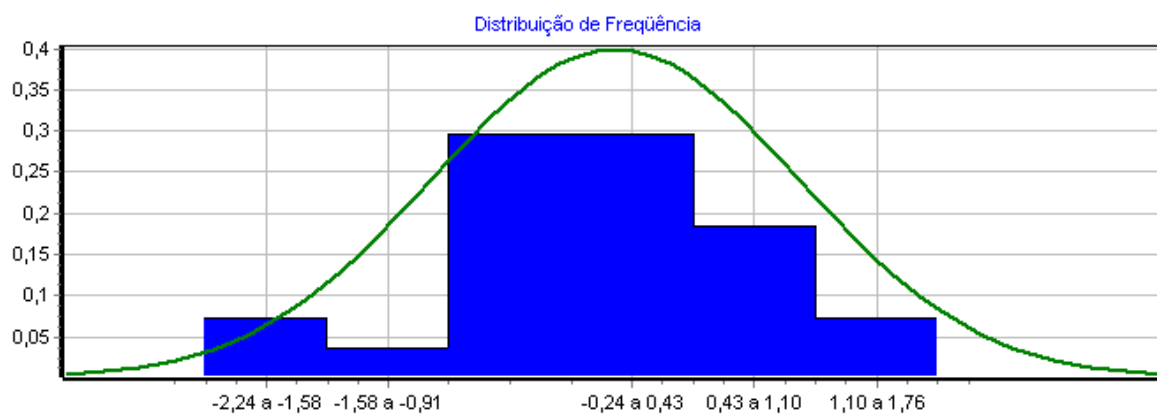
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 88666,67	Coefic. Aderência : 0,81762
Variação Total : 11458000000,00	Variação Residual : 2089714679,00
Variância : 424370370,37	Variância : 99510222,81
Desvio Padrão : 20600,25	Desvio Padrão : 9975,48

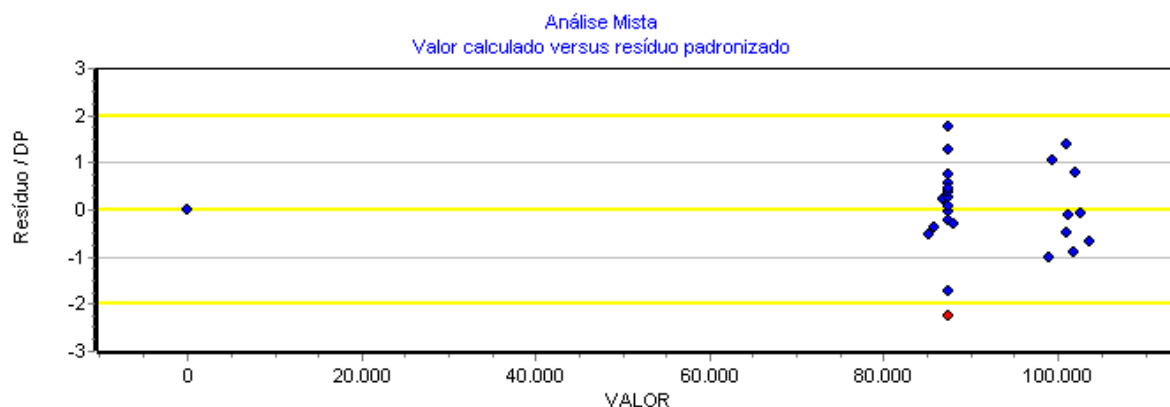
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



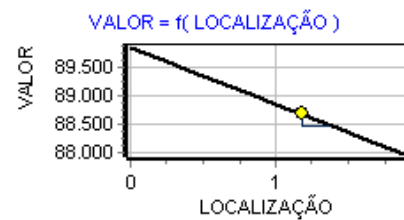
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ LOCALIZAÇÃO

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: -0,22 % na estimativa



X₂ PADRÃO

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0 a 1
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 227,00 % na estimativa



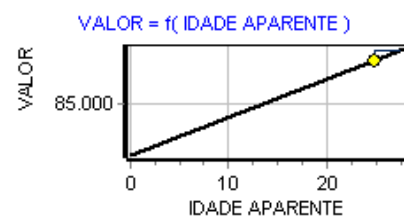
X₃ ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,50 % na estimativa



X₄ IDADE APARENTE

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 15,00 a 28,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 1,01 % na estimativa



X₅ ÁREA CONSTRUÍDA

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 40,00 a 48,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: -1,96 % na estimativa

Y VALOR

Tipo: Dependente
 Amplitude: 60.000,00 a 115.000,00
 Micro numerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,77420)
X ₁ LOCALIZAÇÃO	x	-0,13	89,43	0,78427 *
X ₂ PADRÃO	x	0,78	44,25	0,77817 *
X ₃ ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x	2,41	2,52	0,72484
X ₄ IDADE APARENTE	x	0,38	71,11	0,78301 *
X ₅ ÁREA CONSTRUÍDA	x	-0,22	83,06	0,78398 *

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	IDADE APARENTE	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR
X ₁	x		19	58	26	14	3
X ₂	x	49		13	41	91	17
X ₃	x	81	69		25	26	47
X ₄	x	17	86	38		8	8
X ₅	x	51	99	71	84		5
Y	y	61	84	81	65	85	

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

Este critério será adotado abaixo, na conclusão final.

XI – CONCLUSÃO:

Em vistoria realizada segundo a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstancia segundo técnicas modernas de avaliação contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos. Não foi pesquisado se o IMÓVEL AVALIANDO está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimento tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação. Isto posto, informo que:

Para a venda do imóvel, no estado em que se encontra e levando em consideração os anos de construção, sua depreciação, localização e sua procura de mercado - fator que não pode ser negligenciável nos procedimentos de análise valorativa de qualquer bem imóvel -, o que representa nesta data a importância de:

R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais).

(+6%) R\$ 54.060,00 (cinquenta e quatro mil e sessenta reais).

(-6%) R\$ 47.940,00 (quarenta e sete mil e novecentos e quarenta reais).

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, me colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Firmo o referido estudo baseado em métodos comparativos de preços realizados na região, bem como as características atuais do imóvel.

Marília, 14 de Outubro de 2022.

AMANDA DI RAIMO.

Perita na área de arquitetura, engenharia e construção.

CAU: A108916-1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMANDA DI RAIMO, inscrita no R.O. de OAB nº 1018916-1, e publicado no Diário da Justiça em 14/10/2022. Preencha os campos de "Assinado por" e "Assinado em" com o nome e o local de assinatura. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018916-1 e código 958D70#.