PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

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

Solicitante "1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DE MARILIA SP."

Processo Digital: 1002662-96.2016.8.26.0344.

Exequente: Diogo da Silva Tavares.

Executado: Claudeir Tavares.

I – IMÓVEL LOCALIZADO:

"Rua Arnaldo Spachi, n 524 – BAIRRO PROFESSORA MARINA MORETTI FERREIRA de Marília-SP".

II – MEDIDAS DO IMÓVEL / DOCUMENTAÇÃO:

Matrícula n. 44.176 - 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARÍLIA - SP; (ver anexo 01);

Área construída: 40,64 metros quadrados; em um terreno medindo 7,70 metros de frente para a Via de Circulação I, 17,92 m do lado direito de quem da Via de Circulação I olha para o imóvel, 17,92 m do lado esquerdo e 7,70 m nos fundos, encerrando a área de 137,98 m2, descrito e caracterizado na matrícula n° 44.176 do 2° Oficial de Registro de Imóveis de anexos de Marília – SP.

**Não foi solicitado as confirmações das medidas do imóvel e nem a planta baixa da edificação.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON TOROCO GUERRA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-96.2016.8.26.0344 e código 4FE7746.

III- OBJETIVO:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de Mercado para VENDA conforme solicitação do Juízo da 1ª Vara da Família e Sucessões - Comarca de Marília, SP.

IV – VISTORIA:

O Imóvel foi vistoriado "in loco" por esta subscritora, no dia 05 de Fevereiro de 2020, acompanhada pelo oficial de justiça Roberto Rogerio Quevedo, onde não foi solicitado a confirmação de medidas do terreno e área construída.

No dia da vistoria, o imóvel avaliando encontrava-se ocupado pela proprietária e seus dois filhos.

O imóvel Avaliando encontra-se necessitando de reparos importantes.

A construção da edificação é nova (2.013), porém não contém uma infraestrutura de qualidade, requer restaurações generalizadas e adição de elementos e materiais com mão de obra especializada.

– DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Conforme consta na matrícula, descreve uma residência em tijolos.

Uma residência que se encontra com a estética precária, um estado de conservação ruim e infraestruturas básicas. Estruturas, cobertura, alvenaria e caixilharia, precisam de reparação, pois estão degradadas;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON TOROCO GUERRA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-96.2016.8.26.0344 e código 4FE7746.

Todas as suas instalações e demais benfeitorias, em alvenaria, forro e cobertura;

-2 dormitórios, cozinha, sala e banheiro com pia;

-Não há móveis planejados na edificação;

-Esquadrias de ferro e vidro;

-Portas internas e externas de ferro e vidro;

-Piso interno cerâmico;

-Calçada externa para entrada da casa em cimento desempenado;

-Pintura interna e externa em péssimo estado de conservação;

-Há infiltrações e mofos nas paredes da edificação;

V – CARACTERISTICAS DA REGIÃO:

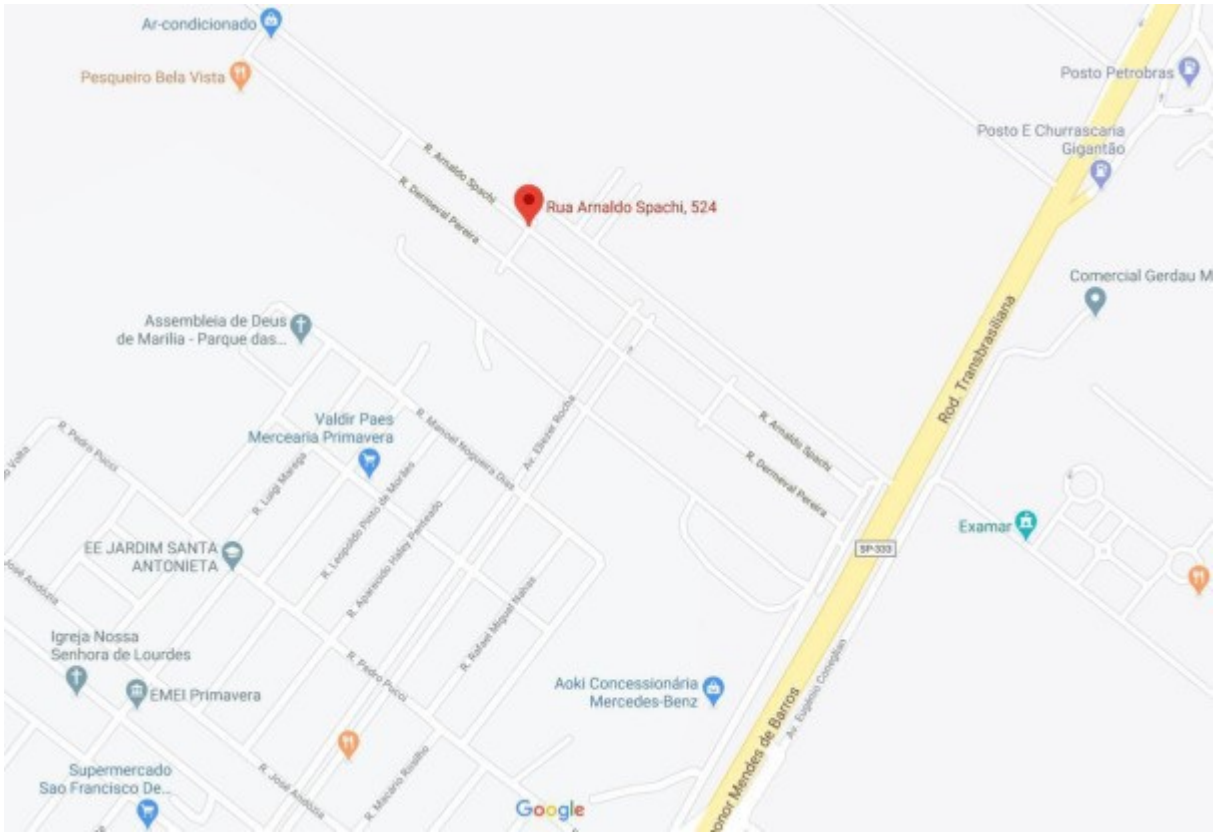
O local onde está situado o imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo, classificado pela prefeitura como uma zona com permissão para construções residenciais, com demais segmentos respeitando as normas da Lei de Zoneamento do município.

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n. 44.176 - 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARÍLIA - SP, parte integrante deste Parecer;

O imóvel avaliando está próximo ao prolongamento da rodovia Transbrasiliana SP-333, Examar, EMEI Primavera, EE Jardim Santa Antonieita, AOKI Concessionária Mercedes-Benz, e também é servido por pequenos segmentos comerciais (padarias, farmácias, mercados, igrejas, posto de saúde e etc.).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON TOROCO GUERRA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-96.2016.8.26.0344 e código 4FE7746.

VI – MAPA DA LOCALIZAÇÃO:



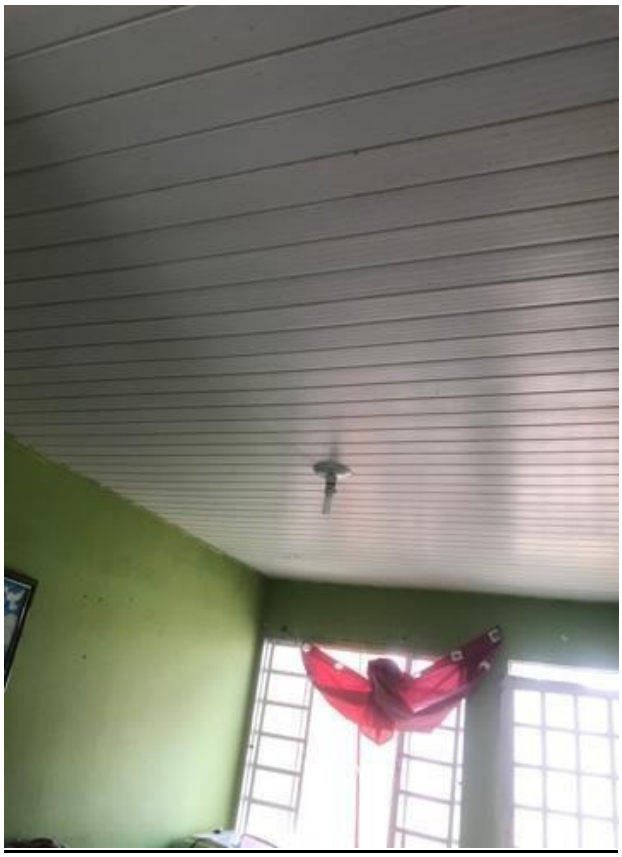
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON TOROCO GUERRA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-96.2016.8.26.0344 e código 4FE7746.

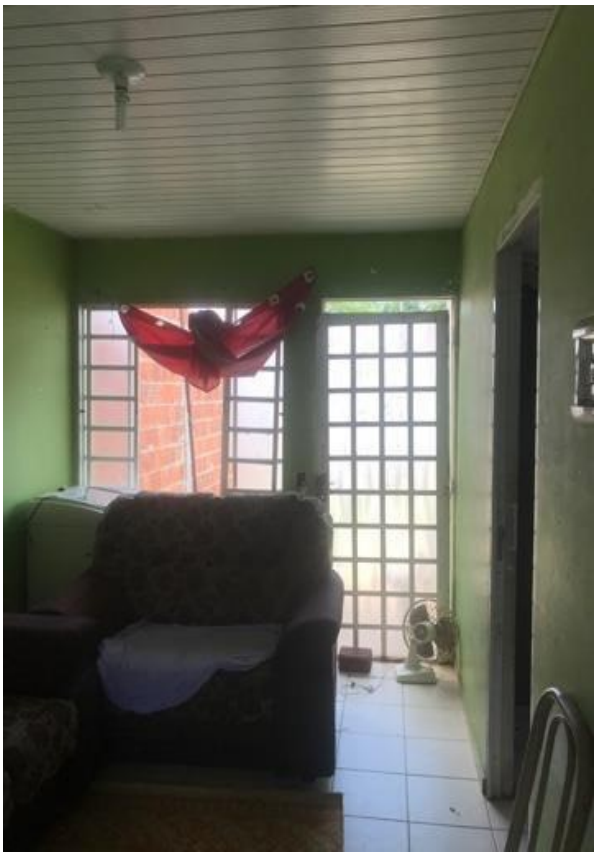
VII – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON TOROCO GUERRA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-96.2016.8.26.0344 e código 4FE7746.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON TOROCO GUERRA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-96.2016.8.26.0344 e código 4FE7746.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON TOROCO GUERRA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-96.2016.8.26.0344 e código 4FE7746.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON TOROCO GUERRA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-96.2016.8.26.0344 e código 4FE7746.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON TOROCO GUERRA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-96.2016.8.26.0344 e código 4FE7746.

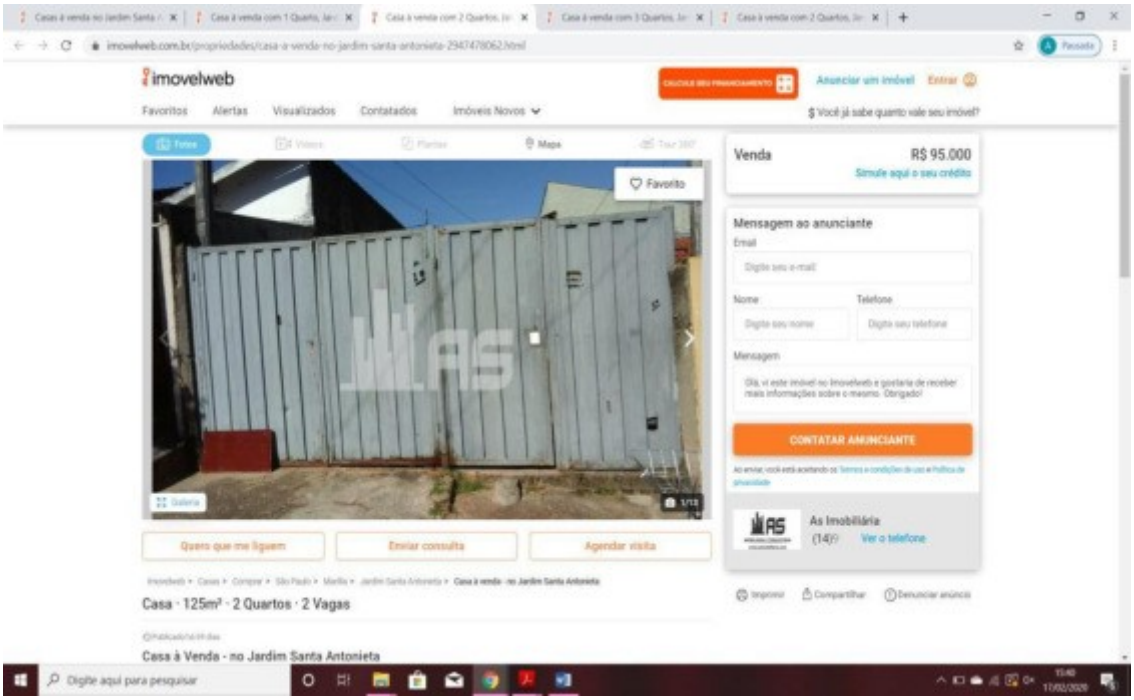
VIII – METODOLOGIA APLICADA:

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 E CONSTRUÇÕES ARQUITETÔNICAS. 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 na região, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT. Estas identificações permitiram então a obtenção dos imóveis abaixo descritos, com características externas e internas com diferenças e semelhanças ao imóvel avaliando para venda, sem perder a qualidade do trabalho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON TOROCO GUERRA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-96.2016.8.26.0344 e código 4FE7746.

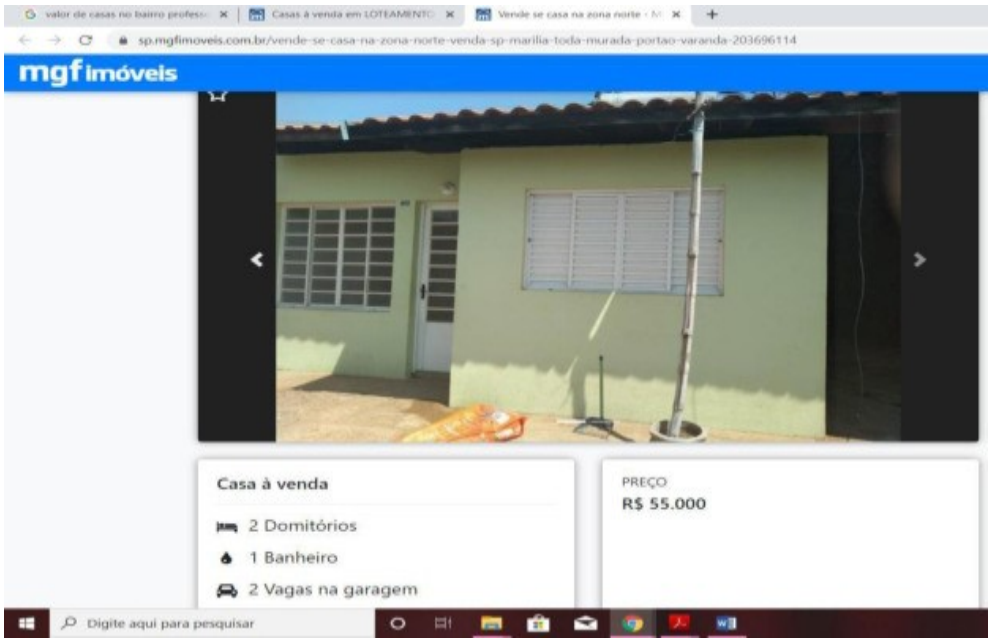
IX – FONTE DE PESQUISA:

AS Imobiliária



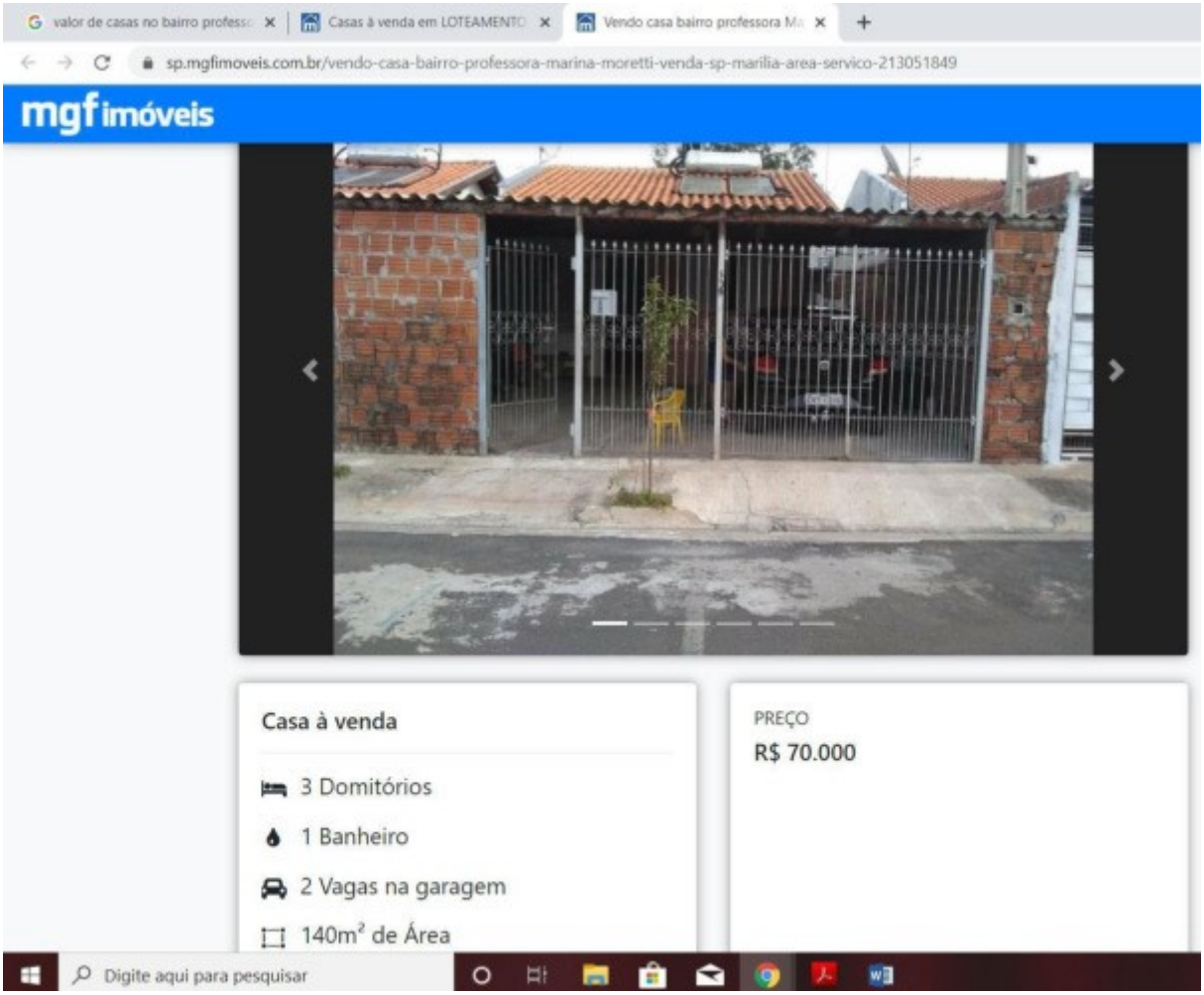
(*Pesquisado com as mesmas características, porém com duas vagas de garagem, no jardim santa Antonieta, região próxima do imóvel avaliando).*

MGF Imóveis.



(*Pesquisado no mesmo loteamento do imóvel avaliando).*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON TOROCO GUERRA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-96.2016.8.26.0344 e código 4FE7746.



(*Pesquisado no mesmo loteamento do imóvel avaliando).*

-Após a coleta dos dados descritos, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos, que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON TOROCO GUERRA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-96.2016.8.26.0344 e código 4FE7746.

Cálculos:

-Valor do metro quadrado do terreno na região:

R$ 150,00

Cálculos:

Valor médio do metro² terreno R$ 150,00 x área do terreno 137,98 mt² = R$ 20.700,00.

Valor médio do metro² construção R$ 1.000,00 x área total construída 40,64mt² = R$ 40.640,00.

Valor total calculado R$ 20.700,00 + R$ 40.640,00 = 61.340,00.

Valor médio para venda do imóvel R$ 61.340,00.

-Nota: A unidade de número 524 localizada no Bairro Professora Marina Moretti Ferreira, encontra-se em ruim estado de conservação e precisa de reparos importantes. Os acabamentos estão precários, podendo prejudicar a salubridade do local. Fora calculado o valor médio do metro quadrado do terreno mais o metro quadrado da área construída na região, porém a casa não tem nenhum recurso, como garagem coberta ou algum tipo de acabamentos que possam agregar valores especiais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON TOROCO GUERRA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-96.2016.8.26.0344 e código 4FE7746.

X – 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 IMOVEL 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, constará o valor do terreno junto ao valor da edificação, o que representa nesta data a importância de: R$ 61.340,00 (sessenta e um mil e trezentos e quarenta reais).

(+6%) R$ 65.020,00 (sessenta e cinco mil e vinte reais).

(-6%) R$ 57.660,00 (cinquenta e sete mil e seiscentos e sessenta reais).

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 característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 6% nos valores acima expresso (-6% a + 6%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

X

Amanda Di Raimo
Arquiteta e Urbanista

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON TOROCO GUERRA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-96.2016.8.26.0344 e código 4FE7746.

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, 17 de Fevereiro de 2020.

AMANDA DI RAIMO.

Perita na área de arquitetura, engenharia e construção.

CAU: A108916-1

Conpej nº 02.00.2377

AMANDA DI RAIMO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON TOROCO GUERRA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-96.2016.8.26.0344 e código 4FE7746.

ANEXOS

Anexo 01:

Segundo Registro de Imóveis
MARÍLIA - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Ficha: 01

Ano: 2012

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº 44.176

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE 6 da **quadra J** do **BAIRRO PROFESSORA MARINA MORETTI FERREIRA** de Marília-SP, medindo 7,70 m de frente para a Via de Circulação I, 17,92 m do lado direito de quem da Via de Circulação I olha para o imóvel, confrontando com o lote 5, 17,92 m do lado esquerdo, confrontando com o lote 7, 7,70 m nos fundos, confrontando com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias Metalúrgicas, Mecânicas e de Material Elétrico de Marília **(matrícula 7.246)**, encerrando a área de 137,98 m2, distante 39,74 m do inicio da curvatura existente na confluência das Vias de Circulação I e VI.

PROPRIETÁRIOS: LUZIA CRISTINA SPACHI TRASKINI, brasileira, bancária, RG 16.546.023-SP, CPF 120.118.108-92, casada pelo regime da comunhão parcial de bens após a Lei 6.515/77 com **ÉDER APARECIDO TRASKINI**, brasileiro, comerciante, RG 19.621.319-SP, CPF 067.974.758-30, residente e domiciliada na Avenida República nº 2.683, Marília-SP, e **PAULO ARNALDO SPACHI**, brasileiro, divorciado, comerciante, RG 7.510.959-SP, CPF 708.025.138-91, residente e domiciliado na Avenida República nº 2.683, Marília-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.12/1.822 de 21 de janeiro de 1.998, matrícula 43.140 de 30 de maio de 2.011 e R.7/43.140 desta data – LOTEAMENTO.

Marília, 17 de fevereiro de 2.012. O Oficial Substituto _____ (Jorge Luís da Silva Batista). O Oficial _____ (Luiz Rodrigo Lemmi).

R.1/44.176- Conforme instrumento particular passado em Marília-SP em 25 de maio de 2.012, protocolado e microfilmado sob nº **168.544**, os proprietários LUZIA CRISTINA SPACHI TRASKINI, seu marido, ÉDER APARECIDO TRASKINI e PAULO ARNALDO SPACHI, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula, juntamente com outros 493 lotes do Bairro Professora Marina Moretti Ferreira, por R$ 1.500.000,00 à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. Marília, 10 de julho de 2.012. O Oficial Substituto _____ (Jorge Luís da Silva Batista). O Oficial _____ (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.2/44.176- Conforme instrumento particular passado em Marília-SP em 25 de maio de 2.012, protocolado e microfilmado sob nº **168.544**, o imóvel desta matrícula integra o **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, CNPJ 03.190.167/0001-50, não integra o ativo da CEF, não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF, não compõe a lista de bens e

Continua no verso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON TOROCO GUERRA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-96.2016.8.26.0344 e código 4FE7746.

direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, não pode ser dado em garantia de débito de operação da CEF, não é passível de execução por quaisquer credores da CEF e não pode sofrer a incidência de qualquer ônus real, nos termos do artigo 2º, § 3º, da Lei 10.188/01. Marília, 10 de julho de 2.012. O Oficial Substituto _____ (Jorge Luís da Silva Batista). O Oficial _____ (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.3/44.176- Conforme Lei Municipal 7.475 de 5 de novembro de 2.012, constante do arquivo desta serventia, as Vias de Circulação I e VI passaram a ser denominadas Ruas ARNALDO SPACHI e ZULEICA SPROESSER MATHIAS, respectivamente. Marília, 13 de dezembro de 2.013. O Oficial _____ (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.4/44.176- Conforme **habite-se** 48.336/2.011 e **certidão** 2.579/2.013, expedidos pela Prefeitura de Marília-SP em 15 de outubro de 2.013 e 22 de novembro de 2.013, respectivamente, **certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros** *010812013-21200875*, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 19 de novembro de 2.013, e **requerimento** passado em Marília-SP em 12 de novembro de 2.013, protocolados sob nº **179.262**, no terreno desta matrícula foi construído o **prédio residencial** em tijolos de **40,64 m2** que recebeu o **nº 524** da **Rua Arnaldo Spachi**. Marília, 13 de dezembro de 2.013. O Oficial _____ (Luiz Rodrigo Lemmi).

R.5- Conforme instrumento particular **171001025651**, passado em Marília-SP em 30 de dezembro de 2013, protocolado sob nº **198689** em 9 de junho de 2016, a proprietária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula por R$ 57000,00 a **SILENE DOS SANTOS**, brasileira, separada, do lar, RG 37100672-7-SP, CPF 340549468-01, residente e domiciliada na Rua Roberto de Oliveira s/nº, Marília-SP, e a **CLAUDEIR TAVARES**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de serviços gerais, RG 28647763-4-SP, CPF 253095318-07, residente e domiciliado na Rua Roberto de Oliveira s/nº, Marília-SP. Marília, 15 de junho de 2016. O Oficial _____ (Luiz Rodrigo Lemmi).

R.6- Conforme instrumento particular **171001025651**, passado em Marília-SP em 30 de dezembro de 2013, protocolado sob nº **198689** em 9 de junho de 2016, os proprietários, SILENE DOS SANTOS e CLAUDEIR TAVARES, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00360305/0001-04, para garantir o empréstimo de R$ 57000,00 do FAR, a ser pago em 120 parcelas mensais, devendo R$ 54000,00 serem pagos com recursos a serem doados do mesmo fundo, vencendo a primeira em 30 de janeiro de 2014, incidindo TR-taxa referencial de juros, estimando-se o imóvel para venda em leilão em R$ 57000,00. Marília, 15 de junho de 2016. O Oficial _____ (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.7- Conforme instrumento particular **171001025651**, passado em Marília-SP em 30 de dezembro de 2013, protocolado sob nº **198689** em 9 de junho de 2016, o imóvel desta matrícula, **destinado à moradia no âmbito do**

Continua na ficha 02

AMANDA DI RAIMO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON TOROCO GUERRA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-96.2016.8.26.0344 e código 4FE7746.

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL
Cadastro Nacional da Serventia - CNS/CNJ nº 12.383-6

Ficha: 02

Ano: 2016

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº 44176

Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), não poderá ser objeto de remembramento pelo prazo de 15 anos, contados a partir da data de celebração do contrato, nos termos do artigo 36 da Lei 11977/09. Marília, 15 de junho de 2016. O Oficial _____ (Luiz Rodrigo Lemmi).

Segundo Registro de Imóveis
MARÍLIA - SP

AMANDA DI RAIMO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON TOROCO GUERRA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-96.2016.8.26.0344 e código 4FE7746.

ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto por 19 páginas, todas de um lado só, rubricadas pela avaliadora, que subscreve esta última.

Marília, 17 de Fevereiro de 2020.

AMANDA DI RAIMO.

Perita na área de arquitetura, engenharia e construção.

CAU: A108916-1

Conpej nº 02.00.2377

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON TOROCO GUERRA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002662-96.2016.8.26.0344 e código 4FE7746.