

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.

Processo Digital: 0010569-86.2009.8.26.0344.

Requerente: Octaviano Raymundo Camargo Silva.

Requerido: Industria Metalúrgica R C M Ltda Me e outros.

I – HISTÓRICO / IDENTIFICAÇÕES DOS IMÓVEIS:

A perita designada esteve no endereço do “SÍTIOS SÃO MIGUEL”, na margem da Rodovia João Ribeiro de Barros KM 437 + 200 metros, SP, distrito e município de Vera Cruz – SP, para apuração do real valor de uma área rural.

II – MEDIDAS DOS IMÓVEIS / DOCUMENTAÇÕES:

Matrícula n. 12.738 – 2º OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS - MARÍLIA; (Ver anexo 01).

**Há edificações nos terrenos, porém, só um barracão tem valor comercial.*

**Nenhuma das edificações estão averbadas;*

**Não consta projetos aprovados das edificações, na Prefeitura Municipal de Vera Cruz - SP.*

III- OBJETIVO:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado de comercialização de venda do imóvel, conforme descrito nos autos. Na avaliação de



XI – CONCLUSÃO:

Com base nos cálculos expostos, localização, topografia, área do terreno, área construída, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, o imóvel de matrícula n. 12.738 (considerando o valor da terra nua), de acordo com a área de 215.000,00m² ou 21,50 hectares, onde mais da metade dela não é aproveitável, pelo fator das ondulações e desníveis em sua topografia, o valor foi homogeneizado e calculado a R\$38,00 (trinta e oito reais) o metro quadrado, mais o valor da edificação de 500,00m² apresentados neste laudo, podemos definir que o valor do imóvel avaliado é de:

VALOR DA ÁREA + VALOR DA BENFEITORIA:

R\$ 8.176.100,00 + R\$ 426.885,00 = R\$ 8.602.985,00; (oito milhões e seiscentos e dois mil e novecentos e oitenta e cinco reais).

*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.

(+6%) R\$ 9.119.164,10 (nove milhões e cento e dezenove mil e cento e sessenta e quatro reais e dez centavos).

(-6%) R\$ 8.086.805,90 (oito milhões e oitenta e seis mil e oitocentos e cinco reais e noventa centavos).

*Os imóveis atualmente são classificados pelo Estatuto da Terra e pela Constituição Federal de 1988. Ainda não é pacífica na doutrina qual classificação deve ser adotado ou qual define melhor o imóvel rural. O Estatuto da Terra classifica os imóveis em propriedade familiar, minifúndio, latifúndio e empresa rural ao passo que a nossa constituição os classifica como pequena propriedade, média propriedade e propriedade produtiva.

terrenos rurais, normalmente, o método empregado é o comparativo, basicamente, consiste na pesquisa de preços com menos de dois anos em relação à data da avaliação, referentes a imóveis da mesma região geoeconômica, de idêntica zona e uso e ocupação do solo e do mesmo setor fiscal.

IV – VISTORIA:

A área foi vistoriada “in loco” por esta subscritora, no dia 05 de Junho de 2023, onde não foi solicitado a demarcação total da área, estas e outras informações, foram levantadas para a apuração do valor final do imóvel. No dia da perícia, foi informado que uma parte da área havia sido desmembrada, mas, mediante as pesquisas em cartório e no INCRA, não há desmembramento algum;

– DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA:

Conforme consta na matrícula 12.738, descreve:

‘Uma propriedade agrícola denominada Sítio São Miguel, com área de 21,50 hectares de terras, contendo diversas benfeitorias, dentro das seguintes confrontações: partindo do marco 0, cravado na margem esquerda da Rodovia SP-294, na altura do KM 437 + 362,00 metros, segue margeando a estrada municipal com rumo SW 00°17’ NE numa distância de 357,00 metros até o marco 1; defletindo a direita segue com rumo SE 82°32’ NW confrontando com Rangel Pietraroia ou sucessores numa distância de 467,00 metros até o marco 2, cravado a margem da Água Santa Faustina; defletindo a direita segue a citada água até encontrar o marco 3; defletindo a direita segue com rumo SW 00°23’ NE confrontando com F. Massaroto ou sucessores numa distância de 417,00 metros até o marco 4, cravado a margem da rodovia supra citada; defletindo a direita segue margeando a estrada da rodovia numa distância de 392,66 metros; deflete a direita com rumo SW 00°17’ NE; deflete a esquerda com rumo SE 78°06’ NW numa distância de 81,34 metros até alcançar o marco 0, ponto de partida. Imóvel esse, cadastrado no Incra sob o número 621.170.002.127-3.

Conforme vistoria, na área, constam duas construções de casas, uma área de lazer coberta e dois barracões, onde somente um desses barracões, tem valor comercial, pois as demais benfeitorias, encontram-se em estado precário. O imóvel possui:

-Posso artesianos ativos com 600 metros de profundidade;

-Duas caixas d’água, uma de 15 mil litros e a outra de 30 mil litros;

-Casa do caseiro, contendo: cozinha, sala, 2 quartos e banheiro, cobertura em estrutura de madeira sob telhas cerâmicas; (SEM VALOR COMERCIAL – Ver item VII- FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO).



Aug 2 1972

Pela mesma escritura, verifica-se que a venda foi feita com a clausula de PACIO COMISSORIO, por conta da qual, foram emitidos no ato do titulo a importância de Cr\$1.600.000,00 (um milhão e oitocentos mil cruzeiros) e o restante ou sejam Cr\$2.000.000,00 (dois milhões de cruzeiros), representados por duas mil notas promissórias de Cr\$1.000.000,00 (um milhão de cruzeiros), emitidas por Hugo Tiezzi a favor de Nabil Aidan, nº 1-7894-1-1. O escrevente autorizado: *Silvio Carlos Reis*

CANCEL ADD

-Casa do proprietário, contendo: cozinha, sala, 2 quartos e banheiro, cobertura em estrutura de madeira sob telhas de fibrocimento; (SEM VALOR COMERCIAL – Ver item VII- FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO).

-Barracão com aproximadamente 500m², usado como depósito, contendo 2 banheiros, cobertura em estrutura de ferro sob telhas metálicas; (SEM VALOR COMERCIAL – Ver item VII- FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO).

-Barracão com aproximadamente 500m², usado para fabricação de paletes de madeira, feito em alvenaria e estrutura metálica, cobertura em estrutura de ferro sob telhas metálicas; (COM VALOR COMERCIAL).

-Área de lazer aberta, cobertura em estrutura de madeira sob telhas de fibrocimento, pisos em ardósia, churrasqueira em alvenaria e 2 (dois) banheiros no fundo, contendo aproximadamente 200m²; (SEM VALOR COMERCIAL – Ver item VII- FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO).

-Campo de futebol;

-1 (um) galinheiro, coberto com telhas em fibrocimento;

-1 (uma) pocilga, coberta com telhas em fibrocimento;

-Curral;

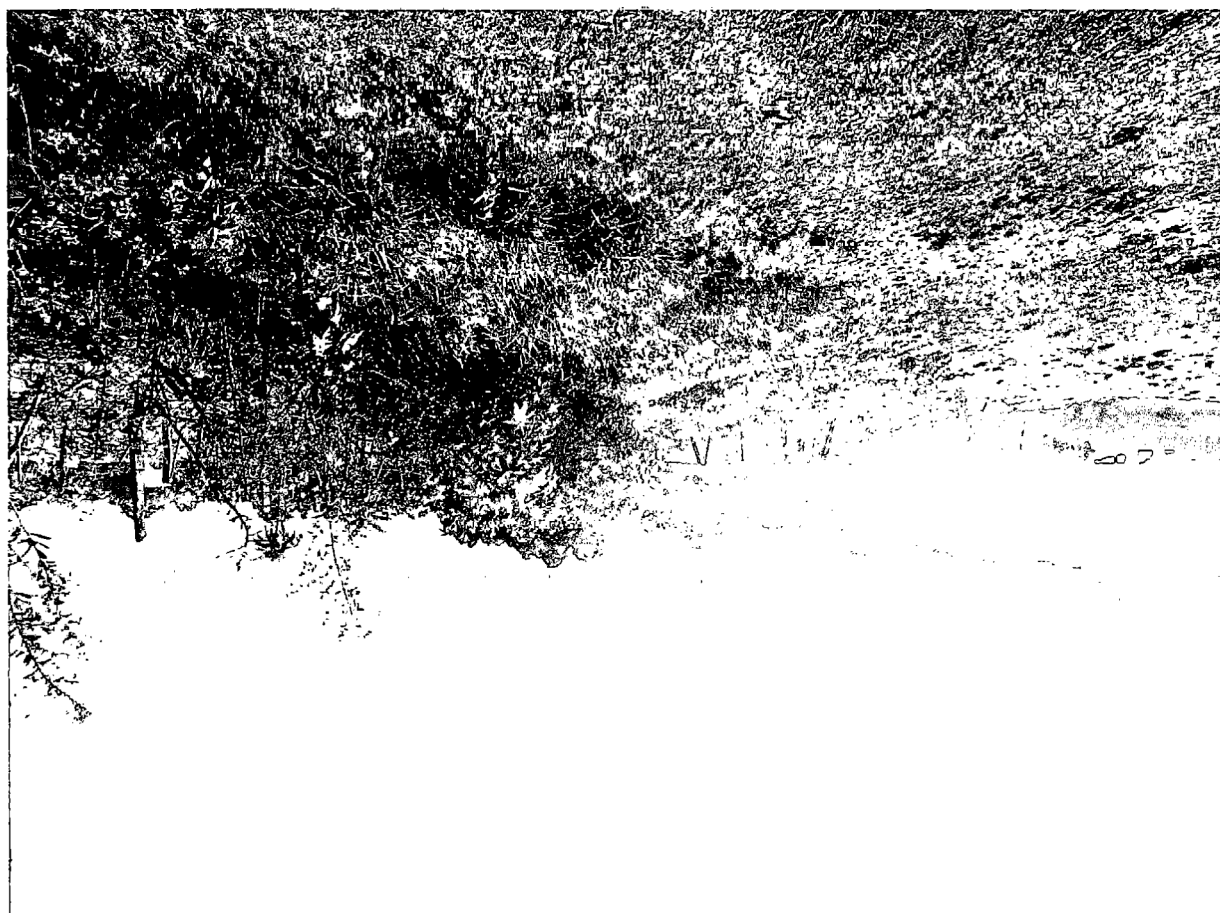
-4 (quatro) tanques de água inativos, pois não houveram execuções dos mesmos;

Uma área total de 21,50 hectares, o que corresponde a 215.000,00m², localizada em uma expansão rural e urbana, com benfeitorias, conforme documentos anexos;

Com efeito, todos os dispositivos legais examinados até o momento determinam expressamente que a destinação do imóvel a atividades agrárias, tais como de exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial, constituem fator determinante para a caracterização do imóvel rural, independentemente de sua localização.

-Atributos do terreno e aspectos físicos:

TOPOGRAFIA	Declive 0 a 2%
NATUREZA PREDOMINANTE DO SOLO	Terra branca a vermelha
EROSÃO	Não Verificado (nula)
FERTILIDADE	Moderada
INUNDAÇÃO	Risco Zero
TEXTURA	Arenosa
DRENAGEM	Ideal (nula)
PROFUNDIDADE EFETIVA	Leve
PEDREGOSIDADE	Nula



Av.3/12.738.- Data: 25 de junho de 1.982.-

A vista de requerimento feito nesta cidade, ou melhor, feito na cidade de Vera Cruz-SP., datado de ontem, devidamente inscrito, ora arquivado, e feita a presente, para o total cancelamento da cláusula de PACTO COMISSÓRIO objeto da **Av.2/12.738**, o que ora se faz, tendo em vista a liquidação do débito a memória relativo. =/=

O Oficial:

(Francisco B. Luis de Anhaia Ferraz).

R.4/12.738.- Data: 20 de julho de 1.984.-

Por escritura pública de venda e compra, do Cartório de Registro Civil e Anexos da Vera Cruz, de 02 de julho do corrente, os proprietários venderam o imóvel a **JOÃO BUTARELLI**, brasileiro, casado com comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com **Nayza Colombo Butarelli**, agricultor, residente nesta cidade, a R. J. Valdo Cruz, nº 78, CPF nº 171.724.118-20, pelo preço de Cr\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de cruzeiros), sem condições. A Escrivente: (Molonia M. L. Ferraz Capelani). O Oficial: (Francisco Benedito Luis de Anhaia Ferraz).

R.5/12.738:- Data: 16 de Agosto de 1.988:-

Por Escritura Pública de Venda e Compra de 25/Maio/1.988, do Segundo Cartório de Notas Local, os proprietários venderam o imóvel a **JOSE ROBERTO DA COSTA MARCARI**, brasileiro, do comércio, solteiro, portador do c/c nº 070.803.938-33, residente domiciliado em Vera Cruz, pelo preço de Cr\$2.000.000,00=(Dois Milhões de Cruzados)/=, sendo representado por uma Nota Promissória de igual valor, vencível em 19/Julho/1.988, com a cláusula de "PACTO COMISSÓRIO". O Oficial: (Francisco Benedito Luis de Anhaia Ferraz).

Av.6/12.738- Conforme certidão de objeto e pé expedida pelo Distribuidor Civil de Marília-SP em 11 de janeiro de 2.011, extraída dos autos nº 344.01.2011.000420-7, e requerimento passado em Marília-SP em 13 de janeiro de 2.011, protocolados e microfilmados sob nº **155.397**, **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, ajuizou EXECUÇÃO de R\$ 147.148,75 perante a 1ª Vara Civil de Marília-SP contra **JOSE ROBERTO DA COSTA MARCARI** e outros. Marília, 26 de janeiro de 2.011. O Oficial Substituto: (Jorge Luis da Silva Batista). O Oficial (Rodrigo Lemmi).

Av.7/12.738- Conforme declaração passada em Marília-SP em 28 de março de 2.011, protocolada e microfilmada sob nº **158.868**, o preço da venda objeto da **R.5** foi integralmente pago. Marília, 4 de julho de 2.011. O Escrivão: (Marcos César de Almeida). O Oficial (Rodrigo Lemmi).

(continua na ficha 2)

TOPOGRAFIA:

-Topografia de 0% a 1%, área considerada ondulada, com diversos declives e aclives, não agricultável e as elevações no plano de curvatura da área influenciam as distribuições dos solos; (Ver anexo 02 – tabela 03).

TIPO DE SOLO:

O solo é rochoso, devido à sua condição, tende a não reter água, sendo indicado como bom para apoiar construções e nada recomendado para o cultivo de alimentos.

INFRAESTRUTURA:

A infraestrutura disponível na região:

- Zoneamento: área urbana (comercial) e rural;
- Iluminação nas ruas (rodovia);
- Rede de água e esgoto;
- Energia elétrica;
- Telefonia;
- Asfalto;
- Transporte público;
- Entrega postal;
- Aspectos da vizinhança: empreendimentos comerciais;

-Não há uso atual do solo e infraestrutura em relação às potencialidades agrônômicas da área;

-Não há nenhum tipo de atividades (agrícolas, pecuárias, extração e exploração vegetal), desenvolvidas na área;

-Não há erosões vistas na área, devido ao não uso de transportes e produção e armazenamento agropecuários;

-Há existência de um caseiro no imóvel, mas o mesmo, não pernoita no local, apenas cuida do imóvel;

-Há delimitações com cercas na propriedade;

-Há gados na propriedade;

-Há atividade de fabricação e mão de obra de paletes de madeira;



VIII – METODOLOGIA APLICADA:

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de um imóvel rural, a metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de **MÉTODO COMPARATIVO DE CONSTRUÇÕES CIVIS E MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR**. Devem ser avaliados apenas os valores da terra (terra nua), ou seja, não devem ser valorados as culturas e benfeitorias. A benfeitoria com valor comercial, será apresentada separadamente e somada junto ao valor da área, na conclusão final deste laudo. A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram para venda, em diversos bairros, com as metragens semelhantes ao do imóvel avaliando, pelos vários escritórios imobiliários de Marília. Considerando assim, o valor da terra nua, a razão do valor por metro quadrado da área ao todo e o fator de aproveitamento da mesma, identificados junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**. Estas identificações permitiram então a obtenção do imóvel avaliando para venda, sem perder a qualidade do trabalho.

-Nota: Para melhor descrever e qualificar os valores e fatores de homogeneização, segue alguns exemplos de tabelas para as classificações do imóvel avaliando. (Ver anexo 04 – Tabelas 1, 2, 3, 4 e 5).

10.000 11.000 12.000 13.000 14.000 15.000 16.000 17.000 18.000 19.000 20.000 21.000 22.000 23.000 24.000 25.000 26.000 27.000 28.000 29.000 30.000 31.000 32.000 33.000 34.000 35.000 36.000 37.000 38.000 39.000 40.000 41.000 42.000 43.000 44.000 45.000 46.000 47.000 48.000 49.000 50.000 51.000 52.000 53.000 54.000 55.000 56.000 57.000 58.000 59.000 60.000 61.000 62.000 63.000 64.000 65.000 66.000 67.000 68.000 69.000 70.000 71.000 72.000 73.000 74.000 75.000 76.000 77.000 78.000 79.000 80.000 81.000 82.000 83.000 84.000 85.000 86.000 87.000 88.000 89.000 90.000 91.000 92.000 93.000 94.000 95.000 96.000 97.000 98.000 99.000 100.000

Segundo Registro de Imóveis
MARILIA - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Ficha: _____

LIVRO Nº 2

Ano: 2012

MATRÍCULA Nº **12.738**

Av.8/12.738- Conforme certidão de casamento expedida pelo C Registro Civil de Marília-SP em 24 de setembro de 2008 (termo 15. 152-F, livro B 52) e escritura pública lavrada pelo Tabelião de Vera Cruz 1º de novembro de 1.990 (livro 62, fls. 14/15), registrada no livro serventia sob nº **10.038**, protocoladas e microfilmadas sob nº **158.870**, o proprietário, **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, contraiu matrimônio com **MARISTELA DANTAS MARCARI** em 1º de dezembro de 1.990 pelo r **Separção Convencional de Bens**. Marília, 5 de julho de 2011. (Marcos César de Almeida). O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

R.9/12.738- Conforme escritura pública lavrada pelo 3º Tabelião de Marília em 8 de janeiro de 2010 (livro 622, páginas 360/362), protocolada e microfilmada sob nº **158.870**, o proprietário, **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, empresário, RG 15.255.024-SP, assistido de sua mulher, **MARISTELA DANTAS MARCARI**, brasileira, auxiliar de escritório, RG 27.036.271-X, residentes e domiciliados na Rua Carlos Gomes nº 170, Cruz-SP, **DERAM** o imóvel desta matrícula em **HIPOTECA** à **AFI FOMENTO MERCANTIL LTDA**, com sede na Avenida Rio Branco nº 133, Marília-SP, CNPJ 02.964.127/0001-56, para garantir uma dívida de R\$ 900.000,00 de **INDÚSTRIA METALÚRGICA R.C.M. LTDA - ME**, com Avenida Paulista nº 240, Vera Cruz-SP, CNPJ 61.149.738/0001-11, vencimento em 20 de dezembro de 2010. Marília, 5 de julho de 2011. (Marcos César de Almeida). O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.10/12.738- Conforme escritura pública de aditivo lavrada pelo 3º Tabelião de Marília-SP em 4 de janeiro de 2011 (livro 643, páginas 61/62), protocolada e microfilmada sob nº **158.870**, o vencimento da dívida garantida pela hipoteca do R.9 foi prorrogado para **31 de dezembro de 2014**. Marília, 5 de julho de 2011. O Esc. (Marcos César de Almeida). O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.11/12.738- Conforme certidão de penhora expedida pelo 1º Oficial de Marília-SP em 31 de julho de 2012 nos autos 50/11 da Execução movida pelo **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ/MF 60.746.948/0001-11, em face de **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, protocolada e microfilmada sob nº **169.562**, o imóvel desta matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula nº 12.737, pertencente a **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, foram penhorados para garantir o pagamento da dívida.

Continua no verso.

V – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local onde está situado o imóvel avaliando, possui uma característica de uso e ocupação de solo rural e urbano e se localiza a margem da rodovia. As descrições exatas e suas confrontações estão melhor caracterizadas na matrícula de n. **12.738 – 2º OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS DE MARÍLIA - SP**, parte integrante deste Parecer;

O imóvel está localizado no KM 437 + 200 metros, em frente à rodovia João Ribeiro de Barros – Vera Cruz, próximo ao Momento Motel, Espaço T centro de eventos, Laticínios Brasileiríssima, SuperFrio Armazéns Gerais, Engenho Dom Lino, Centro de Treinamento Por do Sol, e também é de fácil acesso às cidades de Vera Cruz e Marília, onde são servidos por alguns segmentos comerciais da região, como: supermercados, igrejas, escolas, padarias, açougues, postos de gasolina e etc;

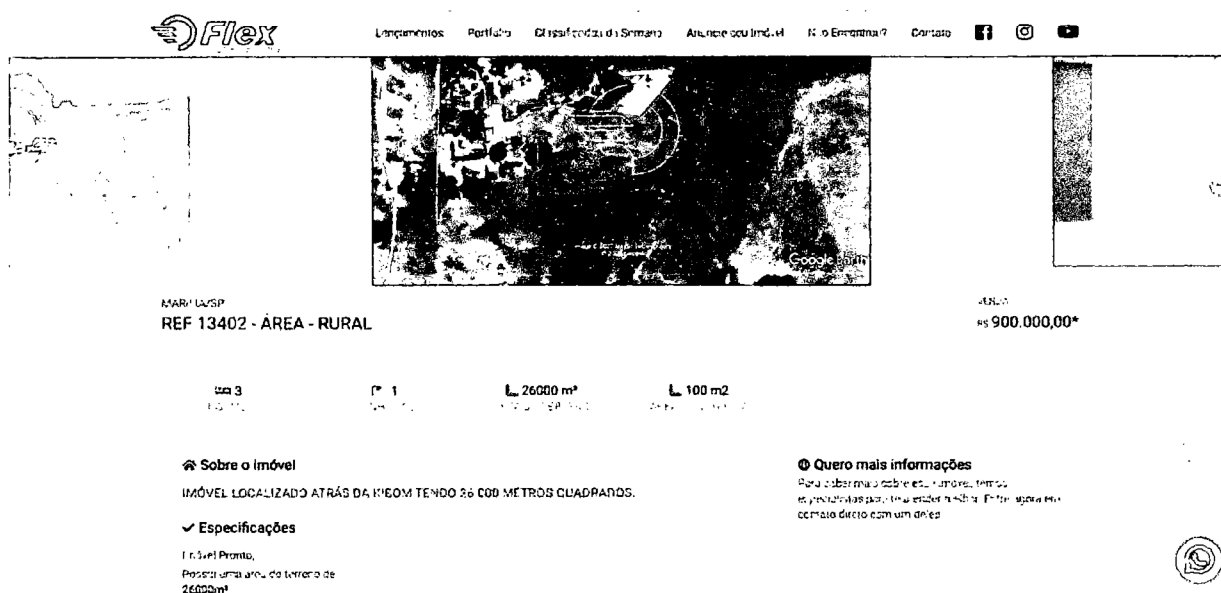


(Imagem por satélite ampliada e demarcada, seguindo as coordenadas do rumo e azimuth descritos, com a localização da área);

IX – FONTE DE PESQUISA:

Algumas áreas semelhantes, pesquisadas em diversas regiões, para parâmetro:

Flex Imóveis.



Flex Lançamentos Portfólio Classificados da Semana Anuncie seu imóvel Não Encontrou? Contato

MARÍLIA/SP
REF 13402 - ÁREA - RURAL

VENDA
R\$ 900.000,00*

3 LUGARES
1 QUANTIDADE
26.000 m²
100 m²

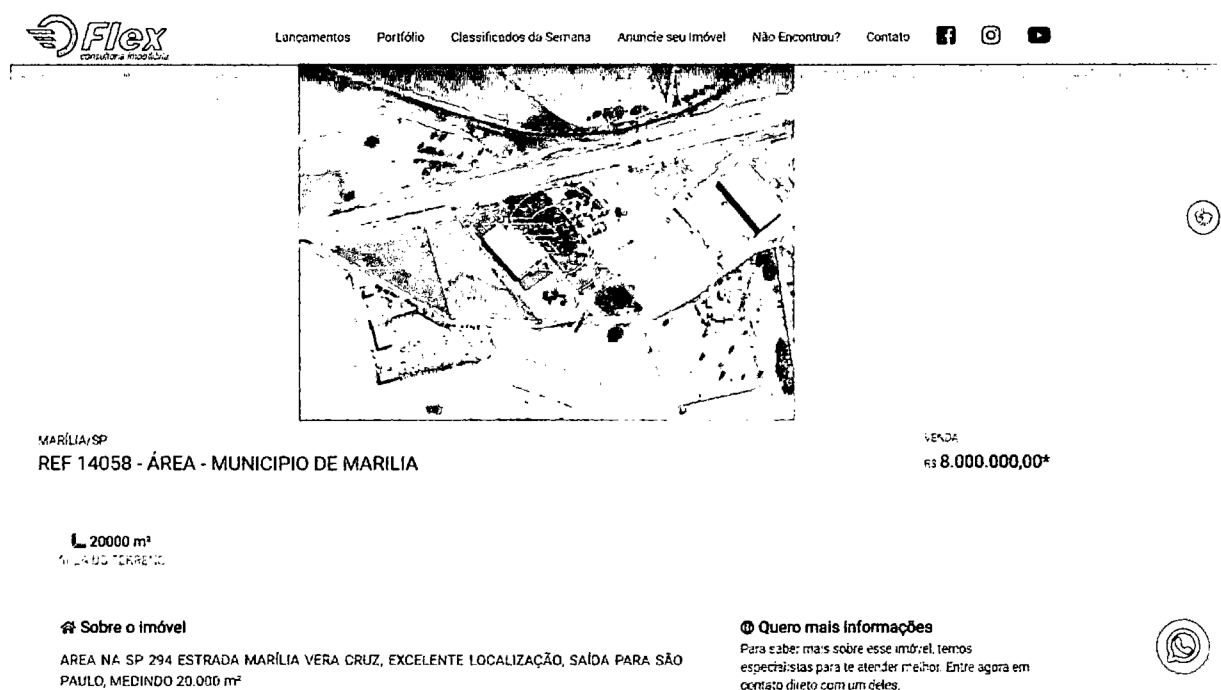
Sobre o imóvel
IMÓVEL LOCALIZADO ATRÁS DA RÍEOM TENDO 26 COO METROS QUADRADOS.

Especificações
Imóvel Pronto,
Possui uma área de terreno de 26000m²

Quero mais informações
Para saber mais sobre este imóvel, temos especialistas para te atender melhor. Entre agora em contato direto com um deles.

(Área rural com 26.000m²).

Flex Imóveis.



Flex Lançamentos Portfólio Classificados da Semana Anuncie seu imóvel Não Encontrou? Contato

MARÍLIA/SP
REF 14058 - ÁREA - MUNICIPIO DE MARÍLIA

VENDA
R\$ 8.000.000,00*

20.000 m²
ÁREA DO TERRENO

Sobre o imóvel
ÁREA NA SP 294 ESTRADA MARÍLIA VERA CRUZ, EXCELENTE LOCALIZAÇÃO, SAÍDA PARA SÃO PAULO, MEDINDO 20.000 m²

Quero mais informações
Para saber mais sobre esse imóvel, temos especialistas para te atender melhor. Entre agora em contato direto com um deles.

(Área rural com 20.000m²).

MARIELA DANTAS MARCARL, sido intim
de 1.012. O Esc. (Luiz Rodrigo Lemmi).

184/2.013, expedido pela 2ª Vara do Trabalho de Marília-SP em 24 de junho de 2013, e **auto de penhora e avaliação** expedidos pela 2ª Vara do Trabalho de Marília-SP em 19 de setembro de 2013, nos autos **00017-24.2011.5.15.0101 da Execução Trabalhista** movida por **LEANI CERQUEIRA LEITE** contra **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCA**, protocolados sob nº **177.933**, o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** para garantir a dívida de R\$ 6.521,75, figurando o executado como depositário responsável, com a cômputo do executado, **MARISTELA DANTAS MARCARI**, intimada da penhora. Marília, 26 de setembro de 2013. O O

(Luiz Rodrigo Lemmi)

Av. 13/ Conforme certidão de penhora expedida em 19 de fevereiro de 2014 pela 4ª Vara Cível de Marília-SP nos autos 55/2013 da Execução Civil movida por **ANDALUZ FOMENTO MERCANTIL LTDA**, já qualificada, contra **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI, CRISTIANE ISABEL MARCARI BARBOSA**, CPF 120.051.888-83, **MARISTELA DANTAS MARCARI**, CPF 170.680.078-99, **INDÚSTRIA METALÚRGICA R.C.M. LTDA - ME**, CNPJ 06.61.149.738/0001-00, e **INDÚSTRIA METALÚRGICA MARCARI LTDA**, CNPJ/MF 62.169.701/0001-06, protocolada sob nº **181.287** em 24 de março de 2014, o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** para garantir a dívida de R\$ 869.167,00, figurando como depositário José Roberto da Costa Marcari. Marília, 26 de março de 2014. O Oficial: *[Assinatura]* (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av. 14- Conforme certidão de penhora expedida pela 2ª Vara do Trabalho Marília-SP em 14 de setembro de 2016 nos autos **00016484420125150** da **Execução Trabalhista** movida por **JOSÉ ROBERTO RODRIGUES OLIVEIRA**, CPF 272111648-75, contra **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, já qualificado, **CRISTIANE ISABEL MARCARI BARBOSA**, 120051808-83, e **INDÚSTRIA METALÚRGICA R.C.M. LTDA - EPP**, C 61149738/0001-00, protocolada sob nº **201337** em 14 de setembro de 2016, imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** para garantir a dívida de R\$ 60599,00, figurando como depositário José Roberto da Costa Marcari. Marília, 15 de setembro de 2016. O Oficial *[Assinatura]* (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.15- Conforme certidão de penhora expedida pela 1ª Vara Cível de Marília/SP em 25 de outubro de 2021 nos autos 0010569-86.2009.8.26.0344/2021, a **Execução Civil** movida por **OCTAVIANO RAYMUNDO CAMARGO SILVA**, CPF 000278125-53, contra **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, **MARISTELA DANTAS MARCARI**, já qualificados, protocolada sob nº **240** em 26 de outubro de 2021, o imóvel desta matrícula, juntamente com o imóvel de matrícula 58934 do 6º RI/São Paulo-SP, foi **PENHORADO** para garantir dívida de R\$ 1181866,04, figurando o executado José Roberto da Costa Marçari.

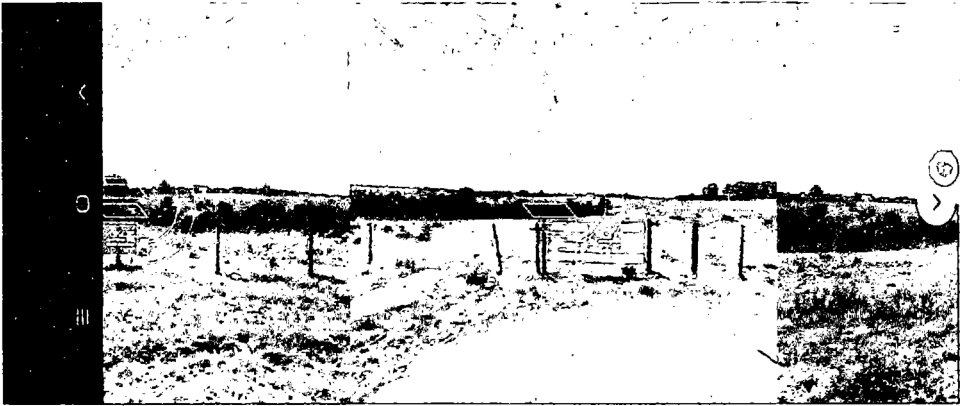
Continua na ficha 03

Flex Imóveis.


[Lançamentos](#)
[Portfólio](#)
[Classificados da Semana](#)
[Anuncie seu imóvel](#)
[Não Encontrou?](#)
[Contato](#)







REF 13408 - ÁREA - TERRA VERDE

© MARÍLIA/SP

VENDE

R\$ 2.500.000,00*

46707 m²

Quero mais informações

Para saber mais sobre este imóvel, temos especialistas para te atender melhor. Preencha os dados abaixo que entraremos em contato.

Email:

Nome:

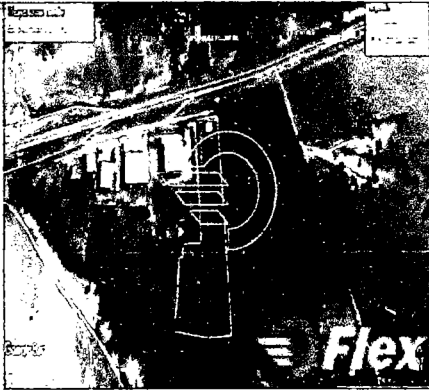
(Área rural com 46.707m²).

Flex Imóveis.


[Lançamentos](#)
[Portfólio](#)
[Classificados da Semana](#)
[Anuncie seu imóvel](#)
[Não Encontrou?](#)
[Contato](#)







MARÍLIA/SP

REF 12375 - ÁREA - DISTRITO IND. DE LÁCIO

VENDE

R\$ 4.800.000,00*

21000 m²

Sobre o imóvel

EXCELENTE LOCALIZAÇÃO AS MARGENS DA RODOVIA MARILIA GARÇA COM 21.000m², TOPOGRAFIA COM PEQUENO DECLIVE, IDEAL PARA EMPRESAS EM EXPANSÃO.

Quero mais informações

Para saber mais sobre esse imóvel, temos especialistas para te atender melhor. Entre agora em contato direto com um deles

(Área rural com 21.000m²).

0.000

Atualização do Documento

Segundo Registro de Imóveis
MARILIA - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Cadastro Nacional da Servidão - CENSAD nº 12.183-E

Ficha: _____

20

Ano: _____

LIVRO Nº 2

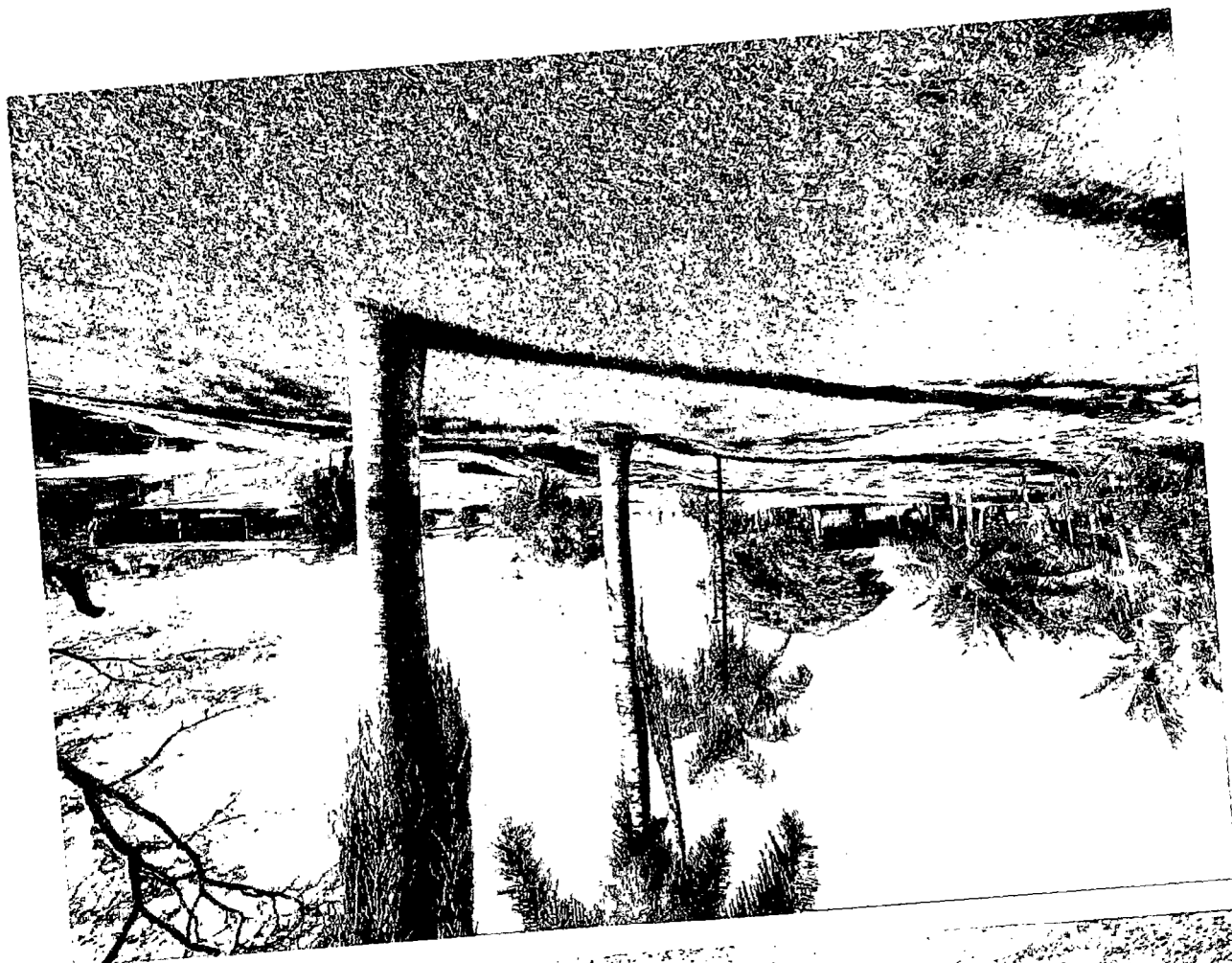
12738

MATRÍCULA Nº _____

como depositário. Marília, 23 de novembro de 2021. O Oficial
(Rodrigo Lemmi).

Av.16- Conforme certidão de penhora expedida pela 1ª Vara Cível de Marília-SP em 23 de março de 2022 nos autos 3179-94.2011 da Execução Civil movida por **PAULO ROBERTO TUPY DE AGUIAR**, CPF 826140098-34, contra **ROBERTO DA COSTA MARCARI, CRISTIANE ISABEL MARCARI BA** e **INDÚSTRIA METALÚRGICA R.C.M. LTDA - EPP**, todos já qualificados, protocolada sob nº **243684** em 24 de março de 2022, o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** para garantir a dívida de R\$ 5039,26, figurando o executado José Roberto da Costa Marcari como depositário, não constando que a executada, Maristela Dantas Marcari, tenha sido intimada da penhora. Marília, 1º de abril de 2022. O Oficial _____ (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.17- Conforme ordem de indisponibilidade (procedimento nº **202305.1916.02715332-1A-300**) expedida pelo 2º Ofício Cível de Marília-SP nos autos **00016726420128260344**, protocolada sob nº **253438** em 12 de maio de 2023, foi **DECRETADA A INDISPONIBILIDADE DOS BENS DE JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, CPF 070803938-33. Marília, 1º de junho de 2023. O Oficial _____ (Luiz Rodrigo Lemmi).



Flex Imóveis.



[Lançamentos](#)
[Portfólio](#)
[Classificados da Semana](#)
[Anuncie seu imóvel](#)
[Não Encontrou?](#)
[Contato](#)







Imóvel sem imagens disponíveis

MARILIA/SP

REF 11485 - ÁREA - VERA CRUZ - SP

VENDA

R\$ 6.000.000,00*

24200 m²

ÁREA DO TERRENO

✓ Especificações

Imóvel Construído;

Proximidade: CONDO. DE CHÁCARAS ECO PARAÍSO;

Não habitado;

Imóvel com o terreno Plano

Possui uma área do terreno de 24200m²

Quero mais informações

Para saber mais sobre esse imóvel, temos especialistas para te atender melhor. Entre agora em contato direto com um deles.

Nome

Telefone

(Área rural com 24.200m²).

Flex Imóveis.



[Lançamentos](#)
[Portfólio](#)
[Classificados da Semana](#)
[Anuncie seu imóvel](#)
[Não Encontrou?](#)
[Contato](#)







Imóvel sem imagens disponíveis

REF 11976 - CHÁCARA - PADRE NOBREGA

MARILIA/SP

VENDA

R\$ 2.000.000,00*

36300 m²

ÁREA DO TERRENO

600 m²

ÁREA CONSTRUÍDA

Quero mais informações

Para saber mais sobre esse imóvel, temos especialistas para te atender melhor. Preencha os dados abaixo que entraremos em contato.

Nome

Telefone

(Área rural com 36.300m²).

Anexo 02: 5 EXEMPLOS DE FATORES DAS TABELAS DE HOMOGENEIZAÇÃO;

Tabela 1 – Classificação de fatores de homogeneização de Capacidade de Uso do Solo de um imóvel rural segundo a variação da máxima intensidade de utilização, do tipo de utilização e de problemas de conservação das terras, conforme as classes de capacidade de uso

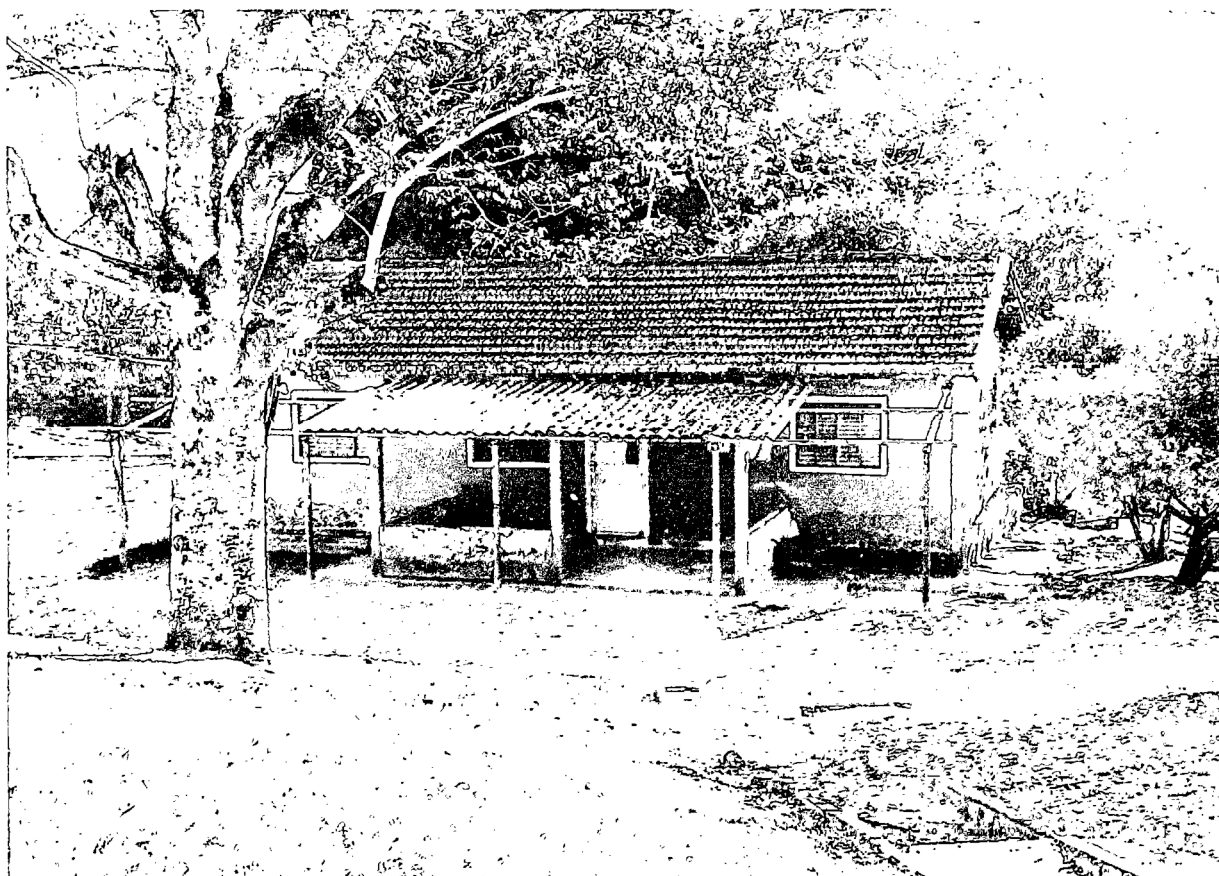
Sentido das limitações e das aptidões ao uso		Classe de Capacidade de Uso	SENTIDO DO AUMENTO DA INTENSIDADE DE USO >>>>>									Fator de homogeneização
			GRUPO C	GRUPO B			Culturas ocasionais em extensão limitada	GRUPO A				
				Preservação de fauna e flora	Pastagens e Reflorestamento			Culturas anuais/perenes				
					Problemas de Conservação			Problemas de Conservação				
			Complexo	Moderado	Simples		Complexo	Moderado	Simples			
<<<<< Aumento do grau de limitação do uso e/ou riscos de degradação	Aumento da adaptabilidade e da liberdade de escolha de uso >>>>>	I								1,00		
		II								0,95		
		III								0,75		
		IV								0,55		
		V								0,50		
		VI								0,40		
		VII								0,30		
		VII								0,20		
		Intensidade de utilização da terra - abaixo do potencial										
		Máxima intensidade de utilização da terra - sem riscos de degradação										
		Mínima intensidade de utilização da terra - grandes riscos de degradação										

Fonte: Eng. Agr. Miguel Carlos Fontoura da Silva Kozima, adaptado de LEPSCH et al 1983

POÇO ARTESIANO:



CASA CASEIRO:



Flex Imóveis.



Empreendimentos Portfólio Classificados da Semana Anuncie seu imóvel Não Encontrou? Contato



Imóveis sem imagens
Disponíveis

REF 13651 - ÁREA - NÓBREGA

MARILIA/SP

VENDE

R\$ 8.890.000,00*

193600 m²

Quero mais informações

Para saber mais sobre este imóvel temos especialistas para te ajudar melhor. Preencha ou atualize os dados em nossos formulários em contato.

E-mail

Nome

(Área rural com 193.600m²).

Toca Imóveis.



Empreendimentos



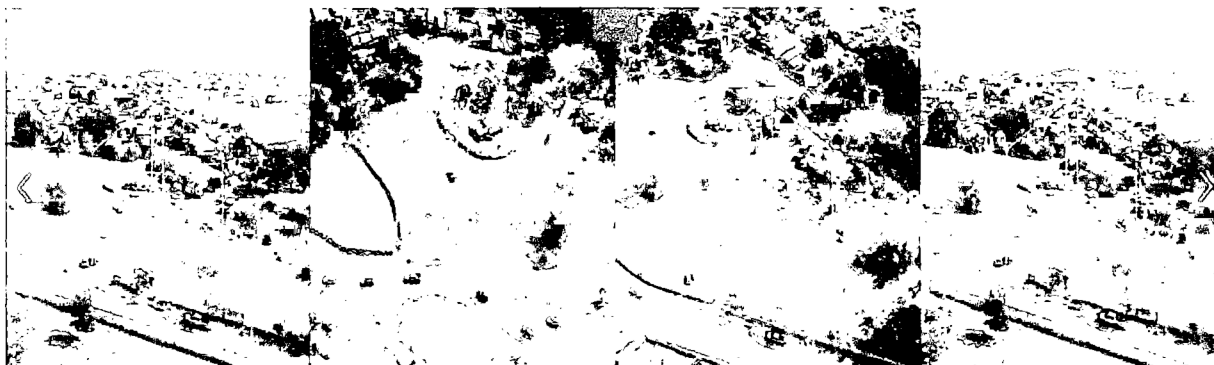
Anunciar



Área do Cliente



Favoritos



Ver detalhes

TERRENO - ÁREA

Jardim Polyana

Imóvel em Jardim Polyana

MARILIA - SP

Código do imóvel: 15751



VENDA

R\$ 11.000.000

R\$ 11.000.000

Reservado

(Área de 23.568,17m², bem localizada, próxima à rodovia, shopping, universidades, fácil acesso ao centro da cidade).

Tabela 2 – Classificação de fatores de homogeneização de recursos hídricos de um imóvel rural

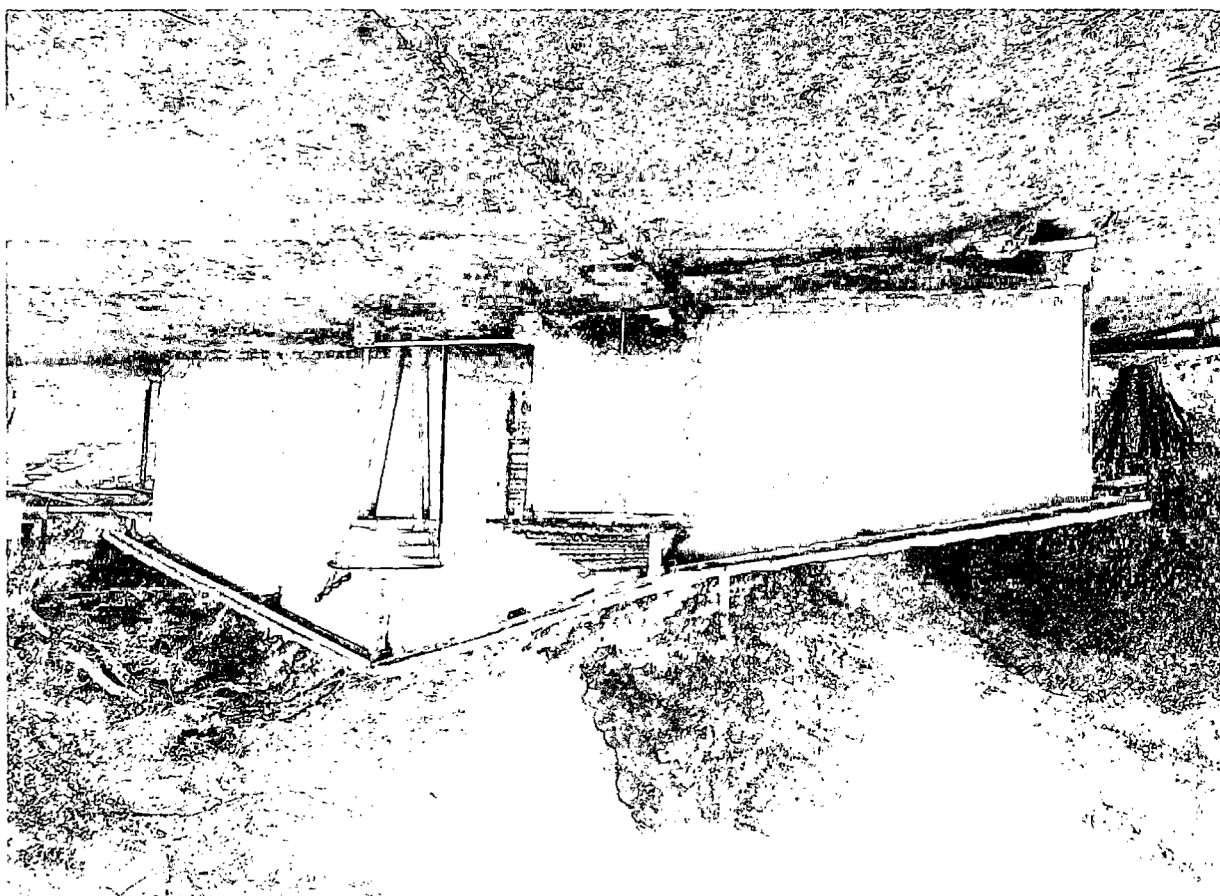
TIPO	CLASSIFICAÇÃO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	MÉDIA
1	Muito bom Margem de rio secundário ou de grande rio, nascentes perenes e intermitentes, córregos, lagoa etc. Recursos artificiais: fornecimento público, cisternas, poços artesianos, represas, caixa d'água etc.	1,50 a 1,30	1,40
2	Bom Margem de rio secundário, nascentes perenes e intermitentes, córregos, lagoa etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, represas, caixa d'água etc.	1,15 a 1,29	1,22
3	Normal Nascentes perenes e intermitentes, córregos, lagoa etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, represas, caixa d'água etc.	1,01 a 1,14	1,08
4	Regular Nascentes perenes e intermitentes, córregos, lagoa etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, represas, caixa d'água etc.	1,00	1,00
5	Ruim Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel dentro de sua vocação regional e natural	0,80 a 0,99	0,90
6	Muito Ruim Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a total utilização do imóvel dentro de sua vocação regional e natural	0,50 a 0,79	0,65

Fonte: Engº Agrônomo Cristiano Augusto Delandes, adaptado por RPA, 2017

Tabela 3 – Classificação de fatores de homogeneização de topografia de um imóvel rural

TOPOGRAFIA	FATOR
Plana	1,10
Ondulada	1,00
Montanhosa	0,80

Fonte: IBAPE SP



Toca Imóveis.

TERRENO - ÁREA

Parque Nova Almeida

Imóvel no Parque Nova Almeida

MARÍLIA - SP

Código do Imóvel: 16811

VENDA

R\$ 15.300.000

R\$ 15.300.000

Agendar visita

Ola, vamos conversar?

(Terreno comercial localizado em frente a rodovia com fácil acesso. Possui medida aproximada de 34.000 m² com topografia plana).

Toca Imóveis.

TERRENO - ÁREA

Centro (Lácio)

Imóvel no Centro Lácio

MARÍLIA - SP

Código do Imóvel: 15747

VENDA

R\$ 3.000.000

R\$ 3.000.000

Agendar visita

(Terreno localizado próximo a escolas, restaurantes e com fácil acesso à rodovia. O imóvel possui medida aproximada de 4.000 m² com topografia plana).

Tabela 4 – Classificação de fatores de homogeneização de acesso de um imóvel rural

ACESSO	Escala	Fator
Ótima - Estrada asfaltada, tráfego permanente	100%	1,00
Muito boa - Estrada de 1ª classe, não asfaltada, tráfego permanente	95%	0,95
Boa - Estrada não pavimentada, tráfego geralmente permanente	90%	0,90
Desfavorável - Estrada não pavimentada, traçado e leitos desfavoráveis, servidões de passagem, tráfego sujeito a interrupções	80%	0,80
Má - Fecho nas servidões, interrupção na chuva	75%	0,75
Péssima - Fecho nas servidões, interrupções por córrego sem ponte	70%	0,70

Fonte: ROSMA, M.C.F.S. – Engenharia de Avaliações, IBAPE, Ed. PINI, 1974

TABELA 5 – CARACTERÍSTICAS.

SITUAÇÃO	CARACTERÍSTICAS			
	TIPO DE ACESSO		IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE O ANO
	TERRESTRE	FLUVIAL		
		Navegabilidade		
ÓTIMA	ASFALTADA	0 - 1h	NÃO SIGNIFICATIVA	PERMANENTE
MUITO BOA	1ª CLASSE NÃO ASFALTADA	1 - 3 h	RELATIVA	PERMANENTE
BOA	NÃO PAVIMENTADA	3 – 6 h	SIGNIFICATIVA	PERMANENTE
REGULAR	ESTRADAS E SERVIDÕES DE PASSAGEM	6 – 12 h	SIGNIFICATIVA	SEM CONDIÇÕES SATISFATÓRIAS



GALINHEIRO E POCILGA:



Toca Imóveis.

[tocaimoveis.com.br/ufmg/](#) (Imóvel terreno, área de terreno: 15011)

[Empreendimentos](#)
[Anunciar](#)
TOCA 38 ANOS
[Área do Cliente](#)
[Favoritos](#)



[Fotos](#)
[Mapa](#)


TERRENO - ÁREA
Centro (Lácio)
(se localiza no Centro Lácio)
MARÍLIA - SP
Código do Imóvel: 15011




VENDA:
R\$ 4.200.000

[Agendar Visita](#)


(Terreno comercial localizado em frente a rodovia com fácil acesso. Possui medida aproximada de 21.000 m²).

Alto Padrão Imóveis.



Área para Venda, Marília / SP
Ref: 1754, bairro Marília SP, área total 20.000,00 m²

[Compartilhar](#)

R\$ 5.000.000


Código: 1754
Bairro: Marília SP
Ponto de Referência: Próximo a Kibon
Área Total: 20.000,00 m²

CORRETOR

Fernanda Castanho 14 997971557
CRECI: 14570

(Imóvel rural com 20.000m²).

Anexo 03: BOLETIM ECONÔMICO – JUNHO 2023 – SINDUSCON/SP

Setor de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Junho de 2023

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jun/22	272,58	2,22	8,02	10,91	256,86	2,54	8,64	9,02	246,05	1,67	7,15	13,56	281,34	4,40	9,18	3,29
jul/22	274,57	0,73	8,81	10,65	259,79	0,99	9,71	10,10	247,08	0,41	7,60	11,45	283,24	0,46	9,68	9,20
ago/22	274,54	-0,01	8,80	10,06	300,07	0,09	9,82	10,20	246,71	-0,15	7,45	9,90	283,41	0,06	9,74	9,56
set/22	274,37	-0,06	8,73	9,23	300,35	0,09	9,52	10,31	246,05	-0,27	7,15	7,81	283,41	0,00	9,74	9,86
out/22	274,48	0,04	8,76	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,63	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,56
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,13	10,39	246,33	0,22	7,23	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,65	0,22	7,51	7,51	283,84	0,00	9,91	9,91
jan/23	275,18	-0,06	8,06	8,67	301,50	0,00	9,83	10,34	245,50	-0,15	0,15	6,46	283,84	0,00	0,00	9,91
fev/23	275,19	0,00	-0,05	8,48	301,50	0,03	0,03	10,36	245,41	-0,04	-0,18	6,01	283,84	0,00	0,00	9,91
mar/23	274,69	-0,18	-0,24	8,82	301,68	0,09	0,13	10,46	245,05	-0,55	-0,73	4,82	283,84	0,00	0,00	9,91
abr/23	275,43	0,29	0,05	7,57	302,85	0,72	0,84	11,01	244,43	-0,25	-0,99	3,16	283,84	0,00	0,00	9,91
ma/23	279,45	1,44	1,49	4,79	311,50	2,45	3,32	7,59	244,72	0,12	-0,67	1,12	286,93	1,11	1,11	6,27
jun/23	281,24	0,64	2,14	3,18	314,23	0,88	4,22	5,85	245,45	0,32	-0,56	-0,23	288,67	0,59	1,70	2,39

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, junho de 2023

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.099,29	55,24
Material	902,13	41,04
Despesas Administrativas	53,23	2,72
Total	1.554,65	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,33%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, junho de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.510,34	0,62	R-1	2.344,53	0,64	R-1	2.845,49	0,51
PP-4	1.776,67	0,67	PP-4	2.129,13	0,66	R-8	2.301,48	0,54
R-8	1.599,47	0,68	R-8	1.954,65	0,64	R-16	2.484,75	0,62
PS	1.210,20	0,72	R-16	1.837,46	0,66			

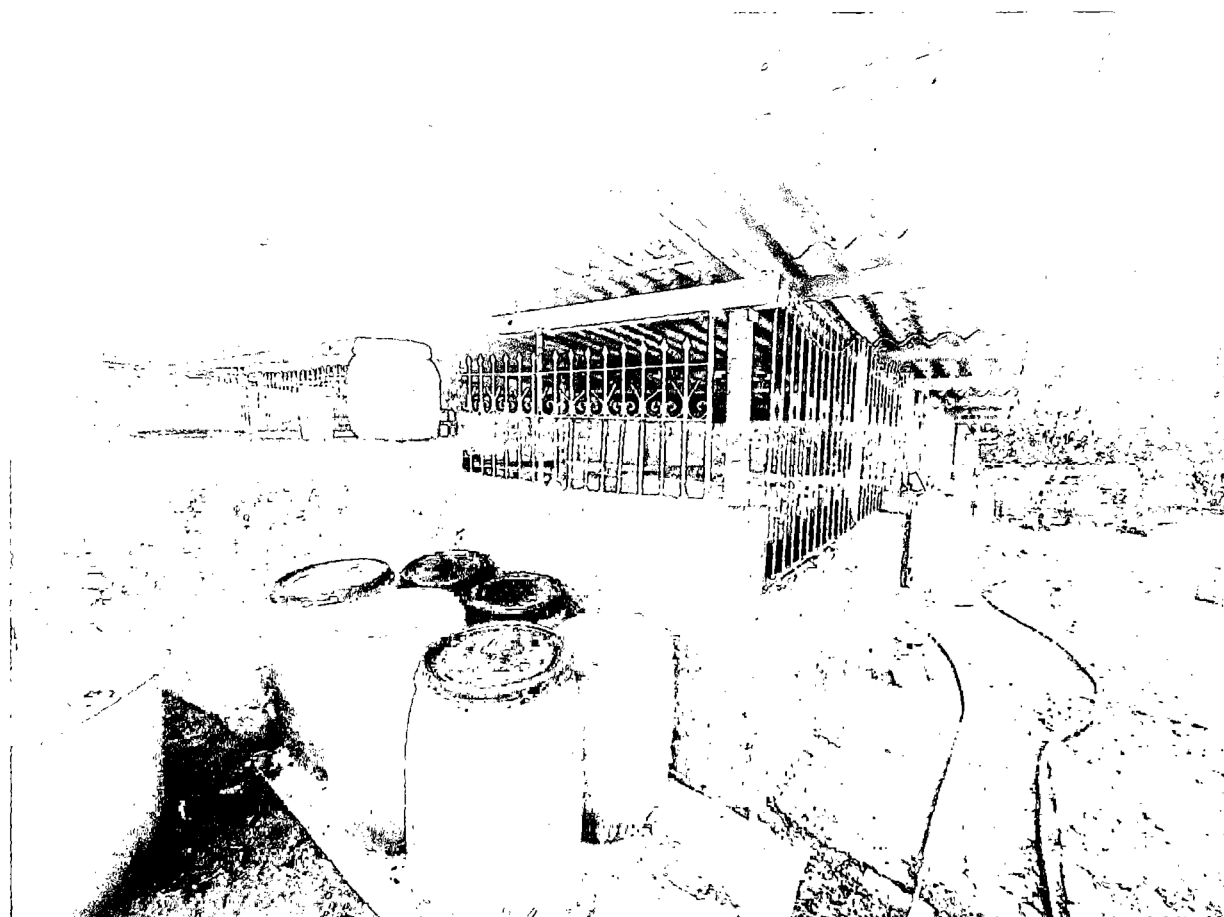
(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1954 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 6.3.5 da NBR 12.721/05

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, junho de 2023 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas) | GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.254,44	0,62	CAL-8	2.592,72	0,63
CSL-8	1.963,57	0,63	CSL-8	2.111,51	0,62
CSL-16	2.616,57	0,63	CSL-16	2.754,93	0,64
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.878,40	0,77			
GI	1.117,50	0,62			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1954 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 6.3.5 da NBR 12.721/05



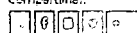
Alto Padrão Imóveis.



Área para Venda, Marília / SP

Ref: 1790, bairro Fragata, área total 21.108,64 m²

Compartilhar:



CORRETOR



Ronaldo Tanganeli 14- 99714-4888
CRECI 16-039



Código: 1790

Bairro: Fragata

Ponto de Referência: Região Central

Área Total: 21.108,64 m²

R\$ 2.100.000

(Imóvel rural com 21.108,64m²).

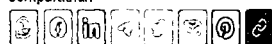
Alto Padrão Imóveis.



Área para Venda, /

Ref: 4018, Área para Venda, bairro Próximo ECO Paraíso, área total 25.000,00 m²

Compartilhar:



CORRETOR



R\$ 6.000.000

(Imóvel rural com 25.000m²).

Anexo 04: TABELA ROSS-HEIDECKE

- APRENDENDO A UTILIZAR A TABELA ROSS-HEIDECKE:

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Na 1ª Tabela, encontramos os vários "estados de conservação" ou **IDADE EM % DE VIDA** como:

- (A) Novo,
- (B) Entre novo e regular,
- (C) Regular,
- (D) Entre regular e reparos simples,
- (E) Reparos simples,
- (F) Entre reparos simples e importantes,
- (G) Reparos importantes e
- (H) Entre reparos importantes e sem valor,

Classificados pelos códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H.**

Critério de Heideck

Rn.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico
F	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, do teto ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de partes de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação da grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição de reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
H	Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína

CASA DO PROPRIETÁRIO:

12



Gilmar Imóveis.

6 gilmarimoveismaria.com.br/area-imovel/venda/sitio-vera-cruz/29855

📍 ⭐ 🔍 🏠 🕒 ⋮

REF 29855 - SÍTIO - VERA CRUZ

📍 VERA CRUZ/SP

8 alq.

ÁREA DO TERRENO

Sobre o imóvel

SÍTIO LOCALIZADO A 6 KM DA CIDADE DE VERA CRUZ, POSSUI 8 ALQUEIRES COM ÓTIMA TOPOGRAFIA.

VENDA
R\$ 850.000,00*

📌 Quero mais informações

Para saber mais sobre esse imóvel, temos especialistas para te atender melhor. Preencha os dados abaixo que entraremos em contato.

E-mail

(Área em Vera Cruz, com 8 alq.).

Gilmar Imóveis.

6 gilmarimoveismaria.com.br/area-imovel/venda/sitio-rodovia/29484

📍 ⭐ 🔍 🏠 🕒 ⋮



REF 29484 - SÍTIO - RODOVIA

📍 MARILIA/SP

4 alq.

ÁREA DO TERRENO

Sobre o imóvel

SÍTIO COM 4 ALQUEIRES DE TERRA, ENTRADA NA RODOVIA.

VENDA
R\$ 800.000,00*
Financiário Sim

📌 Quero mais informações

Para saber mais sobre esse imóvel, temos especialistas para te atender melhor. Preencha os dados abaixo que entraremos em contato.

E-mail

(Área na rodovia, com 4 alq.).

Na 2ª tabela, “ESTADO DE CONSERVAÇÃO E DEPRECIAÇÃO”

APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZÉNS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos
SILOS	75 anos

Exemplo prático:

Tipo Casa de alvenaria, térrea:

Vida útil 65 anos

Idade do mesmo (ano atual) = 15 anos

Para chegarmos a IDADE EM % DE VIDA (x) aplica-se a regra de três simples

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Galpões = 70 anos:

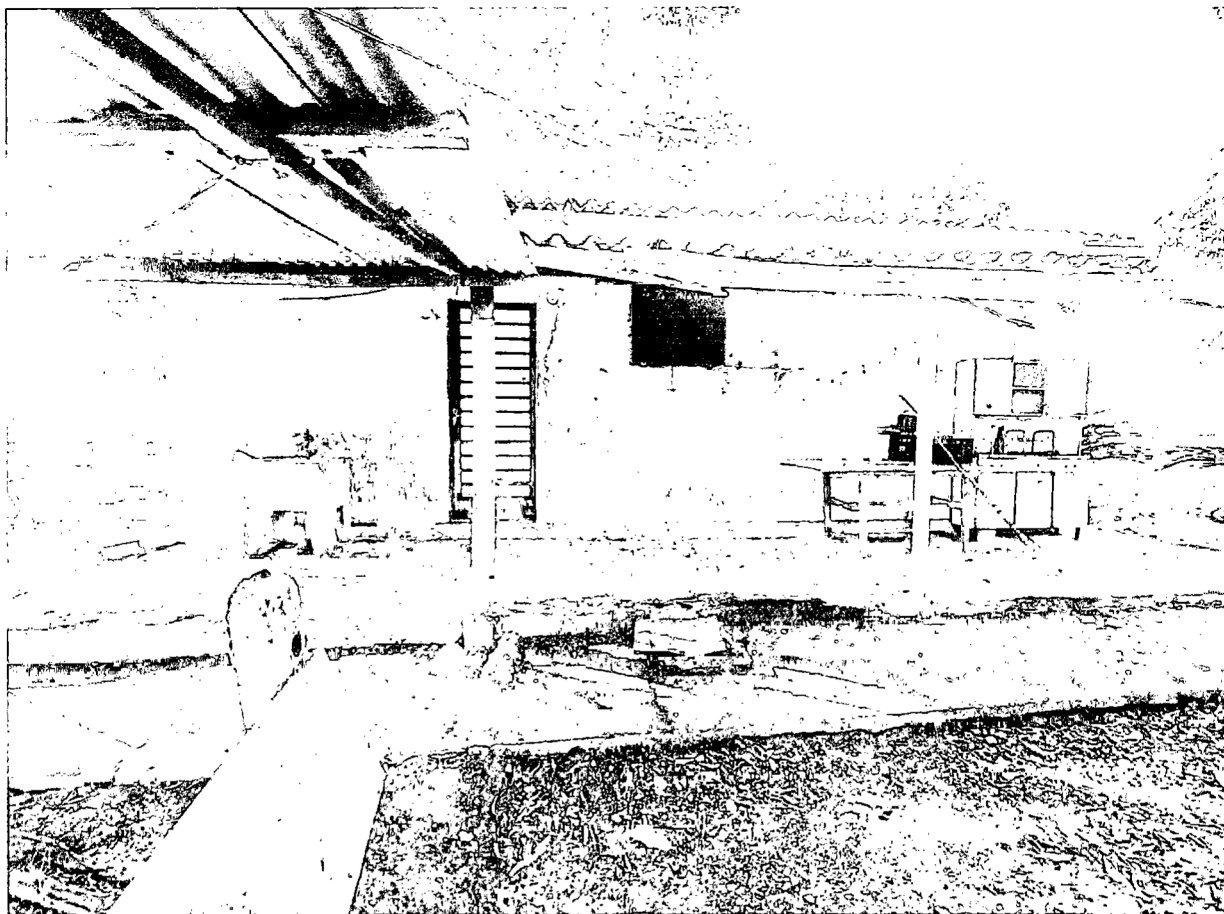
70 anos-----100

8 anos de uso-----x

$$70x = 100 \times 8 = 800$$

$$X = 800/70 = 11,43$$

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.9	33.9	53.1	75.4
4	2.08	2.11	4.55	10.0	19.8	34.6	53.6	75.7
6	3.18	3.21	5.62	11.0	20.7	35.3	54.1	76.0
8	4.32	4.35	6.73	12.1	21.6	36.1	54.6	76.3
10	5.5	5.53	7.88	13.2	22.6	36.9	55.2	76.6
12	6.72	6.75	9.07	14.3	23.6	37.7	55.8	76.9
14	7.98	8.01	10.3	15.4	24.6	38.5	56.4	77.2
16	9.28	9.31	11.6	16.6	25.7	39.4	57.0	77.5
18	10.6	10.6	12.9	17.8	26.8	40.3	57.6	77.8
20	12.0	12.0	14.2	19.1	27.9	42.2	58.3	78.2
22	13.4	13.4	15.6	20.4	29.1	42.2	59.0	78.5
24	14.9	14.9	17.0	21.8	30.3	43.1	59.6	78.9
26	16.4	16.4	18.5	23.1	31.5	44.1	60.4	79.3
28	17.9	17.0	20	24.6	32.8	45.2	61.1	79.6
30	19.5	19.5	21.50	26.0	34.1	46.2	61.8	80.0
32	21.1	21.1	23.1	27.5	35.4	47.3	62.6	80.4
34	22.8	22.8	24.7	29.0	36.8	48.4	63.4	80.8
36	24.5	24.5	26.4	30.5	38.1	49.5	64.2	81.3
38	26.2	26.2	28.1	32.2	39.6	50.7	65.0	81.7
40	28.8	28.8	29.9	33.8	41.0	51.9	65.9	82.1
42	29.8	29.8	31.6	35.5	42.5	53.1	66.7	82.6
44	31.7	31.7	33.4	37.2	44.0	54.4	67.6	83.1
46	33.6	33.6	35.2	38.9	45.6	55.6	68.5	83.5
48	35.5	35.5	37.1	40.7	47.2	56.9	69.4	84.0
50	37.5	37.5	39.1	42.6	48.8	58.2	70.4	84.5
52	39.5	39.5	41.9	44.0	50.5	59.6	71.3	85.0
54	41.6	41.6	43.0	46.3	52.1	61.0	72.3	85.5
56	43.7	43.7	45.1	48.2	53.9	62.4	73.3	86.0
58	45.8	45.8	47.2	50.2	55.6	63.8	74.3	86.6
60	48.8	48.8	49.3	52.2	57.4	65.3	75.3	87.1
62	50.2	50.2	51.5	54.2	59.2	66.7	75.4	87.7
64	52.5	52.5	53.7	56.3	61.1	61.3	77.5	88.2
66	54.8	54.8	55.9	58.4	69.0	69.8	78.6	88.8
68	57.1	57.1	58.2	60.6	64.9	71.4	79.7	89.4
70	59.5	59.5	60.5	62.8	66.8	72.9	80.8	90.8
72	62.2	61.9	62.9	65.0	68.8	74.6	81.9	90.6
74	64.4	64.4	65.3	67.3	70.8	76.2	83.1	91.2
76	66.9	66.9	67.7	69.6	72.9	77.9	84.3	91.8
78	69.4	69.4	72.7	71.9	74.9	80.6	85.5	92.4
80	72.0	72.0	72.7	74.3	77.1	81.3	86.7	93.1
82	74.6	74.6	75.3	76.7	79.2	83.0	88.0	93.7
84	77.3	77.3	77.8	79.1	81.4	84.8	89.2	94.4
86	80.0	80.0	80.5	81.6	83.6	86.6	90.5	95.0
88	82.7	82.7	83.2	84.1	85.8	88.5	91.8	95.7
90	85.5	85.5	85.9	86.7	88.1	90.3	93.1	96.4
92	88.3	88.3	88.6	89.3	90.4	92.7	94.5	97.1
94	91.2	91.2	91.4	91.9	92.8	94.1	95.8	97.8
96	94.1	94.1	94.2	94.6	95.1	96.0	97.2	98.5
98	97.0	97.0	97.1	97.3	97.8	98.0	98.0	99.8
100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0



X – CÁLCULOS:**MÉTODO COMPARATIVO CONSTRUÇÃO CIVIL – Edificação:**

-Valor médio do metro² construção R\$ 1.117,50 x área total construída
500,00m²=

R\$ 558.750,00

**Valor do metro quadrado da construção de galpão (GI), fornecido pelo CUB - SindusCon-SP, do boletim econômico de Jun/2023. (Ver anexo 03).*

R\$ 558.750,00 – 23,60% = R\$ 426.885,00

**Fator de depreciação de 23,60%, conforme a tabela de Ross Heidecke, para imóveis com idade aparente de 8 anos. (Ver anexo 04).*

**Idade do imóvel, dita pelo proprietário no dia da perícia. Como não há documentação de averbação e é notório que o barracão para fabricação de paletes de madeira, é mais novo que as outras benfeitorias existentes, foi levado em consideração as informações dada.*

Valor médio da edificação do barracão da área: R\$ 426.885,00.
(Quatrocentos e vinte e seis mil e oitocentos e oitenta e cinco
reais).

ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação está impresso com 53 (cinquenta e três) páginas, todas de um lado só, datada e assinada digitalmente pela avaliadora.

Nada mais a relatar, damos por encerrado o laudo, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

Marília, 23 de Julho de 2023.

AMANDA DI RAIMO.

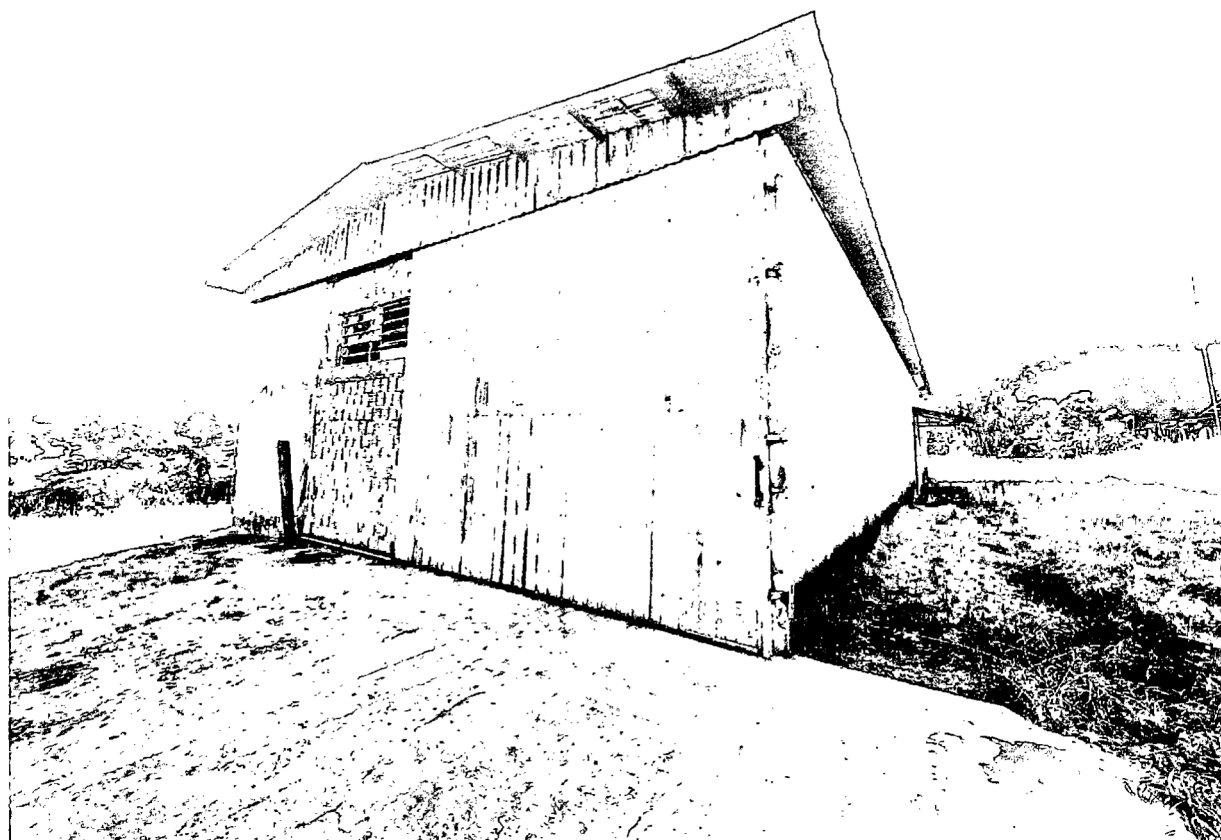
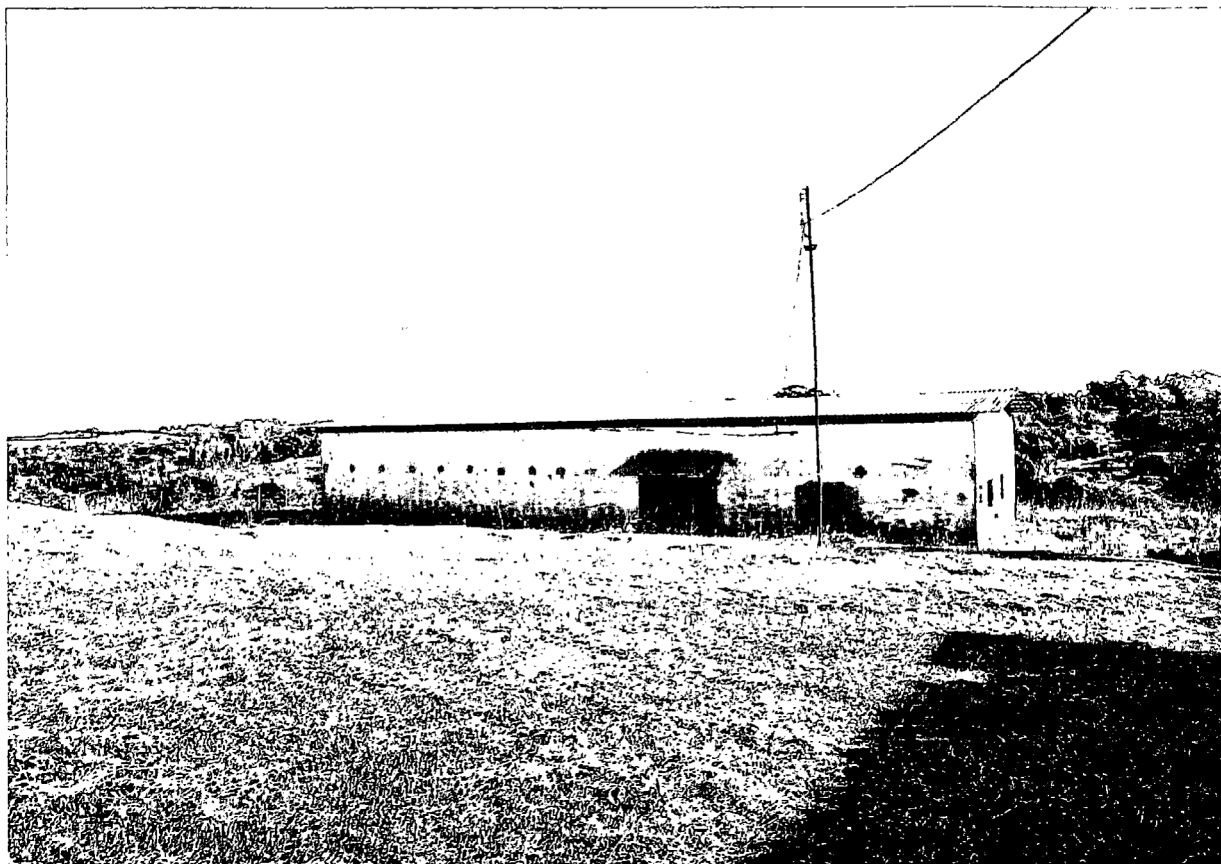
Perita na área de arquitetura, engenharia e construção.

CAU: A108916-1

**AMANDA DI
RAIMO:35866997860**

Assinado de forma digital por
AMANDA DI RAIMO:35866997860
Dados: 2023.07.24 22:50:52
-03'00'

BARRACÃO (SEM VALOR COMERCIAL):



MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR – ÁREA DO IMÓVEL

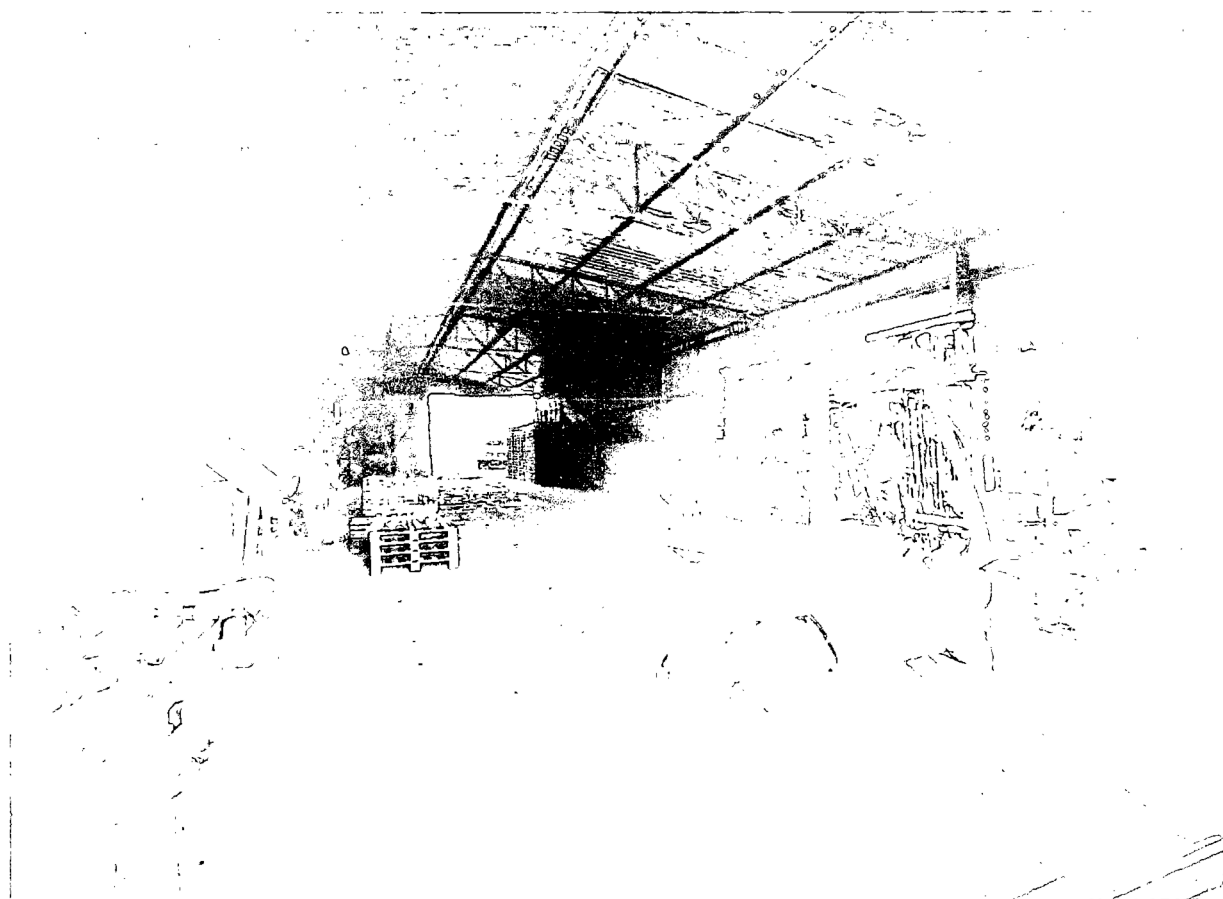
O presente trabalho atende a NBR 14653/2 – Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais – sendo utilizado o método comparativo direto, para a determinação do valor avaliando do imóvel, através da análise estatística por regressão múltipla, sendo o modelo matemático melhor ajustado, através do programa “TS-SISREG”.

O atendimento a essa norma condiciona o trabalho avaliatório conforme prescrições das Tabelas 1, 2 e 5 da NBR 14.653 - 2, respectivamente, resultando seu enquadramento conforme Graus de Fundamentação e Grau de Precisão, conforme discriminado abaixo:

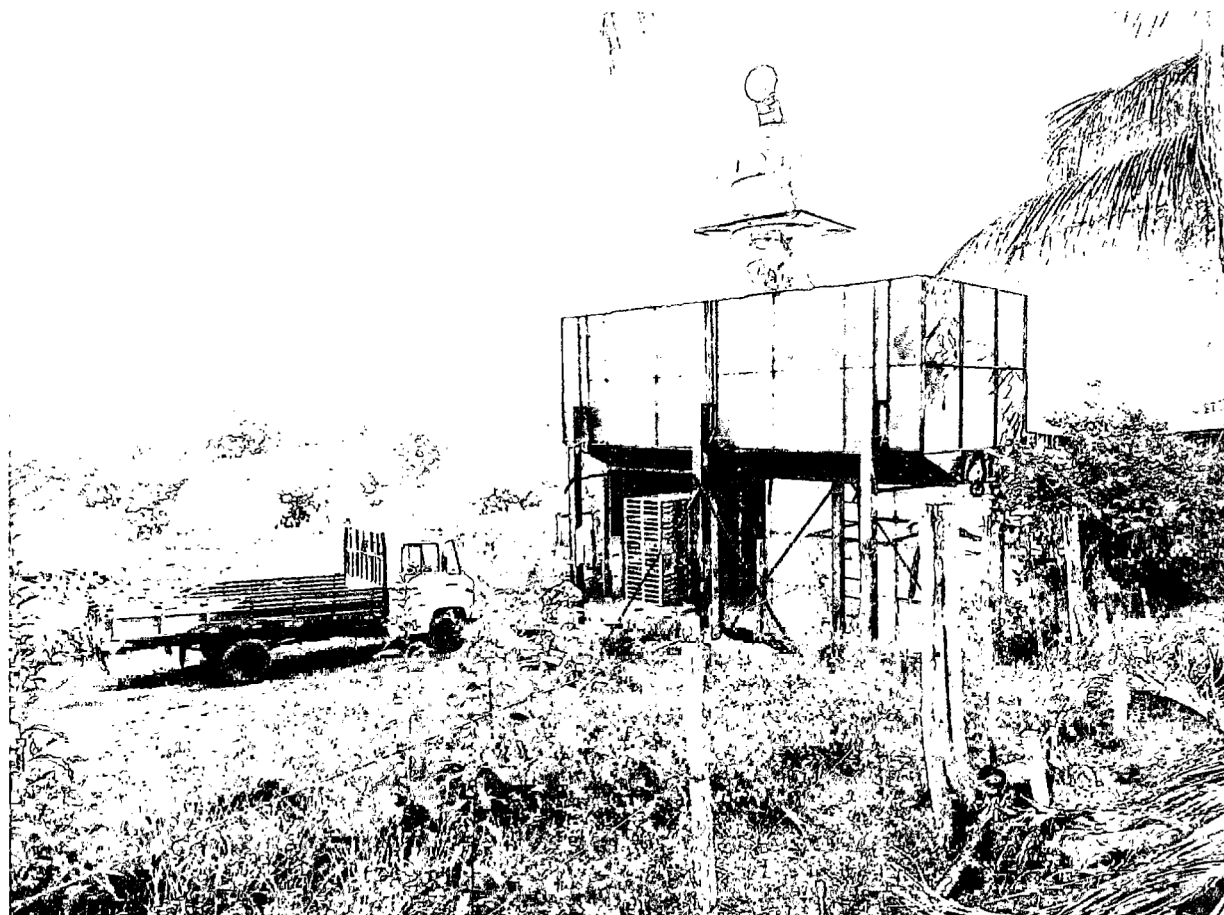
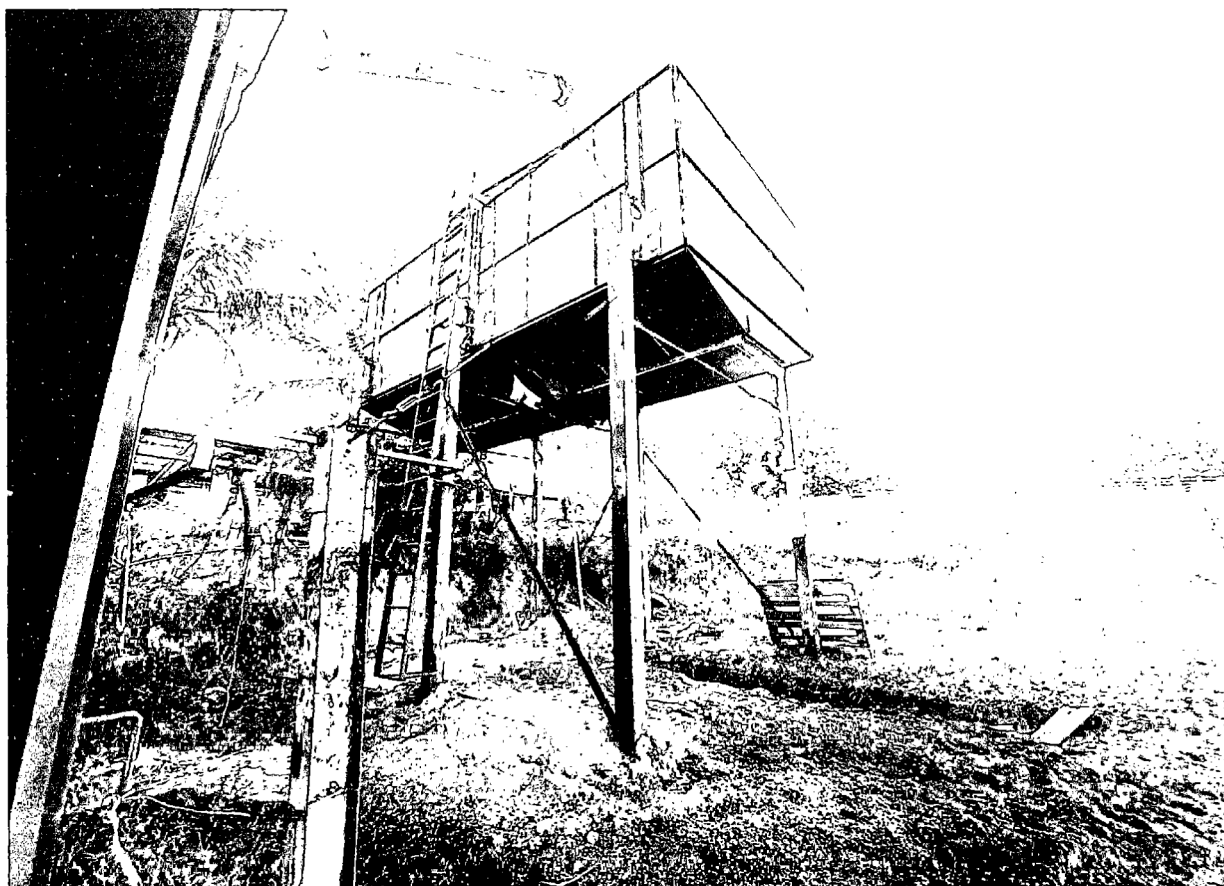
Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	$6(K+1)$, onde K é o número de variáveis independentes	$4(K+1)$, onde K é o número de variáveis independentes	$3(K+1)$, onde K é o número de variáveis independentes

BARRACÃO (COM VALOR COMERCIAL):



3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%



6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	1%	2%	5%
---	---	----	----	----

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Conforme analisado, o Grau de fundamentação obtido no modelo:

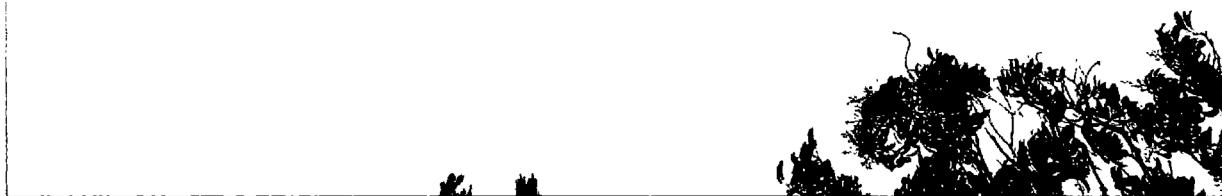
Grau de Fundamentação II.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa do valor central da estimativa ≤ 40 %

Grau de Precisão II.



CURRAL:

Relatório de Cálculo obtido através do TS-Sisreg**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
LOCALIZAÇÃO	2,00			1,00	2,00
TOPOGRAFIA	1,00			0,00	1,00
ÁREA DO TERRENO	215.000,00			4.000,00	193.600,00
VALOR TOTAL	8.176.100,00			800.000,00	15.300.000,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	5.863.081,31	8.176.100,00	11.402.389,06	-28,29%	39,46%	67,75%
Predição (80%)	4.585.156,88	8.176.100,00	14.580.439,13	-43,92%	78,33%	122,26%
Campo de Arbítrio	6.949.685,00	8.176.100,00	9.402.515,00	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	5.813.830,44	8.176.100,00	8.860.709,55
Predição (80%)	5.049.231,69	8.176.100,00	9.018.758,38
Campo de Arbítrio	6.738.862,24	8.176.100,00	9.319.283,95

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO: 8.176.100,00

Justificativa: Valor conforme os dados homogeneizados, obtidos nos cálculos.

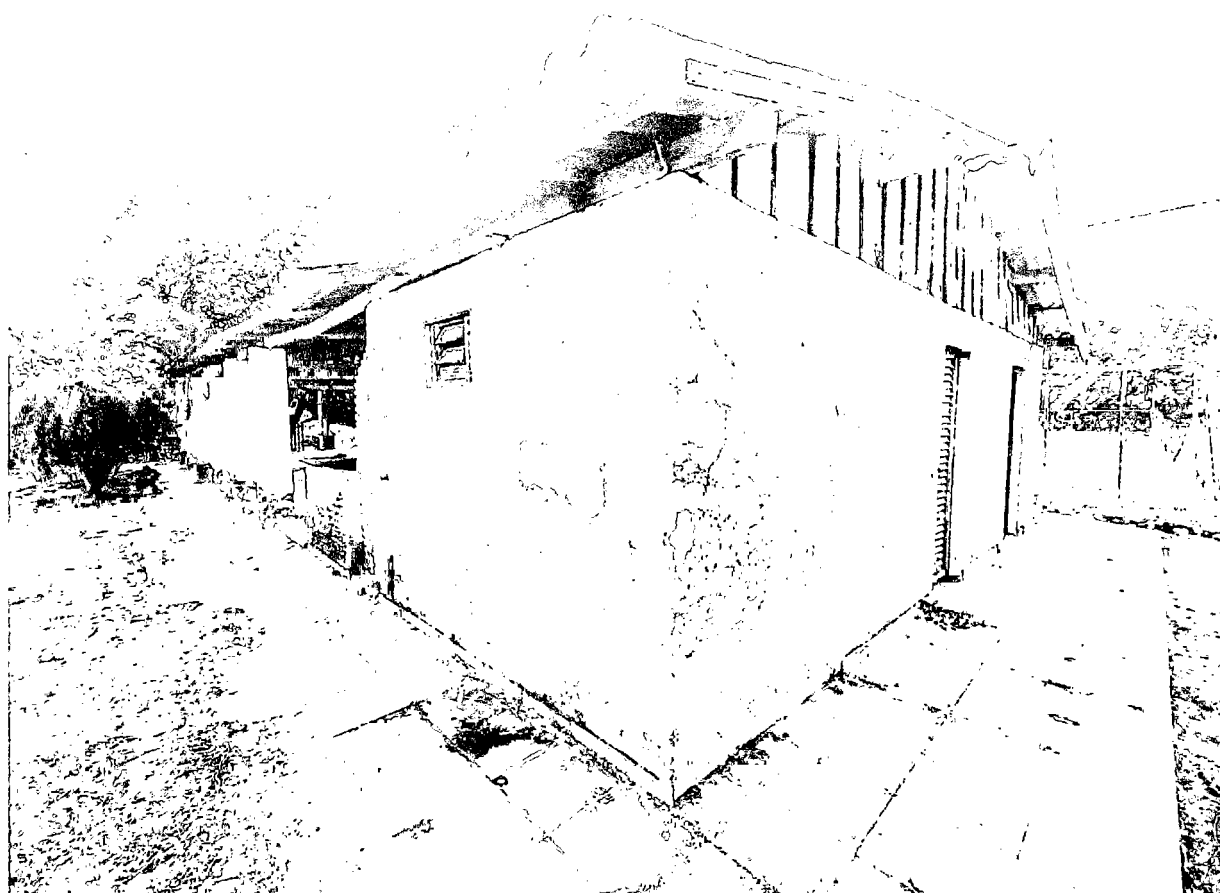
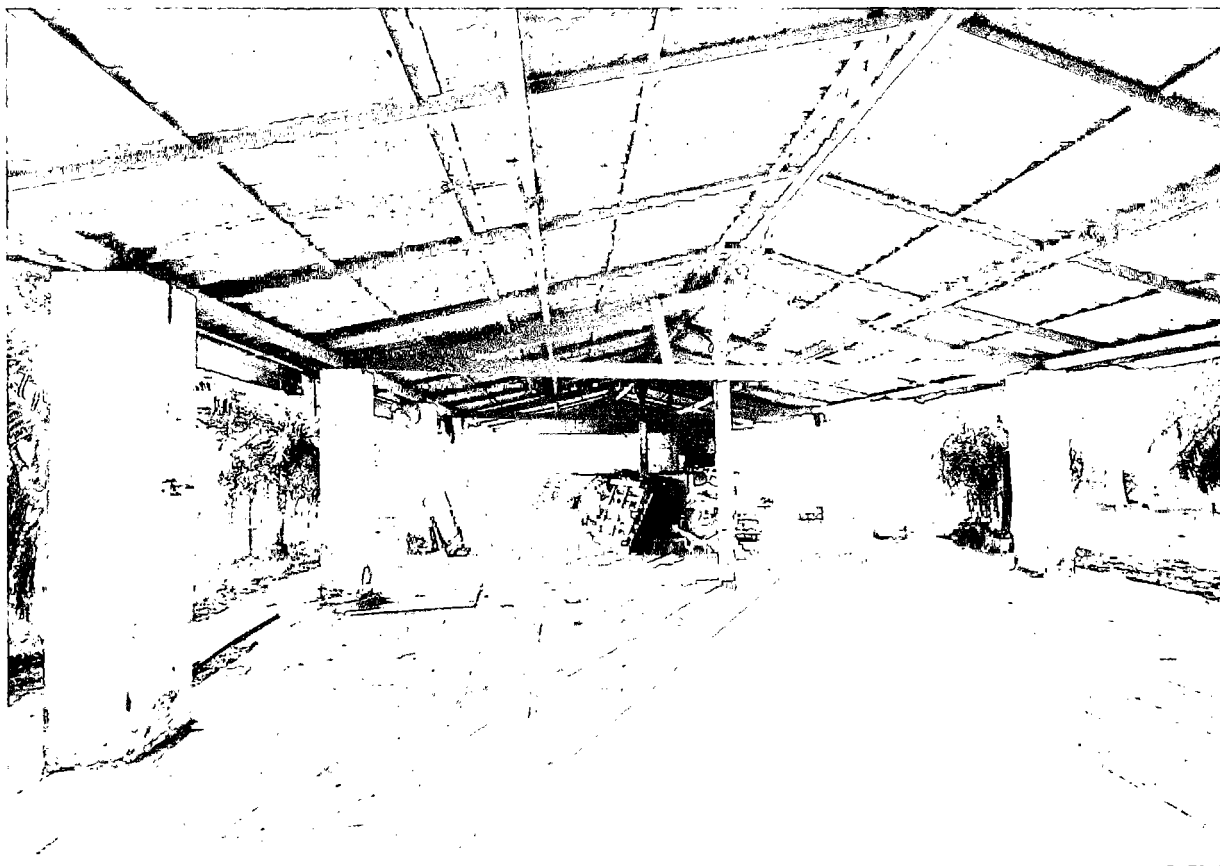
5. VALOR DE AVALIAÇÃO DA ÁREA:

R\$ 8.176.100,00 (oito milhões e cento e setenta e seis mil e cem reais).

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	6.738.862,24
Arbitrado (R\$):	8.176.100,00
Máximo (R\$):	9.319.283,95

ÁREA DE LAZER:



CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 20
Utilizados : 20
Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 4
Utilizadas : 4
Grau Liberdade : 16

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação : 0,94734
Determinação : 0,89745
Ajustado : 0,87822

VARIAÇÃO

Total : 19,55274
Residual : 2,00510
Desvio Padrão : 0,35400

F-SNEDECOR

F-Calculado : 46,67475
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 2,40697
Resultado Teste : Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 140722,543451 * 2,718^{(0,810502 * X_1)} * 2,718^{(1,494679 * X_2)} * 2,718^{(0,000034 * X_3)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média : 4835000,00
Variação Total : 31178050000000,00
Variância : 15589025000000,00
Desvio Padrão : 3948293,94

MODELO

Coefic. Aderência : 0,75359
Variação Residual : 76826479339595,20
Variância : 4801654958724,70
Desvio Padrão : 2191267,89

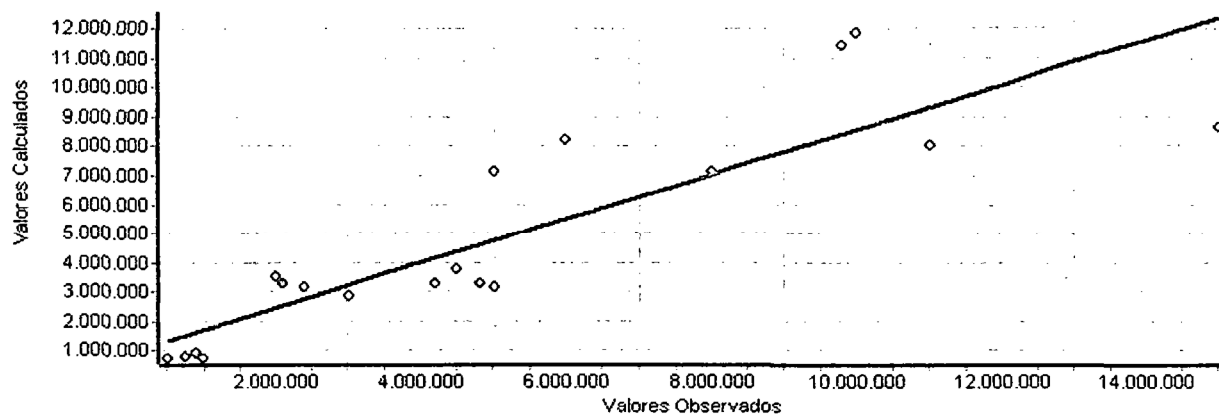
CAMPO DE FUTEBOL:



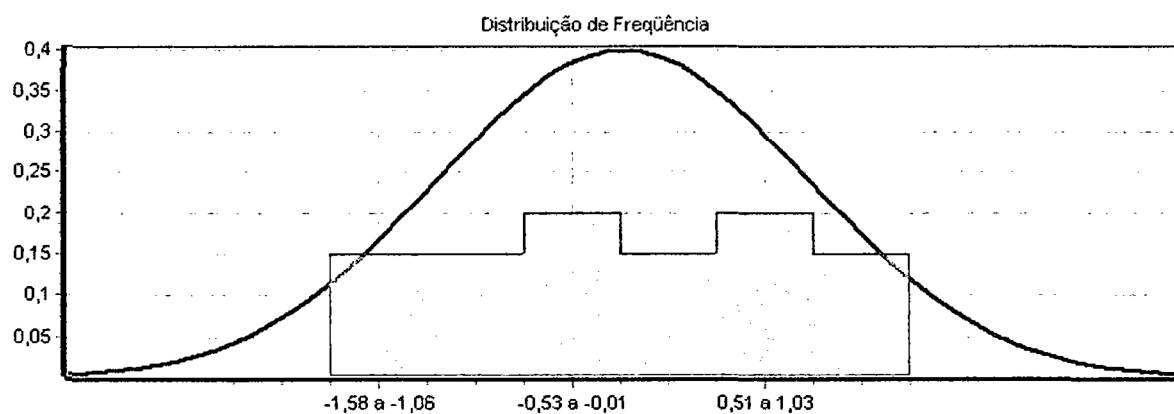
TANQUES DE ÁGUA INATIVOS:



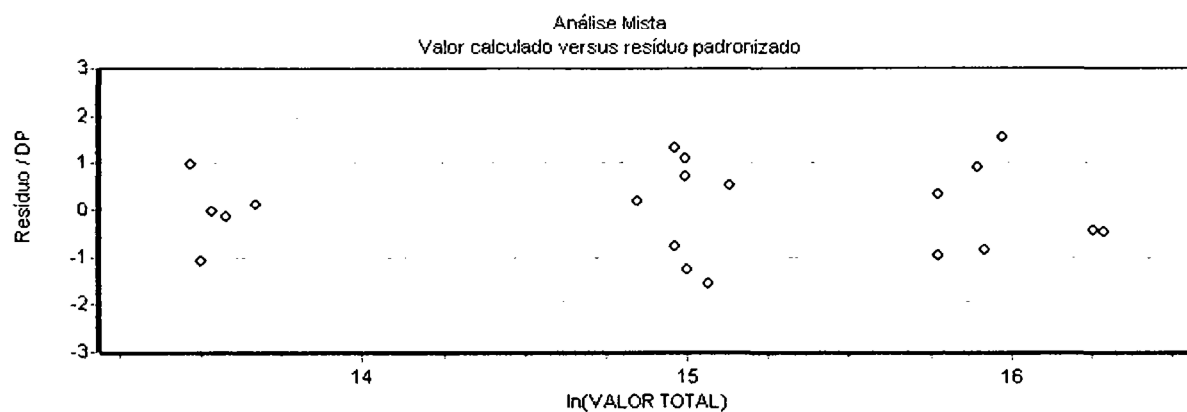
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



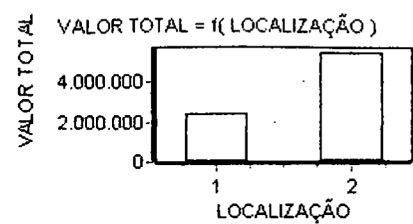
ÁREA:



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

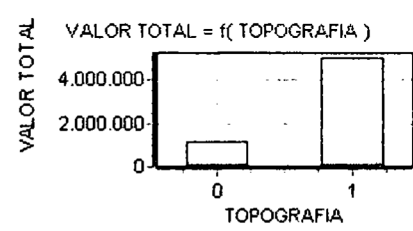
X₁ LOCALIZAÇÃO

Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 125,00 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₂ TOPOGRAFIA

Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 0 a 1
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 346,00 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₃ ÁREA DO TERRENO

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 4.000,00 a 193.600,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 14,80 % na estimativa

Y VALOR TOTAL

Tipo: Dependente
 Amplitude: 800.000,00 a 15.300.000,00
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,87822)
X ₁ LOCALIZAÇÃO	x	4,18	0,0701304	0,75998
X ₂ TOPOGRAFIA	x	3,19	0,01	0,51486
X ₃ ÁREA DO TERRENO	x	4,69	0,20	0,78784

***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.**

Este critério será adotado abaixo, na conclusão final.