

1
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

SOLICITANTE “TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA SP”
PROCESSO DIGITAL Nº 1009897-51.2015.8.26.0344
CLASSE ASSUNTO:EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –NOTA PROMISSÓRIA
EXEQUENTE :JENIFER NICRITE NASCIMENTO
EXECUTADO :JADHER RAFAEL MARTINS MONÇÃO E OUTRO

JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO, CRECI 43645, CNAI 18269, Corretor de Imóveis, nomeado por V. Exa. nos autos em epígrafe, vem, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários apresentar o que segue

Este documento é uma cópia digital, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 20:03, sob o número WMIA22701603250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009897-51.2015.8.26.0344 e código 8A20917.

2
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

2. Índice

1. Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....

2. Índice.....

3. Objetivo.....

4. Número do Parecer.....

5. Da Competência / (Lei 6.530/78).....

5.1. Partes da ABNT / NBR:.....

6. Abreviaturas.....

7. Preliminares / Vistoria.....

8. Descrição do Imóvel.....

9. Características da Região.....

9.1. Melhoria Publicas.....

9.2. Confrontações.....

10. Localização / Vista aérea por satélite.....

10.1. Mapa da Lei de Zoneamento.....

11. Documentação em anexo.....

12. Fotos do Imóvel Avaliando.....

13. Metodologia aplicada.....

13.1. Fontes de Pesquisa dos Imóveis Referenciais.....

14. Fotos de Imóveis Referenciais.....

15. Homogeneização de Dados e Resultado das Coletas.....

16. Homogeneização dados / Venda.....

17. Conclusão do Parecer.....

Este documento é original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 20:03, sob o número WMIA22701603250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009897-51.2015.8.26.0344 e código 8A20917.

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

3. Objetivo:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado de Venda do imóvel situado a **RUA ILZA DE ASSIS PENITENTE Nº 18 ,BAIRRO SANTA ANTONIETA** , nesta cidade de Marília, SP, matrícula n.º 39063, 2.º Cri de Marília, cadastro junto a PMM sob o nº 3828501

4. Número do Parecer Técnico:

“PTAM –AGOSTO 2022”

5. Da Competência (Lei 6.530/78):

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a Intermediação na compra, venda, permuta e locação de Imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à Comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

5.1 - Partes da ABNT / NBR:

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "**Avaliações de Bens**".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

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

6 - Abreviaturas:

IA - Imóvel em Avaliação
CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
Art. - Artigo
ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
NBR - Normas Brasileiras
M2 - Metro quadrado
IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.
R - Referenciais
V.V - Valor de venda
V.L - Valor da locação
A. T.C - Área Total construída
A. T. T - Área Total do Terreno
AT - Área do terreno
C.M2 - Custo por metro quadrado
V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação
V.M - Valor médio
TG - Total Geral
MG - Média geral
I. A.C - Idade aparente da construção
DTC - Depreciação por Tempo de Construção
R. F. D - Resultado do fator de depreciação.

7- Preliminares:

Por solicitação do Excelentíssimo Juízo da Terceira Vara Cível desta Comarca”, constitui objeto do presente trabalho, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para surtir efeito de **"Valor Real** para venda do referido Imóvel".

7.2 - O imóvel objeto deste Parecer Mercadológico, está devidamente Registrado na matrícula de n.º 39063, 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marília - SP, cadastrado perante PMM sob o número de contribuinte 3828501.

7.3- VISTORIA

O imóvel a ser avaliado **deixou de ser vistoriado internamente por este subscritor** no dia 30 de Agosto de 2022, conforme Certidão de Publicação e Despacho Mandado fls, **em decorrência do não comparecimento de nenhuma das Partes para a vistoria interna, CONSIDERANDO que** aguardei por 30 minutos aproximadamente , na frente do referido imóvel , decorrido este prazo deixei o local .

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

NOTA:

O imóvel avaliando, conforme agendamento prévio , ART 474 do CPC, para o dia 30 de Agosto de 2022, às 11 hs, sendo que as Partes não compareceram para a abertura, acompanhamento e visitação do Perito no interior do imóvel .

Diante de do exposto , a avaliação será apresentada em acordo com a Norma 14653 -2 ABNT NBR , 7.3.5.2, IBAPE –SP ,assim descrita :

IMPOSSIBILIDADE DA VISTORIA

“quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação .

Neste caso em comum acordo com a contratante/solicitante , a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pela contratante /solicitante tais como :

- a) Descrição interna ;
- b) No caso de escritórios , apartamentos e CONJUNTOS HABITACIONAIS , a vistoria externa das áreas comuns e.....
- c) No caso de unidades isoladas, a vistoria externa ;

As considerações hipotéticas sobre o imóvel , que configuram a situação paradigma devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação”

Não foi solicitado a confirmação de medidas do terreno e área construída, portanto a Conclusão será dada pelo metro quadrado da área construída, apontado na certidão de valor de venal expedida pela Prefeitura Municipal.

6
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

8. Descrição do Imóvel:

A.T 5,00 X 25,00 =125,00 m² cf certidão de valor venal;

A.C 118,46 m² cf certidão de valor venal;

Telheiro –aproximados 66,66 m²

Laje –aproximados 51,80 m²

Topografia plana;

Meio de quadra;

Solo seco;

Face sol;

Conforme as plantas nº 9828/1995 ; 27760/2021

Fachada: Alvenaria, acesso para entrada de veículos e pessoas

Portão chapa/tubos de aço

Calçada passeio –concreto

Entrada social –

1 sala

Cozinha

2 dormitórios

1 Wc

Área de serviço

***Acabamentos**

Não foram vistoriados

7
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

9.1- Características da Região

A região do I.A, é tradicionalmente conhecida pelas proximidades com o Distrito Industrial da Zona Norte e demais segmentos de serviços aos moradores da região.

A Rua **Ilza de Assis Penitente** possui a extensão de 800 metros aproximados, tráfego de veículos com intensidade MÉDIA;

A proximidade com o **Ceagesp** e outros segmentos comerciais , tornam esta região com bom potencial imobiliário .

9.1- Melhorias Públicas:

O local onde está situado o imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura como uma Zona com permissão para construção de condomínios residenciais e comerciais verticalizados, com demais segmentos respeitando as normas da Lei de Zoneamento do município.

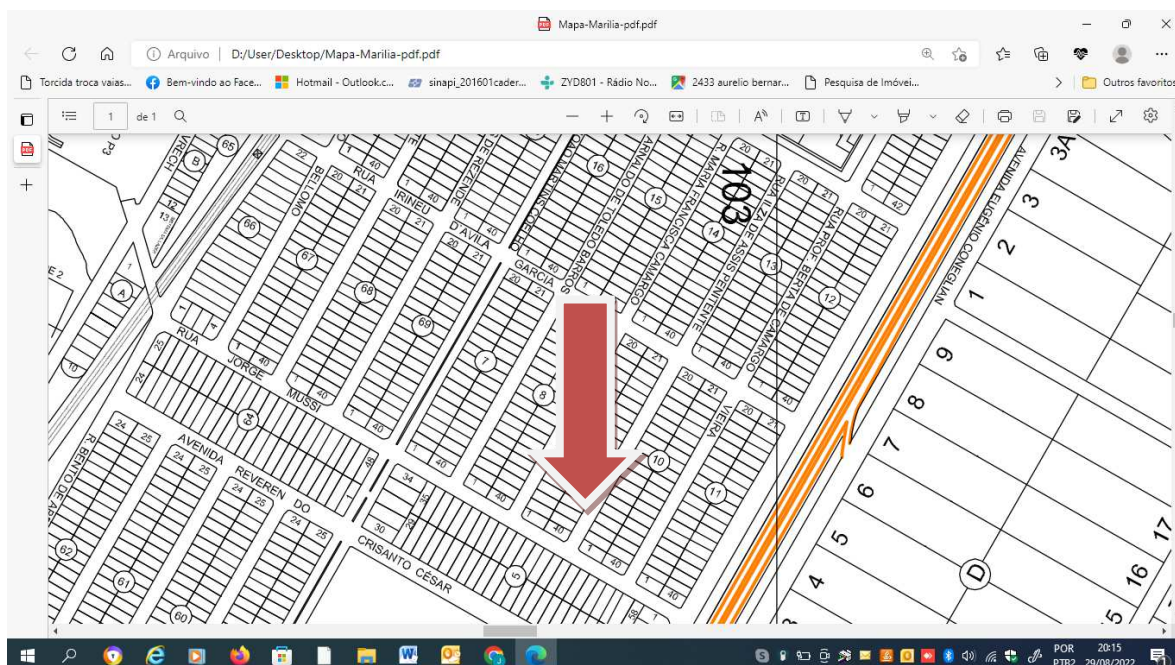
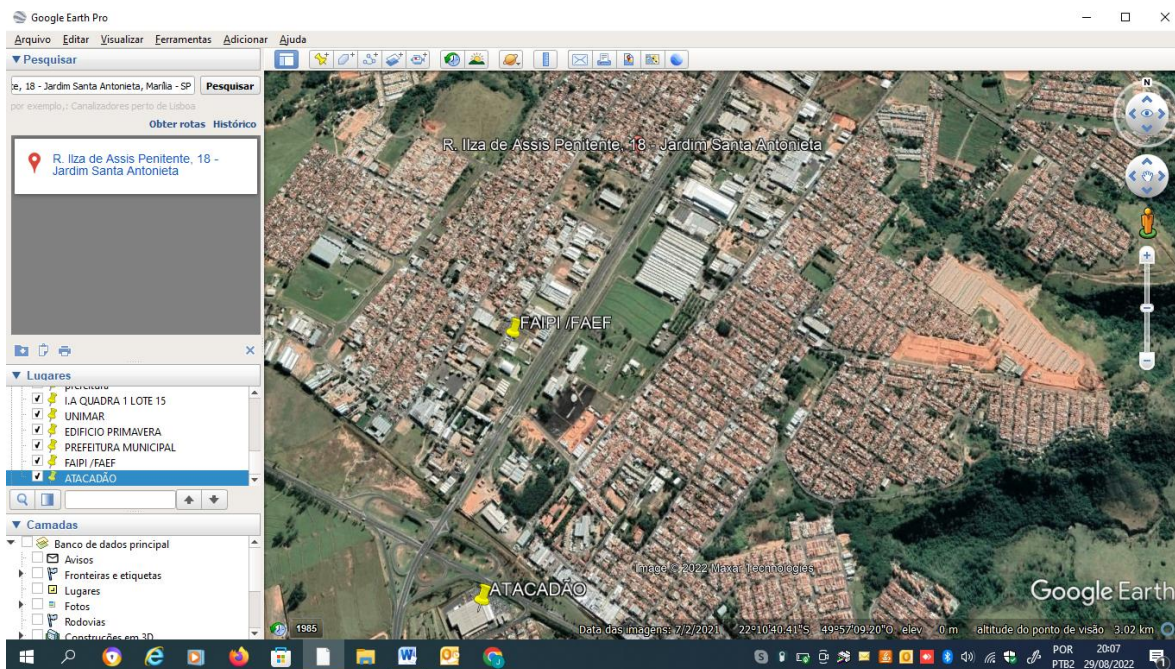
Todas as ruas do entorno, possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, transporte coletivo, entrega postal.

9.2- Confrontações:

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 39063, 2º Registro de Imóveis de Marília estando anexada nos autos 333/334. Portanto possíveis alterações construtivas, **Não** estarão contidas nas averbações nestes documentos.

8
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

10. Mapa de Localização / Vista Aérea



Este documento é uma cópia digitalizada por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 20:03, sob o número WMIA22701603250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009897-51.2015.8.26.0344 e código 8A20917.

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

11. Documentação Anexa:

*MATRÍCULA – AUTOS FLS 333/334
Nº 39063-2º REGISTRO DE IMÓVEIS

*IPTU – CADASTRO
Nº 3828501

*CERTIDÃO DE VALOR VENAL

*DAEM –
CADASTRO CDC –100108-0

*PROCESSOS- CONSTRUÇÕES
Nº 9829/1995
Nº 27760/2021

Imóvel Avaliando (“IA”)



10
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

13. Metodologia Aplicada:

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra, a metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de **“METODO COMPARATIVO”**.

Foram identificados junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO na região, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT, optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são próximos, e com diferenças ao próprio AVALIANDO, assim, ao final será apresentado o valor para formar o preço da venda.

13.1. Fontes de Pesquisa dos Imóveis Referenciais:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram para Venda, em escritórios imobiliários de Marília, identificados em cada foto dos referenciais.

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características externas e internas com diferenças e semelhanças ao imóvel avaliando e identificados para venda sem perdermos a qualidade do trabalho.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

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

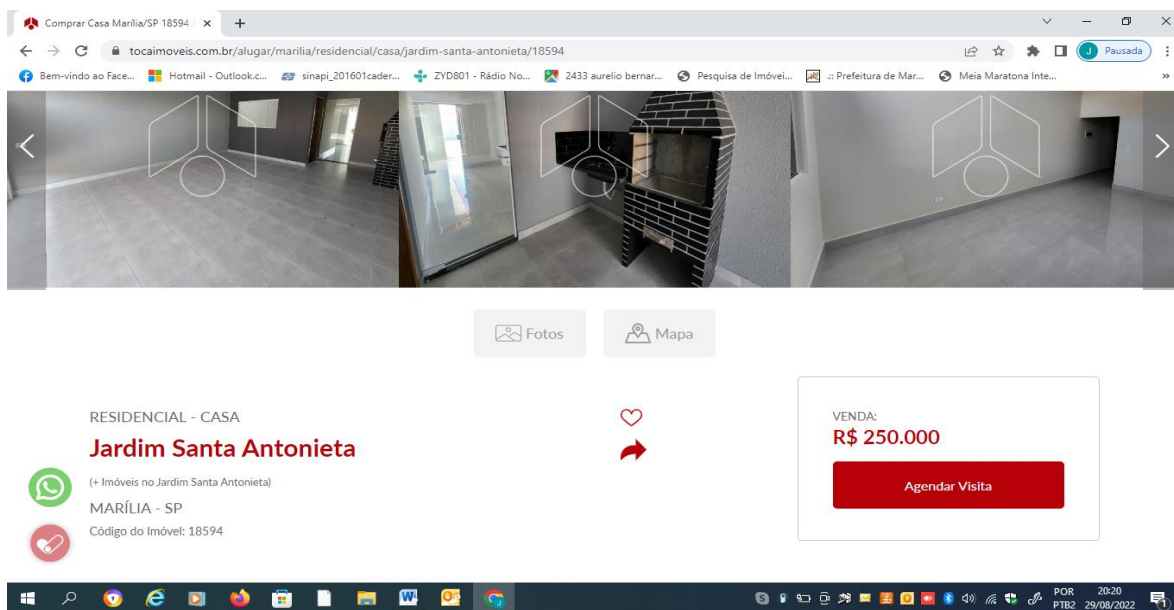
14. Fotos de Imóveis Referenciais:

Anunciado na Imobiliária: REF 18594 Bairro Sta Antonieta

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)2022

Características do Imóvel: a.t 125,00 m² /a.c 98,00 m² -2 quartos



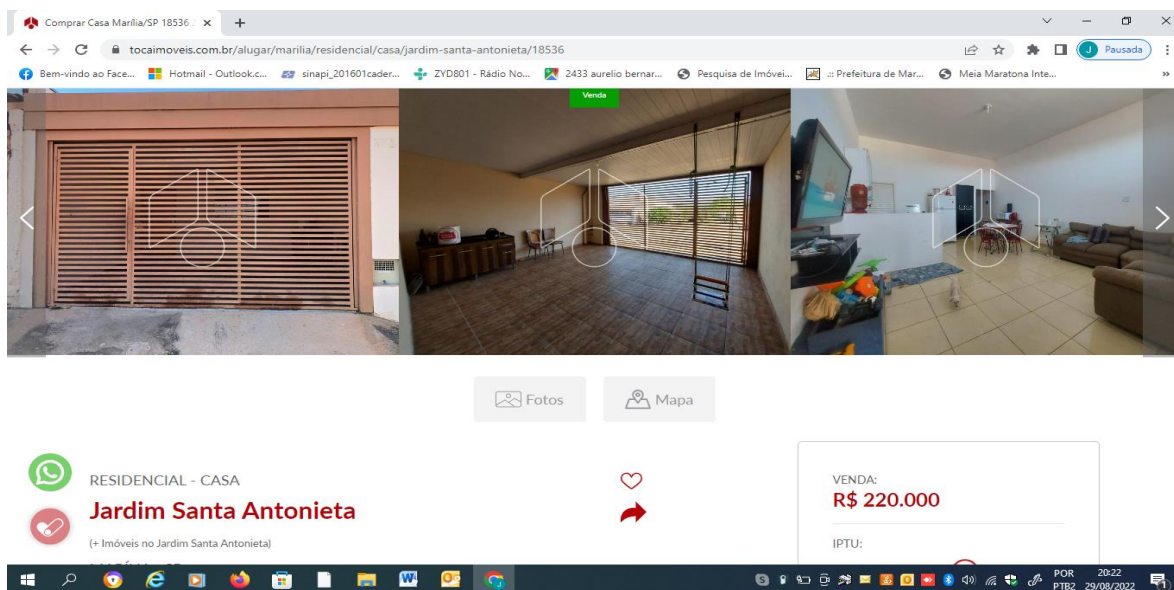
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 18536 Bairro Sta Antonieta

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)2022

Características do Imóvel: a.t 125,00 m² /a.c 90,85 m²



Este documento é uma cópia digital, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 20:03, sob o número WMIA22701603250. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009897-51.2015.8.26.0344 e código 8A20917.

12
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

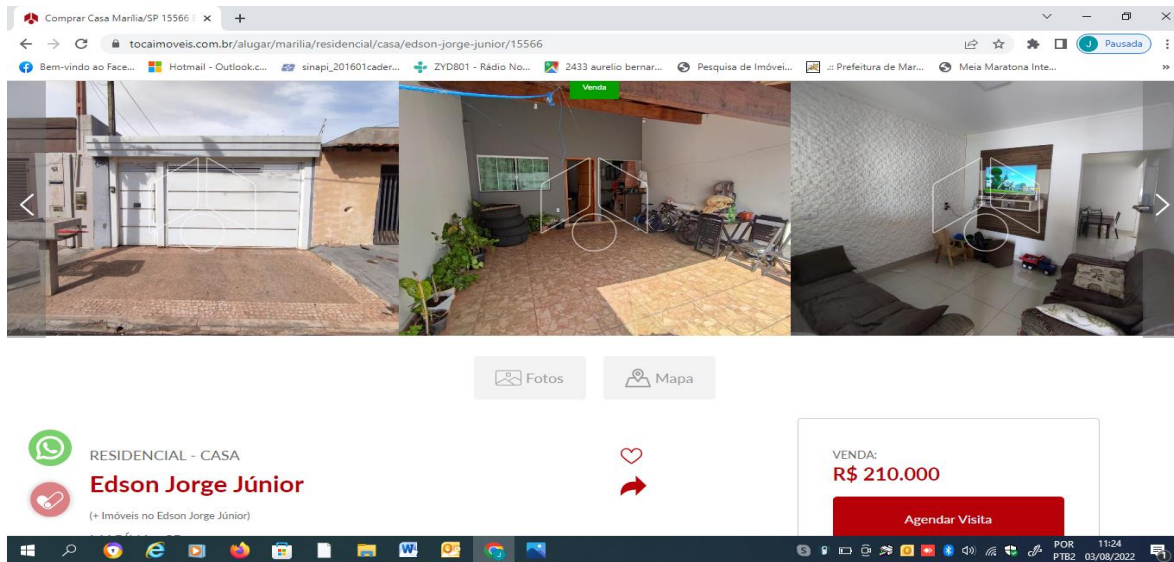
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 15566 EDSON J JUNIOR (PALMITAL)

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 210.000,00 (DUZENTOS E DEZ MIL REAIS)2022

Características do Imóvel: a.t 125,00 m² /a.c 70,00 m²



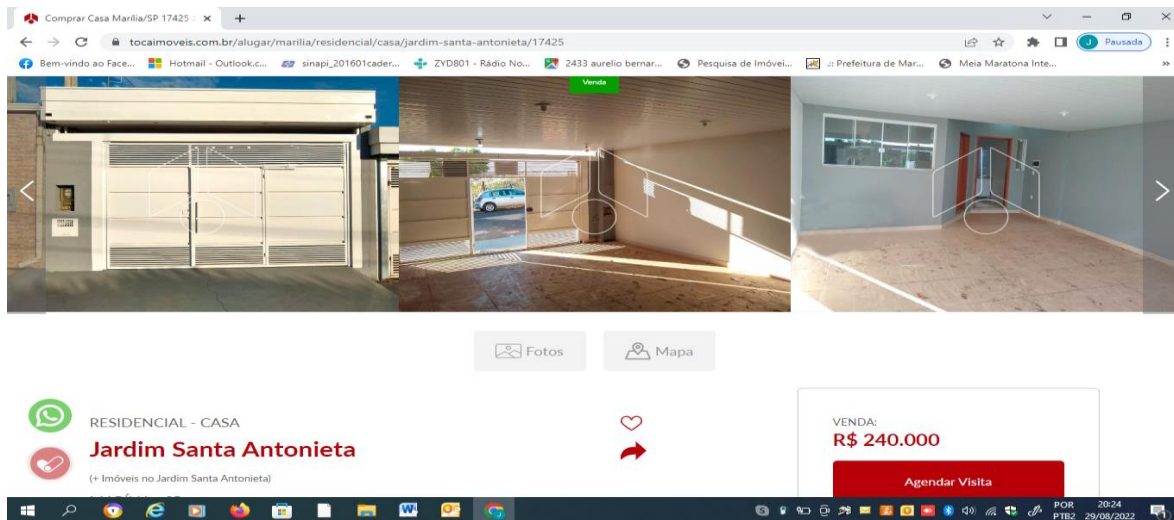
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 17425 Bairro Sta Antoneita

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)2022

Características do Imóvel: a.t 150,00 m² /a.c 100,00 m²



Este documento é **12** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 20:03, sob o número WMIA22701603250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009897-51.2015.8.26.0344 e código 8A20917.

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

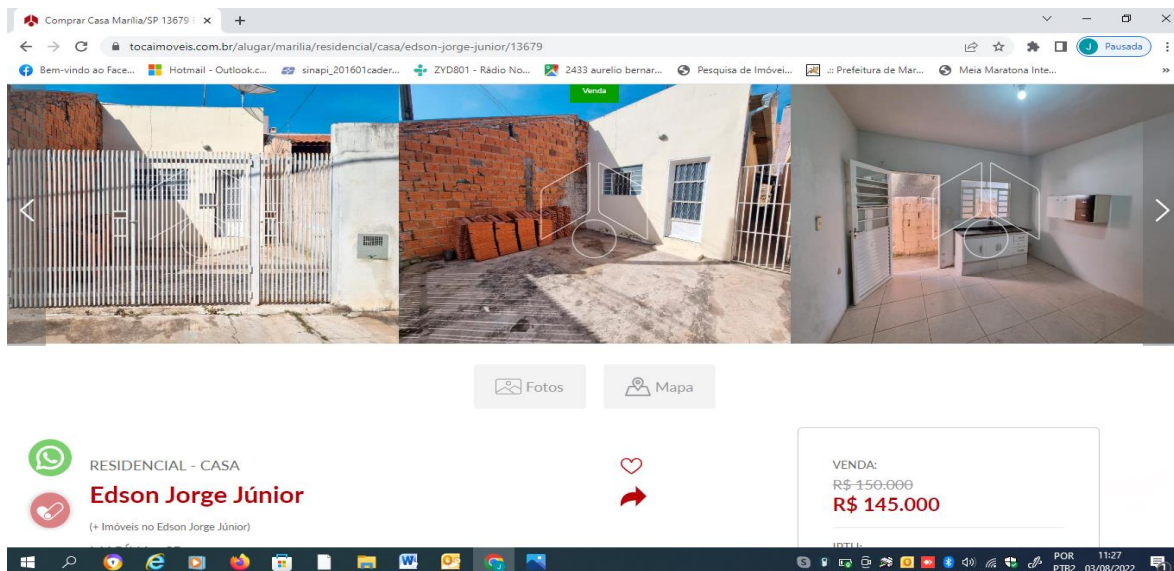
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 13679 EDSON J JUNIOR (PALMITAL)

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 145.000,00 (CENTO E QUARENTA E CINCO MIL REAIS)2022

Características do Imóvel: a.t 125,00 m² /a.c 85,00 m²



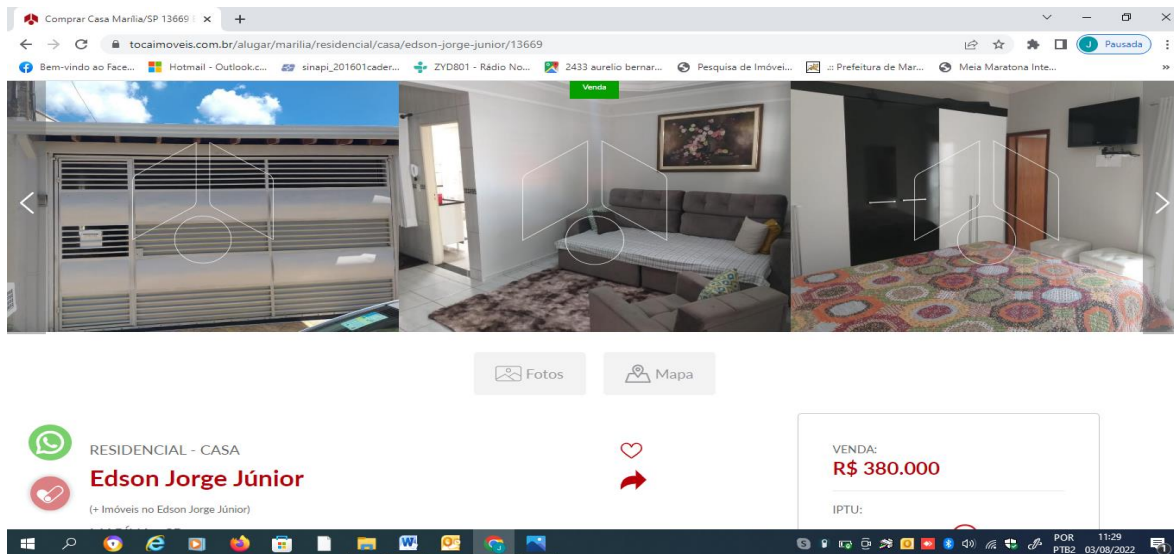
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 13669 EDSON J JUNIOR (PALMITAL)

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 380.000,00 (TREZENTOS E OITENTA MIL REAIS)2022

Características do Imóvel: a.t 125,00 m² /a.c 100,00 m²



Este documento é **digitalizado**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 20:03, sob o número WMIA22701603250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009897-51.2015.8.26.0344 e código 8A20917.

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

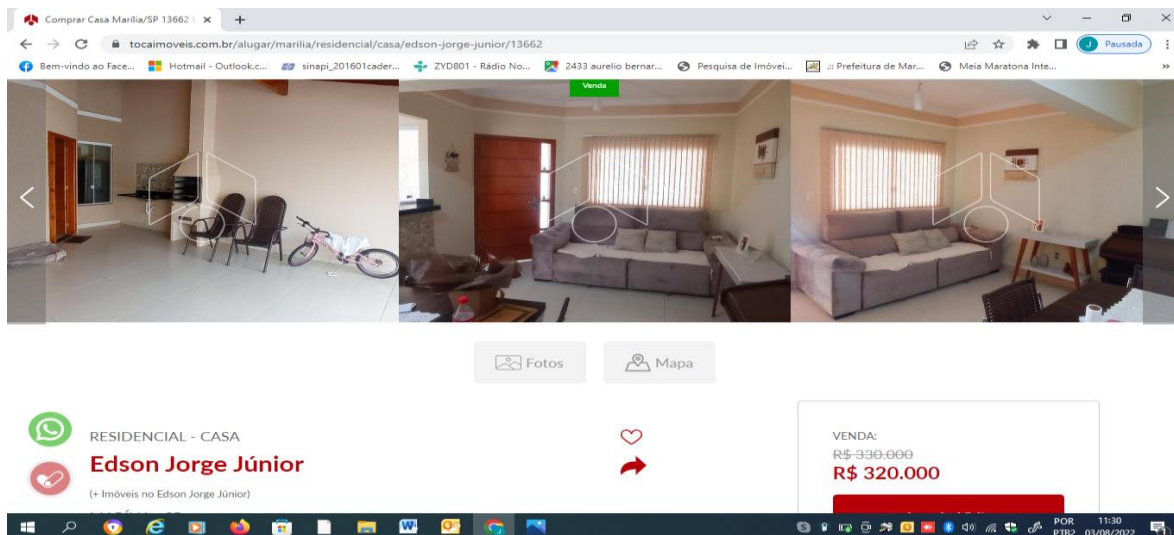
Imóvel Referencial - R

Anunciado na Imobiliária: REF 13662 EDSON J JUNIOR (PALMITAL)

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 320.000,00 (TREZENTOS E VINTE MIL REAIS)2022

Características do Imóvel: a.t 125,00 m² /a.c 97,00 m²



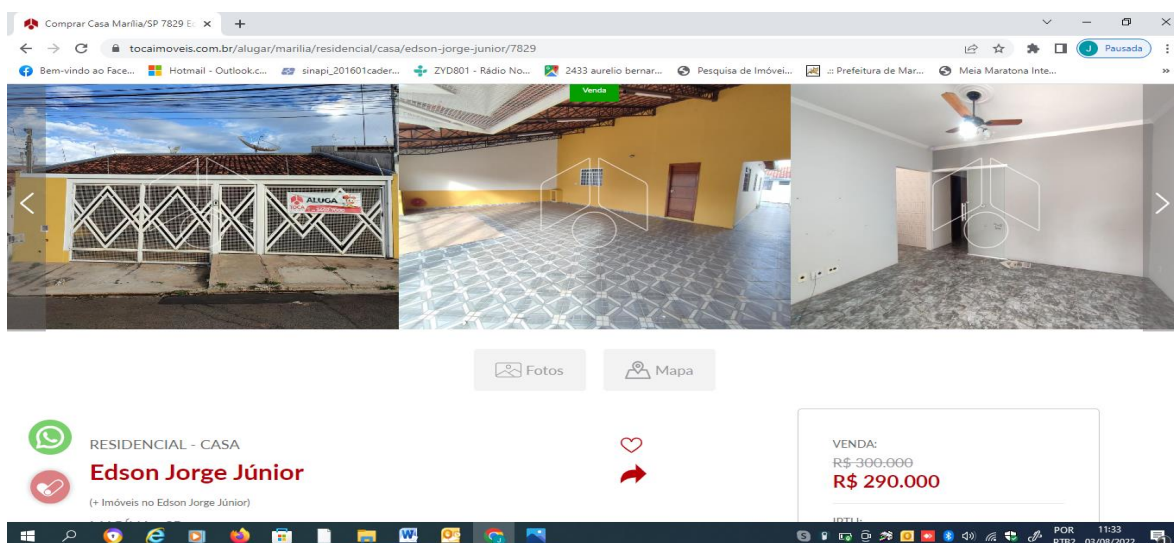
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 7829 EDSON J JUNIOR (PALMITAL)

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 290.000,00 (DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)2022

Características do Imóvel: a.t 250,00 m² /a.c 130,00 m²



Este documento é uma cópia digitalizada, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 20:03, sob o número WMIA22701603250. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009897-51.2015.8.26.0344 e código 8A20917.

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

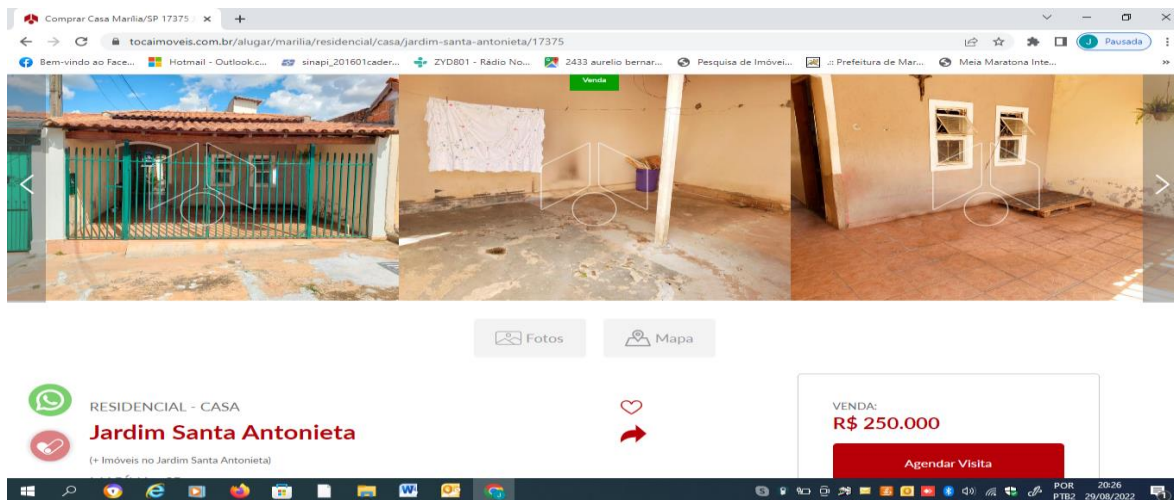
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 17375 Bairro Sta Antonieta

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)2022

Características do Imóvel: a.t 125,00 m² /a.c 100,00 m²



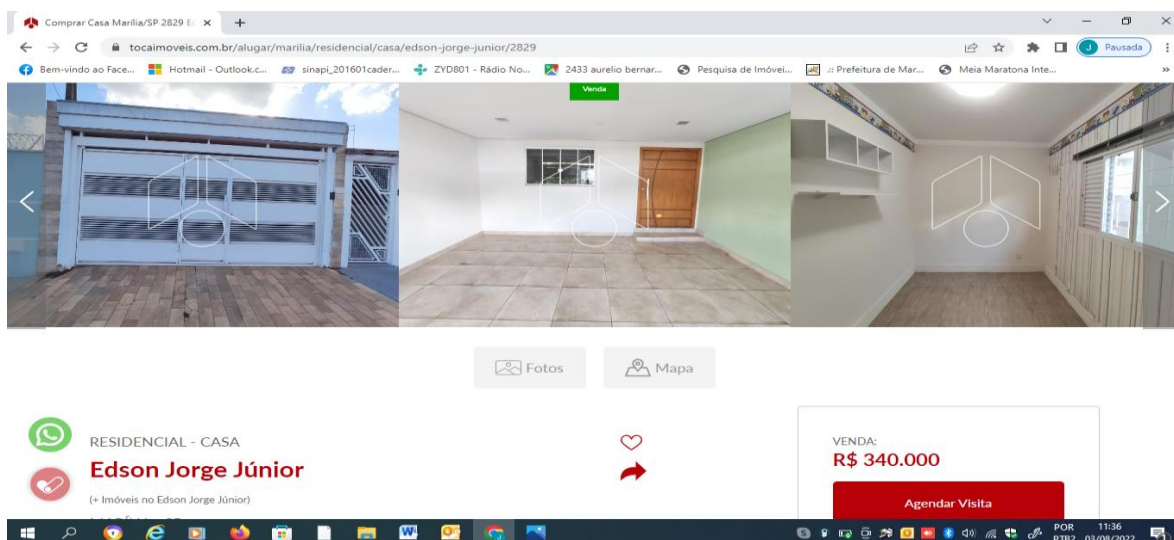
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 2829 EDSON J JUNIOR (PALMITAL)

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 340.000,00 (TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)2022

Características do Imóvel: a.t 125,00 m² /a.c 100,00 m²



Este documento é digitalmente assinado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 20:03, sob o número WMIA22701603250. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009897-51.2015.8.26.0344 e código 8A20917.

16
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

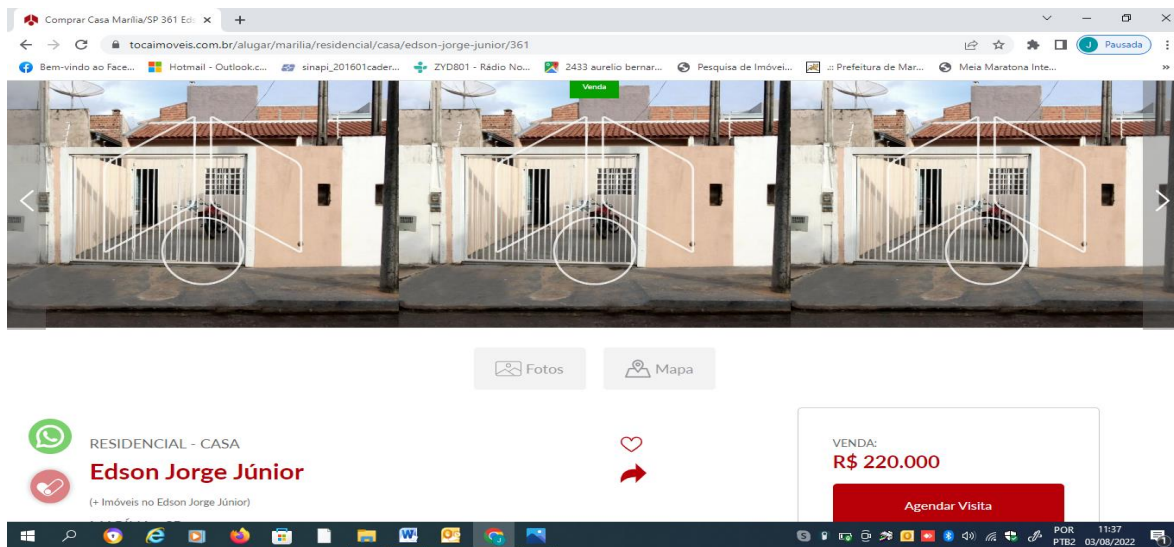
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 361EDSON J JUNIOR (PALMITAL)

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 220.000,00 (DUZENTOS E VINTE MIL REAIS) 2022

Características do Imóvel: a.t 125,00 m² / a.c 70,00 m²



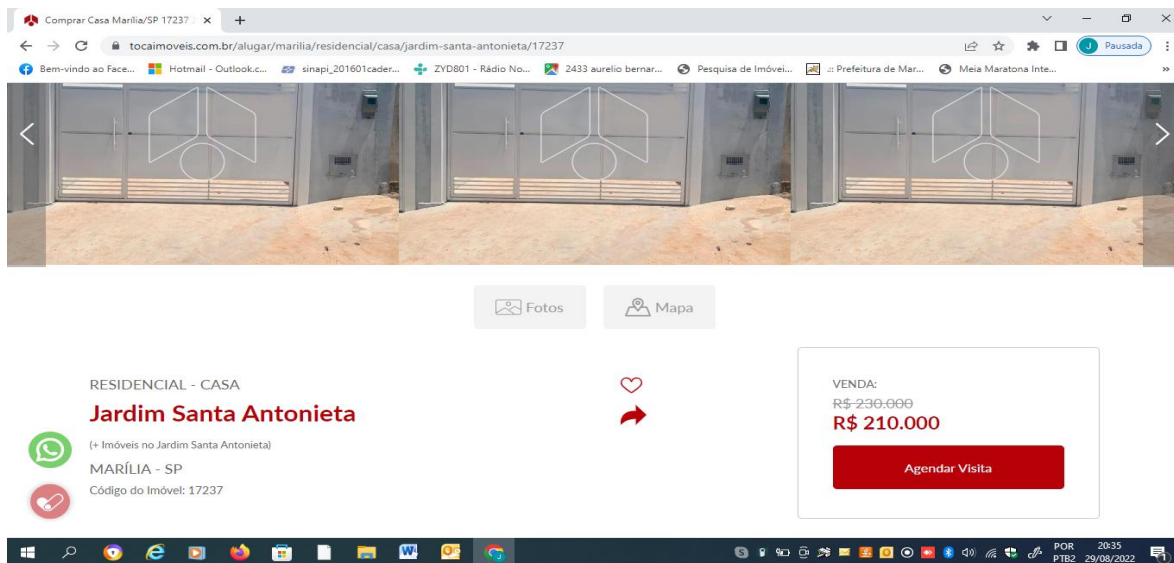
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 17237 Bairro Sta Antonieta

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) 2022

Características do Imóvel: a.t 145,00 m² / a.c 61,00 m²



Este documento é digitalmente assinado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 20:03, sob o número WMIA22701603250. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009897-51.2015.8.26.0344 e código 8A20917.

17
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

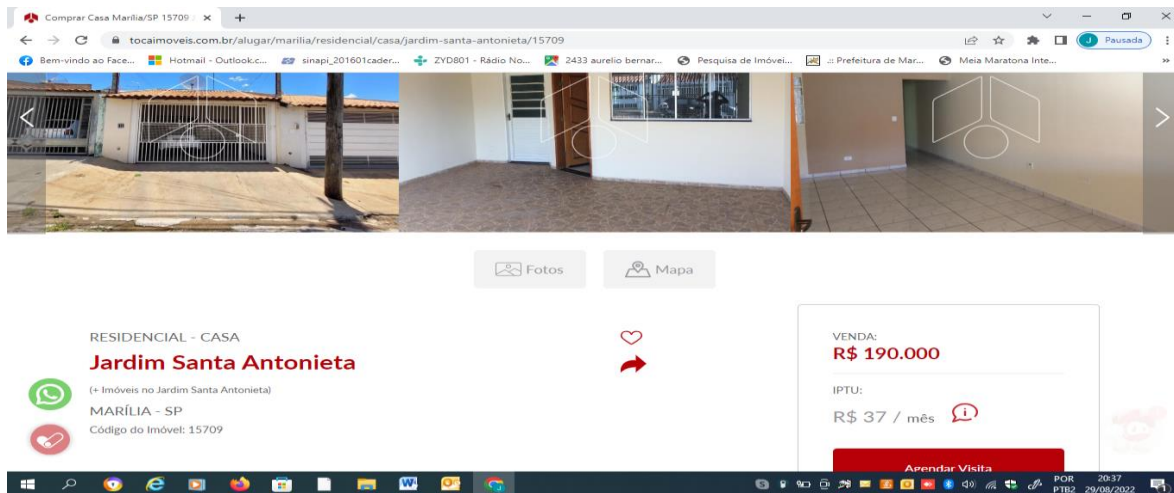
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 15709 Bairro Sta Antonieta

Telefone: (14) 34027000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) 2022

Características do Imóvel: a.t 125,00 m² / a.c 80,00 m²



Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF CA 2799 EDSON J JUNIOR (PALMITAL)

Telefone: (14) 3306 0924 MORADAS IMÓVEIS

R\$ 200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS)2022

Características do Imóvel: a.t 125,00 m² /a.c 80,00 m²



Este documento é **Página Original**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 20:03, sob o número WMIA22701603250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009897-51.2015.8.26.0344 e código 8A20917.

18
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

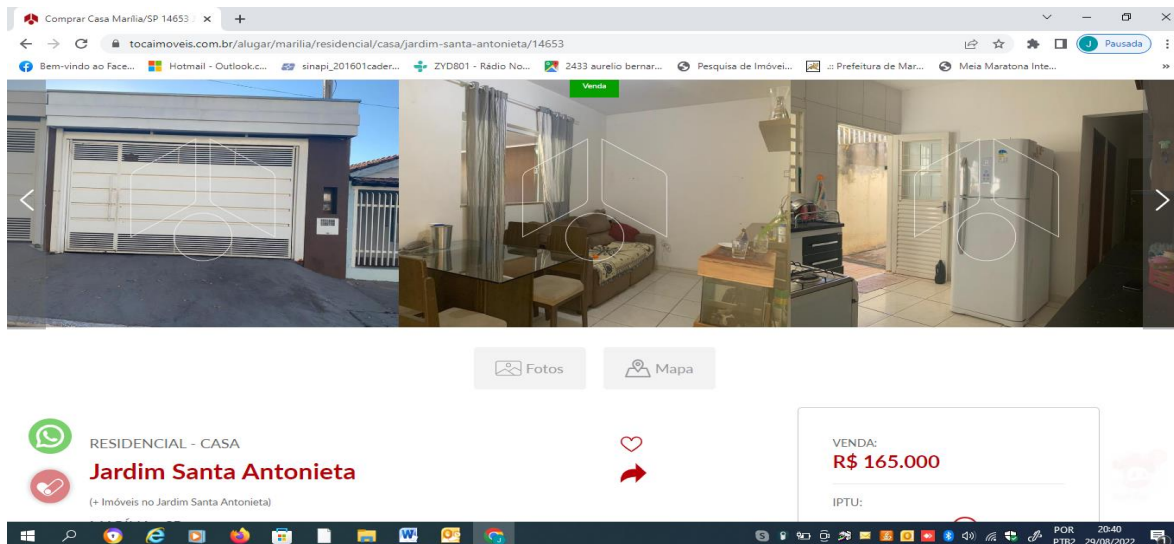
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 14653 Bairro Sta Antonieta

Telefone: (14) 34027000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) 2022

Características do Imóvel: a.t 125,00 m² / a.c 70,00 m²



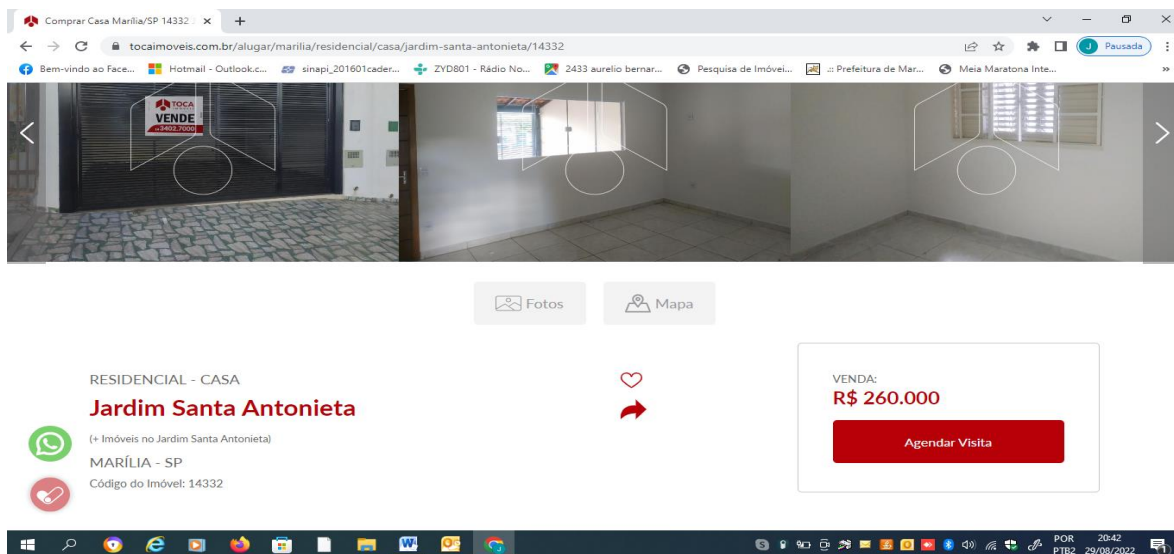
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 14332 Bairro Sta Antonieta

Telefone: (14) 34027000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) 2022

Características do Imóvel: a.t 125,00 m² / a.c 100,00 m²



Este documento é paginado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 20:03, sob o número WMIA22701603250. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009897-51.2015.8.26.0344 e código 8A20917.

19
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

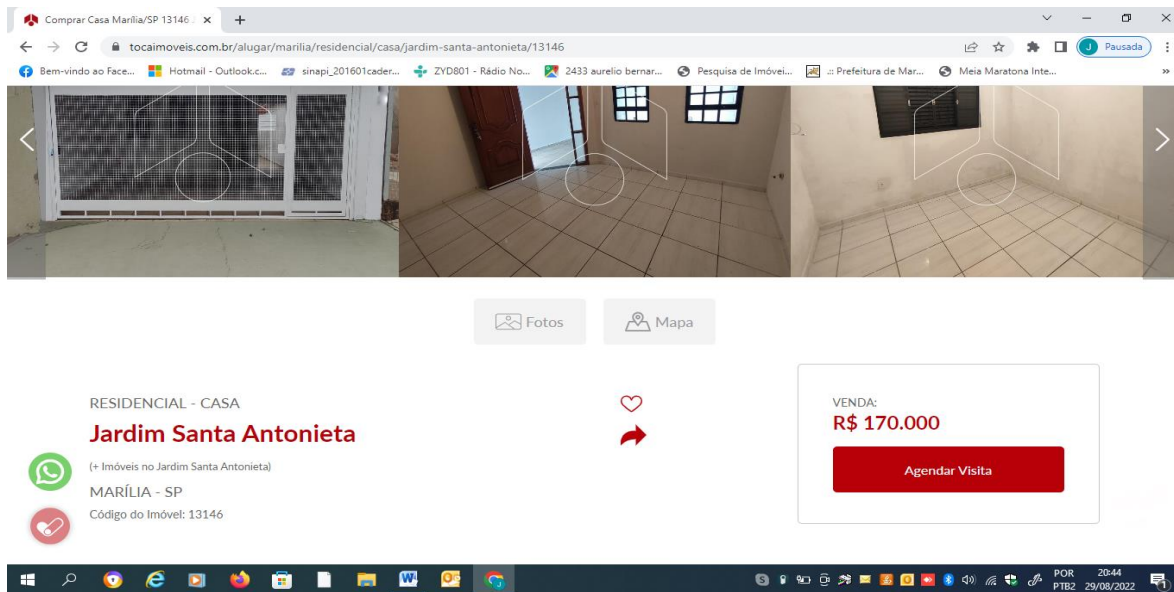
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 13146 Bairro Sta Antonieta

Telefone: (14) 34027000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) 2022

Características do Imóvel: a.t 125,00 m² / a.c 100,00 m²



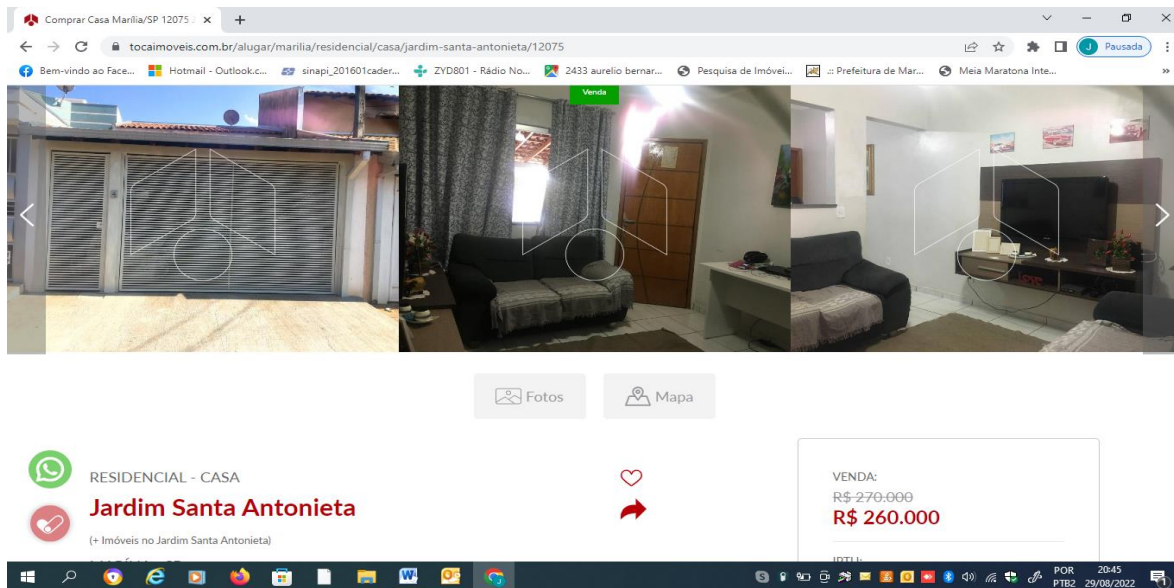
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 12075 Bairro Sta Antonieta

Telefone: (14) 34027000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) 2022

Características do Imóvel: a.t 125,00 m² / a.c 115,00 m²



Este documento é paginado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 20:03, sob o número WMIA22701603250. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009897-51.2015.8.26.0344 e código 8A20917.

20
 PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

16. Homogeneização Dos Dados / Venda

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO NA REGIÃO

FATORES – LOCALIZAÇÃO – TOPOGRAFIA – MEIO DE QUADRA)
 R\$ 500,00 / R\$ 900,00

ÍNDICE CUB – 2022 Sinduscon. – Padrão m²
 R\$. 1.751,47

Área construída cf certidão de valor venal –
 118,46 m²

Conforme as plantas
 Área construída telheiro 66,66 m²
 Área construída laje 51,80 m²

Tabela Ross Heidecke

Vida útil –26 anos
 23,10 % -CLASSIFICAÇÃO. REPAROS REGULARES /SIMPLES

Área do terreno a ser avaliada
 125,00 m²

Valor do m² de área construída LAJE R\$ 1.751,47 m² x 51,80 m²=R\$ 90.726,14

Valor do m² **TELHEIRO** R\$ 875,73 X 66,66 m²= R\$ 58.376,49

Valor do m² de **TERRENO** R\$ 700,00. X 125 M². = R\$ 87.500,00

R\$ 90.726,14 + R\$ 58.376,49=R\$ 149.102,63

R\$ 149.102,63 -23,10% = R\$ 114.659,92

TERRENO R\$ 87.500,00 + ÁREA CONSTRUÍDA R\$ 114.659,92 = R\$ 202.159,92

TOTAL = R\$ 202.159,92

21
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

17. Conclusão

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica 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.

Para a venda do imóvel nesta data, DESTACA-SE pela localização, no estado em que se encontra, a estimativa é de:

R\$ 202.159,92(duzentos e dois mil cento e cinquenta e nove reais noventa e dois centavos)

(+6 %) R\$ 214.289,51(duzentos quatorze mil duzentos e oitenta e nove reais cinquenta e um centavos)

(-6 %) R\$ 190.030,32(cento e noventa mil trinta reais trinta e dois centavos)

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

Att

Marília 31 de Agosto de 2022

José Albino Martins Manzano

CRECI 43645/CNAI 18269

22
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

ANEXO

Este documento é assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 20:03, sob o número WMIA22701603250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009897-51.2015.8.26.0344 e código 8A20917.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.
IPTU / VALOR VENAL 2022**

Pesquisa de Débito
Débito(s) corrigido(s) até: 29/08/2022

Inscrição: 3828501 Controle: 3828501
Proprietário: NEUZA APARECIDA FERREIRA CORREA
Compromissário:
Local do Imóvel: 17512-390 - ILZA DE ASSIS PENITENTE R, 18
Bairro/Loteamento: SANTA ANTONIETA,JD Quadra: 0010 Lote: 000B PARTE DO LOTE 2
Endereço Entrega: 17512-390 - ILZA DE ASSIS PENITENTE R, 18
Cidade: MARÍLIA Estado: SP

Imposto	Exerc	Situacao	Parcela	DTVencto	Original	Correcao	Juros	Multa
<input type="checkbox"/> Imposto Predial	2022	Normal	6	15/07/2022	4,02	0,0	0,08	0,2
<input type="checkbox"/> Imposto Predial	2022	Normal	8	15/09/2022	70,91	0,0	0,0	0,0
<input type="checkbox"/> Imposto Predial	2022	Normal	9	15/10/2022	70,91	0,0	0,0	0,0
<input type="checkbox"/> Imposto Predial	2022	Normal	10	15/11/2022	70,91	0,0	0,0	0,0
<input type="checkbox"/> Imposto Predial	2022	Normal	11	15/12/2022	70,99	0,0	0,0	0,0

	Original	Correcao	Juros	Multa	Bonoservicos	TOTAL
Selecionados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	287,68	0,00	0,08	0,20	0,00	287,96

Certidão Valor Venal
Número 554047/2022

CERTIFICAMOS que, de acordo com o nosso Banco de Dados, os Valores Venais relativos ao lançamento de impostos imobiliários, para o exercício e imóvel solicitados, são os seguintes:

Identificação	
Inscrição	3828501 Controle: 3828501
Proprietário	NEUZA APARECIDA FERREIRA CORREA
Compromissário	
Possuidor	
Local do Imóvel	17512-390 - ILZA DE ASSIS PENITENTE R, 18
Bairro/Loteamento	SANTA ANTONIETA,JD Quadra: 0010 Lote: 000B PARTE DO LOTE 2
Situação	Ativo
Exercício de Lancto	2022
Vir Venal Territorial	22.580,63
Vir Venal Predial	97.219,18
Vir Venal Imóvel	119.799,81
Área Construída	118,48 m2
Testada	5,00 m
Área Terreno	125,00 m2

Este documento é **Página 20** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 20:03, sob o número WMIA22701603250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009897-51.2015.8.26.0344 e código 8A20917.

24
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

DAEM 2022

daem DEPARTAMENTO DE ÁGUA E ESGOTO DE MARÍLIA
 TARIFA DE CONSUMO DE ÁGUA - UTILIZAÇÃO DE ESGOTO E LANÇAMENTO DIVERSOS
 RUA SÃO LUÍZ, 359 - TEL: (14) 3402-8500 - CNPJ 52.061.181/0001-60 - INSC. EST. ISSENTA

NOME: BENEDITO CORREA Nº CONTRIBUINTE: 00100108-00

LOCAL DA LIGAÇÃO: RUA ILZA DE ASSIS PENITENTE, 00018 17512-390 JD SANTA ANTONIETA MARÍLIA SP

END. PARA ENTREGA: RUA ILZA DE ASSIS PENITENTE, 00018 17512-390 JD SANTA ANTONIETA MARÍLIA SP

PASTA	QUADRA	LOTE	COMPLEMENTO	CATEGORIA	ECONOM. LIG.
226	0010	2/B		1	1

Nº HIDRÔMETRO	LEITURA ANTERIOR	LEITURA ATUAL	CONSUMO
A14F365658	06/07/2022 1092	05/08/2022 1096	4

TARIFA DE ÁGUA	REFERÊNCIA	CONSUMO	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	VALOR
0 a 5m ³	18,36	JUL/2022 4		ÁGUA	18,36
		JUN/2022 4		ESGOTO	13,77
		MAI/2022 4			
		ABR/2022 0			
		MAR/2022 16			
		FEV/2022 8			

REFERÊNCIA	MÉDIA CONSUMO	VENCIMENTO	ACRÉSCIMOS	TOTAL A PAGAR
AGO/2022	6	18/08/2022	R\$ 0,00	R\$ 32,13

ESTA CONTA PODERÁ SER PAGA ATÉ 30 (TRINTA) DIAS APÓS O VENCIMENTO. MULTA, JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA PELO ATRASO SERÃO COBRADOS EM CONTA FUTURA.

Leitura Normal Nº Fatura: 15833585

SINDUSCON CUB 2022-JULHO

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2022 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	%mês		Custo m ²	% mês
R-1	1.751,47	0,76	R-1	2.122,78	0,86	R-1	2.608,80	0,77
PP-4	1.642,51	0,69	PP-4	2.029,42	0,75	R-8	2.122,82	0,68
R-8	1.575,13	0,69	R-8	1.783,44	0,70	R-16	2.278,05	0,67
PIS	1.201,92	0,82	R-16	1.730,25	0,72			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, julho de 2022 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 m ²	% mês		Custo m ²	% mês
CAL-8	2.074,54	0,54	CAL-8	2.196,39	0,58
CSL-8	1.797,19	0,59	CSL-8	1.936,15	0,64
CSL-16	2.395,76	0,55	CSL-16	2.577,54	0,59

	Custo m ²	% mês
RP1Q	1.866,48	1,06
GI	1.029,10	0,74

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos 8.3.5 da NBR 12.721/06


25
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

CLASSIFICAÇÃO IBAPE 2019

CA DE MARÍ

DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



4 PADRÃO SIMPLES



Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.





Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

Este documento é propriedade intelectual, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 20:03, sob o número WMIA22701603250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009897-51.2015.8.26.0344 e código 8A20917.

26

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.
PROCESSO 9129/1995**



Prefeitura Municipal de Marília
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANÍSTICO
DIVISÃO DE MORADIA ECONÔMICA

Memorial descritivo para construção de: () residência em tijolos
() aumento residencial em tijolos

Proprietário: Benedito Correa R.G. nº _____

Localização: Av./Rua: Ilisa de Assis Penitente nº 18

Quadra: 10 Lote: B p/02 Bairro: Santa Antonieta

- 1 - Alicerce: Assentarão em valetas de 0,50 m. de profundidade, alvenaria em tijolos de barro, canaleta simples ou dupla no respaldo, com ferragem mínima de 4 ferros de 1/4" estribados a cada 0,20 m.. A canaleta e as 3 (três) primeiras fiadas de tijolos receberão argamassa de cimento, areia e Vedacit, pintadas depois com Neutrol.
- 2 - Estrutura: Nos quatro cantos externos da casa e no corredor onde ficará a caixa d'água (assinada na planta) subirão colunas com 4 ferros de 1/4" estribados a cada 0,20 m.. Nos locais necessários (geralmente cantos das paredes), brocas "mortas" com profundidade mínima de 1,20 m, concretadas com ferros soltos.
- 3 - Paredes: Blocos cerâmicos de 8 furos (10x20x40) assentados com argamassa de cimento e areia (traço 1.3). Nas divisas, paredes de 1 tijolo (bloco deitado). Alturas das paredes: 2,70 m no mínimo.
- 4 - Cobertura: Telhas de barro ou Eternit com madeiramento adequado. Se for colocada laje, deixar as escoras (a cada 1,50 m uma da outra) pelo menos 25 dias. A responsabilidade sobre a durabilidade e qualidade da laje será do fabricante. Nas divisas, serão colocadas rufos ou calhas, conforme a necessidade. Beirais para proteger portas e janelas.
- 5 - Ventilação e iluminação: Todos os cômodos terão abertura para o exterior. No caso de janelas que abrem para o corredor, este terá o mínimo de 1,50 m até a divisa.
- 6 - Esquadrias: Nos quartos, janelas providas de caixilhos com vidro e venezianas. Banheiro e cozinha, vitrôs com medidas-padrão.
- 7 - Pisos: De modo geral cimentado, podendo também ser utilizado: taco, cerâmica, pedra, etc...
- 8 - Acabamento: As paredes serão chapiscadas e rebocadas com argamassa de cal, cimento e areia (4:12:4) e pintadas a cal ou latex. Cozinha e banheiro terão barra a óleo ou azulejo a 1,50 m de altura. Portas e janelas de ferro serão pintadas a óleo, se for de madeira cera ou verniz.
- 9 - Instalação elétrica: Interruptores em cada cômodo, a 1,10 m de altura, tomadas a 0,30 m de altura. Bitola mínima para os fios de 1,5 m². Se possível, deverá existir caixa de distribuição interligadas com a entrada geral.
- 10 - Instalação hidráulica: Será ligado um ramal para a residência, que vai abastecer a caixa d'água (geralmente 250 l) tubulação em PVC para a água e para o esgoto. Haverá caixa de gordura para a pia da cozinha, ligada à caixa de inspeção mais próxima, indo para a rede coletora geral com declividade de 3%.
- 10 - A - Fossa: Localizá-la na frente do lote, na parte mais baixa do terreno, largura mínima de 1,00 m. de diâmetro, e profundidade média de 6,00 m. A fossa deverá ter tijolos apoiados (sem argamassa) deixando vazios para a infiltração. Nas últimas 4 fiadas será feito o encabeçamento para melhor receber a laje (tampa).
- 11 - Água de chuva - Serão canalizadas através de ralos do quintal e expeditas para a sarjeta, por baixo do passeio público.

Área do terreno: 125,00m² Benedito Correa
Proprietário

Existente: _____

A construir: 51,80m²

Livre: 73,20m²

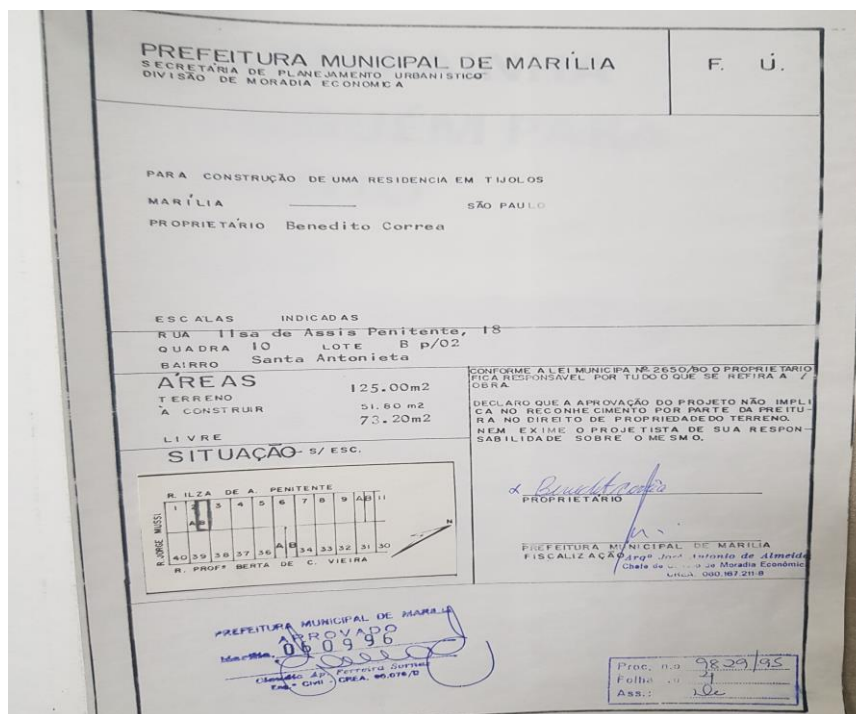
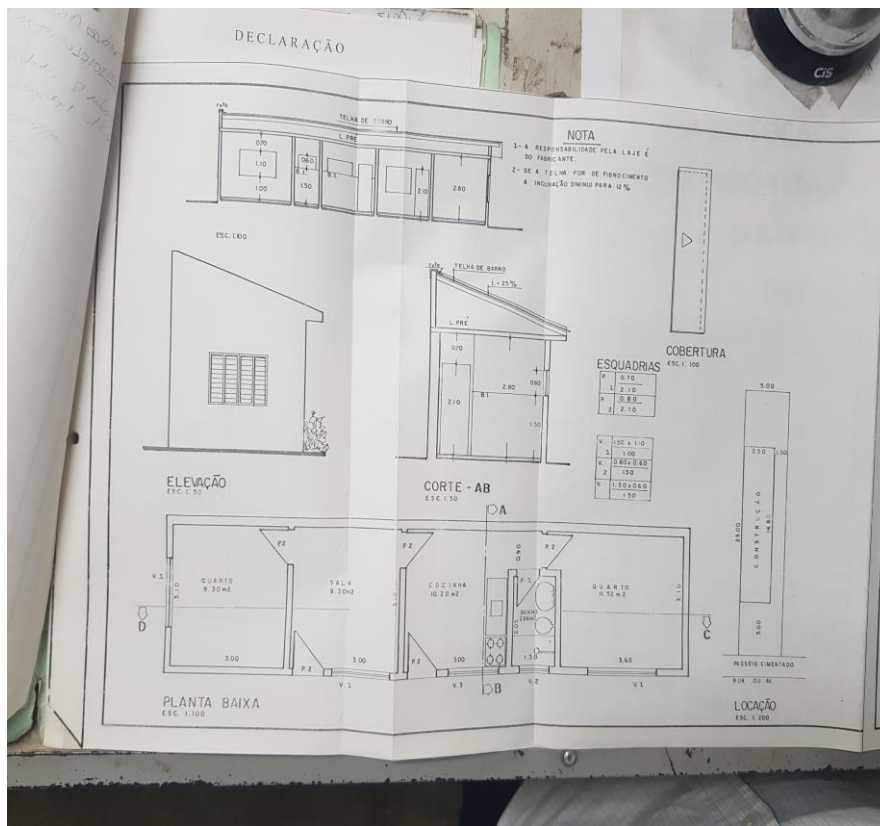
A.R.T. nº: _____ José Antonio de Almeida
Arquiteto - CREA 187.211/D

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA
APROVADO
06/09/98
Mestriz
[Assinatura]
Elaíde Ap. Perreira Barros
Eng. Civil - CREA 06.070/8

Proc. n.º 9129/95
Folh.: 3
Ass.: [Assinatura]

Este documento é **Página 26** de **26**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 20:03, sob o número WMIA22701603250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009897-51.2015.8.26.0344 e código 8A20917.

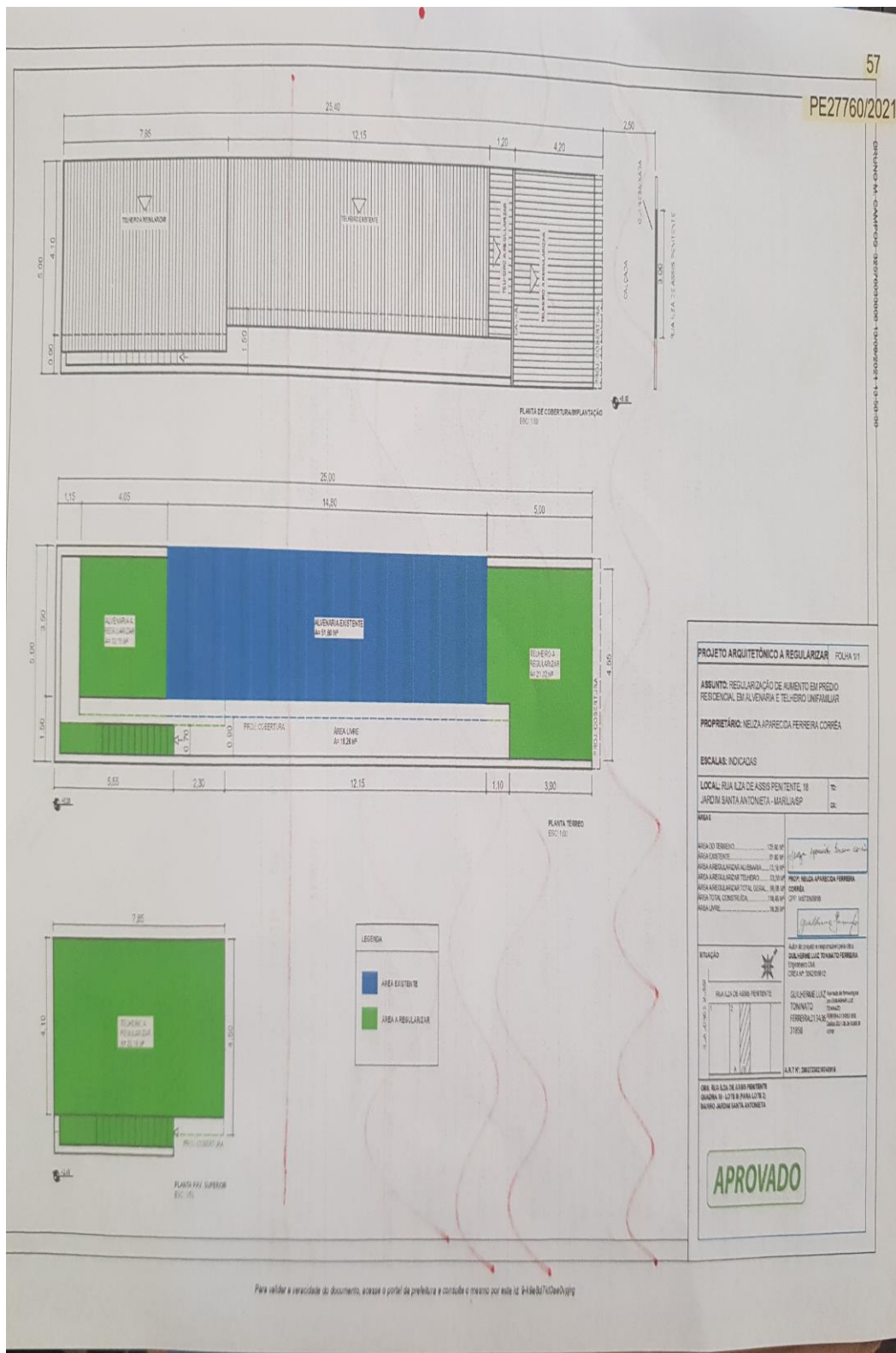
27
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Este documento é propriedade intelectual, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 20:03, sob o número WMIA22701603250. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009897-51.2015.8.26.0344 e código 8A20917.

28
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

REGULARIZAÇÃO DOS TELHEIROS EM 2021
27760//2021



Para validar a veracidade do documento, acesse o portal da prefeitura e consulte o mesmo por meio de: portal.transparencia.sp.gov.br

Este documento é **Página 20** de **20**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 20:03, sob o número WMIA22701603250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009897-51.2015.8.26.0344 e código 8A20917.

29
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração, somente o estudo para **VENDA no estado que se encontra**.

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

Os Direitos deste Parecer Mercadológico, pertencem a José Albino Martins Manzano Creci 43645, Cnai 18269, sendo proibido a sua reprodução.

Torna-se importante ressaltar que estes valores, considerando que, não haverá alteração das condições econômicas, de mercado entre a data de entrega do laudo e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas mesmas condições em que se encontra hoje.

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

Dados do Escritório Imobiliário:

José Albino Martins Manzano Negócios Imobiliários
CNPJ 15749737/0001-89 - CRECI J 23727
Rua José Medina, 50 – Parque Das Esmeraldas
Marília – SP – CEP 17516-715
Tel. 14 - 3316-7727
Site: www.imeveismanzano.com.br
e-mail: josealbino@imeveismanzano.com.br