



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MARÍLIA
FORO DE MARÍLIA
3ª VARA CÍVEL
 Rua Lourival Freire, 110, ., Fragata - CEP 17519-902, Fone: (14)
 3311-1136, Marília-SP - E-mail: marilia3cv@tjst.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital n°: **1003174-69.2022.8.26.0344**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Conjunto Habitacional Sao Bento I**
 Executado: **Juliana Ramalho da Silva**

Em Marília, aos 13 de junho de 2024, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro de Marília, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA sobre os direitos que a executada Juliana Ramalho da Silva, CPF nº 30880480823, possui sobre a unidade condominial objeto da matrícula nº 6.520 do 1º CRI de Marília (fls. 175/179), conforme disposto no art. 838 c.c. 845, § 1º, ambos do CPC, ficando nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

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: N º 1003174-69.2022.8.26.0344

CLASSE ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –ESPÉCIES DE CONTRATOS

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO BENTO I

EXECUTADO: JULIANA RAMALHO DA SILVA

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

Este documento é **Página 1** original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22, sob o número WMIA24702001850. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

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 / Melhorias Públicas/ Confrontações
- 10. Localização / Vista aérea por satélite
- 11. Documentação em anexo
- 12. Fotos do Imóvel Avaliando.....
- 13. Metodologia aplicada / Fontes de Pesquisa dos Imóveis Referenciais
- 14. Fotos de Imóveis Referenciais.....
- 15. Homogeneização de Dados e Resultado das Coletas
- 16. Conclusão do Parecer

Este documento é original, assinado digitalmente por JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22, sob o número WMIA24702001850. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

3
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Objetivo:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado **aproximado** de VENDA do imóvel situado a **RUA IONEU CARVALHO DOMINGOS N º 170, APARTAMENTO Nº 124, 2º PAVIMENTO DO BLOCO 01 " CONJUNTO HABITACIONAL SÃO BENTO I "** BAIRRO PAULO C. LARA (NOVA MARÍLIA) -CEP 17.523-029.

MATRICULA N º 66520-1º CRI- CADASTRO PMM 31193500

PARECER

PTAM SETEMBRO 2024

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.

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.

4
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

- 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.

Preliminares/Vistoria:

7.1-Por solicitação de V.Exa., constitui objeto do presente trabalho, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para surtir efeito de "**Valor APROXIMADO** para Venda do referido Imóvel".

7.2 - O imóvel objeto deste Parecer Mercadológico, está devidamente Registrado na matrícula de n.º 66520, 1º Registro de Imóveis da Comarca de Marília – SP, cadastrado (Prefeitura Municipal de Marília) sob o número de contribuinte n.º 31193500.

7.3- O imóvel em avaliação foi vistoriado in loco por este subscritor no dia 16 de Setembro de 2024, as 17 hs.

7.4 - Nesta data o I.A encontrava-se ocupado pela família de **ALINE OLIVEIRA DA SILVA**, inscrita no CPF/MF 413.524.968-01. Relatou que é **LOCATÁRIA** do referido imóvel, unidade 124, desde Novembro de 2023, pagando aluguel mensal no valor de R\$ 650.00 seiscientos e cinquenta reais , para **MIRELA DA SILVA DE SOUZA**, inscrita no CPF/MF 336.604.478-03, TELEFONE 14 99800 8444.

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

Descrição do Condomínio

17 TORRES- x 16 UNIDADES DE APTOS =272 apartamentos

PISO TÉRREO +3 ANDARES;

ÁREA PRIVATIVA 46,11 M²;

ÁREA TOTAL 52,0279 M²;

FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO 0,3676 %;

NATUREZA DO TERRENO: SECO;

TOPOGRAFIA DO TERRENO DO CONDOMÍNIO: LEVEMENTE DECLIVE/ RUA;

AR CONDICIONADO: INSTALAÇÃO INDIVIDUAL;

PORTARIA: MONITORAMENTO ELETRÔNICO E PESSOAL;

ARQUITETURA DO PRÉDIO: ESTILO FACHADA PINTURA ACRÍLICA -PROJETO NORMAL;

PAISAGISMO: POSSUI POUCO;

ÁREA DE LAZER: SALÃO DE FESTAS/QUADRA POLIESPORTIVA;

ÁREA VERDE: POSSUI POUCA;

GÁS: GLP;

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA TORRE EXTERNA **NECESSÁRIA MANUTENÇÃO**

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA TORRE INTERNA -NECESSÁRIA MANUTENÇÃO

VALOR DO CONDOMÍNIO: R\$ 182,00

LIMITES ACEITÁVEIS DE VALOR DE CONDOMÍNIO: %- LIQUIDEZ DENTRO DA MÉDIA PARA VENDA E LOCAÇÃO

ANO DE CONSTRUÇÃO APROVAÇÃO PROJETO 3192/2014

DESCRIÇÃO DA UNIDADE-BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO-EXCETO O DORMITÓRIO UNIDADE NA PAREDE E PATOLOGIA DO PISO ESTUFADO

SEM ELEVADOR;

1 VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA;

2 DORMITÓRIOS;

1 WC COM AZULEJOS MEIA PAREDE/ BOX DE VIDRO;

SALA 2 AMBIENTES;

COZINHA AZULEJOS MEIA PAREDE;

ÁREA DE SERVIÇO;

REVESTIMENTO DOS WCS: CERÂMICO;

PISO INTERNO: PISO CERÂMICO;

PORTAS DOS DORMITÓRIOS-NÃO ESTAVAM INSTALADAS

FECHADURAS E DOBRADIÇAS DE QUALIDADE NORMAL;

ESQUADRIAS DE FERRO/ALUMÍNIO;

PINTURA INTERNA: BOA CONSERVAÇÃO-EXCETO 1 DORMITÓRIO COM MANCHAS DE UNIDADE ABAIXO DA JANELA

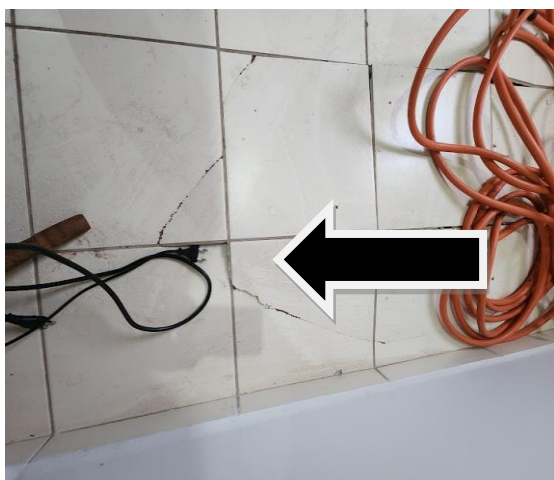
METAIS E LOUÇAS DE PADRÃO SIMPLES;

INTERRUPTORES, TOMADAS E LUMINÁRIAS DE PADRÃO SIMPLES;

OBS: 1 DORMITÓRIO-PISO CERÂMICO PATOLOGIA- ASSENTAMENTO ESTUFADO

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

PISO



MANCHAS UMIDADE



-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO/MELHORIAS PÚBLICAS:

A região do I.A é tradicionalmente conhecida pela proximidade com o SEST/SENAT/SESI, Supermercado Kawakami, diversos conjuntos habitacionais e demais segmentos de serviços.

Ao lado do residencial, está a localizada a USF SÃO BENTO, EMEI BEM TE VI .

Todos os tipos de serviços e segmentos estão localizados próximos do I.A, fácil acesso as Rodovias, agências bancárias, templos / igrejas, clínicas odontológicas, lojas, escritórios de prestação de serviços, postos de combustíveis, panificadora, drogarias, mercados etc.

A região do I.A, NÃO é passiva de inundações.

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

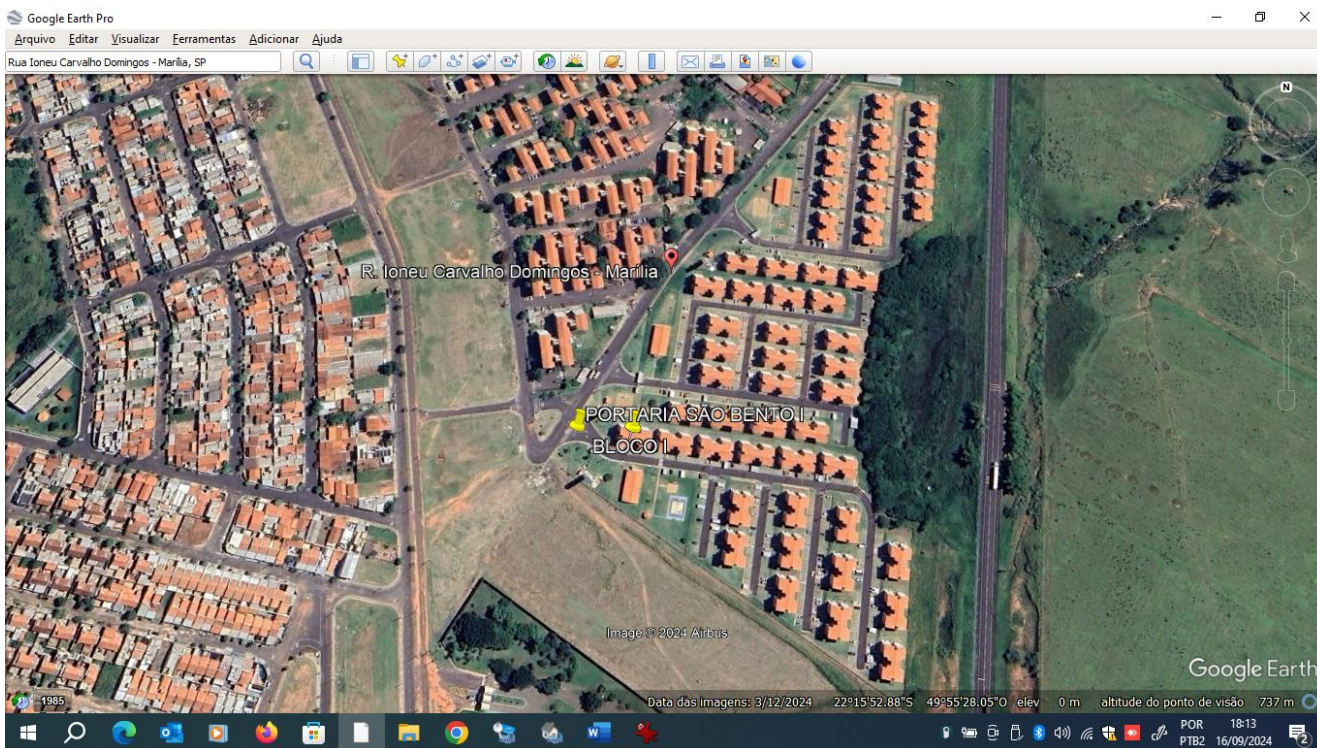
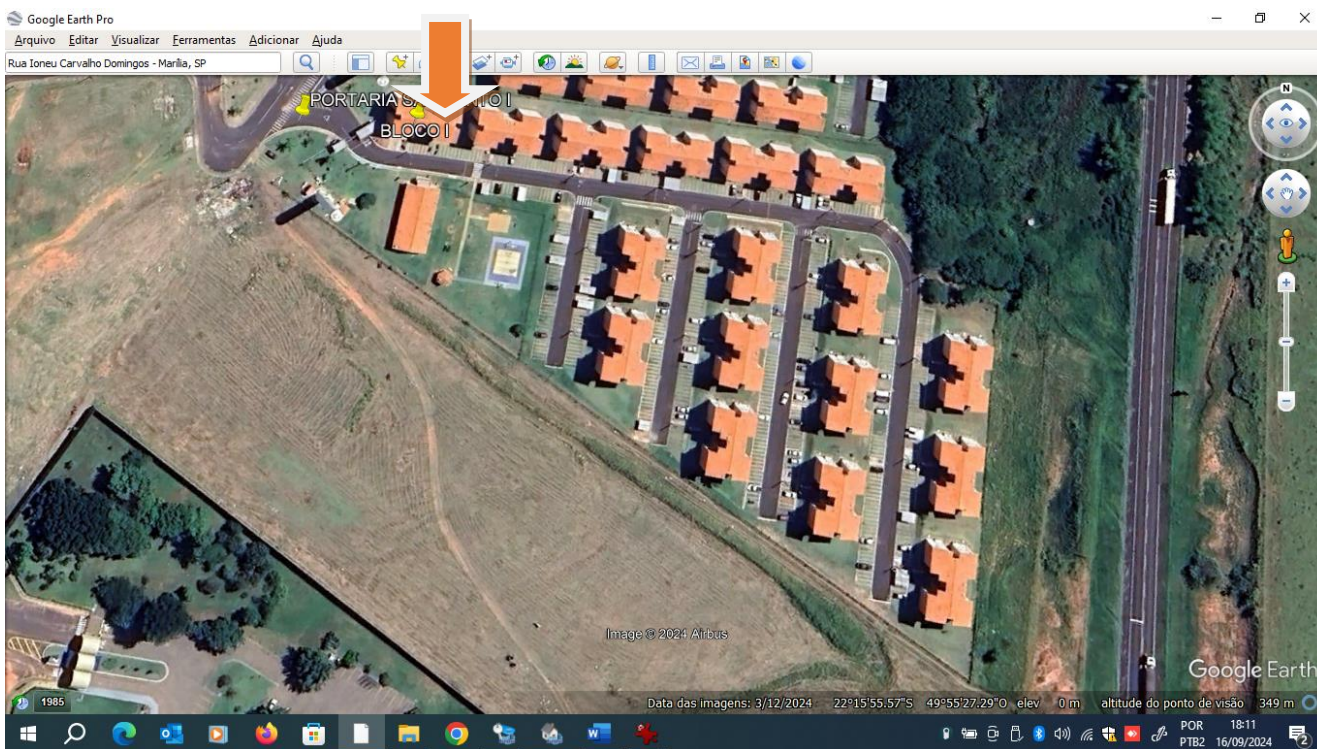
Todas as ruas do entorno, possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, transporte coletivo, entrega postal.

Confrontações:

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 66520, do 1º Registro de Imóveis de Marília e fazem parte integrante deste Parecer; possíveis alterações construtivas, **Não** estarão contidas nas averbações nestes documentos.

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

Mapa de Localização / Vista Aérea



Este documento é **original**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22 , sob o número WMIA24702001850. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQMxDI.

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

DOCUMENTAÇÃO ANEXA:

*CERTIDÃO DE VALOR VENAL;

* MATRÍCULA-1º CRI;
Nº 66520

* **PLANTAS CONSTRUTIVAS**
Nº 3192/2014

* IPTU – CADASTRO
Nº 31193500 **DÉBITOS**

*DAEM
Nº 12469533 **DÉBITOS**

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

Fotos do Imóvel Avaliando I. A

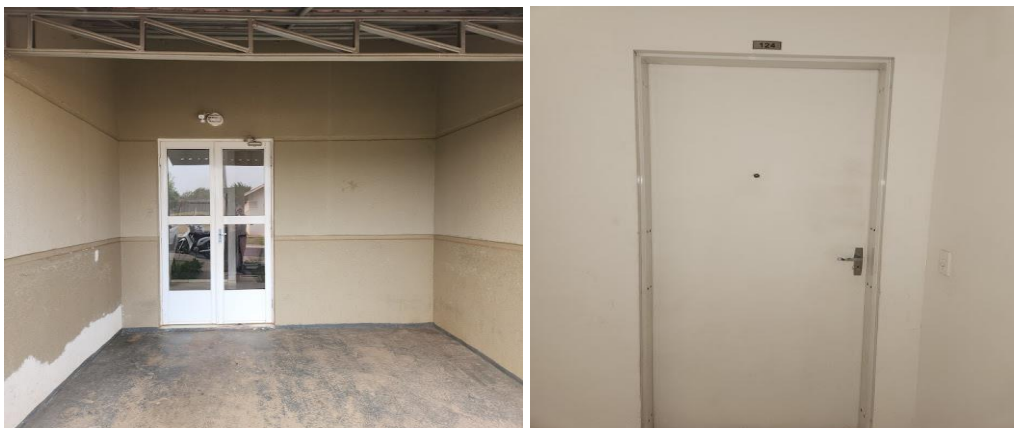
ACESSO PORTARIA - RUA IONEU CARVALHO DOMINGOS N º 170



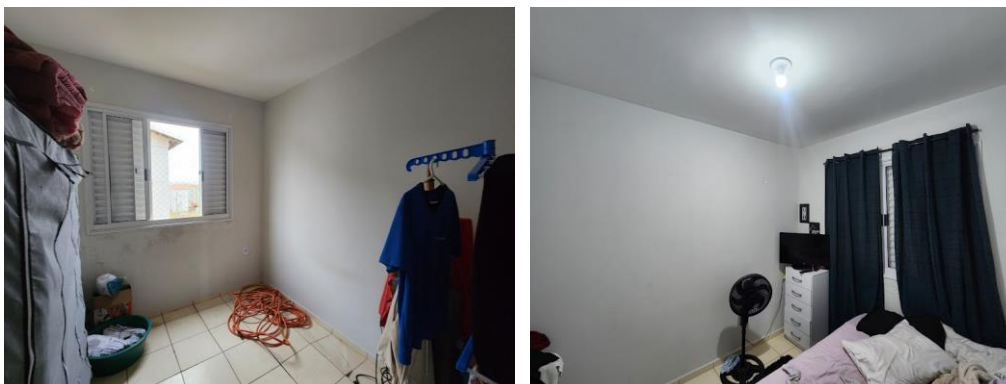
Este documento é **Página Original**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22 , sob o número WMIA24702001850 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

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

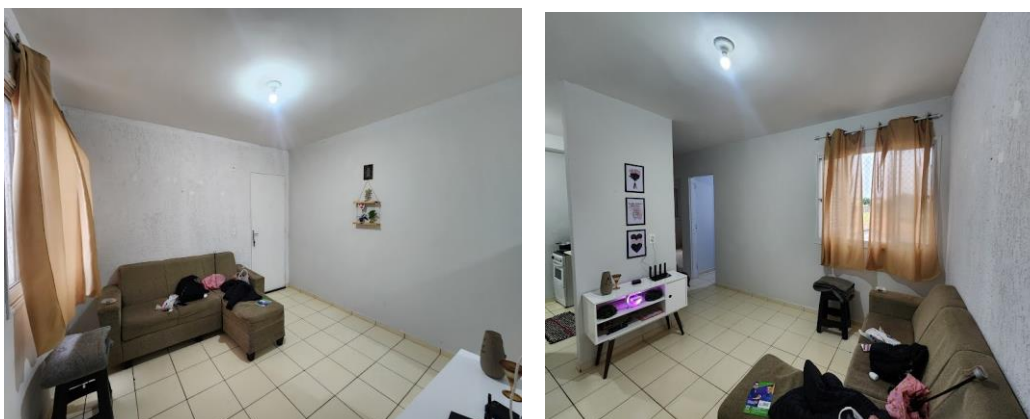
ENTRADA TORRE 1- PORTA DO APTO 124



DORMITÓRIOS I // II



SALA



11
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

WC SOCIAL



COZINHA / AREA DE SERVIÇO



MEDIDORES DE AGUA/ GÁS



Este documento é **1** original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22, sob o número WMIA24702001850. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

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

3. Metodologia Aplicada:

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra a metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de **"METODO COMPARATIVO"**. **Foram** identificados junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO na região, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT, optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são próximos, e com diferenças ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Fontes de Pesquisa os Imóveis Referenciais:

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

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

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

13
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

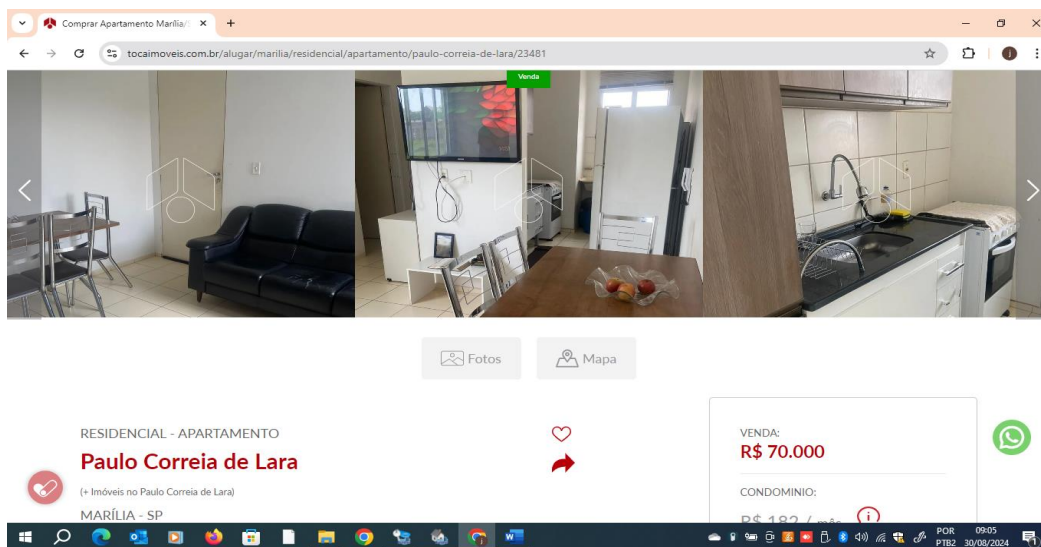
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 23481 SÃO BENTO I

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 70.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 46,11 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



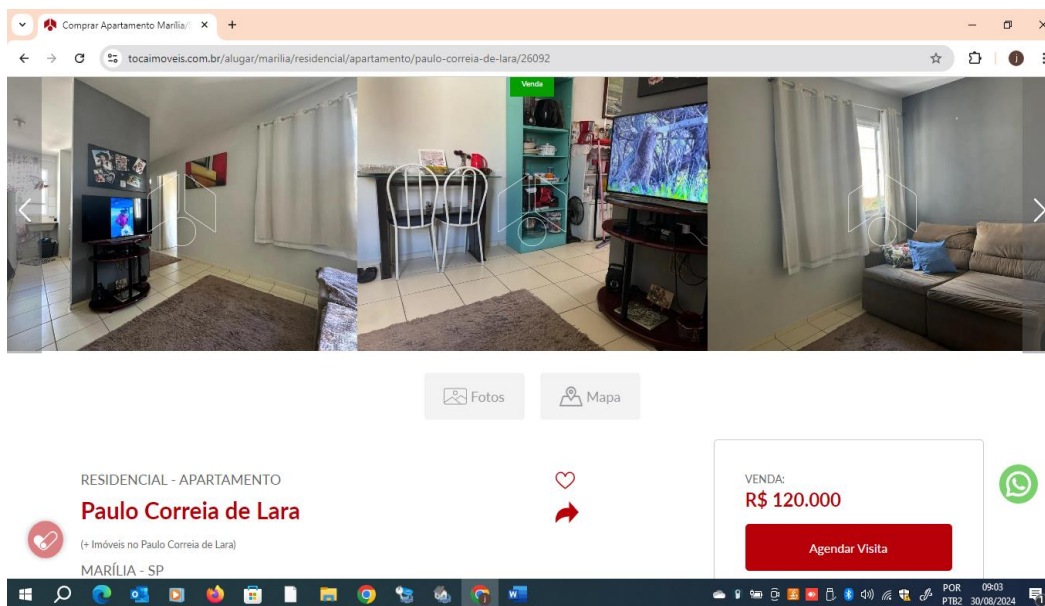
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 26092 SÃO BENTO II

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 120.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 46,11M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



Este documento é **assinado digitalmente** por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22 , sob o número WMIA24702001850 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

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

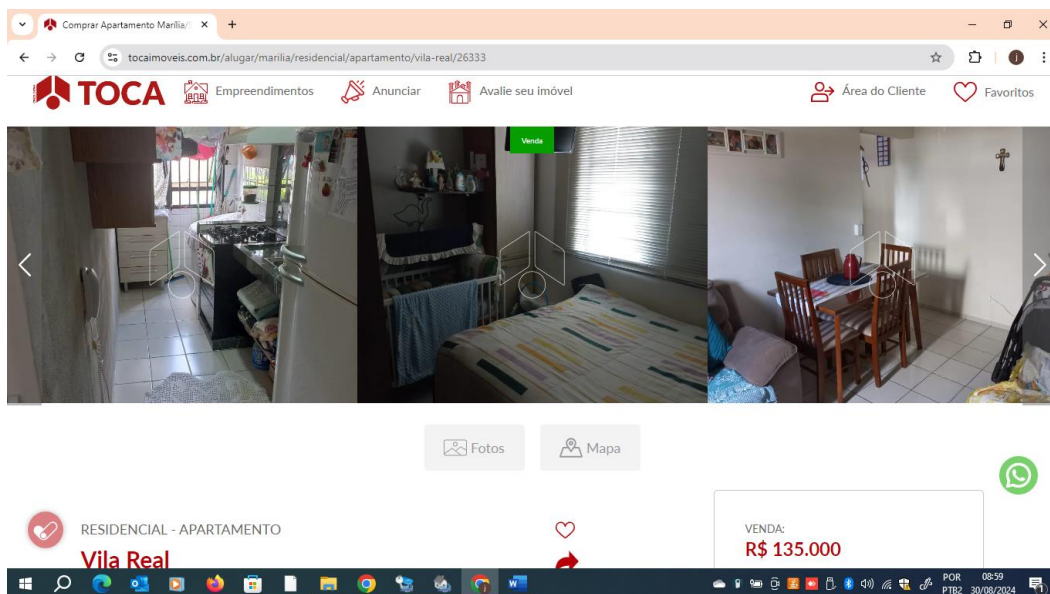
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 26333 RESID. SÃO LUÍS-VILA REAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 135.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 48 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



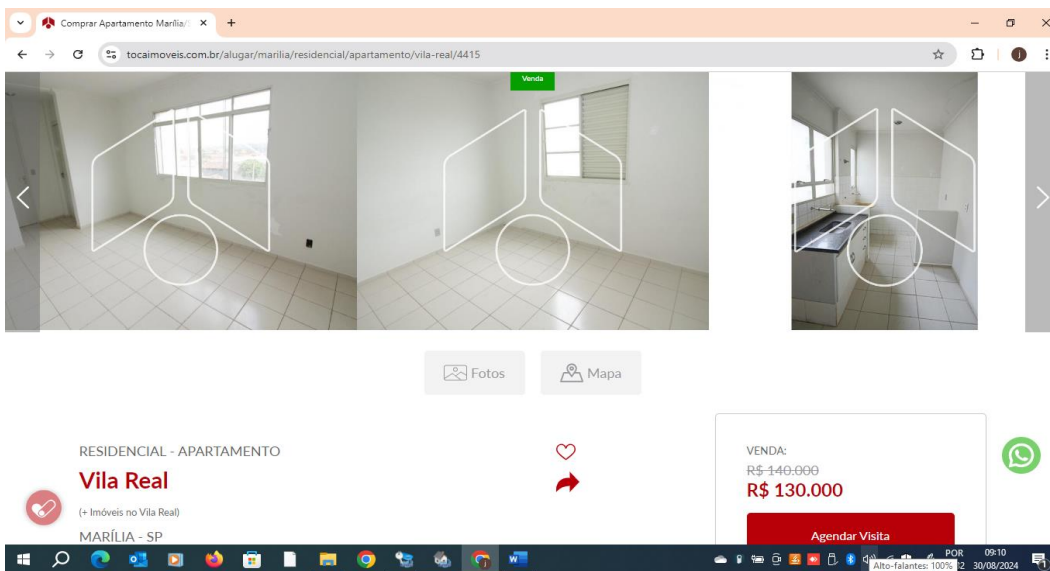
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 4415 RESID. SÃO LUÍS-VILA REAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 130.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 48 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



Este documento é **assinado digitalmente** por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22 , sob o número WMIA24702001850 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

15
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

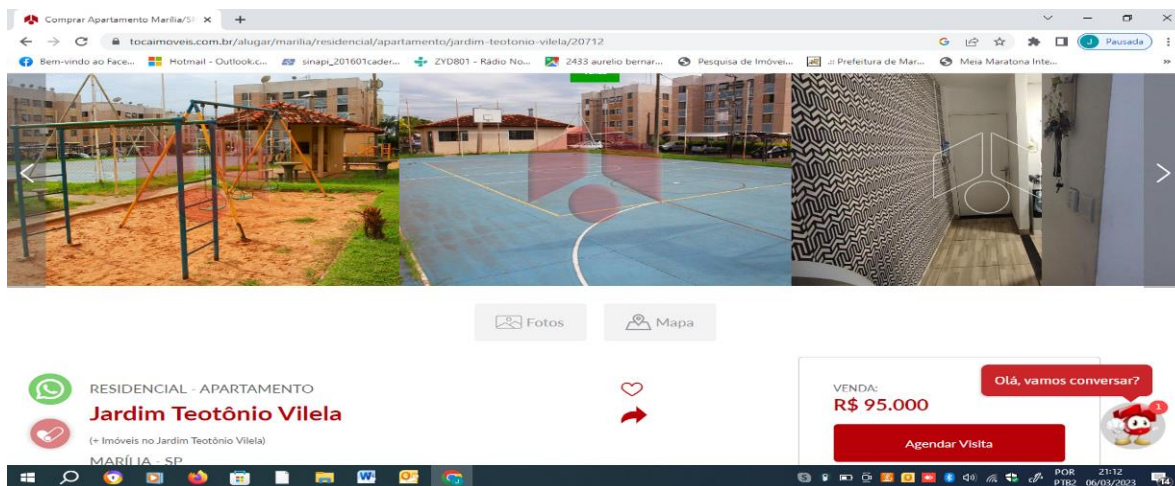
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 20712 PQ DAS ROSAS -TEOTÔNIO VILELA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 95.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 45 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



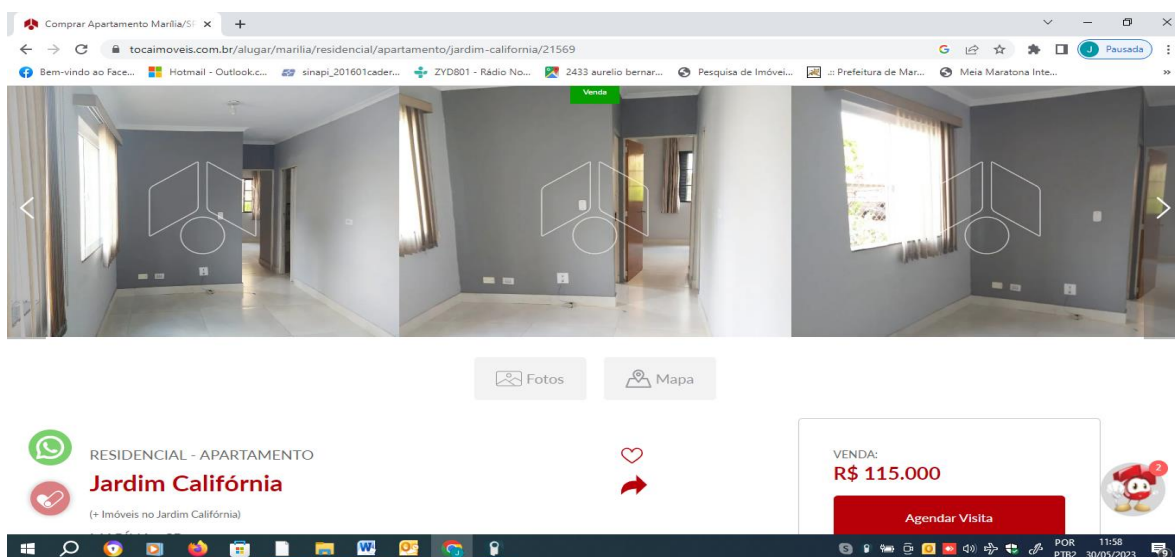
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 21569 SAN REMO JD CALIFÓRNIA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 115.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 45 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



Este documento é digitalmente assinado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22, sob o número WMIA24702001850. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

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

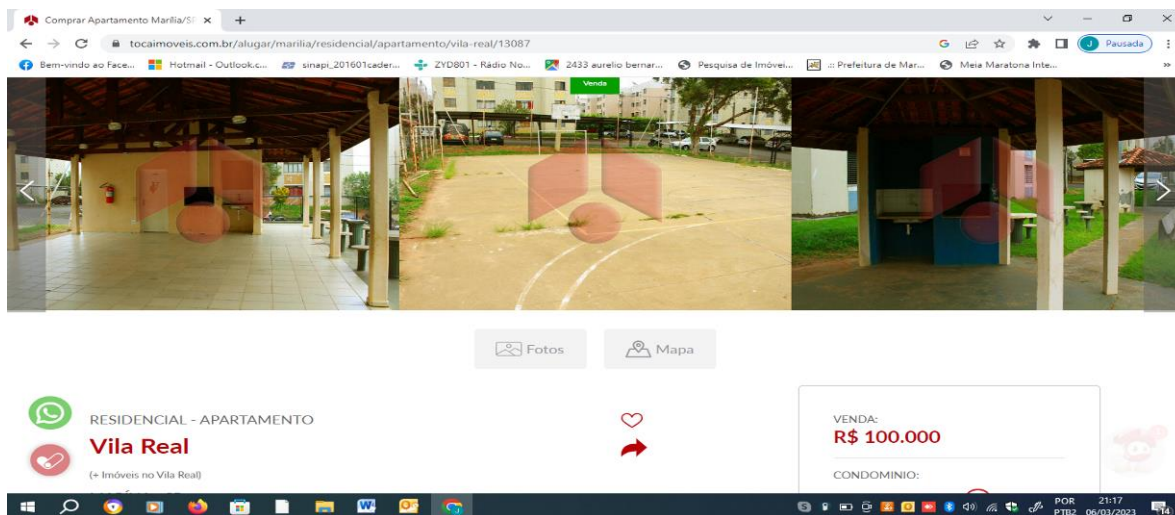
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 13087 RESID. SÃO LUÍS-VILA REAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 100.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 48 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



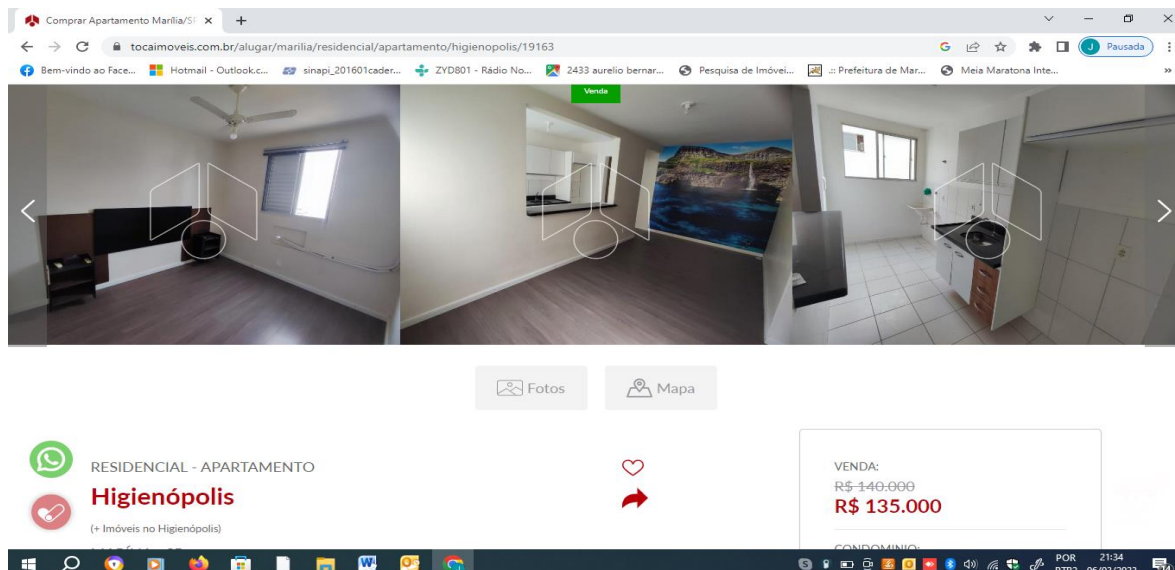
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 19163 PQ MIRABILIS -BAIRRO CAVALARI

TELEFONE: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 135.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 47 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



Este documento é **digitalizado**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22 , sob o número WMIA24702001850. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

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

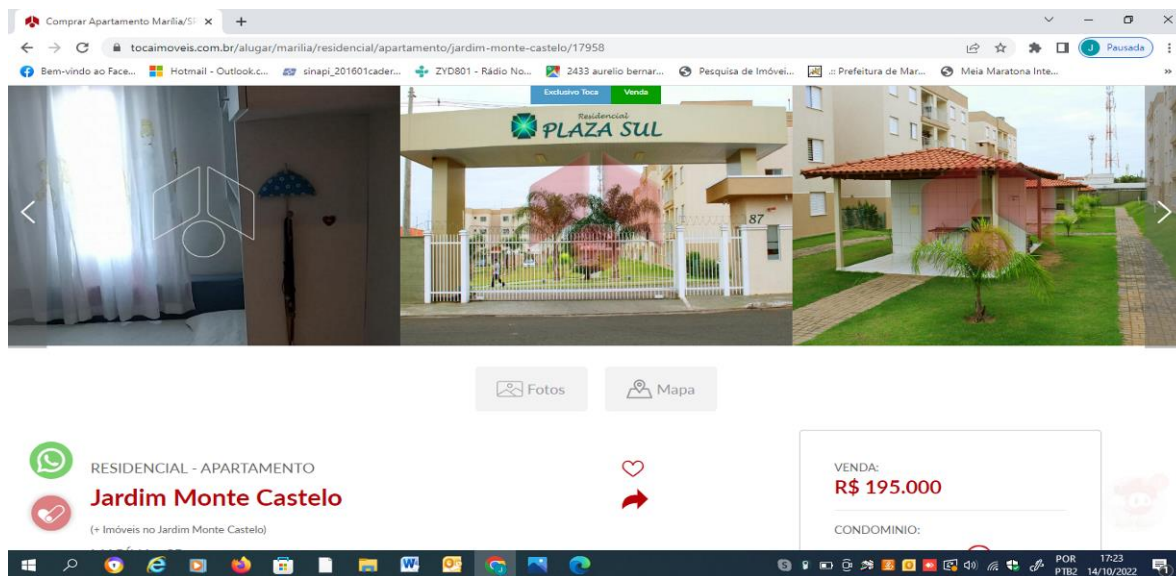
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 17958 PLAZA SUL-BAIRRO NOVA MARILIA

TELEFONE: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 195.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 47 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



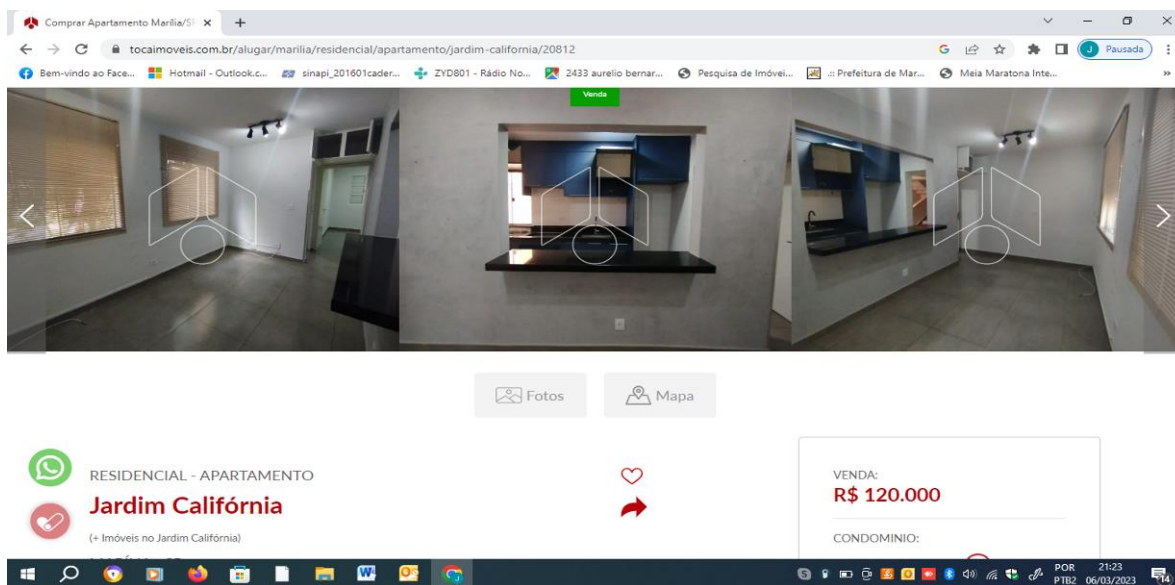
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 20812 RES SAN REMO – BAIRRO CALIFÓRNIA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 120.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 48 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



Este documento é **Página Original**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22 , sob o número WMIA24702001850. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

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

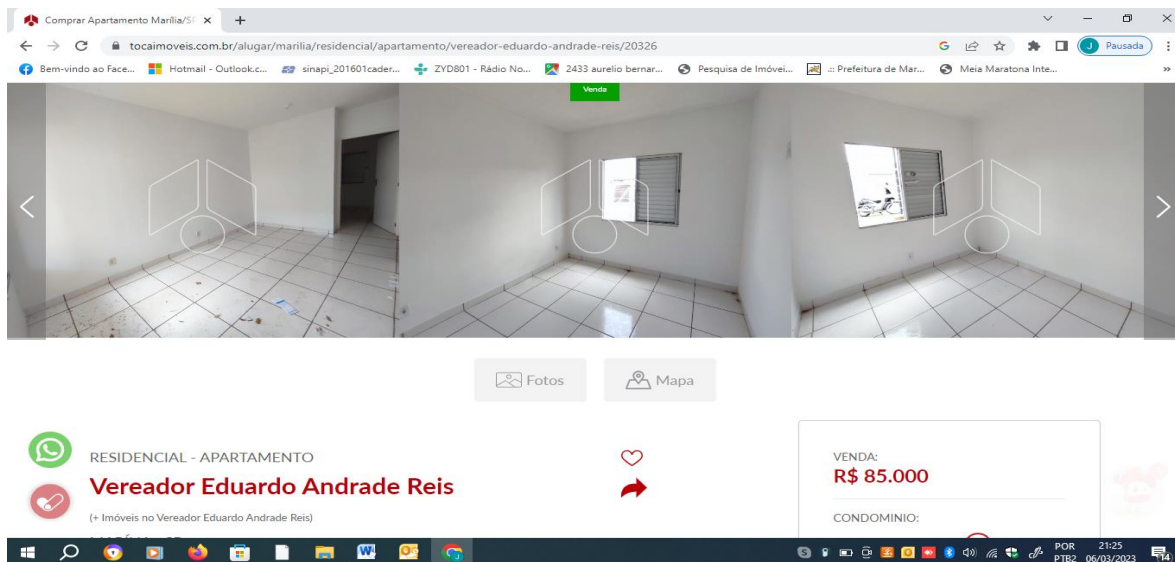
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 20326 BAIRRO EDUARDO REIS

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 85.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 42 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



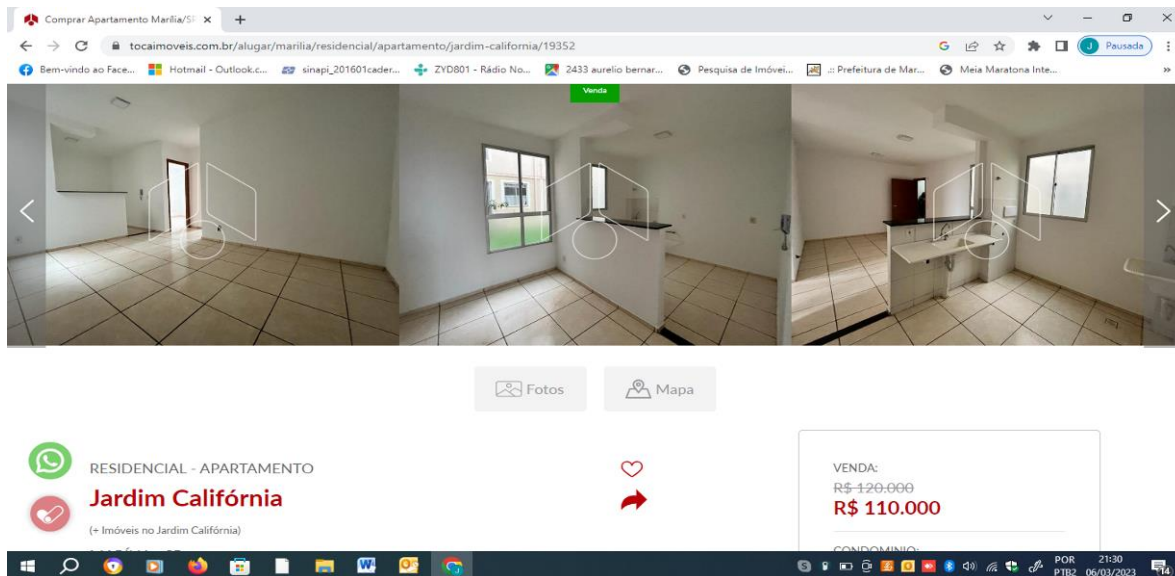
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 19352 PARQUE SALÉ BAIRRO CALIFORNIA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 110.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 47 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR-



Este documento é **Página 10** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22, sob o número WMIA24702001850. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

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

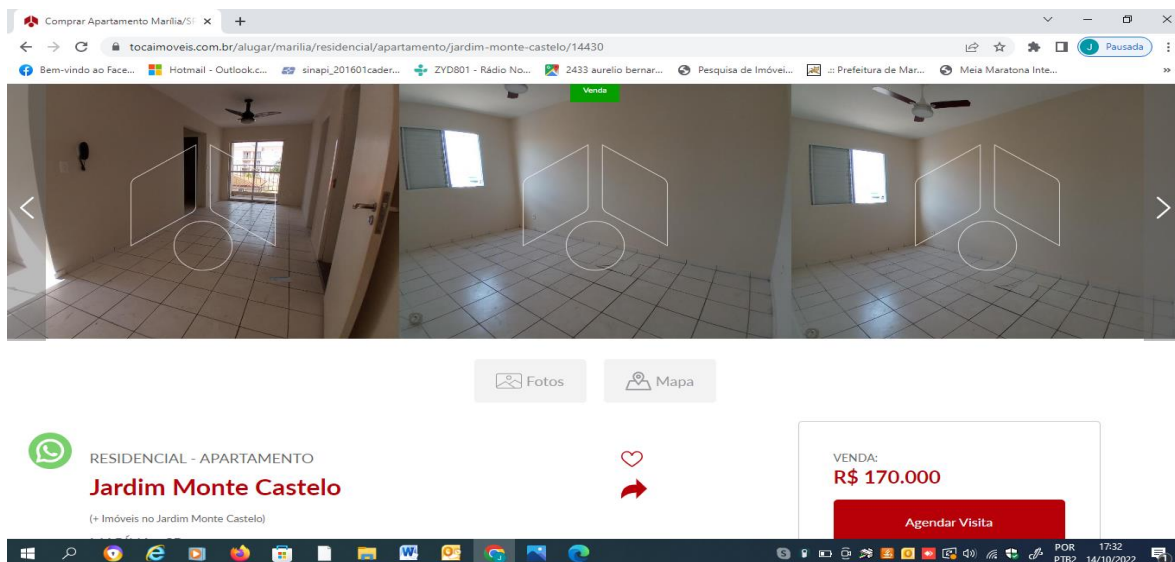
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 14430 PLAZA SUL-BAIRRO NOVA MARILIA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 170.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 47 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



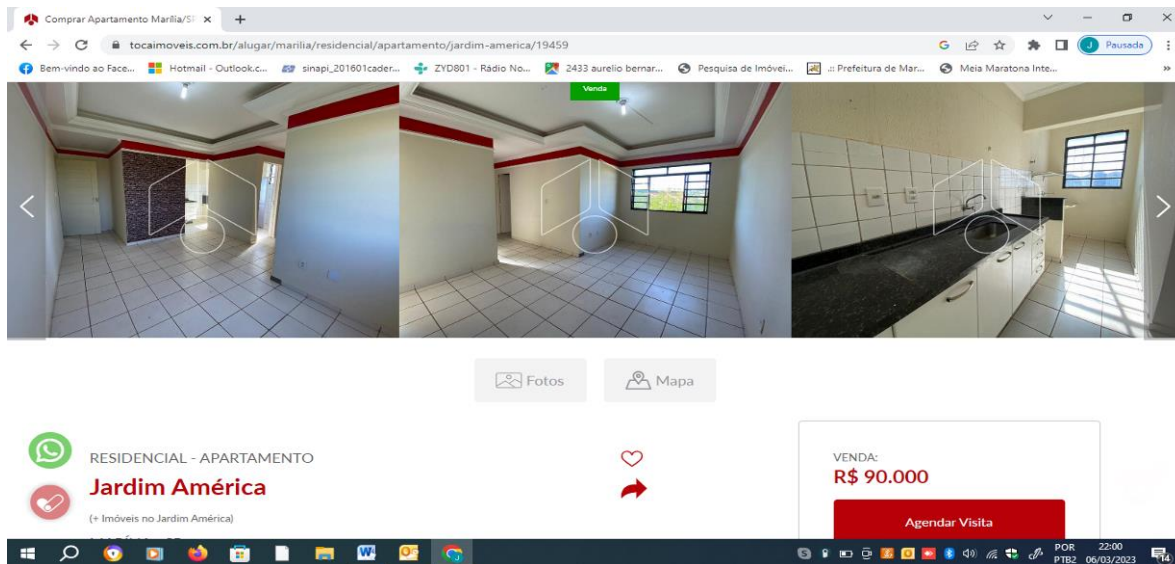
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 19459 RESID. NAÇÕES UNIDAS BAIRRO AMÉRICA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 90.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 49 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



Este documento é **Página 10** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22, sob o número WMIA24702001850. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

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

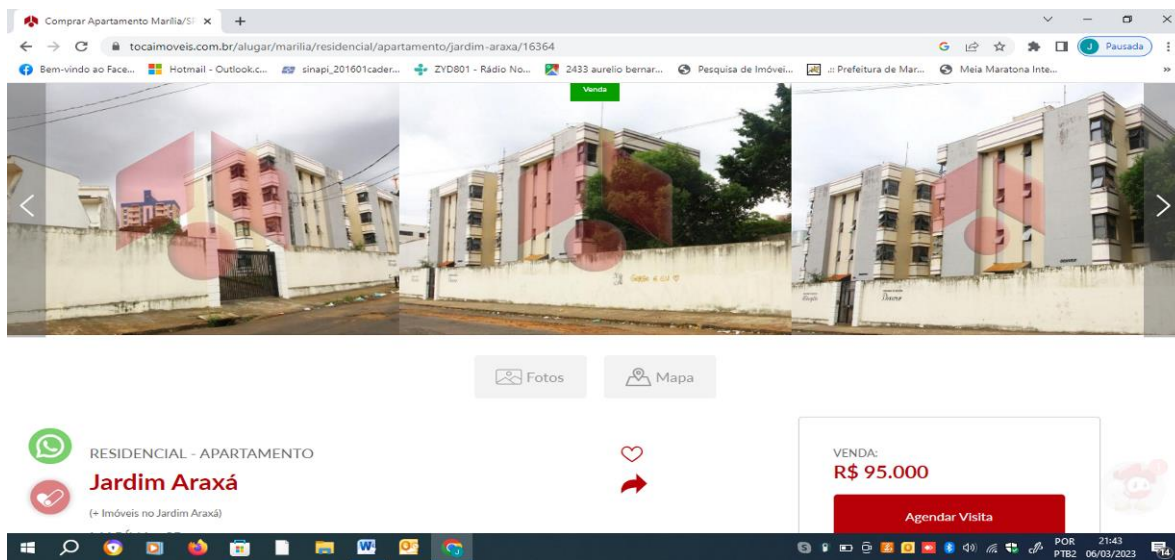
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 16364 RESIDE DENVER MENPHIS BAIRRO ARAXÁ

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 95.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 50 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



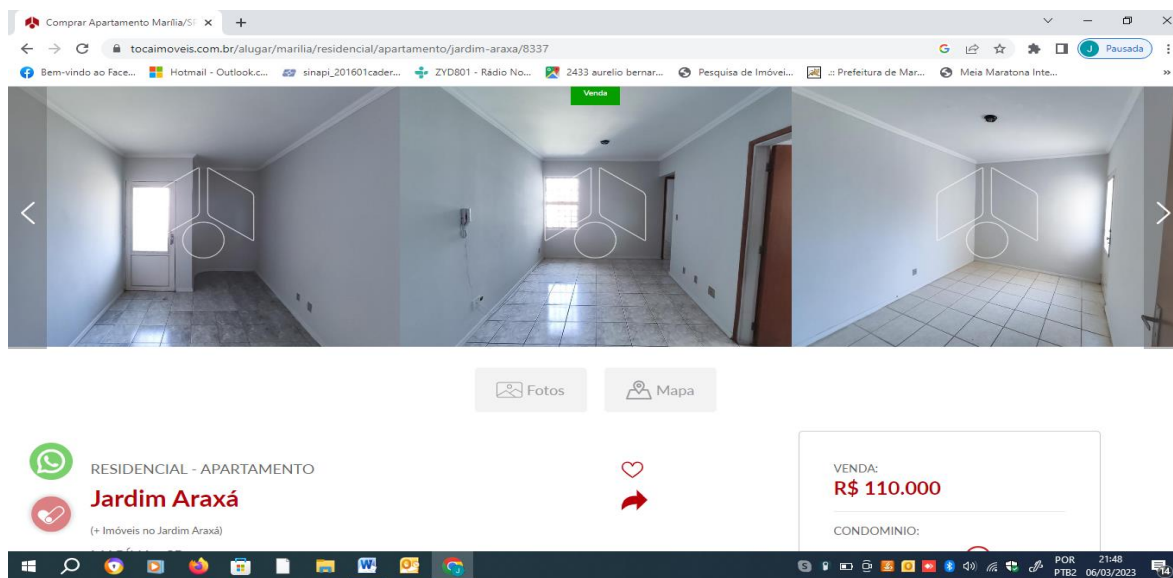
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 8337 RESIDE CAMILA BAIRRO ARAXÁ

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 110.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 50 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



Este documento é assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22, sob o número WMIA24702001850. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

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

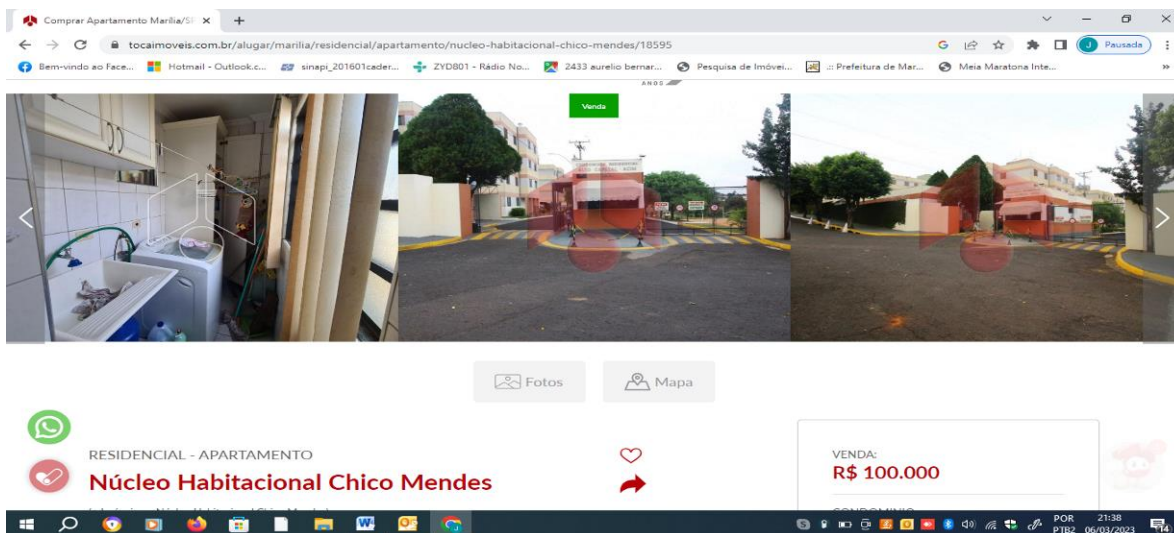
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 629 SAN REMO -BAIRRO CALIFORNIA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 98.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 45 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



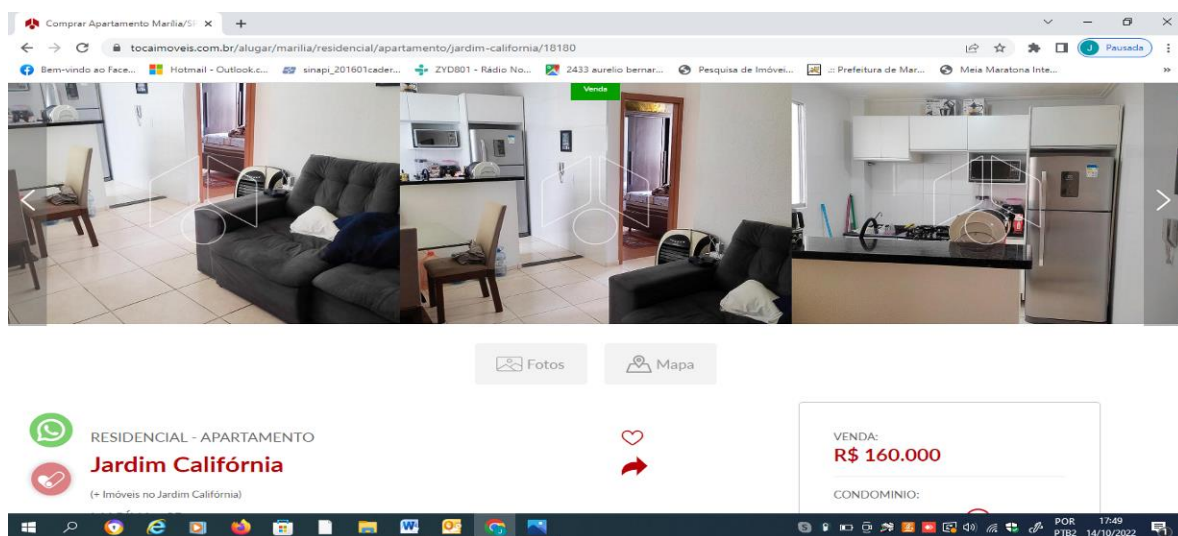
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 18180 PARQUE RESIDENCIAL SALÉ -CALIFÓRNIA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 160.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 45 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



Este documento é digitalizado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22, sob o número WMIA24702001850. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

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

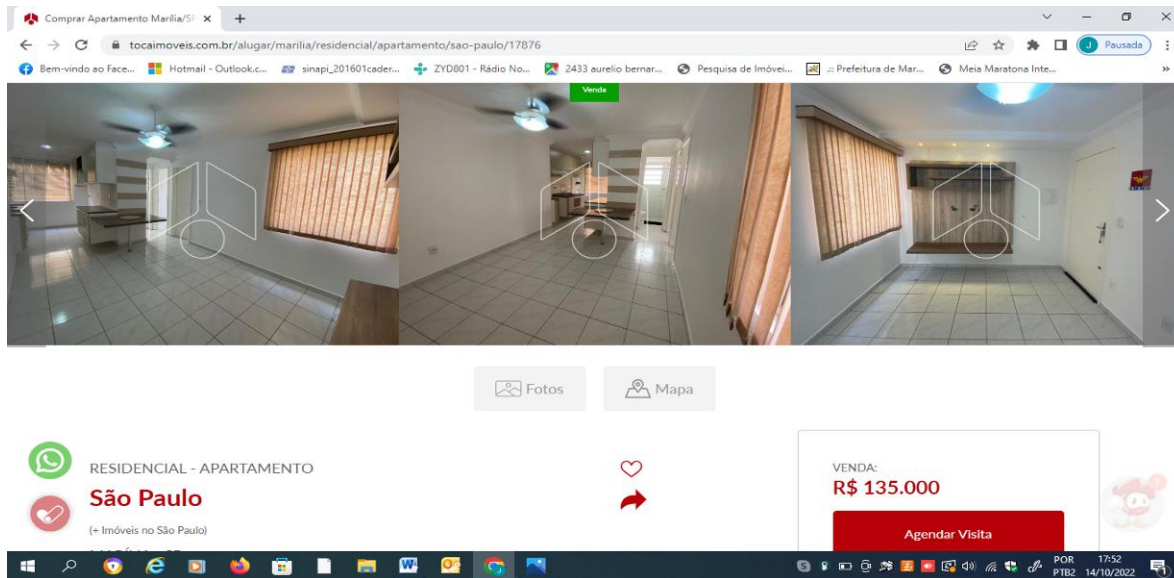
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 17740 RESERVA PALMITAL -BAIRRO PALMITAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 128.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.C 47 M²- 2 QUARTOS SEM ELEVADOR



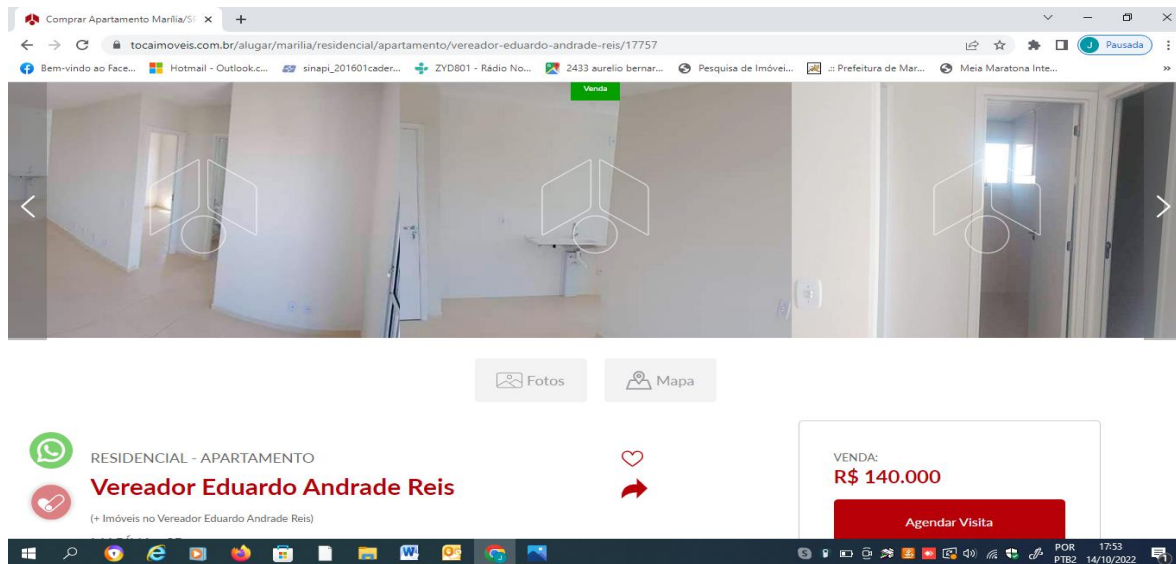
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 17757 -VALE VERDE LIMOEIRO -CAVALARI

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 140.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.C 47 M² 2 DORMITÓRIOS SEM ELEVADOR



Este documento é **Página 236** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22, sob o número WMIA24702001850. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

23
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

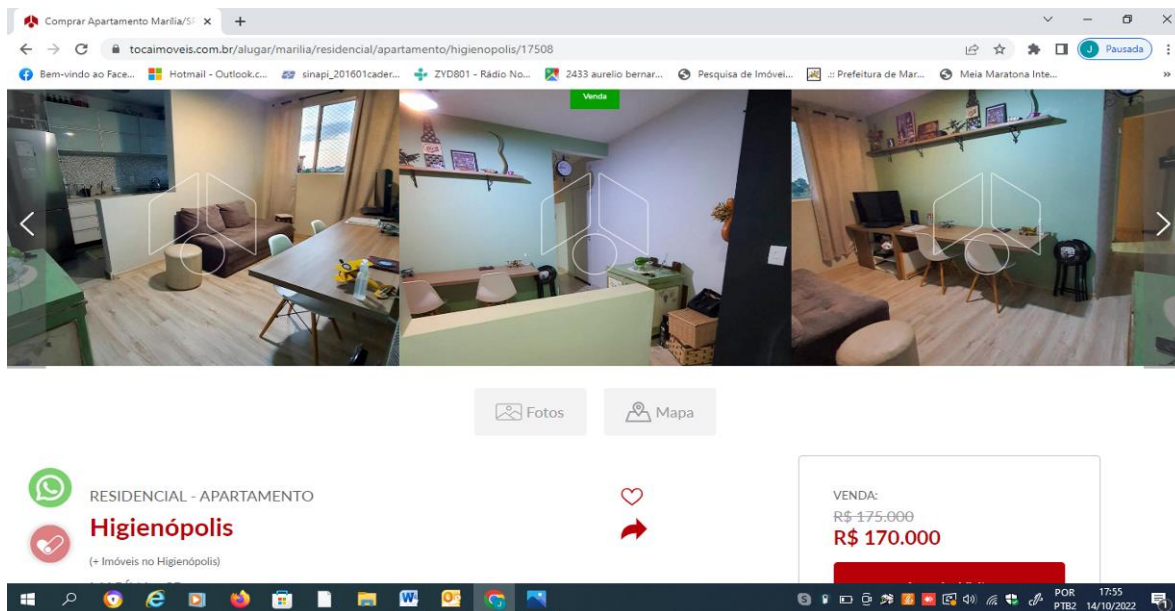
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 17508 RESIDENCIAL MIRABILIS CALIFORNIA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 170.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.C 47M² 2 DORMITÓRIOS SEM ELEVADOR



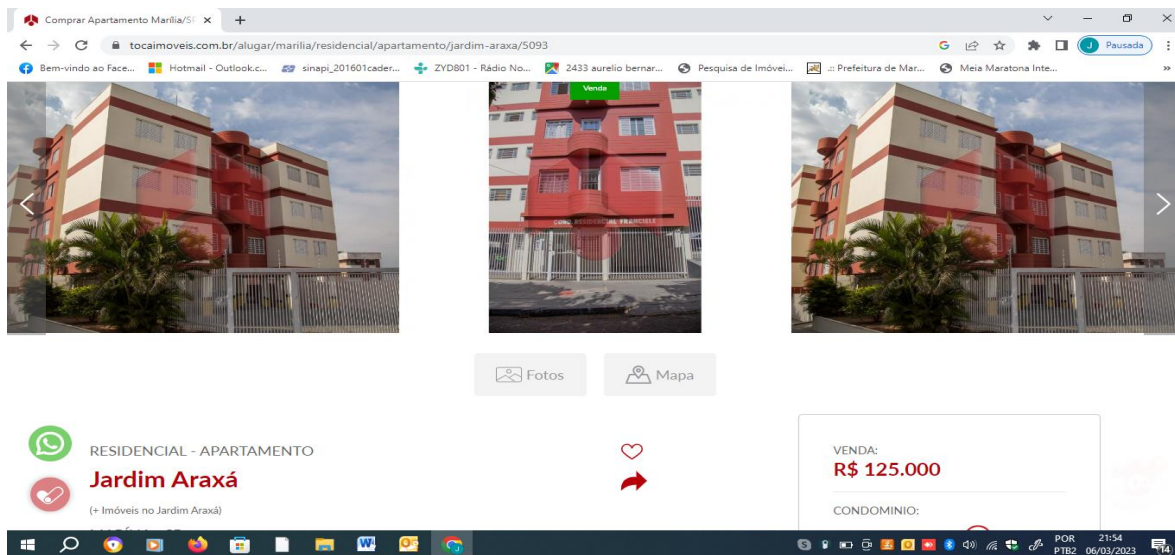
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 5093 RESID FRANCIELE JD ARAXÁ

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 125.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.C 50 M² 2 DORMITÓRIOS SEM ELEVADOR



Este documento é digitalmente assinado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22, sob o número WMIA24702001850. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

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

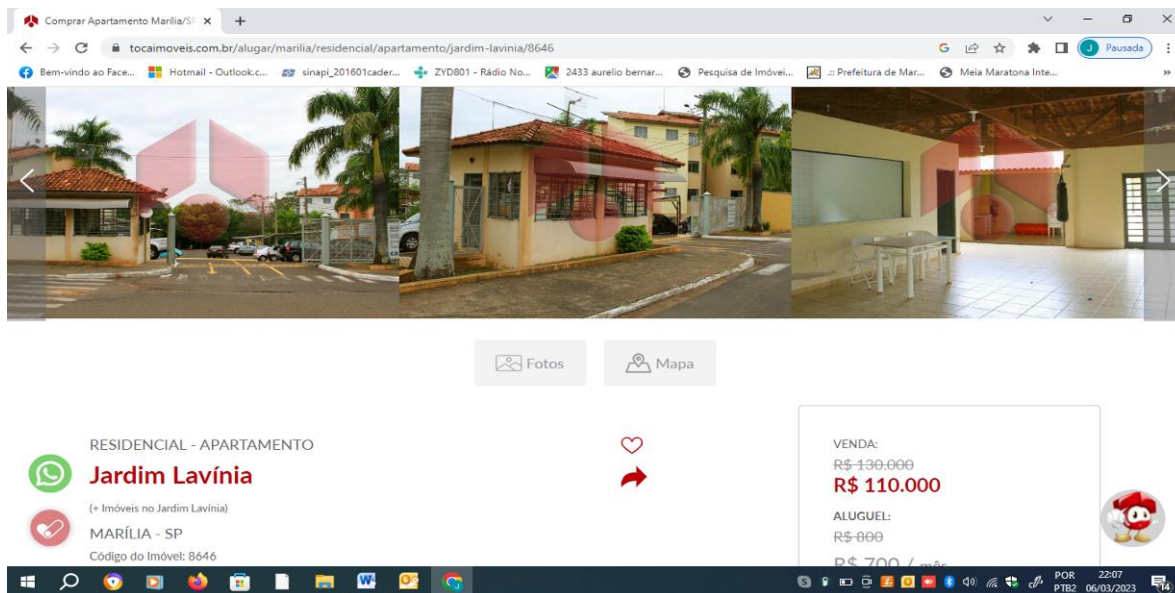
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 8646 RESID LAVINIA BAIRRO PALMITAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 110.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.C 53 M² 2 DORMITÓRIOS SEM ELEVADOR



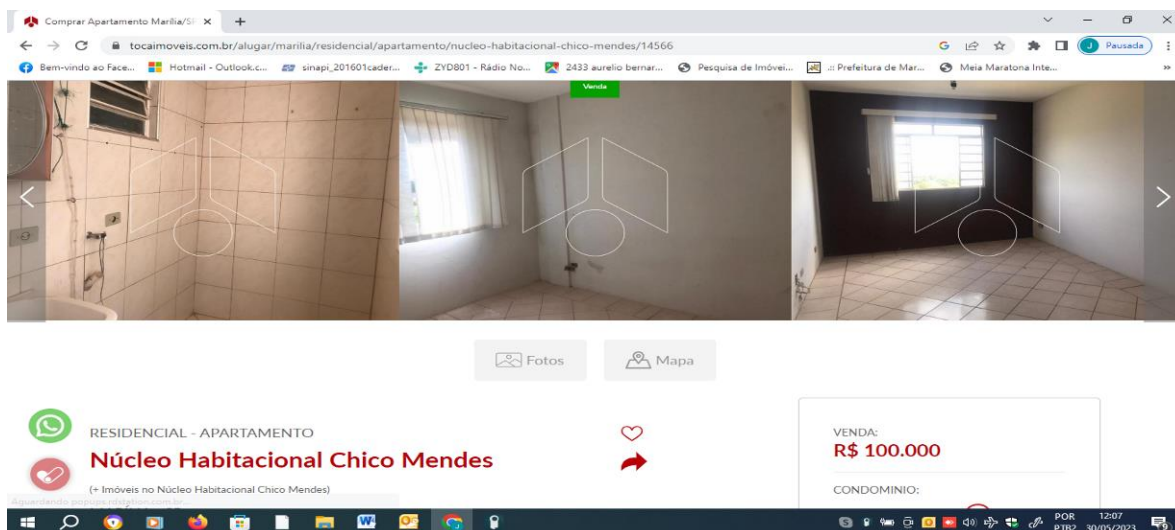
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 14566 RES ALTO CAFEZAL BAIRRO CHICO MENDES

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 100.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.C 49 M² 2 DORMITÓRIOS SEM ELEVADOR



Este documento é **Página 24 de 24**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22 , sob o número WMIA24702001850 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

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

HOMOGEINIZAÇÃO DE DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

Foram utilizados referenciais considerando imóveis semelhantes em área construída, e nas regiões com áreas também valorizadas, o que nos garante uma coleta e homogeneização de dados com segurança para apresentar a Conclusão.

Vários aspectos podem valorizar ou desvalorizar um imóvel em um condomínio verticalizado, a localização, conservação da torre, andar, face, vaga de garagem, lazer, inovações tecnológicas, etc.

Importante destacar, que o imóvel em avaliação faz parte do programa habitacional FAR – FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL -MINHA CASA MINHA VIDA, gerenciado pela Caixa Econômica Federal.

ANDAR 2º PAVIMENTO

ROSS HEIDECHE –REPAROS SIMPLES / IMPORTANTES

F 36,90 % - CLASSIFICAÇÃO-VIDA ÚTIL 10 ANOS

Depreciação piso -patologia- estufado-1 dormitório

Manchas umidade 1- dormitório

R\$ 2.269,92 X 46,11 = R\$ 104.666,01

R\$ 104.666,01 -36,90 % = R\$ 66.044,25

limites aceitáveis de valor de condomínio: % / liquidez dentro da média para venda e locação

Este documento é **Página 25** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22, sob o número WMIA24702001850. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9FQmxDI.

26
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

NÃO FOI PESQUISADO O SALDO DEVEDOR JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO DA **UNIDADE 124-RESIDENCIAL SÃO BENTO I**.

DIANTE DO EXPOSTO, A CONCLUSÃO DO VALOR DE **R\$ 66.044.25**, REFERE-SE A UNIDADE 124, ONDE FOI ATRIBUÍDO O TOTAL, COMO SE A UNIDADE ESTIVESSE SIDO QUITADA INTEGRALMENTE SEU SALDO DEVEDOR.

VALE LEMBRAR QUE A GARANTIA FIDUCIÁRIA EM 2016 ERA DE R\$ 70.000,00(SETENTA MIL REAIS).

O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO **SÃO BENTO I**, É CONSIDERADO REGULAR, AS TORRES ENCONTRAM-SE COM PINTURA PARA MANUTENÇÃO REGULAR/EXTERNAMENTE, PAVIMENTOS INTERNOS PINTURA PARA MANUTENÇÃO REGULAR, MUROS E DIVISAS, PORTARIA , DESTA FORMA CONCLUI O PARECER .

Este documento é **Página 26** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22 , sob o número WMIA24702001850 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

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

CONCLUSÃO:

Portanto concluímos que:

Podemos concluir que diante deste momento econômico, temos observado que as negociações de vendedores/compradores e locadores / locatários, estão chegando a um acordo de redução de **ATÉ 15 %**, evitando que os imóveis fiquem fechados, gerando os tributos, taxas de energia elétrica, água e que o imóvel acaba se depreciando mais rapidamente.

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** da unidade 124, referente ao imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância **APROXIMADA DE :**

R\$ 66.044,25 sessenta e seis mil quarenta e quatro reais vinte e cinco centavos

(+ 6 %) R\$ 70.006,90 setenta mil seis reais noventa centavos

(- 6 %) R\$ 62.081,59 sessenta e dois mil oitenta e um reais cinquenta e nove centavos

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

MARILIA 17 DE SETEMBRO DE 2024

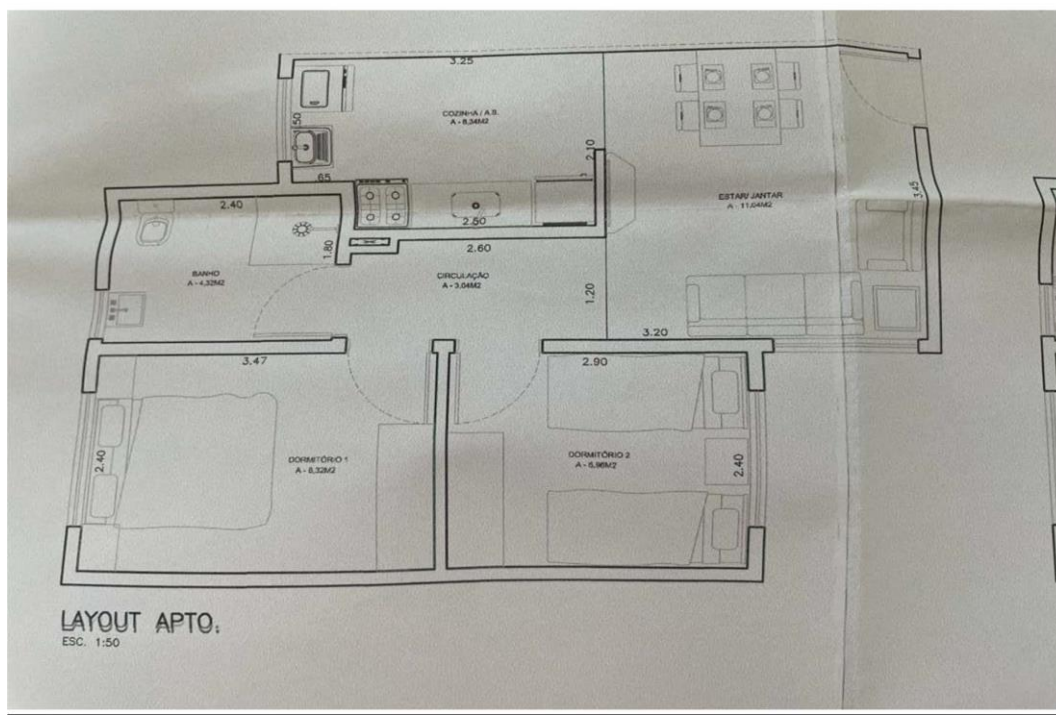
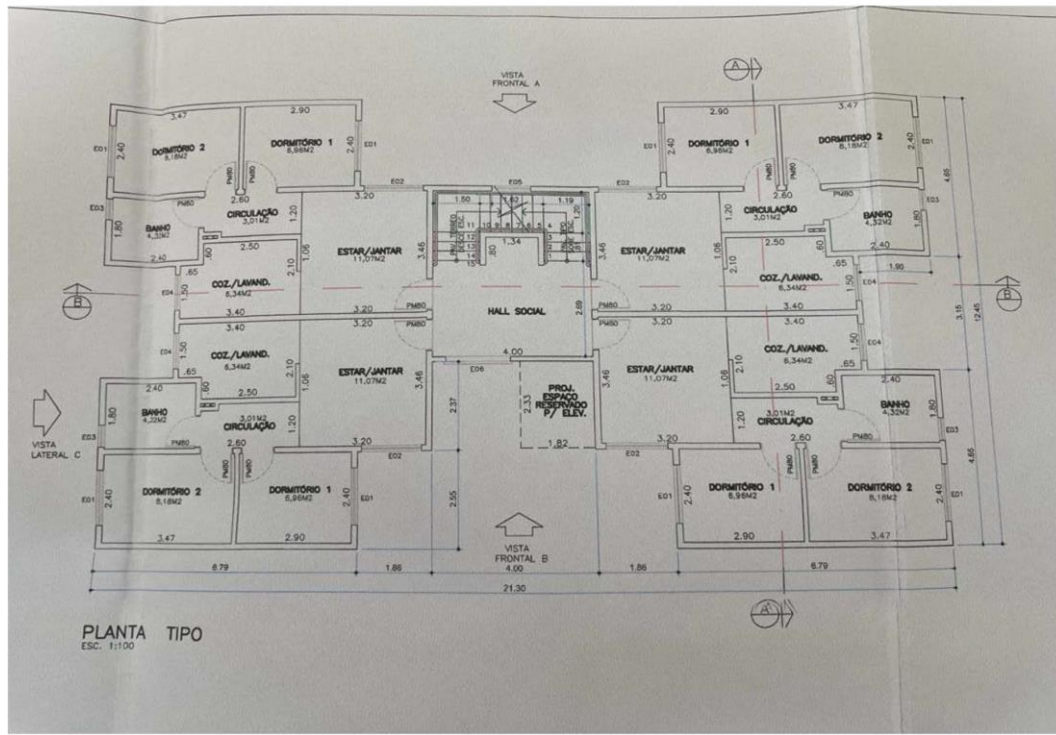
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO

CRECI 43645 / CNAI 18269

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

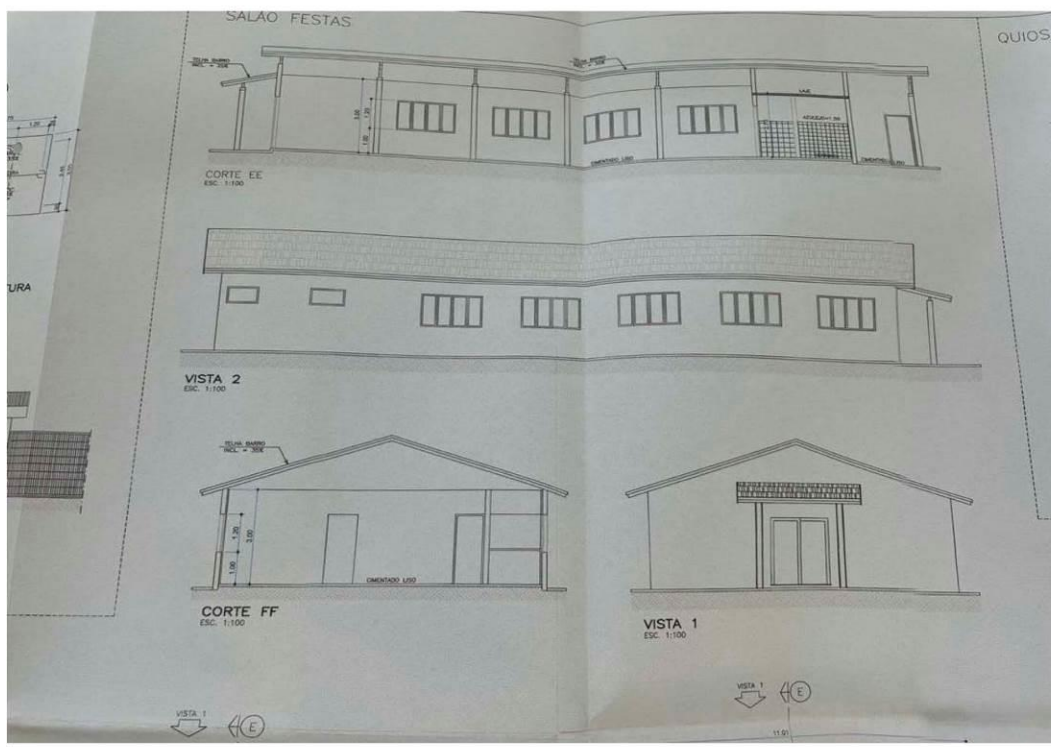
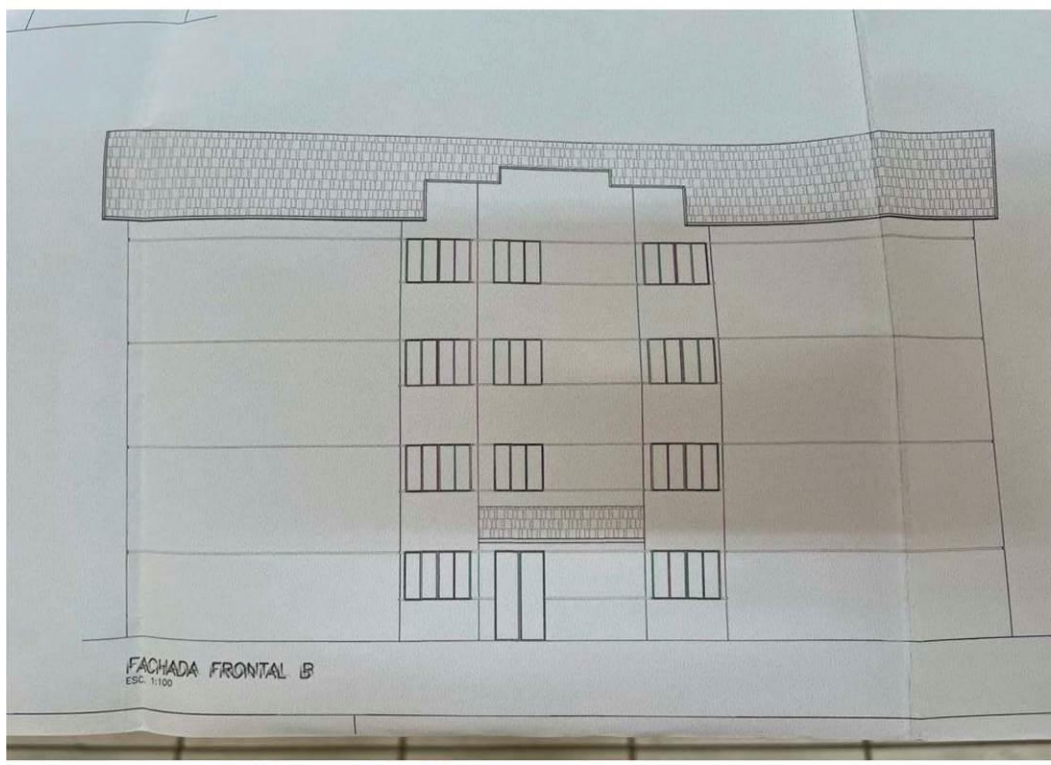
ANEXOS

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



Este documento é **Página 20** digitalmente assinado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22, sob o número WMIA24702001850. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

30
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 17/09/2024 às 12:22, sob o número WMIA24702001850. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9FQmxDI.

31
**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 IMÓVEL PARA VENDA**
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

IPTU VALOR VENAL APTO 124

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 0726344/2024

EXERCÍCIO DE LANÇAMENTO: 2024

CERTIFICAMOS que, de acordo com nosso banco de dados, os valores venais relativos aos lançamentos de impostos imobiliários, para o exercício de 2024, do imóvel cadastrado nesta municipalidade sob o nº 31193500, são os seguintes:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nº do Cadastro:	31193500
Situação:	ATIVO
Proprietário:	JULIANA RAMALHO DA SILVA
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	IONEU CARVALHO DOMINGOS, 170 - BL 01 - APTO 124 - 2 PAV
Bairro/Loteamento:	PAULO C LARA - QUADRA: SN - LOTE: A (P/LT SN PTE DO AN
Área do Terreno:	94,36 m²
Área Construída:	52,03 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 2.843,68
Valor Venal Predial:	R\$ 37.474,48
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 40.318,16

VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS
Nº 0726347/2024

CERTIFICA que, até a presente data, em relação à inscrição do imóvel nº 31193500, abaixo identificado, **CONSTA DÉBITO TRIBUTÁRIO**, conforme relação abaixo, junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nº do Cadastro:	31193500
Situação:	ATIVO
Proprietário:	JULIANA RAMALHO DA SILVA
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	IONEU CARVALHO DOMINGOS, 170 - BL 01 - APTO 124 - 2 PAV
Bairro/Loteamento:	PAULO C LARA - QUADRA: SN - LOTE: A (P/LT SN PTE DO AN
Cidade/UF:	MARILIA/SP

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tributo	Exercício	V. Original	Correção	Juros	Multa	Honorários	V. Total
Imposto Predial	2020	129,28	34,99	80,38	16,38	0,00	260,43
Imposto Predial	2021	149,85	32,31	68,39	18,22	0,00	268,77
Imposto Predial	2022	155,35	16,84	46,50	17,27	0,00	235,96
Imposto Predial	2023	30,04	1,40	3,62	3,14	0,00	38,20
Imposto Predial	2024	11,57	0,00	0,23	0,58	0,00	12,38
Total Geral		476,09	84,94	199,12	55,59	0,00	815,74

ATENÇÃO: Ficando ressalvado o direito da Prefeitura exigir à qualquer tempo, os créditos tributários que venham a ser apurados

Este documento é página digital, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22 , sob o número WMIA24702001850. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

32

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

DAEM DÉBITOS

AGÊNCIA MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO DE MARILIA
Extrato de Débito - EXT001

Proprietário: MARCOS APARECIDO DOS SANTOS
 ZDC: 124695-33 Identificação: 18-0194-2246-01170-01-10 Nro. Hidrômetro: A151.62293 Grupo: 18
 Endereço: Rua TOLEU CARVALHO COMARCOS, 601/0 Bairro: N.º. Hidrômetro: A151.62293 Grupo: 18
 Bairro: CONJ HAB RESO. SÃO BENTO I Corgpl: BL 01 - APTDO 124
 Quadra: SA Lote: SA QdL: Cap:17523209 Insc: P.M.
 St. Água: 1 St. Esgoto: 1 CatEco.Principal: 1/1 CatEco.Secundária: / Atv.:
 CDC: 124695

Nome		Responsabilidade	
JULIANA RAMALHO DA SILVA		PROPRIETÁRIO	

Contas em aberto	Ref. DV	Venc.	Prazo Pgt.	Situação	Atv. D.A.	Cons.	Valor	Est.Parc.	Multa	Juros	C.Mon.	Honor.	Total
124695													
120217-09	05/12/2017	Jun/16	2.478	9	25	116,71	103,16	45,61	239,37	102,00	30,19		397,73
010219-00	05/01/2018	Jun/16	2.447	5	22	126,14	0,00	62,41	107,00	126,91	41,26		404,84
020219-12	05/02/2018	Jun/16	2.410	5	20	146,91	0,00	11,87	204,00	105,76	34,91		594,13
030219-12	01/03/2018	Jun/16	2.325	5	21	88,26	0,00	36,74	116,00	94,41	26,11		296,11
070219-08	05/01/2018	Jun/16	2.296	5	21	80,20	0,00	25,00	131,00	80,00	26,41		272,61
080219-08	05/02/2018	Jun/16	2.258	5	24	103,00	0,00	43,00	109,37	109,37	42,12		404,37
090219-12	05/03/2018	Jun/16	2.236	5	16	86,12	0,00	20,07	91,00	82,10	27,71		286,30
100219-00	05/10/2018	Jun/16	2.174	5	21	103,00	0,00	34,03	122,82	84,94	34,71		365,29
110219-03	05/11/2018	Jun/16	2.142	5	26	122,17	0,00	47,01	146,70	111,00	40,26		467,14
020219-10	06/02/2019	Jun/16	2.092	5	25	129,80	0,00	42,20	165,11	110,00	46,26		504,91
030219-13	06/03/2019	Jun/16	2.022	5	21	80,74	0,00	27,27	123,00	89,02	34,90		307,93
040219-04	06/04/2019	Jun/16	1.985	5	23	111,77	0,00	42,61	146,22	100,87	36,24		422,71
050219-06	06/05/2019	Jun/16	1.961	5	21	90,74	0,00	34,47	116,72	85,03	33,50		350,12
060219-08	07/06/2019	Jun/16	1.926	5	23	111,77	0,00	41,40	122,10	87,88	36,80		422,25
070219-10	06/07/2019	Jun/16	1.901	5	23	102,04	0,00	41,40	126,02	86,32	41,70		439,19
080219-09	06/08/2019	Jun/16	1.859	5	19	81,71	0,00	32,32	82,43	69,81	27,49		301,89
090219-09	06/09/2019	Jun/16	1.836	5	21	86,74	0,00	29,80	102,84	84,88	32,29		303,21
110219-01	06/11/2019	Jun/16	1.777	5	26	134,31	0,00	49,39	143,19	112,03	42,00		482,40
120219-04	06/12/2019	Jun/16	1.747	5	25	126,80	0,00	46,36	122,10	102,12	41,00		498,44
020200-11	06/02/2020	Jun/16	1.685	5	25	126,80	0,00	46,32	124,16	99,29	36,71		493,28
030200-12	06/03/2020	Jun/16	1.659	5	25	143,34	0,00	59,29	174,37	119,00	42,27		538,04
040200-04	06/04/2020	Jun/16	1.597	5	23	111,77	0,00	42,67	130,00	91,94	39,46		415,80
050200-07	06/05/2020	Jun/16	1.584	5	29	170,03	0,00	54,18	147,84	115,90	49,92		538,14
060200-11	06/06/2020	Jun/16	1.553	5	23	111,77	0,00	39,70	88,84	82,24	33,74		356,59
070200-14	06/07/2020	Jun/16	1.523	5	26	129,80	0,00	49,30	135,20	101,70	38,01		449,01
080200-07	06/08/2020	Jun/16	1.470	5	23	124,25	0,00	34,82	85,31	89,86	29,42		339,66
090200-07	06/09/2020	Jun/16	1.470	5	20	89,22	0,00	29,67	69,02	105,82	34,27		298,94
090200-07	06/09/2020	Jun/16	1.441	5	27	147,93	0,00	44,19	109,90	79,14	36,90		409,92
100200-03	07/10/2020	Jun/16	1.412	5	27	147,89	0,00	42,81	94,47	72,23	25,53		382,91
110200-02	05/11/2020	Jun/16	1.360	5	23	111,77	0,00	42,67	120,00	84,36	36,00		374,80
120200-01	07/12/2020	Jun/16	1.300	5	23	111,77	0,00	42,67	120,00	84,36	36,00		374,80
010201-03	05/01/2021	Simulânea	1.330	5	26	149,34	0,00	49,30	95,11	69,92	0,00		364,57
020201-05	05/02/2021	Simulânea	1.300	5	34	210,00	0,00	62,00	120,00	120,00	0,00		512,00
030201-01	05/03/2021	Simulânea	1.261	5	24	126,80	0,00	53,25	68,20	41,95	0,00		310,20
040201-05	05/04/2021	Simulânea	1.230	5	23	116,87	0,00	37,73	81,49	36,29	0,00		292,39
050201-08	05/05/2021	Simulânea	1.188	5	6	24,81	0,00	0,00	12,24	0,00	0,00		47,05
060201-08	05/06/2021	Simulânea	1.158	5	6	24,81	0,00	0,00	12,24	0,00	0,00		47,05
070201-08	05/07/2021	Simulânea	1.128	5	6	24,81	0,00	0,00	12,24	0,00	0,00		47,05
080201-07	05/08/2021	Simulânea	1.098	5	8	24,81	0,00	0,00	12,24	0,00	0,00		47,05
TOTAL						4.822,86	-104,74	1.597,27	4.288,51	3.286,07	1.226,04		16.410,18

CD: 124695

Qtz. contas em aberto: 37

Prezado Contribuinte, mantenha seu cadastro atualizado!

Identificação: 18-0194-2246-01170-01-10 Nro. Hidrômetro: A151.62293

Nome: MARCOS APARECIDO DOS SANTOS Responsabilidade: PROPRIETÁRIO

Contas em aberto	Ref. DV	Venc.	Prazo Pgt.	Situação	Atv. D.A.	Cons.	Valor	Est.Parc.	Multa	Juros	C.Mon.	Total
124695												
050202-04	05/02/2022	Simulânea	1.107	5	3	24,81	0,00	0,00	0,00	11,92	0,00	47,58
120202-03	05/10/2021	Simulânea	1.077	5	2	24,81	0,00	0,00	0,00	10,32	0,00	47,27
110201-04	05/11/2021	Simulânea	1.044	5	11	42,27	0,00	10,36	17,59	6,47		76,69
120202-16	05/12/2021	Simulânea	1.016	5	3	24,81	0,00	0,00	0,00	10,02	0,00	46,80
120202-16	05/12/2021	Simulânea	347	5	0	76,74	0,00	7,43	0,00	0,00		84,17
040204-02	07/06/2024	Simulânea	41	5	0	24,81	0,00	1,78	0,00	0,00		26,59
050204-04	09/03/2024	Simulânea	1	5	4	49,23	0,00	7,62	0,00	0,00		56,85
TOTAL						275,11	0,00	39,36	64,38	29,81		307,66

CD: 124695

Qtz. contas em aberto: 7

Total geral Original: 4.852,96 Total geral Corrigido: 15.527,82

Este documento é digitalizado e assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2024 às 12:22 , sob o número WMIA24702001850 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código U9PQmxDI.

33
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 / 99745 2256
Site: www.imeveismanzano.com.br
e-mail: josealbino@imeveismanzano.com.br

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

EXCELENTÍSSIMO SR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA SP

PROCESSO DIGITAL: N.º 1003174-69.2022.8.26.0344

CLASSE ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –ESPÉCIES DE CONTRATOS

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO BENTO I

EXECUTADO: JULIANA RAMALHO DA SILVA

JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO, CRECI 43645, CNAI 18269, Corretor de Imóveis, nomeado por Vossa Excelência nos autos em epígrafe, vem, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários apresentar, os esclarecimentos a **IMPUGNAÇÃO** e **OBSERVAÇÕES** anotadas pelo Patrono da Parte, fls 255/256

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

OBJETIVO:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado **aproximado** de VENDA do imóvel situado a **RUA IONEU CARVALHO DOMINGOS N.º 170, APARTAMENTO Nº 124, 2º PAVIMENTO DO BLOCO 01 " CONJUNTO HABITACIONAL SÃO BENTO I "** BAIRRO PAULO C. LARA (NOVA MARÍLIA) –CEP 17.523-029.

MATRICULA N.º 66520-1º CRI- CADASTRO PMM 31193500

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.

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.

PRELIMINARES/VISTORIA:

Por solicitação de Vossa Excelência, constitui objeto do presente trabalho, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para surtir efeito de "**Valor APROXIMADO** para Venda do referido Imóvel".

O imóvel objeto deste Parecer Mercadológico, está devidamente Registrado na matrícula de nº 66520, 1º Registro de Imóveis da Comarca de Marília – SP, cadastrado (Prefeitura Municipal de Marília) sob o número de contribuinte nº 31193500.

O imóvel em avaliação foi vistoriado in loco por este subscritor no dia 16 de Setembro de 2024, as 17 hs.

Nesta data o I.A encontrava-se ocupado pela família de ALINE OLIVEIRA DA SILVA, inscrita no CPF/MF 413.524.968-01. Relatou que é LOCATÁRIA do referido imóvel, unidade 124, desde Novembro de 2023, pagando aluguel mensal no valor de R\$ 650.00 seiscientos e cinquenta reais , para MIRELA DA SILVA DE SOUZA, inscrita no CPF/MF 336.604.478-03, TELEFONE 14 99800 8444.

Descrição do Condomínio

17 TORRES- x 16 UNIDADES DE APTOS =272 apartamentos

PISO TÉRREO +3 ANDARES;

ÁREA PRIVATIVA 46,11 M²;

ÁREA TOTAL 52,0279 M²;

FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO 0,3676 %;

NATUREZA DO TERRENO: SECO;

TOPOGRAFIA DO TERRENO DO CONDOMÍNIO: LEVEMENTE DECLIVE/ RUA;

AR CONDICIONADO: INSTALAÇÃO INDIVIDUAL;

PORTARIA: MONITORAMENTO ELETRÔNICO E PESSOAL;

ARQUITETURA DO PRÉDIO: ESTILO FACHADA PINTURA ACRÍLICA -PROJETO NORMAL;

PAISAGISMO: POSSUI POUCO;

ÁREA DE LAZER: SALÃO DE FESTAS/QUADRA POLIESPORTIVA;

ÁREA VERDE: POSSUI POUCA;

GÁS: GLP;

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA TORRE EXTERNA **NECESSÁRIA MANUTENÇÃO**

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA TORRE INTERNA -NECESSÁRIA MANUTENÇÃO

VALOR DO CONDOMÍNIO: R\$ 182,00

LIMITES ACEITÁVEIS DE VALOR DE CONDOMÍNIO: %- LIQUIDEZ DENTRO DA MÉDIA PARA VENDA E LOCAÇÃO

ANO DE CONSTRUÇÃO APROVAÇÃO PROJETO 3192/2014

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

**DESCRIÇÃO DA UNIDADE-BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO-EXCETO O DORMITÓRIO
UNIDADE NA PAREDE E PATOLOGIA DO PISO ESTUFADO**

SEM ELEVADOR;

1 VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA;

2 DORMITÓRIOS;

1 WC COM AZULEJOS MEIA PAREDE/ BOX DE VIDRO;

SALA 2 AMBIENTES;

COZINHA AZULEJOS MEIA PAREDE;

ÁREA DE SERVIÇO;

REVESTIMENTO DOS WCs: CERÂMICO;

PISO INTERNO: PISO CERÂMICO;

PORTAS DOS DORMITÓRIOS-NÃO ESTAVAM INSTALADAS

FECHADURAS E DOBRADIÇAS DE QUALIDADE NORMAL;

ESQUADRIAS DE FERRO/ALUMÍNIO;

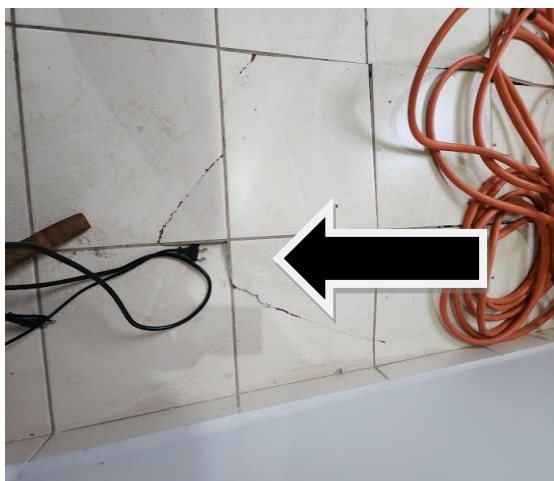
**PINTURA INTERNA: BOA CONSERVAÇÃO-EXCETO 1 DORMITÓRIO COM MANCHAS DE
UMIDADE ABAIXO DA JANELA**

METAIS E LOUÇAS DE PADRÃO SIMPLES;

INTERRUPTORES, TOMADAS E LUMINÁRIAS DE PADRÃO SIMPLES;

OBS: 1 DORMITÓRIO-PISO CERÂMICO PATOLOGIA- ASSENTAMENTO ESTUFADO

PISO

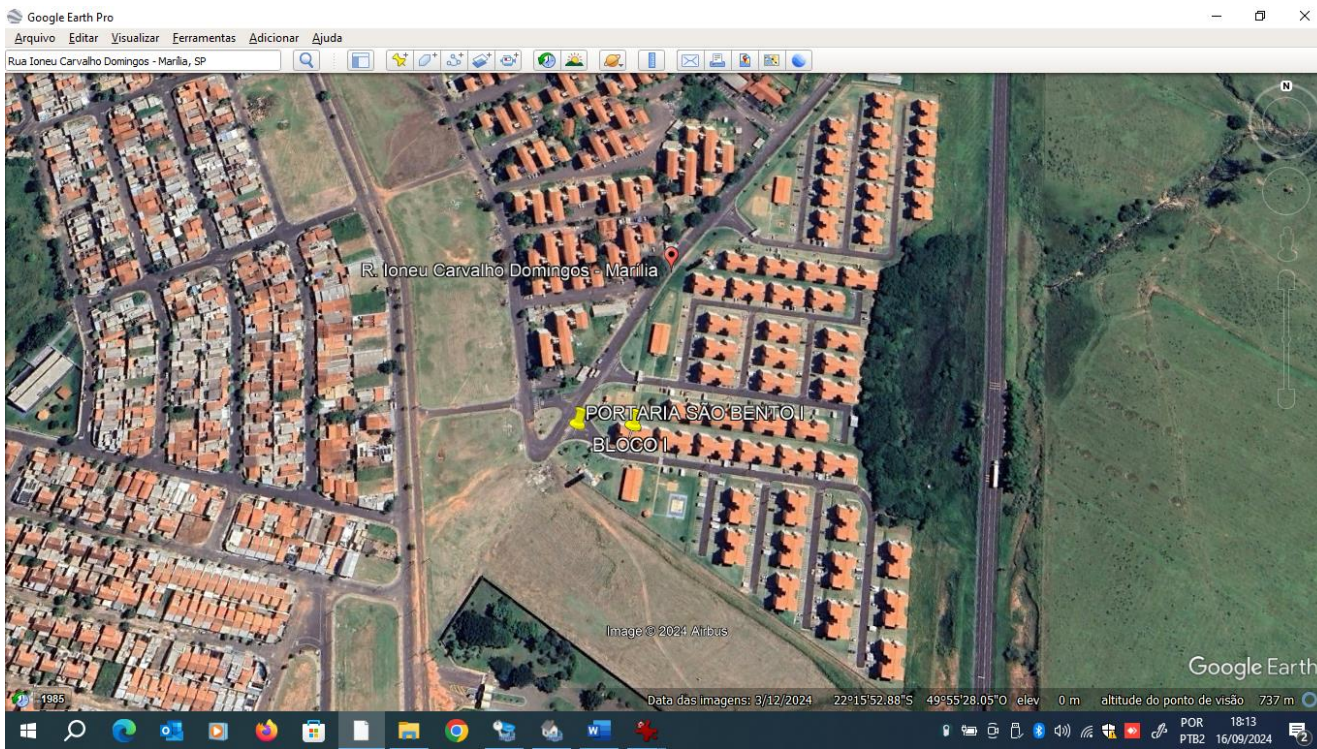
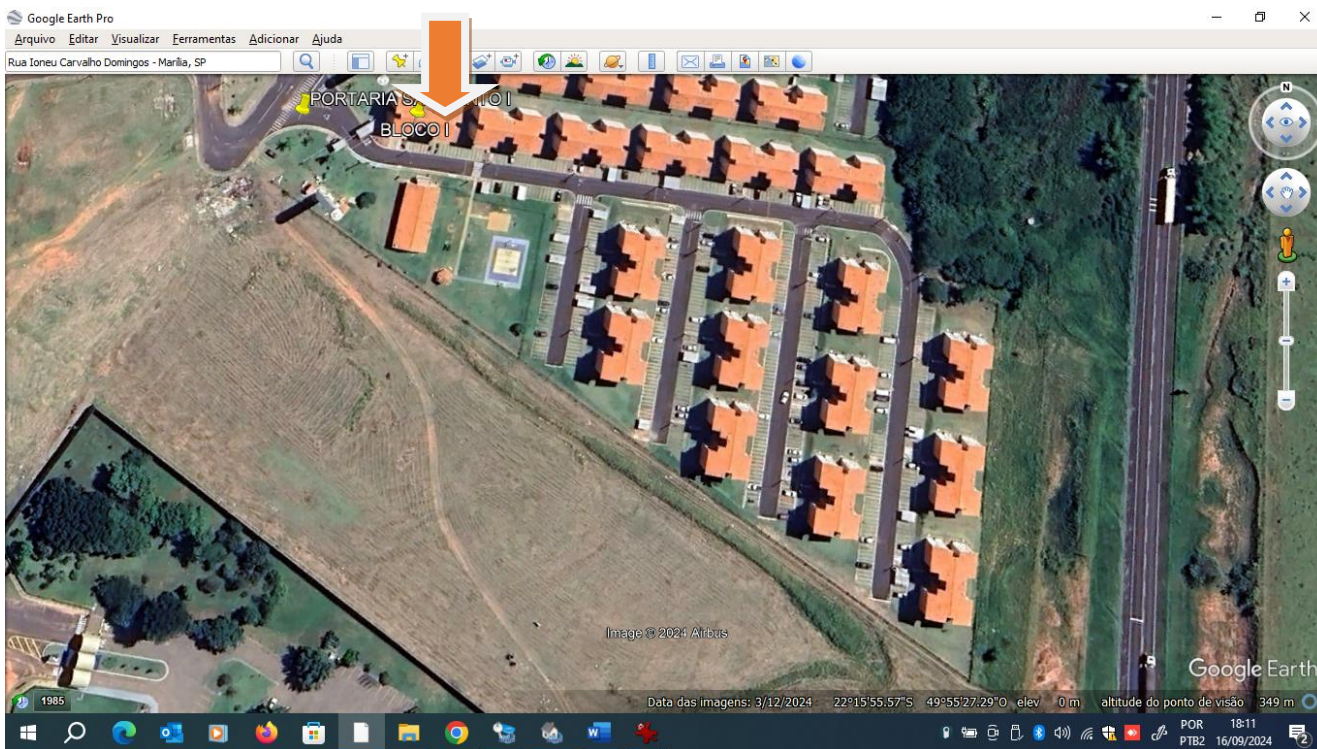


MANCHAS UMIDADE



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

Mapa de Localização / Vista Aérea



Este documento é **Página Original**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2024 às 09:46 , sob o número WMIA24702410601 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código 7KNbl110.

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

DOCUMENTAÇÃO ANEXA:

*CERTIDÃO DE VALOR VENAL;

* MATRÍCULA-1º CRI;
Nº 66520

* **PLANTAS CONSTRUTIVAS**
Nº 3192/2014

* IPTU – CADASTRO
Nº 31193500 **DÉBITOS**

*DAEM
Nº 12469533 **DÉBITOS**

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

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO I. A

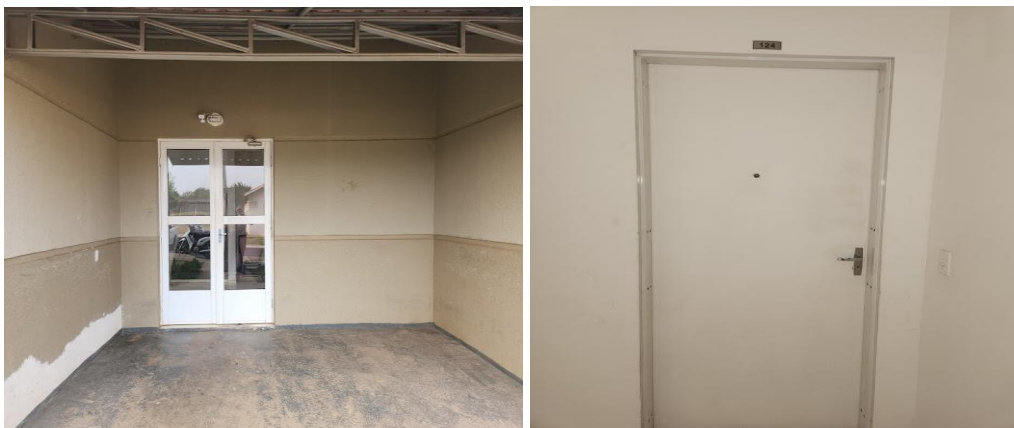
ACESSO PORTARIA - RUA IONEU CARVALHO DOMINGOS N º 170



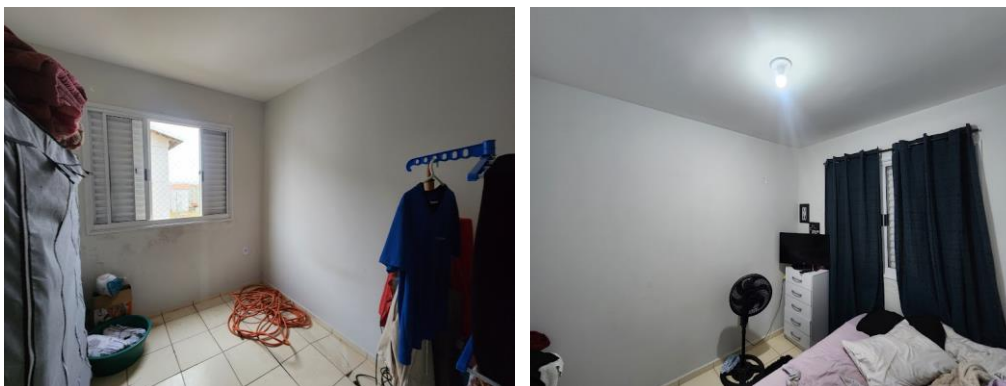
Este documento é original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2024 às 09:46, sob o número WMIA24702410601. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código 7KNbl.1j0.

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

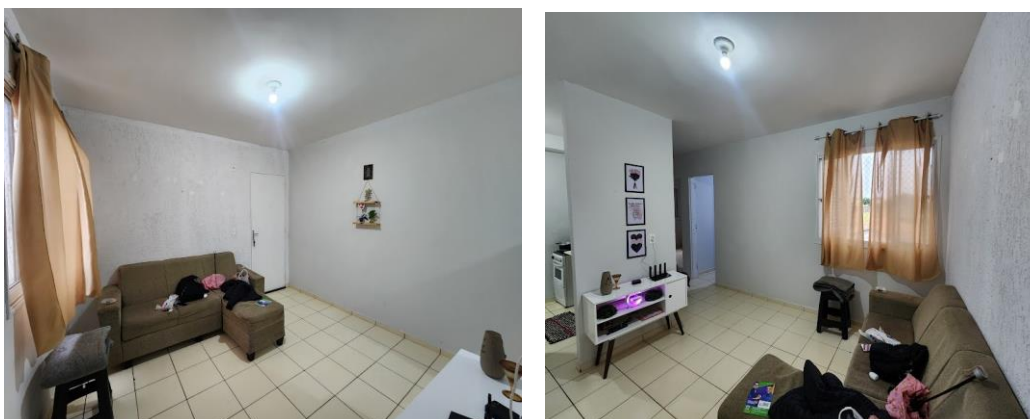
ENTRADA TORRE 1- PORTA DO APTO 124



DORMITÓRIOS I // II



SALA

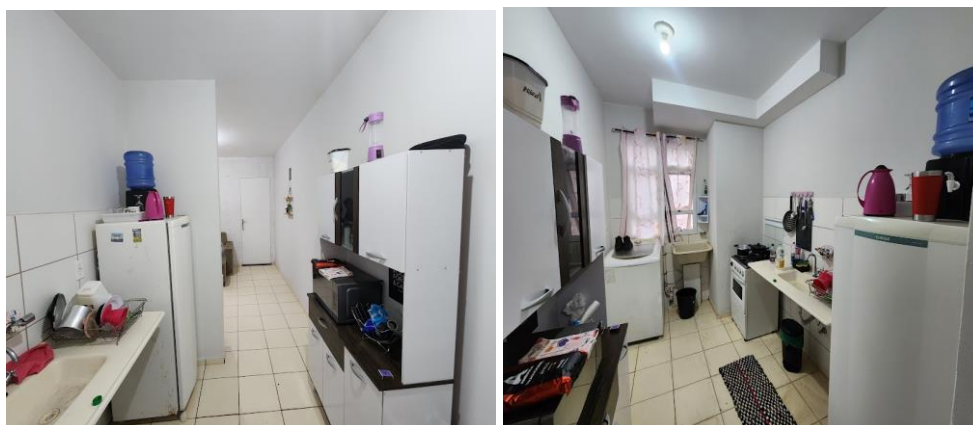


9
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

WC SOCIAL



COZINHA / AREA DE SERVIÇO



MEDIDORES DE AGUA/ GÁS



Este documento é uma cópia digital, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2024 às 09:46, sob o número WMIA24702410601. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código 7KNbl.1j0.

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

ANDAR 2º PAVIMENTO

ROSS HEIDECHE -REPAROS SIMPLES / IMPORTANTES
F 36,90 % - CLASSIFICAÇÃO-VIDA ÚTIL 10 ANOS
DEPRECIÇÃO PISO -PATOLOGIA- ESTUFADO-1 DORMITÓRIO
MANCHAS UMIDADE 1- DORMITÓRIO
PORTAS INTERNAS- NÃO ESTAVAM INSTALADAS

R\$ 2.269,92 X 46,11 = R\$ 104.666,01

R\$ 104.666,01 -36,90 % = R\$ 66.044.25

limites aceitáveis de valor de condomínio: % / liquidez dentro da média para venda e locação

NÃO FOI PESQUISADO O SALDO DEVEDOR JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO DA **UNIDADE 124-RESIDENCIAL SÃO BENTO I**.

DIANTE DO EXPOSTO, A CONCLUSÃO DO VALOR DE **R\$ 66.044.25**,REFERE-SE A UNIDADE 124, ONDE FOI ATRIBUÍDO O TOTAL, COMO SE A UNIDADE ESTIVESSE SIDO QUITADA INTEGRALMENTE SEU SALDO DEVEDOR.

VALE LEMBRAR QUE A GARANTIA FIDUCIÁRIA EM 2016 ERA DE R\$ 70.000,00(SETENTA MIL REAIS).

O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO **SÃO BENTO I**, É CONSIDERADO REGULAR, AS TORRES ENCONTRAM-SE COM PINTURA PARA MANUTENÇÃO REGULAR/ EXTERNAMENTE, PAVIMENTOS INTERNOS PINTURA PARA MANUTENÇÃO REGULAR, MUROS E DIVISAS, PORTARIA , DESTA FORMA CONCLUO O PARECER .

Este documento é **Página 10**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2024 às 09:46 , sob o número WMIA24702410601 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003174-69.2022.8.26.0344 e código 7KNbl.1j0.

11
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

CONCLUSÃO:

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.

ENCERRAMENTO

A UNIDADE EM AVALIAÇÃO TEVE COMO VALOR ATRIBUIDO NA CONCLUSÃO DIANTE DO SEU ESTADO DE CONSERVAÇÃO, QUE FOI CONSIDERADO REGULAR, MAS QUE SE FAZ NECESSÁRIA A TROCA E REMOÇÃO DOS PISOS E PINTURA DE 1 DORMITÓRIO, AUSÊNCIA DAS PORTAS INTERNAS(DORMITÓRIOS) .

DIANTE DE TODO O EXPOSTO, RATIFICO O PARECER TÉCNICO COM O VALOR DE VENDA DA UNIDADE 124, REFERENTE AO IMÓVEL NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA, REPRESENTANDO NESTA DATA A IMPORTÂNCIA APROXIMADA DE :

R\$ 66.044,25 sessenta e seis mil quarenta e quatro reais vinte e cinco centavos

(+ 6 %) R\$ 70.006,90 setenta mil seis reais noventa centavos

(- 6 %) R\$ 62.081,59 sessenta e dois mil oitenta e um reais cinquenta e nove centavos

Encerro meus esclarecimentos , colocando-me a disposição do Excelentíssimo Juízo e das Partes para prestar maiores informações que sejam julgados necessários .

MARILIA NOVEMBRO DE 2024

JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO

CRECI 43645 / CNAI 18269