

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

---

Solicitante “ TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA SP”

Classe Assunto: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA –ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo Digital n º 0007232-06.2020.8.26.0344

Exequente :Wilson Severino de Souza

Executado : Luciana Ribeiro Da Silva

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 a V. Exa. o que segue

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

**I – IMÓVEL LOCALIZADO:**

“ Prédio residencial de tijolos, com todas as suas instalações e demais benfeitorias, localizado a Rua Maria Casadei , nº 92 , Bairro Conjunto Residencial Alcides MatiuZZi.



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

**II –MEDIDAS DO TERRENO –DOCUMENTAÇÃO**

Área de terreno 171,66 mt<sup>2</sup>;

Área construída conforme certidão de valor venal 182,54 mt<sup>2</sup>;

Quadra de letra B , lote 12;

Localização meio de quadra;

Topografia nível da Rua;

Cadastrado junto a PMM sob os nº 8297900

DAEM –cdc 104994-58

2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos matrícula nº

Processo de aprovação de planta LOTEAMENTO / CASA PADRÃO junto a Prefeitura Municipal nº16512/98;

**III- OBJETIVO:**

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de Mercado para **VENDA** conforme solicitação do Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Marília .SP

**IV- VISTORIA :**

O imóvel Avaliando foi vistoriado dia 11 de novembro de 2020 , as 11 hs.

O Imóvel encontra-se ocupado pela família da Executada ,sendo que este perito teve o acompanhamento do Sr Antonio Ribeiro da Silva e Aparecida Hortencia Romeu da Silva , pais da Executada .

Conforme relato dos pais a executada tem deficiência auditiva e oral.

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

---

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.

**V – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Frente

1 dormitório com wc

1 dormitório

Sala

1 wc social

Cozinha

Área de serviço

Fundos :

Edícula assobradada em alvenaria

Parte superior sem forração

2 dormitórios sendo 1 com sacada

1 wc

1 cozinha

Cobertura da garagem estrutura de madeira e ferro , com telhas de barro ;

Wc Esquadrias, janelas de ferro e portas internas de madeira em estado regular;

Portão de chapa galvanizada automatizado para entrada de veículo e pessoas ;

Muros internos e paredes internas do corredor com pintura regular ;

A pintura interna em bom estado de conservação ;

Piso interno e externo : cerâmico;

Instalações elétricas e Hidráulicas, materiais e componentes comuns ;

A calçada externa (passeio público) é revestido por cimento desempenado .

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

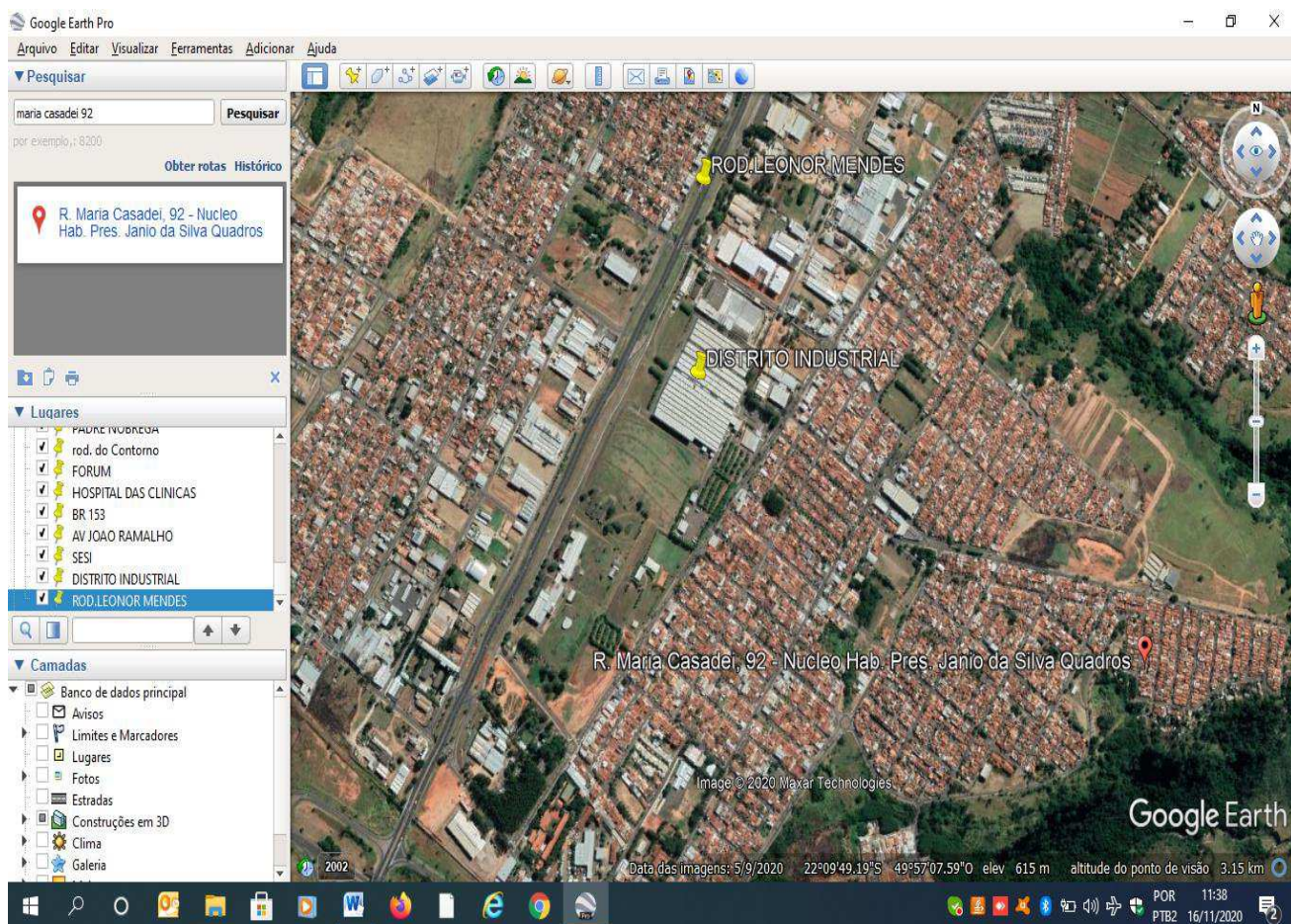
**VI – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:**

O referido imóvel está localizado em uma região residencial / comercial, bairro de classe padrão normal. O fluxo de Veículos pela Rua Maria Casadei , é normal. Está próximo do Distrito Industrial , Nikei Club , UBS Figueirinha , Emef Roberto Caetano Cimino . Acesso fácil a Br 153, Avenida Eugenio Coneglian , Avenida República .

**VII – MELHORIAS PÚBLICAS:**

O imóvel é servidos de toda infraestrutura, ( internet , energia elétrica, água, esgoto, coleta de lixo, asfalto, transporte urbano, entrega postal ).

**VIII – MAPA DA LOCALIZAÇÃO:**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 15:42 , sob o número WMIA20701645490. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007232-06.2020.8.26.0344 e código 5FC5EF3.

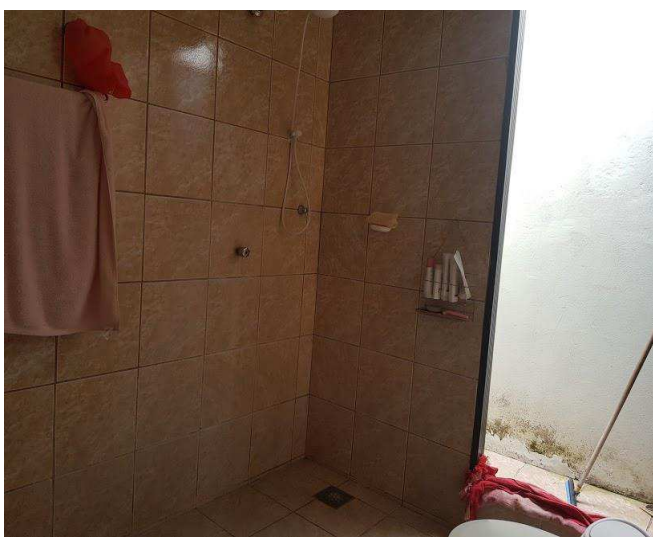
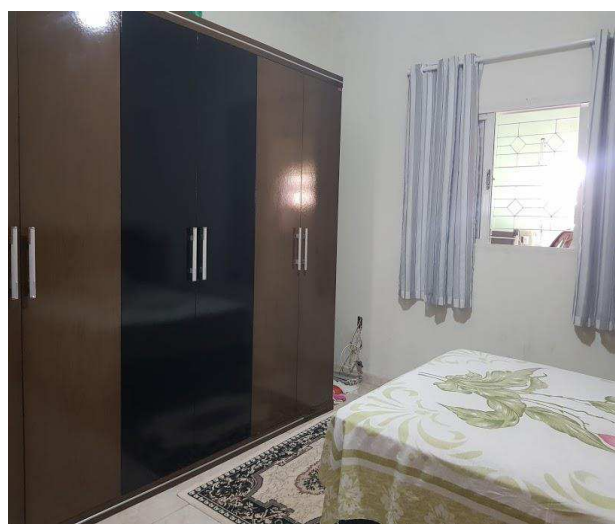
**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
IMÓVEL PARA VENDA  
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

**IX FOTO IMÓVEL AVALIANDO:**

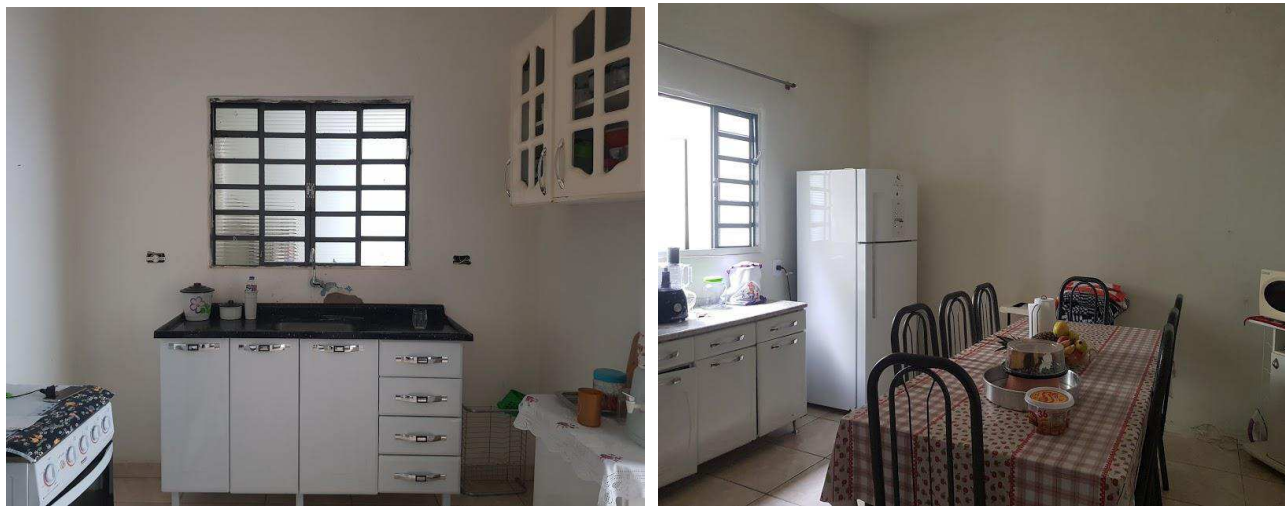


**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
IMÓVEL PARA VENDA  
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

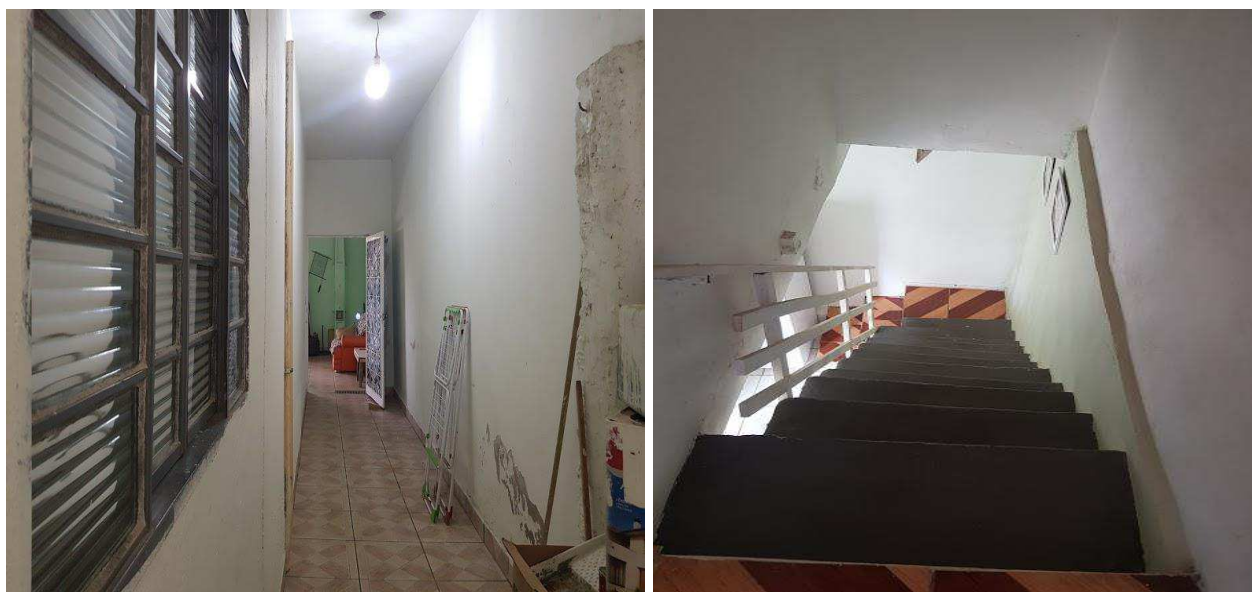
**Entrada casa principal**



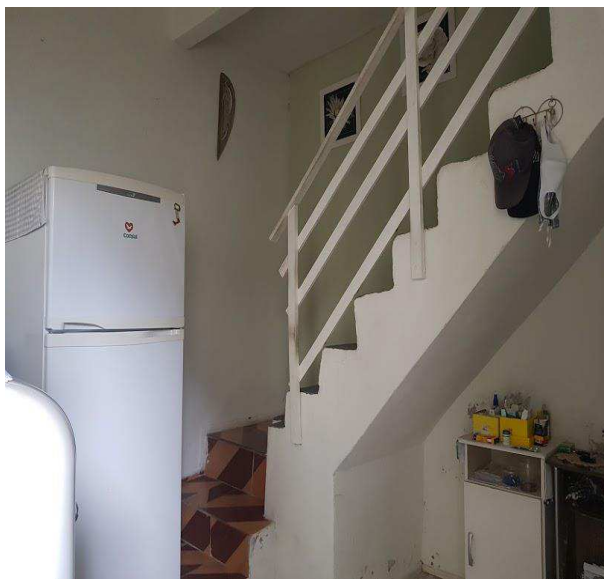
**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
IMÓVEL PARA VENDA  
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**



**Acesso para edícula**



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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 15:42, sob o número WMIA20701645490. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007232-06.2020.8.26.0344 e código 5FC5EF3.

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

**X- REFERENCIAIS/ MÉTODO COMPARATIVO:**

**XI – FONTE DE PESQUISA : imobiliárias de Marília**

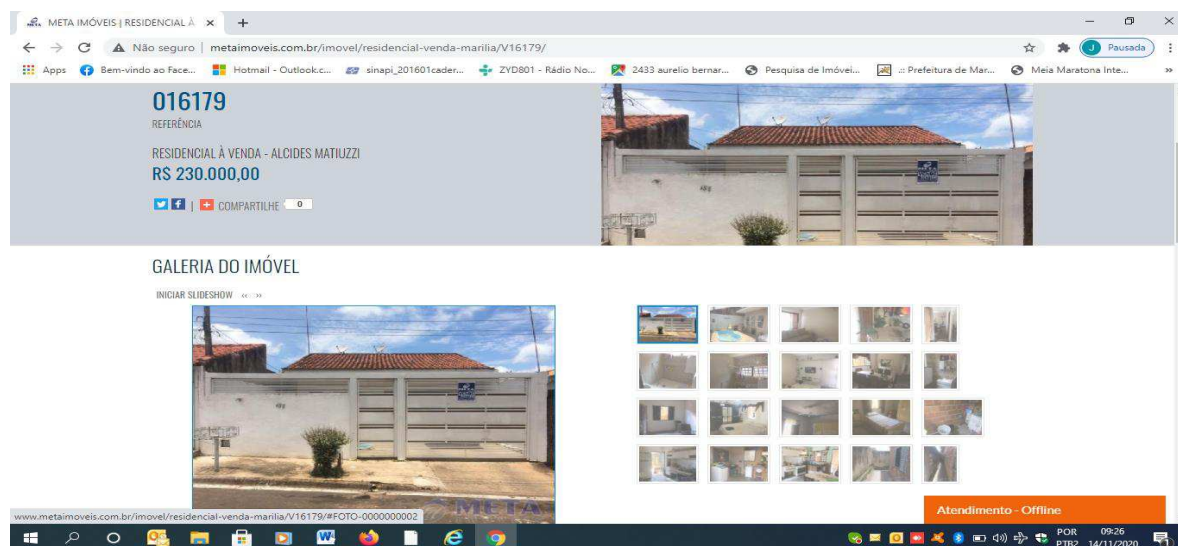
**Imóvel Referencial 1**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 16179– Bairro Alcides Matiuzi*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) 15 novembro de 2020*

*Características do Imóvel: a.c a.t 200,00 mt<sup>2</sup> a.c 130,00 mt<sup>2</sup> 3 dormitórios*



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

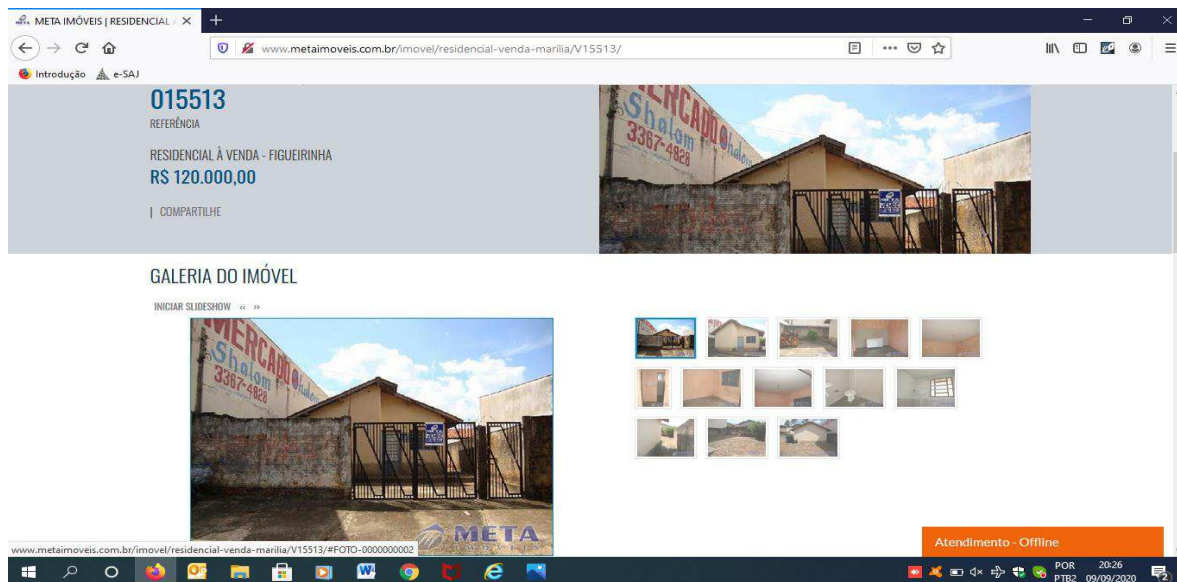
**Imóvel Referencial 2**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 015513– Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) 15 novembro de 2020*

*Características do Imóvel: a.t 200,00 mt<sup>2</sup> -1 dormitorio*



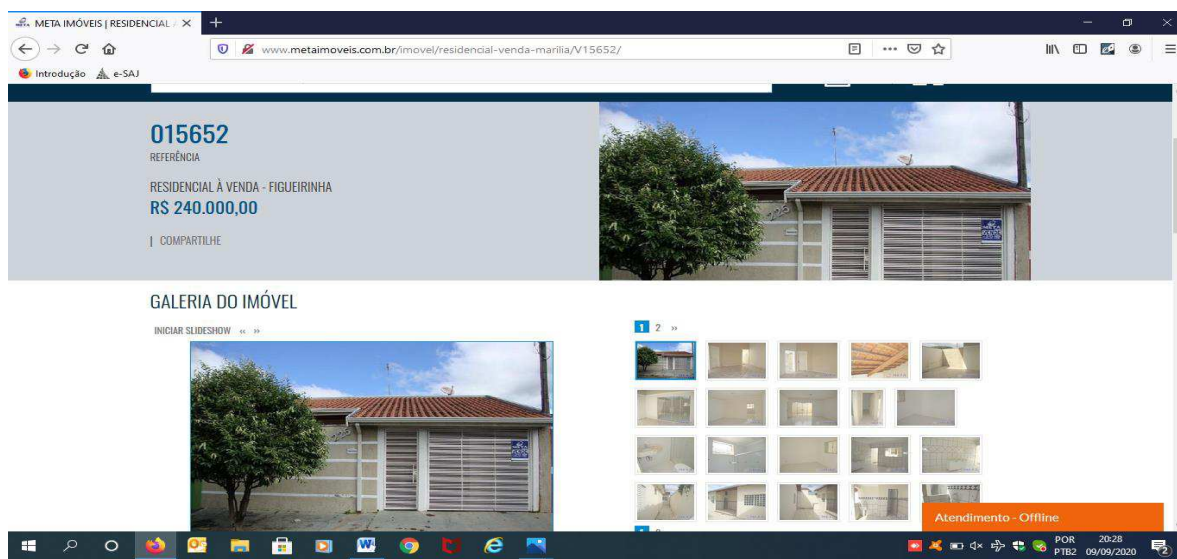
**Imóvel Referencial 3**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 015652– Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) 15 novembro de 2020*

*Características do Imóvel: a.t 200,00 mt<sup>2</sup> -2 dormitorios*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 15:42 , sob o número WMIA20701645490. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007232-06.2020.8.26.0344 e código 5FC5EF3.

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

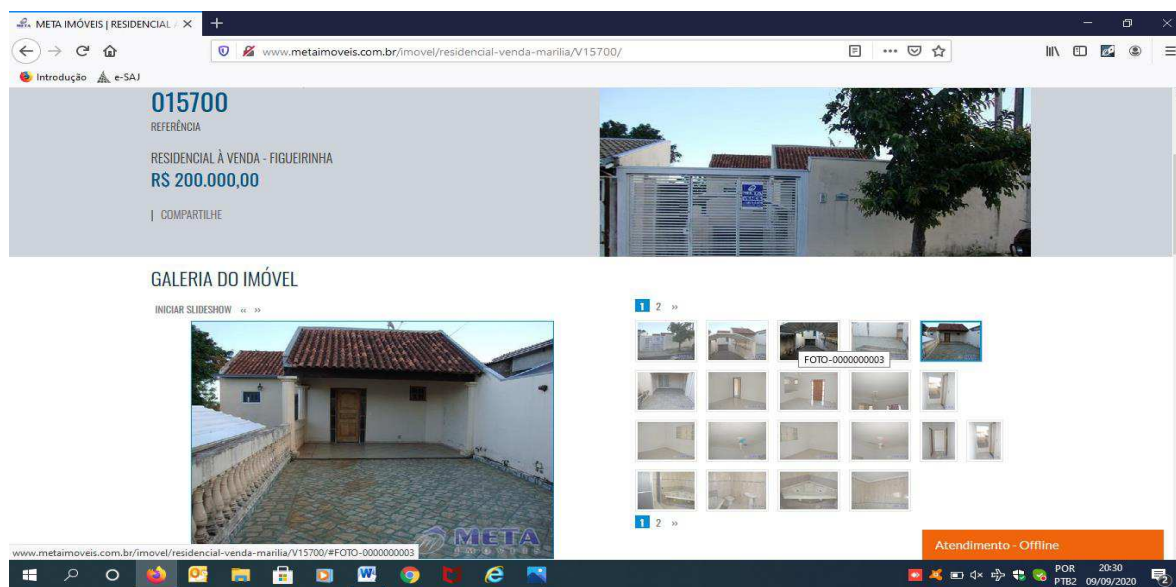
**Imóvel Referencial 4**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 015700– Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) 15 de novembro 2020*

*Características do Imóvel: a.t 200,00 mt<sup>2</sup>-2 dormitórios*



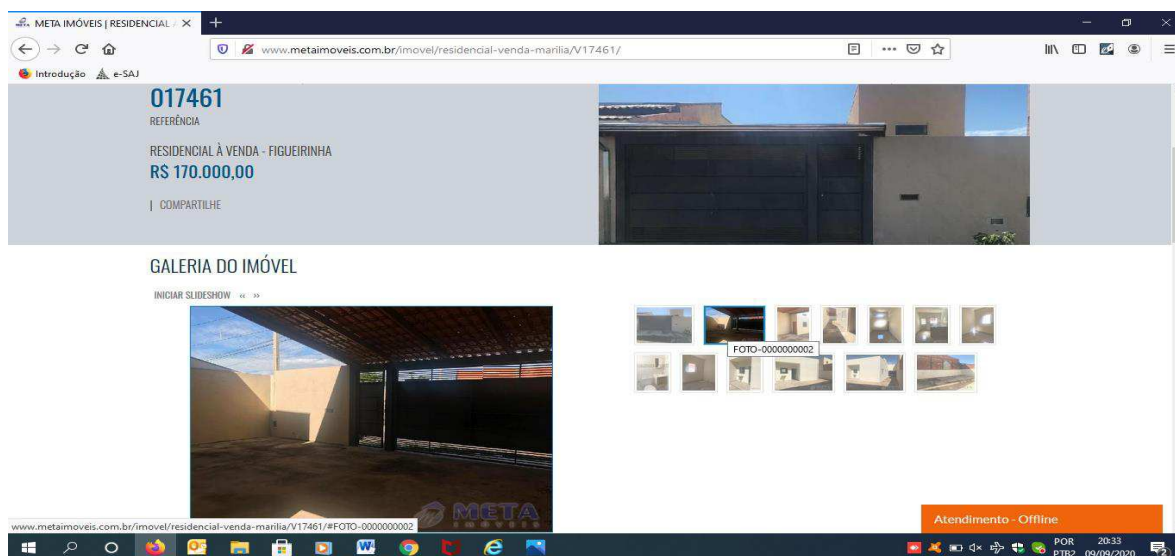
**Imóvel Referencial 5**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 017461– Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) 15 de novembro 2020*

*Características do Imóvel: a.t 170,00 mt<sup>2</sup>-2 dormitórios*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 15:42, sob o número WMIA20701645490. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007232-06.2020.8.26.0344 e código 5FC5EF3.

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

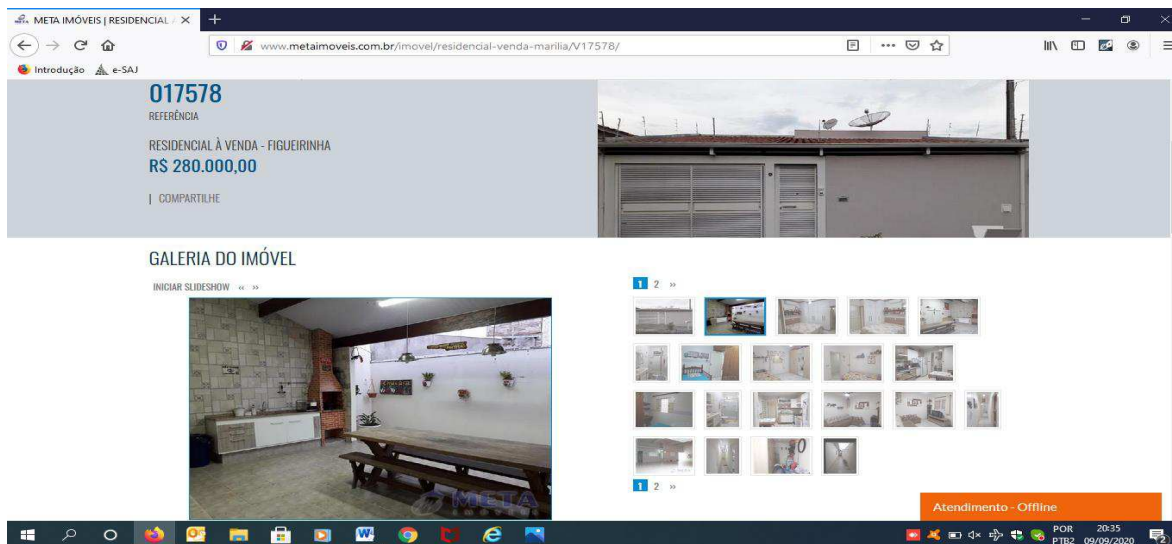
**Imóvel Referencial 6**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 017578– Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 280.000,00 ( duzentos e oitenta mil reais) novembro 2020*

*Características do Imóvel: a.t 202,50 mt<sup>2</sup> -3 dormitórios*



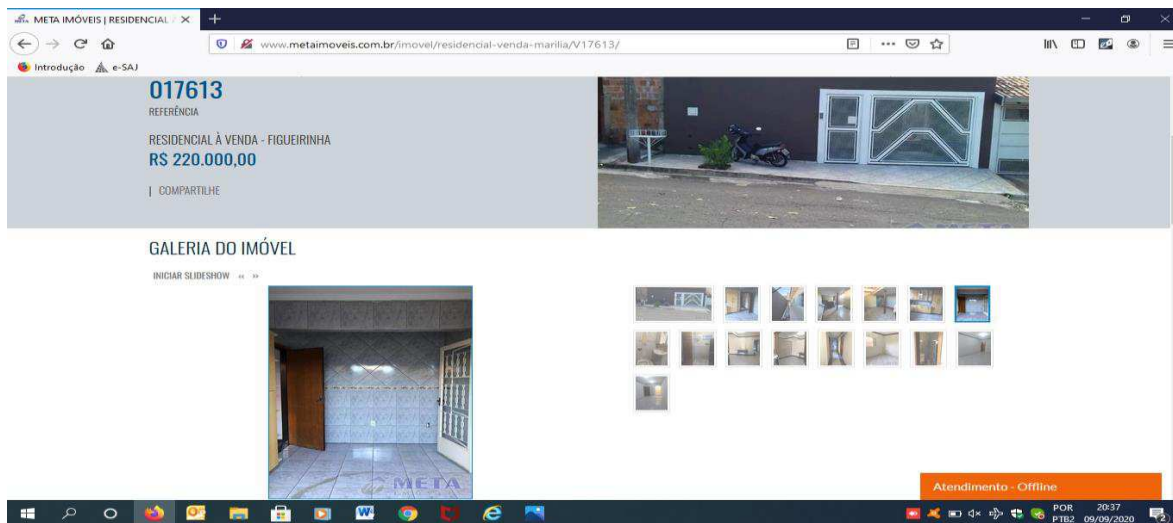
**Imóvel Referencial 7**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 017613– Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 220.000,00 ( duzentos e vinte mil reais) novembro 2020*

*Características do Imóvel: a.t 200,00 mt<sup>2</sup> -3 dormitórios*



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

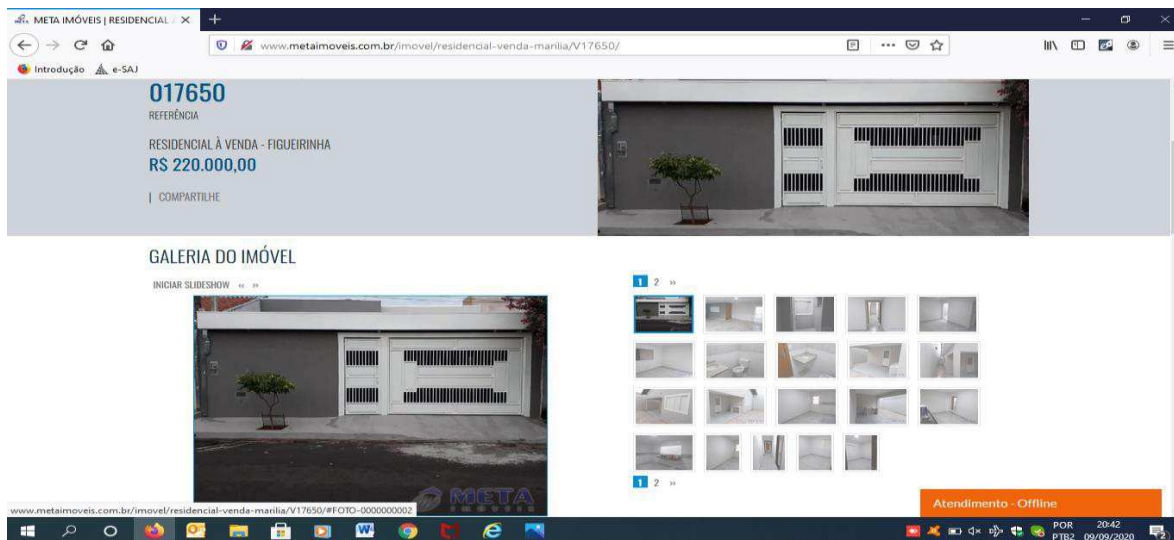
**Imóvel Referencial 8**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 017650– Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 220.000,00 ( duzentos e vinte mil reais) novembro 2020*

*Características do Imóvel: a.t 178,00 mt<sup>2</sup> -3 dormitórios*



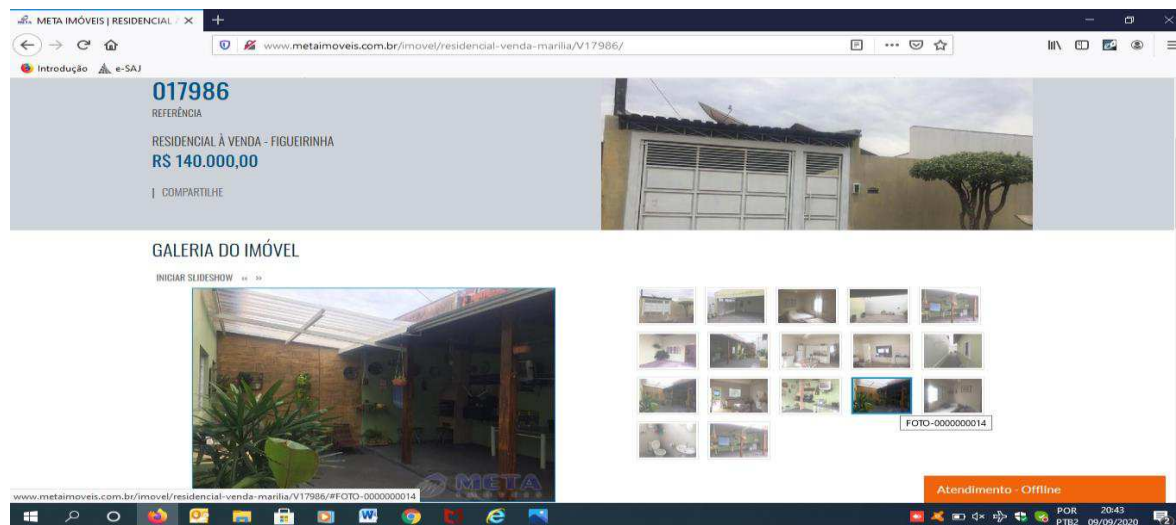
**Imóvel Referencial 9**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 017986– Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 140.000,00 ( cento e quarenta mil reais) novembro 2020*

*Características do Imóvel: a.t 170,00 mt<sup>2</sup> 2 dormitórios*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 15:42, sob o número WMIA20701645490. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007232-06.2020.8.26.0344 e código 5FC5EF3.

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

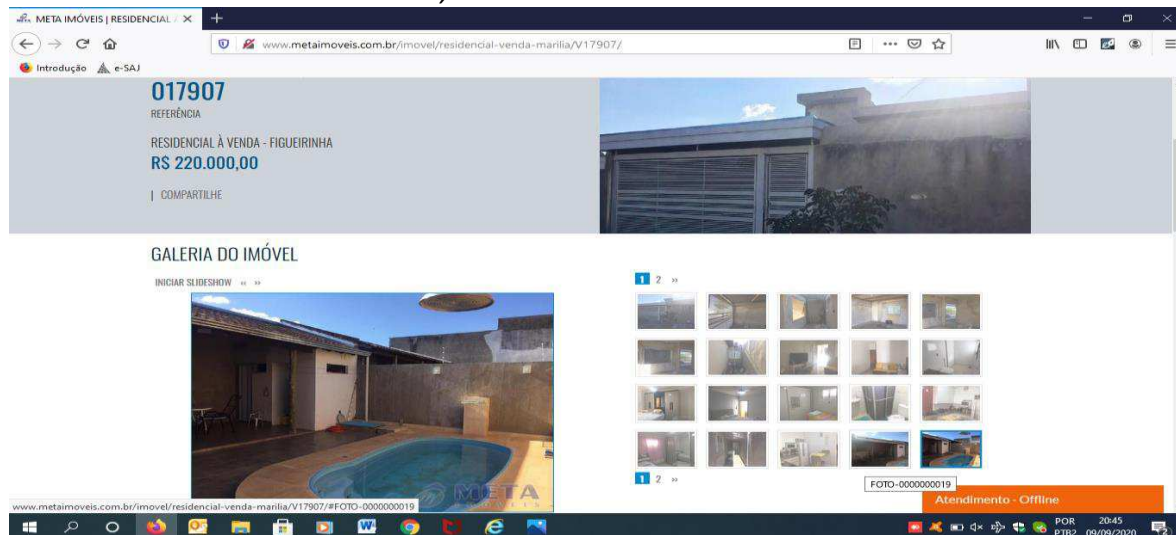
**Imóvel Referencial 10**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 017907– Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609*

*R\$ 220.000,00( duzentos vinte mil reais) novembro 2020*

*Características do Imóvel: a.t 204,00 mt<sup>2</sup> 3 dormitórios*



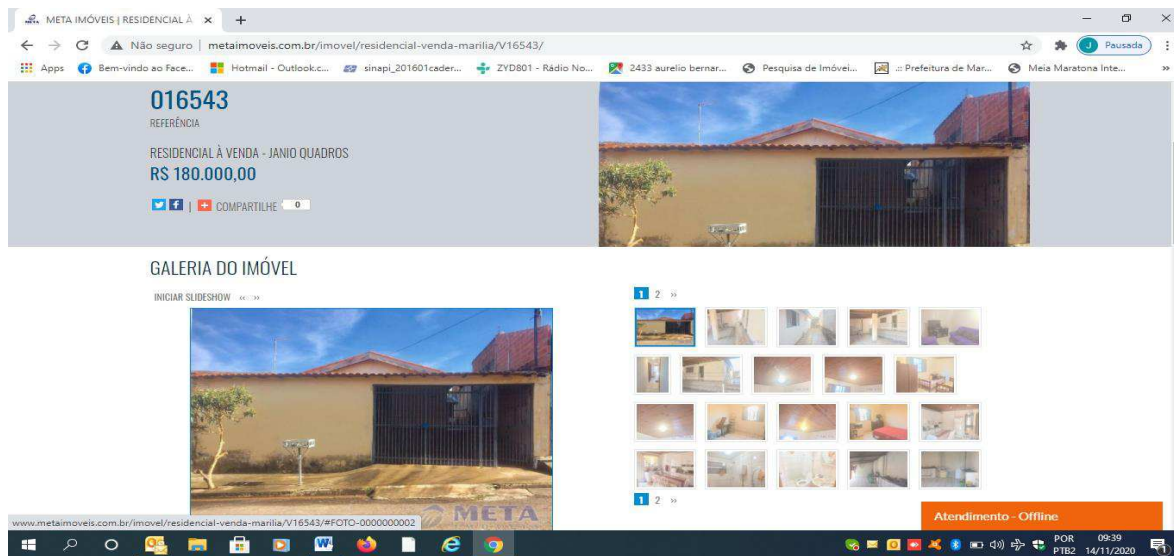
**Imóvel Referencial 11**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 16543 – Bairro Janio Quadros*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) 15 de novembro de 2020*

*Características do Imóvel: a.t200,00 mt<sup>2</sup> / a.c 110.00 mt<sup>2</sup> - 3 dormitórios*



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

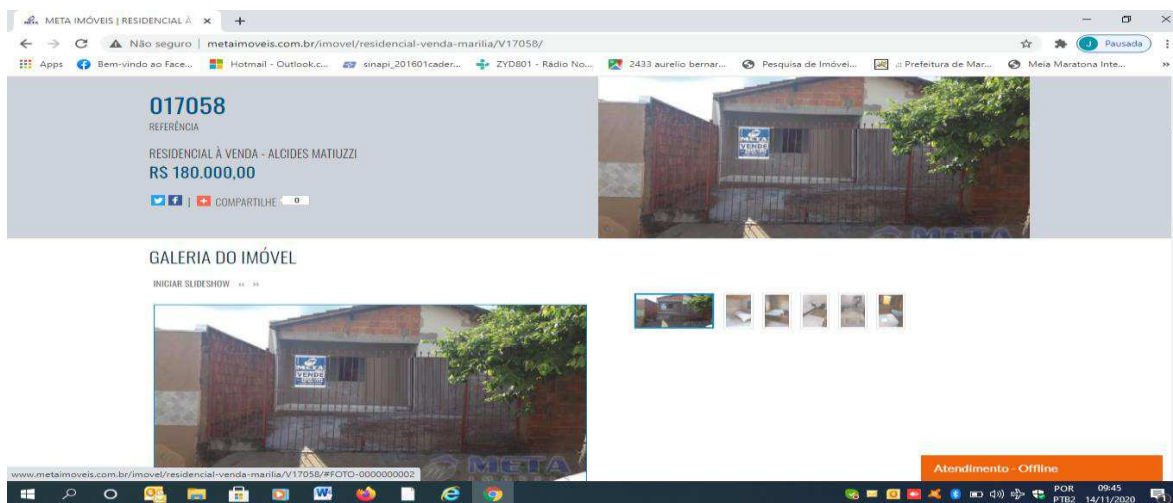
**Imóvel Referencial 12**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 17058 – Bairro Alcides Matiuzi*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) 15 de novembro de 2020*

**Características do Imóvel: a.c a.t 200,00 mt<sup>2</sup> a.c 100,00 mt<sup>2</sup> 3 dormitórios**



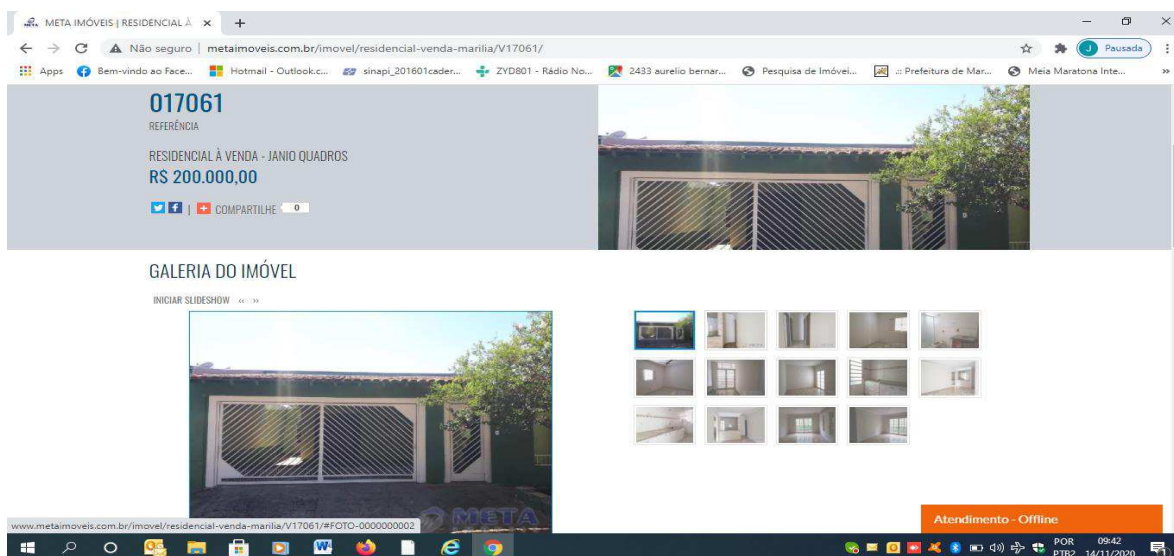
**Imóvel Referencial 13**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 17061 – Bairro Janio Quadros*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) 15 de novembro de 2020*

**Características do Imóvel: a.t 200,00 mt<sup>2</sup> a.c 173 mt<sup>2</sup> 3 dormitórios**



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

---

**Valor do metro quadrado de terreno na região:**

R\$ 350,00 a R\$ 500,00

**Valor do metro quadrado de área construída fornecido pelo índice Sinduscon Sp outubro 2020**

**R\$ 1.389,75**

**Área do terreno 171,66 mt<sup>2</sup>**

**Área construída cf certidão valor venal 182,50 mt<sup>2</sup>**

**Idade do Imóvel 22 –anos**

**Última reforma 4 anos**

**110,00 mt<sup>2</sup> laje/forro**

**70,00 mt<sup>2</sup> sem forração telheiro ( Incluindo garagem , área de serviço , edícula )**

**TABELA -Ross Heidecke**

Classificação – % REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES

Metro<sup>2</sup> terreno **R\$ 400,00** x área do terreno 171,66 Mt<sup>2</sup> = R\$ 68.664,00

Metro<sup>2</sup> área construída R\$ 1.389,75 \_x 110,00 mt<sup>2</sup> = R\$ 152.872,50

Metro<sup>2</sup> telheiro garagem e área de serviço R\$ 463,25 x 50,00 mt<sup>2</sup> = R\$ 23.162,50

Metro<sup>2</sup> telheiro da edícula R\$ 277,95 x 20,00 mt<sup>2</sup> = R\$ 5.559,75

Área laje R\$ 152.872,50 + área telheiro R\$ 23.162,50 + área telheiro R\$ 5.559,75=R\$ 181.594,75

R\$ 181.594,75 - 42.60% =R\$ 104.235,39

Área do terreno R\$ 68.664,00 + área construída R\$ 104.235,39 = R\$ 172.899,39

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

**XIII - CONCLUSÃO:**

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

Por se tratar de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliários, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 6 % nos valores acima expresso (-6 % a + 6 %), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

**Para a Venda do imóvel** no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de:

R\$ 172.899,39 ( cento e setenta e dois mil , oitocentos e noventa e nove reais , trinta e nove centavos )

**(+6%)** R\$ 183.237,35 ( cento e oitenta e três mil , duzentos trinta e sete reais , trinta e cinco centavos )

**(-6%)** R\$ 162.525,43 ( cento e sessenta e dois mil , quinhentos e vinte e cinco reais , quarenta e três centavos )

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Firmamos o referido estudo baseando-nos em métodos comparativos de preços realizados na região, bem como as características atuais do imóvel.

Marília 17 de novembro de 2020

José Albino Martins Manzano

CRECI 43645/ CNAI 18269

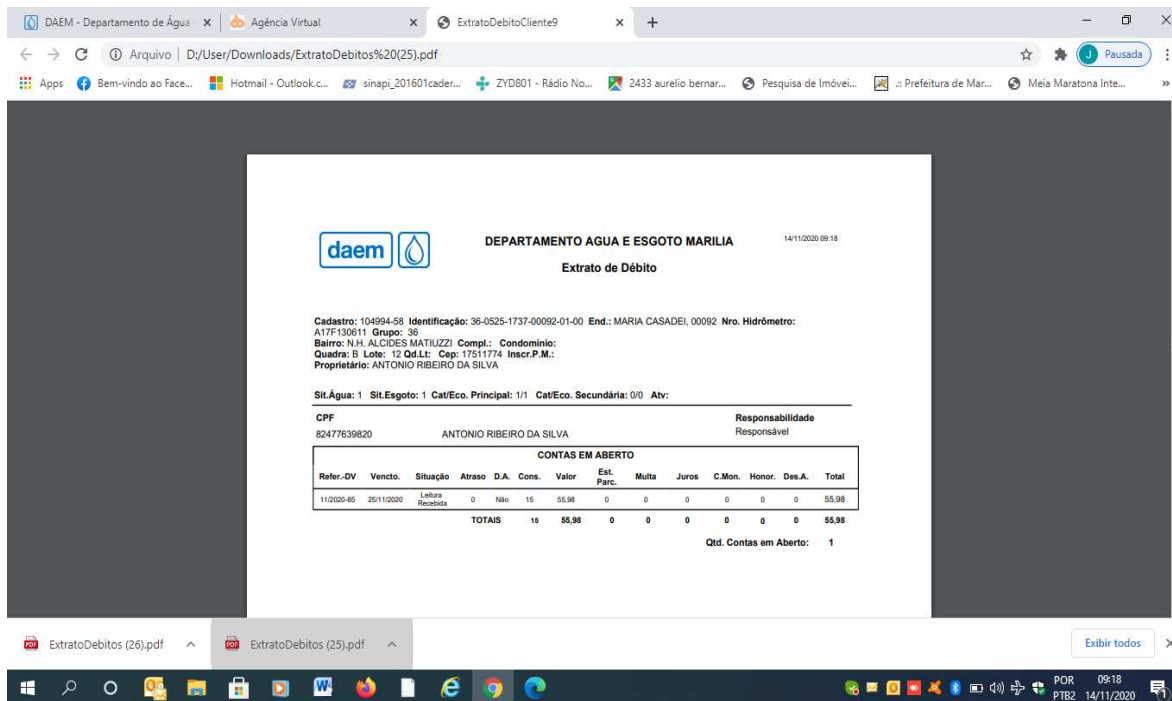
**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
IMÓVEL PARA VENDA  
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

---

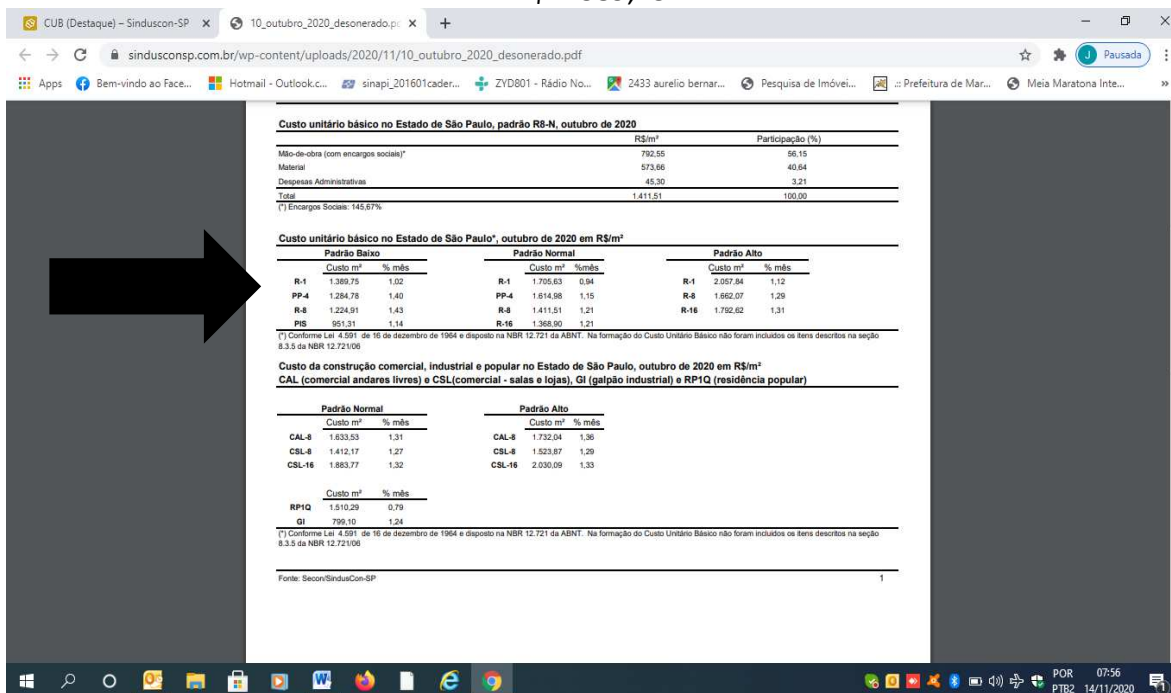
# ANEXOS

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

Daem – Não constam Débitos



Sinduscon Outubro de 2020 – R 1 – baixo  
R\$ 1.389,75



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 15:42, sob o número WMIA20701645490. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007232-06.2020.8.26.0344 e código 5FC5EF3.

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

<b>PROJETO COMPLETO</b>		FOLHA Nº 01/01
<b>ASSUNTO:</b> CONSTRUÇÃO DO CONJUNTO RESIDENCIAL ALCIDES BATEUZZI Nº DE UNIDADES: 346      MODELO: CTE – OFICINA PROGRAMA PRO-CRED – FORMA ASSOCIATIVA – C.E.F.		PROJETO Nº. 2712 <b>GRAPROHAB</b>
<b>REFERENCIA:</b> PROJETO ARQUITETÔNICO – PLANTAS BAIXAS   CORTES   FACHADAS   DETALHES CONSTRUTIVOS		
<b>LOCAL:</b> PROLONGAMENTO DA RUA JOSÉ RINO – ANEXO AO NÚCLEO HABITACIONAL “JANIO DA SILVA QUADROS” – MARÍLIA/SP		
<b>PROPRIETARIO:</b> COOPERATIVA HABITACIONAL DOS COMERCIÁRIOS DO ESTADO DE SÃO PAULO – SECCAO MARÍLIA V		
<b>SITUACAO</b>  VIDE FOLHA Nº02 DO PROJETO URBANÍSTICO		Declaro que a aprovação deste projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.  _____ PRESIDENTE COOPERATIVA HABITACIONAL DOS COMERCIÁRIOS DO ESTADO DE SÃO PAULO – SECCAO MARÍLIA V
<b>AREAS</b> AREA DO TERRENO - (TOTAL DOS LOTES)      57.011,76 m2 AREA A CONSTRUIR - (UNIDADE RESIDENCIAL)      23,94 m2 AREA A CONSTRUIR - (TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIAIS) 346 x 23,94 m2 = 8.283,24 m2 AREA DO TERRENO LIVRE      48.728,52 m2		EMPRESA RESPONSÁVEL PELA PROJETO E EXECUÇÃO DA OBRA PLANDESTE CONSTRUTORA LTDA CREA-SP Nº 105.150,5 RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EMPRESA JOÃO D'ESCÓSSIA MELO ENGENHEIRO CIVIL CREA-SP Nº 0600284620
ART. 0600284620/97/023/024      INSS. 2129104834/75		PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA <b>APROVADO</b> Marília, 27/02/98
APROVAÇÕES _____ GRAPROHAB Certificado nº 22498 <b>APROVADO</b> _____ FRANCISCO MAURÍCIO RAPOSO Diretor de GRAPROHAB		_____ Sec. Municipal de Planejamento Urbano Proc. n.º 16512/98 Folha n.º 14F Ass.: Gode

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 15:42, sob o número WMIA20701645490. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007232-06.2020.8.26.0344 e código 5FC5EF3.

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

DO ESTADO DE SAO PAULO

**SITUACAO**

VIDE FOLHA Nº02 DO PROJETO URBANISTICO

**AREAS**

AREA DO TERRENO	:(TOTAL DOS LOTES)	57.011,76 m2
AREA A CONSTRUIR	:(UNIDADE RESIDENCIAL)	23,94 m2
AREA A CONSTRUIR	:(TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIAIS)	346 x 23,94 m2 = 8.283,24 m2
AREA DO TERRENO LIVRE		48.728,52 m2


ART. 0600284620/97/023/024 | INSS. 21291048

APROVACOES | PREF

GRAPROHAB  
Certificado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 15:42, sob o número WMIA20701645490. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007232-06.2020.8.26.0344 e código 5FC5EF3.

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA**  
**DIVISÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO**

17501-900 - BAHIA R, 40 - Paço Municipal - Centro - Marília SP

### Certidão Valor Venal

Número 420164/2020

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 8297900	Controle: 8297900
Proprietário ANTONIO RIBEIRO DA SILVA	
Compromissário	
Possuidor	
Local do Imóvel 17511-774 - MARIA CASADEI R, 92	
Bairro/Loteamento CONJUNTO RES.ALCIDES MATEUZZI	Quadra: B Lote: 12
Situação Ativo	
Exercício de Lancto 2020	
Vir Venal Territorial 11.807,64	Testada 8.00 m
Vir Venal Predial 54.680,08	Área Terreno 171.66 m2
Vir Venal Imóvel 66.487,72	
Área Construída 182.54 m2	


Esta certidão é válida por 06 (seis) meses, conforme Decreto 7212/96.

Marília, Quinta-feira 12 Novembro 2020  
 Número: 420164/2020  
 Inscrição: 8297900  
 Válido até: 31/12/2020

Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada no seguinte endereço da Internet:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 15:42, sob o número WMIA20701645490. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007232-06.2020.8.26.0344 e código 5FC5EF3.

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

	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA</b> <b>DIRETORIA DE FINANÇAS</b> 17501-900 - BAHIA R, 40 - Paço Municipal - Centro - Marília SP	
<b>Certidão Negativa Débitos Imobiliários</b> Número 420161/2020		
<p>Certificamos que até a presente data, em relação à inscrição do imóvel abaixo identificado, ressalvados os débitos que vierem a ser apurados, não existe débito relativo a Impostos e Municipais, junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade.</p>		
<b>Identificação do Imóvel</b>		
Cadastro do Imóvel 8297900	Controle: 8297900	Situação Ativo
Proprietário ANTONIO RIBEIRO DA SILVA		
Compromissário		
Possuidor		
Local do Imóvel 17511-774 - MARIA CASADEI R, 92		
Bairro/Loteamento CONJUNTO RES.ALCIDES MATEUZZI Quadra: B Lote: 12		
Parcelas Vincendas 15/12/2020		
Cidade Marília		Estado SP
<p><b>ATENÇÃO:</b> Esta certidão é fornecida gratuitamente, sendo válida por 180 dias, contados da data de sua expedição. (Decreto 7212/96)</p> <p>Marília, Quinta-feira 12 Novembro 2020          Número: 420161/2020          Cadastro do Imóvel: 8297900</p> <p>Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:  <a href="http://www.marilia.sp.gov.br">http://www.marilia.sp.gov.br</a></p> <p><b>ATENÇÃO:</b> Qualquer rasura ou emenda <b>INVALIDARÁ</b> este documento.</p>		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 15:42, sob o número WMIA20701645490. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007232-06.2020.8.26.0344 e código 5FC5EF3.

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

PROCESSO DIGITAL Nº 0007232-06.2020.8.26.0344

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 a V. Exa.,o complemento do Laudo de Avaliação conforme fls 13 .

## **PRELIMINARES**

Trata-se de esclarecimentos que o Exequente manifestou-se pedindo complementação do Laudo de Avaliação , para atribuição do valor de aluguel mensal conforme fls 13 dos autos .

Porem este subscritor deixou de observar que fazia parte do Parecer Mercadologico , informar ao Excelentíssimo Juizo e as Partes o valor de aluguel .

## **ATRIBUIÇÃO DO VALOR DE VENDA**

**Foi atribuído o valor aproximado de venda em acordo com o Parecer Mercadologico completo fls 34/57 , no total de R\$ 172.839,99( cento e setenta e dois mil , oitocentos e trinta e nove reais , noventa e nove centavos .) observando a variação de + 6% e -6% .**

## **ATRIBUIÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO**

Em tempo e sem intenção de causar algum prejuízo as Partes , entendo que o valor aproximado de aluguel mensal , utilizando o Método de Renda , podemos aplicar o percentual de **0,3 % a 0,4%** do valor atribuído para a venda , ou seja com uma variável de R\$ 518,52 ( quinhentos e dezoito reais , cinquenta e dois centavos ) a R\$ 691,35 (seiscentos e noventa e um reais , trinta e cinco centavos ) mensais .

Entendo que esta avaliação para o valor mensal de locação é devido as instabilidades econômicas decorrentes da Pandemia (Covid 19).

Diante de todo o exposto , encerro meus esclarecimentos , colocando-me a disposição do Juizo para prestar maiores informações que sejam julgados necessários .

Marília 26 de janeiro de 2021

Jose Albino Martins Manzano

Creci 43645/ Cnai 18269