

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 1017347-40.2018.8.26.0344

CLASSE ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –CONTRATOS BANCÁRIOS

EXEQUENTE: BIVA SERVIÇOS FINANCEIROS S.A

EXECUTADO: CR2 ATACADO E VAREJO EIRELLI EPP E OUTRO

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 **original**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 09:53, sob o número WMIA24700730366. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017347-40.2018.8.26.0344 e código Q1d6tGEI.

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

Índice:

1. Objetivo
2. Número do Parecer Técnico
3. Da competência / ABNT- NBR 14653
4. Partes da ABNT/NBR
5. Abreviaturas
6. Preliminares /vistoria
7. Descrição do Imóvel
8. Características da Região
9. Melhorias Públicas
10. Mapa de Localização /Vista aérea Google
11. Documentos em anexo
12. Fotos do imóvel Avaliando
13. Metodologia/ fonte de pesquisas referenciais
14. Fotos de Imóveis referenciais
15. Homogeneização de dados imóvel Real
16. Conclusão do Parecer

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

01. Objetivo:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor APROXIMADO de mercado para VENDA do imóvel situado a **Rua Jose Luiz de Oliveira Bueno nº 79, Bairro Altos do Palmital**, descrito nos termos da matrícula nº 57282, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Marília, São Paulo, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de Marília” como contribuinte municipal sob nº 8168600.

02. Número do Parecer Técnico:

“ PTAM ABRIL 2024 ”

03. 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.º s 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.

4 - 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.

5- 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.

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

6- Preliminares/Vistoria:

6.1-Por solicitação do Excelentíssimo Juiz da Terceira Vara Cível desta Comarca, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de " Valor Aproximado para VENDA de referido Imóvel".

6.2-O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor no **dia 10 de Abril de 2024, as 10 horas.**

6.3-Neste dia, o imóvel em avaliação, encontrava-se ocupado pela família do Sr Davd Sardim, inscrito no CPF/MF 106.221.968-63, telefone 14 99707-0006.

6.4-Não foram utilizados aparelhos para medição do terreno e das respectivas áreas construídas.

6.5- Conforme identificado nas imagens do projeto identificados pelas linhas verde e vermelha fls 27/28, o imóvel em avaliação, encontra-se parcialmente inacabado, conforme projeto em anexo :

piso térreo, área destinada para lazer , wc e despejo, alvenaria,paredes chapiscada, altura de laje ;

piso superior, área destinada para as suítes/dormitórios, estrutura pronta para a laje piso .

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

07. Descrição do Imóvel:

***ÁREA DE TERRENO 10,00 X 25,00**
250,00 M²

***ÁREA CONSTRUÍDA VALOR VENAL**
210,17 M²

***ÁREA CONSTRUÍDA IDENTIFICADA NO LOCAL**
TELHEIRO 40,70 M²

*RESIDÊNCIA EM ALVENARIA, COBERTA TELHAS, LAJE/ GESSO;

ENTRADA SOCIAL/ACESSO PARA PESSOAS E VEÍCULOS ACIONAMENTO MANUAL GARAGEM PARA 2 AUTOS COBERTA

PISO TÉRREO

SALA EM 2 AMBIENTES

LAVABO

ESCRITÓRIO

COZINHA COMPLETA -COIFA FOGÃO FORNO INTEGRADA NA SALA COM BANCADA EM MADEIRA

SALA/COPA DE JANTAR/TV

1 WC **-INACABADO**

DESPEJO /ÁREA DE SERVIÇO **INACABADO**

ACESSO AO PISO SUPERIOR

ESCADA DE GRAUS PRANCHAS DE MADEIRA

PEITORIL/ CORRIMÃO ALUMÍNIO / VIDRO

PISO SUPERIOR

MEZANINO COM 1 WC

1 DORMITÓRIO

LAJE/PISO PRONTO PARA A EDIFICAÇÃO DAS SUITES (**INACABADO**)

PISO INTERNO

CERÂMICO/ PORCELANATO/ LAMINADO MADEIRA

PISO EXTERNO

CIMENTO/CERÂMICO

R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECI SP 43.645 - CNAI 18269

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

ACABAMENTOS

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO/VIDRO
PORTAS DE MADEIRA
ELÉTRICOS E HIDRÁULICOS COMPONENTES
FECHAMENTO FRONTAL - MURO DE ALVENARIA
PINTURA INTERNA - CONSERVAÇÃO REGULAR
PINTURA EXTERNA - MANUTENÇÃO NECESSÁRIA

*TOPOGRAFIA
NÍVEL DA RUA

*SOLO
SECO

*LOCALIZAÇÃO
MEIO DE QUADRA

08. Características da Região:

O referido está localizado em área comercial/residencial, próximo de Condomínios Residenciais Distrito Industrial da Zona Norte e diversos segmentos comerciais.

No entorno do **LA** encontramos serviços para a comunidade, tais como, pequenos mercados, lanchonetes, lojas de materiais de construção etc .

9 - Melhorias Públicas/ Confrontações:

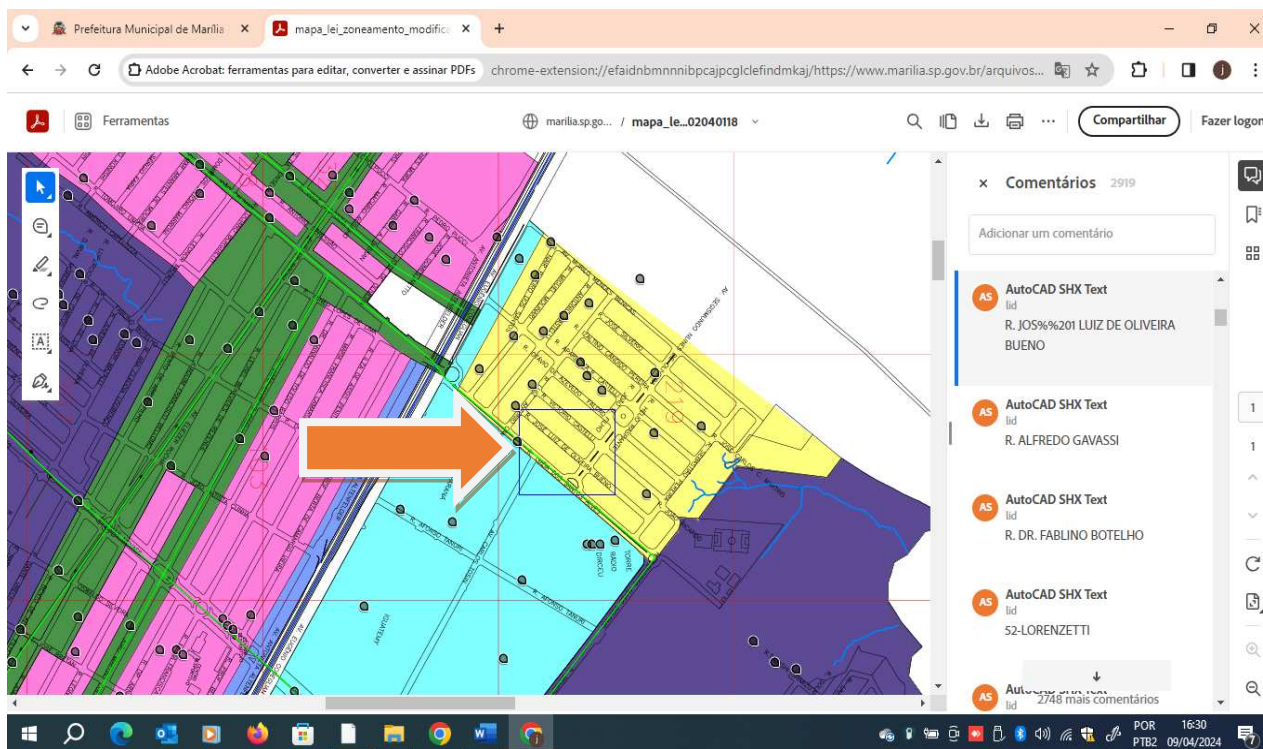
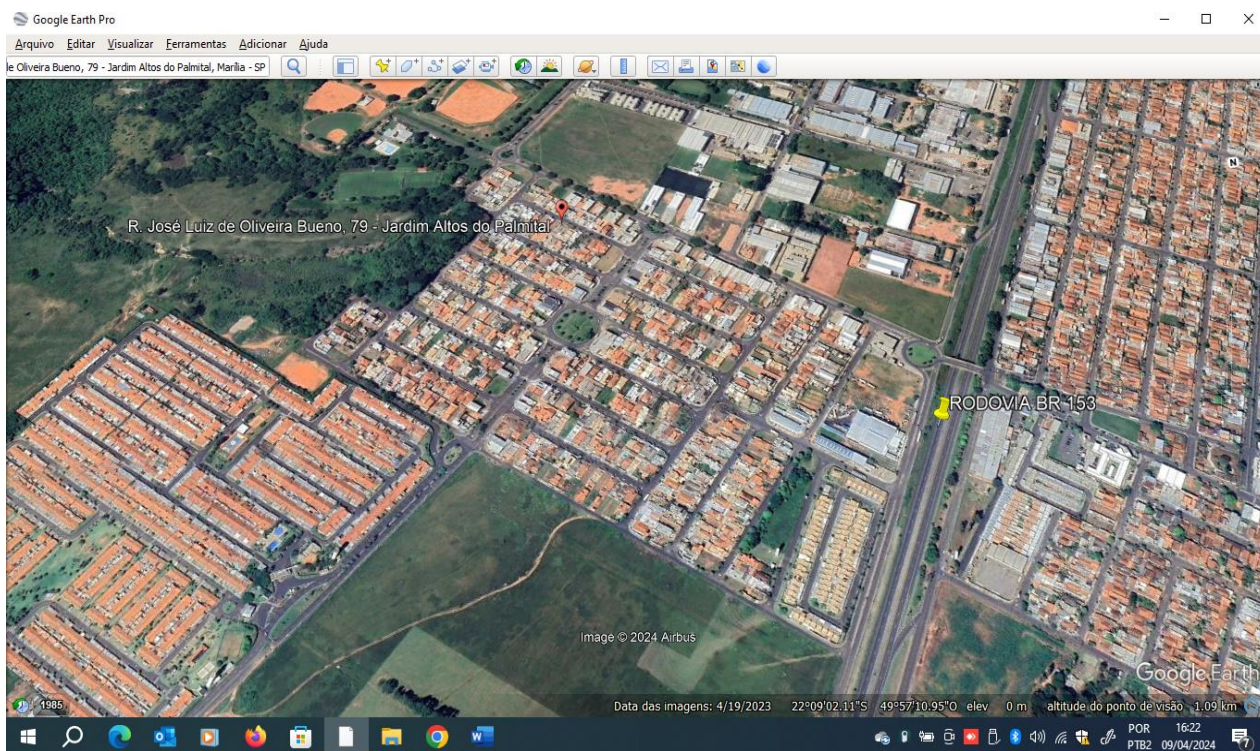
O local onde está situado o imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura como um corredor com permissão para construção de condomínios residenciais horizontais, comerciais e demais segmentos respeitando as normas da Lei de Zoneamento do município.

Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, fibra optica, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano.

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na Matrícula de nº 57282 junto ao 2º Registro de Imóveis de Marília, sendo que possíveis alterações não estarão contidas nas averbações nestes documentos.

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 /ZONEAMENTO

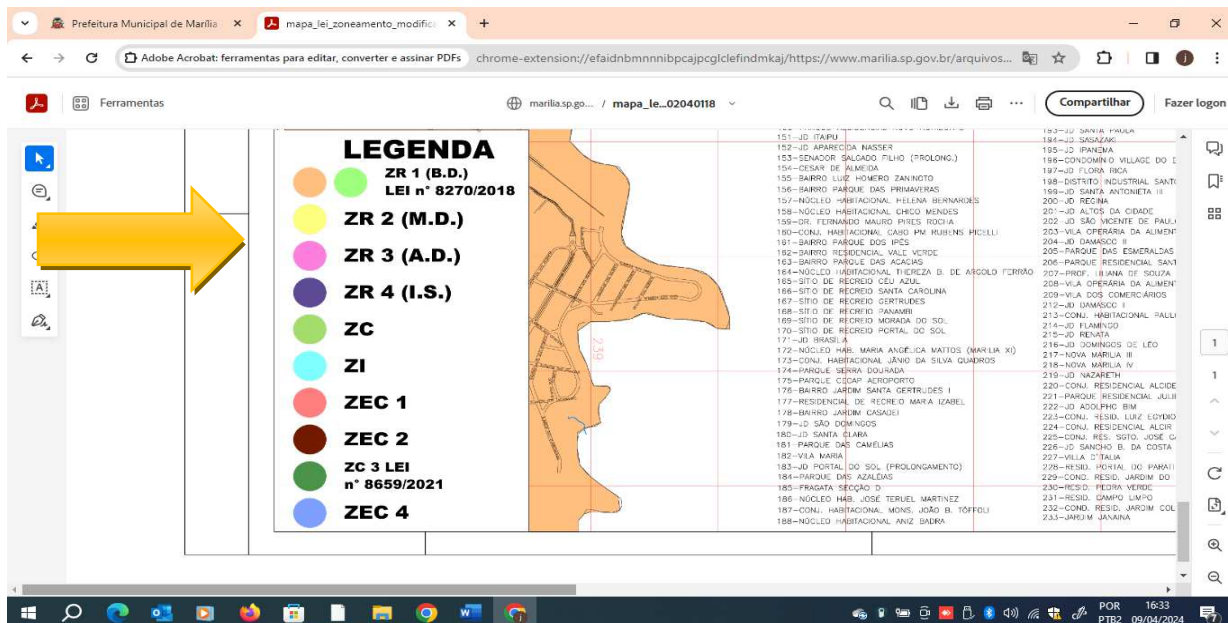


ZR 2

R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECI SP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é uma cópia digital, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 09:53, sob o número WMIA24700730366. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017347-40.2018.8.26.0344 e código Qld6IGFI.

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



**TABELA IV
ZONA RESIDENCIAL 2 (MÉDIA DENSIDADE)**
** Tabela IV com redação determinada através da Lei n° 4991, de 22 de dezembro de 2000*

ZONA	USOS		ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	RECUSOS MÍNIMOS			T.O. (%)	C.A.
	permitidos	tolerados		frente (m)	laterais (m)	fundos (m)		
ZR2	R-1, R-1/S-1		360	4			50	1
	R-2			4			75	5
		R-3		4			50	1
		R-5		4			50	1
		R-6	1.200	4			40	3
		E-1	800	4			60	1
		C-1	360	4			60	2
	C-2, C-3, C-4, S-1, S-2, S-3			4			50	1

OBSERVAÇÕES:

(1) O uso R-5 será disciplinado pela SPU considerando, sobretudo, o sistema viário do Município.
 (2) Os usos C-1, C-2, C-3, C-4, S-1, S-2 e S-3 serão disciplinados pela SPU e as vagas para estacionamento são as indicadas na Tabela II desta Lei.

R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é uma cópia digitalizada por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 09:53, sob o número WMIA24700730366. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017347-40.2018.8.26.0344 e código Qld6tGEI.

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

TABELA I
USOS, DEFINIÇÕES E EXEMPLOS
** Tabela I com redação determinada através da Lei nº 5042, de 06 de junho de 2001*

USO	DEFINIÇÃO	EXEMPLOS
R-1	Residencial Unifamiliar	Uma habitação por lote.
R-2	Residencial Multifamiliar Vertical	Residências agrupadas verticalmente. Exemplo: edifícios residenciais.
R-3	Residencial Multifamiliar Horizontal	Unidades residenciais de um ou dois pavimentos agrupadas.
R-4	Conjunto Residencial de Caráter Social	Exemplos: Núcleos do tipo COHAB, CECAP, C.D.H.U..
R-5	Conjunto Residencial Horizontal (Condomínio Fechado)	Conjunto de unidades residenciais de até dois pavimentos, o qual possui espaços de uso comum e áreas frequentadas sob fração ideal (Exemplo.: <i>Village do Bosque</i>).
R-6	Condomínio Residencial Vertical	Conjunto de prédios com mais de dois pavimentos, com espaços de uso comum e áreas frequentadas sob fração ideal (Exemplo.: <i>San Remo</i>).
C-1	Comércio local de uso cotidiano compatível com o Uso Residencial	Padarias, quitandas, farmácias, bancas de jornais, açougues, locadoras, <i>rotisserie</i> , lojas de confeitarias, agências bancárias, floriculturas, bazares, confeitarias etc..
C-2	Comércio de transição, compatível ou não com o Uso Residencial	Supermercados de pequeno porte, restaurantes(*), postos de gasolina com loja de conveniência, materiais de construção, bares(*), choperias(*), pizzarias(*), boates(*), salões de festa (*).
C-3	Conjunto comercial e de serviços	Conjunto de lojas e escritórios de até dois pavimentos destinados ao uso comercial (C-1 e C-2) e/ou prestação de serviços (S-1 e S-2)
C-4	Comércio de grande porte - Obrigatoriedade de estacionamento	Varejões, <i>shoppings</i> , hipermercados, depósitos.
C-5	Comércio setorial, cuja natureza exige confinamento ou área específica	Depósitos de gás, laticínios, fertilizantes.
S-1	Serviços não incômodos, compatíveis com o Uso Residencial ou exercidos na própria residência	Prestação de serviços autônomos, escritórios, consultórios, que não impliquem em aumento de fluxo viário e necessidade de vagas para estacionamento.
S-2	Serviços de caráter intermitente, compatíveis ou não com o Uso Residencial	Academias, cartórios, clínicas, estacionamentos.
S-3	Conjunto de Prestação de Serviços	Unidades de prestação de serviços agrupadas verticalmente.
S-4	Serviços de âmbito geral	Borracharias, vidraçarias, tipografias, serralherias, oficinas.
S-5	Serviços especiais que exigem áreas específicas com acessos compatíveis	Transportadoras, grandes oficinas, <i>drive in</i> , motéis e similares, pequenas indústrias (estas desde que compatíveis com o uso da área), etc.
E-1	Uso Institucional	Parques infantis, asilos, escolas, postos de saúde, hospitais, igrejas, templos, clínicas de internação.
E-2	Uso Institucional com Restrições	Centrais telefônicas, cemitérios, aeroporto, quartéis, <i>pesque-pague</i> .
I-1	Uso Industrial Permitido	Alimentos em geral, beneficiamento de cereais, artigos manufaturados.
I-2	Uso Industrial com Restrições	Metalúrgicas, explosivos, tóxicos estande de tiro. ¹⁰

R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é **assinado digitalmente** por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 09:53, sob o número WMIA24700730366. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017347-40.2018.8.26.0344 e código Qld6lGEI.

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

11 - Documentos - Anexo:

CERTIDÕES CADASTRAIS

***MATRÍCULA NOS AUTOS- 2º CRI**

Nº 57282

***IPTU**

Nº 8168600

***DAEM CDC**

Nº 92327/79

***CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

***PROCESSO DE CONSTRUÇÃO PREFEITURA MUNICIPAL**

Nº 4660/2015 parcial

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

12 - Fotos do imóvel avaliando:



Vista garagem /jardim



Este documento é **12** original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 09:53, sob o número WMIA24700730366. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017347-40.2018.8.26.0344 e código Q1d6tGEI.

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

Vista garagem



Entrada social



Sala integrada cozinha



Espaço gourmet



área externa



14
 PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Wc/despejo/área de lazer / dormitórios/ *inacabado*



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

Acesso ao piso superior mezanino transformado em dormitório



Lavabo /wc mezanino



Este documento é **Página 15** original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 09:53, sob o número WMIA24700730366. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017347-40.2018.8.26.0344 e código Q1d6tGEI.

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

13-Metodologia Aplicada/ Fontes Referencias:

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel **RESIDENCIAL**, a metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de "MÉTODO COMPARATIVO", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, 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 REFERENCIAS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO, sendo observados os fatores abaixo:

Fator Oferta
Fator Localização
Fator Topografia
Fator frente por área de Trabalho
Fator área
Fator Forma
Fator acesso

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e vendidos pelos 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 semelhantes e não semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como REFERENCIAL.

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.

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

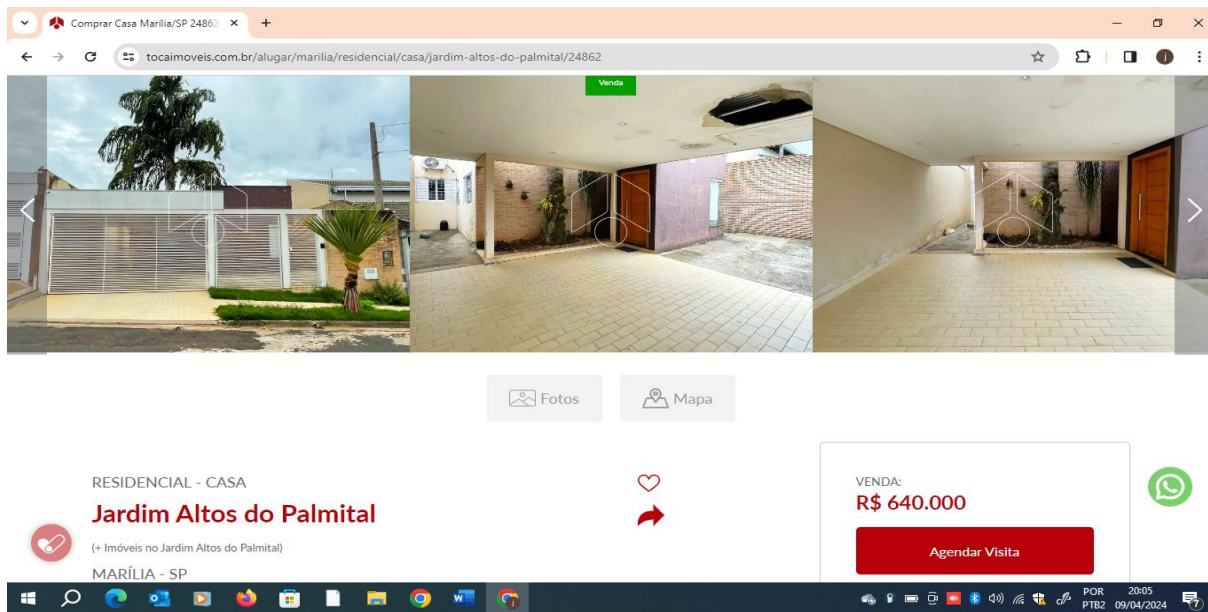
14-FOTOS - IMÓVEIS- REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA REFER 24862 BAIRRO ALTOS DO PALMITAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 640.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250 M² /A.C 151,57 M²-

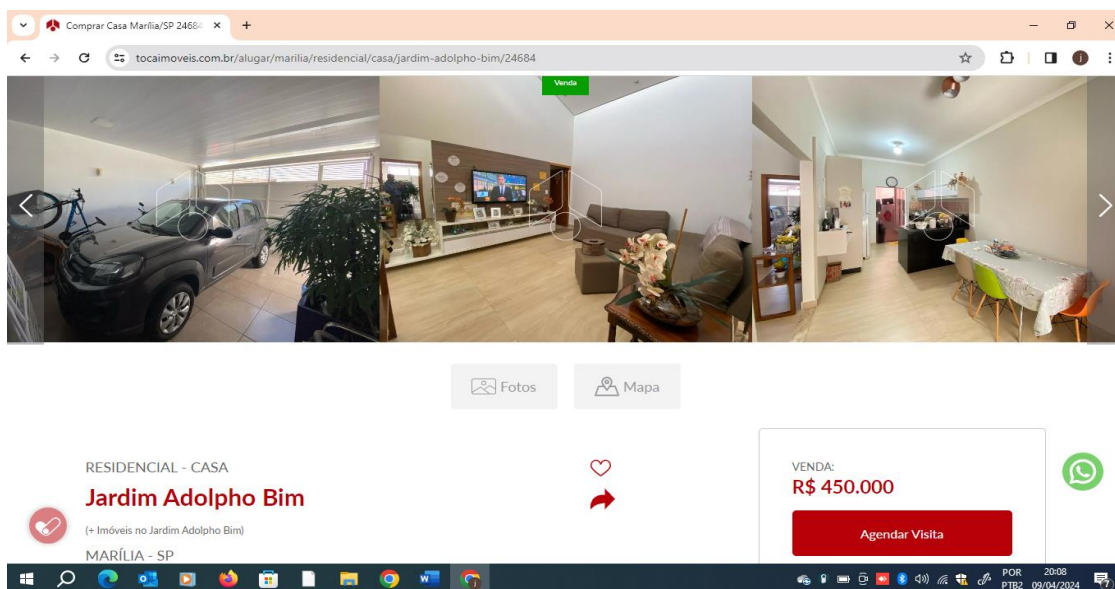


ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA REFER 24684 BAIRRO ADOLFO BIN(PALMITAL)

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 450.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 160 M² /A.C 120 M²-



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é digitalmente assinado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 09:53, sob o número WMIA24700730366. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017347-40.2018.8.26.0344 e código Q1d61GFI.

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

IMÓVEIS- REFERENCIAL

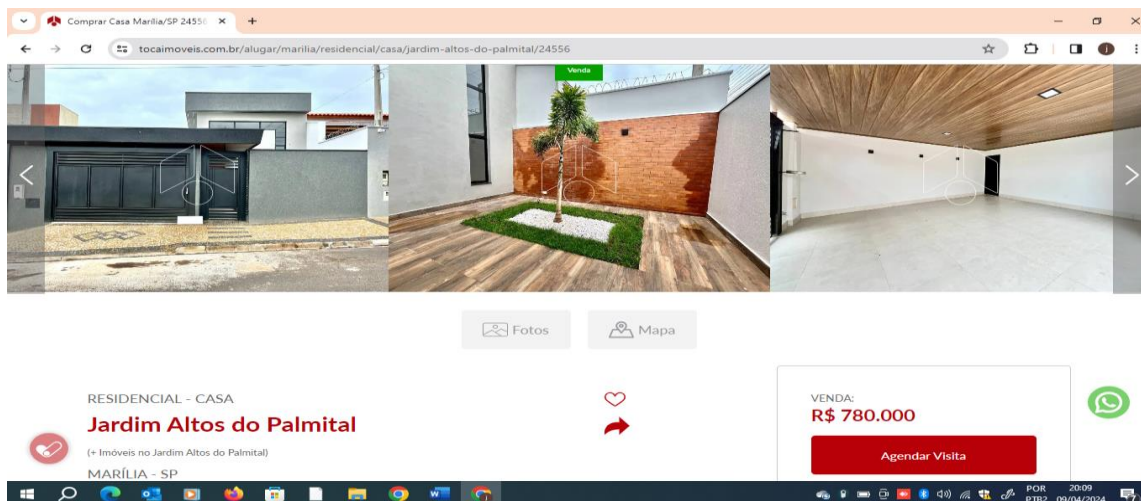
ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA REFER 24556 RUA JOSE L. OLIVEIRA BUENO 129

BAIRRO ALTOS DO PALMITAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 780.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250 M² /A.C 180 M²-



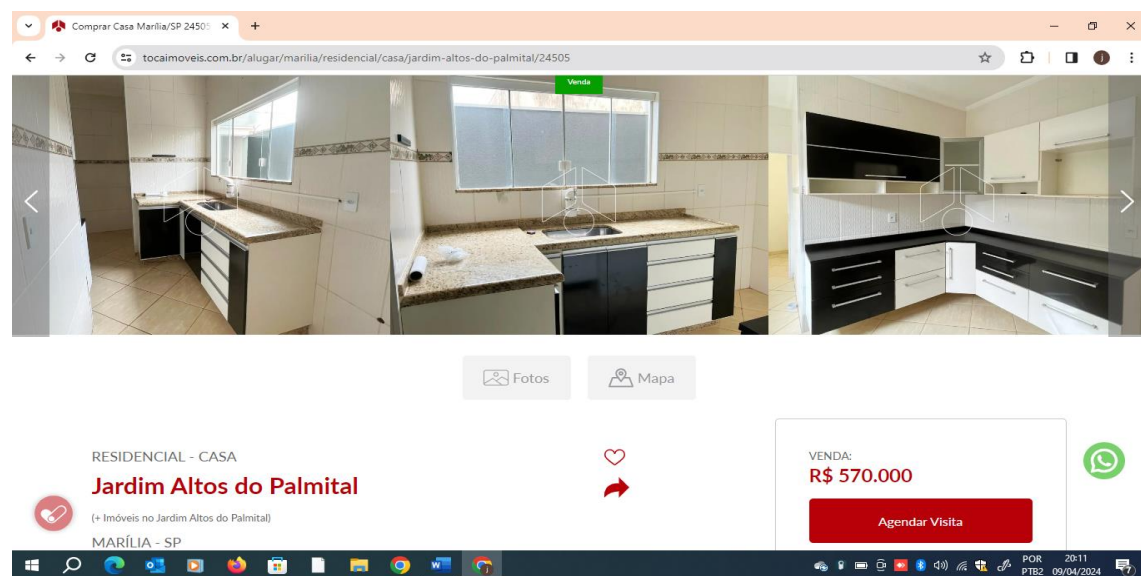
IMÓVEIS- REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA REFER 24505 BAIRRO ALTOS DO PALMITAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 570.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250 M² /A.C 151,57 M²-



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECI SP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é **Página 100** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 09:53, sob o número WMIA24700730366. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017347-40.2018.8.26.0344 e código Q1d61GFI.

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

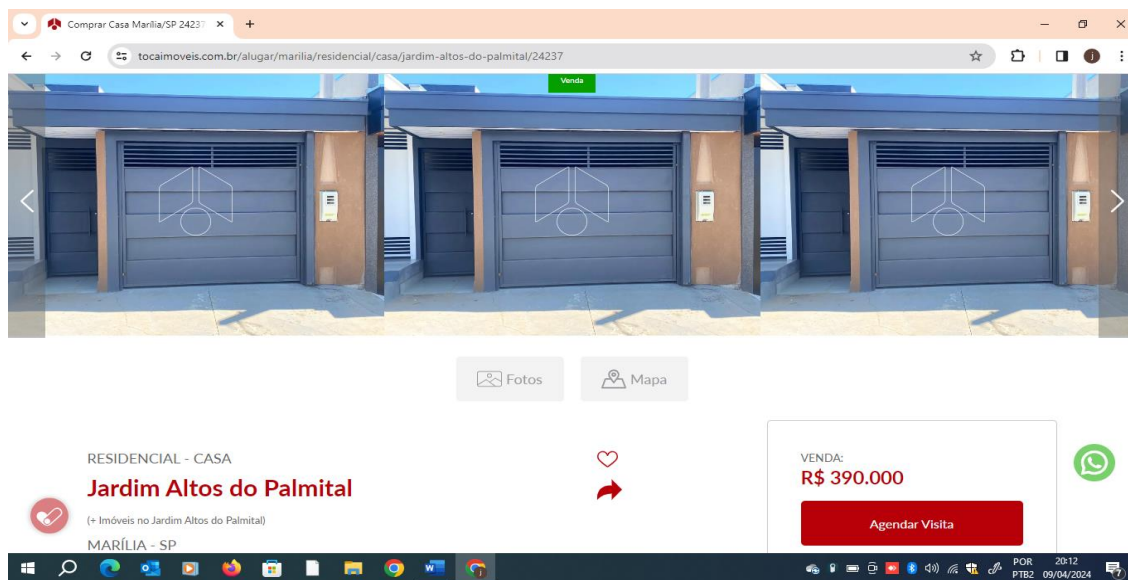
IMÓVEIS- REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA REFER 24237 BAIRRO ALTOS DO PALMITAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 640.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 120 M² /A.C 110 M²-



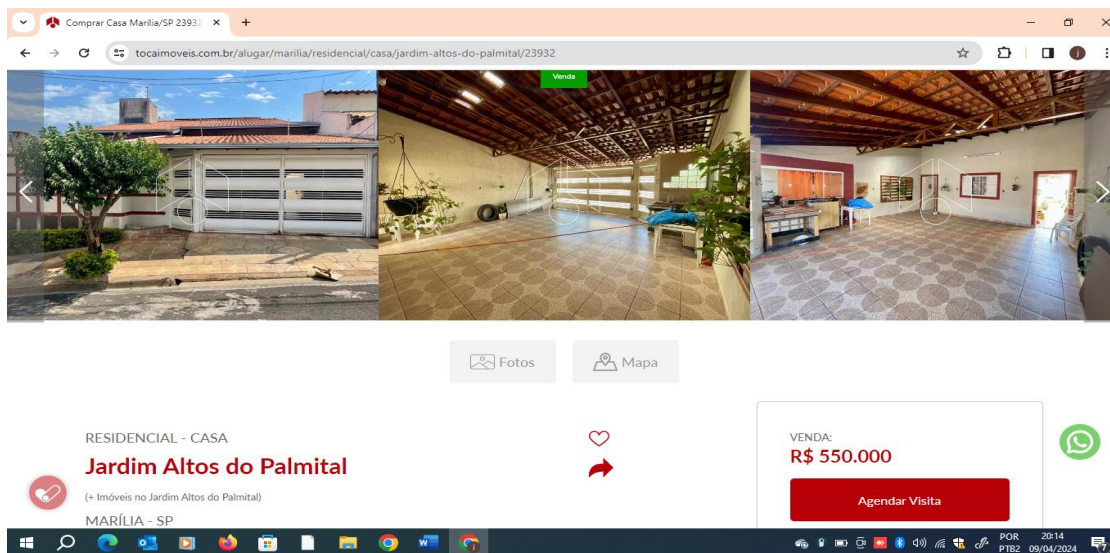
IMÓVEIS- REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA REFER 23932 BAIRRO ALTOS DO PALMITAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 550.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250 M² /A.C 227,65 M²-



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é **digitalizado**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 09:53, sob o número WMIA24700730366. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017347-40.2018.8.26.0344 e código Qld6lGFI.

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

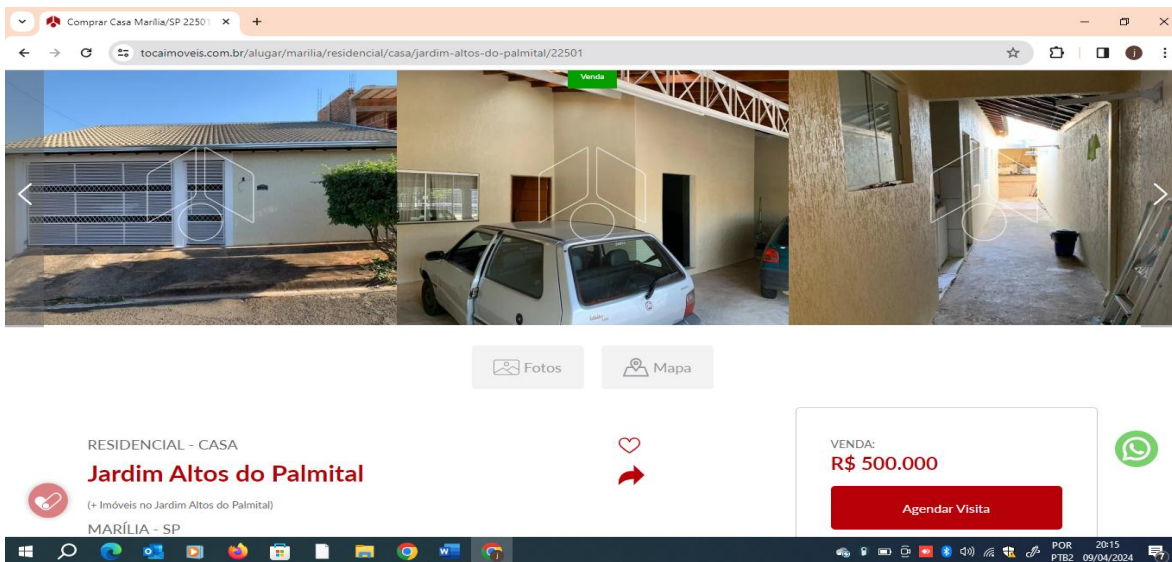
IMÓVEIS- REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA REFER 22501 BAIRRO ALTOS DO PALMITAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 500.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250 M² /A.C 180 M².



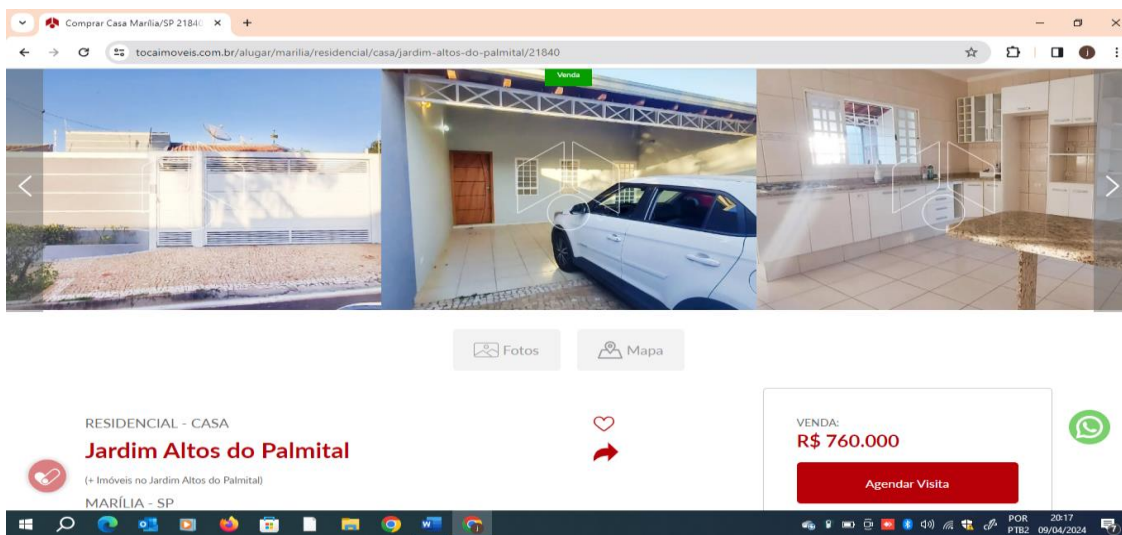
IMÓVEIS- REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA REFER 21840 BAIRRO ALTOS DO PALMITAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 760.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 500M² /A.C 146,83 M².



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 09:53 , sob o número WMIA24700730366 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017347-40.2018.8.26.0344 e código Qld6IGFI.

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

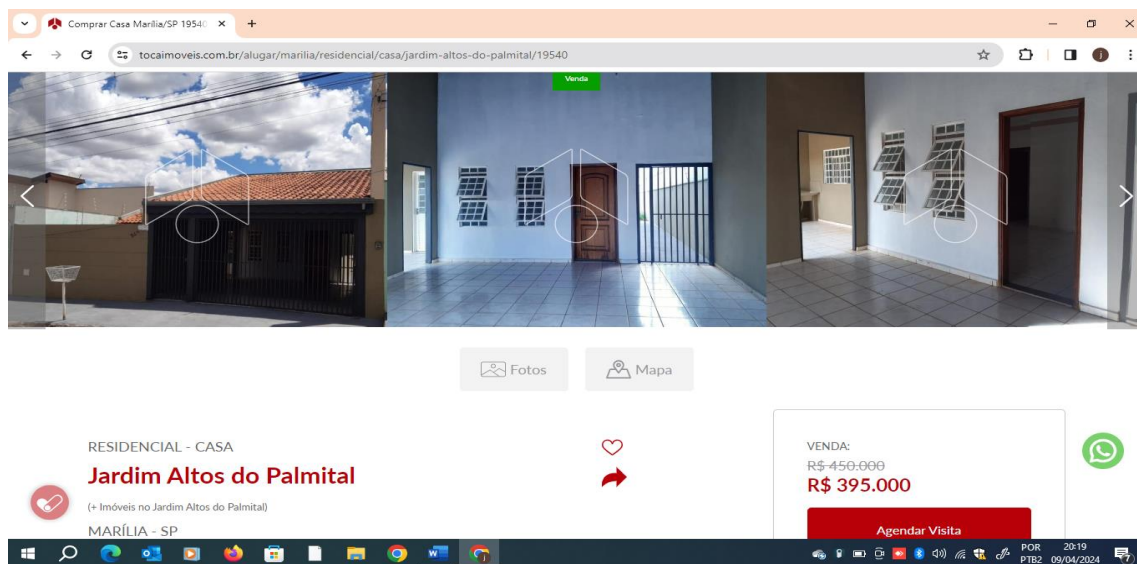
IMÓVEIS- REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA REFER 19540 BAIRRO ALTOS DO PALMITAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 395.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250 M² /A.C 70,00 M²-



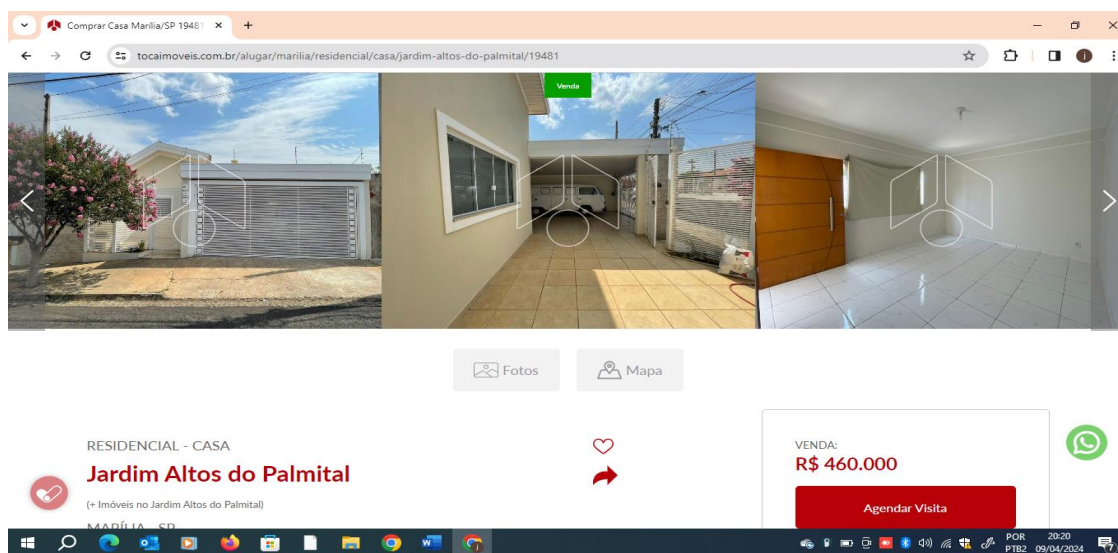
IMÓVEIS- REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA REFER 19481 BAIRRO ALTOS DO PALMITAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 460.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250 M² /A.C 160,00 M²-



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é **Página 21** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 09:53, sob o número WMIA24700730366. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017347-40.2018.8.26.0344 e código Qld6IGFI.

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

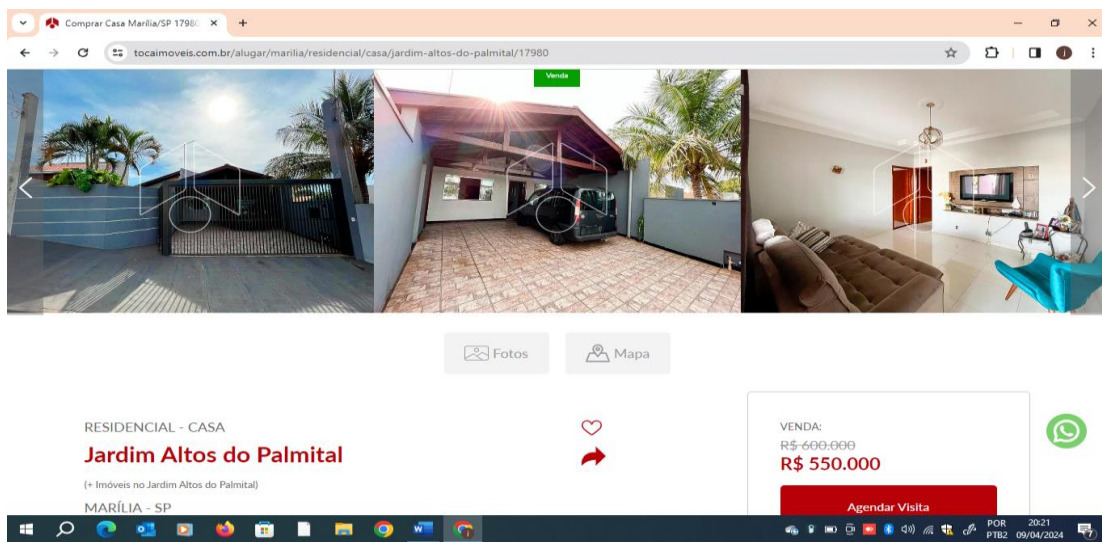
IMÓVEIS- REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA REFER 17980 BAIRRO ALTOS DO PALMITAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 550.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250 M² / A.C 180,00 M²-



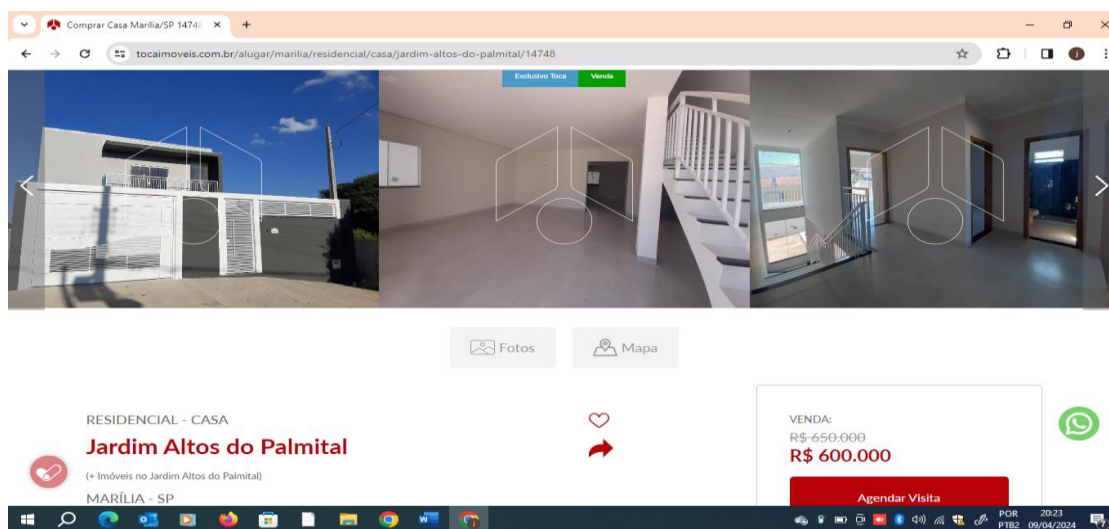
IMÓVEIS- REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA REFER 14740 BAIRRO ALTOS DO PALMITAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 600.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250 M² / A.C 232,00 M²-



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECI^{SP} 43.645 - CNAI 18269

Este documento é **Página 22** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 09:53, sob o número WMIA24700730366. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017347-40.2018.8.26.0344 e código Q1d61GFI.

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

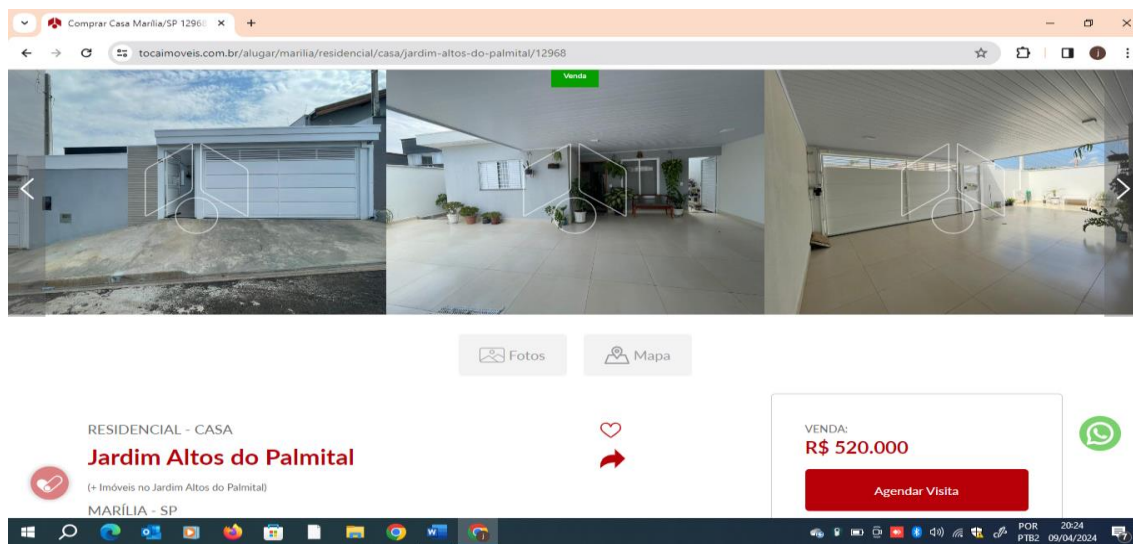
IMÓVEIS- REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA REFER 12968 BAIRRO ALTOS DO PALMITAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 520.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250 M² / A.C 147,00 M².



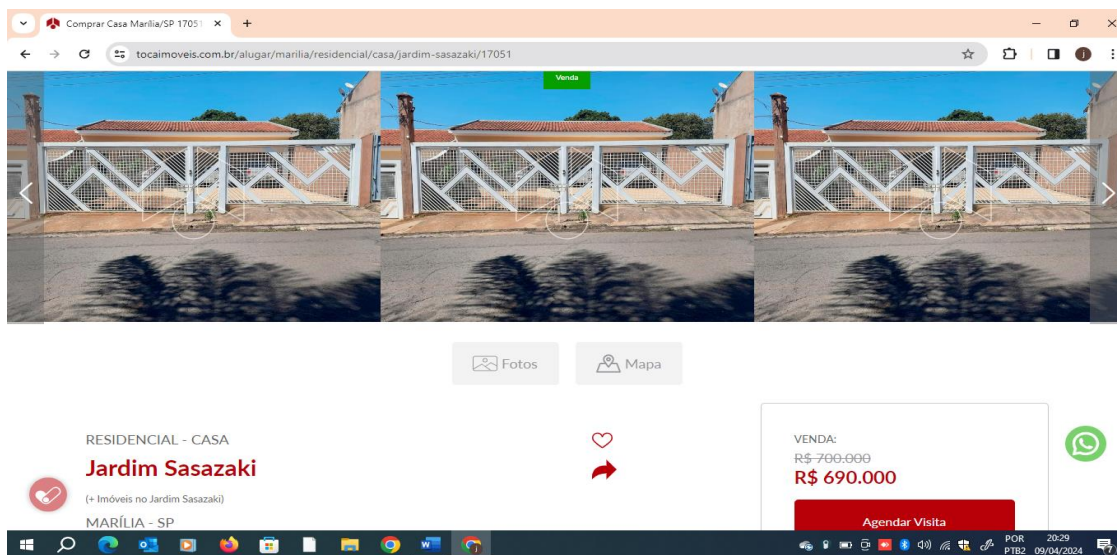
IMÓVEIS- REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA REFER 17051 BAIRRO SASAZAKI

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 690.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 540 M² / A.C 240,00 M².



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECI SP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 09:53 , sob o número WMIA24700730366 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017347-40.2018.8.26.0344 e código Qld6lGFI.

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

16-HOMOGEINIZAÇÃO DOS DADOS

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO RESIDENCIAL

MÉDIA R\$ 597,66

ÁREA CONSTRUÍDA CF CERTIDÃO DE VALOR VENAL

210,17 M²

AREA DE TERRENO CF CERTIDÃO E MATRICULA

250,00 M²

AREA CONSTRUIDA IDENTIFICADA NO LOCAL ACABADA

APROXIMADOS 143,60 M²

AREA DE TELHEIRO

APROXIMADOS 41 M²

AREA CONSTRUIDA INACABADA

APROXIMADOS 110 M²

ROSS HEIDECHE-VIDA ÚTIL 8 ANOS

CLASSIFICAÇÃO 12,10 % (D)-SIMPLES-REGULARES

SINDUSCON CUB - MARÇO 2024-= R\$ 2.856,36 M²

R\$ 2.856,36 X AREA CONSTRUIDA 143,60 M²= R\$ 410.173,29

R\$ 588,51 X AREA DE TELHEIRO 41 M²= R\$ 24.128,91

AREA INACABADA APROXIMADOS(REPRESENTATIVA 30% FUNDAÇÃO, MATERIAL - ALVENARIA-MÃO DE OBRA) 110 M²

R\$ 706,21 X 110 M² =R\$ 77.683,10 AREA INACABADA

AREA ACABADA -R\$ 410.173,29 + TELHEIRO R\$ 24.128,91 = R\$ 434.302,20

TOTAL R\$ 434.302,20 - 12,10 % (ROSS HEIDECHE) = R\$ 381.751,63 AREA ACABADA

AREA INACABADA R\$ 77.683,10 + AREA ACABADA R\$ 381.751,63= R\$ 459.434,73

M² TERRENO R\$ 597,66X ÁREA DO TERRENO 250,00 M² = R\$ 149.416,12

ÁREA CONSTRUÍDA R\$ 459.434,73 X ÁREA TERRENO R\$ 149.416,12 = R\$ 608.850,85

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

17-Conclusão:

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de residências e de terrenos com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

As possíveis diferenças encontradas nos referenciais podem ser, em se tratando de área construída, mas todos os REFERENCIAIS com alto potencial imobiliário.

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 no estado em que se encontra, representa nesta data a importância aproximada de:

R\$ 608.850,85(seiscentos e oito mil oitocentos e cinquenta reais oitenta e cinco centavos)

(+6 %) R\$ 645.381,91(seiscentos e quarenta e cinco mil trezentos e oitenta e um reais noventa e um centavos)

(-6 %) R\$ 572.319,80 (quinhentos e setenta e dois mil trezentos e dezenove reais oitenta centavos)

Marília 14 de Abril de 2024


JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO

CRECI N^o 43.645 CNAI- N^o 18269

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

ANEXOS

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

PROJETO COMPLETO		FOLHA ÚNICA
Escala 1:100		
PARA: REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO E AMPLIAÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA EM ALVENARIA		
PROP: RENATA CARLA DA CUNHA SARDIM CPF:- 200.236.338-24		
LOCAL:	RUA JOSÉ LUIZ DE OLIVEIRA BUENO Nº _____ QUADRA "13", LOTE "11" BAIRRO ALTOS DO PALMITAL - MARÍLIA/SP	TO= 64,23% CA= 1,134
SITUAÇÃO: SEM ESCALA	DECLARAMOS QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.	
	RENATA CARLA DA CUNHA SARDIM (Proprietária) CPF:- 200.236.338-24 <i>TELHADO - GARAGEM</i> <i>40,70 M²</i>	
ÁREAS: M2	AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL PELA OBRA	
TERRENO.....250,00	DAVID SARDIM	
<u>PAV. TÉRREO</u>	ARQUITETO E URBANISTA	
À REGULARIZAR.....90,55	REG. NAC. CAU/BR nº A46.828-2	
À CONSTRUIR.....70,03	RRT ___ Nº	
TOTAL - TÉRREO.....160,58		
<u>PAV. SUPERIOR</u>		
À REGULARIZAR.....53,05		
À CONSTRUIR.....70,03		
TOTAL - SUPERIOR.....123,08		
TOTAL DA OBRA.....283,66		
LIVRE.....89,42		
APROVAÇÃO :-		

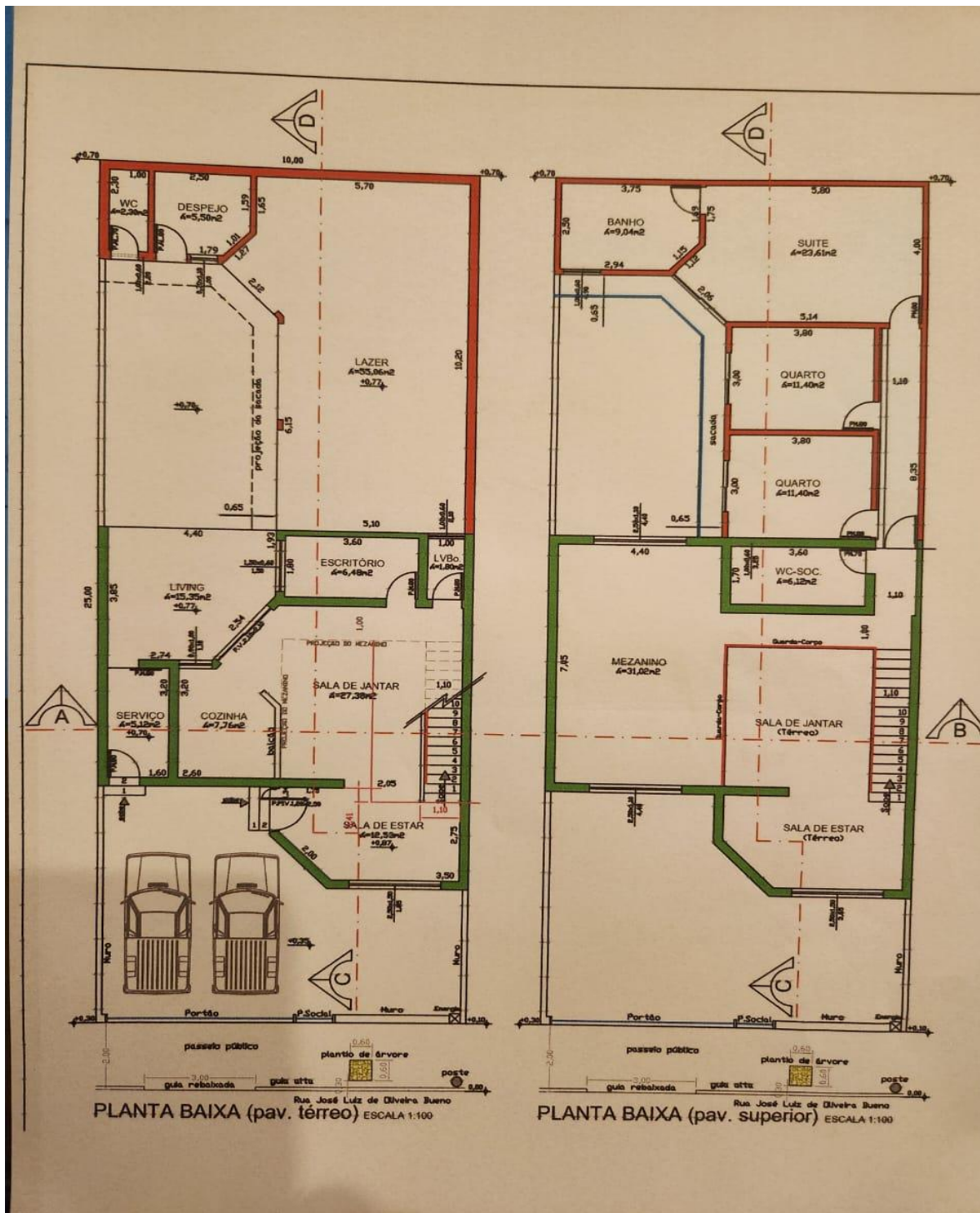
PARTE VERDE EXECUTADA

R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECI SP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é **Página 27** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 09:53, sob o número WMIA24700730366 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017347-40.2018.8.26.0344 e código Qld6tGEI.

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

PARTE VERMELHA INACABADA



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECI SP 43.645 - CNAI 18269

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 14/04/2024 às 09:53, sob o número WMIA24700730366. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017347-40.2018.8.26.0344 e código Qld6tGEI.

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

VALOR VENAL / IPTU DÉBITOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 0680309/2024

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 **8168600**, são os seguintes:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	8168600
Situação:	ATIVO
Proprietário:	CARLOS RENATO LOPES
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	JOSÉ LUIZ DE OLIVEIRA BUENO , 79 -
Bairro/Loteamento:	ALTOS DO PALMITAL - QUADRA: 0013 - LOTE: 0011
Área do Terreno:	250,00 m²
Área Construída:	210,17 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 46.933,75
Valor Venal Predial:	R\$ 192.496,60
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 239.430,35

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS
Nº 0680310/2024

CERTIFICA que, até a presente data, em relação à inscrição do imóvel nº **8168600**, abaixo identificado, **CONSTA DÉBITO TRIBUTÁRIO**, conforme relação abaixo, junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	8168600
Situação:	ATIVO
Proprietário:	CARLOS RENATO LOPES
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	JOSÉ LUIZ DE OLIVEIRA BUENO , 79 -
Bairro/Loteamento:	ALTOS DO PALMITAL - QUADRA: 0013 - LOTE: 0011
Cidade/UF:	MARILIA/SP

RELAÇÃO DE DÉBITOS							
Tributo	Exercício	V. Original	Correção	Juros	Multa	Remorosos	V. Total
Imposto Predial	2017	969,40	444,97	1.156,50	141,93	270,78	2.973,69
Imposto Predial	2018	1.374,20	633,37	1.405,31	260,75	361,35	3.974,98
Imposto Predial	2019	1.525,10	546,69	1.201,64	297,23	348,08	3.828,74
Imposto Predial	2020	1.585,60	421,84	908,85	300,74	311,71	3.428,74
Imposto Predial	2021	1.653,97	358,63	665,95	292,27	187,81	3.248,63
Imposto Predial	2022	1.361,76	169,51	380,88	173,14	0,00	2.285,29
Imposto Predial	2023	1.662,81	77,78	174,05	174,03	0,00	2.088,67
Imposto Predial	2024	316,90	0,00	7,82	12,87	0,00	337,49
ISSQN Contribuição	2019	932,29	399,85	734,60	0,00	152,78	1.669,52
Taxa de Serviço de Bombeiros	2017	49,04	22,60	61,97	7,16	14,08	154,85
Total Geral		11.207,57	2.965,44	6.696,77	1.318,02	1.747,67	23.935,47

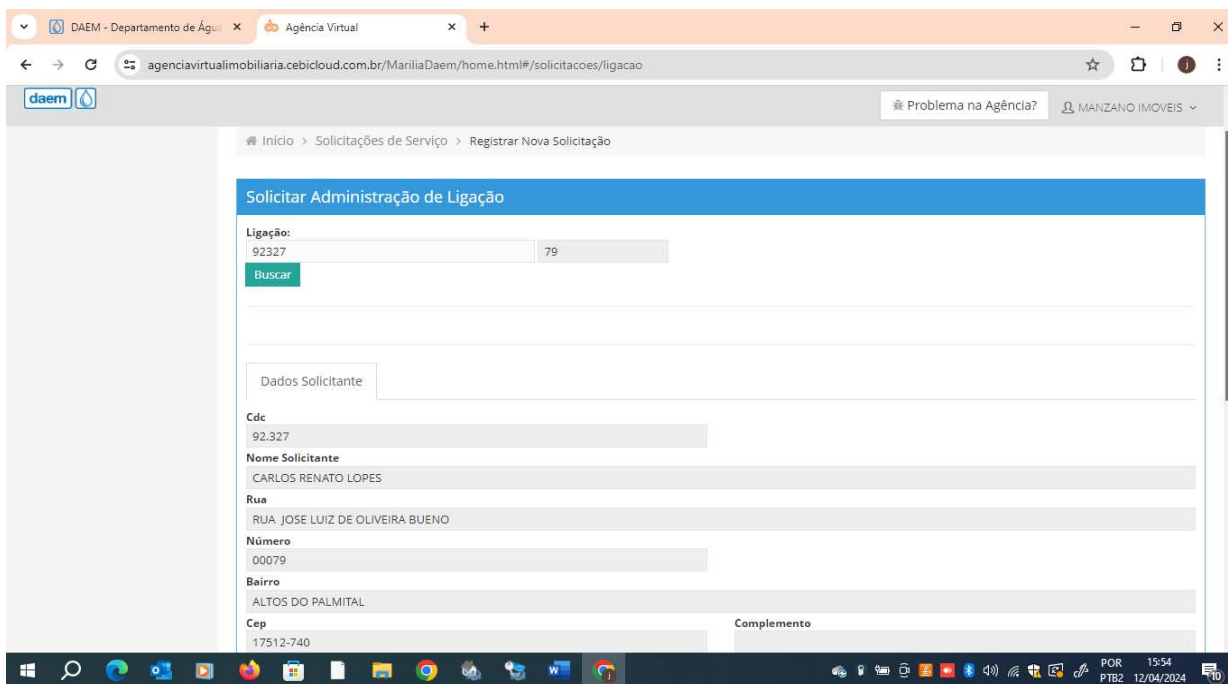
ATENÇÃO: Ficando ressalvado o direito da Prefeitura exigir à qualquer tempo, os créditos tributários que venham a ser apurados como aplicação no disposto nos parágrafos 2º e 3º, artigo 56, da Lei Complementar nº 158/97.

R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é digitalizado e assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 09:53 , sob o número WMIA24700730366 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017347-40.2018.8.26.0344 e código Qld6lGEI.

30
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

DAEM 92327/79



SINDUSCON CUB MARÇO 2024

Boletim Econômico - Março 2024

Arquivo D:\User\Downloads\03-Março%202024%20(3).pdf

Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.104,51	56,30
Material	803,51	40,96
Despesas Administrativas	53,76	2,74
Total	1.961,78	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,54%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, março de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.919,85	0,08	R-1	2.354,05	0,07	R-1	2.856,36	0,01
PP-4	1.788,10	0,14	PP-4	2.198,46	0,11	R-8	2.308,52	0,05
R-8	1.708,61	0,14	R-8	1.961,78	0,10	R-16	2.501,51	0,17
PIS	1.322,39	0,07	R-16	1.905,45	0,12			

(*) 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 na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, março de 2024 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.273,87	0,11	CAL-8	2.403,31	0,13
CSL-8	1.968,66	0,08	CSL-8	2.118,08	0,10
CSL-16	2.623,48	0,09	CSL-16	2.773,18	0,11

R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é página 30 de 30, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 09:53, sob o número WMIA24700730366. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017347-40.2018.8.26.0344 e código Qld6lGEI.

31
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.

Este trabalho foi conduzido por profissional da área imobiliária, tendo como base os dados obtidos junto ao mercado imobiliário local, somado aos conhecimentos na análise e interpretação de tais dados.

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.

Agradeço pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Os Direitos deste Parecer Mercadológico, pertencem a José Albino Martins Manzano CRECI 43645, CNAI 18269.

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