

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 1011584-24.2019.8.26.0344

CLASSE ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –ESPÉCIES DE CONTRATOS

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO BENTO II

EXECUTADO: EDIONES APARECIDO DOS SANTOS

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 Vossa Excelência o que segue

Este documento é uma cópia digital, assinado digitalmente por JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 11:58, sob o número WMIA25701783936. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011584-24.2019.8.26.0344 e código fMG7LoJh.

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 JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 11:58, sob o número WMIA25701783936 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011584-24.2019.8.26.0344 e código FMG7LoJh.

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 220, APARTAMENTO N.º 134, 3.º PAVIMENTO, BLOCO 01" CONJUNTO HABITACIONAL SÃO BENTO II "** BAIRRO PAULO C. LARA (NOVA MARÍLIA) –CEP 17.523-029.
 MATRICULA N.º 66796-1º CRI- CADASTRO PMM 31221100.

PARECER

PTAM SETEMBRO - 2025

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78):

Art. 1.º - 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. 3.º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3.º - 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.

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.

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

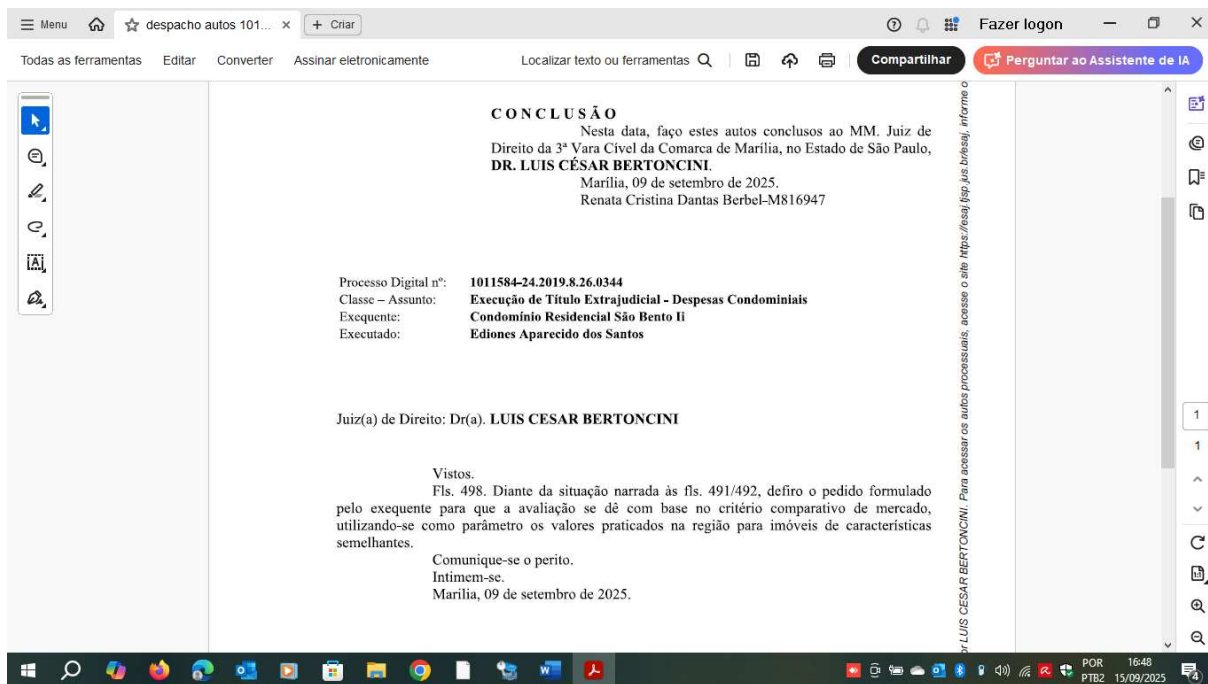
PRELIMINARES/VISTORIA:

7.1- Por solicitação do Excelentíssimo Juiz da Terceira Vara Cível desta Comarca, constitui o 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 nº 66796, 1º Registro de Imóveis da Comarca de Marília – SP, cadastrado (Prefeitura Municipal de Marília) sob o número de contribuinte nº 31221100.

7.3- A VISTORIA -SITUAÇÃO -IMÓVEL DESOCUPADO-DECISÃO

A VISTORIA JUNTO AO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO, OCORREU SOMENTE NA PARTE EXTERNA DO CONDOMÍNIO SÃO BENTO, NO DIA 15 DE SETEMBRO DE 2025, AS 11 HORAS DA MANHÃ.



Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 11:58, sob o número WMIA25701783936. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011584-24.2019.8.26.0344 e código FMG7LoJh.

6
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- REGULAR CONSERVAÇÃO**
AREA interna- NÃO FOI VISTORIADA;
Valor do condomínio: R\$ 200,00

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

Ano de Construção APROVAÇÃO PROJETO 3192/2014

DESCRIÇÃO DA UNIDADE 134 -BLOCO I-UNIDADE PADRÃO

NÃO FOI VISTORIADA INTERNAMENTE

Sem elevador;
1 Vaga de Garagem descoberta;
2 dormitórios;
1 Wc com azulejos meia parede;
Sala 2 ambientes;
Cozinha azulejos meia parede;
área de serviço;

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

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.

Próximo do Residencial São Bento , 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.

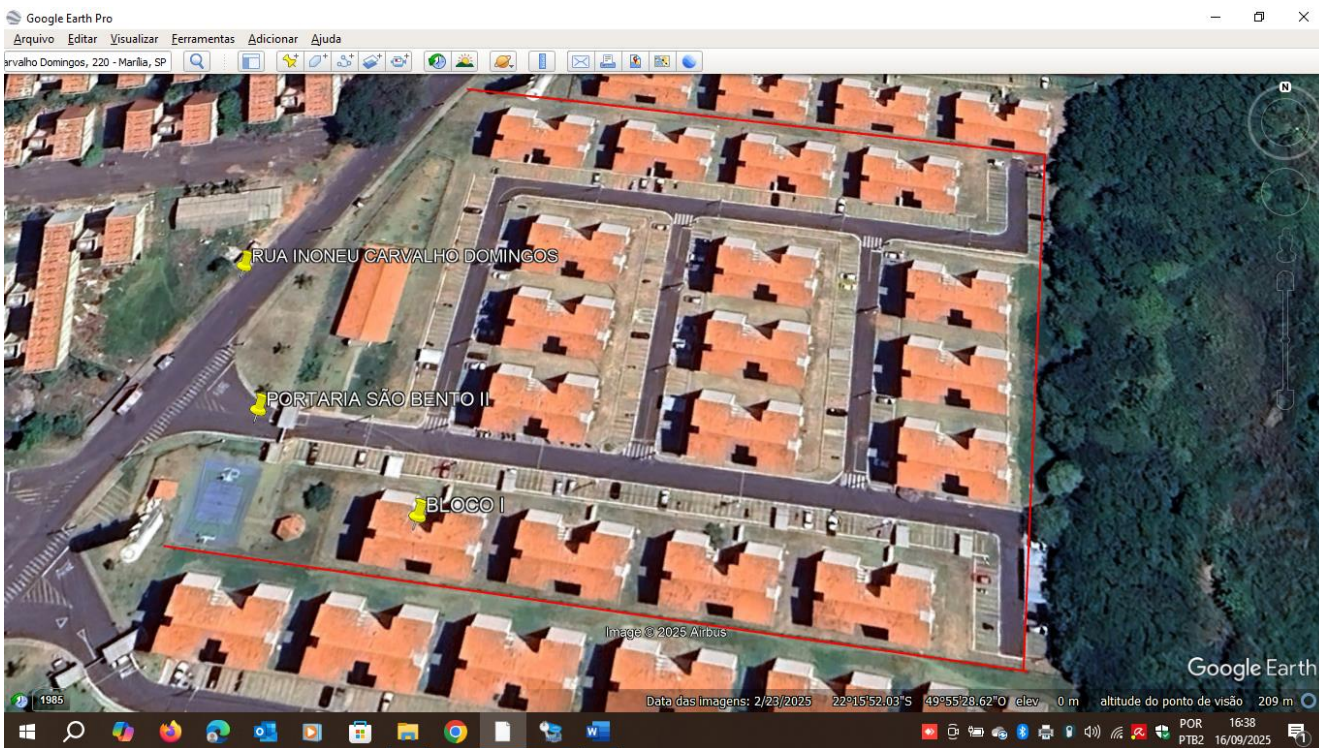
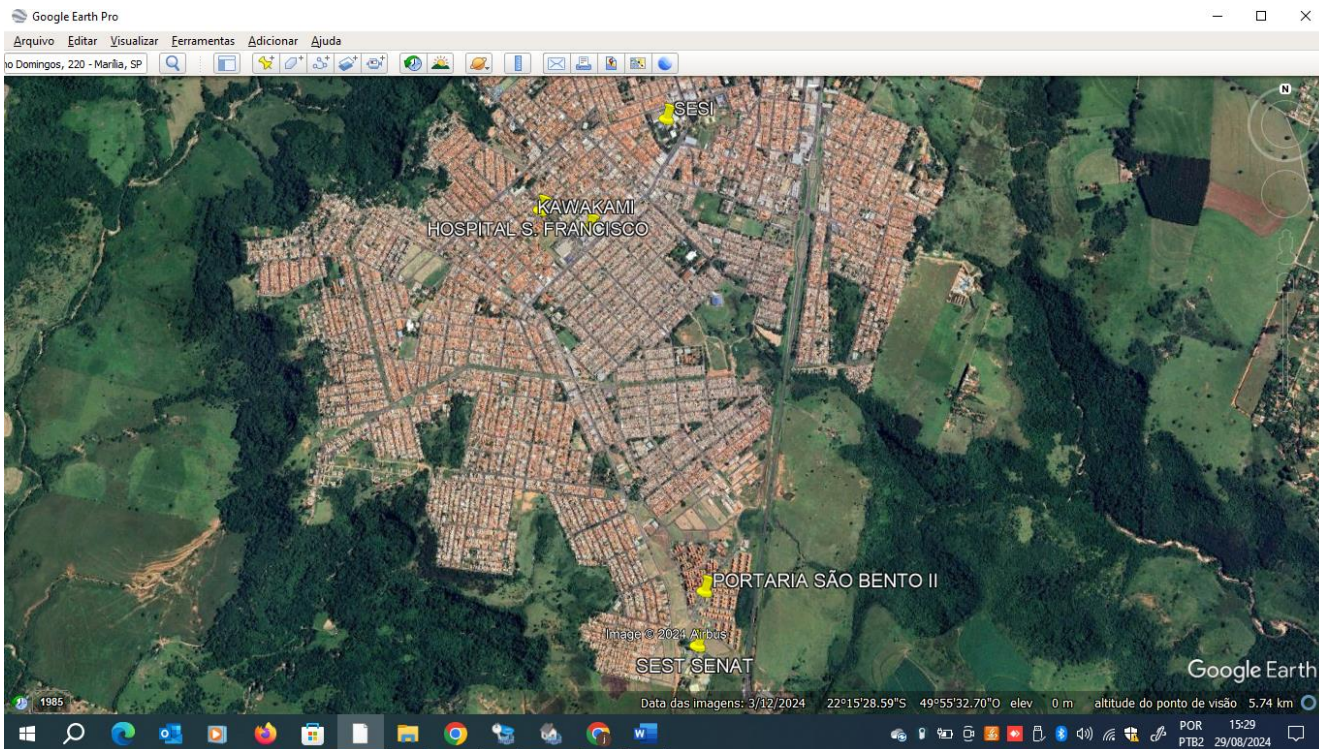
CONFRONTAÇÕES:

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 66796, do 1º Registro de Imóveis de Marília e fazem parte integrante deste Parecer.

Possíveis alterações construtivas, **Não** estarão contidas nas averbações nestes documentos.

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



Este documento é uma cópia digitalizada por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 11:58, sob o número WMIA25701783936. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011584-24.2019.8.26.0344 e código fmg7LoJh.

9
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 66796

* **PLANTAS CONSTRUTIVAS**
Nº 3192/2014

* IPTU – CADASTRO
Nº 31221100 **DÉBITOS**

*DAEM -RIC AMBIENTAL
Nº 12473998 **DÉBITOS**

*ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO
VALOR R\$ 200,00

10
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 220



LAZER DO CONDOMINIO



ENERGIA-HIDROMETRO



Este documento é **Página 10** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 11:58, sob o número WMIA25701783936 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011584-24.2019.8.26.0344 e código FMG7LoJh.

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

VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA -UNIDADE 134



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

ENTRADA BL 01



Este documento é **Página 12** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 11:58, sob o número WMIA25701783936 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011584-24.2019.8.26.0344 e código fMG7LoJh.

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

ENTRADA SOCIAL DA UNIDADE 134



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

VISTA FRONTAL BLOCO I



VISTA LATERAL BLOCO I- IDENTIFICAÇÃO 3º ANDAR-134



Este documento é **Página 14** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 11:58, sob o número WMIA25701783936. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011584-24.2019.8.26.0344 e código fMG7LoJh.

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

IMPOSSIBILIDADE DA VISTORIA-NORMAS DA ABNT 7.3.5.2

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso em comum acordo com a contratante a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

a-Descrição interna

b-no caso de apartamentos....

c-no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

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

Considerando que temos em campo anexo, a certidão de valor venal, alvará de construção e Planta, entendo ser possível, atribuir um valor aproximado ao imóvel em avaliação seguindo as Normas da Abnt .

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

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 **“MÉTODO 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”**.

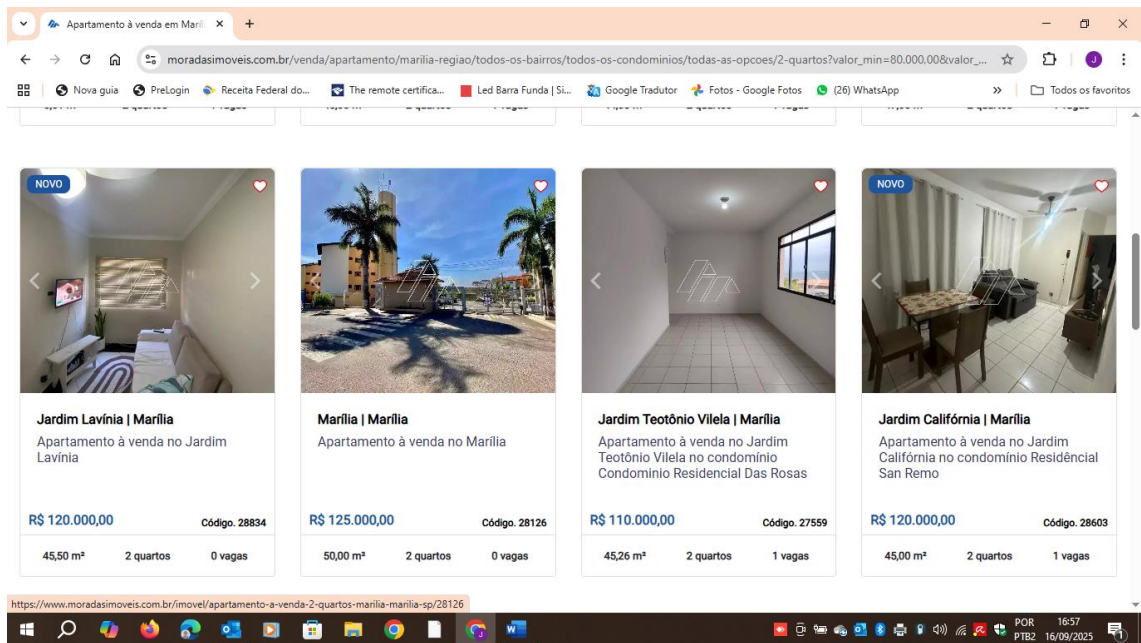
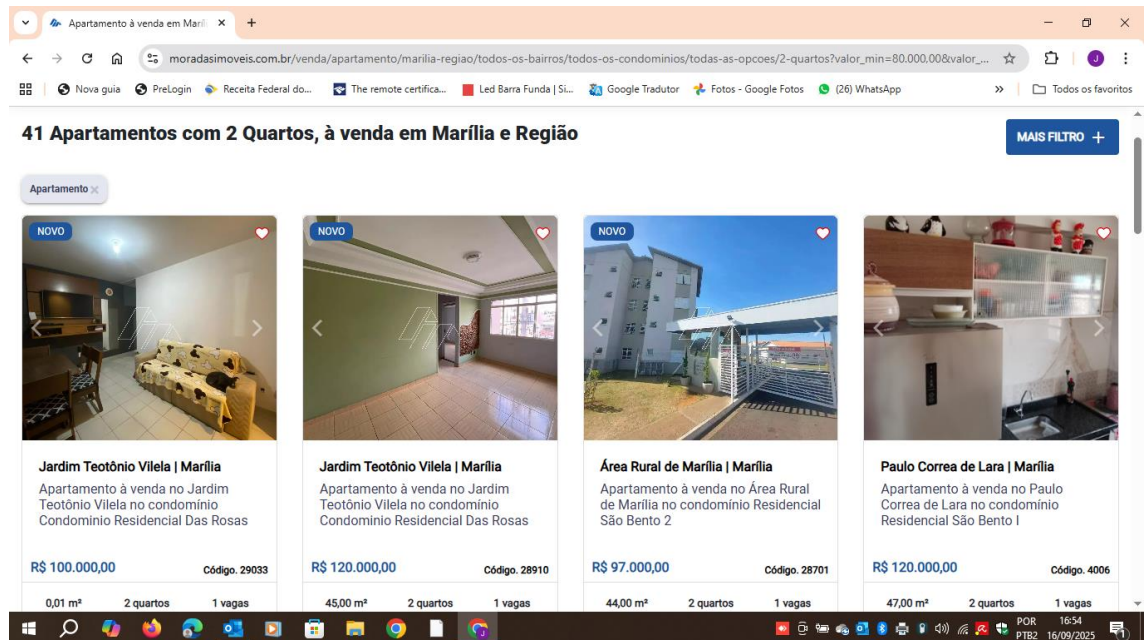
Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características externas e internas com diferenças e semelhanças ao imóvel avaliando e identificados para venda, sem perdermos a qualidade do trabalho.

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.

As amostras foram pesquisadas junto ao site da Moradas Imóveis, período 16/09/2025 a 17/09/2025.

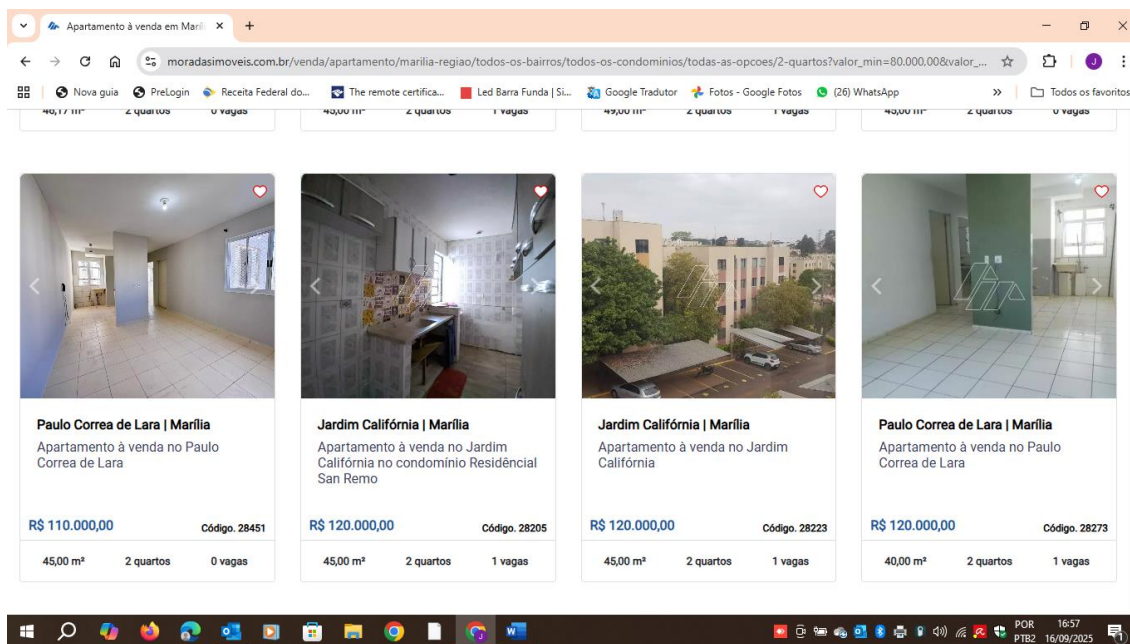
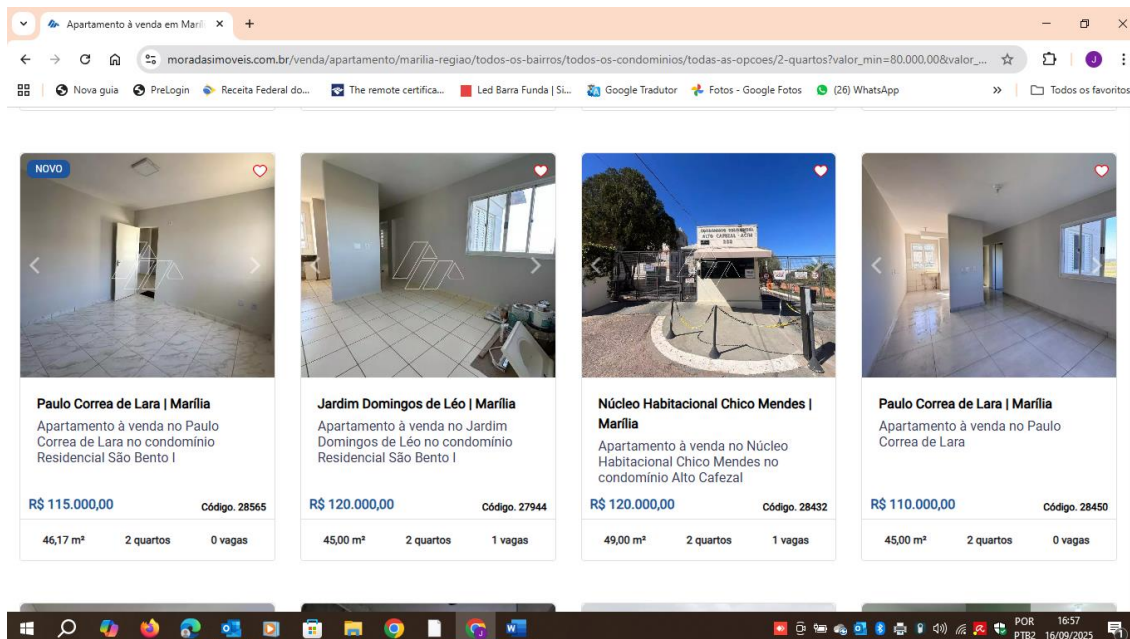
17
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

IMÓVEL REFERENCIAL



Este documento é uma cópia digital, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 11:58, sob o número WMIA25701783936. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011584-24.2019.8.26.0344 e código FMG7LoJh.

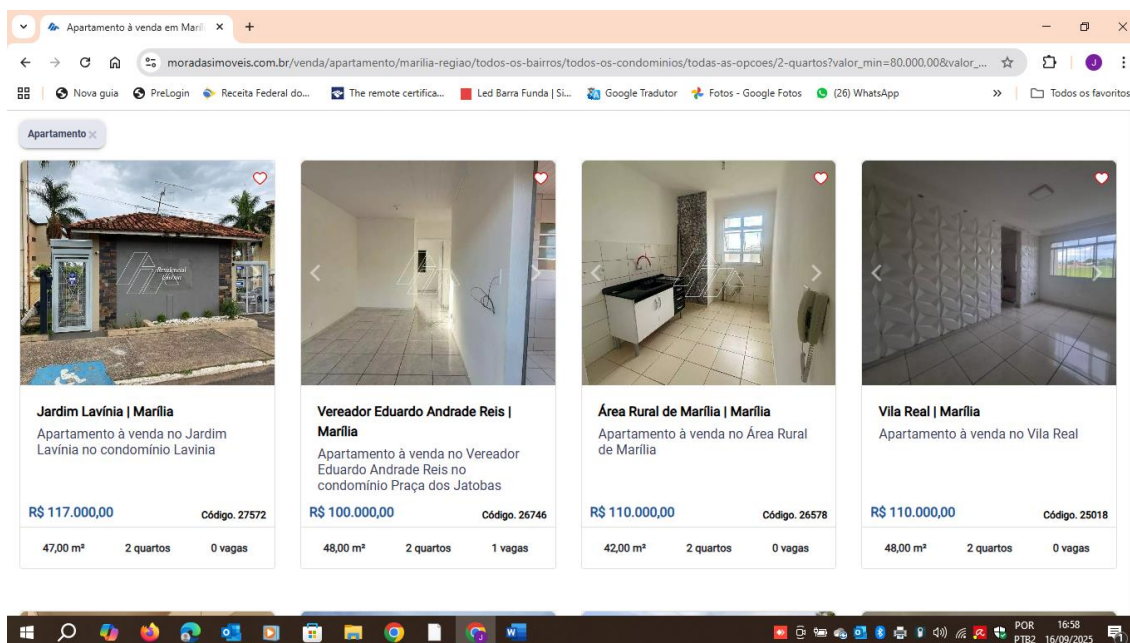
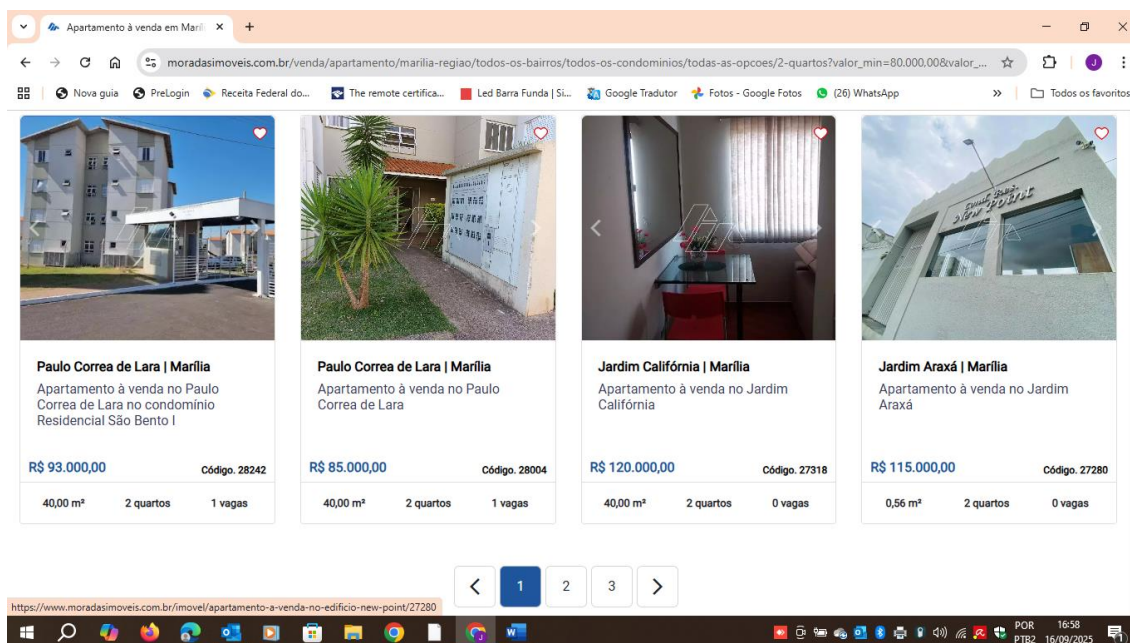
18
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Este documento é **Página 10** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 11:58, sob o número WMIA25701783936 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011584-24.2019.8.26.0344 e código FMG7LoJh.

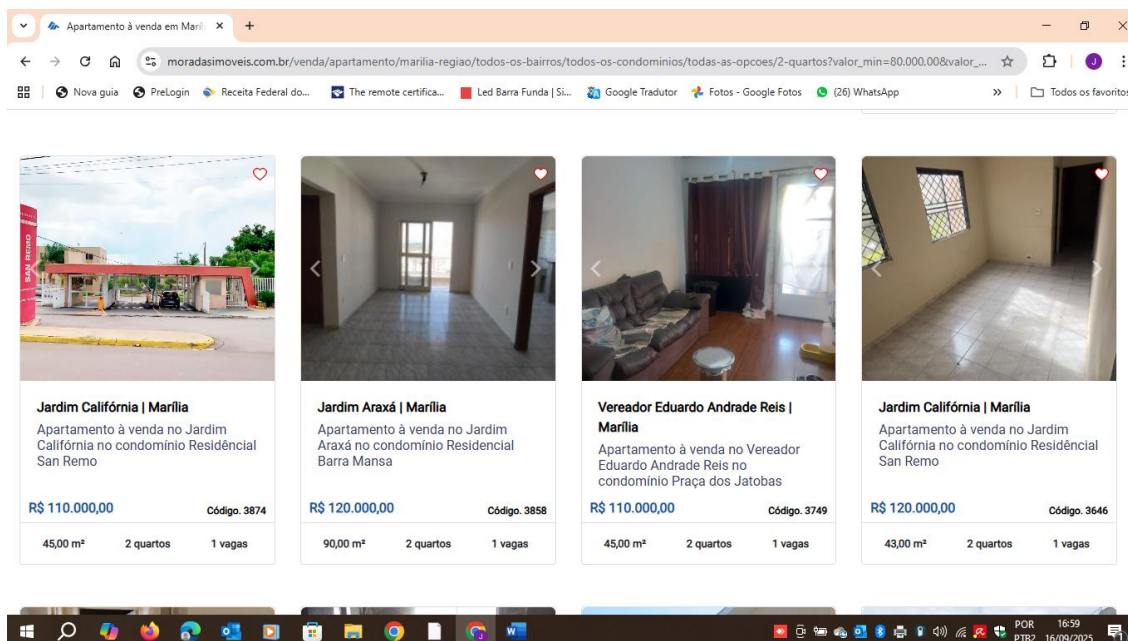
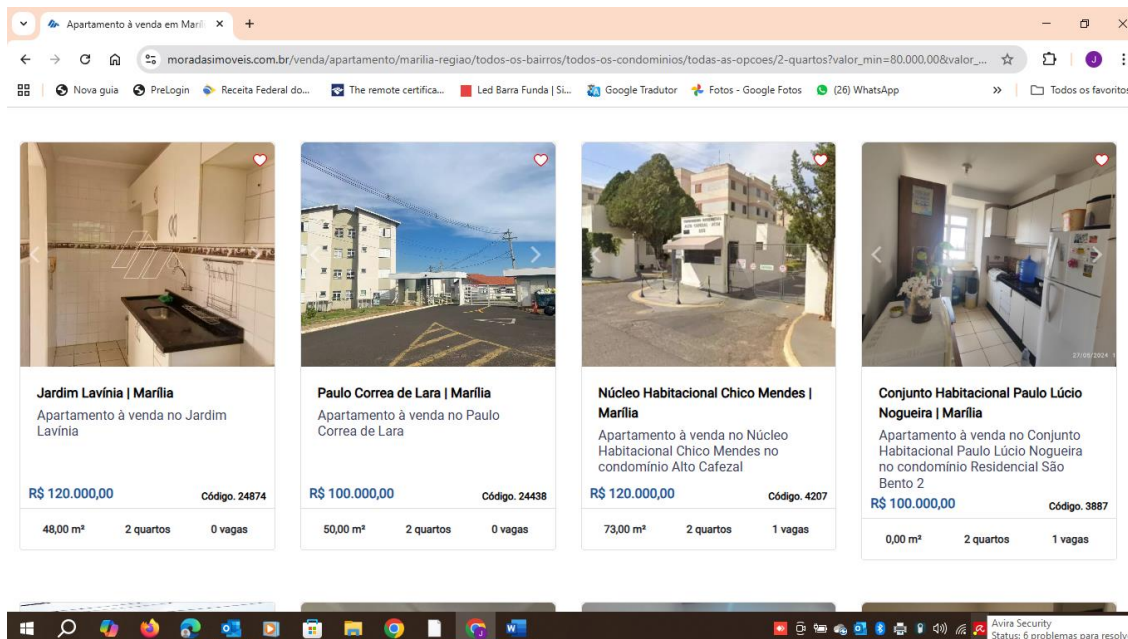
19

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



Este documento é uma cópia digital, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 11:58, sob o número WMIA25701783936. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011584-24.2019.8.26.0344 e código fMG7LoJh.

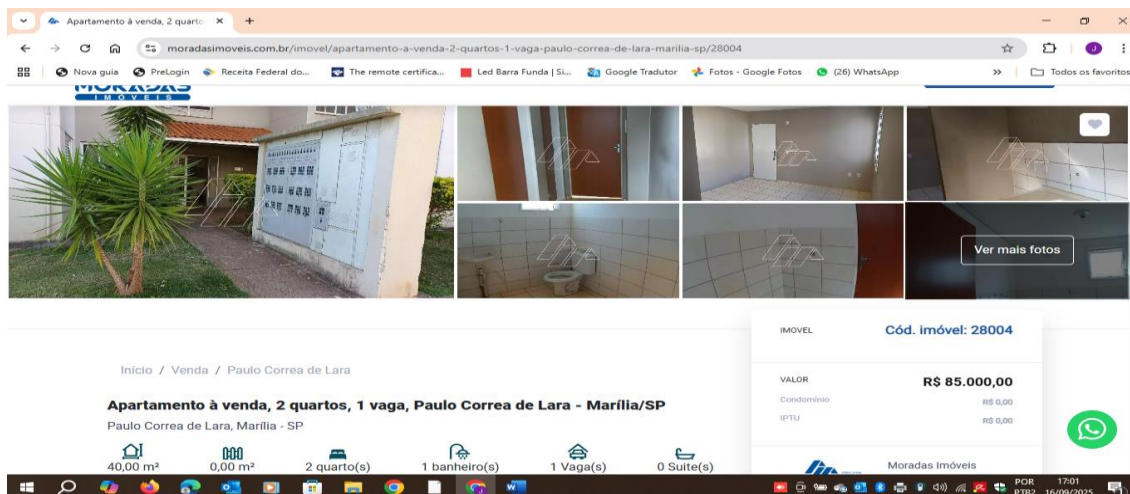
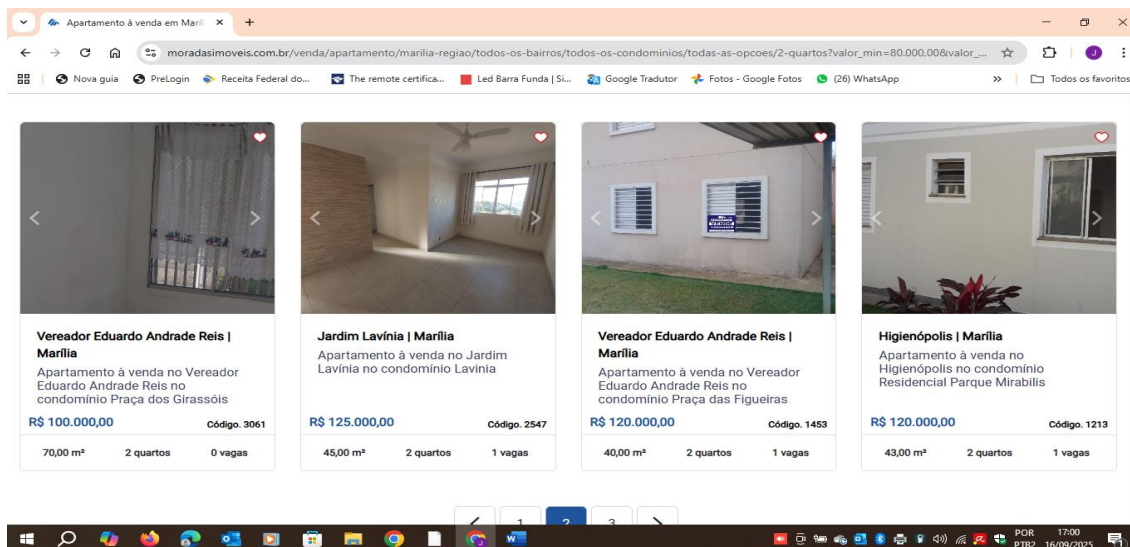
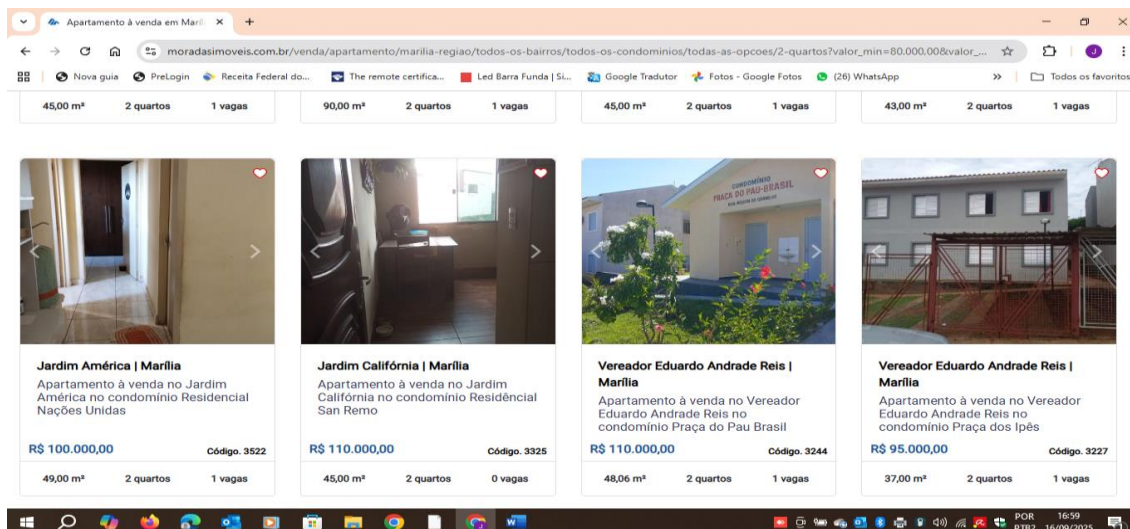
20
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Este documento é assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 11:58, sob o número WMIA25701783936 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011584-24.2019.8.26.0344 e código fMG7LoJh.

21

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



Este documento é uma cópia digital, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 11:58, sob o número WMIA25701783936. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011584-24.2019.8.26.0344 e código fMG7LoJh.

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

CÁLCULOS DOS DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

Foram utilizados referenciais considerando imóveis semelhantes em área construída, e nas regiões sócioeconômica semelhantes e 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.

ROSS HEIDECKE - CLASSIFICAÇÃO-VIDA ÚTIL 11 ANOS- NÃO FOI APLICADA A DEPRECIAÇÃO - VISTORIA INTERNA NÃO REALIZADA

CONSIDERAÇÕES

NÃO FOI PESQUISADO O SALDO DEVEDOR JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO DA UNIDADE 134- RESIDENCIAL SÃO BENTO II.

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

A CONSERVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO SÃO BENTO II FOI CONSIDERADO BOA, INCLUSIVE A TORRE ENCONTRA-SE COM PINTURA REGULAR NA PARTE INTERNA / EXTERNA.

A ATRIBUIÇÃO DO VALOR \$ M² PARA UNIDADE 134 COM A.U (46.11 M²), FORAM UTILIZADOS 35 AMOSTRAS COM METRAGENS NO MÁXIMO DE 50 M², EM REGIÕES SÓCIO ECONÔMICA SEMELHANTES.

ISSO PERMITE QUE AS DISTORÇÕES DE VALORES SEJAM MENORES, MAS DEVE SER CONSIDERADO QUE A UNIDADE 134 , NÃO FOI VISTORIADA INTERNAMENTE, DECREVENDO O SEU REAL ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

DITO ISTO, O VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO FOI CALCULADO PELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS.

A.U 46,11 M² X R\$ 2.354,69 M² = R\$ 108.574,75

limites aceitáveis de valor de condomínio % / liquidez dentro da média para venda e locação 0,18 %

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

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 UNIDADES AUTÔNOMAS com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Em vistoria realizada segundo técnicas modernas de avaliações aliadas a expertise deste subscritor, 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 comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação.

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 do imóvel em avaliação, sendo que não foi realizada a vistoria interna da unidade, representa nesta data a importância APROXIMADA de :

R\$ 108.574,75 cento e oito mil quinhentos e setenta e quatro reais setenta e cinco centavos

(+ 6 %) R\$ 115.089,23 cento e quinze mil oitenta e nove reais vinte e três centavos

(- 6 %) R\$ 105.060,26 cento e cinco mil sessenta reais vinte e seis centavos

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-me a disposição para maiores esclarecimentos.

MARÍLIA 17 DE SETEMBRO DE 2025

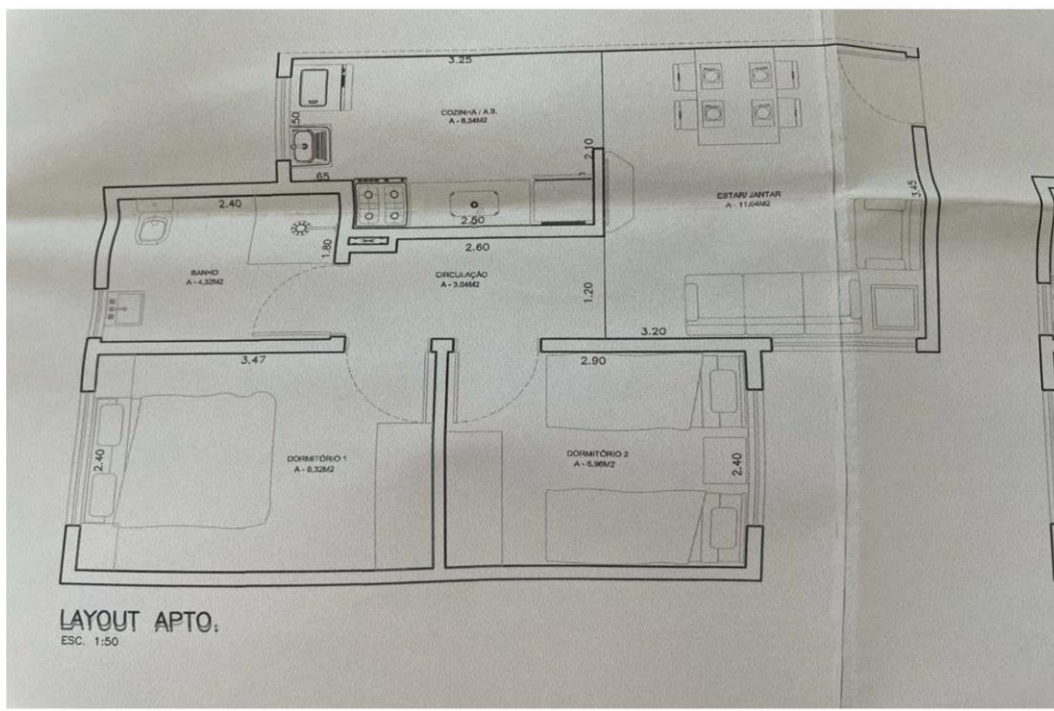
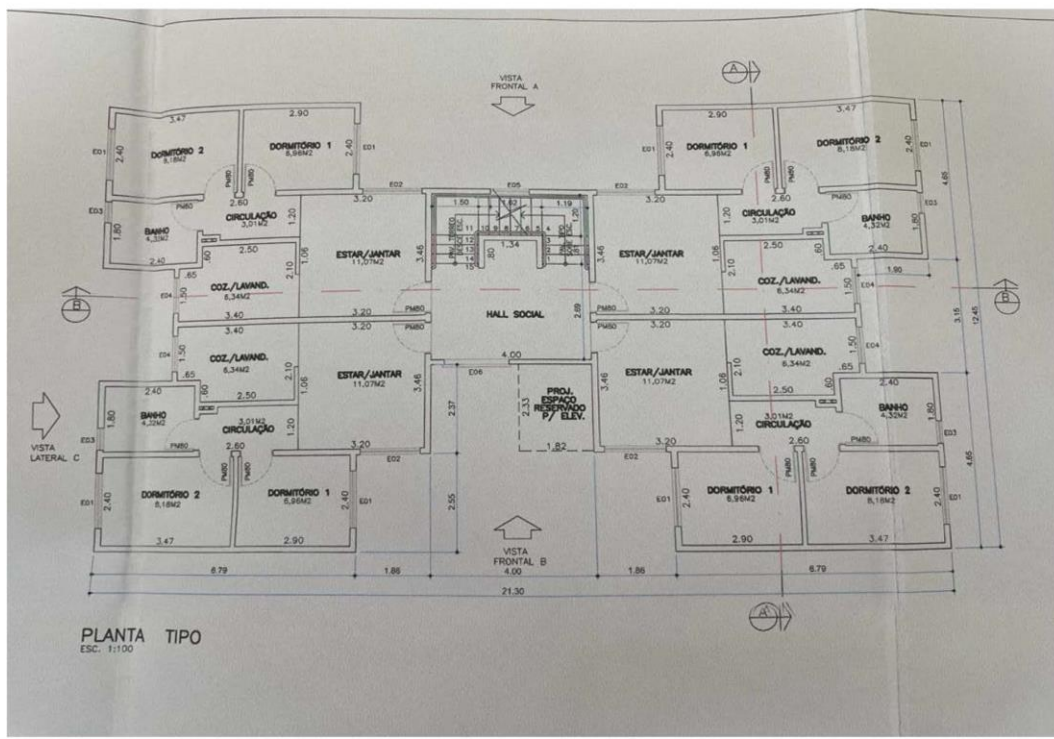
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO

CRECI 43645 / CNAI 18269

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

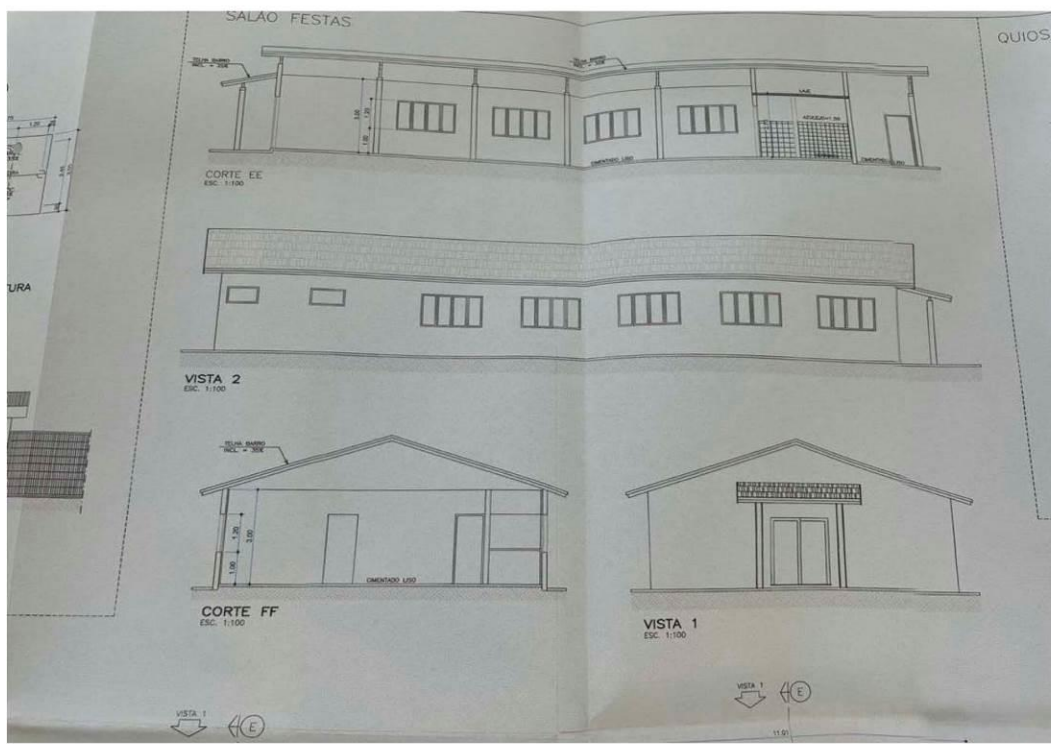
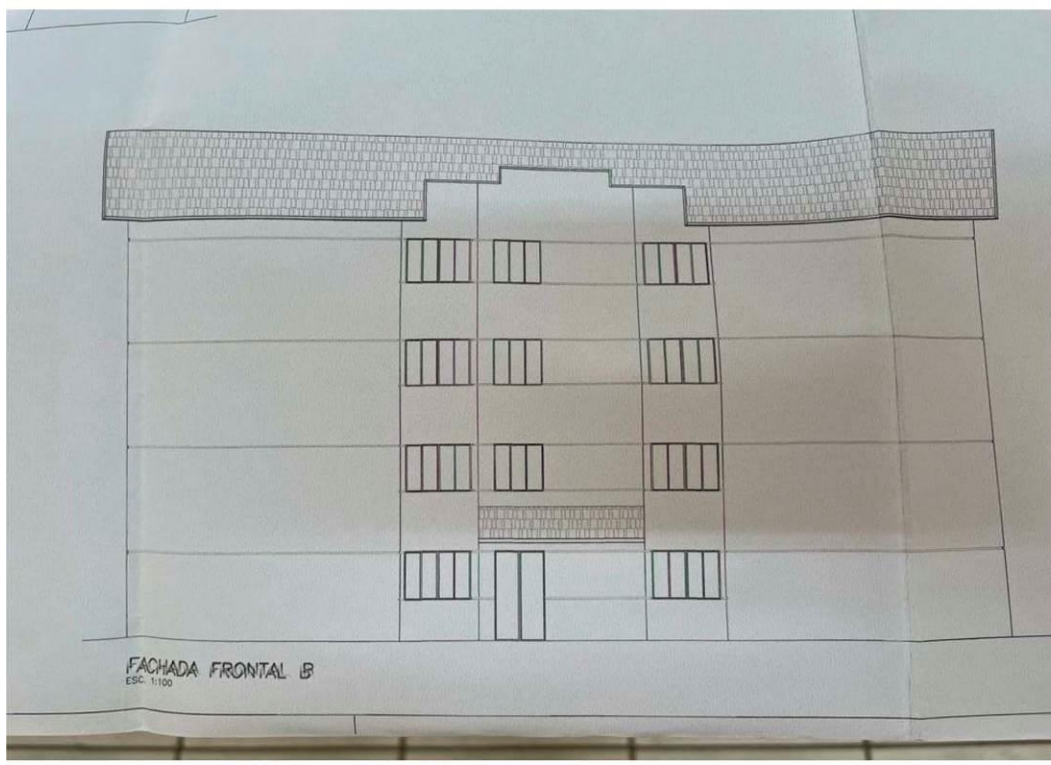
ANEXOS

25
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 25** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 11:58 , sob o número WMIA25701783936 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011584-24.2019.8.26.0344 e código FMG7LoJh.

26
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 26** de **26**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 11:58, sob o número WMIA25701783936. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011584-24.2019.8.26.0344 e código fMG7LoJh.

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

CADASTRO RIC AMBIENTAL 12473998-DÉBITOS

RIC AMBIENTAL
 RICALBIENTAL - AGUA E ESGOTO DE MARILIA S/A
 15/09/2025 04:51

Extrato de Débito

Cadastro: 124739-98 Identificação: 18-0195-2246-01220-01-69 End.: IONEU CARVALHO DOMINGOS, 00220 Nro.
 Hidrômetro: A15L1633085 Grupo: 16
 Bairro: CONJ.HAB.RESID. SÃO BENTO II Compl.: BL 01 - APTO 134 Condomínio:
 Quadra: S/N Lote: S/N Qd LE Cep: 17523029 Inscr.P.M.:
 Proprietário: EDIONES APARECIDO DOS SANTOS

Sit.Água: 4 Sit.Esgoto: 1 Cat/Eco.Principal: 1/1 Cat/Eco.Secundária: 0/0 Atv:

CPF	Nome	Responsabilidade
431.673.868-27	EDIONES APARECIDO DOS SANTOS	PROPRIETARIO

CONTAS EM ABERTO

Refer.-DV	Venc.	Situação	Atraso	D.A.	Cons.	Valor	Est. Parc.	Multa	Juros	C.Mon.	Honor.	Des.A.	Total	
10/2024-30	10/10/2024	Normal	340	Não	0	32,32	0	2,92	3,63	0,16	0	0	39,03	
11/2024-13	14/11/2024	Normal	305	Não	0	32,32	0	2,92	3,26	0,16	0	0	38,66	
12/2024-04	11/12/2024	Simultânea	278	Não	0	32,32	0	2,92	2,97	0,16	0	0	38,37	
01/2025-06	06/01/2025	Simultânea	250	Não	0	60,85	0	5,5	5,03	0,3	0	0	71,68	
02/2025-06	10/02/2025	Simultânea	217	Não	0	32,32	0	2,92	2,33	0,16	0	0	37,73	
03/2025-79	10/03/2025	Simultânea	189	Não	0	32,32	0	2,92	2	0,16	0	0	37,40	
04/2025-62	09/04/2025	Simultânea	159	Não	0	32,32	0	2,92	1,69	0,16	0	0	37,09	
05/2025-36	13/05/2025	Simultânea	125	Não	0	32,32	0	2,92	1,32	0,16	0	0	36,72	
06/2025-19	08/06/2025	Simultânea	88	Não	0	32,32	0	2,92	1,04	0,16	0	0	36,44	
07/2025-00	08/07/2025	Simultânea	69	Não	0	32,32	0	2,92	0,72	0,08	0	0	36,04	
08/2025-62	08/08/2025	Simultânea	38	Não	0	32,32	0	2,91	0,4	0	0	0	35,63	
09/2025-65	08/09/2025	Simultânea	6	Não	0	32,32	0	0,97	0,06	0	0	0	33,35	
TOTAIS						0	416,37	0	35,66	24,45	1,66	0	0	478,14

Qtd. Contas em Aberto: 12

Este documento é **Página 27** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 11:58 , sob o número WMIA25701783936 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011584-24.2019.8.26.0344 e código fmg7LoJh.

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

VALOR VENAL- IPTU 2025 - DÉBITOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 0841814/2025
EXERCÍCIO DE LANÇAMENTO: 2025

CERTIFICAMOS que, de acordo com nosso banco de dados, os valores venais relativos aos lançamentos de impostos imobiliários, para o exercício de **2025**, do imóvel cadastrado nesta municipalidade sob o nº **31221100**, são os seguintes:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	31221100
Situação:	ATIVO
Proprietário:	EDIONES APARECIDO DOS SANTOS
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	IONEU CARVALHO DOMINGOS, 220 - BL 01 - APTO 134 - 3 PAV
Bairro/Loteamento:	PAULO C LARA - QUADRA: SN - LOTE: B (P/LT SN PTE DO AN
Área do Terreno:	98,07 m²
Área Construída:	52,03 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 3.096,27
Valor Venal Predial:	R\$ 39.258,32
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 42.354,59

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS
Nº 0841815/2025

CERTIFICA que, até a presente data, em relação à inscrição do imóvel nº **31221100**, abaixo identificado, **CONSTA DÉBITO TRIBUTÁRIO**, conforme relação abaixo, junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	31221100
Situação:	ATIVO
Proprietário:	EDIONES APARECIDO DOS SANTOS
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	IONEU CARVALHO DOMINGOS, 220 - BL 01 - APTO 134 - 3 PAV
Bairro/Loteamento:	PAULO C LARA - QUADRA: SN - LOTE: B (P/LT SN PTE DO AN
Cidade/UF:	MARILIA/SP

RELAÇÃO DE DÉBITOS							
Tributo	Exercício	V. Original	Correção	Juros	Multa	Atualizados	V. Total
Imposto Predial	2020	156,40	11,92	130,97	21,51	0,00	362,30
Imposto Predial	2021	169,23	45,64	105,53	23,06	0,00	337,46
Imposto Predial	2022	155,78	25,31	70,82	18,35	0,00	269,86
Imposto Predial	2023	160,96	16,17	49,15	19,25	0,00	245,42
Imposto Predial	2024	125,21	6,27	20,38	13,42	16,81	181,89
Imposto Predial	2025	85,47	0,00	4,27	4,27	0,00	94,01
Total Geral		698,84	145,31	380,72	96,15	16,81	1.497,93

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.

Este documento é página 2001, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 11:58 , sob o número WMIA25701783936 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011584-24.2019.8.26.0344 e código fMG7LoJh.

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

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

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

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

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

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

DADOS DO ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO:

José Albino Martins Manzano Negócios Imobiliários
CNPJ 15749737/0001-89 - CRECI J 23727
Rua José Medina Nº 50 - Pq Das Esmeraldas-Marília - SP - CEP 17516-715
Tel. 14 - 3316-7727 / 99745 2256
Site: www.imeveismanzano.com.br
e-mail: josealbino@imeveismanzano.com.br