PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/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 0009168-90.2025.8.26.0344

CLASSE ASSUNTO:CUMPRIMENTO DE SENTENÇA -CONDOMÍNIO

EXEQUENTE : ANA GABRIELA LOPES DE OLIVEIRA

EXECUTADA :EVELYN GABRIELE BASÍLIO DE OLIVEIRA E OUTROS

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 cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/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 cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

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

## 3. OBJETIVO:

Este PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA tem por objetivo em determinar o valor **APROXIMADO** para **VENDA/LOCAÇÃO, conforme a Decisão de Vossa Excelência fls 9, dos autos,** referente ao imóvel localizado na **RUA GILDO BONATO N º 160, BAIRRO JARDIM PLANALTO. MARÍLIA SP . CEP 17523-440.**
**MATRICULA N º 4978-1º CRI DE MARÍLIA. SP -CADASTRO PMM N º 2922400.**

## 4.PRODUÇÃO-PARECER

**PTAM NOVEMBRO 2025**

## 5. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78):

*Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.*
Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:
*Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a Intermediação na compra, venda, permuta e locação de Imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à Comercialização e ou locação imobiliária.*
Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

## 5.1 - PARTES DA ABNT / NBR:

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "**Avaliações de Bens**".
Parte 1: Procedimentos gerais;
Parte 2: Imóveis urbanos;
Parte 3: Imóveis rurais;
Parte 4: Empreendimentos;
Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
Parte 7: Patrimônio histórico.
Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

## 6 - ABREVIATURAS:

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

## 7- PRELIMINARES/VISTORIA:

**7.1-Por solicitação do Excelentíssimo Juízo da Terceira Vara Cível desta Comarca,** constitui objeto do presente trabalho, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para surtir efeito de atribuir o valor **APROXIMADO** para **VENDA/LOCAÇÃO em acordo com a Decisão de fls 09 dos autos.**

**7.2** - O imóvel objeto deste Parecer Mercadológico, em acordo com a matricula juntada nos autos n º 4978-1 º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marilia – SP, cadastrado (Prefeitura Municipal de Marilia) sob o número de contribuinte N.º 2922400.

7.3- Foi realizado um contato prévio e visita no dia 03/11/2025, e neste dia o imóvel em avaliação encontrava-se ocupado pela família da **Sra SILVANA LOPES DE OLIVEIRA**, inscrita no CPF/MF 130.901.508-24.

7.4-Em acordo com o Art 474 do CPC, a vistoria ocorreu dia 17 de Novembro de 2025, as 11 hs, acompanhado da Sra **ANA GABRIELA LOPES DE OLIVEIRA**, inscrita no CPF 466.094.718-19, e do Sr **WAGNER MORAES**, inscrito no CPF 315.980.068-78.

7.5-Não foi pesquisado e solicitado junto ao registro imobiliário, possíveis alterações nos documentos juntados nos autos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

## 8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

ÁREA DE TERRENO REGULAR CONFORME MATRÍICULA/VALOR VENAL
10,00 x 30,00= 300,00 M $^2$- LOTE 10-QUADRA 04

AREA CONSTRUIDA CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL-PLANTA
60,00 M$^2$-

TELHEIRO GARAGEM -MEDIDA APROXIMADA-SEM VALOR COMERCIAL
20 M$^2$

2 DORMITÓRIOS
1 WC
1 SALA
1 COZINHA
AREA DE SERVIÇO DESCOBERTA

**TOPOGRAFIA**
NÍVEL DO SOLO
**SOLO**
SECO
**LOCALIZAÇÃO**
MEIO DE QUADRA
**FACE**
SOL

**ACABAMENTOS**
*INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS-LOUÇAS/METAIS-COMPONENTES COMUNS NECESSÁRIA MANUTENÇÃO
*INSTALAÇÕES ELÉTRICAS-TOMADAS-INTERRUPTORES-ILUMINAÇÃO- COMPONENTES COMUNS- NECESSÁRIA MANUTENÇÃO
*PORTAS / BATENTES DE MADEIRA - NECESSÁRIA MANUTENÇÃO
*FECHADURAS -COMPONENTES COMUNS- NECESSÁRIA MANUTENÇÃO
*ESQUADRIAS -JANELAS DE FERRO- NECESSÁRIA MANUTENÇÃO
*PISOS E AZULEJOS- COMPONENTES COMUNS
*PINTURA INTERNA-EXTERNA- NECESSÁRIA MANUTENÇÃO
*PISO EXTERNO-CORREDORES-SAÍDA PARA SERVIÇO -CONCRETO-NECESSÁRIA MANUTENÇÃO
*FUNDOS DO TERRENO-PARTE TERRA
*MUROS DE DIVISA- BLOCOS CERÂMICOS-PARTE CHAPISCADA-PARTE SEM REBOCO
*CALÇADA-PISO CONCRETO – NECESSÁRIA MANUTENÇÃO
*TELHADO NÃO FOI VISTORIADO
*PORTÕES DE ACESSO PARA PESSOAS E VEÍCULO-ABERTURA MANUAL-MATERIAL EMPREGADO FERROS- VERGALHÃO



**RUA JOSÉ MEDINA N º 50 PQ DAS ESMERALDAS –CEP 17516-715-FONE-14 3316 7727 / 99745-2256**
**JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI 18269**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

## 9-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO/MELHORIAS PÚBLICAS:

Todos os tipos de serviços e segmentos estão próximos na região, tais como, igrejas, lojas e escritórios de prestação de serviços, posto de combustível, panificadora, supermercado, colégio de ensino público e demais segmentos de apoio para os moradores.

Destaca-se também pela proximidade com a **POSTO DE SAÚDE PLANALTO, ESCOLA DE ENSINO ESTADUAL PADRE JOÃO WALFREDO ROTHERMUND** e inúmeros outros serviços para a comunidade.

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 como uma Zona com permissão para construção de condomínios residenciais e comerciais, 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 4978-1º CRI de Marilia anexo nos autos.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

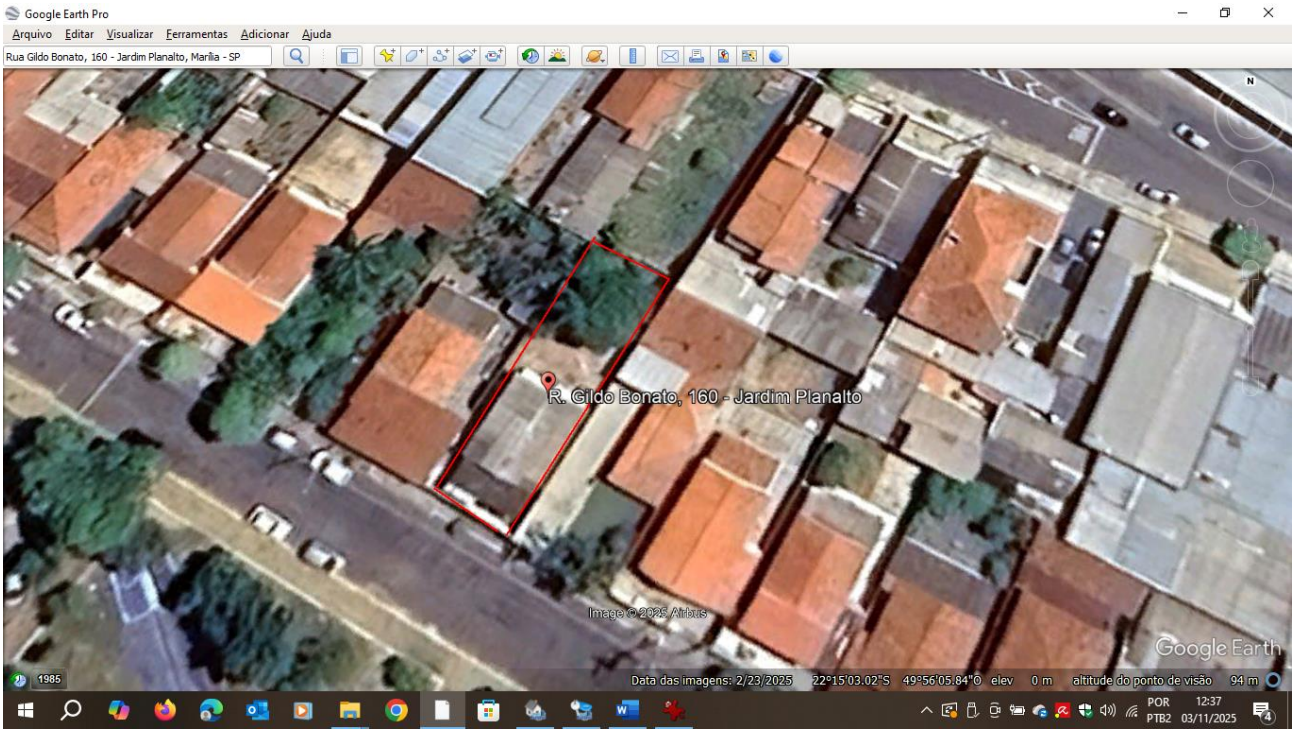
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

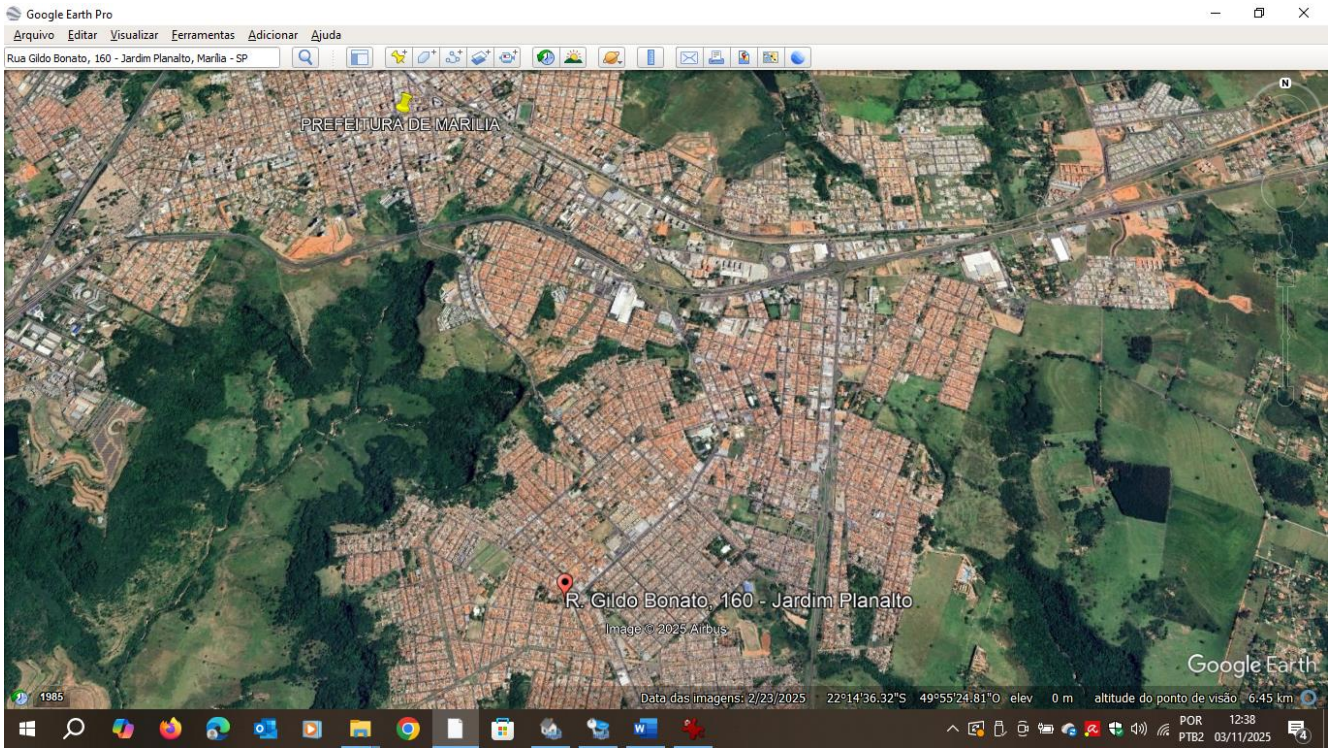
**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA**

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

## 10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA

IMAGEM EXTRAIDA DO GOOGLE NO ANO DE 2025






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

## 11. DOCUMENTAÇÃO ANEXA:

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

**MATRÍCULA-1 º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
n º 4978

**CADASTRO IPTU**
N º 2922400

**RIC AMBIENTAL**
Nº 461727

**PP CONSTRUÇÃO**
Nº 363/1992



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

## 12. FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO I. A

VISTA FACHADA- RUA GILDO BONATO 3/11/2025











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA**

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

IMAGENS-DIA 17/11/2025















Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

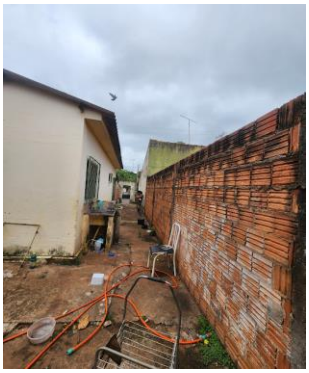
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA**

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

## CORREDORES












Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA**

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

COZINHA- DORMITÓRIO I-II- WC















Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA**

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

SALA





GARAGEM









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA**

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

## 13. METODOLOGIA APLICADA:

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, 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 REFERENCIAS, considerando que estão localizados no próprio bairro Planalto.

## FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram para **VENDA** pelos escritórios imobiliários de Marilia, identificados como 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.



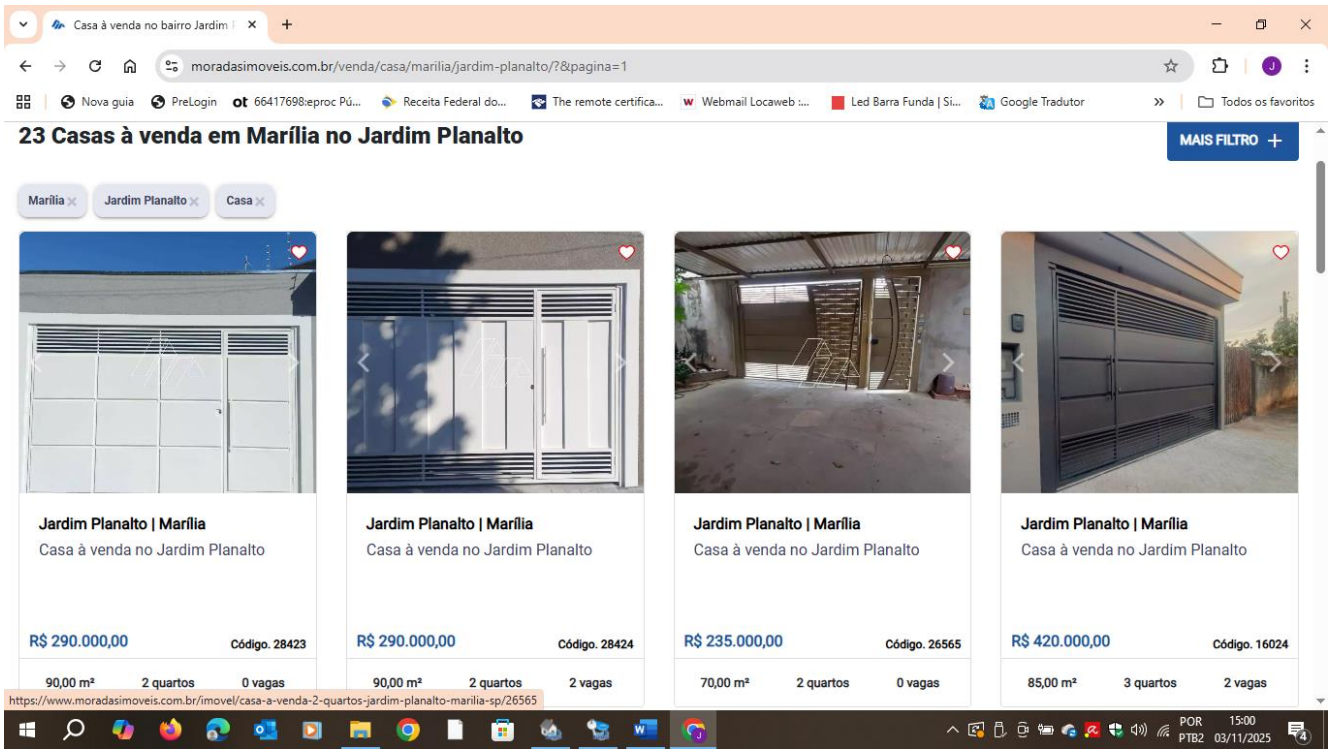
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

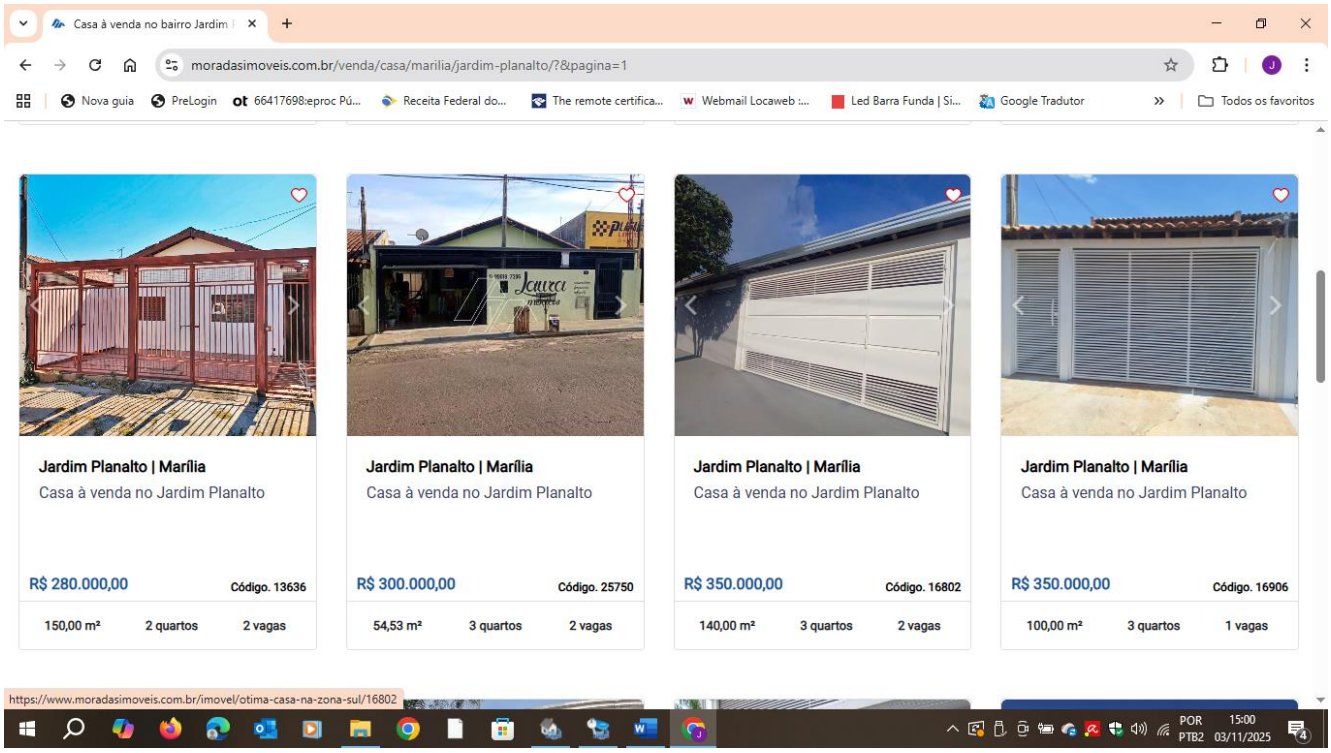
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA**

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

## 14. IMÓVEIS REFERENCIAIS:



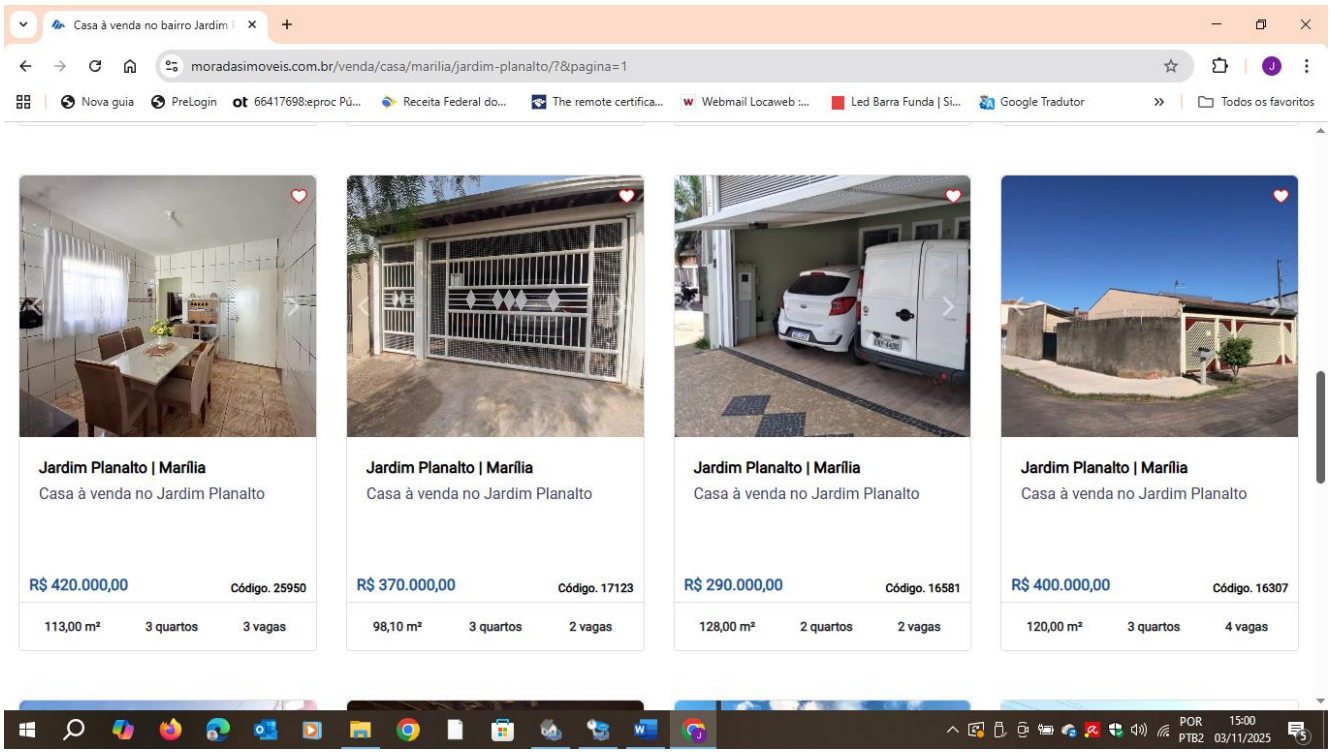


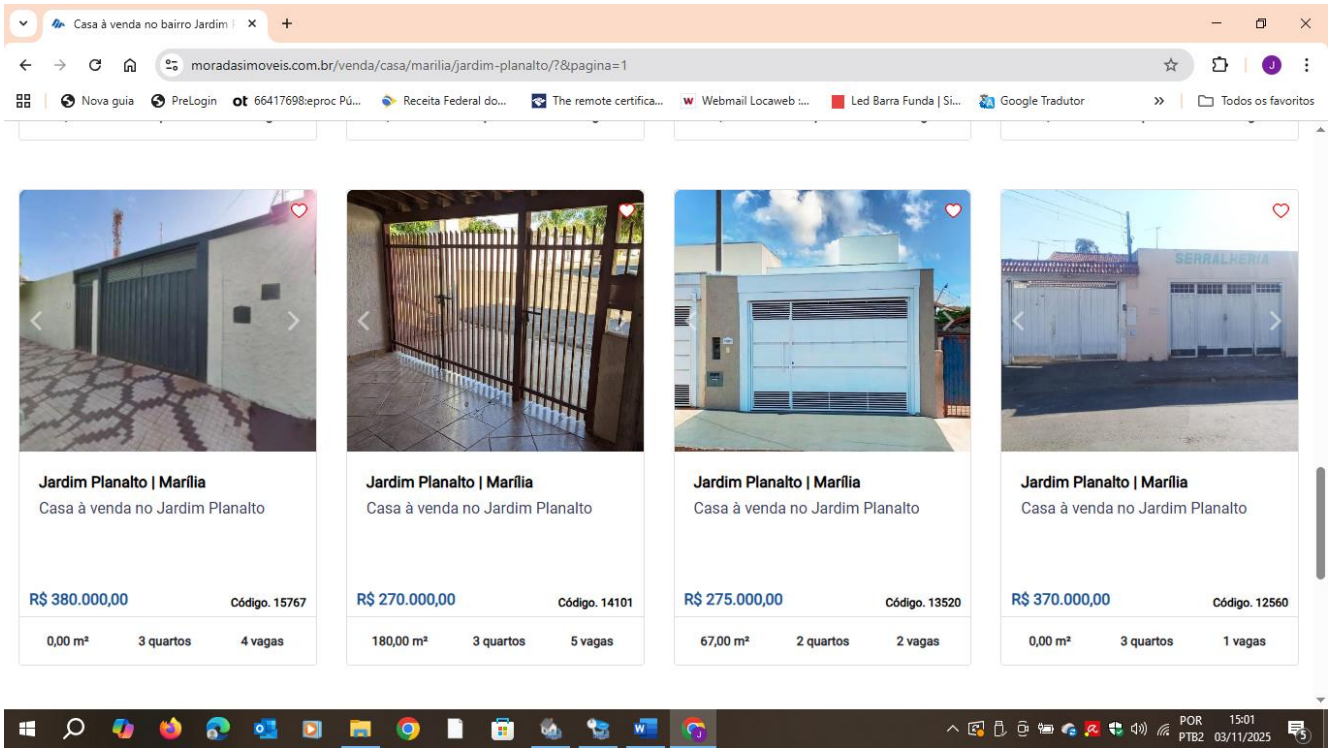

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA**

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



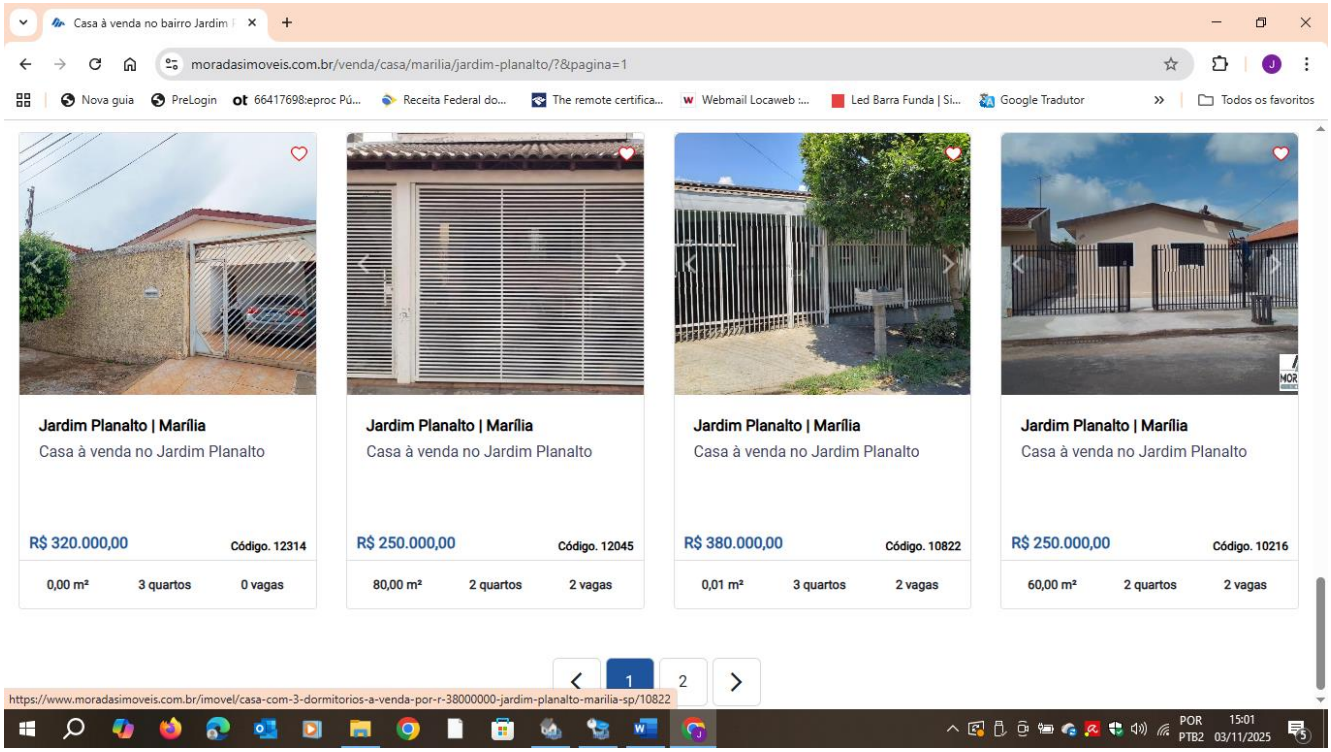


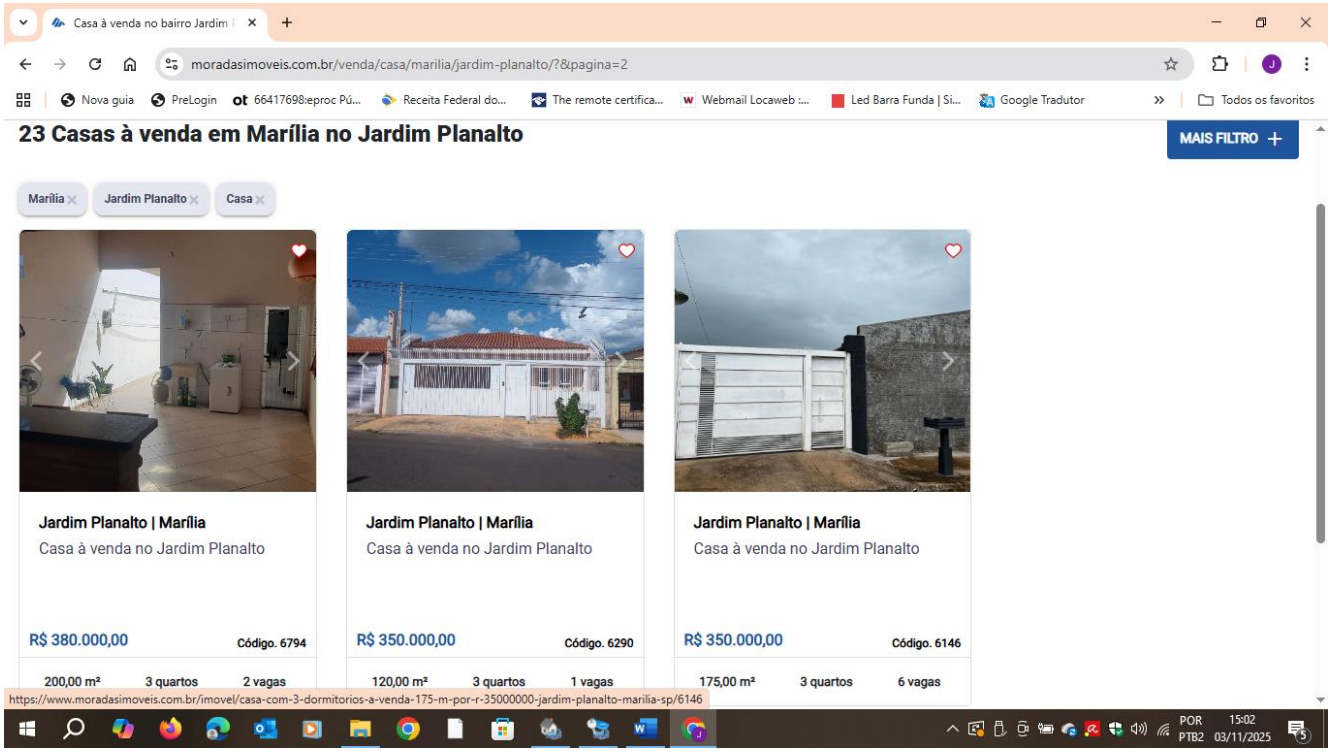

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA**

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



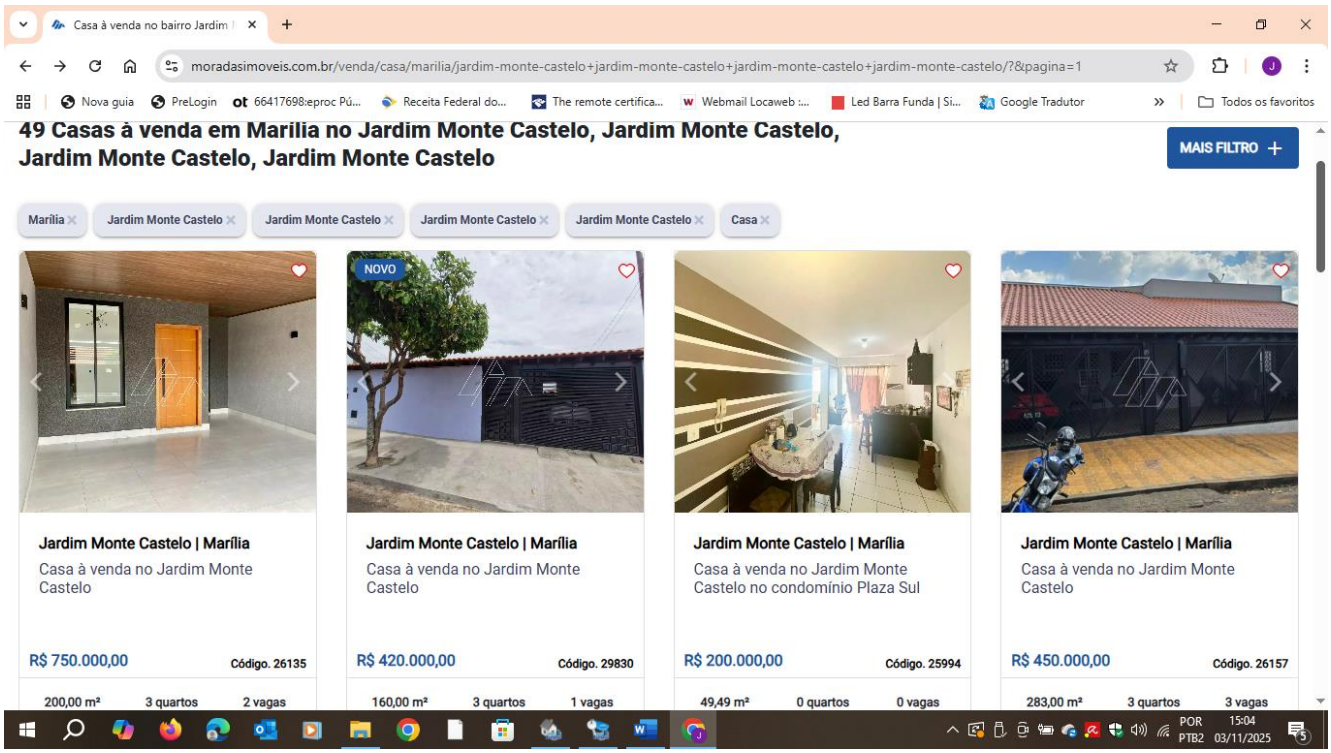


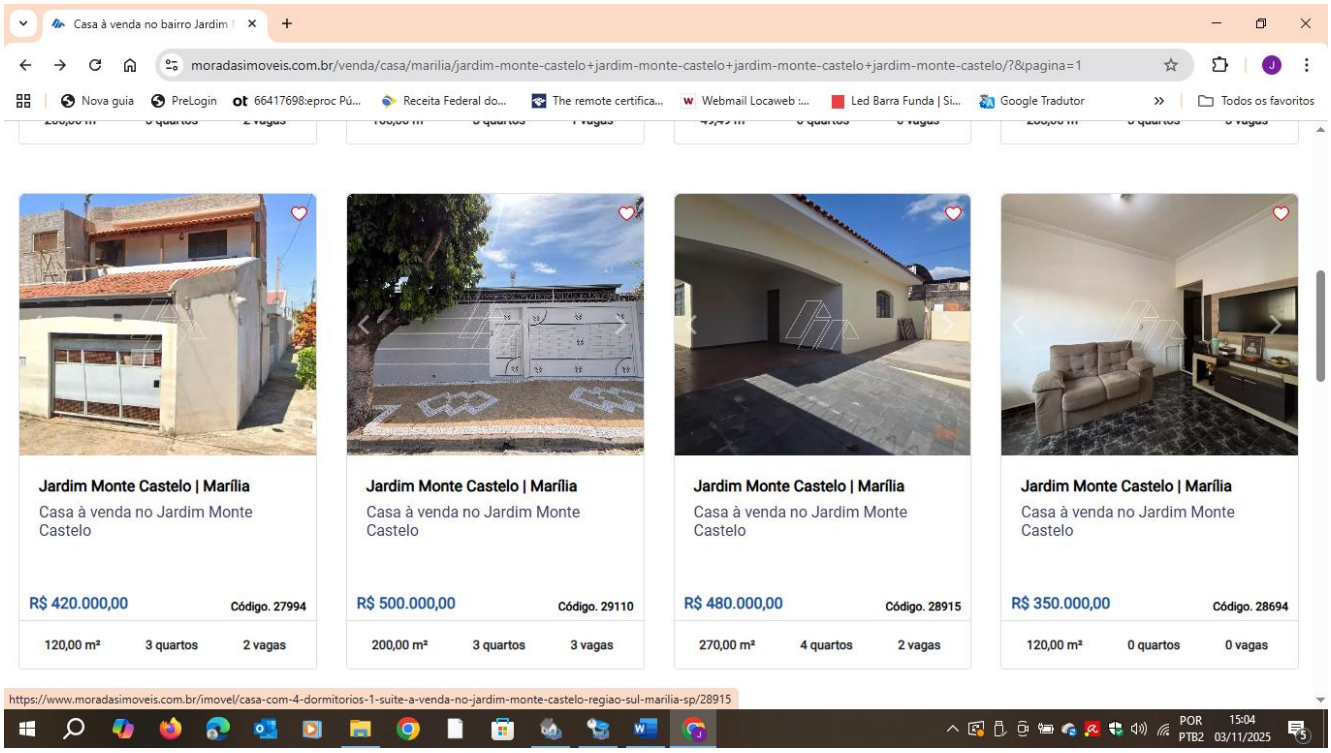

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA**

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



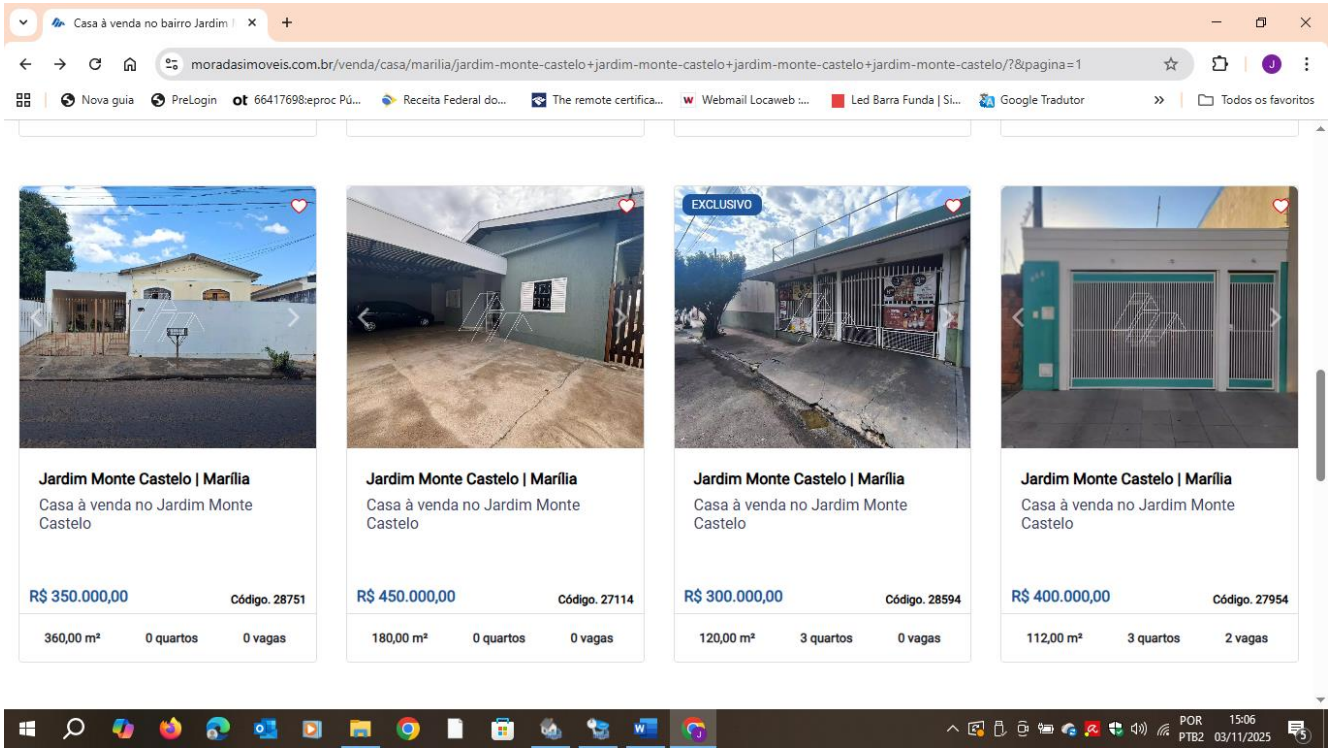


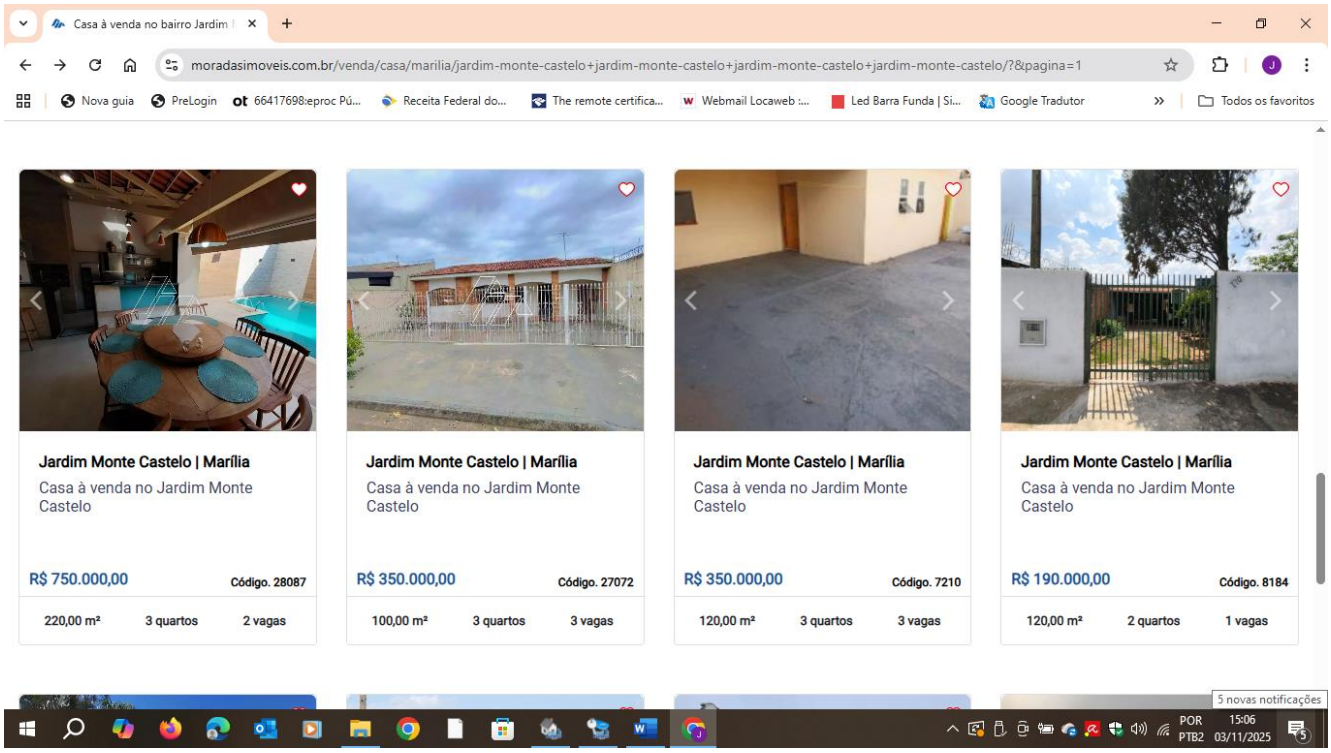

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA**

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



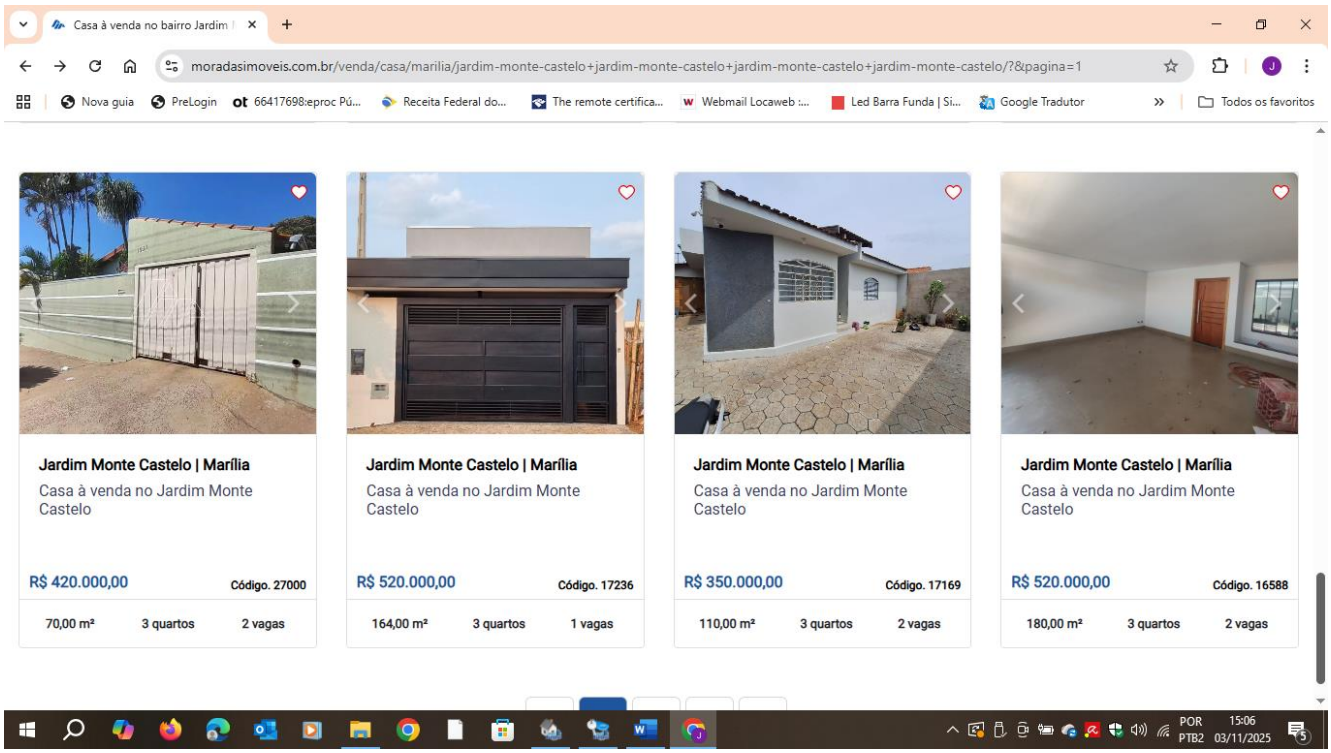


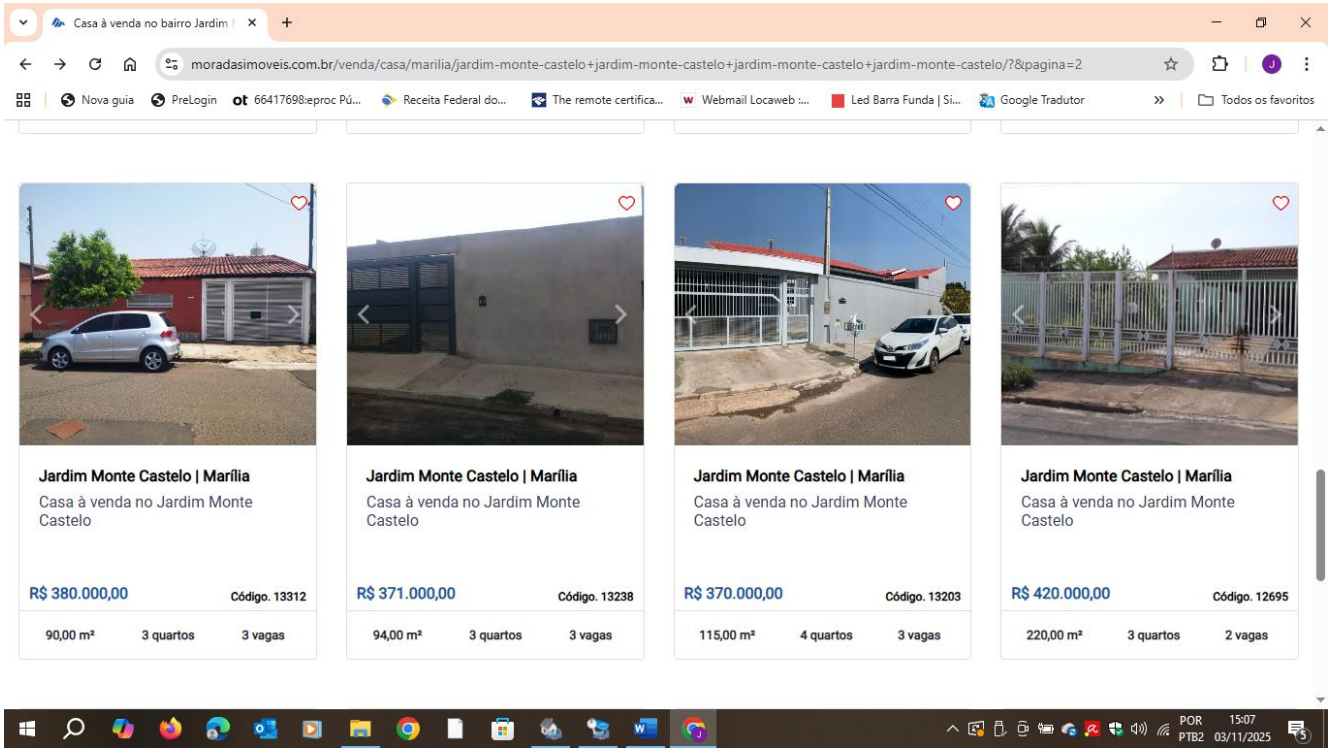

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA**

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



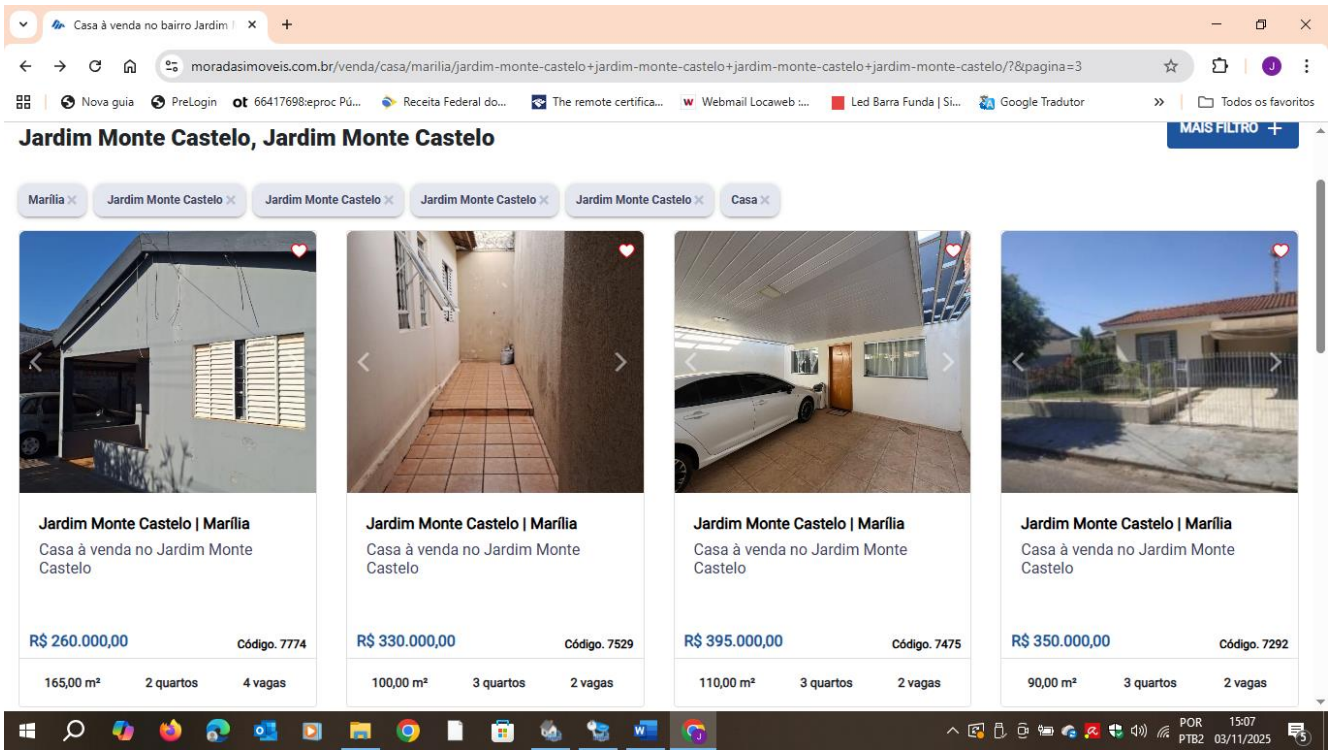



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA**

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.




**OS REFERENCIAIS FORAM CONSULTADOS NO SITE DA EMPRESA MORADAS IMÓVEIS NO PERIODO NOVEMBRO 2025.**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

## 26 REFERENCIAIS BAIRRO PLANALTO-MONTE CASTELO

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| REF 26423 | A.T 125 M² | A.C 90 M² | 2 DORMIT | R$ 290.000,00 |
| REF 28424 | A.T 125 M² | A.C 90 M² | 2 DORMIT | R$ 290.000,00 |
| REF 26565 | A.T 160 M² | A.C 70 M² | 2 DORMIT | R$ 235.000,00 |
| REF 16024 | A.T 125 M² | A.C 85 M² | 3 DORMIT | R$ 420.000,00 |
| REF 13636 | A.T 250 M² | A.C 150 M² | 2 DORMIT | R$ 280.000,00 |
| REF 25750 | A.T 250 M² | A.C 54,53 M² | 3 DORMIT | R$ 300.000,00 |
| REF 16802 | A.T 250 M² | A.C 140 M² | 3 DORMIT | R$ 350.000,00 |
| REF 16906 | A.T 125 M² | A.C 100 M² | 3 DORMIT | R$ 350.000,00 |
| REF 25950 | A.T 250 M² | A.C 113 M² | 3 DORMIT | R$ 420.000,00 |
| REF 17123 | A.T 125 M² | A.C 98,10 M² | 3 DORMIT | R$ 370.000,00 |
| REF 16581 | A.T 128 M² | A.C 128 M² | 2 DORMIT | R$ 290.000,00 |
| REF 16307 | A.T 275 M² | A.C 120 M² | 3 DORMIT | R$ 400.000,00 |
| REF 15767 | A.T 250 M² | A.C 205 M² | 3 DORMIT | R$ 380.000,00 |
| REF 14101 | A.T 250 M² | A.C 180 M² | 3 DORMIT | R$ 270.000,00 |
| REF 13520 | A.T 125 M² | A.C 67 M² | 2 DORMIT | R$ 275.000,00 |
| REF 12560 | A.T 250 M² | A.C 100 M² | 3 DORMIT | R$ 370.000,00 |
| REF 12314 | A.T 250 M² | A.C 100 M² | 3 DORMIT | R$ 320.000,00 |
| REF 12045 | A.T 125 M² | A.C 80 M² | 2 DORMIT | R$ 250.000,00 |
| REF 10822 | A.T 250 M² | A.C 120 M² | 3 DORMIT | R$ 380.000,00 |
| REF 10216 | A.T 250 M² | A.C 60 M² | 2 DORMIT | R$ 250.000,00 |
| REF 6794 | A.T 250 M² | A.C 200 M² | 3 DORMIT | R$ 380.000,00 |
| REF 6290 | A.T 250 M² | A.C 120 M² | 3 DORMIT | R$ 350.000,00 |
| REF 6146 | A.T 400 M² | A.C 175 M² | 3 DORMIT | R$ 350.000,00 |
| REF 28751 | A.T 360 M² | A.C 100 M² | 3 DORMIT | R$ 350.000,00 |
| REF 28594 | A.T 180 M² | A.C 120 M² | 3 DORMIT | R$ 300.000,00 |
| REF 8184 | A.T 180 M² | A.C 120 M² | 2 DORMIT | R$ 190.000,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

## 16. CÁLCULOS- DADOS VENDA

**VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO NA REGIÃO DO I.A**
R$ 500,00 A R$ 600,00

**INDICE CUB–SINDUSCON-PADRÃO SIMPLES**
R$ 2.074,98

**AREA CONSTRUÍDA CF CERTIDÃO DE VALOR VENAL -PLANTA**
60,00 $M^2$

**AREA DE TELHEIRO APROXIMADA-GARAGEM**
20,00 $M^2$-SEM VALOR COMERCIAL

**TABELA ROSS HEIDECKE -**VIDA ÚTIL-33 ANOS -CONSERVAÇÃO-DEPRECIAÇÃO F-50 % -REPAROS SIMPLES -IMPORTANTES

**VALOR TOTAL APROXIMADO ATRIBUÍDO AO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO**
R$ 187.500,00

P**ERCENTUAL RELAÇÃO VENDA / ALUGUEL % -0,3 % a 0,5% TAXA DE RETORNO**
MÍNIMO- 0,3 % R$ 562,50

**NOTA**

**A** localização do imóvel em avaliação é considerada boa, a topografia plana do terreno, os serviços de apoio aos moradores é bom, tais como escolas de ensino, posto de saude, mercados e demais segmentos comerciais etc.

Considerando o estado de conservação e depreciação dos materiais ali empregados, entendo que o imóvel em avaliação neste momento, com suas caracteristicas atuais, pode atingir o valor aproximado de aluguel mínimo em:

R$ 562,50 quinhentos e sessenta e dois reais cinquenta centavos

VARIAÇÃO DE 6% + R$ 596,25 quinhentos e noventa e seis reais vinte e cinco centavos

VARIAÇÃO DE 6% - R$ 528,75 quinhentos e vinte e oito reais setenta e cinco centavos



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA**

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

## QUESITOS DO JUIZO

**1-Qual o valor do imóvel descrito na inicial?**

R: Em acordo com o estado de conservação do imóvel, área construída de 60 m², contendo 2 dormitórios, sala, cozinha e wc, foi considerada para reparos importantes/necessários, aliado a metragem de terreno com 300,00 m², topografia plana, boa localização no bairro, o valor atribuído aproximado é de :

R$ 187.500,00 cento e oitenta e sete mil e quinhentos reais

**2-Qual o valor do aluguel do imóvel descrito na inicial?**

R: Em acordo com o estado de conservação do imóvel, área construída de 60 m², contendo 2 dormitórios, sala, cozinha e wc, foi considerada para reparos importantes/necessários, aliado a metragem de terreno com 300,00 m², topografia plana, boa localização no bairro, o valor atribuído aproximado é de :

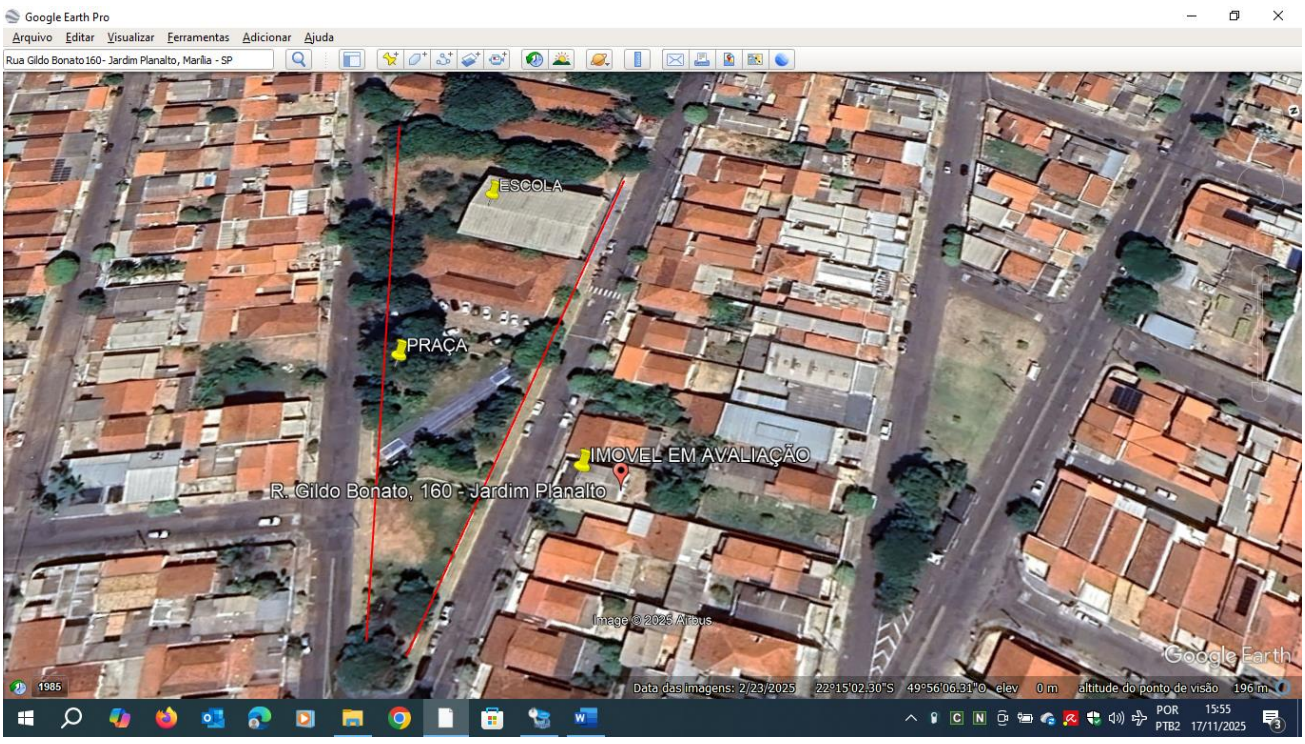
R$ 562,50 quinhentos e sessenta e dois reais cinquenta centavos

**3-Outras considerações que o Sr Perito entender necessárias.**

R: Deve ser considerado a localização do imóvel, frente a praça pública, 50 metros da escola estadual de ensino público, posto de saúde e demais segmentos de serviços.

Outro fator importante, é a topografia do terreno**, considerada plana.**

O que deve ser observado como fator importante, neste momento, trata-se do seu estado de conservação, que merece cuidados e reparos importantes/necessários/urgentes, em toda a sua estrutura residencial.






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA**

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

## CONCLUSÃO

Foram utilizados referenciais no próprio bairro Jardim Planalto, Monte Castelo, conforme as referencias fls 16/21 que apresentam metragens de terreno e área construída com áreas menores e maiores, o que nos garante uma homogeneização de dados com segurança para apresentar a Conclusão.

Vários aspectos podem valorizar um imóvel, a localização, conservação das ruas, topografia, face, serviços no entorno, facilidades de mobilidade, enfim, vários itens que compõem uma infra estrutura para a comodidade do morador.

A vistoria foi realizada obedecendo as normas técnicas de avaliação, aliada a expertise deste subscritor, aplicando a média dos **referenciais** que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

**Portanto concluímos** que:

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.

**VENDA**

R$ 187.500,00 cento e oitenta e sete mil e quinhentos reais

(+ 6%) R$ 198.750,00 cento e noventa e oito mil setecentos e cinquenta reais

(- 6%) R$ 176.250,00 cento e setenta e seis mil duzentos e cinquenta reais

**LOCAÇÃO**

R$ 562,50 quinhentos e sessenta e dois reais cinquenta centavos

6% + R$ 596,25 quinhentos e noventa e seis reais vinte e cinco centavos

6% - R$ 528,75 quinhentos e vinte e oito reais setenta e cinco centavos

**RUA JOSÉ MEDINA N º 50 PQ DAS ESMERALDAS –CEP 17516-715-FONE-14 3316 7727 / 99745-2256**
**JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI 18269**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

Encerro o PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA , em todo o seu teor, com linguagem de fácil entendimento, com informações pertinentes e elementos criteriosos.

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

Att.

*MARÍLIA 26 DE NOVEMBRO DE 2025*

JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO

CRECI 43645 / CNAI 18269



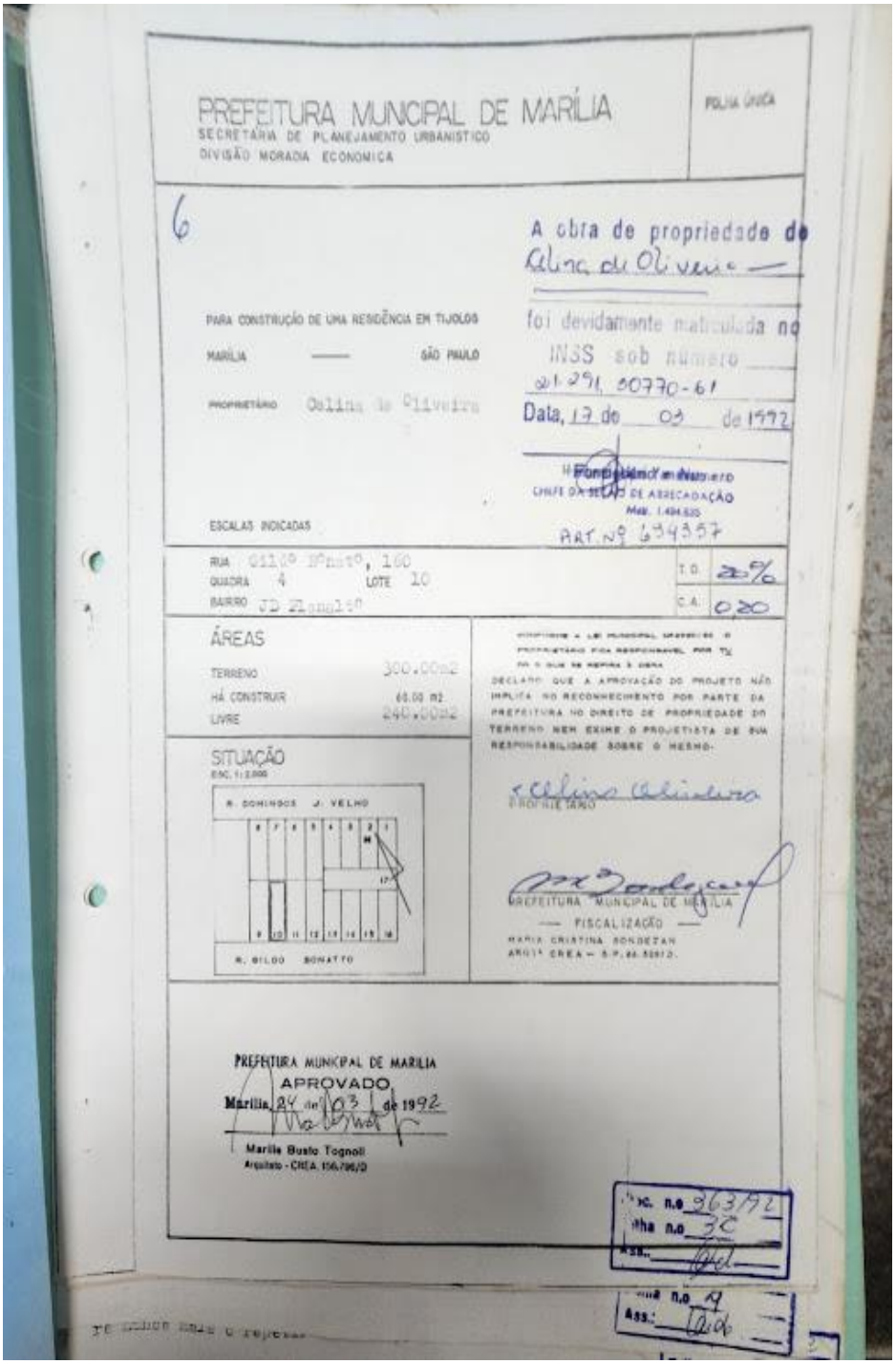
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

# ANEXOS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

## PROJETO N º 363/1992



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANISTICO
DIVISÃO MORADIA ECONOMICA

FOLHA ÚNICA

6

A obra de propriedade de Celina de Oliveira

PARA CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA EM TIJOLOS

MARÍLIA —— SÃO PAULO

PROPRIETÁRIO Celina de Oliveira

foi devidamente matriculada no INSS sob número 21.291.30770-61

Data, 17 de 03 de 1992

ESCALAS INDICADAS

ART. Nº 634357

RUA Otilio Bonatto, 160
QUADRA 4 LOTE 10
BAIRRO JD Zanolin

T.O. 25%
C.A. 0,20

ÁREAS

TERRENO 300.00m2
HÁ CONSTRUIR 60.00 m2
LIVRE 240.00m2

SITUAÇÃO
ESC. 1:2.000

R. DOMINGOS J. VELHO

R. OTILIO BONATTO

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO NEM EXIME O PROJETISTA DE SUA RESPONSABILIDADE SOBRE O MESMO.

Celina Oliveira
PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA
— FISCALIZAÇÃO —
MARIA CRISTINA SONDEZAN
ARQTª CREA – S.P. 60.52912.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA
APROVADO
Marilia, 24 de 03 de 1992
Marilia Busto Tognoli
Arquiteto - CREA 156.796/D

Proc. n.º 363/92
Folha n.º 32
Ass.:

Folha n.º 9
Ass.:

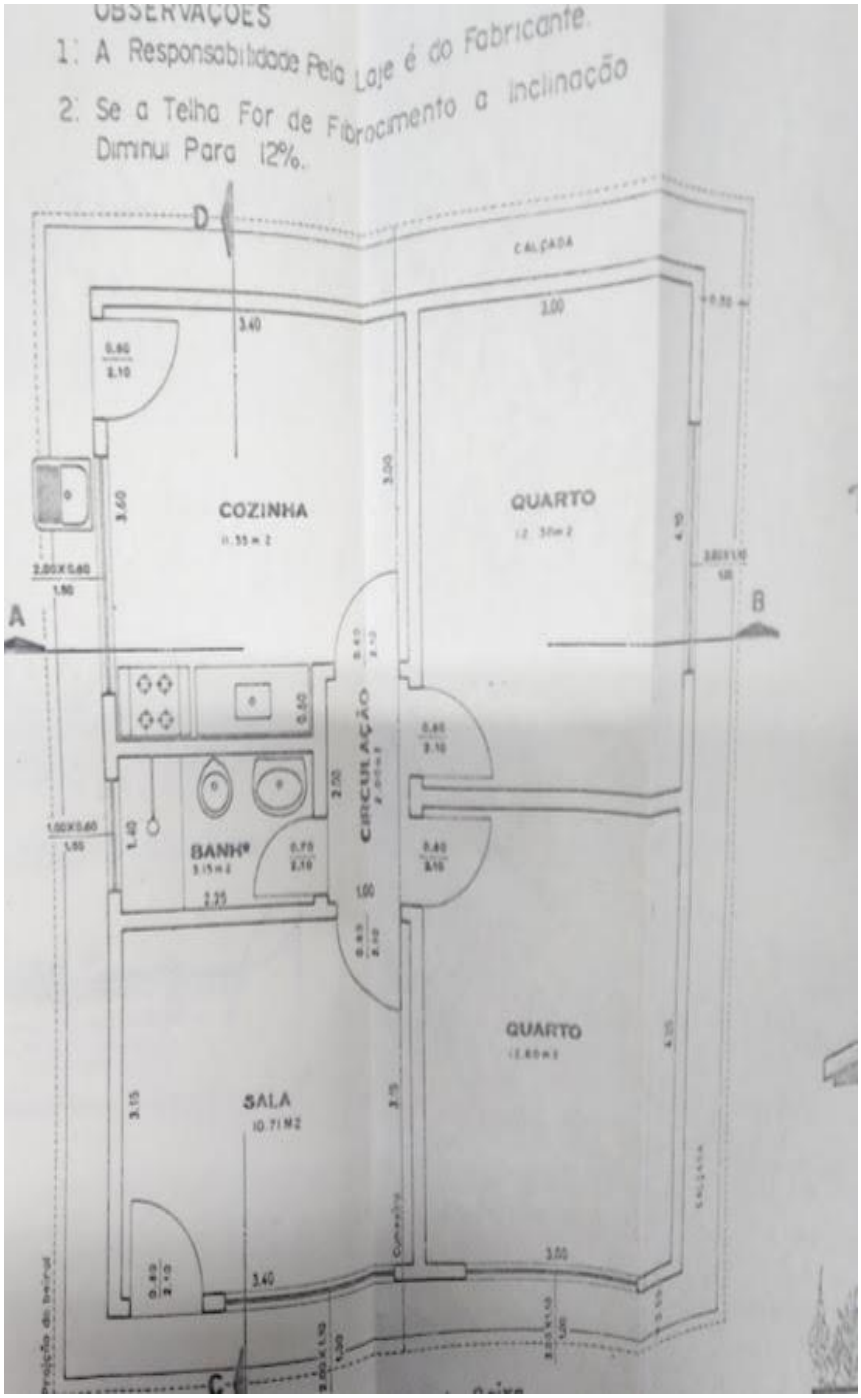


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

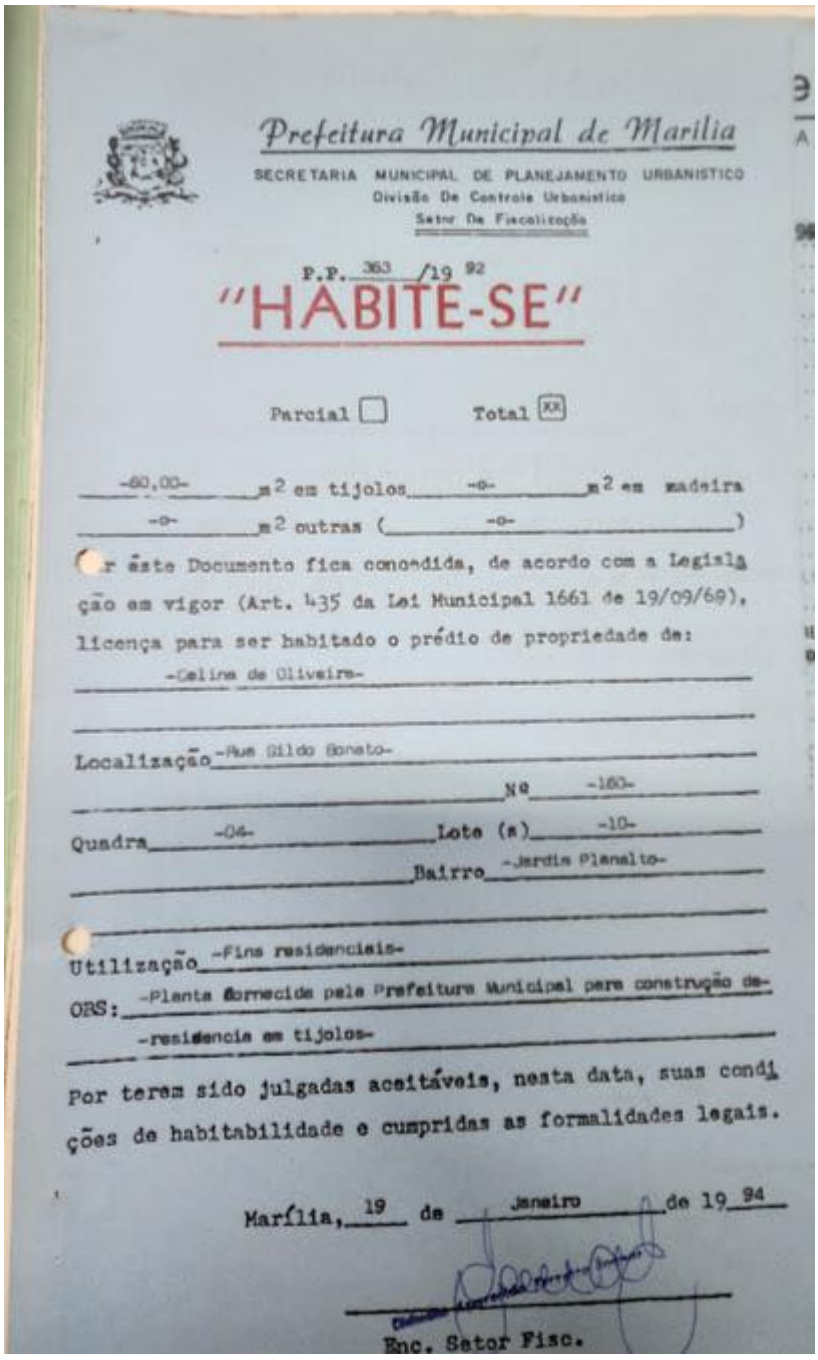
**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA**

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.



Prefeitura Municipal de Marilia
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANISTICO
Divisão De Controle Urbanistico
Setor De Fiscalização

P.P. 363 /19 92

"HABITE-SE"

Parcial ☐ Total ☒

-60,00- m² em tijolos -0- m² em madeira
-0- m² outras (-0-)

Por êste Documento fica concedida, de acordo com a Legislação em vigor (Art. 435 da Lei Municipal 1661 de 19/09/69), licença para ser habitado o prédio de propriedade de:

-Celina de Oliveira-

Localização -Rua Gildo Bonato- Nº -163-

Quadra -04- Lote (s) -10-

Bairro -Jardim Planalto-

Utilização -Fins residenciais-

OBS: -Planta fornecida pela Prefeitura Municipal para construção de-residencia em tijolos-

Por terem sido julgadas aceitáveis, nesta data, suas condições de habitabilidade e cumpridas as formalidades legais.

Marília, 19 de Janeiro de 19 94

Enc. Setor Fisc.



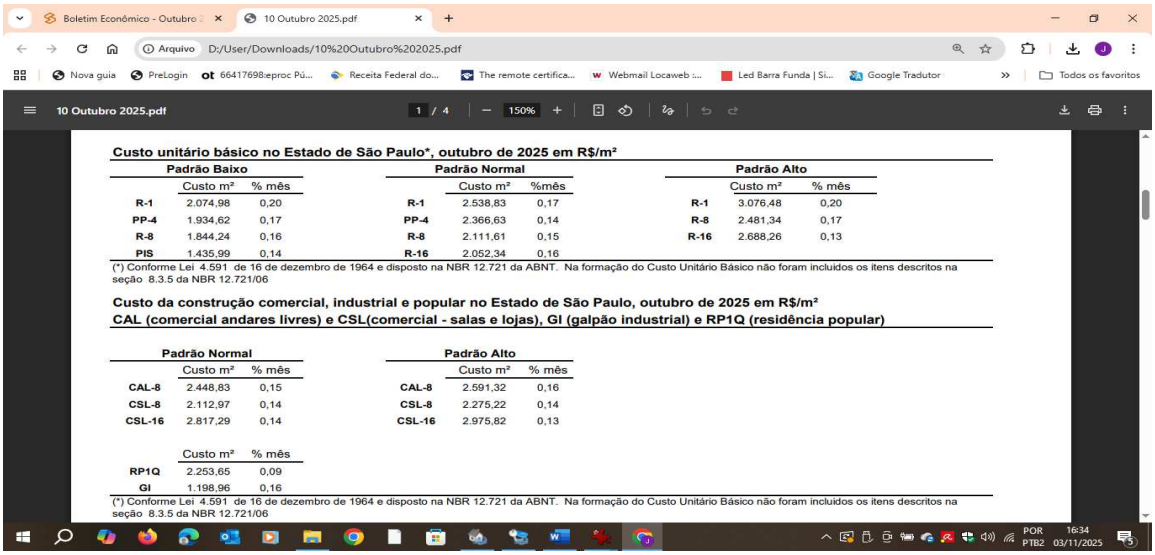
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA**

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

## SINDUSCON CUB 2025-OUTUBRO



10 Outubro 2025.pdf

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, outubro de 2025 em R$/m²**

| Padrão Baixo | Custo m² | % mês | Padrão Normal | Custo m² | %mês | Padrão Alto | Custo m² | % mês |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R-1 | 2.074,98 | 0,20 | R-1 | 2.538,83 | 0,17 | R-1 | 3.076,48 | 0,20 |
| PP-4 | 1.934,62 | 0,17 | PP-4 | 2.366,63 | 0,14 | R-8 | 2.481,34 | 0,17 |
| R-8 | 1.844,24 | 0,16 | R-8 | 2.111,61 | 0,15 | R-16 | 2.688,26 | 0,13 |
| PIS | 1.435,99 | 0,14 | R-16 | 2.052,34 | 0,16 | | | |

(*) 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 incluidos 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, outubro de 2025 em R$/m²**
**CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)**

| Padrão Normal | Custo m² | % mês | Padrão Alto | Custo m² | % mês |
|---|---|---|---|---|---|
| CAL-8 | 2.448,83 | 0,15 | CAL-8 | 2.591,32 | 0,16 |
| CSL-8 | 2.112,97 | 0,14 | CSL-8 | 2.275,22 | 0,14 |
| CSL-16 | 2.817,29 | 0,14 | CSL-16 | 2.975,82 | 0,13 |

| | Custo m² | % mês |
|---|---|---|
| RP1Q | 2.253,65 | 0,09 |
| GI | 1.198,96 | 0,16 |

(*) 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 incluidos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

## RIC -CADASTRO-N º 45617-27



RIC AMBIENTAL

**RICAMBIENTAL - ÁGUA E ESGOTO DE MARILIA S/A**

**CNPJ 57.087.515/0001-98**

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS Nº : 005453/2025**

Certificamos que até a presente data **NÃO CONSTAM DÉBITOS VENCIDOS** de consumo de água e de esgotamento sanitário referentes às ligações do Consumidor abaixo discriminado junto à esta Concessionária, ressalvados os eventuais débitos que vierem a ser apurados posteriormente à esta data junto ao cadastro do Consumidor.

**CADASTRO (CDC-DV):** 45617-27
**CONSUMIDOR:** CELINA DE OLIVEIRA
**ENDEREÇO:** RUA GILDO BONATTO, 00160,
**QUADRA:** 0004 **/ LOTE:** 10

**VALIDADE DA CERTIDÃO:** 180 (cento e oitenta) dias contados da data de emissão.

A Concessionária **RICAMBIENTAL** poderá exigir a quitação de eventuais débitos anteriores à emissão desta Certidão Negativa.

A veracidade desta Certidão poderá ser verificada na página da Concessionária na Internet sob o Código de validação: 5A3A-D008

Marília (SP), 3 de Novembro de 2025



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/VENDA**

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

## VALOR VENAL-NEGATIVA 2025



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA**

17501-900 - Rua Bahia, 40 Paço Municipal - SP - (14) 3402-6000

Inscrição no CNPJ: 44.477.909/0001-00

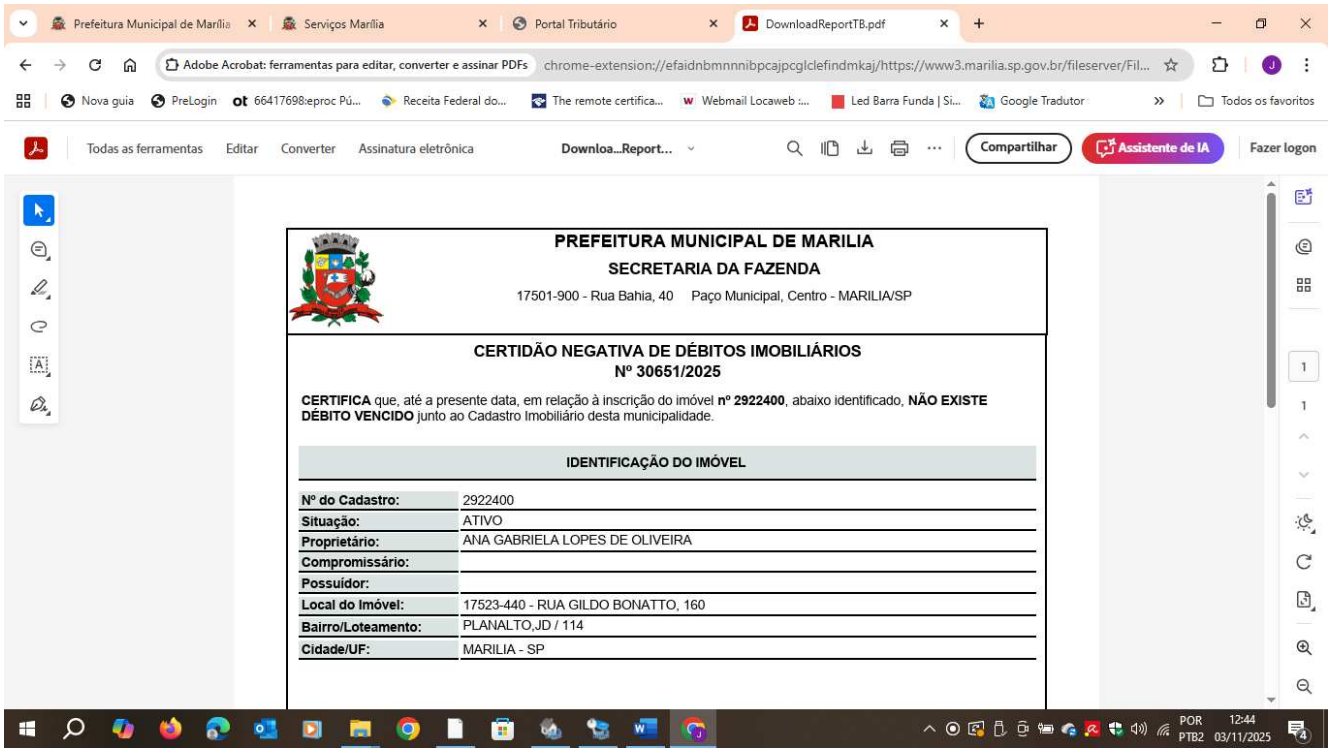
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**Certidão de Valor Venal** Nro.: 30648 / 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 2922400, são os seguintes:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

| | |
|---|---|
| Nº do Cadastro: | 2922400 |
| Proprietário: | ANA GABRIELA LOPES DE OLIVEIRA |
| Compromissário: | |
| Responsável: | ANA GABRIELA LOPES DE OLIVEIRA |
| Local do Imóvel: | 17523-440 - RUA GILDO BONATTO, 160 |
| Bairro/Loteamento: | PLANALTO,JD - QUADRA: 0004 LOTE: 0010 |
| Complemento Lote: | |
| Complemento: | |
| Área do Terreno: | 300,00 M² |
| Área Construída: | 60,00 M² |
| Valor Venal Territorial: | R$ 40.615,50 |
| Valor Venal Predial: | R$ 30.210,27 |
| Valor Venal do Imóvel: | R$ 70.825,77 |



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA**

**SECRETARIA DA FAZENDA**

17501-900 - Rua Bahia, 40 Paço Municipal, Centro - MARILIA/SP

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS**
**Nº 30651/2025**

**CERTIFICA** que, até a presente data, em relação à inscrição do imóvel **nº 2922400**, abaixo identificado, **NÃO EXISTE DÉBITO VENCIDO** junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade.

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

| | |
|---|---|
| **Nº do Cadastro:** | 2922400 |
| **Situação:** | ATIVO |
| **Proprietário:** | ANA GABRIELA LOPES DE OLIVEIRA |
| **Compromissário:** | |
| **Possuidor:** | |
| **Local do Imóvel:** | 17523-440 - RUA GILDO BONATTO, 160 |
| **Bairro/Loteamento:** | PLANALTO,JD / 114 |
| **Cidade/UF:** | MARILIA - SP |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
**IMÓVEL PARA LOCAÇÃO/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, o estudo para **LOCAÇÃO/ 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 envolvimentos dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

José Albino Martins Manzano Negócios Imobiliários
CNPJ 15.749.737/0001-89 - CRECI J 23727
Rua José Medina, 50 – Pq Das Esmeraldas-Marília-SP -CEP 17516-715
Tel. 14 - 3316-7727/99745 2256
Site: www.imoveismanzano.com.br
e-mail: josealbino@imoveismanzano.com.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código KWc8W7op.

Imóvel avaliando

a.t 300 $m^2$-a.c 60 $m^2$ 2 dormitorios
Área: 60$m^2$

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por $m^2$) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: localização
F2: topografia
F3: meio de quadra

Imóveis amostrados para comparação:

**Imóvel 1:**

| | |
|---|---|
| Imóvel 1 | |
| Área: | 90$m^2$ |
| Valor: | R$290.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R$3.222,22 |
| Fator de homogeneização localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização topografia: | 1,00 |
| Fator de homogeneização meio de quadra: | 1,00 |

**Imóvel 2:**

| | |
|---|---|
| Imóvel 2 | |
| Área: | 90$m^2$ |
| Valor: | R$290.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R$3.222,22 |
| Fator de homogeneização localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização topografia: | 1,00 |
| Fator de homogeneização meio de quadra: | 1,00 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código rWXMPEfZ.

**Imóvel 3:**

| | |
|---|---|
| Imóvel 3 | |
| Área: | 70m² |
| Valor: | R$235.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R$3.357,14 |
| Fator de homogeneização localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização topografia: | 1,00 |
| Fator de homogeneização meio de quadra: | 1,00 |

**Imóvel 4:**

| | |
|---|---|
| Imóvel 4 | |
| Área: | 150m² |
| Valor: | R$280.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R$1.866,67 |
| Fator de homogeneização localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização topografia: | 1,00 |
| Fator de homogeneização meio de quadra: | 1,00 |

**Imóvel 5:**

| | |
|---|---|
| Imóvel 5 | |
| Área: | 128m² |
| Valor: | R$290.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R$2.265,63 |
| Fator de homogeneização localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização topografia: | 1,00 |
| Fator de homogeneização meio de quadra: | 1,00 |

**Imóvel 6:**

| | |
|---|---|
| Imóvel 6 | |
| Área: | 180m² |
| Valor: | R$270.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R$1.500,00 |
| Fator de homogeneização localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização topografia: | 1,00 |
| Fator de homogeneização meio de quadra: | 1,00 |

**Imóvel 7:**

| | |
|---|---|
| Imóvel 7 | |
| Área: | 67m² |
| Valor: | R$275.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R$4.104,48 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código rWXMPEfZ.

| | |
|---|---|
| Fator de homogeneização localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização topografia: | 1,00 |
| Fator de homogeneização meio de quadra: | 1,00 |

**Imóvel 8:**

| | |
|---|---|
| Imóvel 8 | |
| Área: | 80m² |
| Valor: | R$250.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R$3.125,00 |
| Fator de homogeneização localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização topografia: | 1,00 |
| Fator de homogeneização meio de quadra: | 1,00 |

**Imóvel 9:**

| | |
|---|---|
| Imóvel 9 | |
| Área: | 60m² |
| Valor: | R$250.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R$4.166,67 |
| Fator de homogeneização localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização topografia: | 1,00 |
| Fator de homogeneização meio de quadra: | 1,00 |

**Imóvel 10:**

| | |
|---|---|
| Imóvel 10 | |
| Área: | 120m² |
| Valor: | R$190.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R$1.583,33 |
| Fator de homogeneização localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização topografia: | 1,00 |
| Fator de homogeneização meio de quadra: | 1,00 |

Tabela de homogeneização:

| **Imóvel** | **R$/m²** | **F1** | **F2** | **F3** | **R$/m² homog.** |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3.222,22 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3.222,22 |
| 2 | 3.222,22 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3.222,22 |
| 3 | 3.357,14 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3.357,14 |
| 4 | 1.866,67 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1.866,67 |
| 5 | 2.265,63 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2.265,63 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código rWXMPEfZ.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 1.500,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1.500,00 |
| 7 | 4.104,48 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 4.104,48 |
| 8 | 3.125,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3.125,00 |
| 9 | 4.166,67 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 4.166,67 |
| 10 | 1.583,33 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1.583,33 |

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m$^2$:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 2.841,34$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 980,47$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 10 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96

Amostra 1: d = |3.222,22 - 2.841,34| / 980,47 = 0,39 < 1.96 (amostra pertinente)
Amostra 2: d = |3.222,22 - 2.841,34| / 980,47 = 0,39 < 1.96 (amostra pertinente)
Amostra 3: d = |3.357,14 - 2.841,34| / 980,47 = 0,53 < 1.96 (amostra pertinente)
Amostra 4: d = |1.866,67 - 2.841,34| / 980,47 = 0,99 < 1.96 (amostra pertinente)
Amostra 5: d = |2.265,63 - 2.841,34| / 980,47 = 0,59 < 1.96 (amostra pertinente)
Amostra 6: d = |1.500,00 - 2.841,34| / 980,47 = 1,37 < 1.96 (amostra pertinente)
Amostra 7: d = |4.104,48 - 2.841,34| / 980,47 = 1,29 < 1.96 (amostra pertinente)
Amostra 8: d = |3.125,00 - 2.841,34| / 980,47 = 0,29 < 1.96 (amostra pertinente)
Amostra 9: d = |4.166,67 - 2.841,34| / 980,47 = 1,35 < 1.96 (amostra pertinente)
Amostra 10: d = |1.583,33 - 2.841,34| / 980,47 = 1,28 < 1.96 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código rWXMPEfZ.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,
onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 2.841,34 - 1.38 * 980,47/\sqrt{(10 - 1)} = 2.390,32$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 2.841,34 + 1.38 * 980,47/\sqrt{(10 - 1)} = 3.292,35$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$2.557,20 a R$3.125,47

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R$3.125,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$3.125,00 * 60,00 = R$ 187.500,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 13:34 , sob o número WMIA25702248260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009168-90.2025.8.26.0344 e código rWXMPEfZ.