



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MARÍLIA

FORO DE MARÍLIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Lourival Freire, 110, ., Fragata - CEP 17519-902, Fone: (14)

3433-2233, Marília-SP - E-mail: marilia3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: **1008926-90.2020.8.26.0344**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**
 Exequente: **Condomínio Moradas Marília I**
 Executado: **Emerson Martiliano Ricardo**

Em Marília, aos 11 de março de 2022, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro de Marília, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA sobre os direitos que o executado Emerson Martiliano Ricardo, CPF nº 33809636827, RG nº 42064054, possui sobre a unidade condominial objeto da matrícula nº 48.524 do 2º CRI de Marília (fls. 196/198), nos termos do art. 838 c.c. 845, § 1º, ambos do CPC, ficando nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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

1
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
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 ° 1008926-90.2020.8.26.0344
CLASSE ASSUNTO:EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO MORADAS MARILIA I
EXECUTADO:EMERSON MARTILIANO RICARDO

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

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

FACHADA DO I.A



**RUA SIGISMUNDO NUNES DE OLIVEIRA N º 730 CASA 57
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADAS MARÍLIA I**

3
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
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/ melhorias e confrontações
9. Melhorias Públicas/Confrontações
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

4
 PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
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 de mercado para **VENDA** do imóvel situado a **Rua SIGISMUNDO NUNES DE OLIVEIRA n.º 730. CASA 57, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADAS MARÍLIA I**, descrito nos termos da matrícula n.º 48524, 2.º Cartório de Registro de Imóveis de Marília, São Paulo, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de Marília” como contribuinte municipal sob n.º 9885700.

02. PRODUÇÃO DO PARECER TÉCNICO:

“PTAM –AGOSTO- 2022”

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
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.

6- PRELIMINARES/VISTORIA:

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

7.2 - O imóvel objeto deste Parecer Mercadológico, está devidamente Registrado na matrícula de n.º 48524, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marília – SP, cadastrado perante PMM - (Prefeitura Municipal de Marília São Paulo) sob o número de contribuinte n.º 9885700.

7.3 - O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor, no dia 29 de Agosto de 2022 as 11 hs, acompanhado da esposa do Executado ,Sra Francine Tolentino Martiliano, inscrita no CPF/MF 340.583.878/90, Maria Carla Araújo Rodrigues ,inscrita na OAB/SP 419451, Beatriz Vilas Boas Valente, Estagiária de Direito, representando o escritório de Advocacia Gomes Altimari.

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

07. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

CONDOMÍNIO COMPOSTO **POR 586 CASAS -PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO**

NÍVEL DE SEGURANÇA :PORTARIA COM CÂMERAS, CANCELAS, GRADIL;

ÁREA EXISTENTE VERDE NO CONDOMÍNIO (REPRESENTATIVA);
PAISAGISMO –POSSUI E OS CUIDADOS SÃO NECESSÁRIOS, JARDINS, PRAÇAS E BOSQUE;

GAS –GLP;

ARQUITETURA PORTARIA E CONDOMÍNIO-SIMPLES

LAZER COMPLETO – **SALÃO DE FESTAS, QUADRA POLIESPORTIVA; PLAY GROUND - PRAÇAS DE CONVIVÊNCIA, CAMPO DE FUTEBOL, QUIOSQUES.**

INFRA ESTRUTURA TOTAL: REDE ÁGUA, GALERIAS, ESGOTO, CALÇADAS, PAVIMENTO ASFÁLTICO, TELEFONIA /INTERNET FIBRA ÓTICA,

NATUREZA DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO: SECA;

TOPOGRAFIA DO I.A: PLANA/NÍVEL DA RUA;

TOPOGRAFIA DO CONDOMÍNIO: PLANA / ONDULADA;

FRAÇÃO DO TERRENO 0,1704%

IMÓVEL AVALIANDO:

*ÁREA DO TERRENO E CONSTRUÇÃO CONFORME VALOR VENAL

A.T 176,83 M²

A.C 40,47 M²

*ÁREA DE CONSTRUÇÃO APROXIMADA ENCONTRADA NO LOCAL

A.C. 60 M²

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

PROJETO ARQUITETÔNICO NORMAL

ENTRADA COMUM

GARAGEM PARA 1 AUTO DESCOBERTA –FRENTE PARA ENTRADA SOCIAL

1 SALA 2 AMBIENTES TV/VISITA

1 COZINHA

AREA DE SERVIÇO

2 DORMITÓRIOS

1 WC AZULEJOS REVESTIMENTO DE PAREDE

***ACABAMENTO:**

FECHADURAS E DOBRADIÇAS QUALIDADE NORMAL

METAIS/ LOUÇAS QUALIDADE NORMAL

***PISO**

INTERNO: CERÂMICO

EXTERNO :CERÂMICO

PINTURA:

INTERNA E EXTERNA: **NECESSITA DE MANUTENÇÃO**

***ESQUADRIAS:**

JANELAS DE FERRO/ALUMINIO

PORTAS DE MADEIRA –**BATENTES NECESSITAM DE MANUTENÇÃO**

***ILUMINAÇÃO:**

LUMINÁRIAS /INTERRUPTORES/ TOMADAS QUALIDADE NORMAL;

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

08. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O referido condomínio está localizado em área Residencial/Comercial.

A proximidade com o Distrito industrial da Zona Norte, beneficia a liquidez para a venda e locação dos imóveis na região.

Trata-se de uma via pavimentada com sentido duplo, e importante destacar pela proximidade com Faculdades FAIP/FAEF, Centro de Exposição Examar, centro de saúde, pequenos mercados, posto de combustíveis e demais segmentos comerciais.

9.- MELHORIAS PÚBLICAS:

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 (Zr 1) com permissão para construção de condomínios residenciais horizontais, comerciais e demais segmentos respeitando as normas da Lei de Zoneamento do município.

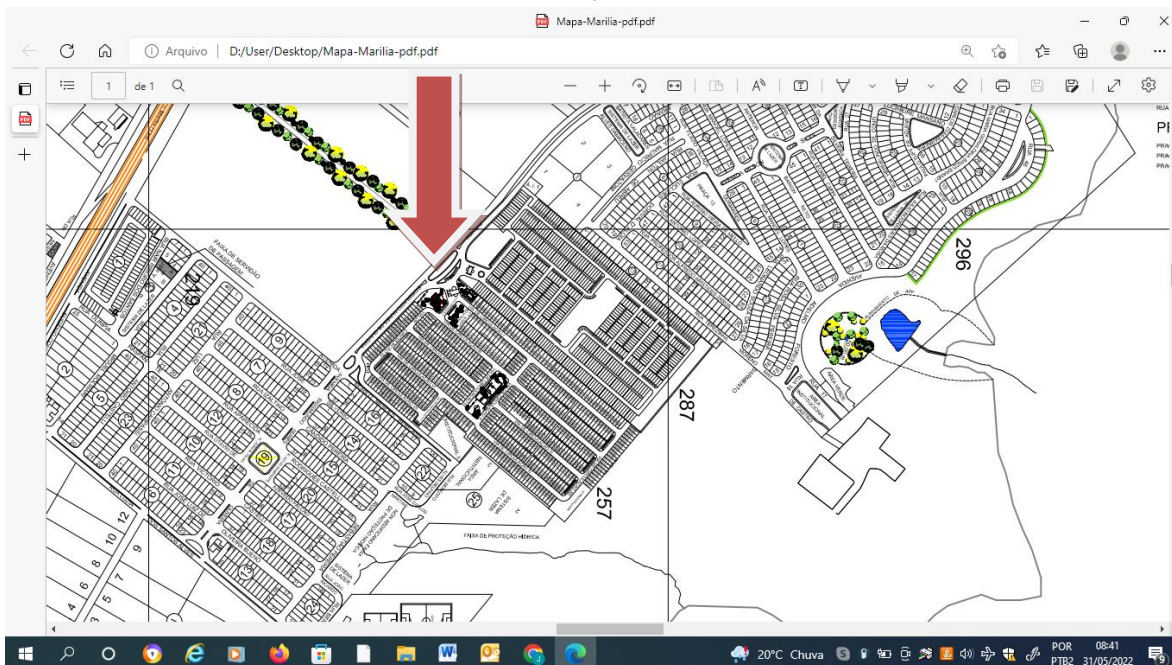
Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, fibra óptica, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano.

CONFRONTAÇÕES:

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n. 48524, 2º Registro de Imóveis de Marília e fazem parte integrante deste Parecer. Possíveis alterações não estarão contidas nas averbações nestes documentos.

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

10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



DOCUMENTOS / CERTIDÕES CADASTRAIS

*MATRICULA 2º CRI
Nº 48524

*IPTU – CADASTRO CAMPO ANEXO
Nº 9885700

DÉBITOS IMOBILIÁRIOS CAMPO ANEXO

VALOR VENAL CAMPO ANEXO

*ABASTECIMENTO DE ÁGUA REALIZADA PELO CONDOMINIO

*PROCESSO DE CONSTRUÇÃO
Nº 22557/2009

ADMINISTRADORA DE CONDOMINIO -VENDRAMINI

*ROSS HEIDECHE – VIDA ÚTIL 13 ANOS
CLASSIFICAÇÃO

Este documento é uma cópia digital, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

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

11 -FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO:

ACESSO/PORTARIA



LAZER /QUADRA /SALÃO DE FESTAS PLAY GROUND



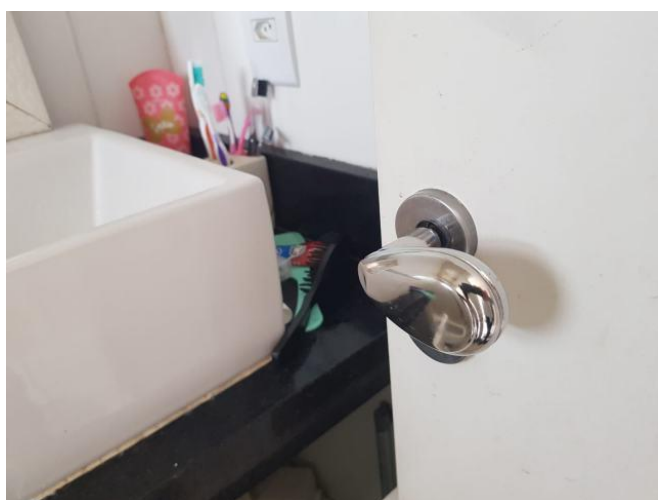
Este documento é **Página 10** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

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



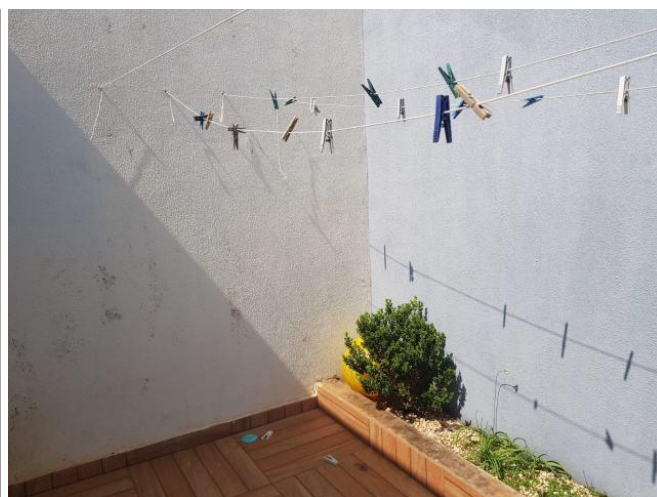
Este documento é **1** original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

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



Este documento é **12** original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

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



14
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
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 com benfeitorias, 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 locados e disponíveis 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.

Foram prospectados referenciais em condomínios na mesma região e outras tão valorizadas, nos garantindo uma boa qualidade do trabalho a ser apresentado.

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

**14-FOTOS / DESCRITIVOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAS:
 IMÓVEL REFERENCIAL -**

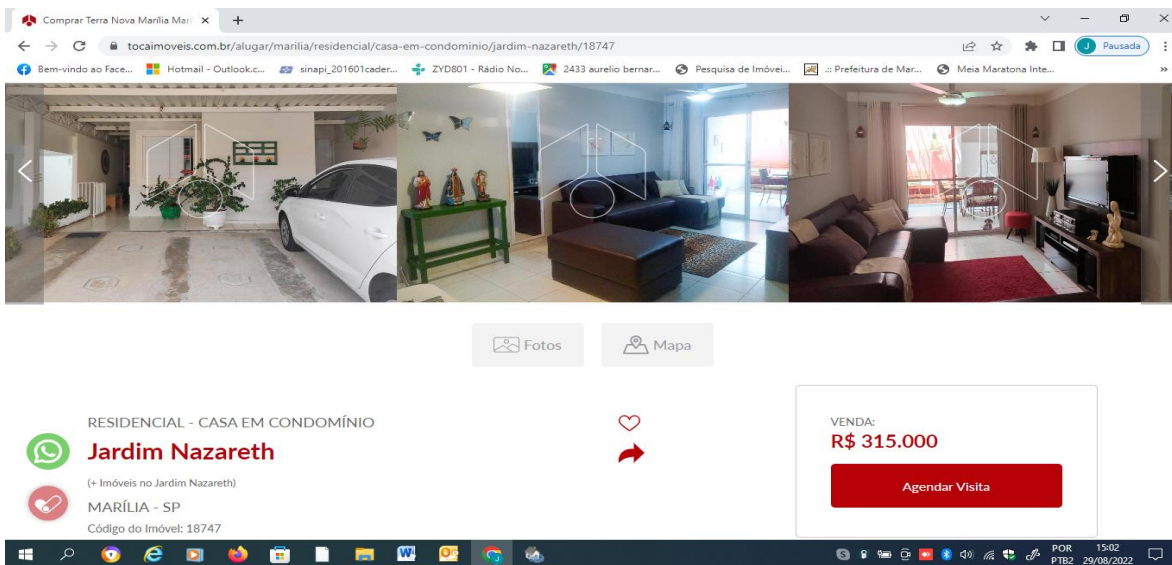
IMÓVEL REFERENCIAL

Anunciado na Imobiliária: Ref. 18747 -Condominio Terra Nova Marilia

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 3150.000,00(trezentos e quinze mil reais) 2022

Características do Imóvel: a.t 180 m² /a.c 120 m² 3 dormitórios



TEL-14 99735 0354 ALEXANDRE -CASA 418-MORADAS MARILIA
R\$ 160.000,00



Este documento é **Página 15** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

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

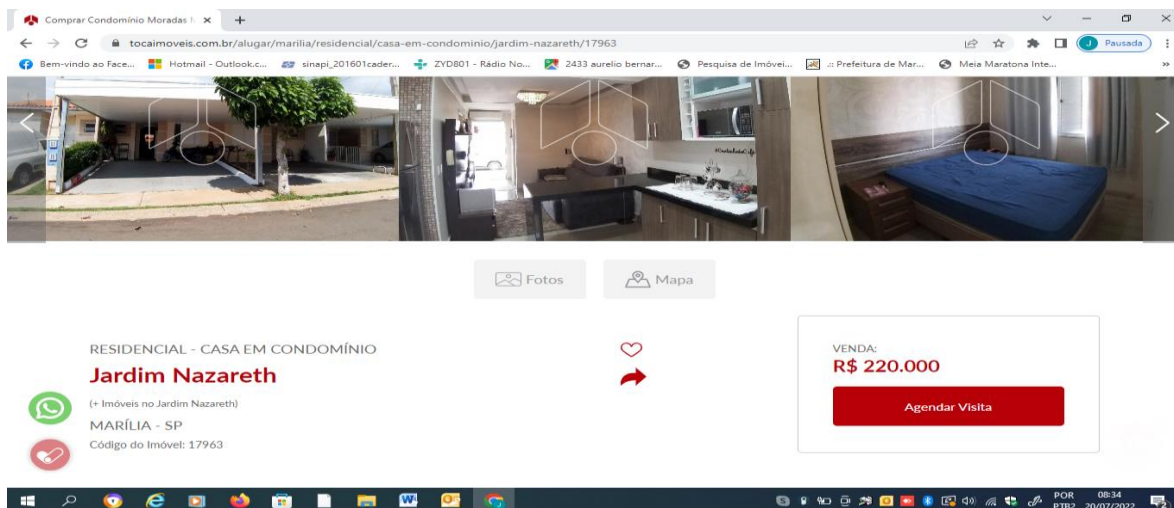
IMÓVEL REFERENCIAL

Anunciado na Imobiliária: Ref. 17963-Condómino Moradas Marília

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 220.000,00(duzentos e vinte mil reais) 2022

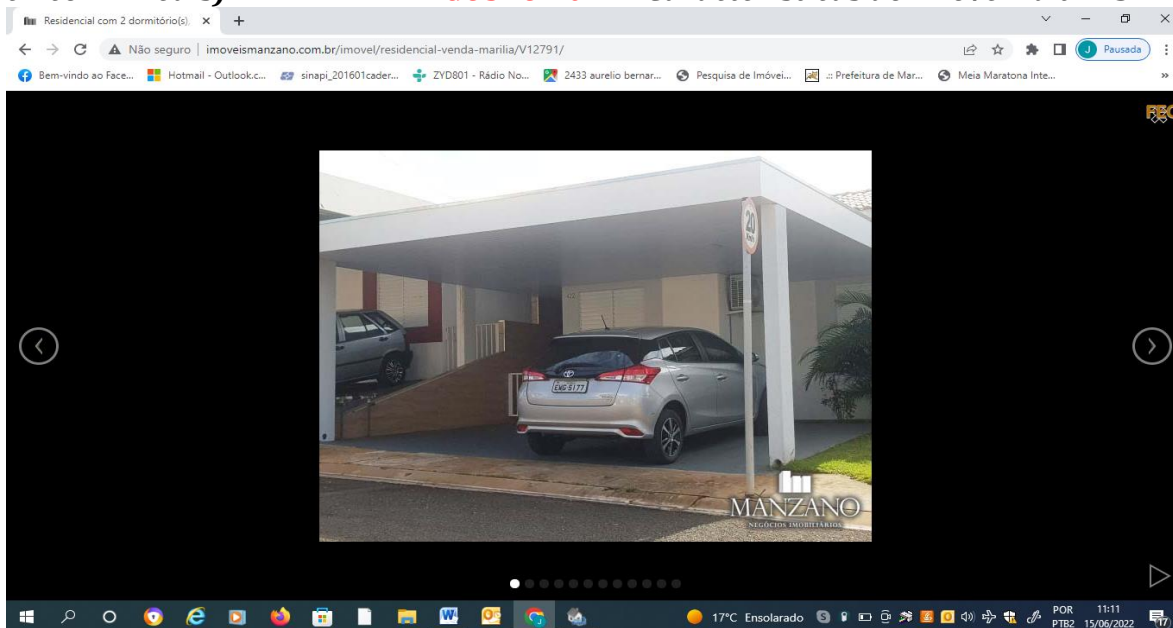
Características do Imóvel: a.t 90 m² /a.c 70. m²- CONDOMÍNIO R\$



IMÓVEL REFERENCIAL

Anunciado na Imobiliária: Ref. 12791-Condómino Terra Nova

Telefone: (14) 3316 7727 Manzano Imóveis - CASA 422R\$ 245.000,00(duzentos e quarenta e cinco mil reais) VENDIDA EM AGOSTO 2022 -Características do Imóvel: a.t 143 m² /a.c 100.



Este documento é digitalmente assinado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

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

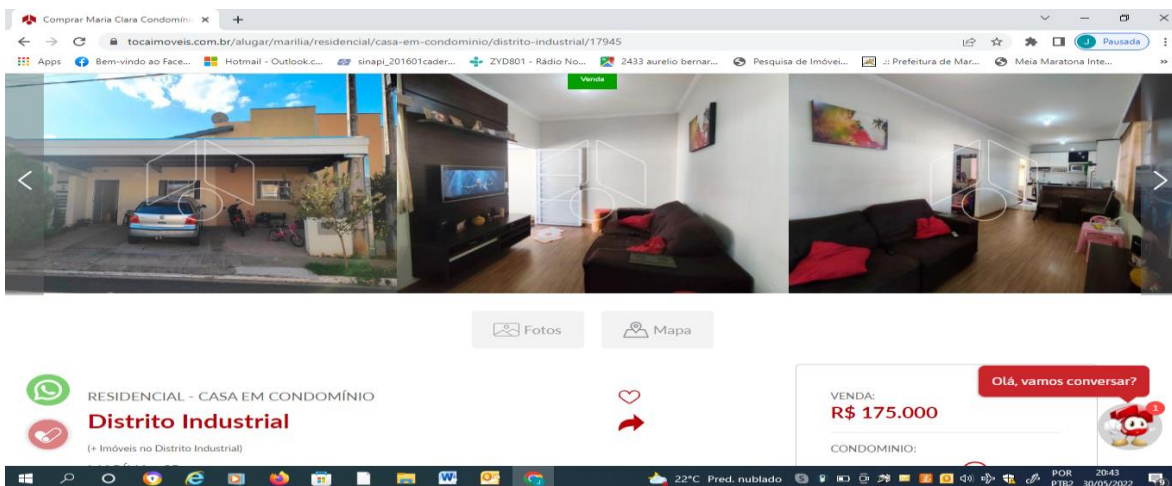
IMÓVEL REFERENCIAL

Anunciado na Imobiliária: REF 17945-CONDOMINIO MARIA CLARA -

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 175.000,00(cento e setenta e cinco mil reais) 2022

Características do Imóvel: a.t 96 m² /a.c² 56m² valor do condomínio R\$ 140,00



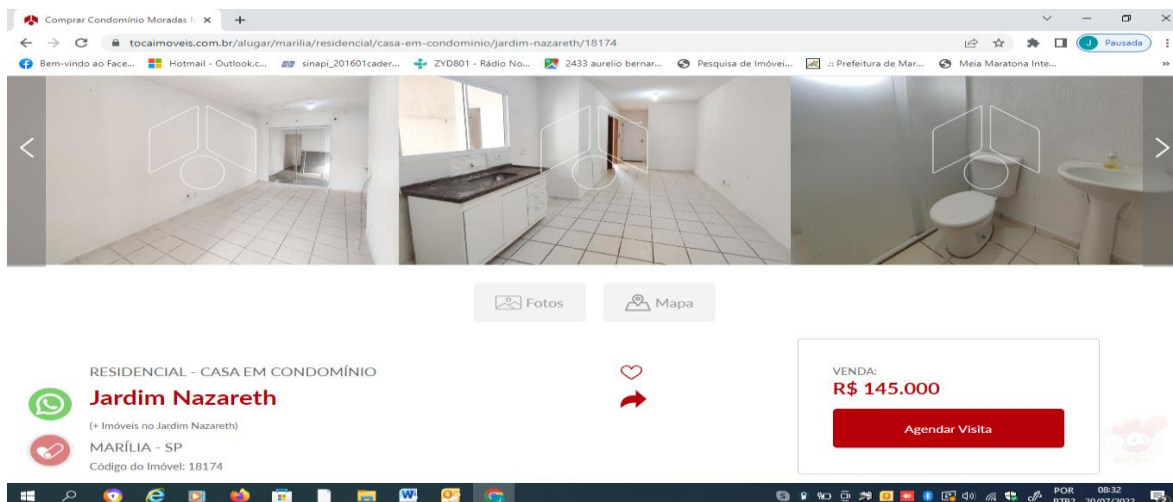
IMÓVEL REFERENCIAL

Anunciado na Imobiliária: ref. 18174- Condomínio Moradas Marília

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 145.000,00(cento e quarenta e cinco mil reais) 2022 = 2 dormitórios

Características do Imóvel: a.t 95 M² /a.c 70 M²- Valor do condomínio R\$ 288,00



Este documento é uma cópia digital, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

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

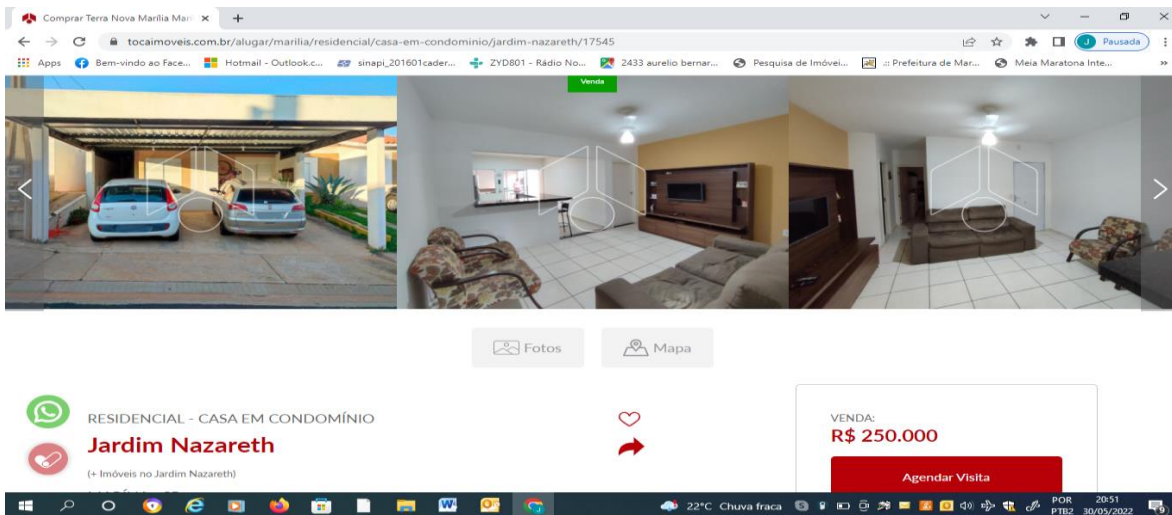
IMÓVEL REFERENCIAL

Anunciado na Imobiliária: REF 17545 Condomínio Moradas Marília

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) 2022 - 3 dormitórios

Características do Imóvel: a.t 120 M² /a.c 80,00 mt²- Valor do condomínio R\$



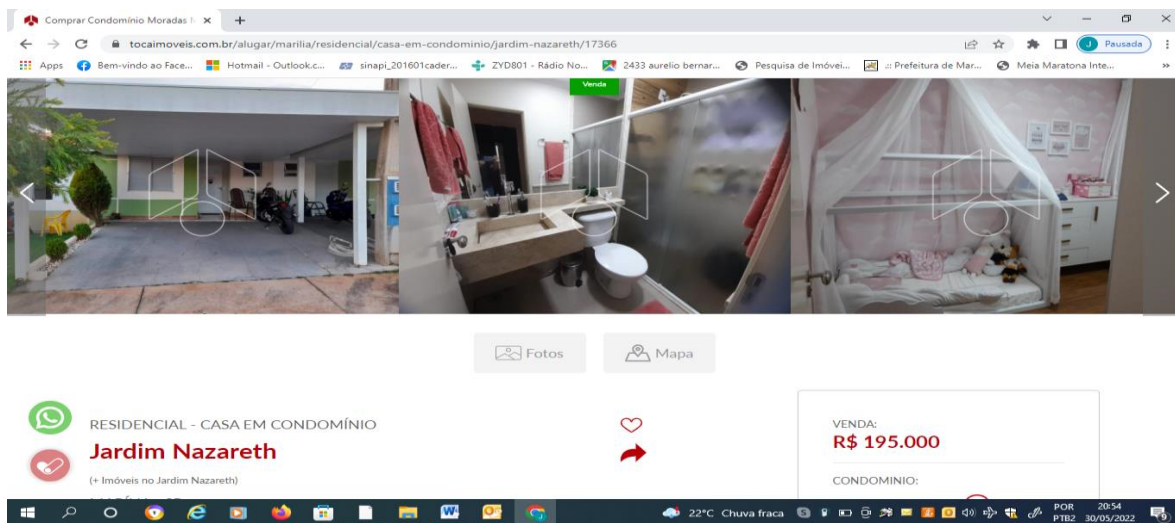
IMÓVEL REFERENCIAL

Anunciado na Imobiliária: REF 17366 Condomínio Moradas Marília

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais) 2022 -2 dormitórios

Características do Imóvel: a.t 95,00 M² /a.c 52,00 m²- Valor do condomínio R\$ 285,00



Este documento é assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

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

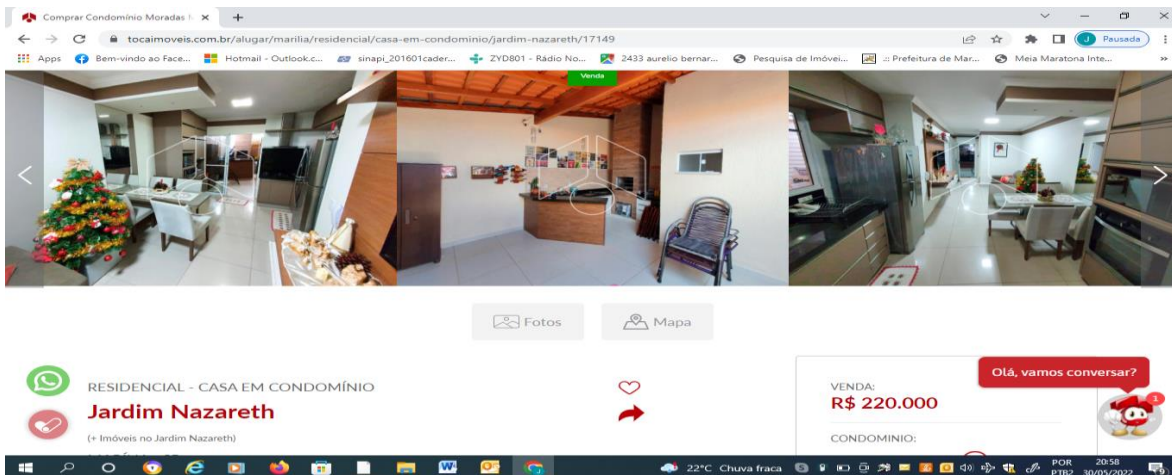
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 17149 Condomínio Moradas Marília

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) 2022 - 2 dormitórios

Características do Imóvel: a.t. M² /a.c. 0,00 M²-VALOR DO CONDOMÍNIO R\$



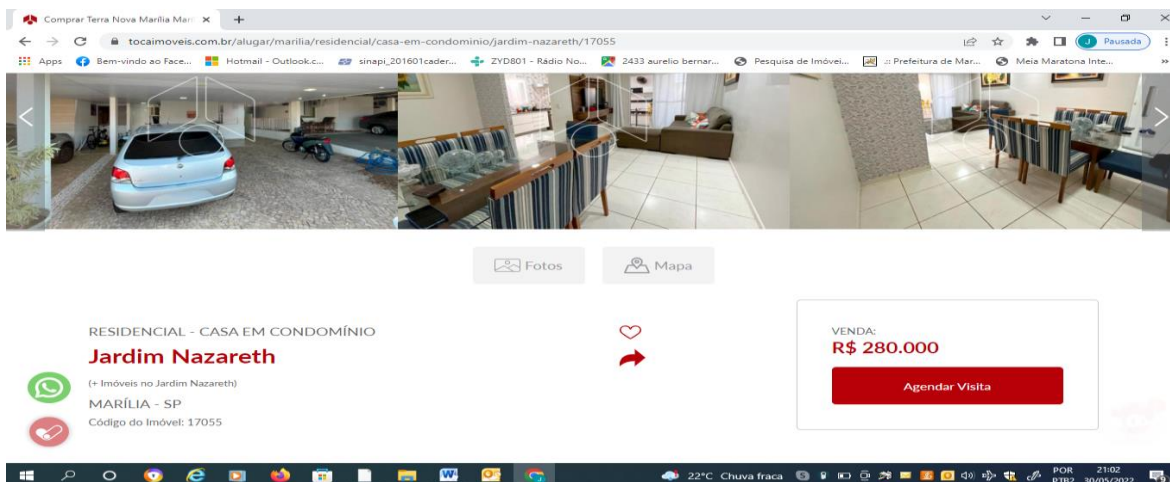
imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Ref. 17055 Condomínio Moradas Marília

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) 2022 -3 dormitórios

Características do Imóvel: a.t. ² /a.c. m²Valor do condomínio R\$



Este documento é digitalmente assinado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

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

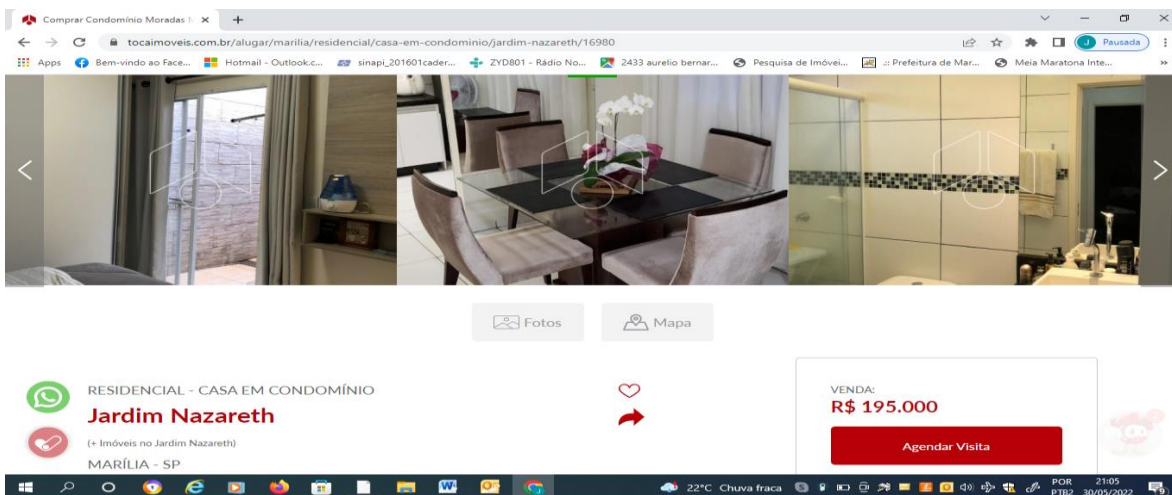
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Ref. 16980 Condomínio Moradas Marília

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais) 2022=3 dormitórios

Características do Imóvel: a.t m² a.c 80,00 m²- Valor do condomínio R\$



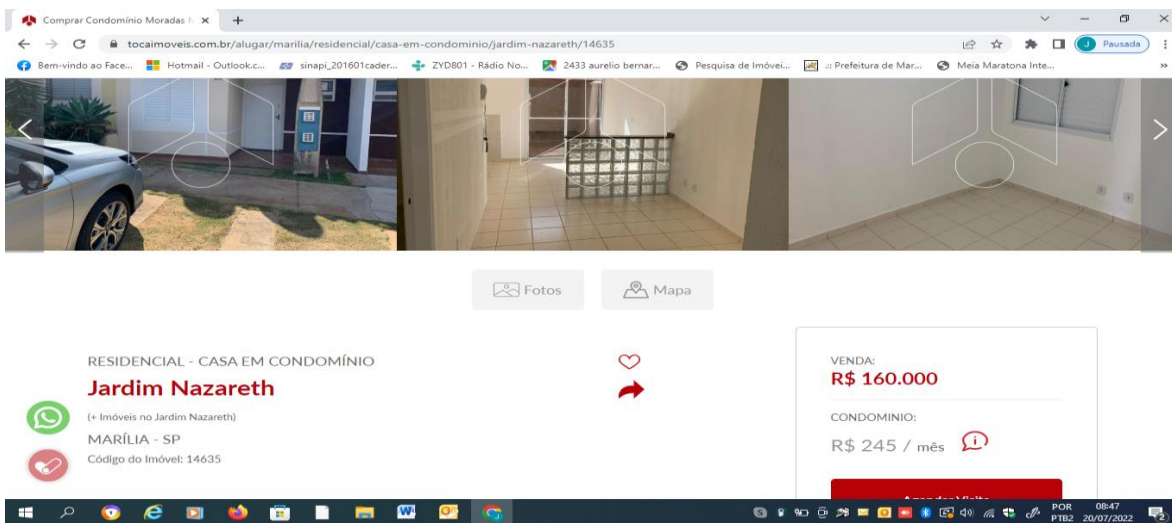
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: ref 14635 Condomínio Moradas Marília

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) 2022= 2 dormitórios

Características do Imóvel: a.t . m² a.c 45,00 m²- Valor do condomínio R\$ 245,00



Este documento é assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

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

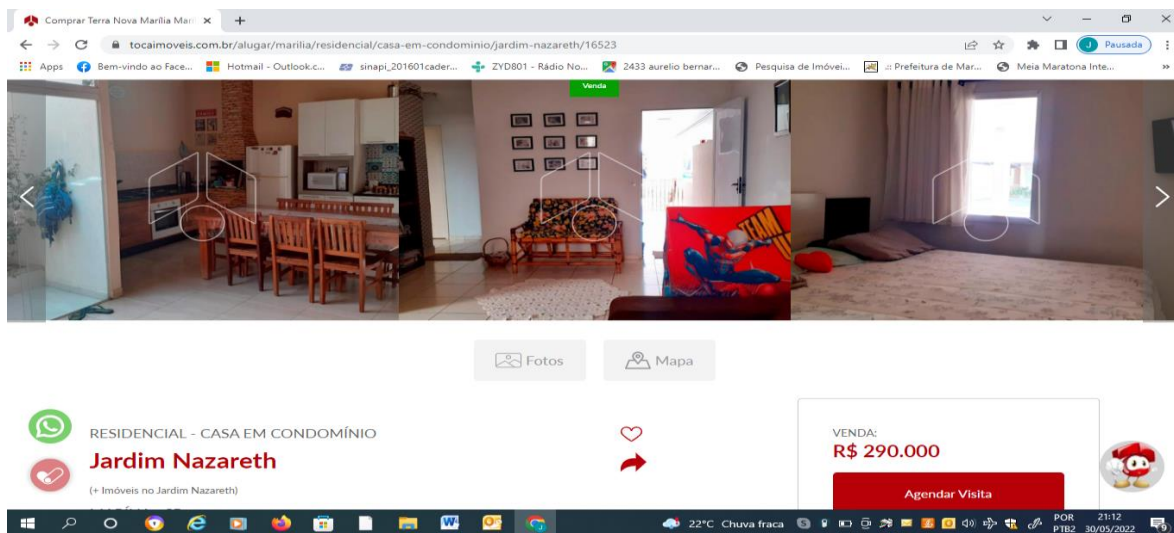
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: ref. 16523 Condomínio Terra Nova

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais) 2022=2 dormitórios

Características do Imóvel: a.t 121 m² a.c 97,00 m²- Valor do condomínio R\$



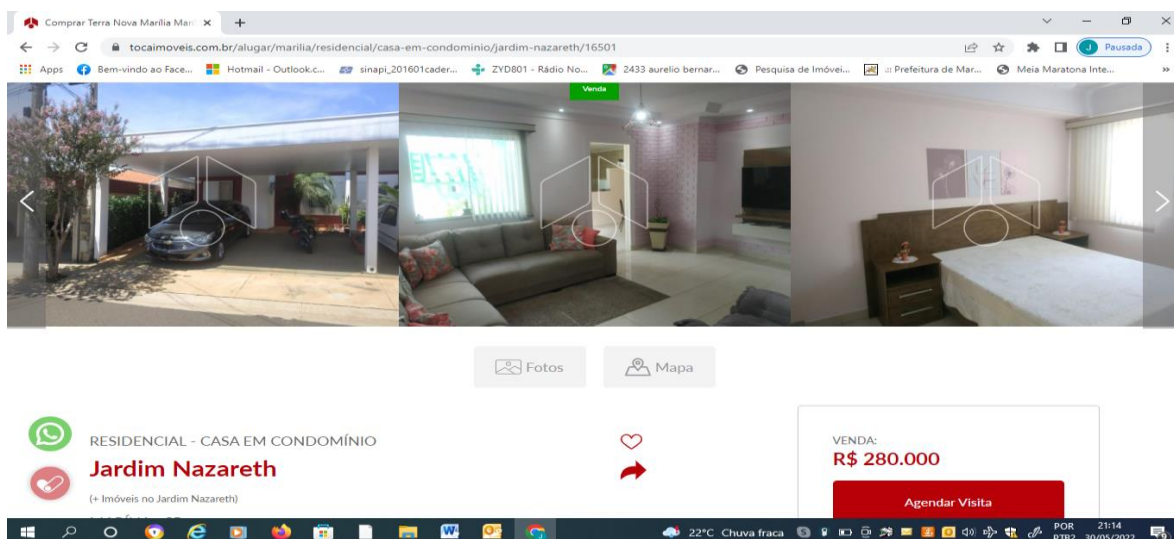
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: ref 16501 Condomínio Terra Nova

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) 2022=2 dormitórios

Características do Imóvel: a.t 150 m² a.c 120,00 m²- Valor do condomínio R\$



Este documento é digitalizado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

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

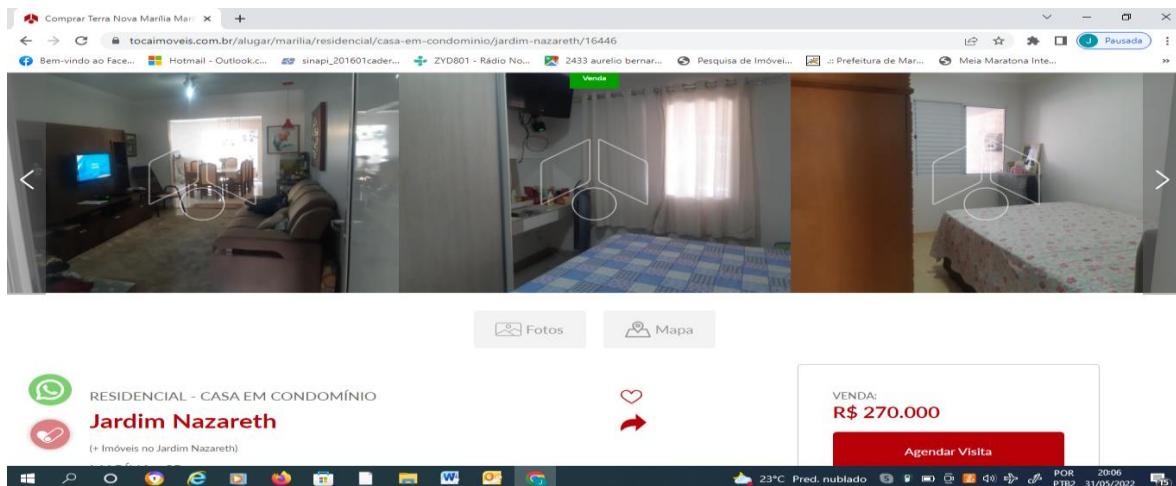
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: ref 16446 Condomínio Terra Nova

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais) 2022=3 dormitórios

Características do Imóvel: a.t 120 m² a.c 100,00 m²- Valor do condomínio R\$



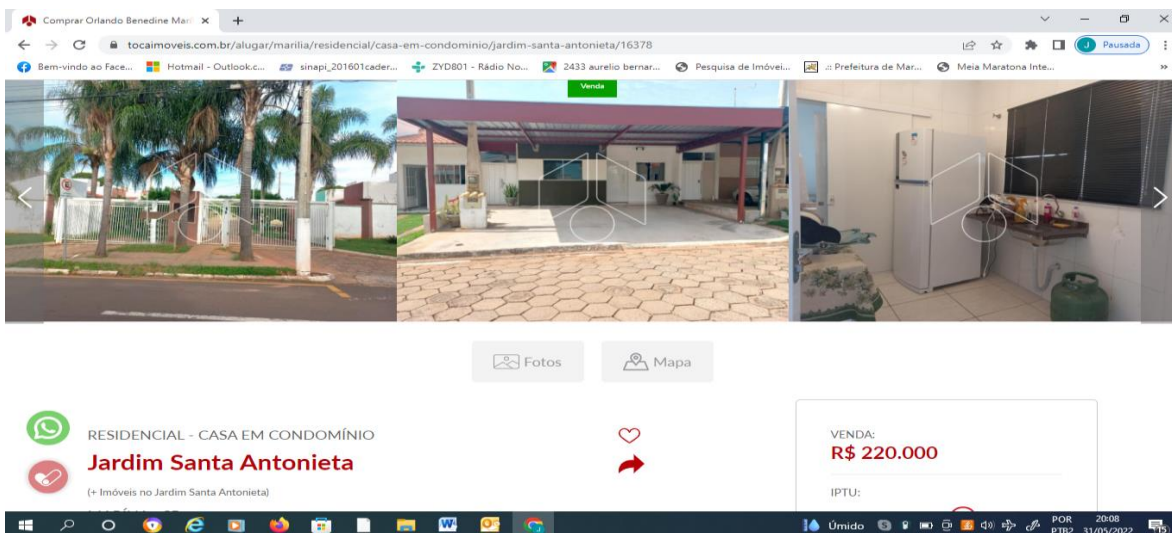
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: ref. 16378 CONDOMINIO ORLANDO BENEDINE -STA ANTONIETA

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) 2022 -2 dormitórios

Características do Imóvel: a.t 176,00m² /a.c 100,00 m²- Valor do condomínio R\$ 304,00



Este documento é **Página 279** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

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

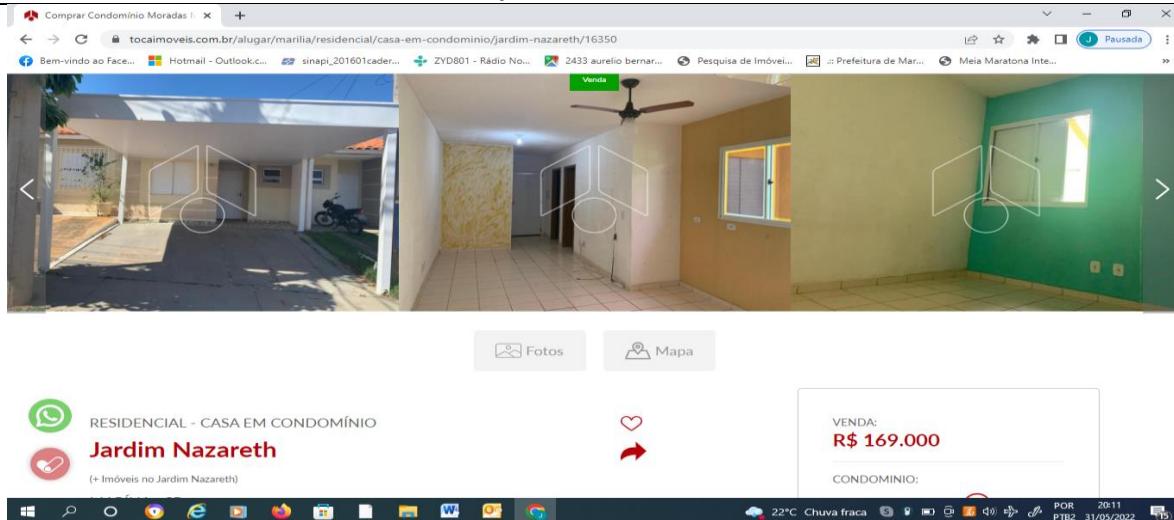
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: ref. 16350 Condomínio Moradas Marília

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 169.000,00 (cento e sessenta e nove mil reais) 2022 2 dormitórios

Características do Imóvel: a.t 95,00m² /a.c 85 m²- Valor do condomínio R\$



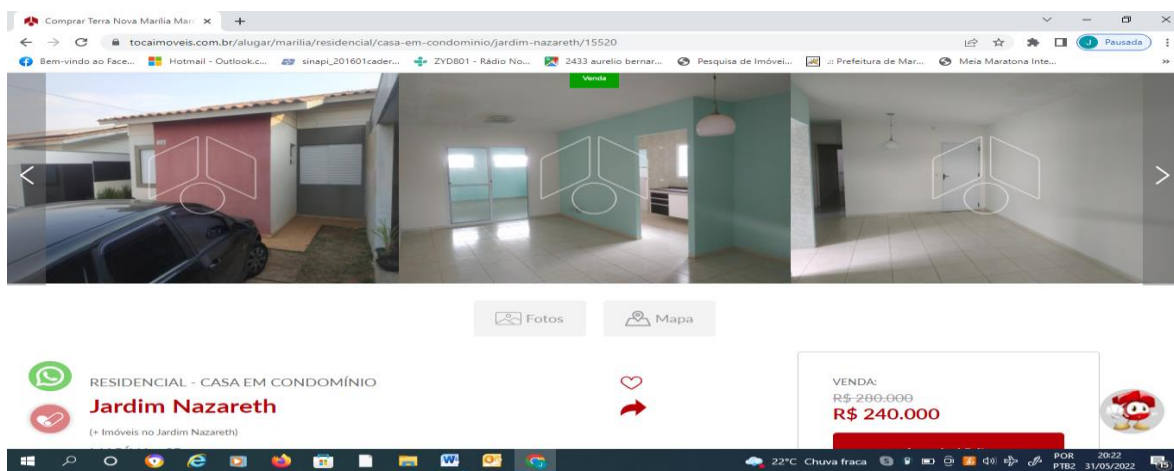
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: ref. 15520 CONDOMINIO MORADAS MARILIA-

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMOVEIS

R\$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais) 2022- 3 DORMITÓRIOS

Características do Imóvel: a.t 138 m² /a.c 100 m²- Valor do condomínio R\$



Este documento é **digitalmente assinado** por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

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

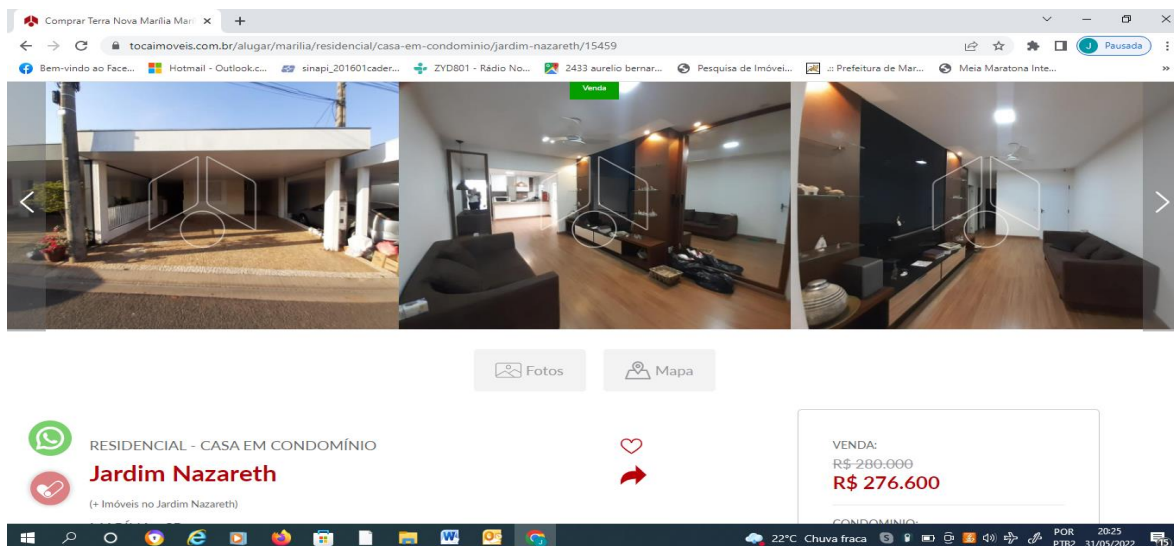
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: ref 15459 CONDOMINIO MORADAS MARILIA-

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMOVEIS

R\$ 276.600,00 (Duzentos e setenta e seis mil e seiscentos reais) 2022- 3 DORMITÓRIOS

Características do Imóvel: a.t m² / a.c 100 m²- Valor do condomínio R\$



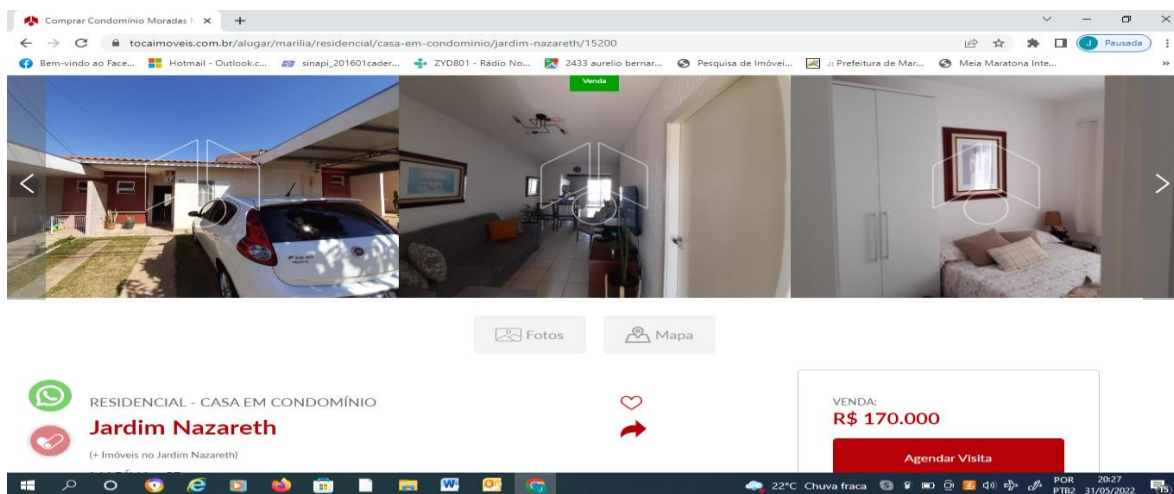
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: ref 15200 CONDOMINIO MORADAS MARILIA-

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMOVEIS

R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) 2022- 2 DORMITÓRIOS

Características do Imóvel: a.t 185,50 m² / a.c 60 m²- Valor do condomínio R\$ 284,56



Este documento é assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

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

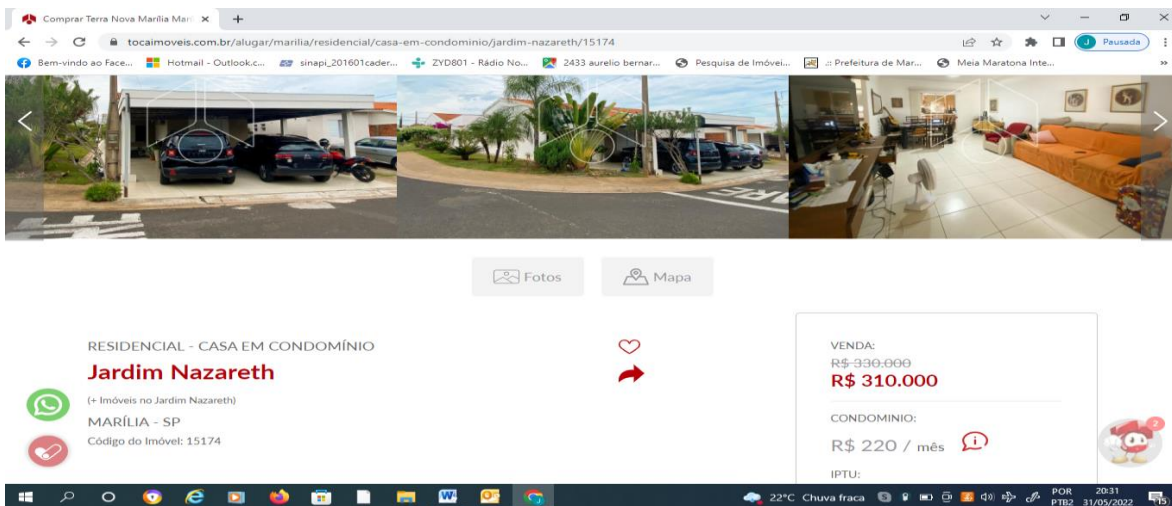
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: ref. 15520 CONDOMINIO TERRA NOVA-

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMOVEIS

R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais) 2022- 3 DORMITÓRIOS

Características do Imóvel: a.t 140 mt² / a.c 123,50 mt²- Valor do condomínio R\$



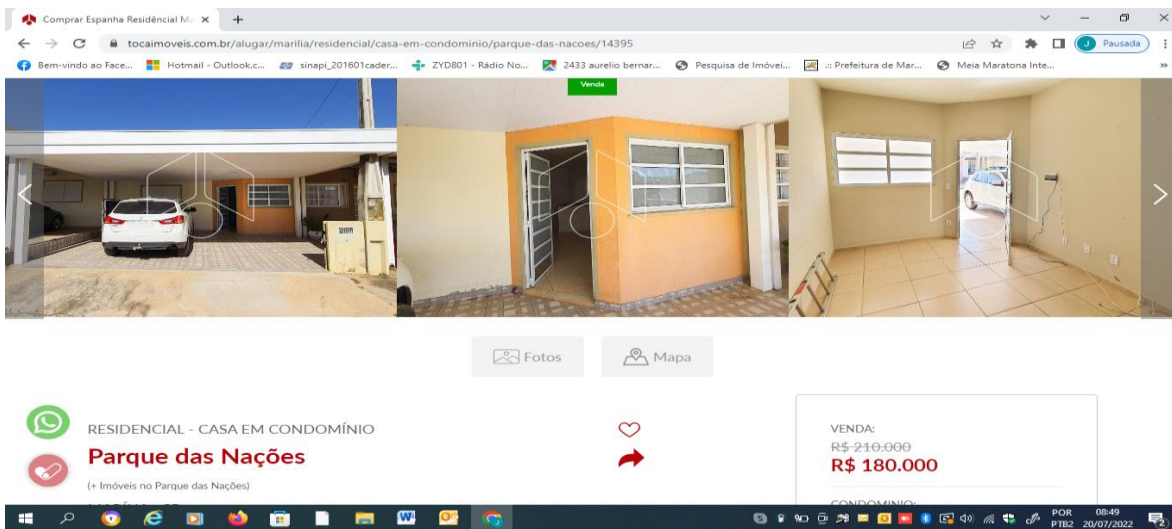
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: ref. 14395 CONDOMINIO ESPANHA

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMOVEIS

R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais) 2022-2 DORMITORIOS

Características do Imóvel: a.t 101,50 m² / a.c 65 m²- Valor do condomínio R\$ 144,00



Este documento é **Página 25** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

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

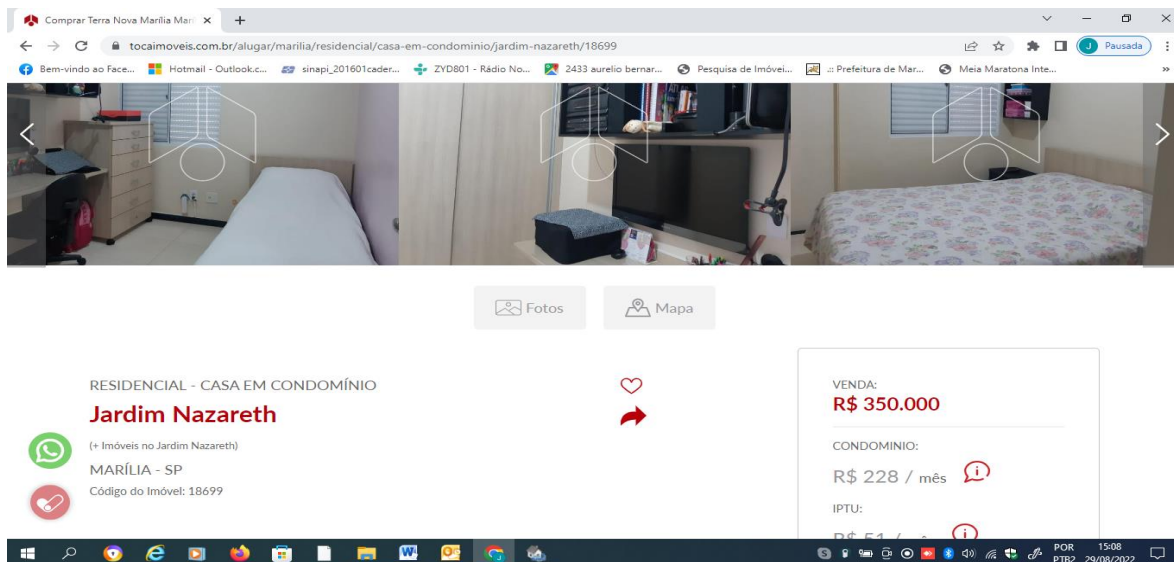
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: ref. 18699 Cond Moradas Marília

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMOVEIS

R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) 2022-3 DORMITÓRIOS

Características do Imóvel: a.t 143 m² / a.c 128 m².



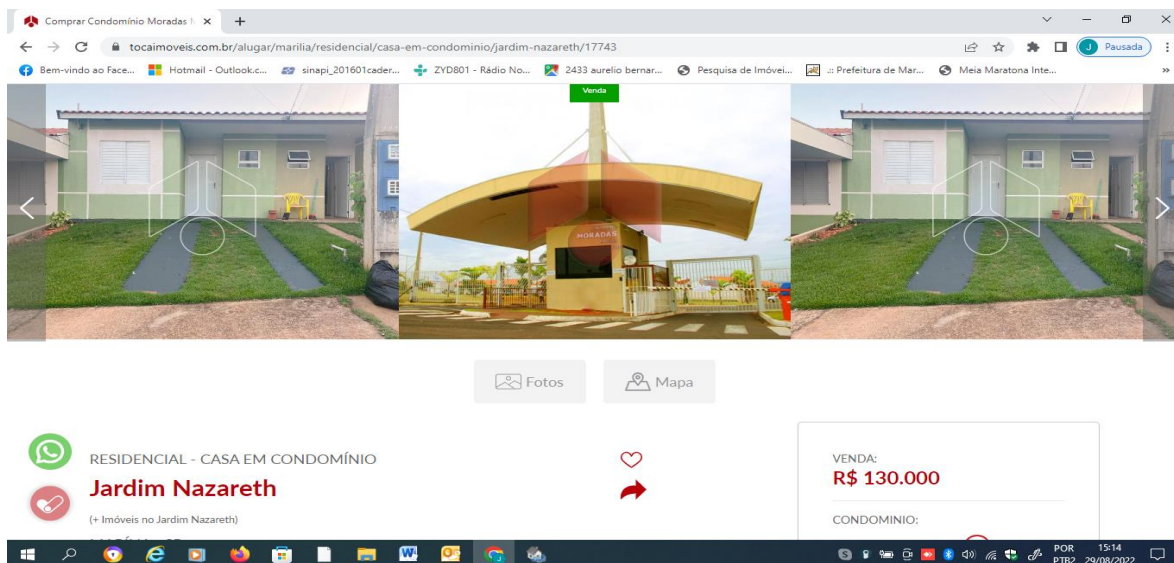
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: ref. 17743 Cond Moradas Marília

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMOVEIS

R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) 2022-2 DORMITÓRIOS

Características do Imóvel: a.t m² / a.c m².



Este documento é digitalmente assinado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

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

15: HOMOGENIZAÇÃO/VALOR REAL

***TAXA CONDOMÍNIO RESIDENCIAL: R\$ 285,71**

RELAÇÃO AO CUSTO BENEFÍCIO – LIMITE ACEITÁVEL, **VALOR DE VENDA/LOCAÇÃO, FACILITA COMERCIALIZAÇÃO, BOA LIQUIDEZ DO IMÓVEL -0,16 %**

***TABELA DE CLASSIFICAÇÃO /DEPRECIÇÃO -ROSS HEIDECKE - VIDA ÚTIL 14 D-CLASSIFICAÇÃO “REPAROS SIMPLES 14,30%.**

***VALOR DO METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA CONFORME CUB SINDUSCON SP**
 R\$ 1.751,47

***VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO NA REGIÃO**
 MÉDIA R\$ 400,00 A 600,00

***ÁREA DE TERRENO CONFORME MATRÍCULA E VALOR VENAL**
 175,56,00M²

***ÁREA CONSTRUIDA CONFORME VALOR VENAL**
 40,47 M²

*** ÁREA CONSTRUIDA APROXIMADA (SEM REGULARIZAÇÃO DO AUMENTO)**
 60,00 M²

ÁREA DE TERRENO M² 175,56 X R\$ 500,00 = **R\$ 87.780,00**

ÁREA CONSTRUIDA 60,00 M² X R\$ 1.751,87 = **R\$ 105.112,20.**

R\$ 105.112,20 -15,40%=R\$ 88.924,92

VL DO TERRENO R\$ 87.780,00 + VL A. CONSTRUIDA R\$ 88.924,92 = **R\$ 176.704,92**

VALOR APURADO NO ANO DE 2022 = R\$ 176.704,92

28
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
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 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 potencial imobiliário.

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações 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.

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.

1-Para a VENDA do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância **APROXIMADA** de:

R\$ 176.704,92(cento e setenta e seis mil setecentos e quatro reais noventa e dois centavos)

(+6 %) R\$ 187.307,21(cento e oitenta e sete mil trezentos e sete reais vinte e um centavos)

(-6 %) R\$ 166.102,62(cento e sessenta e seis mil cento e dois reais sessenta e dois centavos)

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

Cordialmente,

Marília 29 de Agosto de 2022

JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO

CRECI n.º 43.645 CNAI- n.º 18269

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

Anexos

Este documento é **Página 29** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

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

SINDUSCON CUB 2022=R\$ 1.751,47

Boletim Econômico - Julho 2022 x 07_julho_2022_desonerado (6).pdf

Arquivo | D:/User/Downloads/07_julho_2022_desonerado%20(6).pdf

Bem-vindo ao Face... Hotmail - Outlook... sinapi_201601cader... ZYD801 - Rádio No... 2433 aurelio bernar... Pesquisa de Imóvel... Prefeitura de Mar... Meta Maratona Inte...

07_julho_2022_desonerado (6).pdf 1 / 2 150%

(*) Encargos Sociais: 143,37%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2022 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.751,47	0,76	R-1	2.122,78	0,86	R-1	2.608,80	0,77
PP-4	1.642,51	0,69	PP-4	2.029,42	0,75	R-8	2.122,82	0,68
R-8	1.575,13	0,69	R-8	1.783,44	0,70	R-16	2.278,05	0,67
PIS	1.201,92	0,82	R-16	1.730,25	0,72			

(*) 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 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, julho de 2022 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	2.074,54	0,54	CAL-8	2.196,39	0,58
CSL-8	1.797,19	0,59	CSL-8	1.936,15	0,64
CSL-16	2.395,76	0,55	CSL-16	2.577,54	0,59

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.866,48	1,06
GI	1.029,10	0,74

(*) 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 8.3.5 da NBR 12.721/06

POR 1210
PTB2 29/08/2022



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 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

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

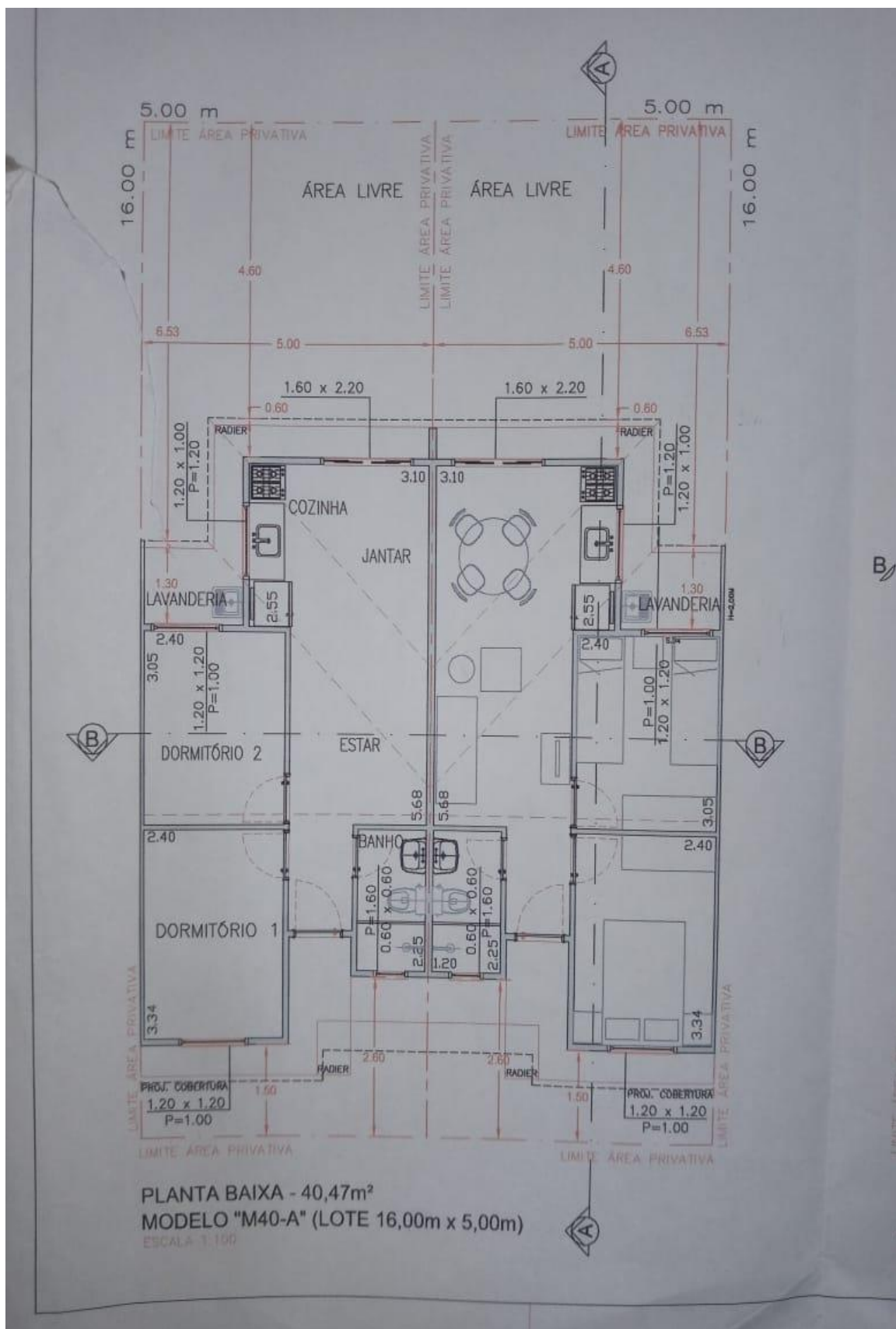
ELEVAÇÃO PRINCIPAL
CASA MODELO "M40"
 ESCALA 1:100

QUADRO DE ÁREAS (M40)

CASA MODELO "M40-A" - LOTE 5,00m x 16,00m			
ÁREA DO TERRENO	—	80,00	m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	—	40,47	m ²
ÁREA LIVRE	—	39,53	m ² (49,41%)
CASA MODELO "M40-B" - LOTE 5,06m x 16,00m			
ÁREA DO TERRENO	—	80,96	m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	—	40,91	m ²
ÁREA LIVRE	—	40,05	m ² (49,46%)
CASA MODELO "M40-A" - LOTE 5,00m x 19,00m			
ÁREA DO TERRENO	—	95,00	m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	—	40,47	m ²
ÁREA LIVRE	—	54,53	m ² (57,40%)
CASA MODELO "M40-B" - LOTE 5,06m x 19,00m			
ÁREA DO TERRENO	—	96,14	m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	—	40,91	m ²
ÁREA LIVRE	—	55,23	m ² (57,44%)

Este documento é **Página 20 de 21** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

32
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



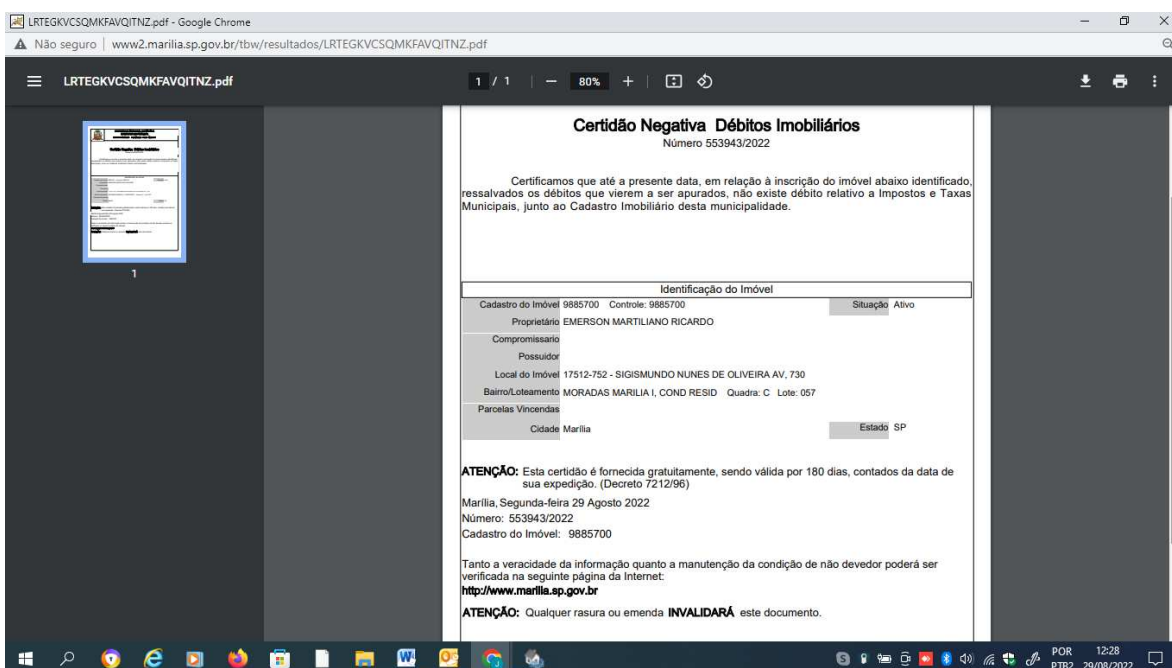
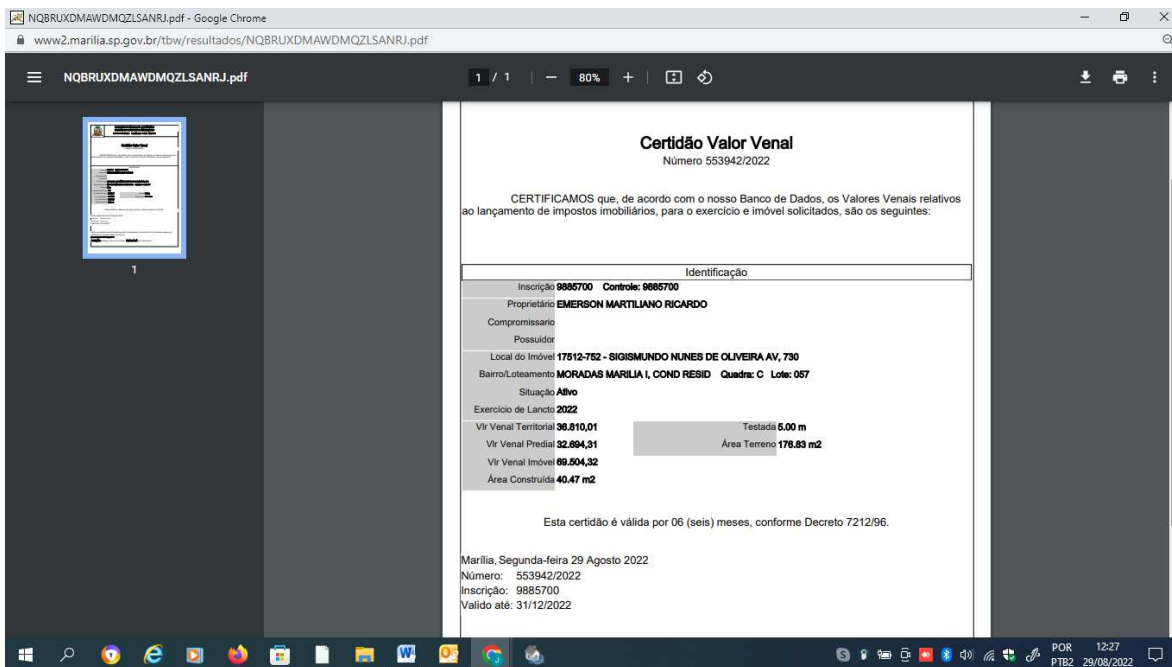
Este documento é propriedade intelectual, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

33

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA**

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

IPTU/VALOR VENAL 2022



Este documento é **assinado digitalmente** por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

34
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

CLASSIFICAÇÃO DO IBAPE 2019

PROCESSO Digital

ibape SP



5 DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

Este documento é propriedade de José Albino Martins Manzano, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

35
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

BOLETO DO CONDOMINIO MÊS JUNHO 2022

Financial statement for Condomínio Resid. Moradas Marília I, June 2022. Includes tables for Recitas Ordinárias, Recitas Extraordinárias, Despesas, and Compositão da Abrecadação. Total amount due is R\$ 285,71.

Este documento é pagável digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

36
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

MATRÍCULA ATUALIZADA 29/08/2022

REGISTRO DE IMÓVEIS Ficha: 01
REGISTRO GERAL

(FICHA COMPLEMENTAR) Ano: 2012

LIVRO Nº 2


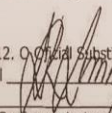
MATRÍCULA Nº **48524**

M.38.770/Casa57

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Casa 57 (MODELO M40A-QUADRA C) do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADAS MARÍLIA I - EM CONSTRUÇÃO, localizado na Avenida Sigismundo Nunes de Oliveira, anexo ao BAIRRO ALTOS DO PALMITAL de Marília-SP, com fração ideal de 0,1704% das áreas comuns, área privativa de terreno de 95,00 m2, medindo 5,00 m de frente para a Via de Acesso 4, 19,00 m do lado direito de quem da referida via olha para o imóvel, confrontando com a casa 55, 19,00 m do lado esquerdo, confrontando com a casa 59, e 5,00 m nos fundos, confrontando com a área verde, sendo 40,47 m2 de edificação e 54,53 m2 de área livre, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de um automóvel de passeio médio.

PROPRIETÁRIA: SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - MARÍLIA III - SPE LTDA, com sede na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira nº 2.500 (parte), Bairro Higienópolis, São José do Rio Preto-SP, CNPJ 08.921.341/0001-01.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/38.342 de 17 de outubro de 2.007, matrícula 38.602 de 29 de outubro de 2.007, matrícula 38.603 de 29 de outubro de 2.007, matrícula 38.768 de 28 de dezembro de 2.007, R.1/38.770 de 28 de dezembro de 2.007, R.4/38.770 de 18 de março de 2.010 - INCORPORAÇÃO DO CONDOMÍNIO.

Marília, 3 de fevereiro de 2.012. O Oficial Substituto  (Luiz Rodrigo Lemmi).
 Luís da Silva Batista). O Oficial 

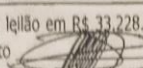
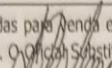
R.1/48524 - Conforme instrumento particular 855551549688, passado em Marília-SP em 15 de setembro de 2.011, protocolado e microfilmado sob nº **163.495**, a proprietária, SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - MARÍLIA III - SPE LTDA, já qualificada, DEU em HIPOTECA a fração ideal desta ficha complementar, conjuntamente com as frações ideais de outras 425 unidades do Condomínio Residencial Moradas Marília I, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, para garantir o empréstimo de R\$ 25.282.104,00, a ser pago em 24 parcelas mensais, vencendo-se a primeira no dia 1º do mês subsequente ao término da obra, incidindo taxa de juros anual nominal de 8,0000% e efetiva anual de 8,3001%, estimando-se as frações ideais

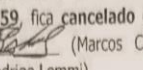
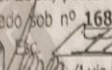
Continua no verso.

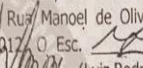
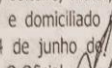
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.oni.org.br) - Visualizado em 29/08/2022 16:37:21

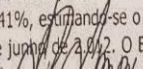
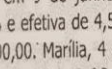
Este documento é **Página 293** de **306**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

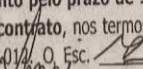
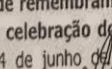
**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

hipotecadas para venda em leilão em R\$ 33.228.000,00. Marília, 3 de fevereiro de 2.012. O Oficial Substituto  (Jorge Luis da Silva Batista). O Oficial  (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.2/ 48524 - Conforme quitação constante da **CLÁUSULA PRIMEIRA, PARÁGRAFO SEGUNDO**, do instrumento particular **855552072002**, passado em Marília-SP em 9 de maio de 2.012, protocolado e microfilmado sob nº **168.059**, fica **cancelado** o **R.1.** Marília, 4 de junho de 2.012. O Esc.  (Marcos César de Almeida). O Oficial  (Luiz Rodrigo Lemmi).

R.3/ 48524 - Conforme instrumento particular **855552072002**, passado em Marília-SP em 9 de maio de 2.012, protocolado e microfilmado sob nº **168.059**, a proprietária, **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - MARÍLIA III - SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a fração ideal desta ficha complementar por R\$ 3.281,75 a **ÊMERSON MARTILIANO RICARDO**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG 42.064.054-X-SP, CPF 338.096.368-27, residente e domiciliado na Rua Manoel de Oliveira Borges nº 79, Marília-SP. Marília, 4 de junho de 2.012. O Esc.  (Marcos César de Almeida). O Oficial  (Luiz Rodrigo Lemmi).

R.4/ 48524 - Conforme instrumento particular **855552072002**, passado em Marília-SP em 9 de maio de 2.012, protocolado e microfilmado sob nº **168.059**, o proprietário, **ÊMERSON MARTILIANO RICARDO**, já qualificado, **ALITENOU FIDUCIARIAMENTE** a fração ideal desta ficha complementar à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, para garantir o empréstimo de recursos do FGTS, sendo R\$ 1.369,87 pagos com o saldo da conta vinculada do FGTS e R\$ 17.000,00 com recursos doados do mesmo fundo, restando o saldo devedor de R\$ 57.162,63, a ser pago em 300 parcelas mensais, vencendo a primeira em 9 de junho de 2.012, incidindo taxa de juros anual nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941%, estando-se o imóvel para venda em leilão em R\$ 87.500,00. Marília, 4 de junho de 2.012. O Esc.  (Marcos César de Almeida). O Oficial  (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.5/ 48524 - Conforme instrumento particular **855552072002**, passado em Marília-SP em 9 de maio de 2.012, protocolado e microfilmado sob nº **168.059**, a fração ideal desta ficha complementar, **destinada à moradia no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)**, não poderá ser objeto de rememoração pelo prazo de 15 anos, contados a partir da data de celebração do contrato, nos termos do artigo 36 da Lei 11.977/09. Marília, 4 de junho de 2.012. O Esc.  (Marcos César de Almeida). O Oficial  (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.6/ 48524 - Conforme **Av.17 e R.18/38.770** desta data, a) a unidade desta ficha complementar foi construída, tendo recebido o nº 730
Continua na ficha 02

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:29/08/2022 16:37:21

Este documento é **Página 37** de **37** páginas, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03, sob o número WMIA22701581958. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

38
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Segundo Registro de Imóveis
MARÍLIA - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Ficha: 02
Ano: 2013

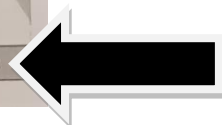
LIVRO Nº 2

MATRICULA Nº **48.524**

da Av. Sigismundo Nunes de Oliveira, b) foi instituído parcialmente o condomínio sobre a fração ideal desta ficha complementar, estando a respectiva convenção registrada no livro 3 desta serventia sob nº **15.998**, e c) a presente ficha complementar passa a ser designada **matricula 48.524**. Marília, 4 de julho de 2.013. O Oficial Substituto (Jorge Luís da Silva Batista).

Av.7- Conforme certidão de penhora expedida pela 3ª Vara Cível de Marília-SP em 30 de março de 2022 nos autos 10089269020208260344 da **Execução Civil** movida pelo **CONDOMÍNIO MORADAS MARÍLIA I**, CNPJ/MF 17256260/0001-25, contra **EMERSON MARTILIANO RICARDO**, já qualificado, protocolada sob nº **243833** em 29 de março de 2022, os **DIREITOS de devedor fiduciante sobre o imóvel desta matrícula decorrentes do R.4** foram **PENHORADOS** para garantir a dívida de R\$ 12390,96, figurando o executado como depositário. Marília, 20 de abril de 2022. O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.onr.org.br-Visualizado em:29/08/2022 16:37:21



Este documento é assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 17:03 , sob o número WMIA22701581958 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008926-90.2020.8.26.0344 e código 89E9611.

39
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

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

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

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

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

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

Dados do Escritório Imobiliário:

José Albino Martins Manzano Negócios Imobiliários
CNPJ 15749737/0001-89 - CRECI J 23727
Rua José Medina, 50 – Parque Das Esmeraldas
Marília – SP – CEP 17516-715
Tel. 14 - 3316-7727
Site: www.imeveismanzano.com.br
e-mail: josealbino@imeveismanzano.com.br