

1  
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**IMÓVEL PARA VENDA**  
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

---

SOLICITANTE - “ TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA SP ”  
PROCESSO DIGITAL Nº 1013933-29.2021.8.26.0344  
CLASSE-ASSUNTO:ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS –ALIENAÇÃO JUDICIAL  
REQUERENTE : CLÁUDIA MARIA VIANNA  
REQUERIDO:ANTÔNIO WILSON DA SILVA

JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO, CRECI 43645, CNAI 18269, Corretor de Imóveis, nomeado por V. Exa. nos autos em epígrafe, vem, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários apresentar o que segue:

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

2. Índice

1. Solicitante e endereço do imóvel em avaliação .....

2. Índice.....

3. Objetivo .....

4. Número do Parecer.....

5. Da Competência / (Lei 6.530/78) .....

5.1. Partes da ABNT / NBR:.....

6. Abreviaturas.....

7. Preliminares / Vistoria .....

8. Descrição do Imóvel .....

9. Características da Região .....

9.1. Melhorias Públicas.....

9.2. Confrontações.....

10. Localização / Vista aérea por satélite .....

11. Documentação em anexo .....

12. Fotos do Imóvel Avaliando .....

13. Metodologia aplicada .....

13.1. Fontes de Pesquisa dos Imóveis Referenciais .....

14. Fotos de Imóveis Referenciais.....

15. Homogeneização de Dados e Resultado das Coletas.....

16. Homogeneização dados / Venda .....

17. Conclusão do Parecer .....

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

### 3. Objetivo:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado de Venda do imóvel situado a **RUA ARTHUR BELLINI N º 14” CONJUNTO RESIDENCIAL ALCIDES MATEUZZI (PALMITAL)**, CEP 17.511-865, nesta cidade de Marília, SP, matrícula n º 31759. 2 º Cri de Marília, cadastro junto a PMM sob o nº 8321900 .

### 4. Número do Parecer Técnico:

**“PTAM – DEZEMBRO 2022”**

### 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.

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

**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.

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

**7- Preliminares:**

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 "**Valor Real** para venda do referido Imóvel".

**7.2** - O imóvel objeto deste Parecer Mercadológico, está devidamente Registrado na matrícula de n.º 31759, 2.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marília – SP, cadastrado perante PMM sob o número de contribuinte 8321900.

### **7.3- VISTORIA**

O imóvel a ser avaliado **deixou de ser vistoriado por este subscritor** no dia 20 de Dezembro de 2022 as 14,30 hs .

Nesta data o I.A encontrava-se ocupado pelo Sr Antonio Wilson.

### **NOTA:**

Não foi solicitado a confirmação de medidas do terreno e área construída, portanto a Conclusão será dada pelo metro quadrado da área construída, apontado na certidão de valor de venal expedida pela Prefeitura Municipal.

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

**8. Descrição do Imóvel:**

A.T 8,00 X 20,00= 160,00 M<sup>2</sup> CF CERTIDÃO DE VALOR VENAL;  
A.C 116,50 M<sup>2</sup> CF CERTIDÃO DE VALOR VENAL;

**Identificado no local**

Topografia plana;  
Meio de quadra;  
Solo seco;  
Face sol;

**Fachada:**

Alvenaria, acesso para entrada de veículos e pessoas Portão para acesso de veículos e pessoas  
Calçada passeio –concreto  
Garagem para 2 autos

1 sala  
2 dormitórios  
1 wc com azulejos  
Cozinha com azulejos  
Área de serviço

**Fundos**

1 wc  
1 quarto  
Varanda

Pintura –necessária manutenção  
Piso cerâmico  
Esquadrias de ferro  
Materiais hidráulicos e elétricos –composição simples  
Portas de madeira e fechaduras comuns  
Sinais de umidade e patologias estruturais

Telheiro garagem 30 m<sup>2</sup> aproximado  
Telheiro edícula 15 m<sup>2</sup> aproximado  
Laje /fornado 70 m<sup>2</sup> aproximado (residência + edícula+área da entrada)

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

### 9.1- Características da Região

A região do I.A, é tradicionalmente conhecida pelas proximidades com o Distrito Industrial da Zona Norte e demais segmentos de serviços aos moradores da região.

A Rua ARTHUR BELLINE possui a extensão de 200 metros aproximados, tráfego de veículos com intensidade baixa/normal;

### 9.1- 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 com permissão para construção de condomínios residenciais e comerciais verticalizados, com demais segmentos respeitando as normas da Lei de Zoneamento do município.

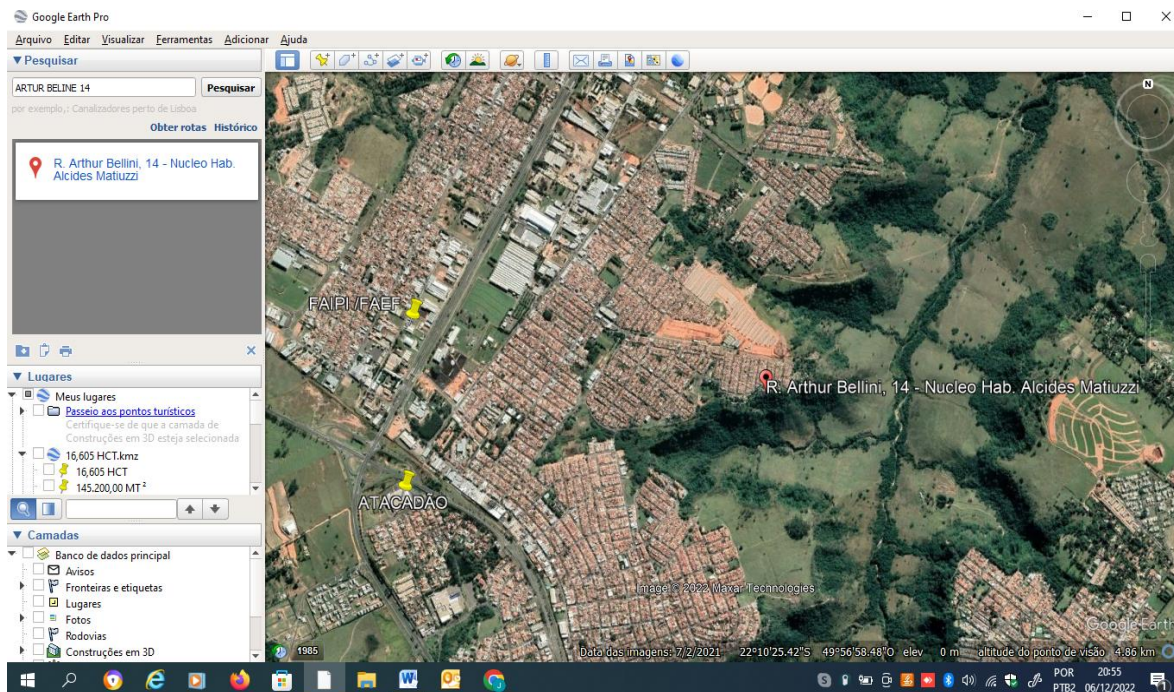
Todas as ruas do entorno, possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, transporte coletivo, entrega postal.

### 9.2- Confrontações:

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 31759, 2º Registro de Imóveis de Marília estando anexada nos autos 35/37. Portanto possíveis alterações construtivas, **Não** estarão contidas nas averbações nestes documentos.

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

**10. Mapa de Localização / Vista Aérea**



**11. Documentação Anexa:**

\*MATRICULA –  
Nº 31759 -2º REGISTRO DE IMÓVEIS

\*IPTU –  
CADASTRO Nº 8321900

\*CERTIDÃO DE VALOR VENAL

\*DAEM –  
CADASTRO CDC –105083-81

\*PROCESSO CONSTRUTIVO  
Nº 16512/98

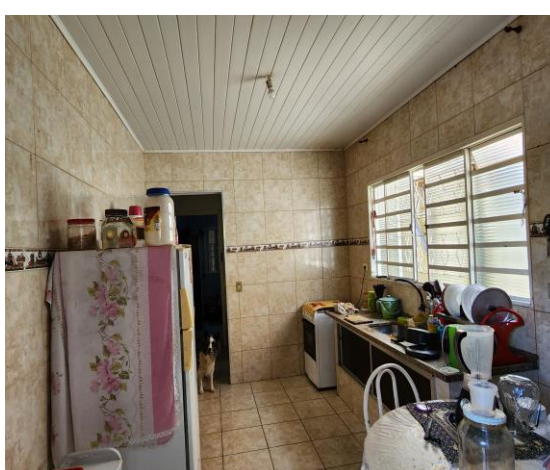
Este documento é **original**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013933-29.2021.8.26.0344 e código 7MT7v9je.

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

**Imóvel Avaliando ("IA")**

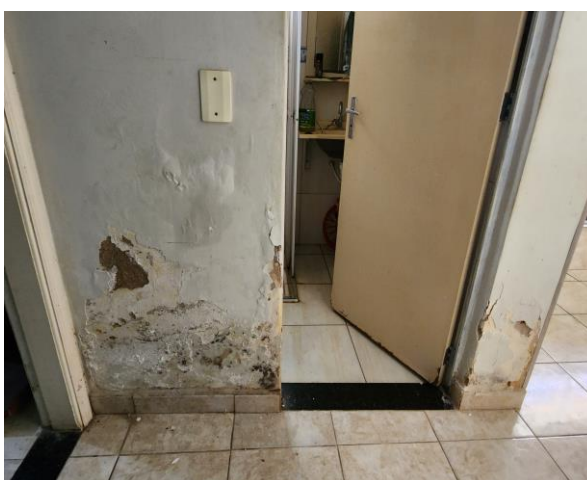


10  
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**IMÓVEL PARA VENDA**  
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Este documento é **Página 10** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013933-29.2021.8.26.0344 e código 7M7iv9je.

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



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

**FUNDOS**



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

**MODELOS DOS ACABAMENTOS**



Este documento é **Página 13** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013933-29.2021.8.26.0344 e código 7M7iv9je.

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

### 13. Metodologia Aplicada:

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra, a metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de “**METODO COMPARATIVO**”.

**Foram** identificados junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO na região, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT, optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são próximos, e com diferenças ao próprio AVALIANDO, assim, ao final será apresentado o valor para formar o preço da venda.

#### 13.1. Fontes de Pesquisa dos Imóveis Referenciais:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram para Venda, em escritórios imobiliários de Marília, identificados em cada foto dos referenciais.

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.

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

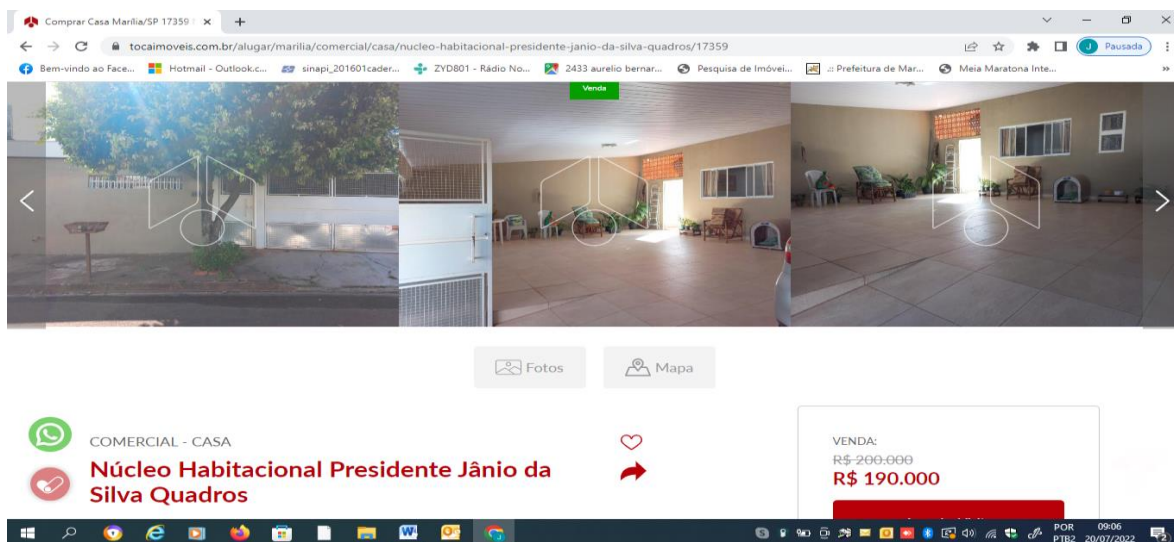
**14. Fotos de Imóveis Referenciais:**

*Anunciado na Imobiliária: ref 17359 Núcleo Hab. Janio Quadros*

*Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis*

*R\$ 190.000,00(cento e noventa mil reais )2022*

*Características do Imóvel: a.t 160,00 m<sup>2</sup> /a.c 101 m<sup>2</sup>*



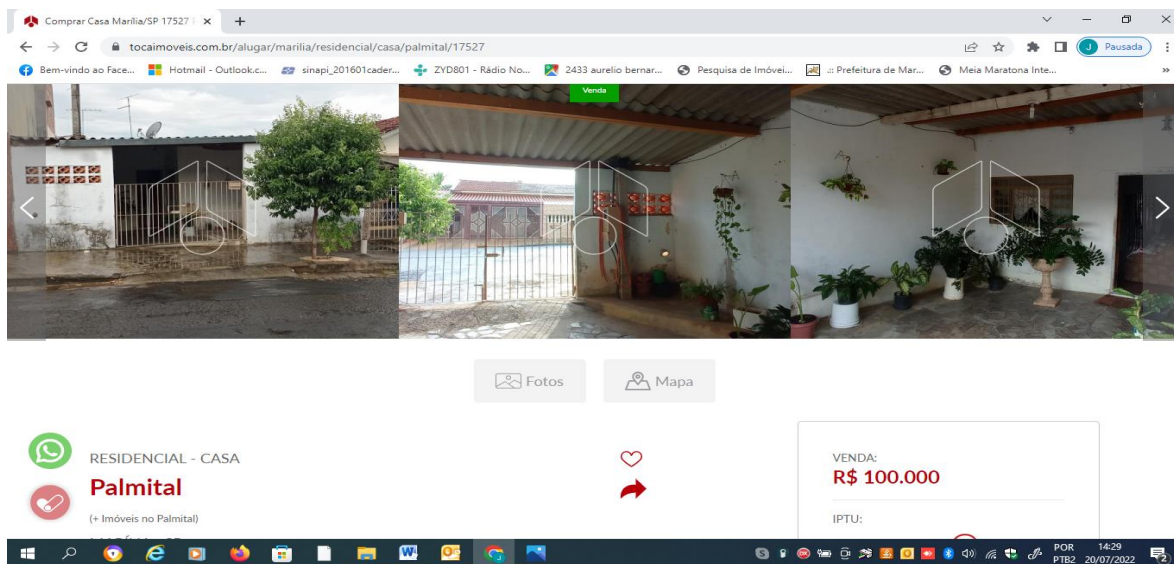
**Imóveis Referenciais:**

*Anunciado na Imobiliária: REF 17527 BAIRRO PALMITAL*

*Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis*

*R\$ 100.000,00( cem mil reais )2022*

*Características do Imóvel: a.t 110,00 m<sup>2</sup> /a.c 90 m<sup>2</sup>*



Este documento é digitalmente assinado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013933-29.2021.8.26.0344 e código 7M7iv9je.

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

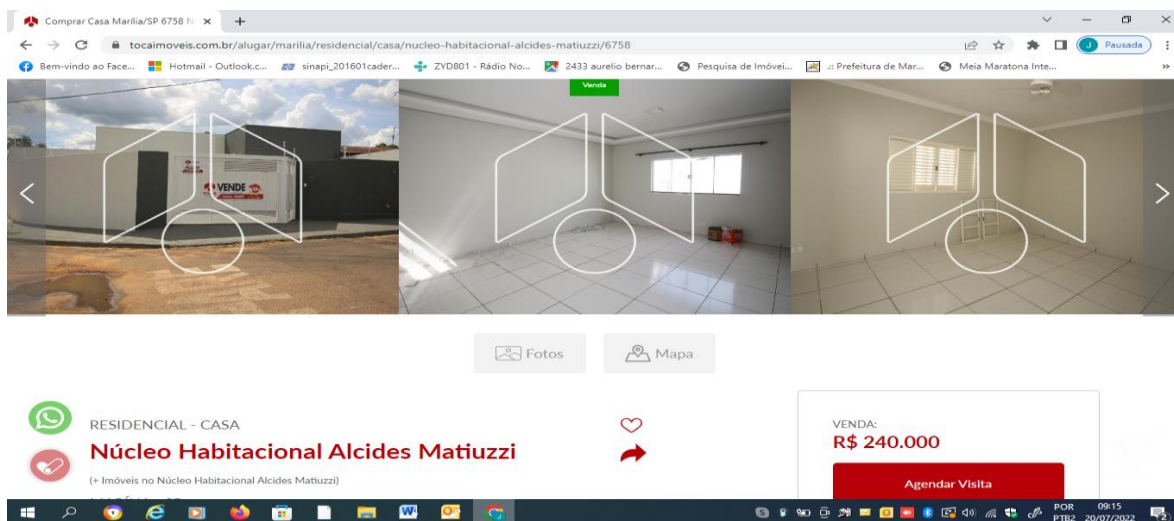
**Imóveis Referenciais:**

*Anunciado na Imobiliária: ref 6758 Cjto Hab.Alcides MatiuZZi*

*Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis*

*R\$ 240.000,00 ( duzentos e quarenta mil reais )2022*

*Características do Imóvel: a.t 287 m<sup>2</sup> /a.c 100,00 m<sup>2</sup>*



**Imóveis Referenciais:**

*Anunciado na Imobiliária: RUA ALCEBIADES SPADOTO N ° 130 Bairro 1º de Maio (PALMITAL)*

*Telefone: (14) 99744 1012 / 99834-6019 MARIA -JORGE -PROPRIETARO*

*R\$ 130.000,00( CENTO E TRINTA MIL REAIS )2022*

*Características do Imóvel: a.t 160,00 m<sup>2</sup> /a.c 60,00 m<sup>2</sup> NÃO TEM LAJE -FORRADA 2 DORMITORIOS*



Este documento é **Página 16** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019333-29.2021.8.26.0344 e código 7M7iv9je.

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

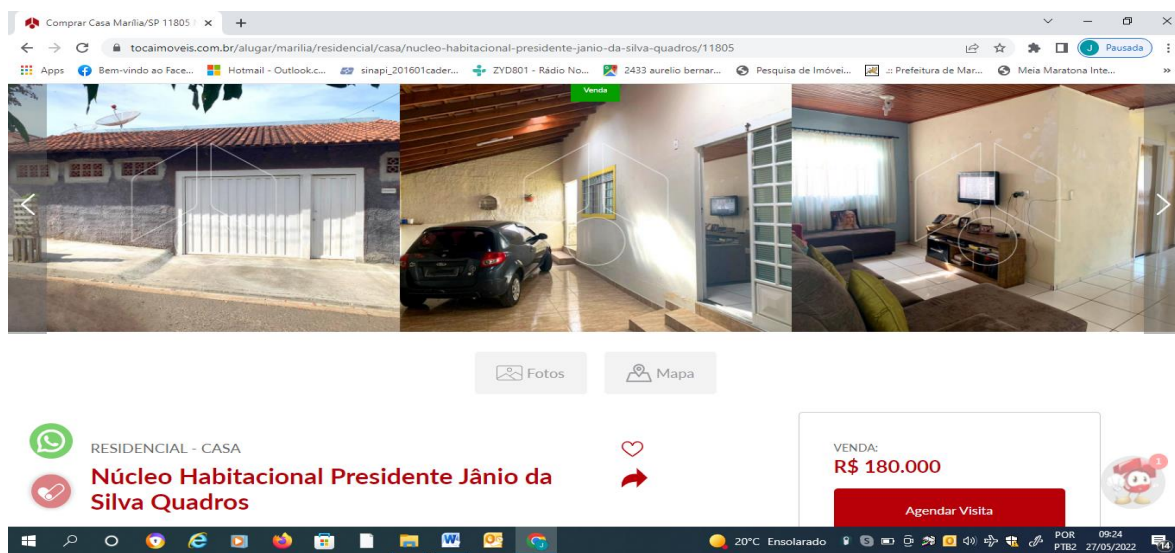
**Imóvel Referencial**

Anunciado na Imobiliária: Ref 11805 Bairro Janio Quadros (PALMITAL)

Telefone: (14) 3402 7000 Imóveis

R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) 2022

Características do Imóvel: a.t. 200,00 m<sup>2</sup> / a. c 120 m<sup>2</sup>



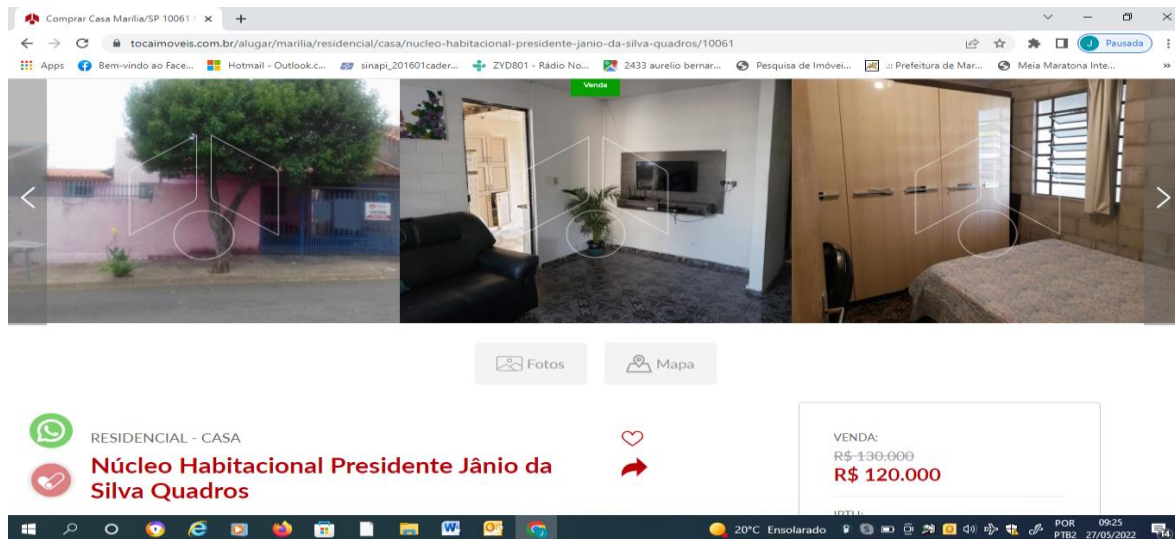
**Imóvel Referencial**

Anunciado na Imobiliária: Ref. 10061 Bairro Jânio Quadros (PALMITAL)

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) 2022

Características do Imóvel: a.t 199,90 m<sup>2</sup> / a.c 131,39 m<sup>2</sup>



Este documento é **Página Original**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013933-29.2021.8.26.0344 e código 7M7iv9je.

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

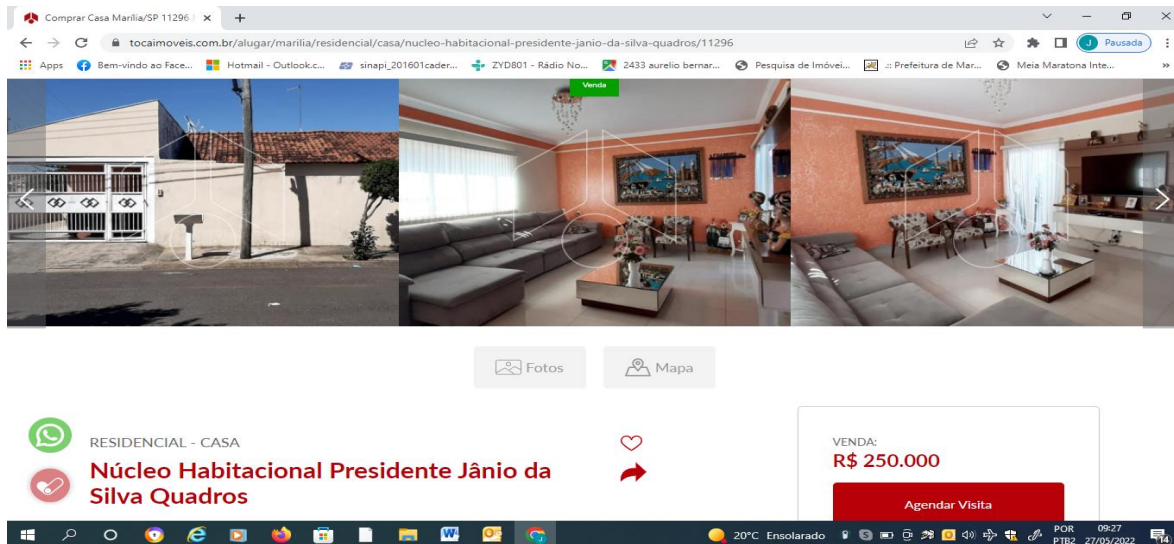
**Imóvel Referencial**

Anunciado na Imobiliária: Ref. 11296 Bairro Janio Quadros (PALMITAL)

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

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

Características do Imóvel: a.t 230,00 m<sup>2</sup> / a.c 130,00 m<sup>2</sup>



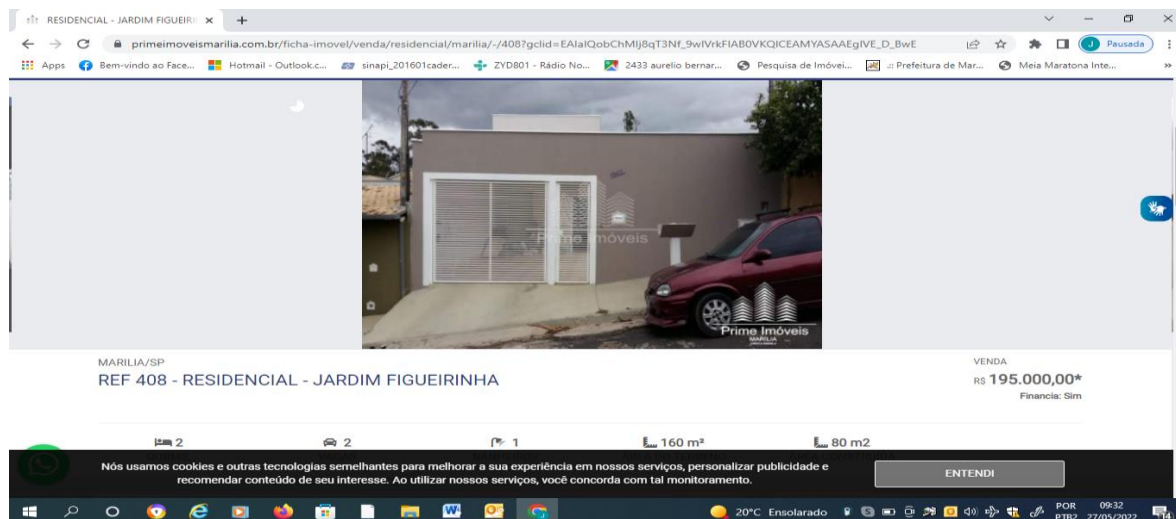
**Imóvel Referencial**

Anunciado na Imobiliária: Ref. 408 Bairro Figueirinha (PALMITAL)

Telefone: (14) 3304 0502 Prime Imóveis

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

Características do Imóvel: a.t 160,00 m<sup>2</sup> - a.c 80,00 m<sup>2</sup>



Este documento é digitalmente assinado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019333-29.2021.8.26.0344 e código 7M7iv9je.

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

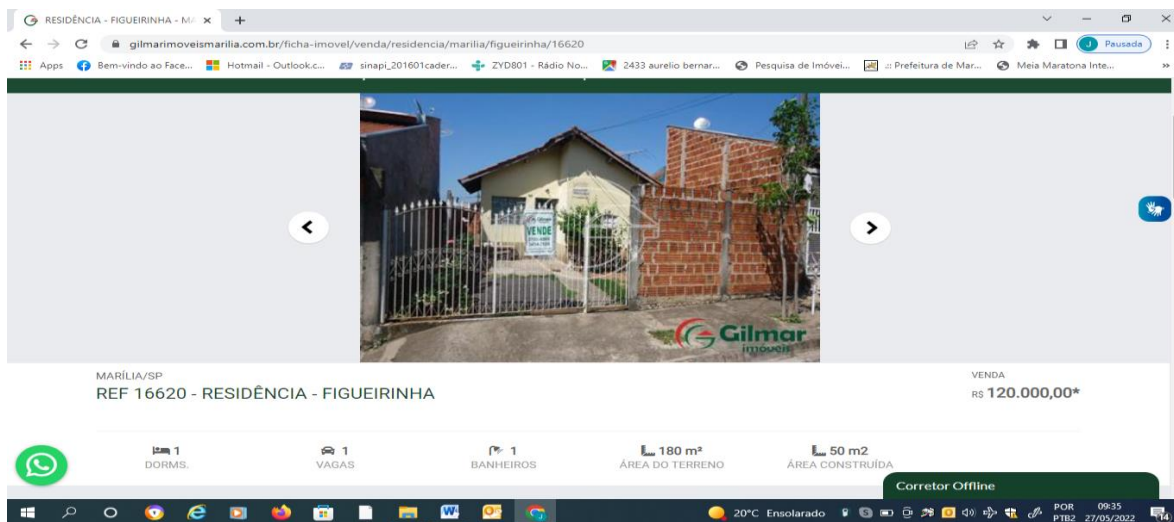
**Imóvel Referencial**

Anunciado na Imobiliária: ref. 16620 Bairro Figueirinha (PALMITAL)

Telefone: (14) 2105 6969 Gilmar Imóveis

R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) 2022

Características do Imóvel: a.t 180,00 m<sup>2</sup>/ a.c 50,00 m<sup>2</sup>



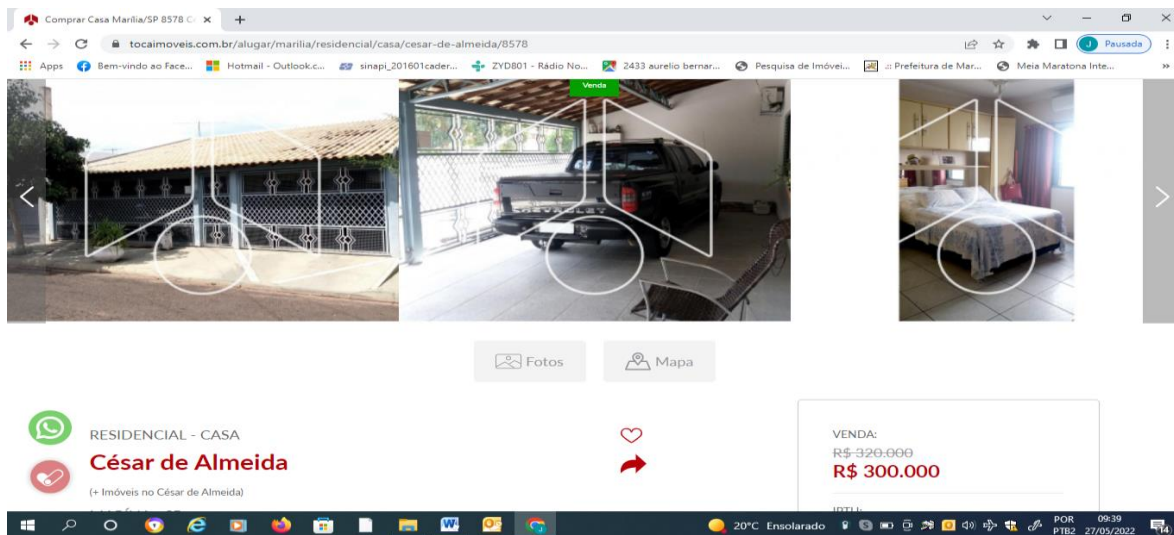
**Imóvel Referencial - R**

Anunciado na Imobiliária: Ref. 8578 (Bairro Cesar de Almeida ( Palmital)

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 300.000,00 ( trezentos mil reais) 2022

Características do Imóvel: a.t 200,00 m<sup>2</sup>/ a.c 170,00 m<sup>2</sup>



Este documento é **Página 10** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013933-29.2021.8.26.0344 e código 7M7iv9je.

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

**Imóvel Referencial**

*Anunciado na Imobiliária: ref. CA 4838 Bairro Palmital*

*Telefone: (14) 3434 0924 Moradas Imóveis*

*R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) 2022*

*Características do Imóvel: a.t 250,00 m<sup>2</sup> a.c 90,00 m<sup>2</sup>*



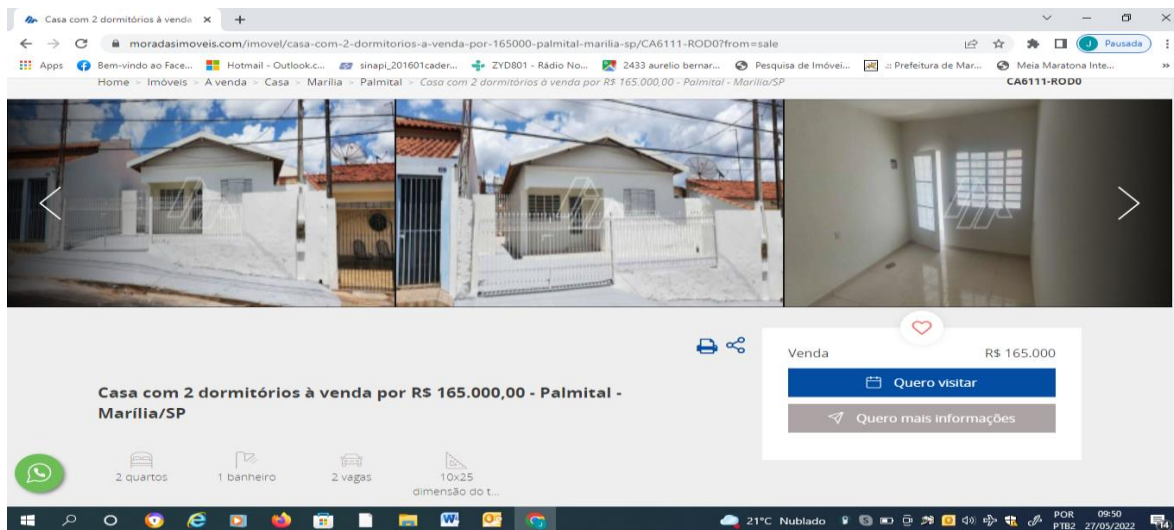
**Imóvel Referencial**

*Anunciado na Imobiliária: ref. CA 6111 Bairro Palmital*

*Telefone: (14) 3434 0924 Moradas Imóveis*

*R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) 2022*

*Características do Imóvel: a.t 250,00 m<sup>2</sup> / a.c 150,00 m<sup>2</sup>*



Este documento é assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013933-29.2021.8.26.0344 e código 7M7iv9je.

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

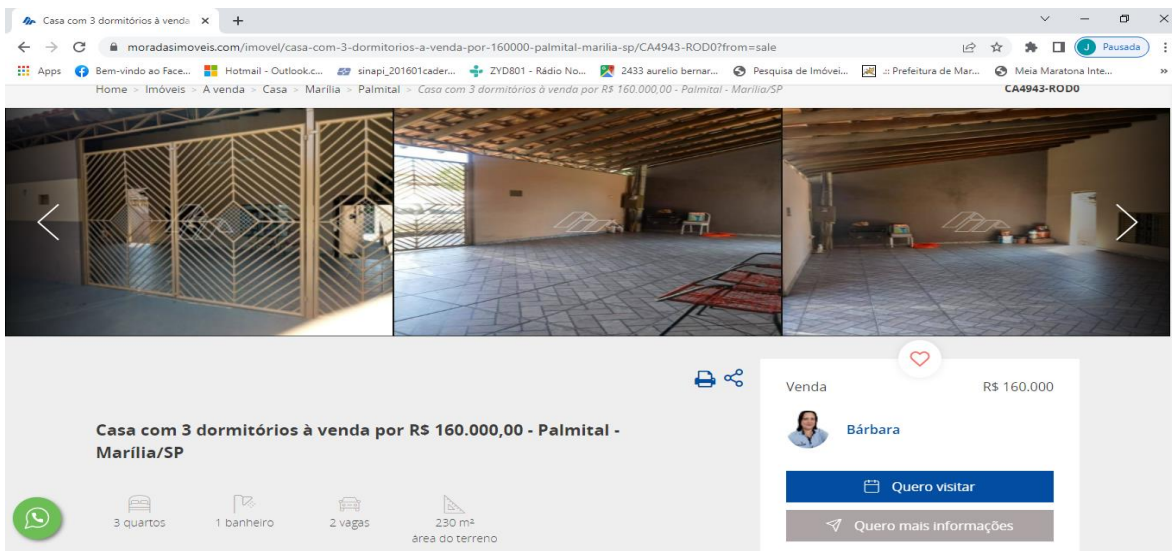
**Imóvel Referencial**

Anunciado na Imobiliária: ref. CA 4943 Bairro Palmital

Telefone: (14) 3434 0924 Moradas Imóveis

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

Características do Imóvel: a.t 250,00 m<sup>2</sup> / a.c 150,00 m<sup>2</sup>



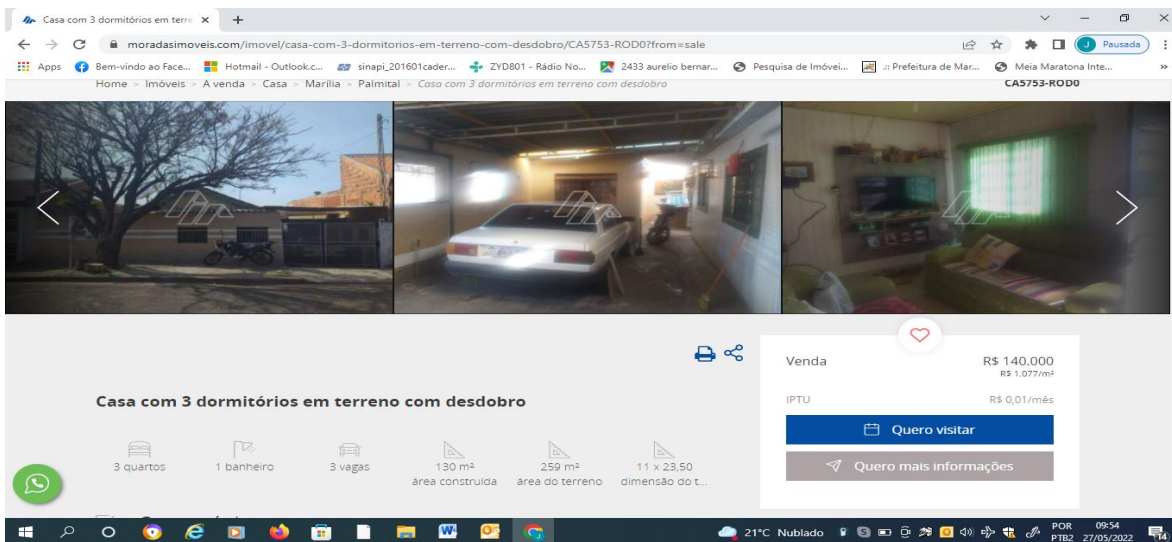
**Imóvel Referencial**

Anunciado na Imobiliária: ref. CA 5753 Bairro Palmital

Telefone: (14) 3434 0924 Moradas Imóveis

R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) 2022

Características do Imóvel: a.t 259,00 m<sup>2</sup> / a.c 130,00 m<sup>2</sup>



Este documento é **Página 21** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013933-29.2021.8.26.0344 e código 7M7iv9je.

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

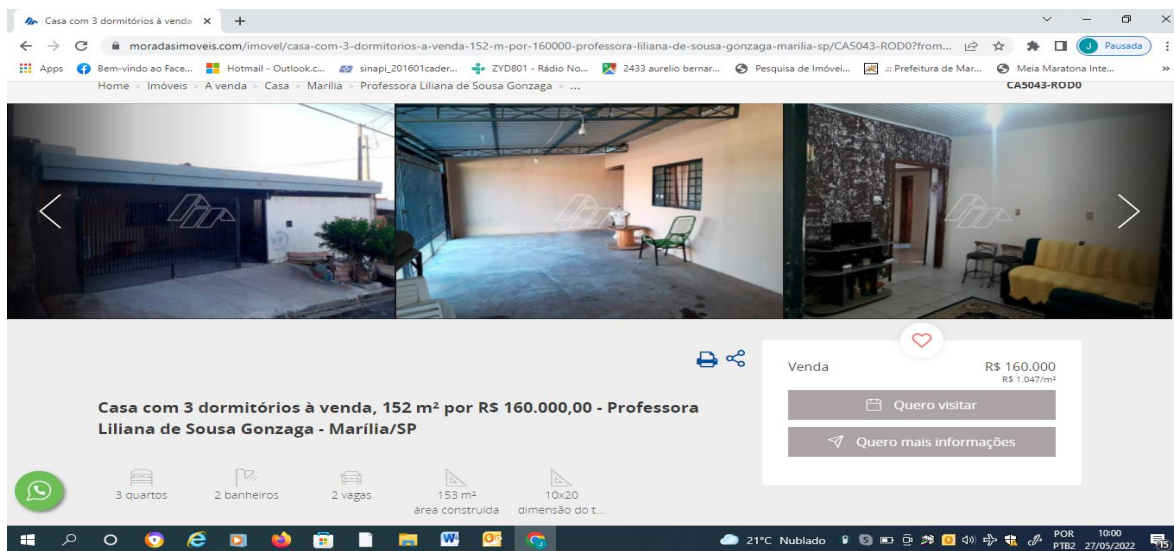
**Imóvel Referencial**

*Anunciado na Imobiliária: ref. CA 5043 LILIANA DE SOUZA (SANTA ANTONIETA)*

*Telefone: (14) 3434 0924 Moradas Imóveis*

*R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) 2022*

*Características do Imóvel: a.t 200,00 m<sup>2</sup> / a.c 153,00 m<sup>2</sup>*



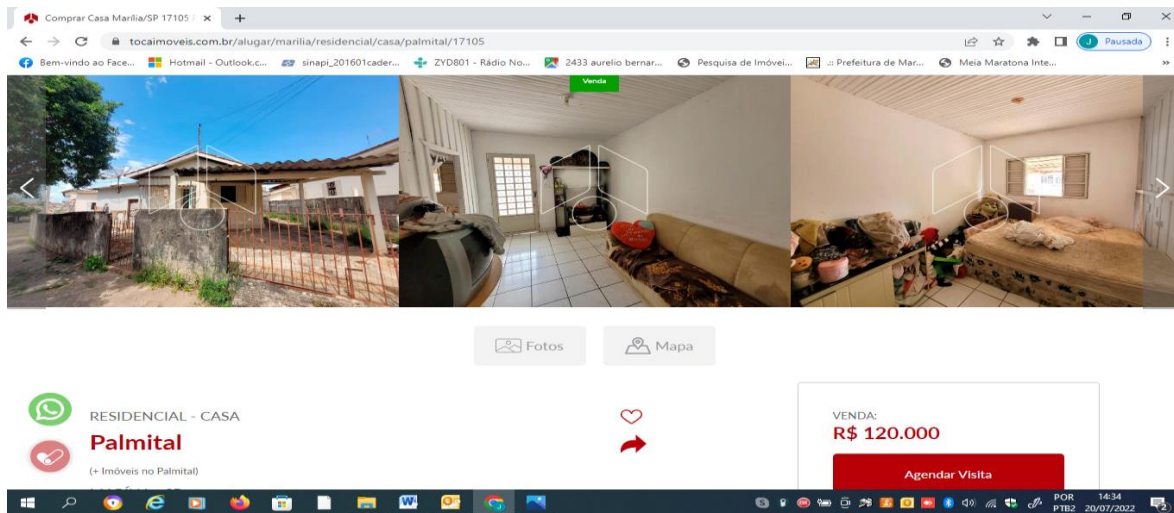
**Imóvel Referencial**

*Anunciado na Imobiliária: ref. 17105 Bairro Palmital*

*Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis*

*R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) 2022*

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



Este documento é digitalmente assinado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013933-29.2021.8.26.0344 e código 7M7iv9je.

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

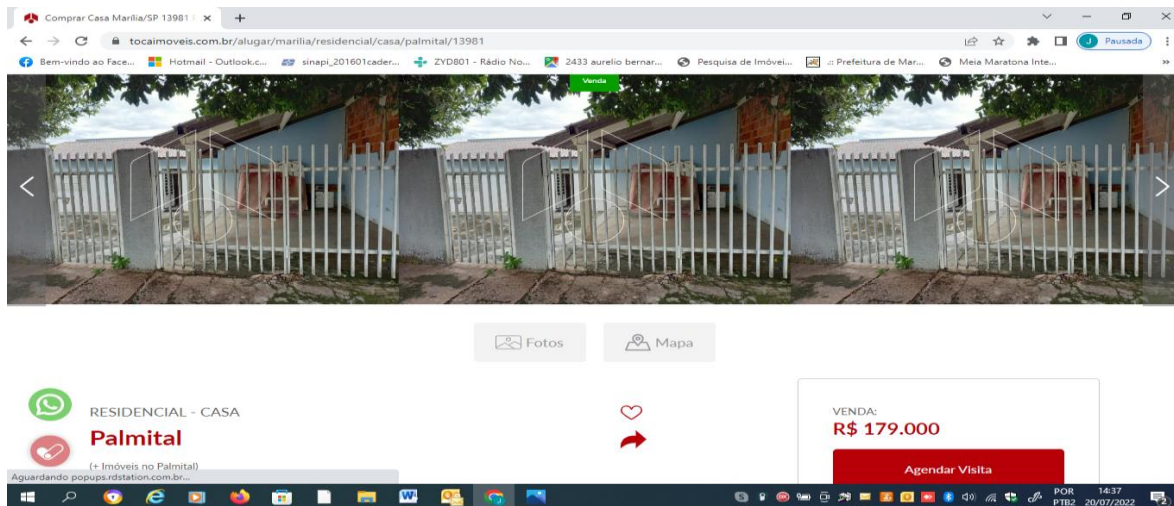
**Imóvel Referencial**

*Anunciado na Imobiliária: ref. 13981 Bairro Palmital*

*Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis*

*R\$ 179.000,00( cento e setenta e nove mil reais) 2022*

*Características do Imóvel: a.t 160 m<sup>2</sup> / a.c 78,00 m<sup>2</sup>*



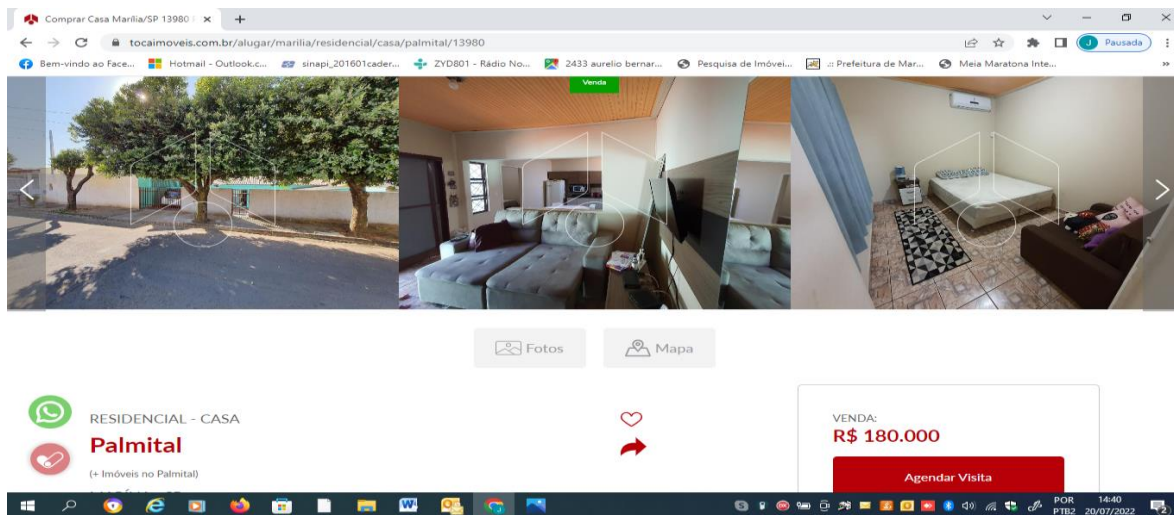
**Imóvel Referencial**

*Anunciado na Imobiliária: ref. 13980 Bairro Palmital*

*Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis*

*R\$ 180.000,00( cento e oitenta mil reais) 2022*

*Características do Imóvel: a.t 160 m<sup>2</sup> / a.c 78,00 m<sup>2</sup>*



Este documento é assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013933-29.2021.8.26.0344 e código 7M7iv9je.

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

**16. Homogeneização Dos Dados / Venda**

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO NO BAIRRO 1º DE MAIO/FIGUEIRINHA/JANIO QUADROS, LUIS EGIDIO CERQUEIRA CESAR, SANTA ANTONIETA /PALMITAL FATORES – LOCALIZAÇÃO – TOPOGRAFIA – MEIO DE QUADRA)  
 R\$ 400,00 / R\$ 600,00

VALOR DO M<sup>2</sup> DE TERRENO R\$ 400,00 M<sup>2</sup>.

INDICE CUB –2022 SINDUSCON. –  
 R\$ 1.866,65

AREA CONSTRUÍDA CF CERTIDÃO DE VALOR VENAL –  
 116,50 M<sup>2</sup>

AREA DO TERRENO A SER AVALIADA  
 160 M<sup>2</sup>

VALOR DO M<sup>2</sup> DO TELHEIRO GARAGEM R\$ 266,66 =30 M<sup>2</sup> APROXIMADO

VALOR DO M<sup>2</sup> DO TELHEIRO DA EDICULA R\$ 50,00=15 M<sup>2</sup> APROXIMADO

TABELA ROSS HEIDECHE

VIDA ÚTIL -24 ANOS

59,60 % -CLASSIFICAÇÃO. REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES

AREA DO TERRENO 160 M<sup>2</sup> X R\$ 400,00=R\$ 64.000,00

TELHEIRO M<sup>2</sup> R\$ 266,66 X 30 M<sup>2</sup> = R\$ 7.999,80

TELHEIRO M<sup>2</sup> R\$ 50,00 X 15 M<sup>2</sup> = R\$ 750,00

LAJE+FORRO M<sup>2</sup> R\$ 1.866,65 X 70 M<sup>2</sup>= R\$ 130.665,50

R\$ 139.414,30-59,60 % =R\$ 56.323,37.

TERRENO R\$ 64.000,00 +ÁREA CONSTRUÍDA R\$ 56.323,37= R\$ 120.323,37

TOTAL = R\$ 120.323,37.

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

### QUESITOS DO JUÍZO

1-QUAL O VALOR TOTAL DO IMÓVEL LOCALIZADO A RUA ARTHUR BELLINI N.º 14, NESTA CIDADE (MATRÍCULA Nº 31759, DO 2º CRI DE MARÍLIA –FLS 35/38)

R: **R\$ 120.323,37**

2-QUAL O VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL ?

R: VISTORIA - APROXIMADO EM 0,4 % A ,05 % OU SEJA  
R\$ 481,29 A R\$ 601,61

3-OUTRAS CONSIDERAÇÕES QUE O SR PERITO ENTENDER NECESSÁRIAS.

R: SEM CONSIDERAÇÕES

### QUESITOS DAS PARTES

1-ONDE O IMÓVEL PERICIADO ESTÁ LOCALIZADO?

R: ZONA NORTE DA CIDADE –NUCLEO HABITACIONAL

2-QUEIRA O SR PERITO DESCREVER AS CONDIÇÕES ATUAIS DO IMÓVEL OBJETO DA LIDE QUANTO A SUA CONFIGURAÇÃO, ÁREA E ACABAMENTO.

R: DESCRITAS NAS FOLHAS 06 DO PARECER MERCADOLÓGICO

3-PODE O SR PERITO APONTAR OBJETIVAMENTE AS IMPERFEIÇÕES E DANOS EXISTENTES NO IMÓVEL, COM SUA RESPECTIVA NATUREZA E PROVÁVEL CAUSA.

R: DESCRITAS NAS FLS 06 DO PARECER MERCADOLÓGICO. JÁ QUANTO AS POSSÍVEIS CAUSAS DAS IMPERFEIÇÕES, COM TODO O RESPEITO AS PARTES, NÃO CABE A ESTE SUBSCRITOR RESPONDER OS MOTIVOS QUE LEVARAM AS PARTES EM NÃO CUIDAREM DAS MANUTENÇÕES QUE SE FAZIAM NECESSÁRIAS DAS IMPERFEIÇÕES LÁ ENCONTRADAS.

4-QUAL O MÉTODO DE AVALIAÇÃO PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL E ALUGUÉIS PERICIADOS ?

R: O MÉTODO UTILIZADO FOI DE IDENTIFICAR IMÓVEIS SEMELHANTES, NOS BAIRROS COM O MESMO PADRÃO SOCIO ECONÔMICO, ÁREAS CONSTRUÍDAS PRÓXIMAS, E POR FIM UTILIZAR OS ÍNDICES FORNECIDOS PELO SINDUSCON CUB.

QUANTO AO VALOR DO ALUGUEL, A TAXA DE RETORNO EM PERCENTUAL CONFERE UM VALOR APROXIMADO.

5-QUAIS OS IMÓVEIS PESQUISADOS, CARACTERÍSTICAS, LOCALIZAÇÕES E RESPECTIVOS VALORES POR M<sup>2</sup>, QUE SERVIRAM COMO BASE DO VALOR CALCULADO NA AVALIAÇÃO TANTO NO VALOR DO IMÓVEL COMO DOS ALUGUÉIS?

R: ENCONTRAM-SE NAS FLS 14 A 22 DO PARECER MERCADOLÓGICO.

6-QUAL O VALOR DO M<sup>2</sup> DO IMÓVEL OBJETO DA PERÍCIA DESIGNADA?

R: R\$ 1.866,65 FORNECIDO PELO SINDUSCON CUB –NOVEMBRO DE 2022-PADRÃO BAIXO CALCULADO COM A DEPRECIÇÃO PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO ATUAL.

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

7-QUAIS AS CARACTERÍSTICAS POSITIVAS E NEGATIVAS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS EM RELAÇÃO AO AVALIANDO?

R: NÃO EXISTE TAIS CARACTERISTICAS , POIS TRATAM-SE DE BAIRROS QUE ATENDEM A POPULAÇÃO COM A RENDA FAMILIAR EM ACORDO COM AS POSSES SÓCIO ECONOMICAS,TODOS OS SERVIÇOS A COMUNIDADE ESTÃO NO ENTORNO.

8-CONSIDERANDO AS IMPERFEIÇÕES E DANOS EXISTENTES NO IMÓVEL DESCRITAS NO ITEM 3,HOUVE DIMINUIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL E ALUGUÉIS?

R: O VALOR ATRIBUÍDO NA CONCLUSÃO FINAL VAI DE ENCONTRO COM O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL , PODE SER VENDIDO OU ALUGADO EM ACORDO COM SEUS ATRIBUTOS , DENTRO DAS OFERTAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO.

9-QUEIRA O SR PERITO INFORMAR QUAL O VALOR JUSTO DO ALUGUEL DO IMÓVEL EM TELA NOS MESES DE DEZEMBRO DE 2021(DATA DA CITAÇÃO DA RÉ )FEVEREIRO DE 2021(DATA BASE DA REINVIDICAÇÃO DE AALUGUÉIS PELA AUTORA )?

R: R\$ 481,29 A R\$ 601,61

10-QUEIRA O SR PERITO PRESTAR QUAISQUER OUTROS ESCLARECIMENTOS QUE ENTENDER NECESSÁRIOS OS JULGAMENTO DA LIDE?

R: SEM INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

### **SOBRE OS QUESITOS COMPLEMENTARES /SUPLEMENTARES**

O valor dos honorários suportados pela Defensoria Pública não remunera o perito para responder a Quesitos Suplementares, Art. 469 do Novo Código de Processo Civil, fato que, ocorrendo, garante ao profissional oferecer nova proposta de honorários na forma deste documento.

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

**17. Conclusão**

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 de avaliações que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

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

**Para a venda do imóvel nesta data, no estado em que se encontra, a estimativa é de:**

**R\$ 120.323,37( cento e vinte mil trezentos e vinte e tres reais trinta e sete centavos )**

(+ 6 %) R\$ 127.542,77 ( cento e vinte e sete mil quinhentos e quarenta e dois reais setenta e sete centavos )

(-6 %) R\$ 113.103, 96( cento e treze mil cento e três reais noventa e seis centavos )

**Para o aluguel do imóvel nesta data , no estado em que se encontra, a estimativa é de:**

Variação mensal -R\$ 481,29 A R\$ 601,61

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando a disposição para maiores esclarecimentos.

Att

Marília 21 de Dezembro de 2022

José Albino Martins Manzano

CRECI 43645/CNAI 18269

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

# ANEXO

Este documento é **Página 20** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013933-29.2021.8.26.0344 e código 7M7iv9je.

29

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

### DAEM - 2022

**daem** DEPARTAMENTO AGUA E ESGOTO MARILIA 21/12/2022 09:58

**Extrato de Débito**

**Cadastro:** 105083-81 **Identificação:** 36-0525-0290-00014-01-00 **End.:** ARTHUR BELLINE, 00014 **Nro. Hidrômetro:** A17F131561 **Grupo:** 36  
**Bairro:** N.H. ALCIDES MATEUZZI **Compl.:** Condomínio:  
**Quadra:** G **Lote:** 02 **Qd.Lt.:** Cep: 17511865 **Inscr.P.M.:**  
**Proprietário:** ANTONIO WILSON DA SILVA

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

CPF	Nome	Responsabilidade
	ANTONIO WILSON DA SILVA	PROPRIETARIO

**CONTAS EM ABERTO**

Refer.-DV	Vencido.	Situação	Atraso	D.A.	Cons.	Valor	Est. Parc.	Multa	Juros	C.Mon.	Honor.	Des.A.	Total
10/2022-18	24/10/2022	Simultânea	58	Não	5	39,26	0	3,26	0,65	0,49	0	0	43,66
11/2022-09	25/11/2022	Simultânea	26	Não	7	44,62	0	0,8	0	0,22	0	0	45,64
<b>TOTAIS</b>						<b>12</b>	<b>83,88</b>	<b>0</b>	<b>4,06</b>	<b>0,65</b>	<b>0,71</b>	<b>0</b>	<b>89,30</b>

**Qtd. Contas em Aberto: 2**

**DIVISÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO**  
17601-600 - BAHA R, 40 - Pago Municipal - Centro - Marília - SP

**Certidão Valor Venal**  
Número 566915/2022

CERTIFICAMOS que, de acordo com o nosso Banco de Dados, os Valores Venais relativos ao lançamento de impostos imobiliários, para o exercício e imóvel solicitados, são os seguintes:

Identificação

Inscrição	8321900	Controle:	8321900
Proprietário	ANTONIO WILSON DA SILVA		
Compromissário			
Possuidor			
Local do Imóvel	ARTHUR BELLINE R, 14		
Bairro/Loteamento	CONJUNTO RES.ALCIDES MATEUZZI Quadra: 000G Lote: 0002		
Situação	Alvo		
Exercício de Lanco	2022		
Vlr Venal Territorial	11.570,40	Testada	8,00 m
Vlr Venal Predial	50.172,01	Área Terreno	160,00 m2
Vlr Venal Imóvel	61.742,41		
Área Construída	116,50 m2		

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

Marília, Terça-feira 22 Novembro 2022  
Número: 566915/2022

Este documento é **Página 20** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013933-29.2021.8.26.0344 e código 7MTiv9je.

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

**CUB SINDUSCON 2022=**

Setor de Economia  
**SindusCon** SP

**Boletim Econômico - Novembro de 2022**

**Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100**

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
nov/21	251,79	0,24	13,75	14,30	272,74	0,17	6,17	6,17	228,99	0,34	25,86	27,45	258,24	0,11	5,12	5,12
dez/21	252,34	0,22	14,00	14,00	273,25	0,19	6,37	6,37	229,62	0,27	26,20	26,20	258,24	0,00	5,12	5,12
jan/22	253,23	0,35	0,35	13,22	273,25	0,00	0,00	6,37	231,50	0,82	0,82	23,89	258,24	0,00	0,00	5,12
fev/22	253,67	0,18	0,53	11,93	273,25	0,00	0,00	6,30	232,45	0,41	1,23	20,45	258,24	0,00	0,00	5,12
mar/22	254,30	0,25	0,78	10,50	273,25	0,00	0,00	6,30	233,79	0,58	1,82	16,63	258,24	0,00	0,00	5,12
abr/22	256,10	0,71	1,49	9,73	273,89	0,23	0,23	6,43	236,94	1,35	3,19	14,41	258,24	0,00	0,00	5,12
mai/22	266,67	4,13	5,68	11,76	289,52	5,71	5,95	9,91	242,01	2,14	5,40	14,50	270,07	4,58	4,58	7,49
jun/22	272,58	2,22	8,02	10,91	296,86	2,54	8,64	9,02	246,06	1,67	7,16	13,56	281,94	4,40	9,18	9,29
jul/22	274,57	0,73	8,81	10,66	299,79	0,99	9,71	10,10	247,08	0,41	7,60	11,45	283,24	0,46	9,68	9,80
ago/22	274,54	-0,01	8,80	10,06	300,07	0,09	9,82	10,20	246,71	-0,15	7,45	9,90	283,41	0,06	9,74	9,86
set/22	274,37	-0,06	8,73	9,23	300,35	0,09	9,92	10,31	246,05	-0,27	7,18	7,81	283,41	0,00	9,74	9,86
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,86
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,06	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, novembro de 2022**

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.053,30	55,13
Material	804,87	42,13
Despesas Administrativas	52,34	2,74
<b>Total</b>	<b>1.910,51</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 176,25%

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

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês
R-1	1.866,85	-0,01	2.285,27	0,03	2.787,95	0,04
PP-4	1.738,72	0,18	2.135,64	0,13	2.258,93	0,14
R-8	1.664,76	0,20	1.910,51	0,15	2.430,85	0,21
PI-8	1.280,65	0,17	1.852,91	0,15		

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

**Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, novembro 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	2.216,86	0,15	2.341,58	0,15
CSL-8	1.923,76	0,15	2.067,45	0,15
CSL-16	2.562,85	0,16	2.705,22	0,15

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.021,88	0,06
GI	1.099,16	0,12

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secan/SindusCon-SP

Este documento é **Página 30** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013933-29.2021.8.26.0344 e código 7MTiv9je.

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

**IPTU / VALOR VENAL2022**

Terça-feira, 22 de Novembro de 2022 [Sair]

**Pesquisa do Débito**  
**Débito(s) corrigido(s) até: 22/11/2022**

Inscrição: 8221900 Controle: 8221900  
 Proprietário: ANTONIO WILSON DA SILVA  
 Compromissário:  
 Local do Imóvel: ARTHUR BELLINE R. 14  
 Bairro/Loteamento: CONJUNTO RES ALCIDES MATEUZZI Quadra: 000G Lote: 0002  
 Endereço Entrega: 17511-865 - ARTHUR BELLINE R. 14  
 Cidade: MARÍLIA Estado: SP

Para efetuar o pagamento de débitos ajustados ou parcelados compare ao Ganka Tempo Municipal.

Imposto	Exercício	Classe	Data	Original	Correção	Dútilo	Parcela
Imposto Predial	2022	Normal	1 15/02/2022	28,77	0,00	2,88	1,44
Imposto Predial	2022	Normal	2 15/03/2022	28,77	0,00	2,89	1,44
Imposto Predial	2022	Normal	3 15/04/2022	28,77	0,00	2,90	1,44
Imposto Predial	2022	Normal	4 15/05/2022	28,77	0,00	2,91	1,44
Imposto Predial	2022	Normal	5 15/06/2022	28,77	0,00	2,92	1,44
Imposto Predial	2022	Normal	6 15/07/2022	28,77	0,00	2,93	1,44
Imposto Predial	2022	Normal	7 15/08/2022	28,77	0,00	2,94	1,44
Imposto Predial	2022	Normal	8 15/09/2022	28,77	0,00	2,95	1,44
Imposto Predial	2022	Normal	9 15/10/2022	28,77	0,00	2,96	1,44
Imposto Predial	2022	Normal	10 15/11/2022	28,77	0,00	2,97	0,86
Imposto Predial	2022	Normal	11 15/12/2022	28,78	0,00	0,00	0,00
Imposto Predial	2021	Dividida	1 15/03/2021	26,22	2,82	6,11	2,9
Imposto Predial	2021	Dividida	2 15/04/2021	26,22	2,82	5,81	2,9
Imposto Predial	2021	Dividida	3 15/05/2021	26,22	2,82	5,52	2,9
Imposto Predial	2021	Dividida	4 15/06/2021	26,22	2,82	5,23	2,9
Imposto Predial	2021	Dividida	5 15/07/2021	26,22	2,82	4,94	2,9
Imposto Predial	2021	Dividida	6 15/08/2021	26,22	2,82	4,65	2,9
Imposto Predial	2021	Dividida	7 15/09/2021	26,22	2,82	4,36	2,9
Imposto Predial	2021	Dividida	8 15/10/2021	26,22	2,82	4,07	2,9

Imposto	Exercício	Classe	Data	Original	Correção	Juros	Multa	Encargos	TOTAL
Imposto Predial	2011	Ajustada	6 15/08/2011	6,28	8,94	16,44	1,21		1,21
Imposto Predial	2011	Ajustada	7 15/09/2011	6,28	8,94	16,32	1,21		1,21
Imposto Predial	2011	Ajustada	8 15/10/2011	6,28	8,94	16,20	1,21		1,21
Imposto Predial	2011	Ajustada	9 15/11/2011	6,28	8,94	16,08	1,21		1,21
Imposto Predial	2011	Ajustada	10 15/12/2011	6,28	8,94	15,96	1,21		1,21
Imposto Predial	2010	Ajustada	1 15/03/2010	5,61	6,48	18,16	1,21		1,21
Imposto Predial	2010	Ajustada	2 15/04/2010	5,61	6,48	18,08	1,21		1,21
Imposto Predial	2010	Ajustada	3 15/05/2010	5,61	6,48	18,00	1,21		1,21
Imposto Predial	2010	Ajustada	4 15/06/2010	5,61	6,48	17,92	1,21		1,21
Imposto Predial	2010	Ajustada	5 15/07/2010	5,61	6,48	17,84	1,21		1,21
Imposto Predial	2010	Ajustada	6 15/08/2010	5,61	6,48	17,76	1,21		1,21
Imposto Predial	2010	Ajustada	7 15/09/2010	5,61	6,48	17,68	1,21		1,21
Imposto Predial	2010	Ajustada	8 15/10/2010	5,61	6,48	17,60	1,21		1,21
Imposto Predial	2010	Ajustada	9 15/11/2010	5,61	6,48	17,52	1,21		1,21
Imposto Predial	2010	Ajustada	10 15/12/2010	5,61	6,48	17,44	1,21		1,21
Imposto Predial	2009	Ajustada	1 15/03/2009	10,79	12,06	37,69	2,28		2,28
Imposto Predial	2009	Ajustada	2 15/04/2009	10,79	12,06	37,46	2,28		2,28
Imposto Predial	2009	Ajustada	3 15/05/2009	10,79	12,06	37,23	2,28		2,28
Imposto Predial	2009	Ajustada	4 15/06/2009	10,79	12,06	37,00	2,28		2,28
Imposto Predial	2009	Ajustada	5 15/07/2009	10,79	12,06	36,77	2,28		2,28
Imposto Predial	2009	Ajustada	6 15/08/2009	10,79	12,06	36,54	2,28		2,28
Imposto Predial	2009	Ajustada	7 15/09/2009	10,79	12,06	36,32	2,28		2,28
Imposto Predial	2009	Ajustada	8 15/10/2009	10,79	12,06	36,09	2,28		2,28
Imposto Predial	2009	Ajustada	9 15/11/2009	10,79	12,06	35,86	2,28		2,28
Imposto Predial	2009	Ajustada	10 15/12/2009	10,79	12,06	35,63	2,28		2,28
Imposto Predial	2008	Ajustada	7 15/09/2008	10,88	14,18	42,46	2,48		2,48
Imposto Predial	2008	Ajustada	8 15/10/2008	10,88	14,18	42,21	2,48		2,48
Imposto Predial	2008	Ajustada	9 15/11/2008	10,88	14,18	41,96	2,48		2,48
Imposto Predial	2008	Ajustada	10 15/12/2008	10,88	14,18	41,71	2,48		2,48
T. S. Bombelero	2012	Ajustada	1 10/04/2012	5,88	4,98	18,86	1,08		1,08
T. S. Bombelero	2011	Ajustada	1 15/04/2011	5,6	8,24	18,18	1,08		1,08
T. S. Bombelero	2010	Ajustada	1 15/09/2011	5,03	4,7	18,52	0,97		0,97

	Original	Correção	Juros	Multa	Encargos	TOTAL
Selecionados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1.851,70	611,83	1.426,53	228,37	357,41	4.476,24

Este documento é digitalizado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013933-29.2021.8.26.0344 e código 7MTiv9je.

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

**CLASSIFICAÇÃO IBAPE 2019**

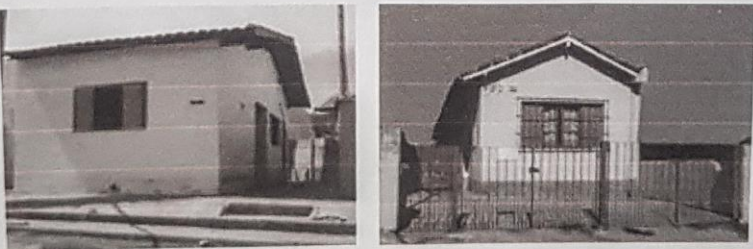
VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.3 **PADRÃO ECONÔMICO**

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.



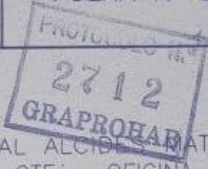
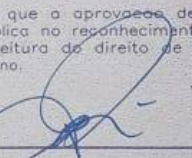
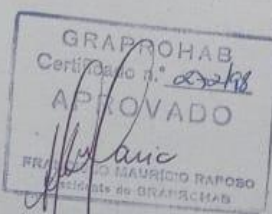
Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

27

Este documento é digitalizado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013933-29.2021.8.26.0344 e código 7M7iv9je.

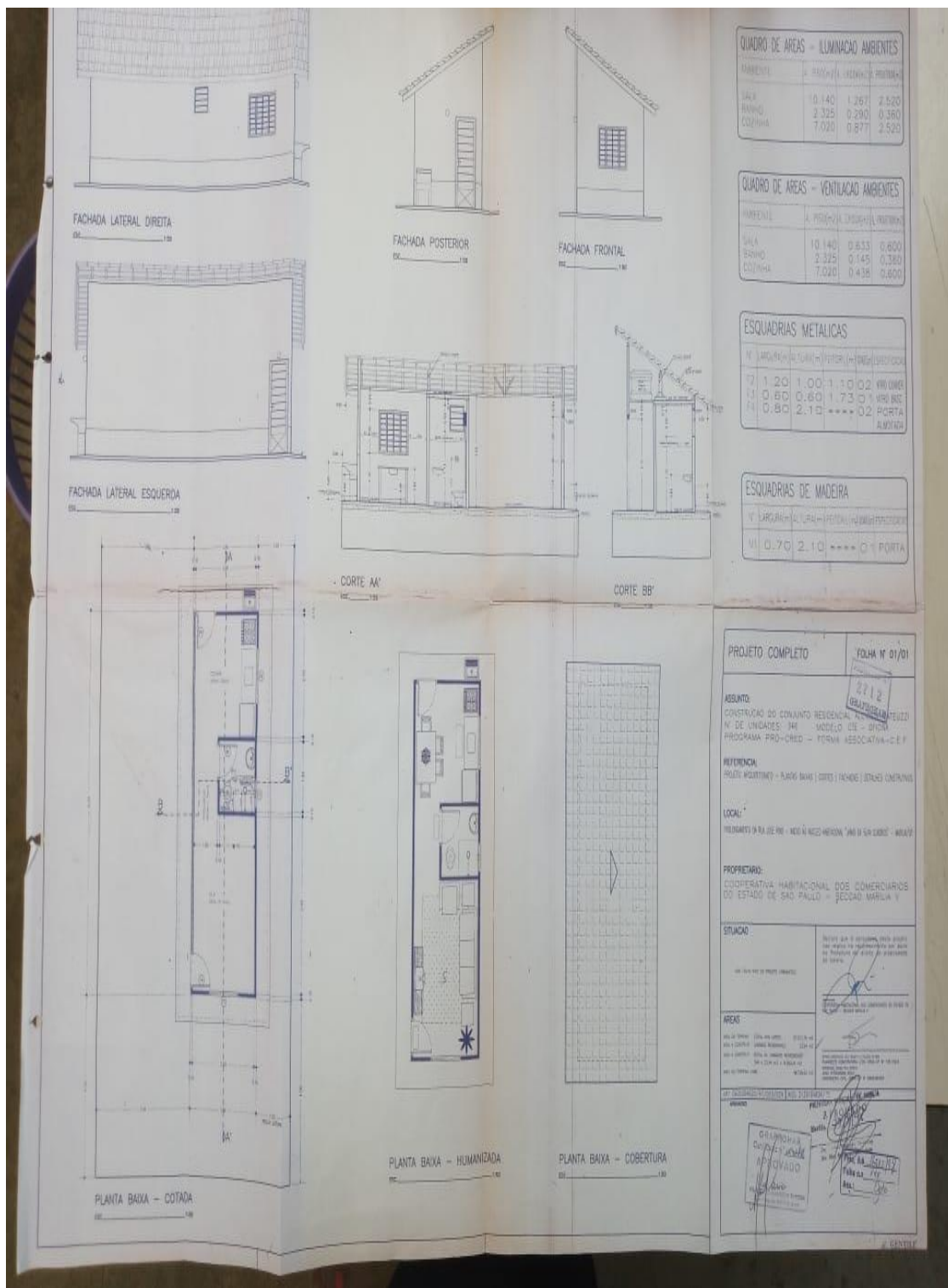
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**IMÓVEL PARA VENDA**  
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

**PLANTA DA IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO/CASAS**  
16512/1998

<b>PROJETO COMPLETO</b>		<b>FOLHA Nº 01/01</b>	
<b>ASSUNTO:</b> CONSTRUCÃO DO CONJUNTO RESIDENCIAL ALCIDES RADEUZZI Nº DE UNIDADES: 346      MODELO: CTE - OFICINA PROGRAMA PRO-CRED - FORMA ASSOCIATIVA-C.E.F.			
<b>REFERENCIA:</b> PROJETO ARQUITETÔNICO - PLANTAS BAIXAS - CORTES   FACHADAS   DETALHES CONSTRUTIVOS			
<b>LOCAL:</b> PROLONGAMENTO DA RUA JOSE RINO - ANEXO AO NÚCLEO HABITACIONAL "JANIO DA SILVA QUADROS" - MARILIA/SP			
<b>PROPRIETARIO:</b> COOPERATIVA HABITACIONAL DOS COMERCIARIOS DO ESTADO DE SAO PAULO - SECCAO MARILIA V			
<b>SITUACAO</b>  VIDE FOLHA Nº02 DO PROJETO URBANISTICO		Declaro que a aprovação deste projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.   PROPRIETARIO COOPERATIVA HABITACIONAL DOS COMERCIARIOS DO ESTADO DE SAO PAULO - SECCAO MARILIA V	
<b>AREAS</b>		EMPRESA RESPONSÁVEL PELO PROJETO E EXECUÇÃO DA OBRA PLANEJESTE CONSTRUTORA LTDA. CREA-SP Nº 105.150.5 RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EMPRESA JOAO D'ESCOSSIA MELO ENGENHEIRO CIVIL CREA-SP Nº 0600284620	
AREA DO TERRENO (TOTAL DOS LOTES) 57.011,76 m2 AREA A CONSTRUIR (UNIDADE RESIDENCIAL) 23,94 m2 AREA A CONSTRUIR (TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIAIS) 346 x 23,94 m2 = 8.283,24 m2 AREA DO TERRENO LIVRE 48.728,52 m2			
ART. 0600284620/97/023/024		INSS. 2129104834/75	
<b>APROVAÇÕES</b>			
		PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA <b>APROVADO</b> Marília, 27/07/98 Eng.º Municipal João Vitorino Sec. Municipal de Planejamento Urbano Proc. n.º 16512/98 Folha n.º 14F Ass.: Jode	

Este documento é paginado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013933-29.2021.8.26.0344 e código 7M7iv9je.

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



Este documento é **Página 34** de **34**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013933-29.2021.8.26.0344 e código 7M7iv9je.

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

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

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

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

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

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

**Dados do Escritório Imobiliário:**

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

Este documento é digitalmente assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2022 às 11:07, sob o número WMIA22702367968. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013933-29.2021.8.26.0344 e código 7M7iv9je.