PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

SOLICITANTE : " TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA SP "

PROCESSO DIGITAL : N º 0008918-97.2001.8.26.0344

CLASSE ASSUNTO: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL-CONDOMÍNIO

REQUERENTE : ADRIANA PORTO NUNES E OUTROS

REQUERIDO : ILCA FERNANDES E OUTROS

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

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

ÍNDICE:

. OBJETIVO

. NÚMERO DO PARECER TÉCNICO

. DA COMPETÊNCIA / ABNT- NBR 14653/. PARTES DA ABNT/NBR
. ABREVIATURAS

. PRELIMINARES /VISTORIA

. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

. MELHORIAS PÚBLICAS

. MAPA DE LOCALIZAÇÃO /VISTA AÉREA GOOGLE

. DOCUMENTOS EM ANEXO

. FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

. METODOLOGIA/ FONTE DE PESQUISAS REFERENCIAIS

. FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS

. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

. CONCLUSÃO DO PARECER

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor **APROXIMADO** de mercado para **VENDA** do imóvel situado **à AVENIDA SAMPAIO VIDAL N º 71-A, BAIRRO BARBOSA, ALTO CAFEZAL, CENTRO, MARÍLIA SP , CEP 17500020,**descrito nos termos da matrícula nº 22189, 1º Cartório de Registro de Imóveis de Marilia, São Paulo, e devidamente cadastrado junto a "Prefeitura Municipal de Marilia" como contribuinte municipal sob o nº 833700 .

NÚMERO DO PARECER TÉCNICO

" PTAM MARÇO 2025 "

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.

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.

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

ABREVIATURAS

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

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

–MEDIDAS DO TERRENO –DOCUMENTAÇÃO

***ÁREA DE TERRENO-CONFORME MATRÍCULA-CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

271,36 M^2

***ÁREA CONSTRUÍDA CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

236,25 M^2 **ALVENARIA ADAPTADO PARA RESTAURANTE**

QUADRA 00 LOTE E

***LOCALIZAÇÃO-MEIO DE QUADRA**

***TOPOGRAFIA-** NÍVEL DA RUA

FACE SOL

***CADASTRADO JUNTO A PMM**

Nº 833700

***CADASTRO JUNTO AO DAEM-RIC AMBIENTAL**

N º 359-32

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS MATRÍCULA

Nº 22189

***PROCESSO DE APROVAÇÃO DE PLANTA JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL**

OS PROJETOS ORIGINAIS ENCONTRADOS NO ARQUIVO DA PREFEITURA MUNICIPAL , DATAM DA DÉCADA DE 1950/1960- PROJETO INCIAL SEM LEGIBILIDADE

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

VISTORIA

O IMÓVEL AVALIANDO FOI VISTORIADO NO DIA 12 DE MARÇO DE 2025, AS 10,30 HS, E NESTE DIA O I.A ENCONTRAVA-SE OCUPADO PELO SR TIAGO HENRIQUE DE LIMA, INSCRITO NO CPF/MF 252.800.388-06.

INFORMOU QUE OCUPA O IMÓVEL EM AVALIAÇÃO DESDE O ANO DE 2022, SEGMENTO EMPRESARIAL DE BEBIDAS E ALIMENTOS.

DECLAROU AINDA , QUE PAGA O ALUGUEL MENSAL NO VALOR DE R$ 3.250,00 (TRES MIL DUZENTOS E CINQUENTA REAIS) PARA FAGNOL MONTINI IMOBILIARIA LTDA.

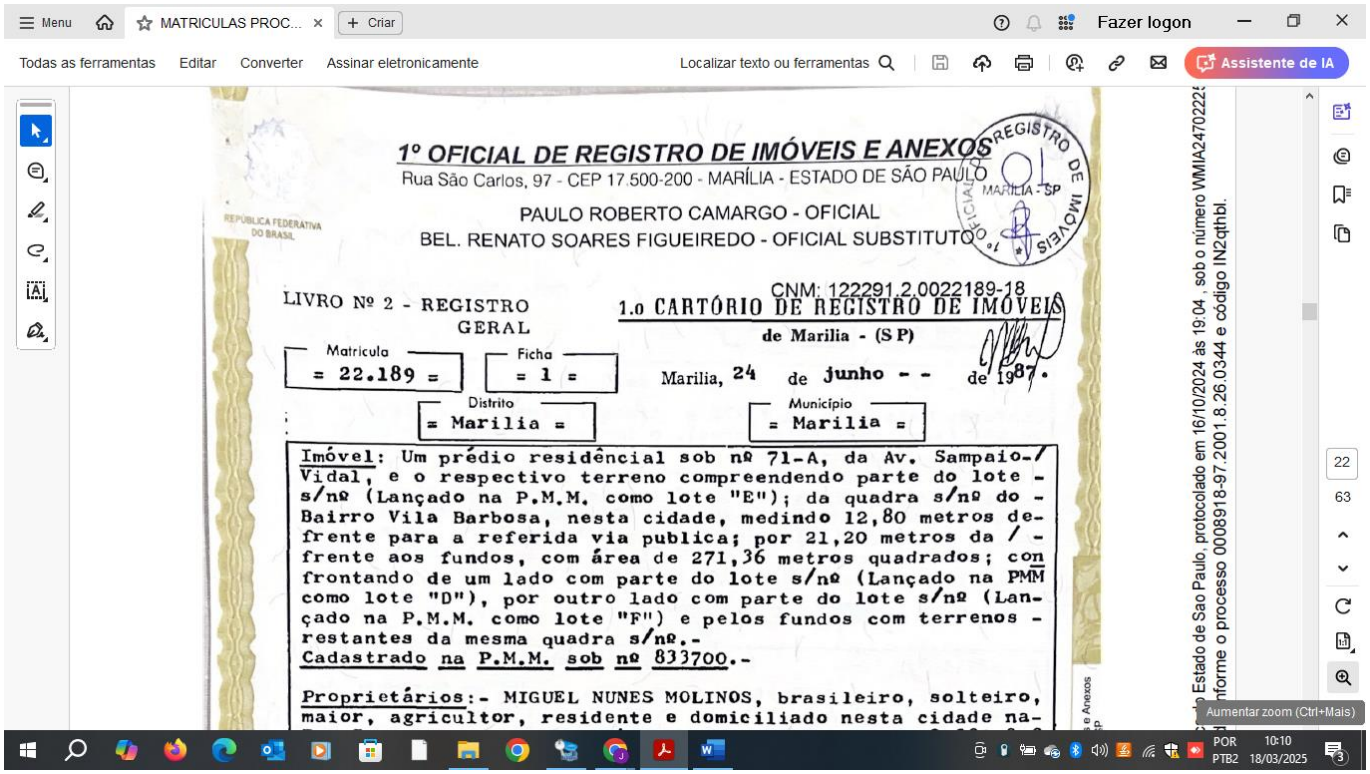
NÃO FOI SOLICITADO A CONFIRMAÇÃO DE MEDIDAS DO TERRENO E ÁREA CONSTRUÍDA.

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Rua São Carlos, 97 - CEP 17.500-200 - MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO
PAULO ROBERTO CAMARGO - OFICIAL
BEL. RENATO SOARES FIGUEIREDO - OFICIAL SUBSTITUTO

CNM: 122291.2.0022189-18

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de Marilia - (S P)

Matricula = 22.189 = | Ficha = 1 = | Marilia, 24 de junho - - de 1987.

Distrito = Marilia = | Município = Marilia =

Imóvel: Um prédio residêncial sob nº 71-A, da Av. Sampaio-/ Vidal, e o respectivo terreno compreendendo parte do lote - s/nº (Lançado na P.M.M. como lote "E"); da quadra s/nº do - Bairro Vila Barbosa, nesta cidade, medindo 12,80 metros de- frente para a referida via publica; por 21,20 metros da / - frente aos fundos, com área de 271,36 metros quadrados; con frontando de um lado com parte do lote s/nº (Lançado na PMM como lote "D"), por outro lado com parte do lote s/nº (Lançado na P.M.M. como lote "F") e pelos fundos com terrenos - restantes da mesma quadra s/nº.-
Cadastrado na P.M.M. sob nº 833700.-

Proprietários:- MIGUEL NUNES MOLINOS, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, residente e domiciliado nesta cidade na-

AREA DE TERRENO

271,36 M²

AREA CONSTRUIDA

236,25 M²

AMBIENTES PERSONALIZADOS PARA UM RESTAURANTE/ BAR

WCS -COZINHA- DEPÓSITO- AREA DE SERVIÇO E DEMAIS DEPENDÊNCIAS

ESQUDRIAS DE VIDRO FACHADA

PORTAS DE MADEIRA / DE FERRO

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

COBERTURA-TELHADO -PARTE METÁLICA- PARTE CERÂMICA -PARTE ESTUQUE -GESSO

(NÃO FOI VISTORIADO)

COMPONENTES HIDRÁULICOS /ELÉTRICOS-APROPRIADOS PARA O SEGMENTO-

PISO INTERNO/EXTERNO – CONCRETO-CIMENTO – CERÂMICO

PASSEIO /CALÇADA -CONCRETO-

NOTA

TRATA-SE DE UM IMÓVEL QUE FOI TRANSFORMADO PARA ATIVIDADES COMERCIAIS, OCUPADO POR UM RESTAURANTE / BAR, MAS QUE ORIGINALMENTE FOI EDIFICADO PARA FINS RESIDENCIAIS, E QUE NO DECORRER DO TEMPO, FOI SENDO ALTERADO E USADO PARA VÁRIAS FINALIDADES COMERCIAIS.

CONSIDERANDO SUA EXECELENTE LOCALIZAÇÃO**, MEIO DE QUADRA**, AVENIDA DE FLUXO INTENSO DE VEÍCULOS, REGIÃO CENTRAL, PRÓXIMO DA PREFEITURA MUNICIPAL, HOSPITAL, TEATRO MUNICIPAL, RESTAURANTES, E DEMAIS SEGMENTOS, AS AMOSTRAS JUNTADAS FORAM SELECIONADAS NOS BAIRROS DO ENTORNO E DA REGIÃO CENTRAL, QUE TAMBEM APRESENTAM SEMELHANÇAS, ONDE FORAM CONSTRUIDAS ORIGINALMENTE PARA FINS RESIDENCIAIS E APÓS UM PERIODO DE USO, SE TRANSFORMARAM EM IMÓVEIS COM FINS COMERCIAIS .

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

CARACTERISTICAS DA REGIÃO

O REFERIDO IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO EM UMA REGIÃO CENTRAL, ÁREA MISTA , RESIDENCIAL, COMERCIAL.

AVENIDA COM CANTEIRO CENTRAL, LIGA A REGIÃO CENTRAL A ZONA SUL E OUTROS BAIRROS DE IMPORTÂNCIA.

O FLUXO DE VEÍCULOS PELA AVENIDA SAMPAIO VIDAL É CONSIDERADO INTENSO / ALTO.

ESTÁ PRÓXIMO DO HOSPITAL DA MULHER/MATERNO, PREFEITURA MUNICIPAL, TEATRO MUNICIPAL, MUSEU DE PALEONTOLOGIA, BARES, RESTAURANTES E DEMAIS SEGMENTOS COMERCIAIS .

ACESSO FÁCIL A RODOVIA SP 294 E DEMAIS VIAS IMPORTANTES PARA LIGAÇÃO DE BAIRROS.

MELHORIAS PÚBLICAS

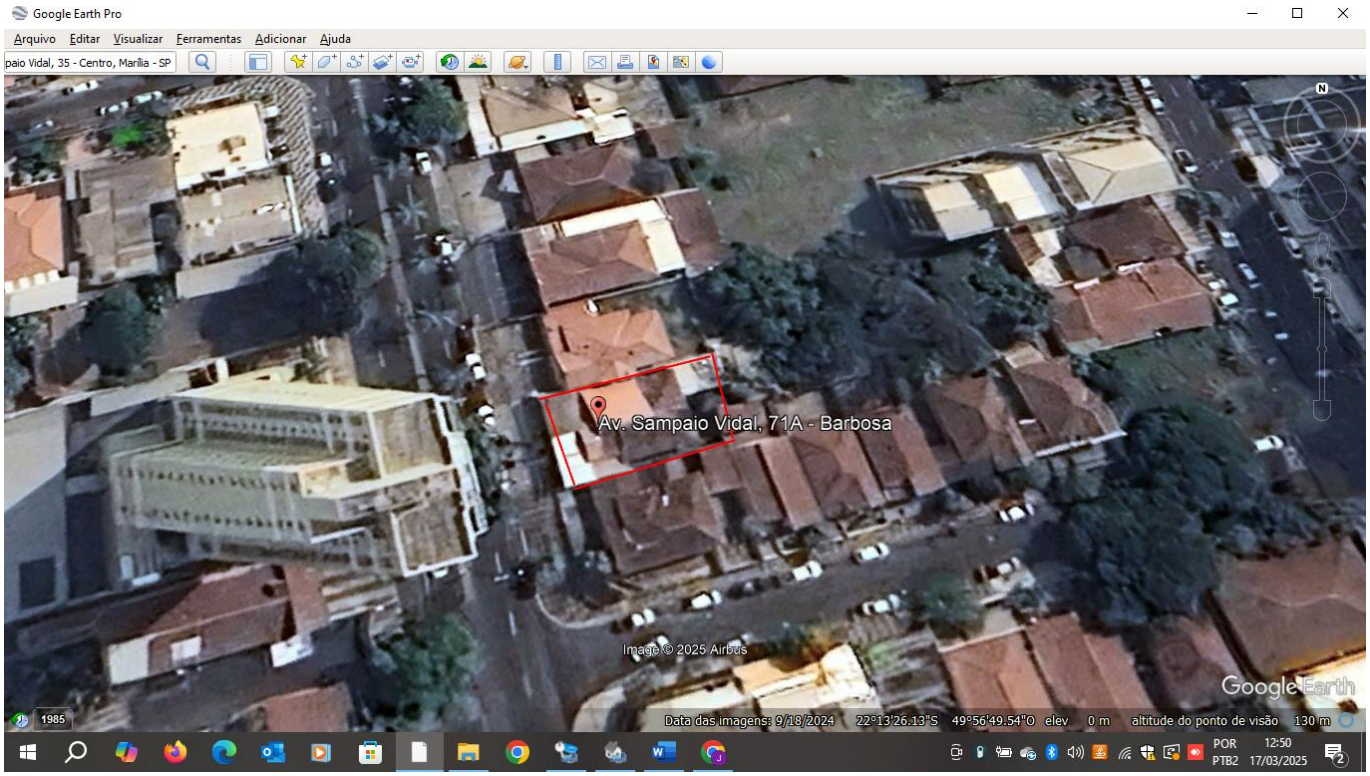
O IMÓVEL É SERVIDOS DE TODA INFRAESTRUTURA, (ENERGIA ELÉTRICA, ÁGUA, ESGOTO, COLETA DE LIXO, ASFALTO, TRANSPORTE URBANO, ENTREGA POSTAL, FIBRA ÒPTICA).

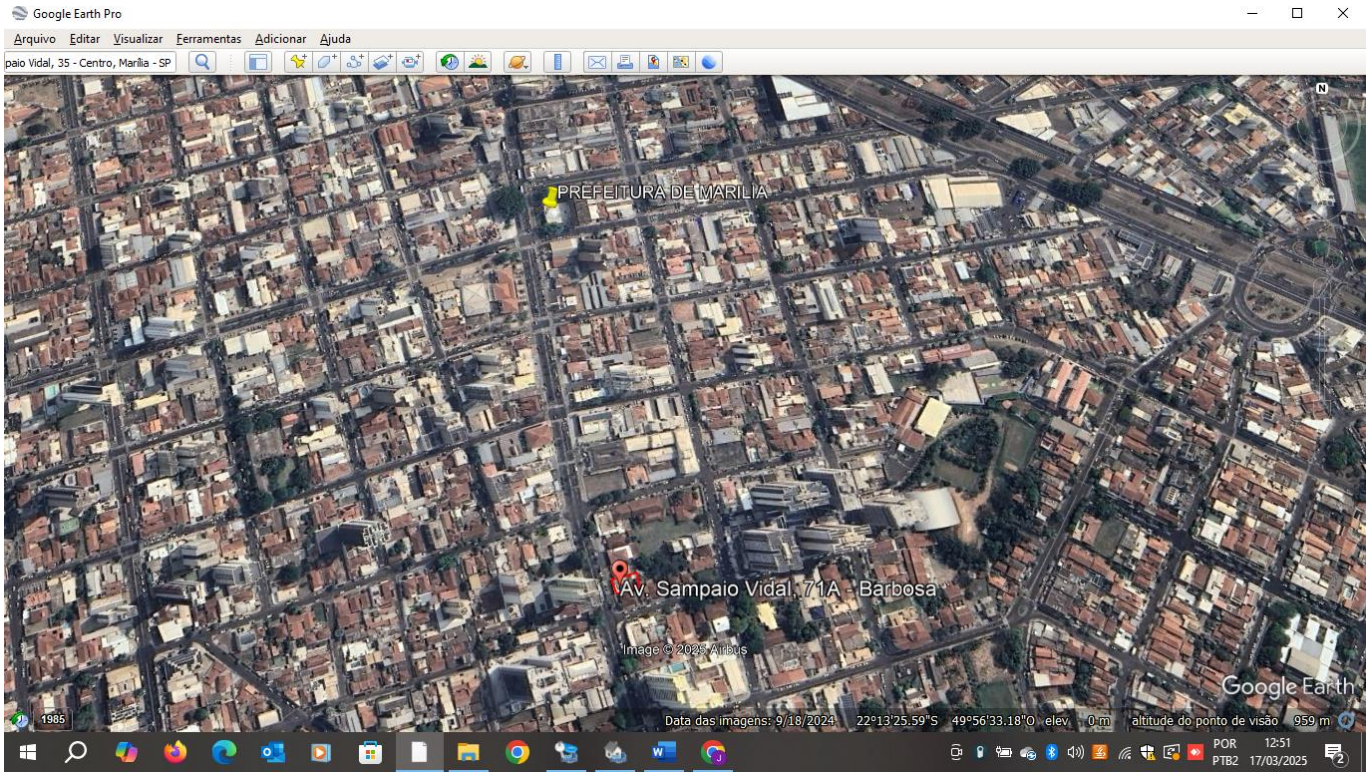
Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

MAPA DA LOCALIZAÇÃO



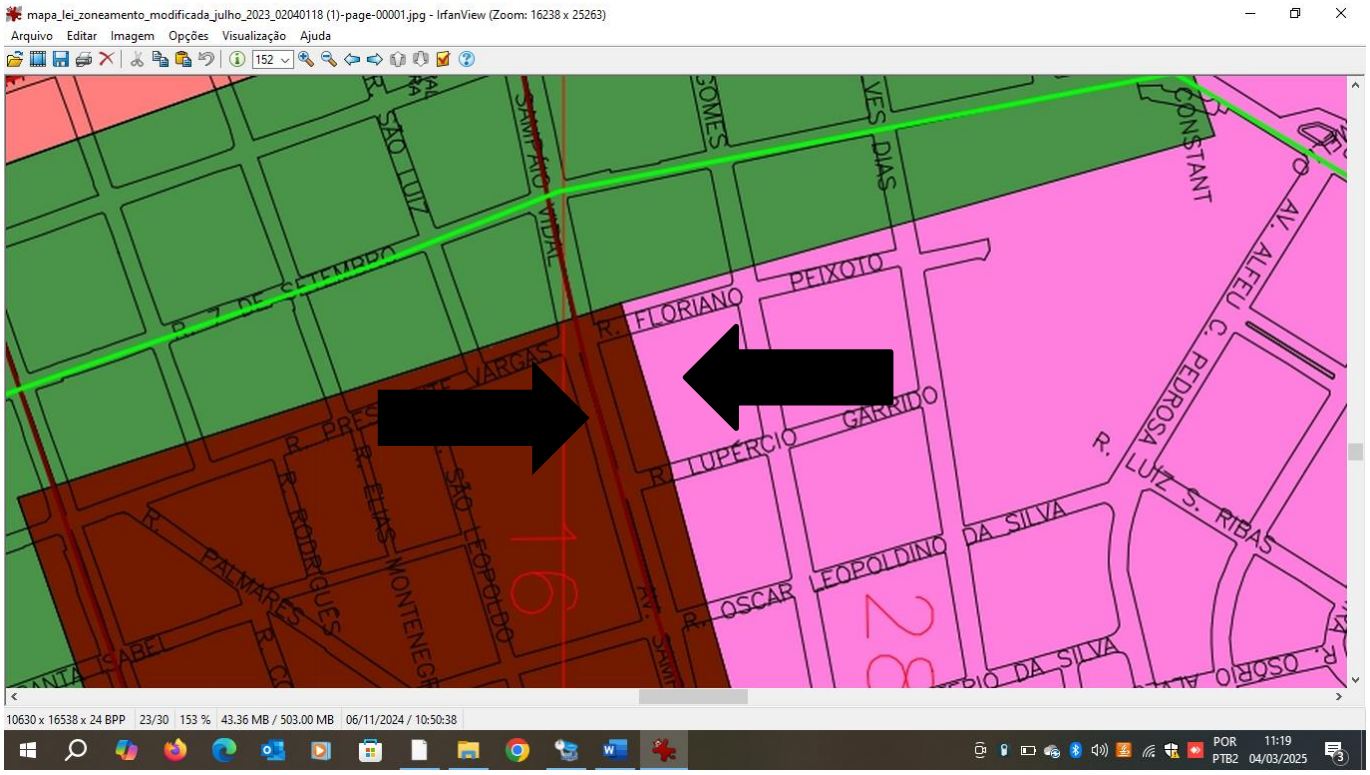


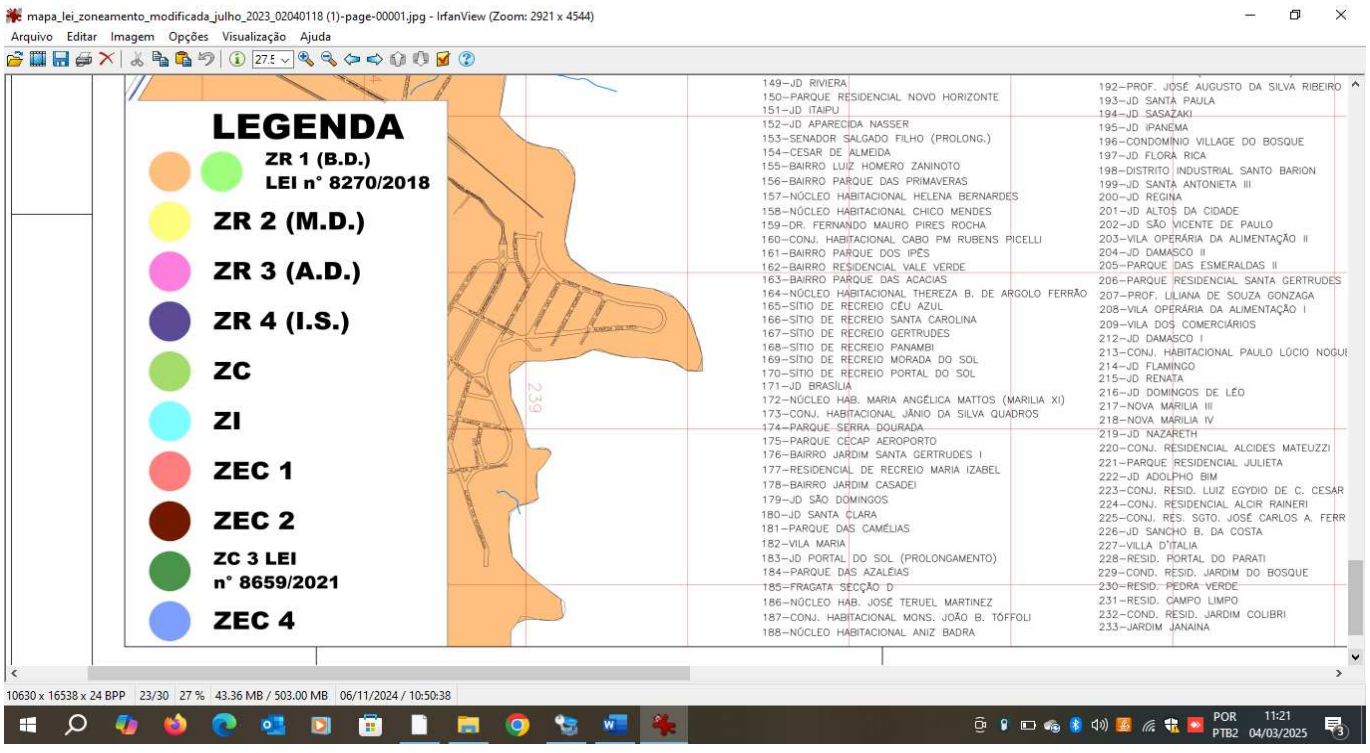
Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

ZOENAMENTO PREFEITURA



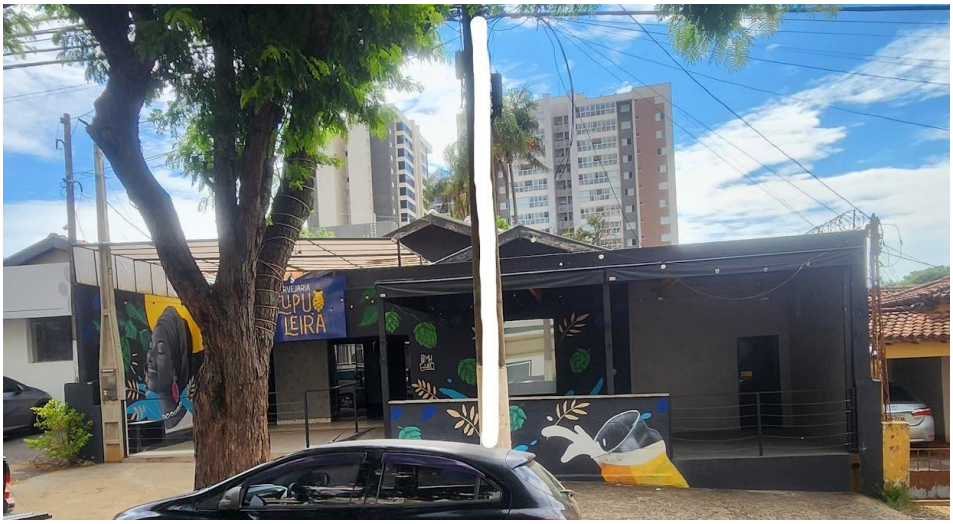


Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.
Página 4 de 4

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

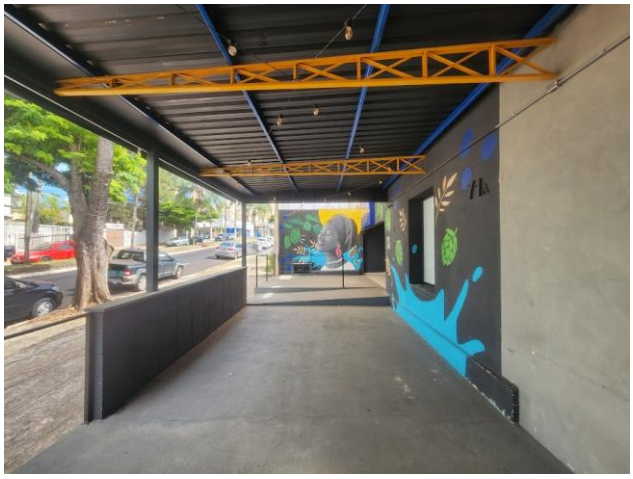
FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

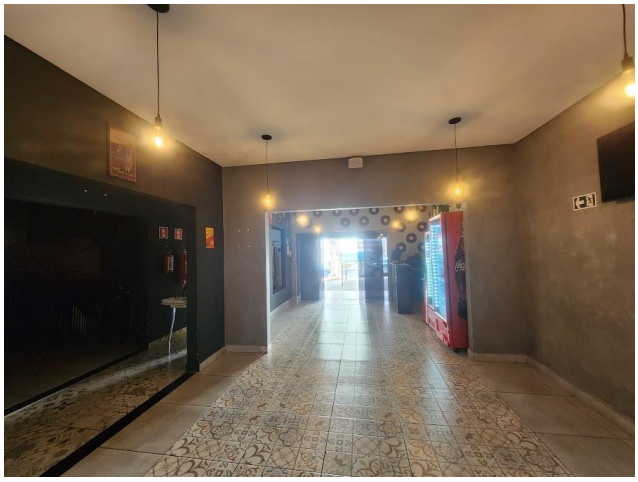


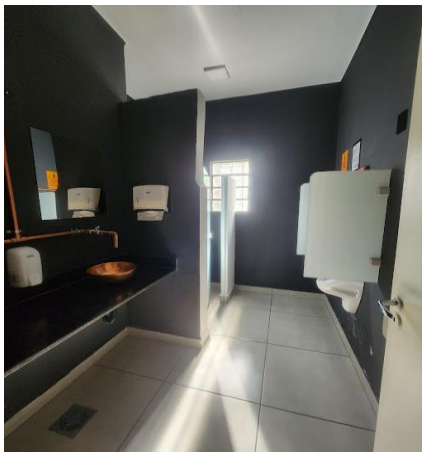
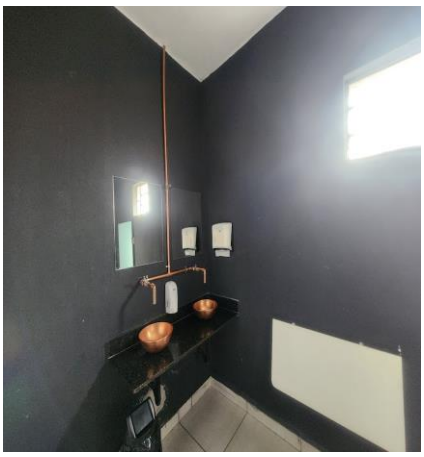
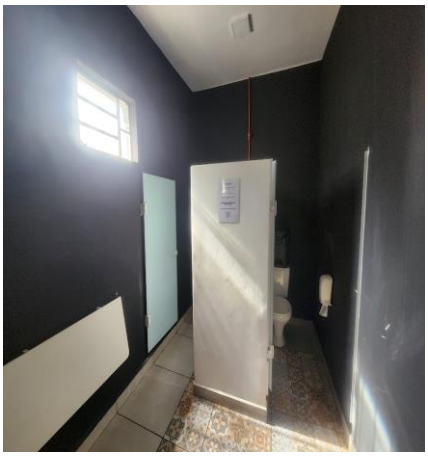
Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.
Página 4 de 4

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78





Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

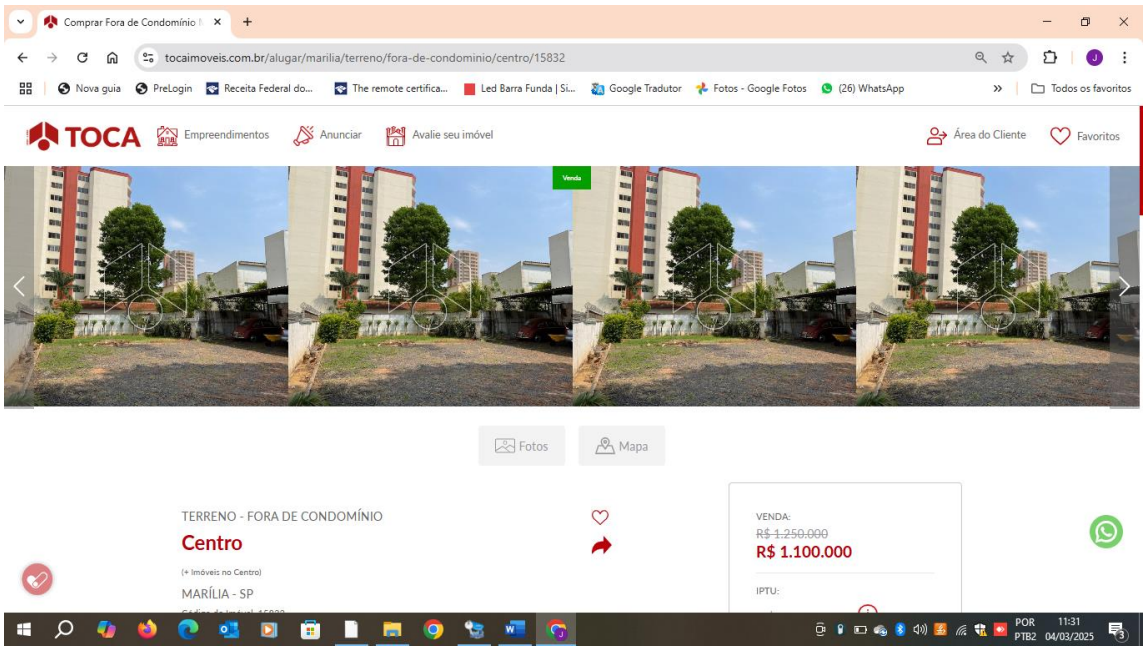
Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

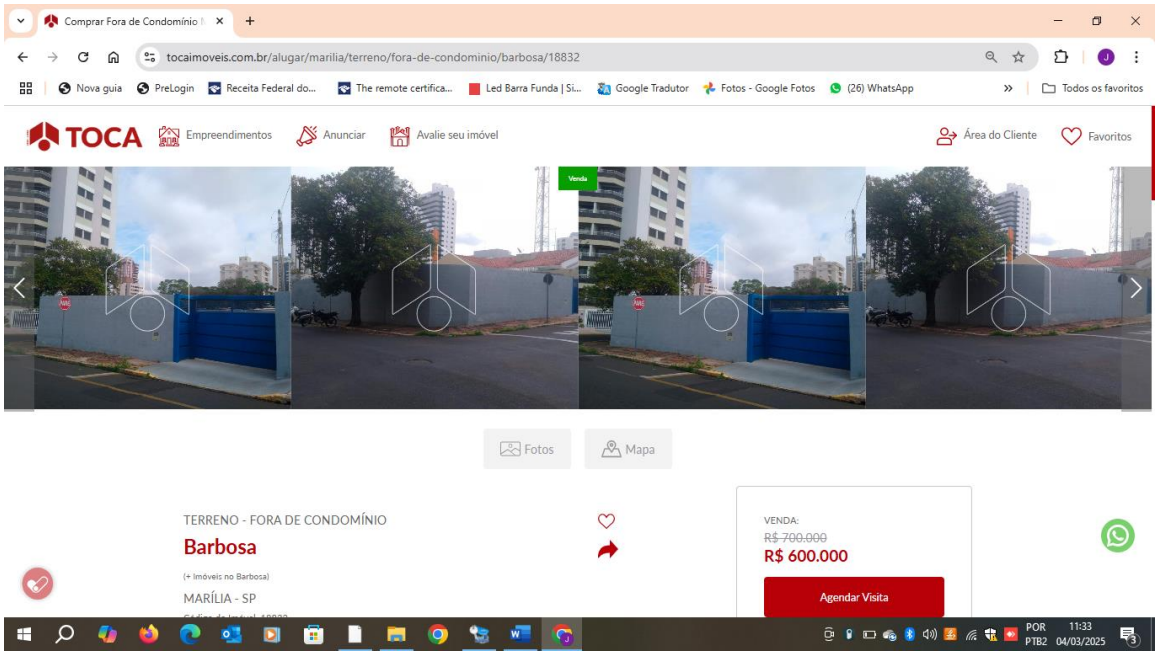
PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

FOTOS DE IMÓVEIS TERRENOS SEM BENFEITORIAS / AREAS CONSTRUIDAS REFERENCIAIS NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

AVENIDA SAMPAIO VIDAL-FRENTE AOS IMÓVEIS EM AVALIAÇÃO
686,00 M² R$ 1.100.000,00



RUA 15 DE NOVEMBRO ESQUINA -CEL JOSÉ BRAZ
319,00 M² R$ 600.000,00

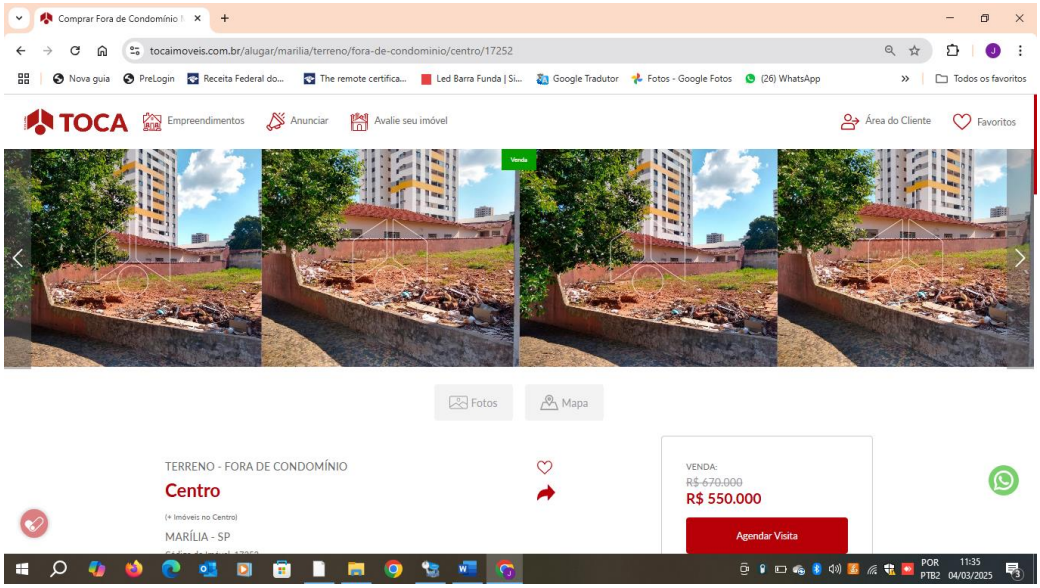


Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

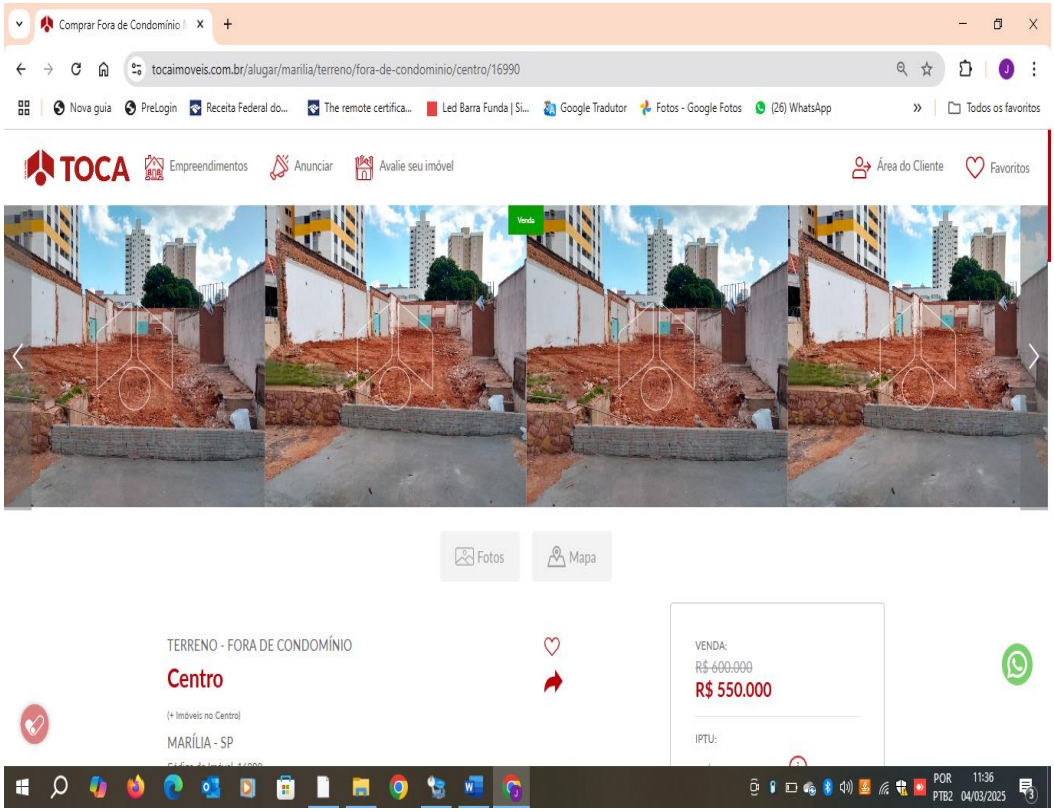
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

RUA CARLOS GOMES
A.T 405,90 M² R$ 550.000,00



RUA CARLOS GOMES
320,10 M² R$ 550.000,00

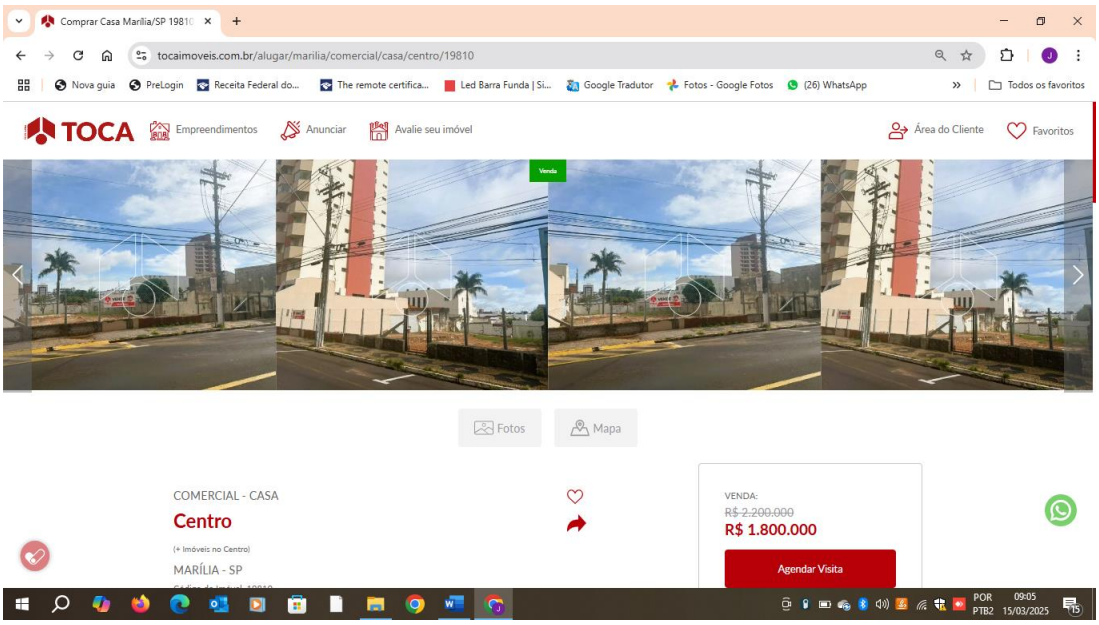


Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.
Página 7 de 17

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

REF 19810 BAIRRO CENTRO
A.T 1.0060,00 M²



RUA OSCAR LEOPOLDINO DA SILVA AO LADO Nº 237
99784 2369-SILVIO CORRETOR CRECI 111 783
A.T 10 X 30 =R$ 420.000,00

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

AVENIDA SAMPAIO VIDAL 465 -A -IMOBILIÁRIA ALTO PADRÃO
A.T 250 M² A.C 170 M² R$ 500.000,00

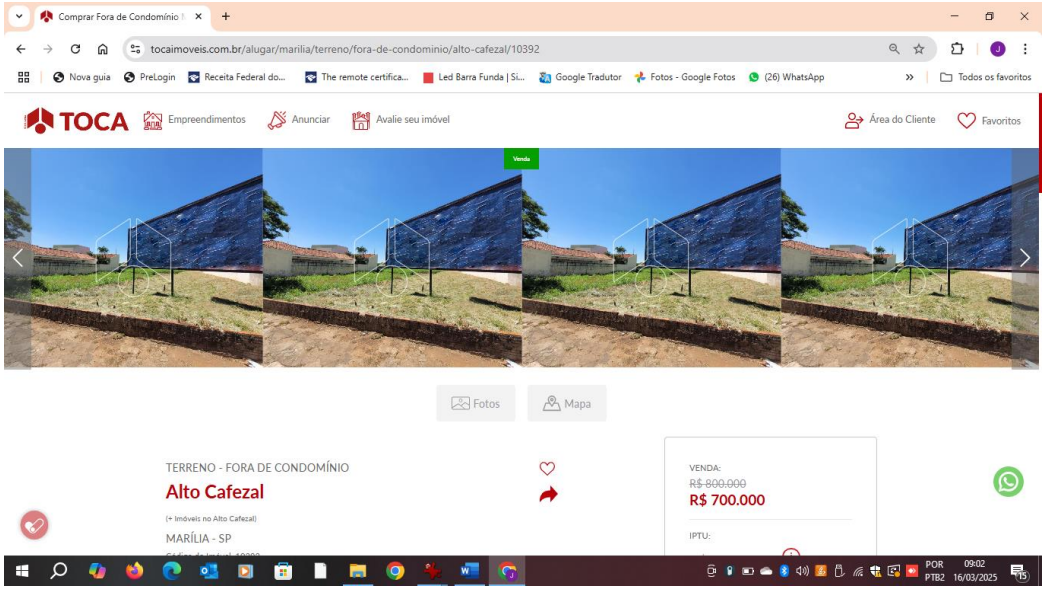
AV SAMPAIO VIDAL Nº 455-A
A. T 200 M² R$ 300.000,00

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

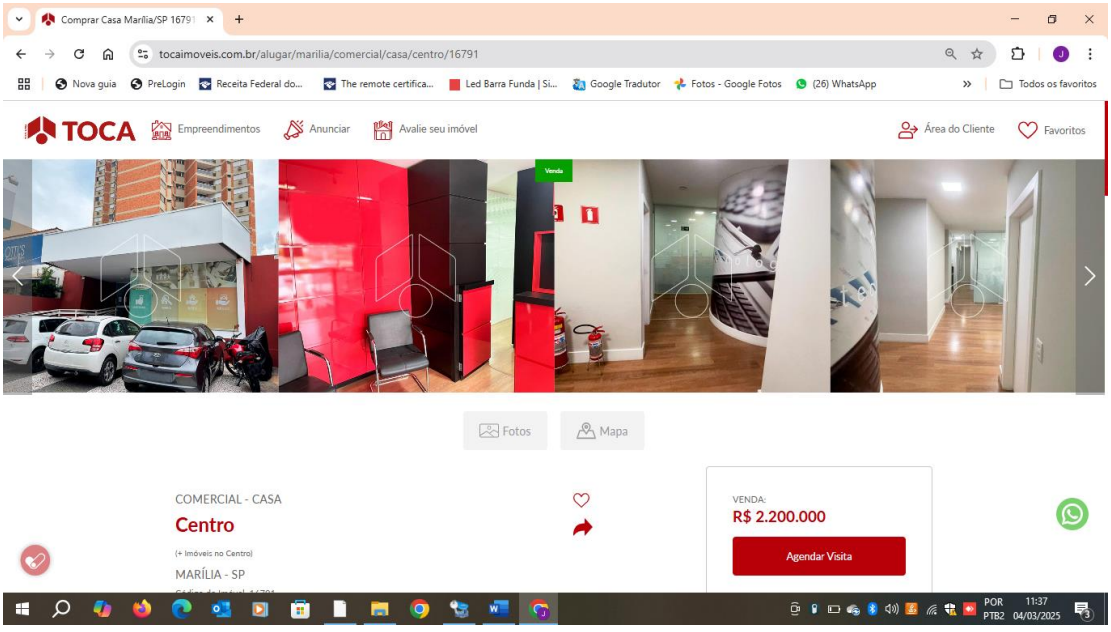
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.
Página 19 de 19

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

REFERENCIA 10392- AV RIO BRANCO
A.T 363 M² =R$ 700.000,00



REF 16791 AVENIDA SAMPAIO VIDAL Nº 250
A.T 350 M² A.C 300 M²

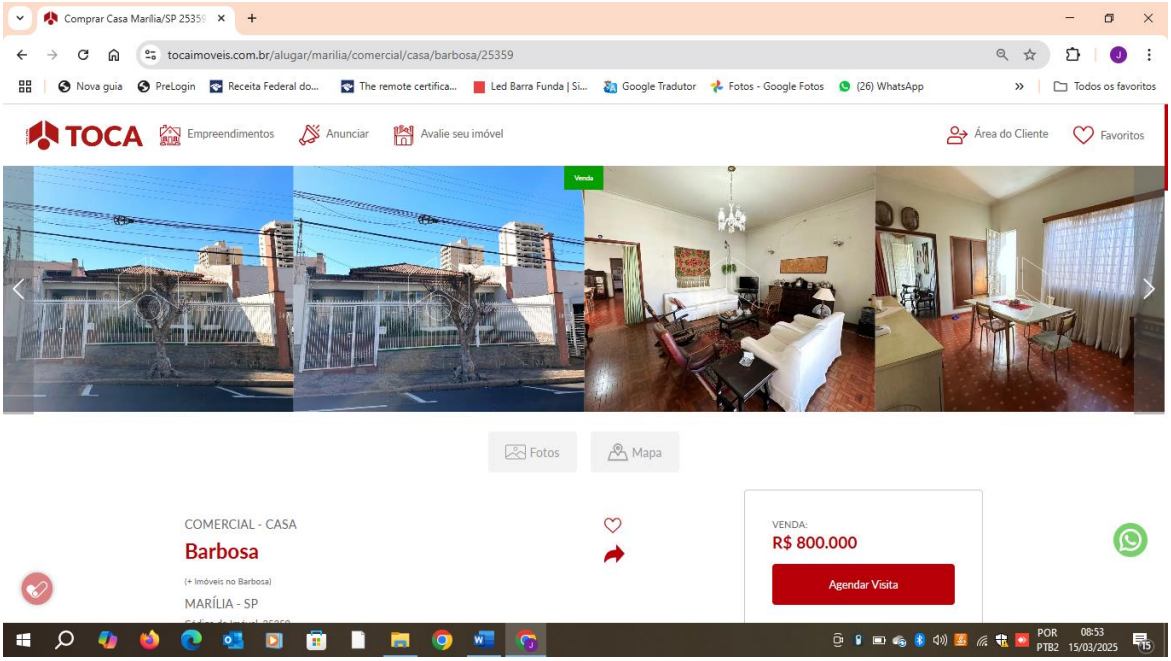


Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

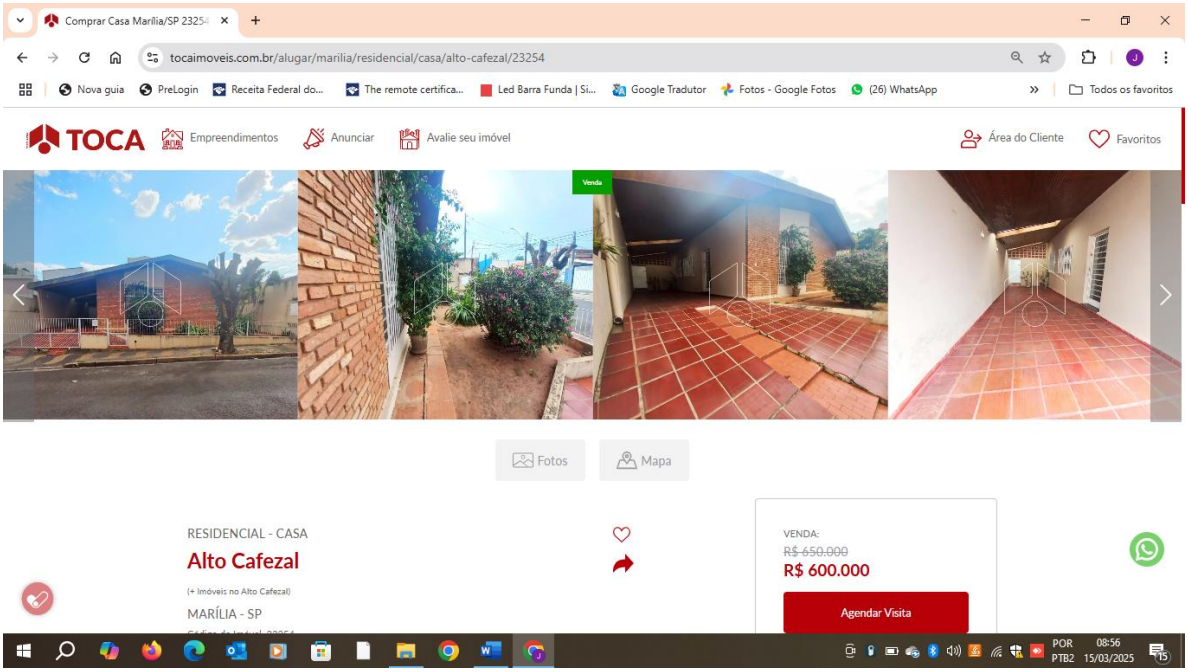
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

REF 25359-RUA 15 DE NOVEMBRO N º 242
A.T 484 M² A.C 250 M²



REFE 23254 RUA RODRIGUES ALVES
A.T 432,75 M² A.C 215,74 M²

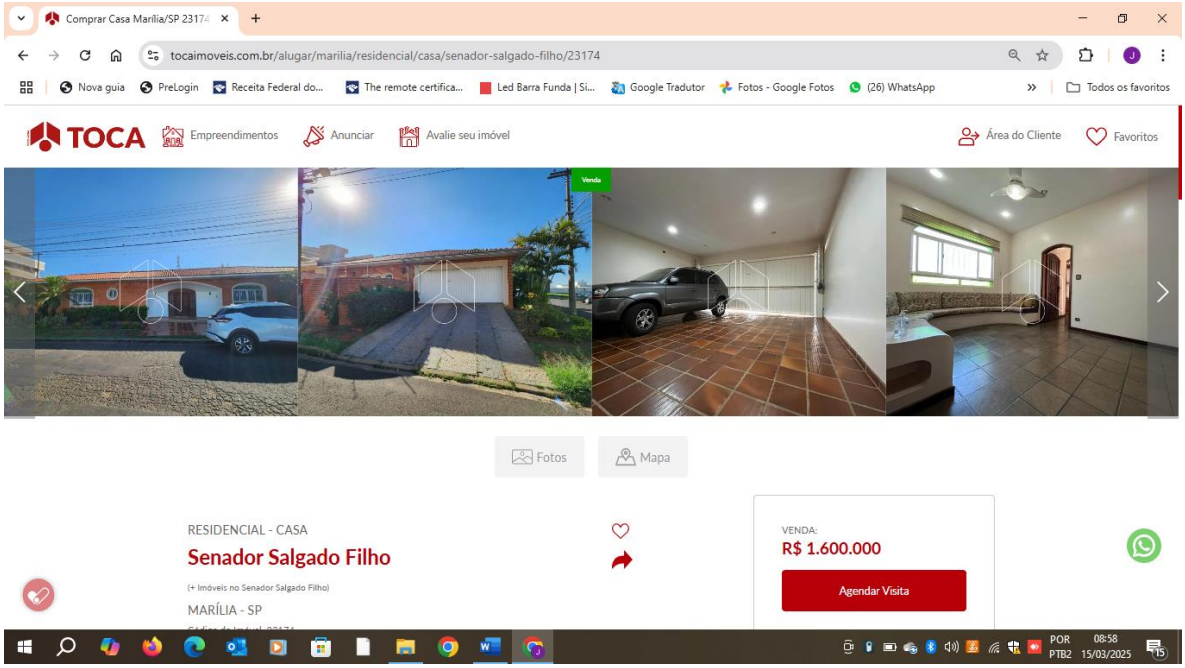


Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

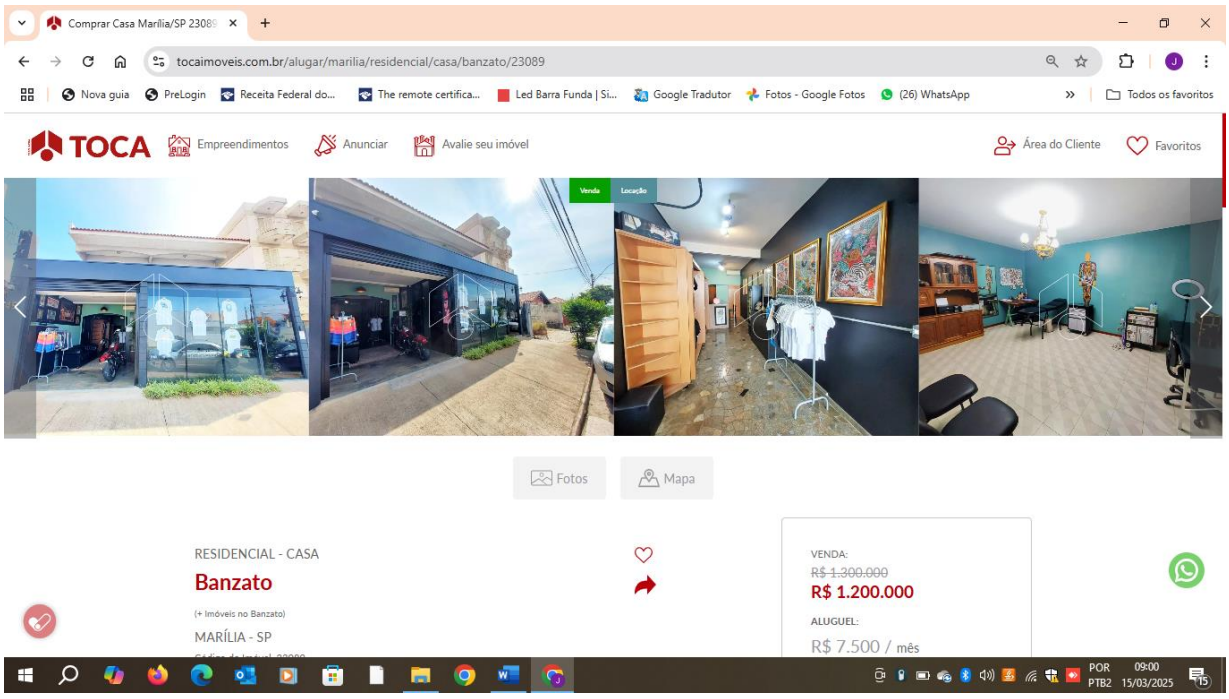
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.
Página 21 de 21

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

REF 23174 RUA TABAJARA N º 104
A.T 550 M² A. C 340 M²



REF 23089
A.T 400 M² A.C 323,65 M²

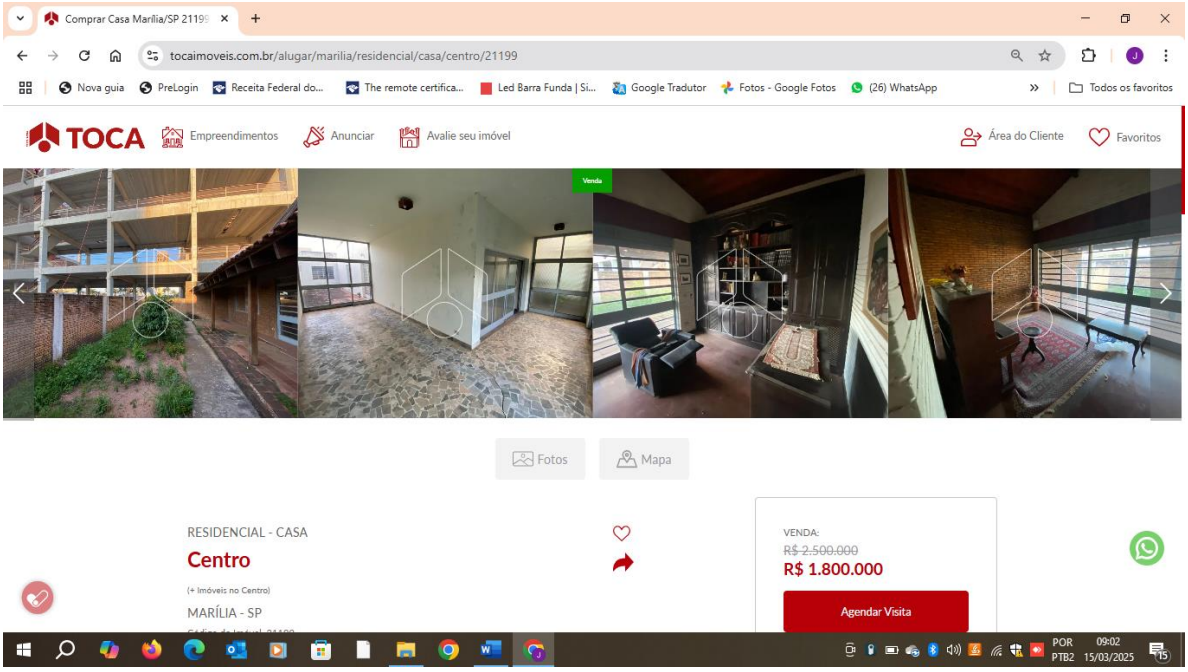


Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

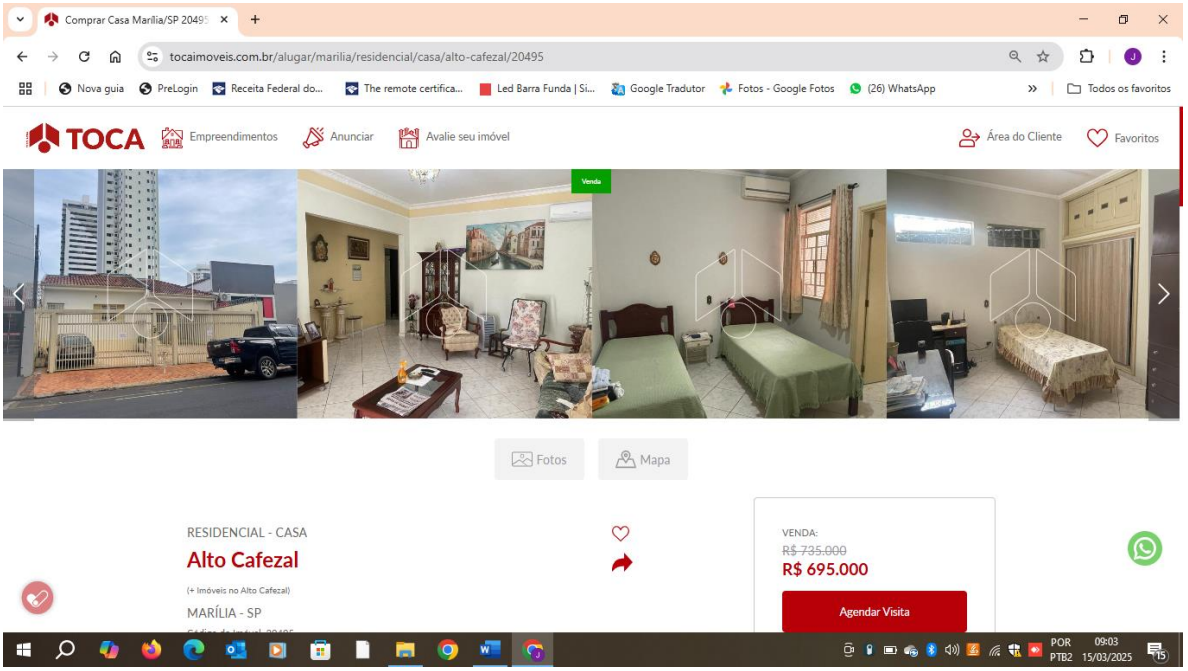
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

REF 21179
A.T 575 M² A.C 470 M²



REF 20495 RUA CEL JOSÉ BRAZ 346
A.T 363 M² A.C 250 M²

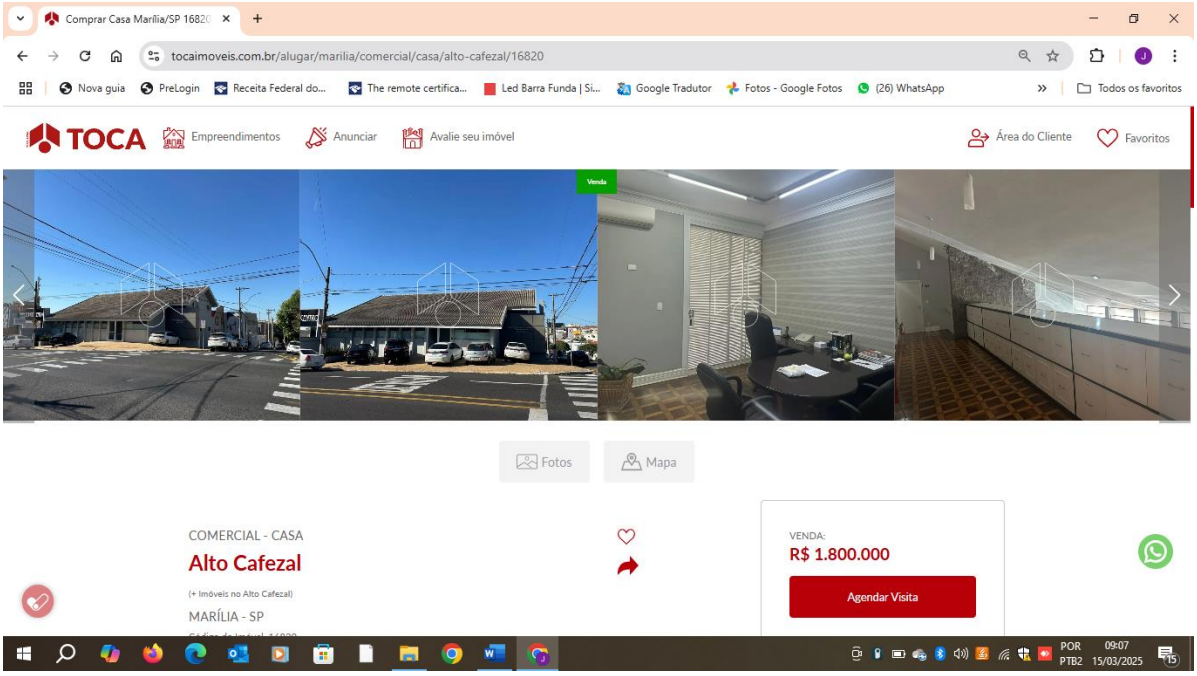


Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

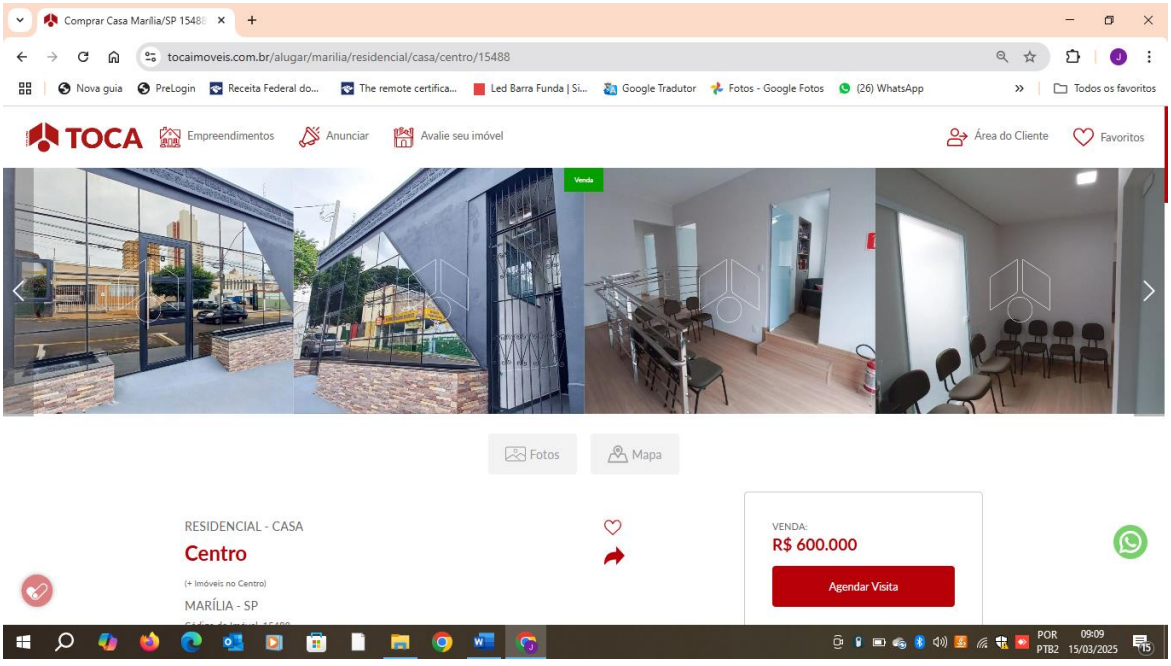
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

REF 16820 AV SANTO ANTÔNIO Nº 928
A.T 440 M²A.C 400 M²



REFERENCIA 15488
A.T 200 M² A.C 180 M²

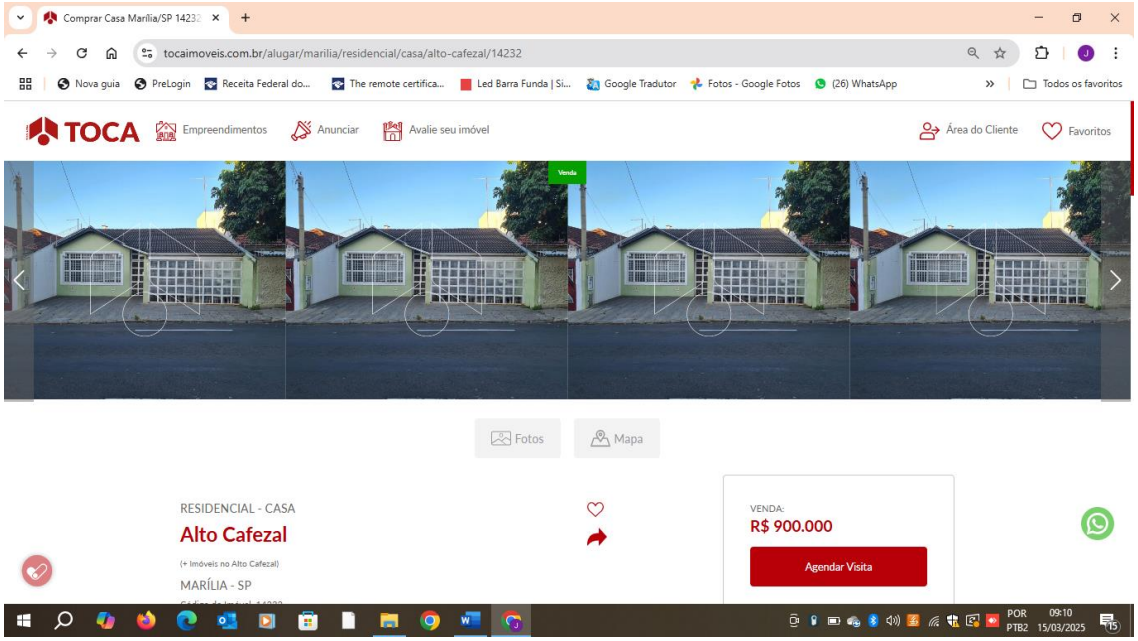


Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

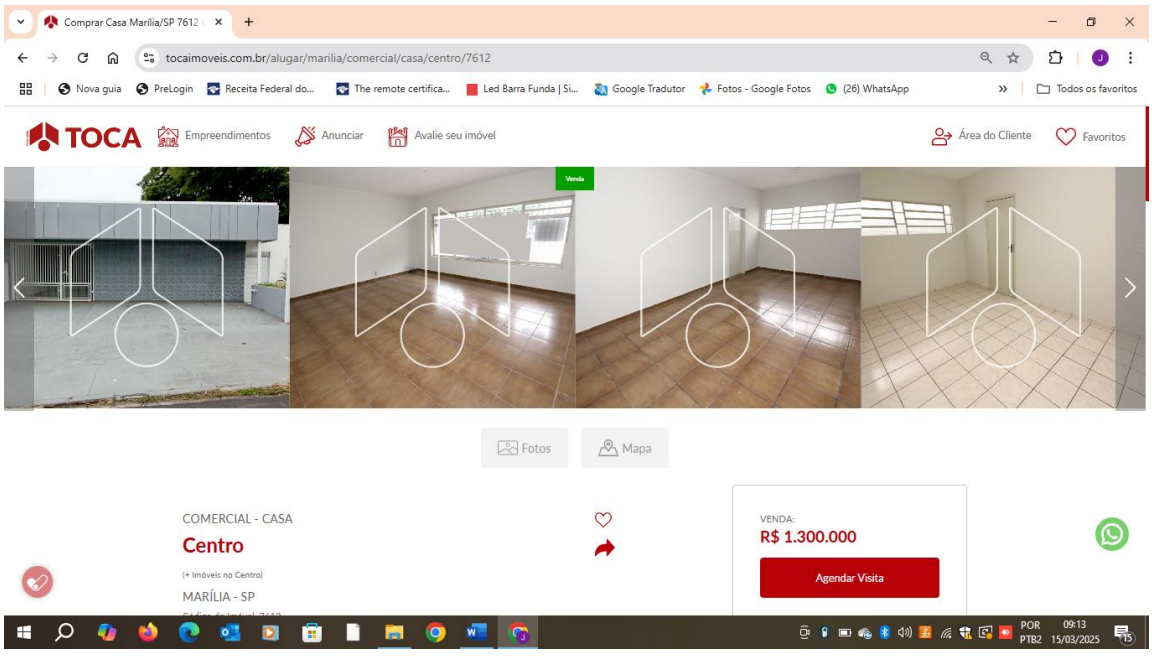
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

REF 14232
A.T 363 M ² A.C 200 M²



REFERENCIA 7612
A.T 250 M² A.C 200 M²

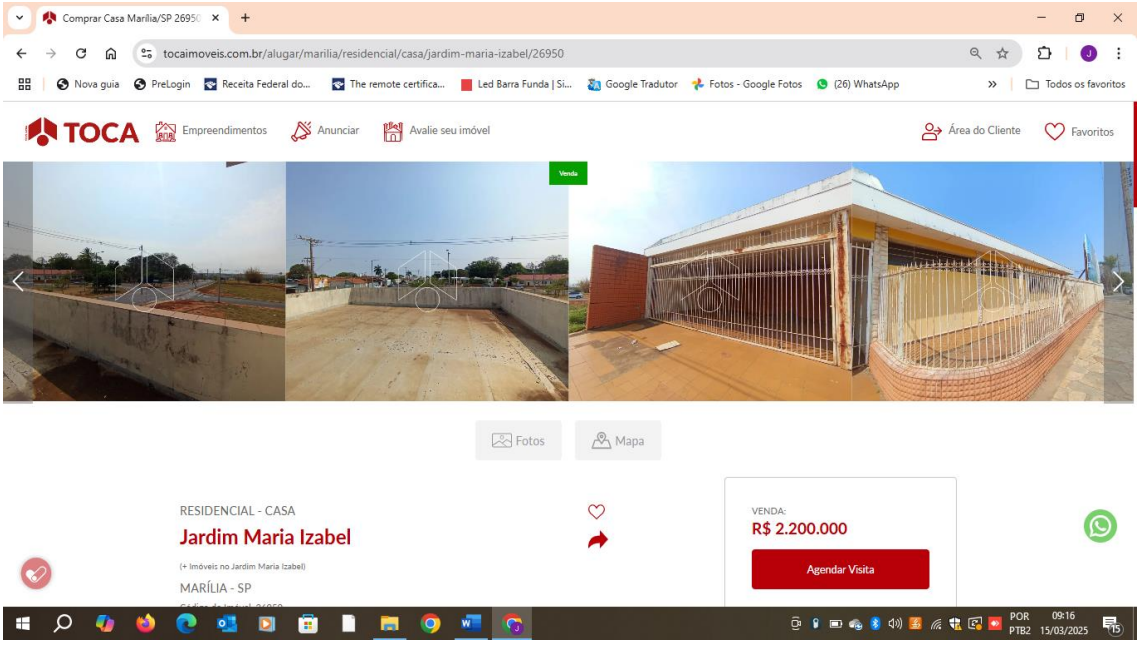


Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

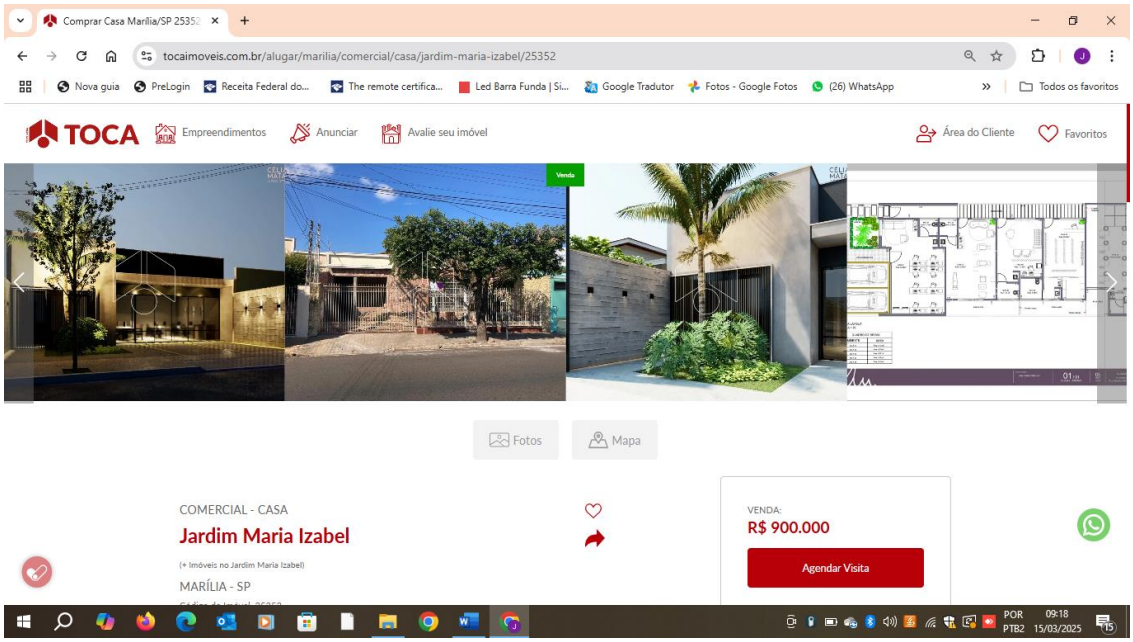
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

REF 26950 RUA CARLOS BOTELHO 91
A.T 681 M² A.C 300 M²



REF 25352
A.T 300

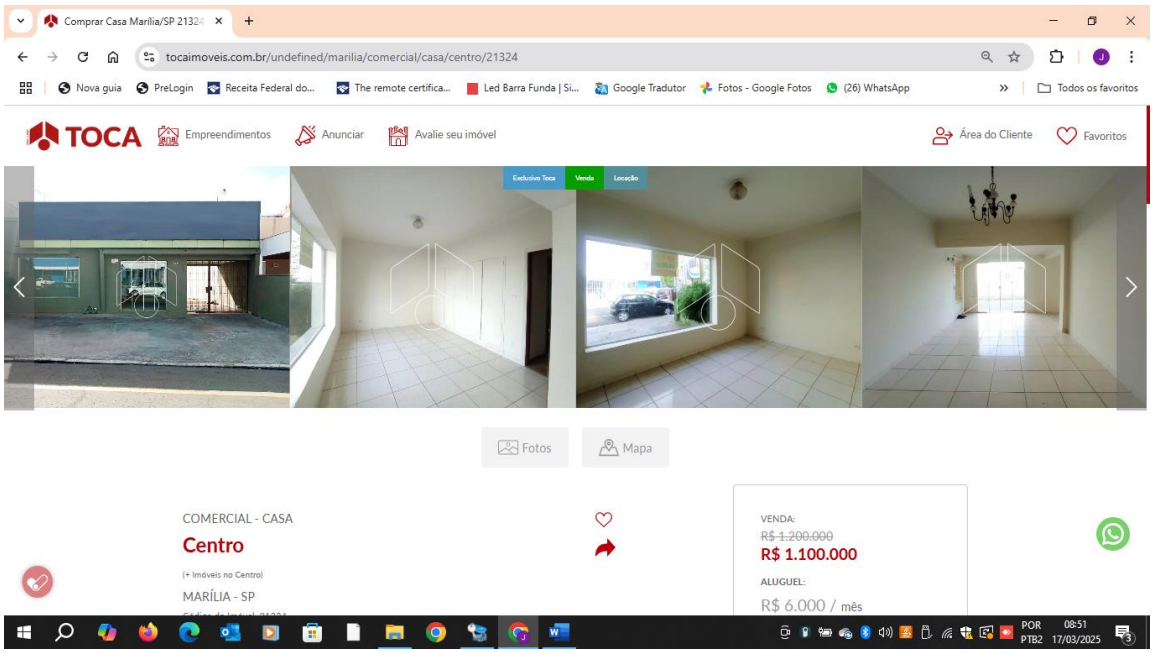


Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

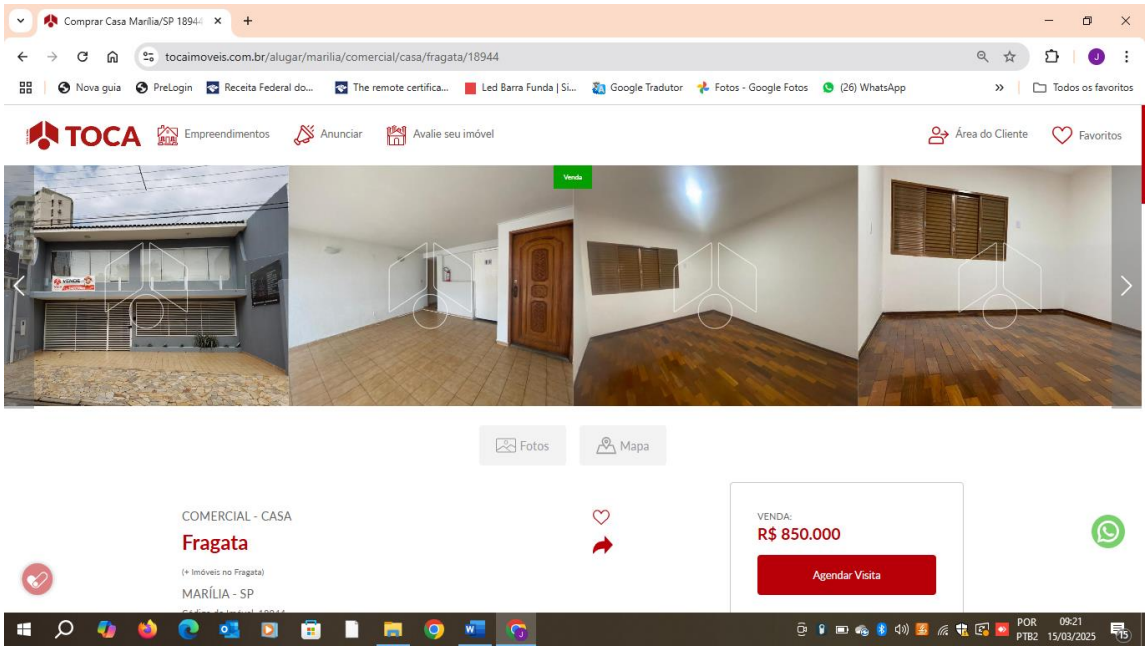
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

REFE 21324
A.T 250 M² A.C 150 M²



REF 18944
A.T 300 M² A.C 195,35 M²



Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.
Página 27 de 27

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

RUA CARLOS GOMES Nº 152
A.T 363,00 M² A.C 250 M² =R$ 1.500.000,00

RUA ALVARES CABRAL Nº 296
380 M² A.C 200 M² =R$ 1.000.000,00

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

RUA SÃO LUIS ESQUINA CEL JOSE BRAZ N º 77
A.T 440 M² A.C 697,00 M²-R$ 2.200.000,00-VENDIDA 2025

RUA 7 DE SETEMBRO Nº 38
A.T 440 M² A.C 220 M² R$ 1.800.000,00

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

RUA PRESIDENTE VARGAS Nº 33
A.T 420 M² A.C 200 M² R$ 800.000,00- VENDIDA 2024/2025

RUA MONTEIRO LOBATO ESQUINA OSCAR LEOPOLDINO DA SILVA
A.T 747 M² A.C 380 M² R$ 1.500.000,00

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

NOTA

O VALOR DO M² ENCONTRADO PARA UM TERRENO, NESTA LOCALIZAÇÃO E NO ENTORNO, FOI DE R$ 1.641,75 (UM MIL SEISCENTOS E QUARENTA E UM REAIS SETENTA E CINCO CENTAVOS) .

CONSIDERO IMPORTANTE QUE FOI POSSÍVEL ATRIBUIR UMA PORCENTAGEM PARA MAIS, EM TORNO DE **20%(VINTE POR CENTO) PARA O METRO QUADRADO DO TERRENO DOS IMÓVEIS EM AVALIAÇÃO PELA SUA CONTIGUIDADE , TESTADA E TOPOGRAFIA .**

NÃO É COMUM TER UMA OFERTA DE IMÓVEIS COM METRAGENS DE AREA CONSTRUIDA, DE TERRENO E COM CARACTERISTICAS DIVERSAS, EM UMA MESMA QUADRA, QUE SÃO CONTÍGUOS.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

AS AMOSTRAS SELECIONADAS PARA ATRIBUIR O VALOR AO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO , TERRENOS SEM BENFEITORIAS, RESIDENCIAS, COMERCIAIS, FORAM COLETADAS NO ENTORNO DO IMÓVEL AVALIANDO, EM UM PERÍMÉTRO/RAIO DE NO MÁXIMO 1500 METROS DE DISTÂNCIA, TAIS COMO: BAIRRO ALTO CAFEZAL, AREA CENTRAL, SENADOR SALGADO FILHO, BARBOSA, MARIA IZABEL, TANGARÁ, FRAGATA.

IMPORTANTE DESTACAR QUE EM FRENTE AOS IMÓVEIS EM AVALIAÇÃO LOCALIZADOS NA AVENIDA SAMPAIO VIDAL Nº 7 A, 35 A, 45 A, 61 A, 71 A, 93 A , TEM COMO DISPONIBILDADE A VENDA UM TERRENO SEM BENFEITORIAS COM 696,00 M², TOPOGRAFIA PLANA, FACE SOMBRA, QUE PARAMETRIZA BEM O VALOR R$ DO METRO QUADRADO DE UM TERRENO NA AVENIDA SAMPAIO VIDAL.

PARA OS IMÓVEIS LOCALIZADOS NA RUA LUPÉRCIO GARRIDO, MONTEIRO LOBATO E FRANCISCO MORATO FORAM PROSPECTADOS AMOSTRAS NA RUA CARLOS GOMES, RUA PROF FRANSCISCO MORATO, RUA TEODATO NOGUEIRA, RUA MONTEIRO LOBATO.

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

CÁLCULOS

***VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO NA REGIÃO :**
R$ 2.000,00

*** AREA DO TERRENO CONFORME MATRÍCULA/VALOR VENAL**
271,36 M^2

AREA CONSTRUIDA CF CERTIDÃO DE VALOR VENAL
236,25 M^2

ROSS HEIDECKE -VIDA ÚTIL 80 ANOS -APROXIMADOS
REFORMAS RECENTES
DEPRECIAÇÃO -49,50 %

SINDUSCON CUB FEVEREIRO 2025
R$ 2.448,39

M^2 TERRENO R$ 2.000,00X ÁREA DO TERRENO 271,36 M^2 = R$ 542.720,00

236,25 M^2 ÁREA CONSTRUÍDA X R$ 2.448,39 =R$ 578.432,13

R$ 578.432,13- 49,50 % = R$ 292.108,22

ÁREA TERRENO R$ 542.720,00+ ÁREA CONSTRUÍDA R$ 292.108,22 = R$ 834.828,22

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo técnicas modernas de avaliação, aliada a expertise deste subscritor contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

Não foi pesquisado se o imóvel avaliando está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimento tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação .

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

Para a Venda do Imóvel em Avaliação , descrito e caracterizado na matrícula nº 22189, 1 º CRI , no estado em que se encontra, FINALIDADE COMERCIAL, CARACTERIZADA RESTAURANTE/BAR representa nesta data a importância **APROXIMADA** de:

R$ 834.828,22 oitocentos e trinta e quatro mil oitocentos e vinte e oito reais vinte e dois centavos

(+6%) R$ 884.917,91 oitocentos e oitenta e quatro mil novecentos e dezessete reais noventa e um centavos

(-6%) R$ 784.738,52 setecentos e oitenta e quatro mil setecentos e trinta e oito reais cinquenta e dois centavos

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-me à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Firmo o referido estudo baseando-nos em métodos comparativos de preços realizados na região, bem como as características atuais do imóvel.

MARÍLIA 18 DE MARÇO DE 2025

JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO

CRECI 43645/ CNAI 18269

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

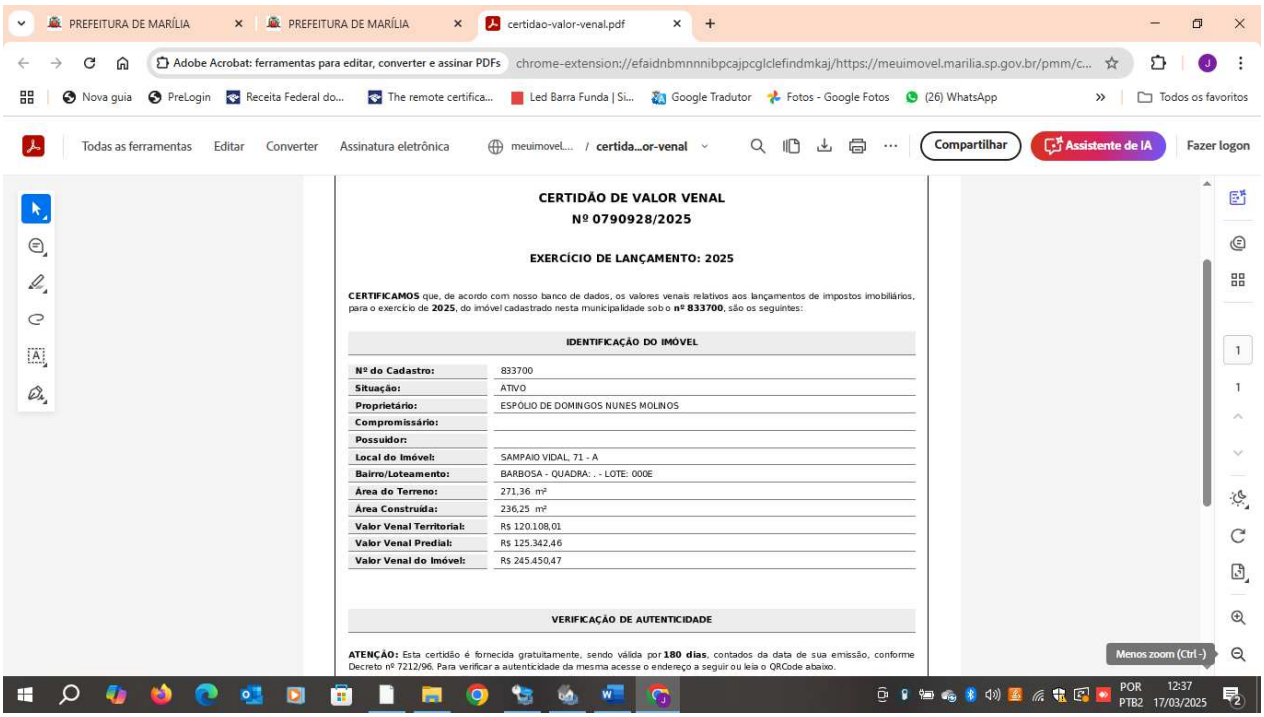
ANEXOS

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

VALOR VENAL IPTU 833700-POSITIVA



CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 0790928/2025

EXERCÍCIO DE LANÇAMENTO: 2025

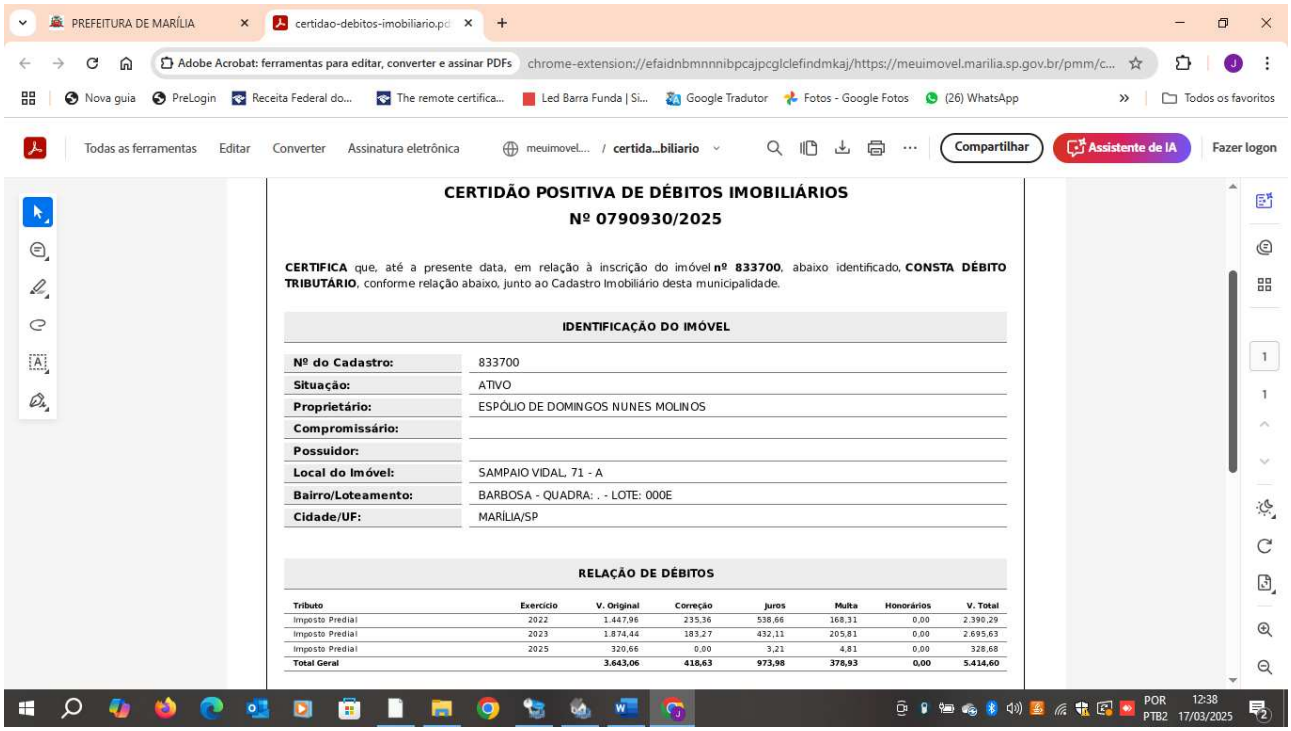
CERTIFICAMOS que, de acordo com nosso banco de dados, os valores venais relativos aos lançamentos de impostos imobiliários, para o exercício de **2025**, do imóvel cadastrado nesta municipalidade sob o **nº 833700**, são os seguintes:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nº do Cadastro:	833700
Situação:	ATIVO
Proprietário:	ESPÓLIO DE DOMINGOS NUNES MOLINOS
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	SAMPAIO VIDAL, 71 - A
Bairro/Loteamento:	BARBOSA - QUADRA: . - LOTE: 000E
Área do Terreno:	271,36 m²
Área Construída:	236,25 m²
Valor Venal Territorial:	R$ 120.108,01
Valor Venal Predial:	R$ 125.342,46
Valor Venal do Imóvel:	R$ 245.450,47

VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE

ATENÇÃO: Esta certidão é fornecida gratuitamente, sendo válida por **180 dias**, contados da data de sua emissão, conforme Decreto nº 7212/96. Para verificar a autenticidade da mesma acesse o endereço a seguir ou leia o QRCode abaixo.



CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS
Nº 0790930/2025

CERTIFICA que, até a presente data, em relação à inscrição do imóvel **nº 833700**, abaixo identificado, **CONSTA DÉBITO TRIBUTÁRIO**, conforme relação abaixo, junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nº do Cadastro:	833700
Situação:	ATIVO
Proprietário:	ESPÓLIO DE DOMINGOS NUNES MOLINOS
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	SAMPAIO VIDAL, 71 - A
Bairro/Loteamento:	BARBOSA - QUADRA: . - LOTE: 000E
Cidade/UF:	MARÍLIA/SP

RELAÇÃO DE DÉBITOS

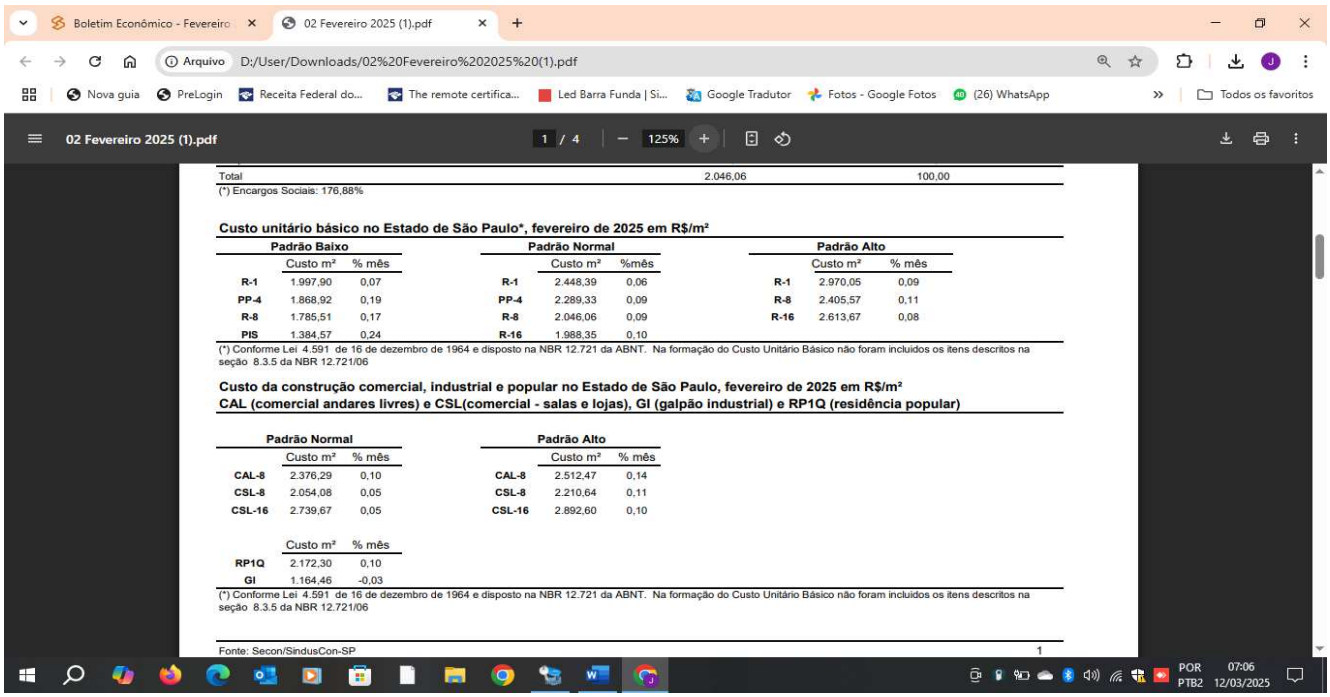
Tributo	Exercício	V. Original	Correção	Juros	Multa	Honorários	V. Total
Imposto Predial	2022	1.447,96	235,36	538,66	168,31	0,00	2.390,29
Imposto Predial	2023	1.874,44	183,27	432,11	205,81	0,00	2.695,63
Imposto Predial	2025	320,66	0,00	3,21	4,81	0,00	328,68
Total Geral		**3.643,06**	**418,63**	**973,98**	**378,93**	**0,00**	**5.414,60**

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

SINDUSCON CUB 2025



Boletim Econômico - Fevereiro | 02 Fevereiro 2025 (1).pdf

D:/User/Downloads/02%20Fevereiro%202025%20(1).pdf

02 Fevereiro 2025 (1).pdf — 1 / 4 — 125%

Total		2.046,06	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,88%

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

Padrão Baixo	Custo m²	% mês	Padrão Normal	Custo m²	%mês	Padrão Alto	Custo m²	% mês
R-1	1.997,90	0,07	R-1	2.448,39	0,06	R-1	2.970,05	0,09
PP-4	1.868,92	0,19	PP-4	2.289,33	0,09	R-8	2.405,57	0,11
R-8	1.785,51	0,17	R-8	2.046,06	0,09	R-16	2.613,67	0,08
PIS	1.384,57	0,24	R-16	1.988,35	0,10			

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

Padrão Normal	Custo m²	% mês	Padrão Alto	Custo m²	% mês
CAL-8	2.376,29	0,10	CAL-8	2.512,47	0,14
CSL-8	2.054,08	0,05	CSL-8	2.210,64	0,11
CSL-16	2.739,67	0,05	CSL-16	2.892,60	0,10

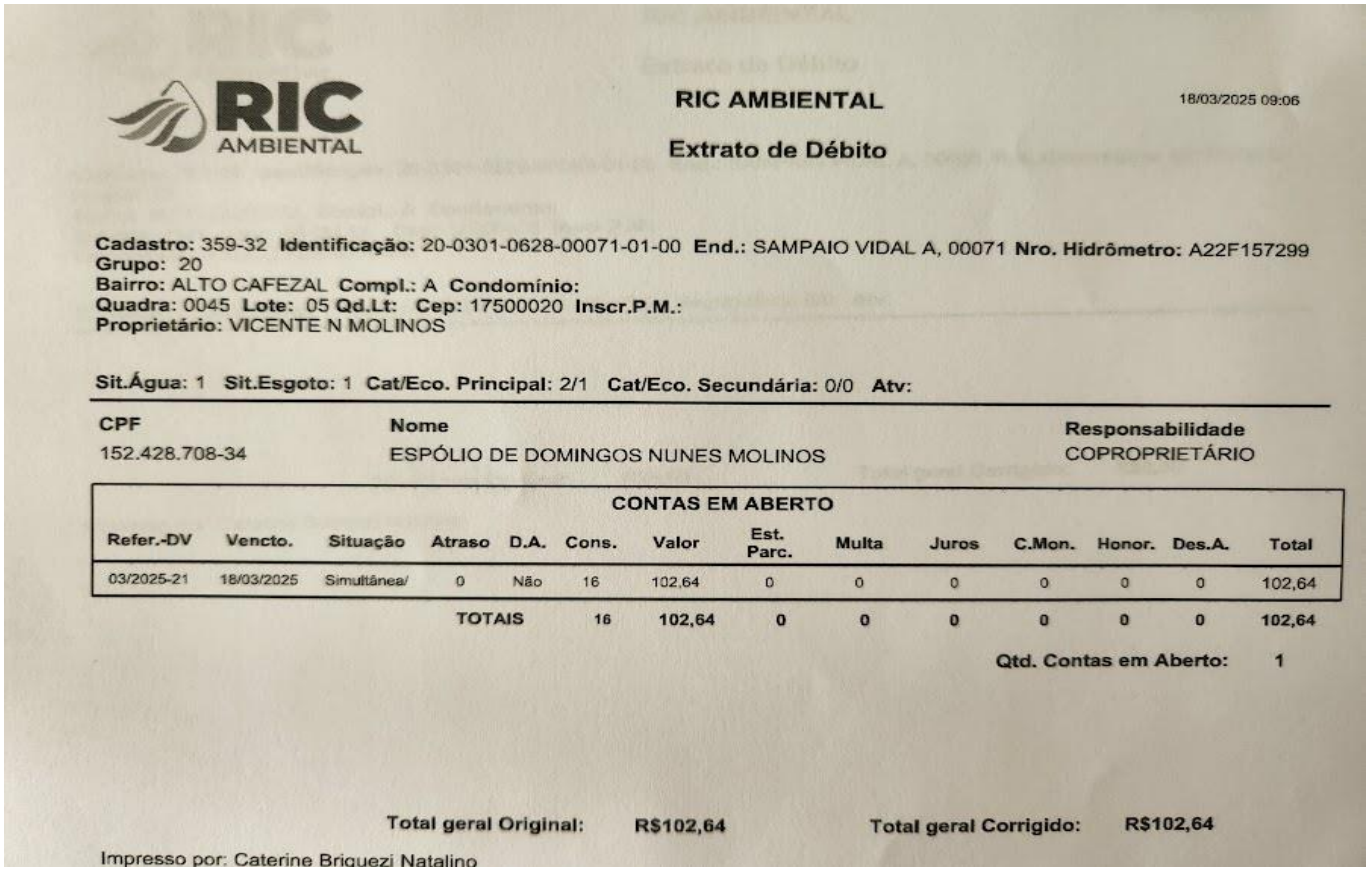
	Custo m²	% mês
RP1Q	2.172,30	0,10
GI	1.164,46	-0,03

(*) 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: Secon/SindusCon-SP — 1

POR PTB2 07:06 12/03/2025

RIC 359/32



RIC AMBIENTAL

RIC AMBIENTAL — 18/03/2025 09:06

Extrato de Débito

Cadastro: 359-32 **Identificação:** 20-0301-0628-00071-01-00 **End.:** SAMPAIO VIDAL A, 00071 **Nro. Hidrômetro:** A22F157299
Grupo: 20
Bairro: ALTO CAFEZAL **Compl.:** A **Condomínio:**
Quadra: 0045 **Lote:** 05 **Qd.Lt:** **Cep:** 17500020 **Inscr.P.M.:**
Proprietário: VICENTE N MOLINOS

Sit.Água: 1 **Sit.Esgoto:** 1 **Cat/Eco. Principal:** 2/1 **Cat/Eco. Secundária:** 0/0 **Atv:**

CPF	Nome	Responsabilidade
152.428.708-34	ESPÓLIO DE DOMINGOS NUNES MOLINOS	COPROPRIETÁRIO

CONTAS EM ABERTO

Refer.-DV	Vencto.	Situação	Atraso	D.A.	Cons.	Valor	Est. Parc.	Multa	Juros	C.Mon.	Honor.	Des.A.	Total
03/2025-21	18/03/2025	Simultânea/	0	Não	16	102,64	0	0	0	0	0	0	102,64
			TOTAIS		16	102,64	0	0	0	0	0	0	102,64

Qtd. Contas em Aberto: 1

Total geral Original: R$102,64 **Total geral Corrigido:** R$102,64

Impresso por: Caterine Briguezi Natalino

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.

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

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

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração 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 pertencem a José Albino Martins Manzano CRECI 43645, CNAI 18269, sendo proibido a sua Reprodução.

DADOS DO ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 20:49 , sob o número WMIA25700488078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008918-97.2001.8.26.0344 e código i5YuPd4X.