

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

SOLICITANTE- TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA SP

PROCESSO DIGITAL- Nº 1009152-95.2020.8.26.0344

CLASSE ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRA JUDICIAL- DESPESAS CONDOMINIAIS

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO MORADAS MARÍLIA I

EXECUTADO: ALEX DOS SANTOS DA SILVA

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

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

Índice:

1. Objetivo
2. Número do Parecer Técnico
3. Da competência / ABNT- NBR 14653
4. Partes da ABNT/NBR
5. Abreviaturas
6. Preliminares /vistoria
7. Descrição do Imóvel
8. Características da Região/ melhorias e confrontações
9. Melhorias Públicas/Confrontações
10. Mapa de Localização /Vista aérea Google
11. Documentos em anexo
12. Fotos do imóvel Avaliando
13. Metodologia/ fonte de pesquisas referenciais
14. Fotos de Imóveis referenciais
15. Homogeneização de dados imóvel Real
16. Conclusão do Parecer

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

01. OBJETIVO:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor **APROXIMADO** de mercado para **VENDA** do imóvel situado a **Rua SIGISMUNDO NUNES DE OLIVEIRA n.º 730, CASA 56, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADAS MARÍLIA I**, cep 17.512-752, descrito nos termos da matrícula n.º 48523, 2.º Cartório de Registro de Imóveis de Marília, SP; devidamente cadastrado junto a P.M.M como contribuinte municipal sob n.º 9885600.

02. PRODUÇÃO DO PARECER TÉCNICO:

PTAM FEVEREIRO 2025

03. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78):

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a Intermediação na compra, venda, permuta e locação de Imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à Comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º s 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

4 - PARTES DA ABNT / NBR:

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

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

5- ABREVIATURAS:

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

6- PRELIMINARES/VISTORIA:

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

7.2 - O imóvel objeto deste Parecer Mercadológico, está devidamente registrado na matrícula de n.º 48523, do 2º CRI da Comarca de Marília-SP, cadastrado perante PMM - (Prefeitura Municipal de Marília) sob o número de contribuinte n.º 9885600.

7.3 -O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor, no dia **06 de fevereiro de 2025**, as 8,30 hs , acompanhado de Jenifer Fernanda , esposa do Sr Alex dos Santos.

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

07. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

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

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

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

GAS –GLP;

ARQUITETURA PORTARIA E CONDOMÍNIO-SIMPLES

LAZER-SALÃO DE FESTAS, QUADRA DE AREIA, QUADRA POLIESPORTIVA; PLAY GROUND - PRAÇAS DE CONVIVÊNCIA, CAMPO DE FUTEBOL, QUIOSQUE .

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

NATUREZA DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO: SECA;

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

TOPOGRAFIA DO CONDOMÍNIO: PLANA / LEVEMENTE ONDULADA;

FRAÇÃO DO TERRENO 0,1704 %

IMÓVEL AVALIANDO:

*ÁREA DO TERRENO E CONSTRUÇÃO CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL -PMM
 A.T 176,82 M²
 A.C 40,47 M²

*ÁREA DE CONSTRUÇÃO CF MATRÍCULA
 A.C. 40,47 M²

*ÁREA DE TERRENO PRIVATIVA CF MATRÍCULA
 5,00 X 19,00= 95,00 M²

*ÁREA TELHEIRO GARAGEM APROXIMADO
 20,00 M²

*** ÁREA CONSTRUÍDA APROXIMADA INACABADA
 20,00 M²**

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

PROJETO ARQUITETÔNICO NORMAL

ENTRADA COMUM

GARAGEM PARA 1 AUTO COBERTA-TELHEIRO METÁLICO 20,00 M²

1 SALA 2 AMBIENTES TV/VISITA

1 COZINHA

2 DORMITÓRIOS

1 WC BOX DE VIDRO/AZULEJOS REVESTIMENTO DE PAREDE

FUNDOS-AREA CONSTRUIDA

TELHEIRO APROXIMADO AREA DE SERVIÇO + 1 DESPEJO/CÔMODO INACABADO 20,00 M²

*ACABAMENTO:

FECHADURAS E DOBRADIÇAS QUALIDADE NORMAL

METAIS/ LOUÇAS SANITÁRIAS QUALIDADE NORMAL

*PISO

INTERNO: CERÂMICO

EXTERNO-CIMENTO/CONCRETO

PINTURA:

INTERNA E EXTERNA: **NECESSÁRIA MANUTENÇÃO**

*ESQUADRIAS:

JANELAS DE FERRO/ALUMINIO

PORTAS DE MADEIRA

*ILUMINAÇÃO:

LUMINÁRIAS /INTERRUPTORES/ TOMADAS QUALIDADE NORMAL;

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

08. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O referido condomínio está localizado em área Residencial/Comercial.

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

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

9.- MELHORIAS PÚBLICAS:

O local onde está situado o imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura como uma Zona (Zr 1) com permissão para construção de condomínios residenciais horizontais, comerciais e demais segmentos respeitando as normas da Lei de Zoneamento do município.

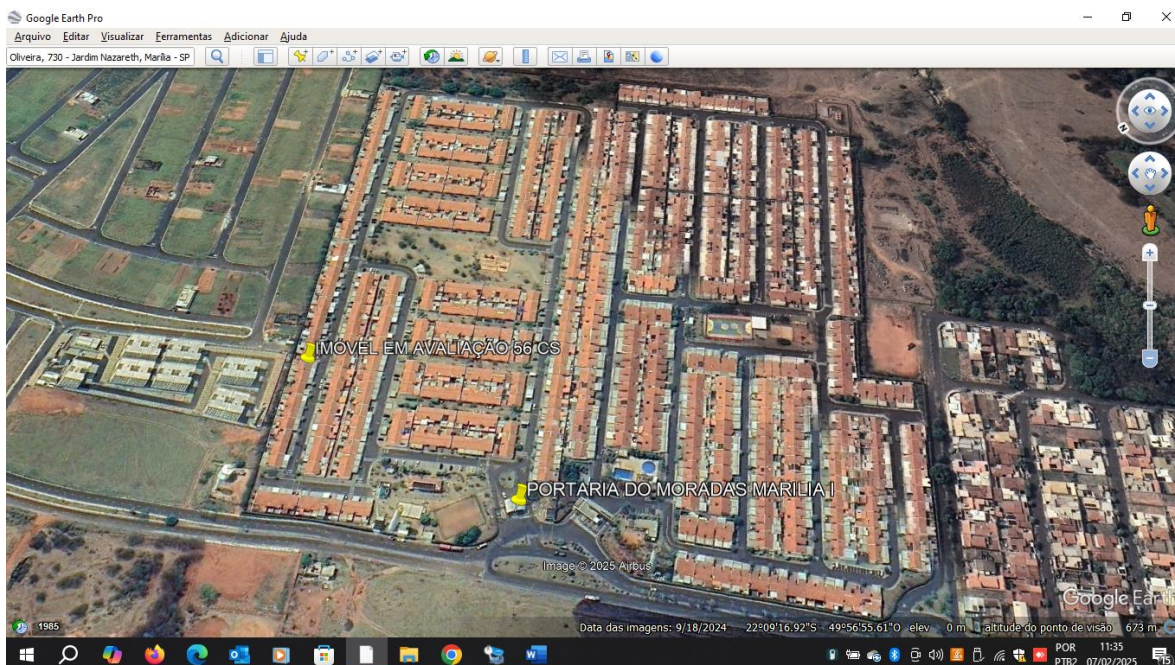
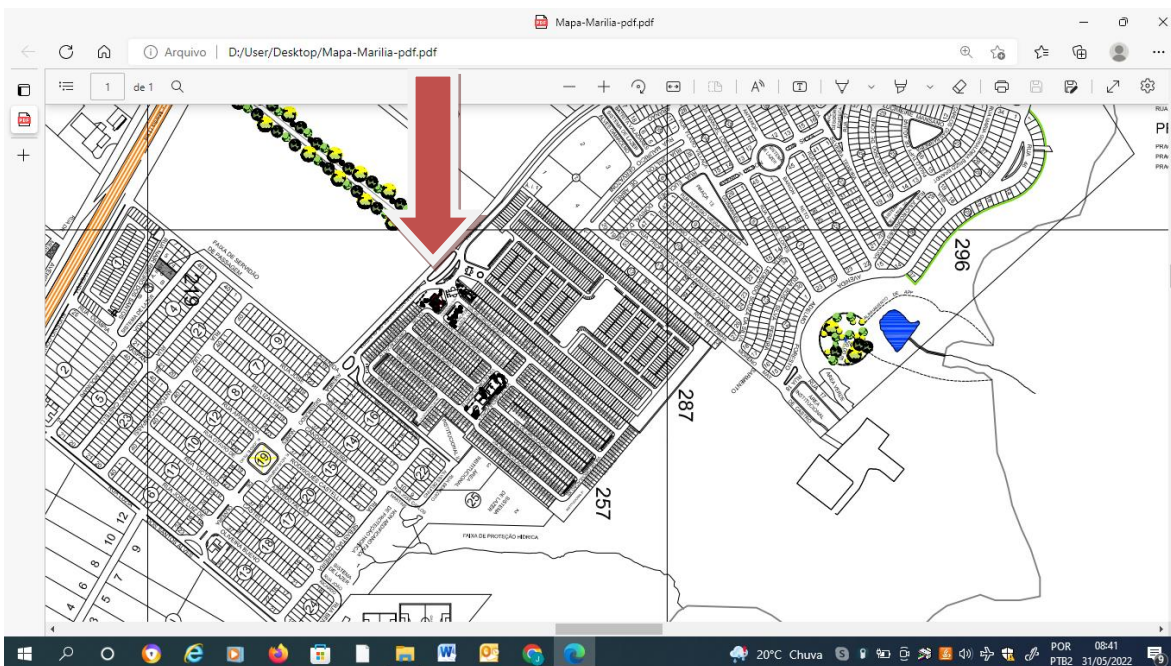
Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, fibra óptica, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano.

CONFRONTAÇÕES:

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n. 48523, 2º Registro de Imóveis de Marília e fazem parte integrante deste Parecer. Possíveis alterações não estarão contidas nas averbações nestes documentos.

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

10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



Este documento é **Página Original**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49 , sob o número WMIA25700228041 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009152-95.2020.8.26.0344 e código eqzyeAzI.

9
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

DOCUMENTOS / CERTIDÕES CADASTRAIS

*MATRÍCULA 2º CRI
Nº 48523

*IPTU – CADASTRO CAMPO ANEXO
Nº 9885600

VALOR VENAL CAMPO ANEXO

*ABASTECIMENTO DE ÁGUA REALIZADA PELO CONDOMÍNIO

*PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DO RESIDENCIAL MORADAS MARÍLIA I
Nº 22557/2009

NÃO FOI ENCONTRADO NO ARQUIVO DA PMM -REGULARIZAÇÃO DE OBRAS- AUMENTOS

*ROSS HEIDECKE – VIDA ÚTIL 16 ANOS
CLASSIFICAÇÃO 25,70%

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

11 -FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO:

ACESSO INTERNO -EXTERNO / PORTARIA



Este documento é **Página 10** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49, sob o número WMIA25700228041. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009152-95.2020.8.26.0344 e código eqzyeAzl.

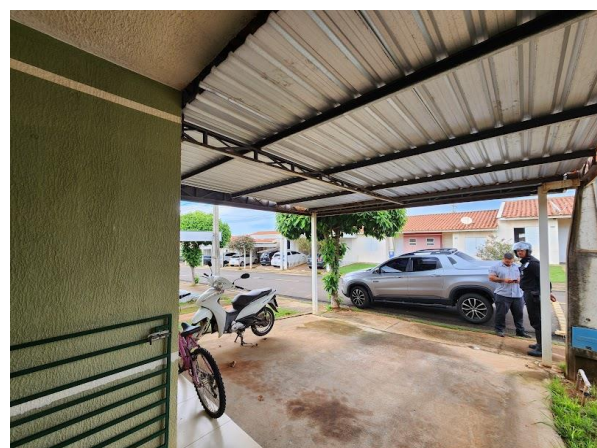
11
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

C. DE FUTEBOL/QUADRA DE AREIA /SALÃO DE FESTAS PLAY GROUND/ BOSQUE



Este documento é **1** original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49, sob o número WMIA25700228041. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009152-95.2020.8.26.0344 e código eqzyeAzl.

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



GARAGEM COBERTA CASA 56



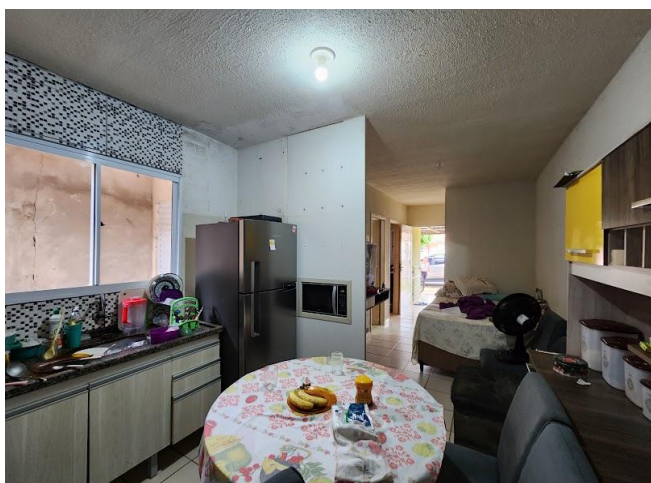
Este documento é **12** original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49, sob o número WMIA25700228041. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009152-95.2020.8.26.0344 e código eqzyeAzl.

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

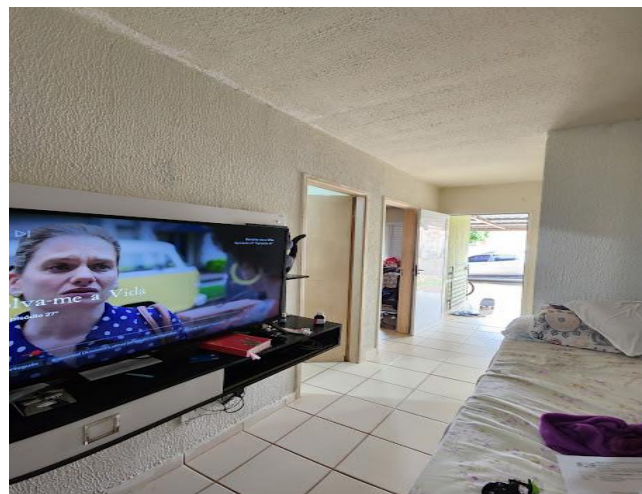
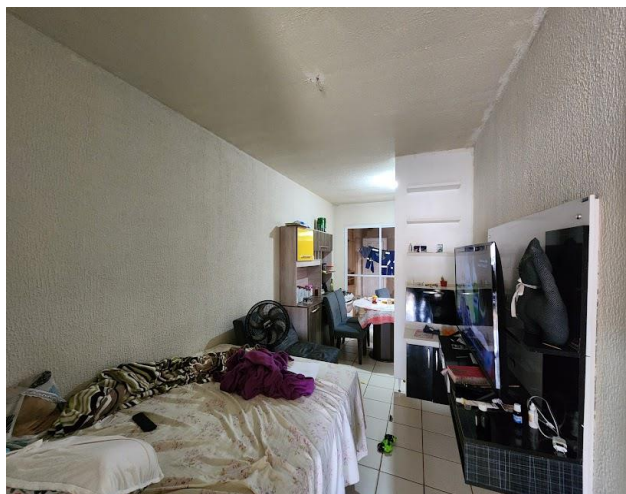
VISTA DO ACESSO CASA 56



COZINHA VISTA ENTRADA /SAIDA AREA DE SERVIÇO



SALA



Este documento é **100%** original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49 , sob o número WMIA25700228041 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009152-95.2020.8.26.0344 e código eqzyeAzl.

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

DORMITÓRIO I -II



WC SOCIAL



Este documento é **Página 14** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49 , sob o número WMIA25700228041 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009152-95.2020.8.26.0344 e código eqzyeAzl.

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

AREA DE SERVIÇO



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

13-METODOLOGIA APLICADA/ FONTES REFERENCIAS:

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel com benfeitorias, a metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de "MÉTODO COMPARATIVO", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO, sendo observados os fatores abaixo:

Fator Oferta
 Fator Localização
 Fator Topografia
 Fator frente por área de Trabalho
 Fator área
 Fator Forma
 Fator acesso

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram locados e disponíveis pelos escritórios imobiliários de Marília identificados em cada foto dos referenciais "R".

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características semelhantes e não semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como REFERENCIAL.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

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

NOTA - AMOSTRAS -TOCA IMÓVEIS – 2 E 3 DORMITÓRIOS

OS IMÓVEIS UTILIZADOS COMO REFERENCIAIS-ZONA NORTE-CARACTERIZADO COMO JARDIM NAZARETH (PALMITAL)-DISTRITO INDUSTRIAL -CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS :

- *MORADAS MARILIA
- *TERRA NOVA-RESIDENCIAL
- *ALTOS DO PALMITAL
- *RESIDENCIAL MILANO
- *ESPANHA RESIDENCIAL
- *ORLANDO BENEDINE
- *ECOVILLE RESIDENCIAL
- * RESIDENCIAL MARIA CLARA

Este documento é digitalizado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49, sob o número WMIA25700228041. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009152-95.2020.8.26.0344 e código eqzyeAzl.

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

14- IMÓVEIS REFERENCIAIS

REFERENCIA Nº 27327 // 27215

RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
Condomínio Moradas Marília
(+ Imóveis no Jardim Nazareth)
Marília - SP
Excelente oportunidade!! Imóvel localizado dentro de condomínio, na principal avenida do b...
Venda: **R\$ 235.000**
Código do imóvel: 27327
Ver Detalhes

RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
Terra Nova Marília
(+ Imóveis no Jardim Nazareth)
Marília - SP
Linda residência em condomínio, moderna, com fácil acesso à mercado, padaria, posto de com...
Venda: **R\$ 400.000**
Código do imóvel: 27215
Ver Detalhes

REFERENCIAL Nº 27027

RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
Jardim Nazareth
(+ Imóveis no Jardim Nazareth)
MARÍLIA - SP
Código do Imóvel: 27027
Venda: **R\$ 350.000**
Agendar Visita

Este documento é **17** original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49 , sob o número WMIA25700228041 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-95-2020.8.26.0344 e código eqzyeAzl.

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

REFERENCIAL Nº 26586

Comprar Condomínio Moradas x +

tocaimoveis.com.br/alugar/marilia/residencial/casa-em-condominio/jardim-nazareth/26586

RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
Jardim Nazareth
(* Imóveis no Jardim Nazareth)
MARÍLIA - SP
Código do Imóvel: 26586

VENDA:
R\$ 220.000

CONDOMÍNIO:
R\$ 270 / mês

Agendar Visita

REFERENCIAL Nº 26409

Comprar Terra Nova Marília Mx +

tocaimoveis.com.br/alugar/marilia/residencial/casa-em-condominio/jardim-nazareth/26409

RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
Jardim Nazareth
(* Imóveis no Jardim Nazareth)
MARÍLIA - SP
Código do Imóvel: 26409

VENDA:
R\$ 320.000
R\$ 290.000

Agendar Visita

Este documento é digitalmente assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49 , sob o número WMIA25700228041 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-95.2020.8.26.0344 e código eqzyeAzI.

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

REFERENCIAL N º 26371

Comprar Condomínio Moradas

tocaimoveis.com.br/alugar/marilia/residencial/casa-em-condominio/jardim-nazareth/26371

RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
Jardim Nazareth
(+ Imóveis no Jardim Nazareth)
MARÍLIA - SP
Código do Imóvel: 26371

VENDA:
R\$ 230.000
Agendar Visita

Windows taskbar: 09:11 PTB2 07/02/2025

REFERENCIAL N º 25965

Comprar Residencial Altos do P

tocaimoveis.com.br/alugar/marilia/residencial/casa-em-condominio/jardim-nazareth/25965

RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
Jardim Nazareth
(+ Imóveis no Jardim Nazareth)
MARÍLIA - SP
Código do Imóvel: 25965

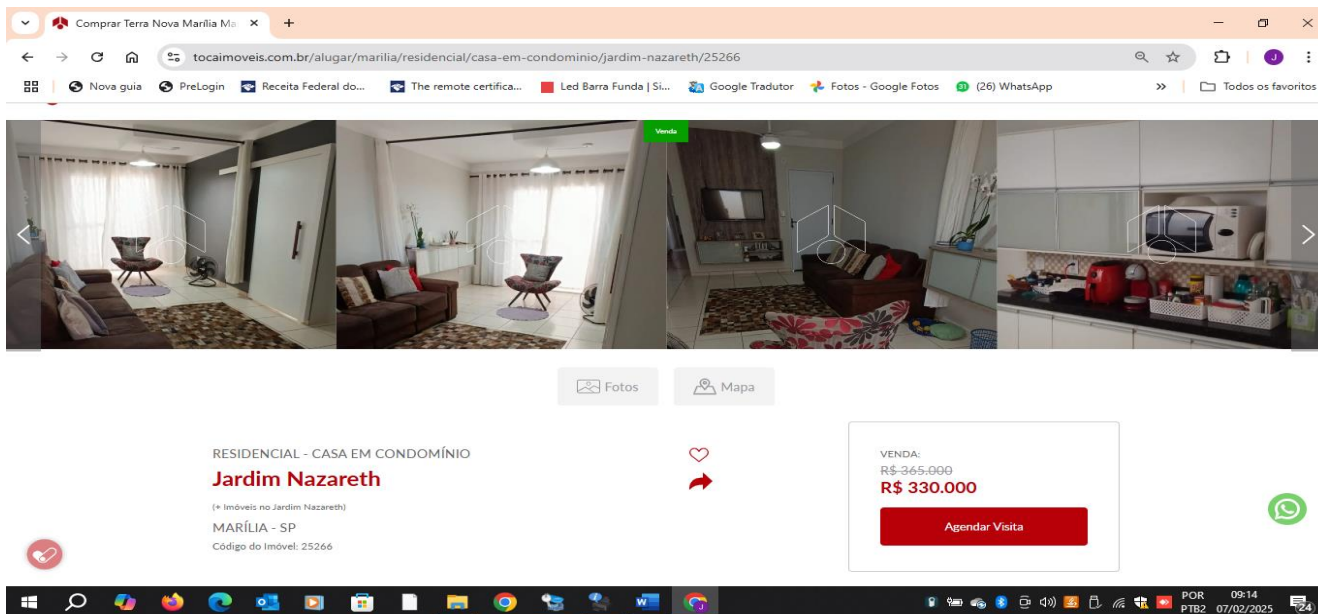
VENDA:
R\$ 300.000
CONDOMÍNIO:
R\$ 325 / mês
Agendar Visita

Windows taskbar: 09:13 PTB2 07/02/2025

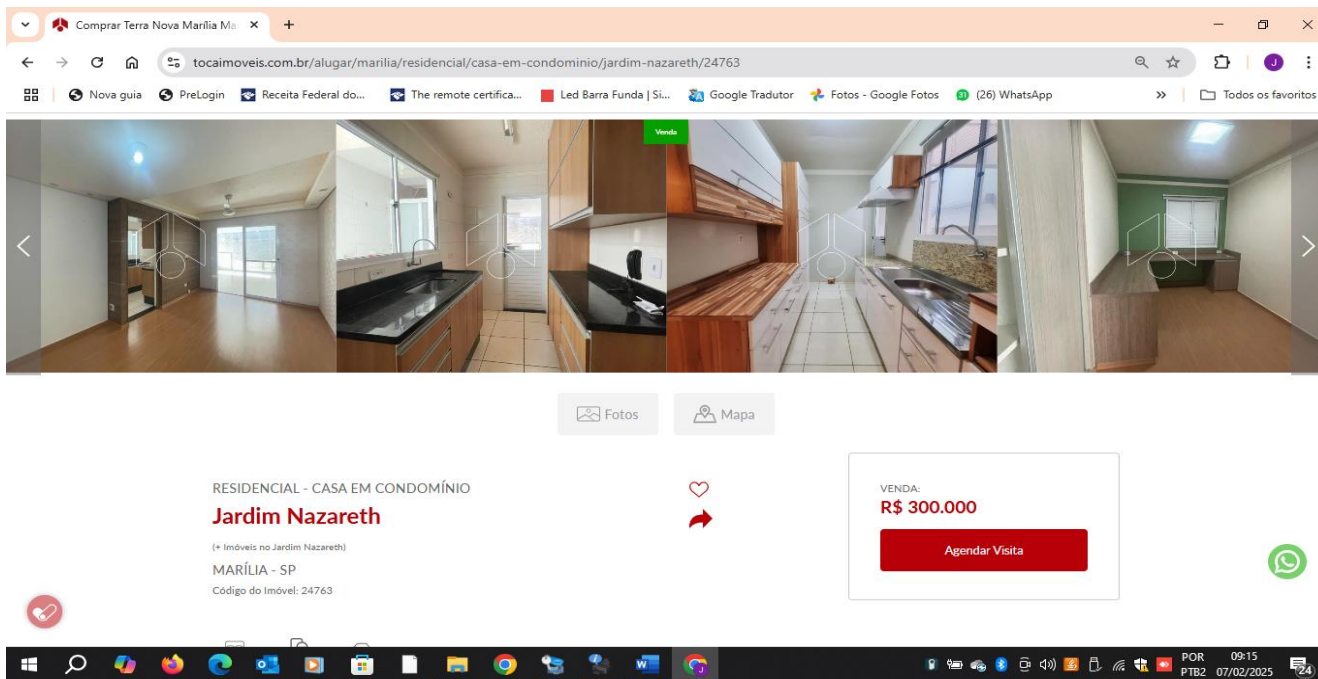
Este documento é **digitalizado**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49 , sob o número WMIA25700228041. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-95.2020.8.26.0344 e código eqzyeAzI.

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

REFERENCIAL Nº 25266



REFERENCIAL Nº 24763



Este documento é assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49 , sob o número WMIA25700228041 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-95.2020.8.26.0344 e código eqzyeAZl.

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

REFERENCIAL Nº 24584

Comprar Terra Nova Marília Ma x +

tocaimoveis.com.br/alugar/marilia/residencial/casa-em-condominio/jardim-nazareth/24584

Nova guia PreLogin Receita Federal do... The remote certifica... Led Barra Funda | Si... Google Tradutor Fotos - Google Fotos (26) WhatsApp Todos os favoritos

RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
Jardim Nazareth
(+ Imóveis no Jardim Nazareth)
MARÍLIA - SP
Código do Imóvel: 24584

VENDA:
R\$ 370.000

CONDOMÍNIO:
R\$ 260 / mês

Agendar Visita

Windows taskbar: 09:17 PTB2 07/02/2025

REFERENCIAL Nº 23640

Comprar Terra Nova Marília Ma x +

tocaimoveis.com.br/alugar/marilia/residencial/casa-em-condominio/jardim-nazareth/23640

Nova guia PreLogin Receita Federal do... The remote certifica... Led Barra Funda | Si... Google Tradutor Fotos - Google Fotos (26) WhatsApp Todos os favoritos

RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
Jardim Nazareth
(+ Imóveis no Jardim Nazareth)
MARÍLIA - SP
Código do Imóvel: 23640

VENDA:
~~R\$ 290.000~~
R\$ 280.000

Agendar Visita

Windows taskbar: 09:18 PTB2 07/02/2025

Este documento é página 21 de 21, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49, sob o número WMIA25700228041. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-95.2020.8.26.0344 e código eqzyeAZl.

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

REFERENCIAIS N ° 22922 // 22747

The screenshot shows a web browser window with the URL 'tocaimoveis.com.br/pesquisa-de-imoveis?negociacao=S&tipos=10&zona=4&page=4'. It displays two real estate listings:

- Listing 1: Condomínio Moradas Marília**
 - RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
 - Marília - SP
 - VENDA: R\$ 180.000
 - Código do imóvel: 22922
 - 2 Quartos, 1 Vaga
- Listing 2: Terra Nova Marília**
 - RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
 - Marília - SP
 - VENDA: R\$ 330.000
 - Código do imóvel: 22747
 - 3 Quartos, 1 Suite, 2 Vagas

REFERENCIAIS N ° 21608 / 21521

The screenshot shows a web browser window with the URL 'tocaimoveis.com.br/pesquisa-de-imoveis?negociacao=S&tipos=10&zona=4&page=4'. It displays two real estate listings:

- Listing 1: Residencial Milano**
 - RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
 - Marília - SP
 - VENDA: R\$ 370.000
 - Código do imóvel: 21608
 - 3 Quartos, 1 Suite, 2 Vagas
- Listing 2: Espanha Residencial**
 - RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
 - Marília - SP
 - VENDA: R\$ 220.000
 - Código do imóvel: 21521
 - 2 Quartos, 2 Vagas

Este documento é **Página 22** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49 , sob o número WMIA25700228041 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-95-2020.8.26.0344 e código eqzyeAzl.

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

REFERENCIAL N ° 20849

Comprar Residencial Altos do P...
 tocaimoveis.com.br/alugar/marilia/residencial/casa-em-condominio/jardim-nazareth/20849
 Nova guia PreLogin Receita Federal do... The remote certifica... Led Barra Funda | Si... Google Tradutor Fotos - Google Fotos (26) WhatsApp Todos os favoritos
TOCA Empreendimentos Anunciar Avalie seu imóvel Área do Cliente Favoritos
 VENDA: **R\$ 270.000**
 CONDOMÍNIO: R\$ 285 / mês
 RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
Jardim Nazareth
 (+ Imóveis no Jardim Nazareth)
 MARÍLIA - SP
 Código do Imóvel: 20849

REFERENCIAIS N ° 20456/ 19972

Alugar | Toca Imóveis | O seu s...
 tocaimoveis.com.br/pesquisa-de-imoveis?negociacao=S&tipos=10&zona=4&page=5
 Nova guia PreLogin Receita Federal do... The remote certifica... Led Barra Funda | Si... Google Tradutor Fotos - Google Fotos (26) WhatsApp Todos os favoritos
 VENDA: **R\$ 290.000**
 Código do imóvel: 20456
 Ver Detalhes
 3 Quartos 1 Suite 3 Vagas
 RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
Orlando Benedine
 (+ Imóveis no Jardim Santa Antonieta)
 Marília - SP
 Residência em condomínio localizado na principal avenida do bairro, próximo à padaria, sup...
 Ver mais
 VENDA: **R\$ 220.000**
 Código do imóvel: 19972
 Ver Detalhes
 3 Quartos 1 Vaga
 RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
Residencial Ecoville
 (+ Imóveis no Palmital)
 Marília - SP
 Residência do tipo sobrado em pequeno condomínio fechado de casas na região central, com f...
 Ver mais

Este documento é digitalmente assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49, sob o número WMIA25700228041. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-95-2020.8.26.0344 e código eqzyeAzI.

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

REFERENCIAIS Nº 18840 / 18699

The screenshot shows two listings on the website 'tocaimoveis.com.br'. The first listing is for 'Terra Nova Marília' (RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO) with a price of R\$ 270.000 and code 18840. The second listing is also for 'Terra Nova Marília' (RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO) with a price of R\$ 330.000 and code 18699. Both listings specify 3 bedrooms, 1 suite, and 2 parking spaces. The browser's taskbar at the bottom shows the date as 07/02/2025.

REFERENCIAL N ° 18657

The screenshot shows a property listing for 'Distrito Industrial' (RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO) with a price of R\$ 165.000 and code 18657. The listing includes a monthly fee of R\$ 165. The property features 3 bedrooms and 2 parking spaces. The browser's taskbar at the bottom shows the date as 07/02/2025.

Este documento é página 24 de 44, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49, sob o número WMIA25700228041. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-95.2020.8.26.0344 e código eqzyeAZl.

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

REFERENCIAIS Nº 16637/ 16523

Alugar | Toca Imóveis | O seu sc... x +

tocaimoveis.com.br/pesquisa-de-imoveis?negociacao=5&tipos=10&zona=4&page=7

Venda

RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
Condomínio Moradas Marília
(+ Imóveis no Jardim Nazareth)
Marília - SP
Residência em condomínio, localizada na principal avenida do bairro e com fácil acesso à m...
Ver mais
2 Quartos 2 Vagas
VENDA: **R\$ 230.000**
Código do imóvel: 16637
Ver Detalhes

Venda

RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
Terra Nova Marília
(+ Imóveis no Jardim Nazareth)
Marília - SP
Imóvel residencial em condomínio fechado, localizado próximo a restaurantes, padaria, post...
Ver mais
2 Quartos 1 Suite 2 Vagas
VENDA: **R\$ 280.000**
Código do imóvel: 16523
Ver Detalhes

Windows taskbar: 09:32 07/02/2025

REFERENCIAIS Nº 13688 / 12389

Alugar | Toca Imóveis | O seu sc... x +

tocaimoveis.com.br/pesquisa-de-imoveis?negociacao=5&tipos=10&zona=4&page=8

Venda

RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
Terra Nova Marília
(+ Imóveis no Jardim Nazareth)
Marília - SP
Residência localizada em condomínio fechado com fácil acesso a padaria, mercado e restaura...
Ver mais
3 Quartos 1 Suite 2 Vagas
VENDA: **R\$ 290.000**
Código do imóvel: 13688
Ver Detalhes

Venda

RESIDENCIAL - CASA EM CONDOMÍNIO
Terra Nova Marília
(+ Imóveis no Jardim Nazareth)
Marília - SP
Residência em condomínio fechado, com fácil acesso a principal avenida do bairro e a rodov...
Ver mais
3 Quartos 1 Suite 2 Vagas
VENDA: **R\$ 270.000**
Código do imóvel: 12389
Ver Detalhes

Windows taskbar: 09:33 07/02/2025

Este documento é digitalmente assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49 , sob o número WMIA25700228041 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-95.2020.8.26.0344 e código eqzyeAzI.

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

15:HOMOGENEIZAÇÃO/VALOR

RELAÇÃO AO CUSTO BENEFÍCIO-LIMITE ACEITÁVEL/VALOR DE VENDA/LOCAÇÃO, FACILITA COMERCIALIZAÇÃO, BOA LIQUIDEZ DO IMÓVEL -ATÉ 0,20 %

***TABELA DE CLASSIFICAÇÃO /DEPRECIÇÃO -ROSS HEIDECKE - VIDA ÚTIL 16 ANOS**
 CLASSIFICAÇÃO " REPAROS SIMPLES / IMPORTANTES 16,60 %

***VALOR DO METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA CONFORME CUB SINDUSCON SP**
 R\$ 2.170,07-RP 1Q- JANEIRO 2025

***VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO NA REGIÃO**
 MÉDIA R\$ 700,00

***AREA DE TERRENO CF VALOR VENAL PMM**
 176,82 M²

***AREA CONSTRUIDA CF VALOR VENAL PMM**
 40,47 M²

AUMENTO DE AREA CONSTRUIDA E TELHEIROS IDENTIFICADOS NO LOCAL
 TELHEIRO METÁLICO GARAGEM APROXIMADOS 20,00 M²
 TELHEIRO MADEIRA-CÔMODO DESPEJO /AREA DE SERVIÇO APROXIMADOS 20,00 M²

AREA CONSTRUIDA
 40,47 M² X R\$ 2.170,07 = R\$ 87.822,73

AREA CONSTRUIDA INACABADA
 20,00 M² X R\$ 1.085,03 =R\$ 21.700,60

AREA TELHEIRO GARAGEM
 20,00 M² X R\$ 260.40 = R\$ 5.208,00

R\$ 87.822,73 + R\$ 21.700,60 + R\$ 5.208,00= R\$ 114.731,33

R\$ 114.731,33 -16,60 % = R\$ 95.685,92

AREA TERRENO 176,82 M² X R\$ 700,00 = R\$ 123.774,00

VL DO TERRENO R\$ 123.774,00 + VL A. CONSTRUIDA R\$ 95.685,92 = **R\$ 219.459,92**

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

CONCLUSÃO:

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de residências com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo, todos os referenciais com BOM potencial imobiliário.

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

Não foi pesquisado se o **IMÓVEL AVALIANDO**, está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação.

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 no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADAS I-CS 56**, com 2 dormitórios, 1 wc, 1 sala, 1 cozinha, área de serviço inacabada, garagem coberta, aliados a conservação regular com a necessidade de pintura interna/externa, no estado em que foi vistoriada na data designada, representa a importância **APROXIMADA DE:**

R\$ 219.459,92 duzentos e dezenove mil quatrocentos e cinquenta e nove reais noventa e dois centavos

(+6 %) R\$ 232.627,51 duzentos e trinta e dois mil seiscientos e vinte e sete reais cinquenta e um centavos

(-6 %) R\$ 206.292,32 duzentos e seis mil duzentos e noventa e dois reais trinta e dois centavos

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

Cordialmente,

MARÍLIA 11 DE FEVEREIRO DE 2025

JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO

CRECI Nº 43.645 CNAI- N º 18269

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

Anexos

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

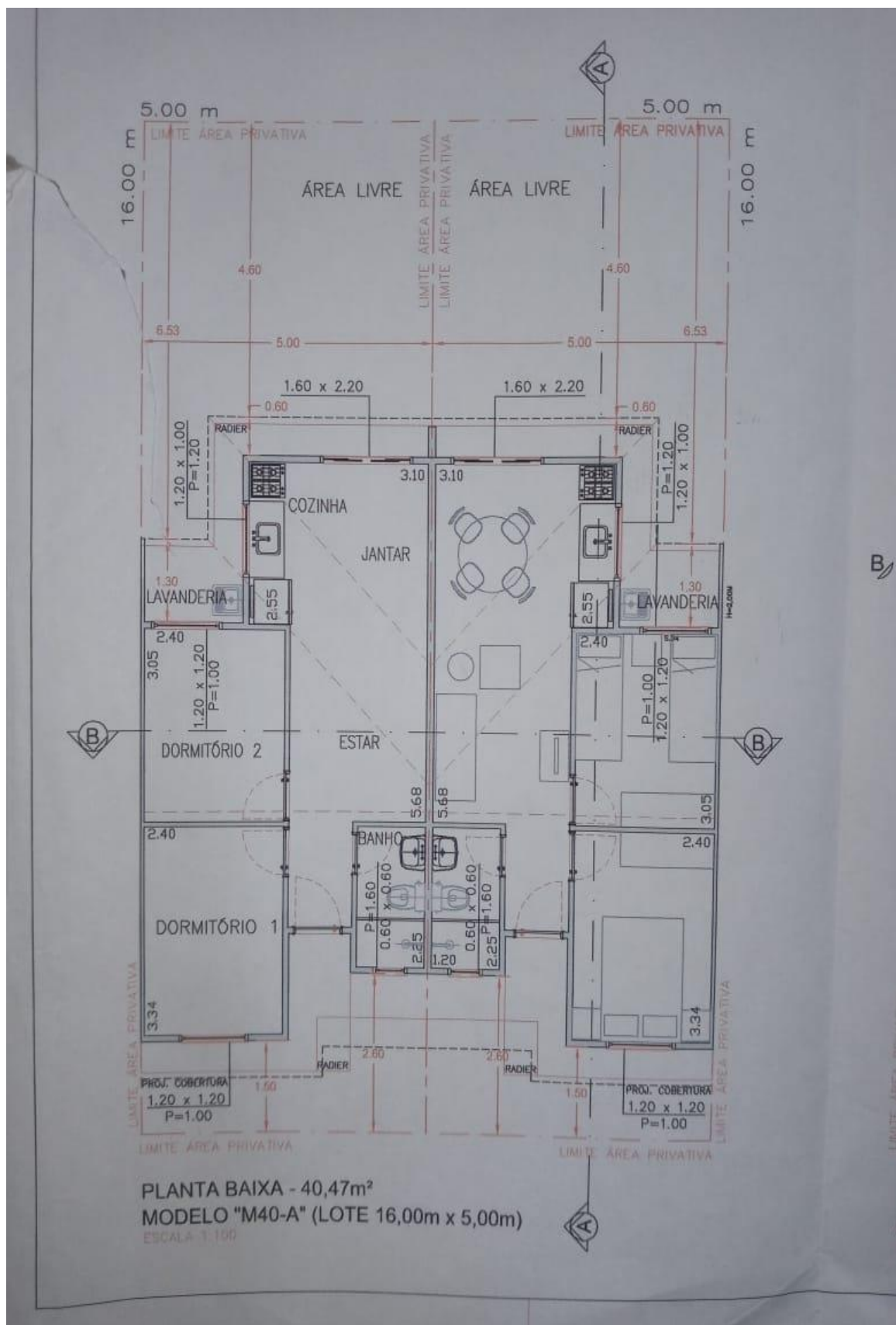
ELEVAÇÃO PRINCIPAL
CASA MODELO "M40"
 ESCALA 1:100

QUADRO DE ÁREAS (M40)

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

Este documento é **Página 29** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49, sob o número WMIA25700228041. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009152-95.2020.8.26.0344 e código eqzyeAzl.

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



Este documento é propriedade intelectual de José Albino Martins Manzano e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49, sob o número WMIA25700228041. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009152-95.2020.8.26.0344 e código eqzyeAzl.

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

PROJETO CASAS	<i>FOLHA</i> 2/5	<i>PRANCHA</i> 3/9
URBANÍSTICO PARA CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DE CASAS LEI 4591/64 MARÍLIA - SP CONDOMÍNIO MORADAS MARILIA I PROPRIETÁRIO: SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA MARILIA III - SPE LTDA ESCALAS INDICADAS AGOSTO/2009		
ÁREA "A" - R/ DA ÁREA 2 (DESMEMBRADA DA FAZENDA MARALVA DE CIMA) PROL. AV. SEXTIMILHO NUNES DE OLIVEIRA - ANEXO AO B. ALTOS DO PALMITAL MUNICÍPIO E COMARCA DE MARILIA - SP	N° DE LOTES 586	N° DE SETORES 7 (DE A-G)
ÁREAS VIDE QUADRO AO LADO O presente projeto é regido pela LEI N°4591/64 e Legislação Municipal pertinente. As áreas institucionais serão doadas ao município anexas ao Condomínio (extra-muros) conforme a Legislação pertinente.	PROPRIETÁRIO: SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA MARILIA III-SPE LTDA AUTOR DO PROJETO ARQUITETÔNICO VIRGILIO L. ZANQUETA ARQUITETO - CREA 5061200742 RESPONSÁVEL TÉCNICO ENG. MARCOS DOMINGUES FERREIRA ENGENHEIRO - CREA 0601666908	
APROVAÇÃO PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA APROVADO 014 SE [Assinatura]		
Protocolo n.º 22.557/09 Folha n.º 30 Ass. [Assinatura]		

Este documento é digitalmente assinado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49, sob o número WMIA25700228041. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009152-95.2020.8.26.0344 e código eqzyeAzl.

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

IPTU/VALOR VENAL 2025

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 0776225/2025

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 **9885600**, são os seguintes:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	9885600
Situação:	ATIVO
Proprietário:	ALEX DOS SANTOS DA SILVA - CEF
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	SIGISMUNDO NUNES DE OLIVEIRA, 730 -
Bairro/Loteamento:	MORADAS MARILIA L COND RESID - QUADRA: B - LOTE: 056
Área do Terreno:	176,82 m²
Área Construída:	40,47 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 43.034,30
Valor Venal Predial:	R\$ 31.853,50
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 74.887,80

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.
<https://meuimovel.marilia.sp.gov.br/pmm/validar-certidao>

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS
Nº 0776226/2025

CERTIFICA que, até a presente data, em relação à inscrição do imóvel nº **9885600**, abaixo identificado, **NÃO EXISTE DÉBITO** relativo a Impostos e Taxas Municipais, junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	9885600
Situação:	ATIVO
Proprietário:	ALEX DOS SANTOS DA SILVA - CEF
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	SIGISMUNDO NUNES DE OLIVEIRA, 730 -
Bairro/Loteamento:	MORADAS MARILIA L COND RESID - QUADRA: B - LOTE: 056
Cidade/UF:	MARILIA/SP

ATENÇÃO: Ficando ressaltado o direito da Prefeitura exigir à qualquer tempo, os créditos tributários que venham a ser apurados como aplicação no disposto nos parágrafos 2º e 3º, artigo 35, da Lei Complementar nº 158/97.

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.
<https://meuimovel.marilia.sp.gov.br/pmm/validar-certidao>

Número da Certidão:	0776226/2025
Código de Verificação:	5431362120
Data de Emissão:	07/02/2025 08:59:02

Este documento é **Página 2022**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49 , sob o número WMIA25700228041. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009152-95-2020.8.26.0344 e código eqzyeAZl.

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

SINDUSCON CUB SP 2025

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.996,41	0,18	R-1	2.446,95	0,23	R-1	2.967,43	0,27
PP-4	1.865,40	0,24	PP-4	2.287,17	0,21	R-8	2.402,98	0,30
R-8	1.782,55	0,23	R-8	2.044,29	0,23	R-16	2.611,59	0,23
PIS	1.381,20	0,27	R-16	1.986,29	0,23			

(*) 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, janeiro de 2025 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	2.373,91	0,19	CAL-8	2.508,90	0,22
CSL-8	2.053,08	0,20	CSL-8	2.208,27	0,23
CSL-16	2.738,25	0,21	CSL-16	2.889,69	0,23
RP1Q	2.170,07	0,18			
GI	1.164,86	0,17			

(*) 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


Este documento é paginado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49, sob o número WMIA25700228041. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-95.2020.8.26.0344 e código eqzyeAzI.

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

CLASSIFICAÇÃO DO IBAPE 2019

PROCESSO Digital

S DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS





2.4 **PADRÃO SIMPLES**

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

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

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

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

Este documento é propriedade intelectual, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 09:49, sob o número WMIA25700228041. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009152-95.2020.8.26.0344 e código eqzyeAzl.

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

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

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

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

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

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

Dados do Escritório Imobiliário:

José Albino Martins Manzano Negócios Imobiliários
CNPJ 15749737/0001-89 - CRECI J 23727
Rua José Medina, 50 – Pq Das Esmeraldas-Marília – SP- CEP 17516-715
Tel. 14 - 3316-7727- 99745 2256
Site: www.imeismanzano.com.br
e-mail: josealbino@imeismanzano.com.br