

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

SOLICITANTE : TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA SP

PROCESSO DIGITAL: Nº 1014324-86.2018.8.26.0344

CLASSE ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL -ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

REQUERENTE : BANCO DO BRASIL S.A

REQUERIDO : NORBERTO MARTINS BARRETO

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

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



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

OBJETIVO:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor **APROXIMADO** de mercado para **VENDA** dos imóveis localizados no Município de Ocaçu SP:

A- RUA HORÁCIO DE MAIO, N.º 377, QUADRA DE LETRA Y, LOTE 4 A-/LOTE 4 PARTE ;
MATRICULA N.º 61049- CADASTRO PREFEITURA N.º 0197

B- RUA HORÁCIO DE MAIO, N.º 367, QUADRA DE LETRA Y, LOTE 4 B -/LOTE 4 PARTE;
MATRICULA N.º 61050- CADASTRO PREFEITURA N.º 1927

C- RUA ANGELO MARZOLA, N.º 300, QUADRA DE LETRA Y, LOTE 4 D-/LOTE 4 PARTE;
MATRICULA N.º 61052- CADASTRO PREFEITURA N.º 1929

PARECER TÉCNICO:

“ PTAM OUTUBRO 2024 “

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.

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

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.

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.

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

PRELIMINARES/VISTORIA:

6.1-Por solicitação do Excelentíssimo Juiz da Terceira Vara Cível desta Comarca, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de Valor **APROXIMADO para VENDA** dos referidos Imóveis.

6.2-O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor no **dia 18 de Outubro de 2024 as 15,30 hs.**

6.3- Neste dia da vistoria aos imóveis em avaliação no município de Ocaçu, foi identificado que apresentam áreas construídas que não estão regularizadas junto ao cadastro imobiliário conforme demonstrado na certidão de valor venal referente aos imóveis já descritos.

Conforme as imagens obtidas do local, sobre os lotes da Rua Horácio de Maio Nº 367/377, foi edificada uma área construída de aproximadamente 40,00 m², alvenaria, coberta de telhas, murada em seus perímetros, utilizada para serviços de fornecimento de marmitas.

Em acordo com informações obtidas no entorno do imóvel, o ocupante da referida área foi identificado como Sr Marcos, telefone 14 99697-8030, e que após contato telefônico afirmou ter adquirido os referidos imóveis do Requerido Sr Norberto Martins em um passado recente.

Já sobre o lote da Angelo Marzola N º 300, foi identificada a construção de uma piscina , fibra de vidro, medida aproximada de 3,00 x 6,00.

Conforme testemunho da Sra Elizabeth Luzia Barreto, confrontante dos referido lotes, a piscina foi construída por Sr Marcos Martins Barreto (in memorian), irmão do Requerido Sr Norberto.

O mapa da implantação dos lotes na região das ruas Horácio de Maio e Angelo Marzola,CAMPO ANEXO.

6.4-Não foram utilizados aparelhos para medição do terreno e das respectivas áreas construídas.

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

ACESSO/CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Distante do município de Marília 35 km, acesso pela Rodovia Br 153, km 287, sentido Marília / Ourinhos, pista simples, com boa sinalização no piso e placas indicativas.

O município de Ocaçu, tem como predominância, a pecuária de corte/ leiteira e a agricultura são os desenvolvedores econômicos da região, pequenos produtores, com potencial para cafeicultura, cana de açúcar, mandioca, melancia, amendoim etc.

O centro comercial do município perfaz um perímetro de 500 metros, pelas ruas Celeste Casagrande, Vereador Palomino, Horácio de Maio, Escola Municipal de Ensino, Creche, posto de saúde, agência de correio, posto bancário, pequenos segmentos de varejo, prédio da prefeitura, templos religiosos, delegacia de polícia, Terminal Rodoviário Regional e demais segmentos de serviços.

O local onde está situado o imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura como um corredor com permissão para construção de vários 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 optica, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano.

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas nas Matrículas: n.º 61049, n.º 61050, n.º 61052, junto ao 2º Registro de Imóveis de Marília, sendo que possíveis alterações não estarão contidas nas averbações nestes documentos.

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

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

*ÁREAS DOS TERRENO-SITUAÇÃO

RUA HORÁCIO DE MAIO-Nº 377 LOTE 4 A
10,00 X 20,00 = 200,00 M²

RUA HORÁCIO DE MAIO- Nº 367 LOTE 4 B
10,00 X 20,00 = 200,00 M²

AREA CONSTRUIDA IDENTIFICADA NO LOCAL APROXIMADA 40,00 M²

LOCALIZAÇÃO-ESQUINA
SOLO SECO
TOPOGRAFIA DECLIVE LATERAL
PISO – PEDRISCO
MUROS DE ALVENARIA
PORTÃO PARA ENTRADA DE VEICULOS E PESSOAS

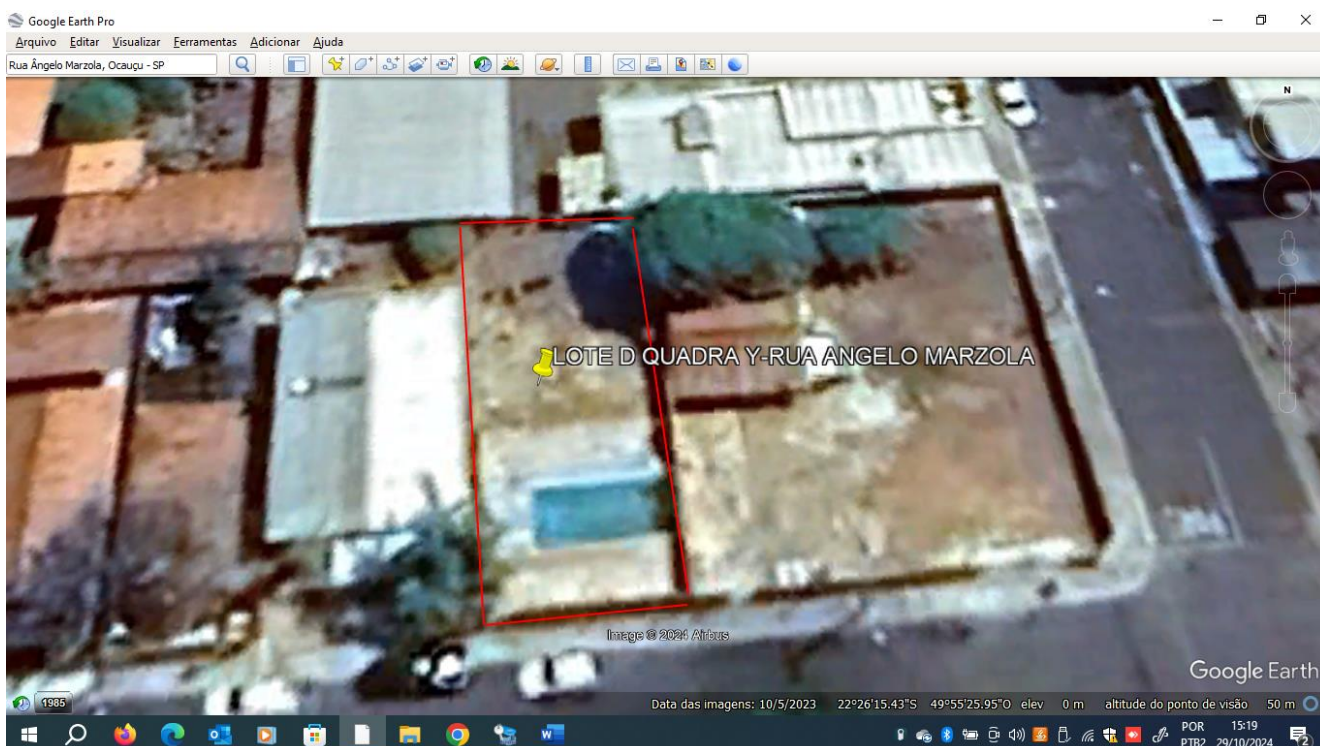
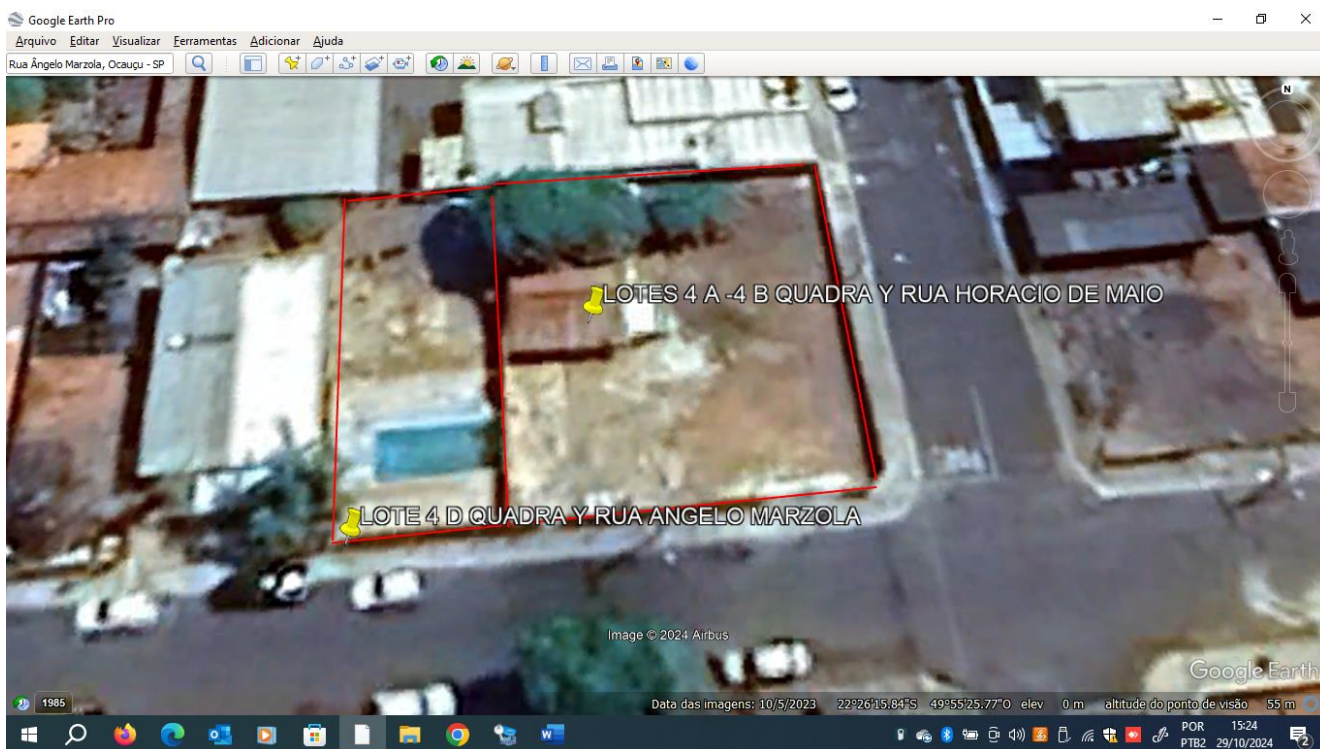
RUA ANGELO MARZOLA Nº 300- LOTE 4 D
10,00 X 20,00 = 200,00 M²

AREA PISCINA FIBRA DE VIDRO 3 X 6
ENTORNO COM PEDRAS GOIANA
RESTANTE PISO DE TERRA

LOCALIZAÇÃO-MEIO DA QUADRA
SOLO SECO
TOPOGRAFIA DECLIVE -ABAIXO DO NÍVEL DA RUA

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

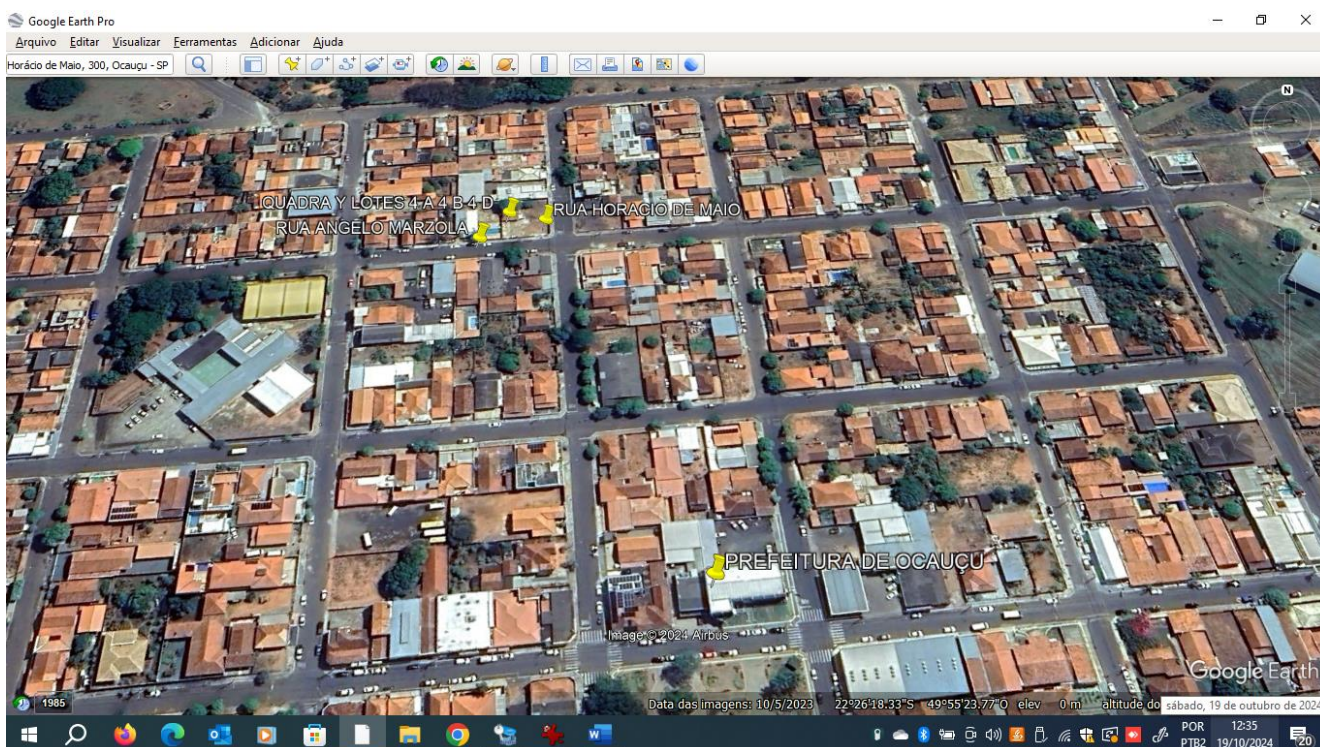
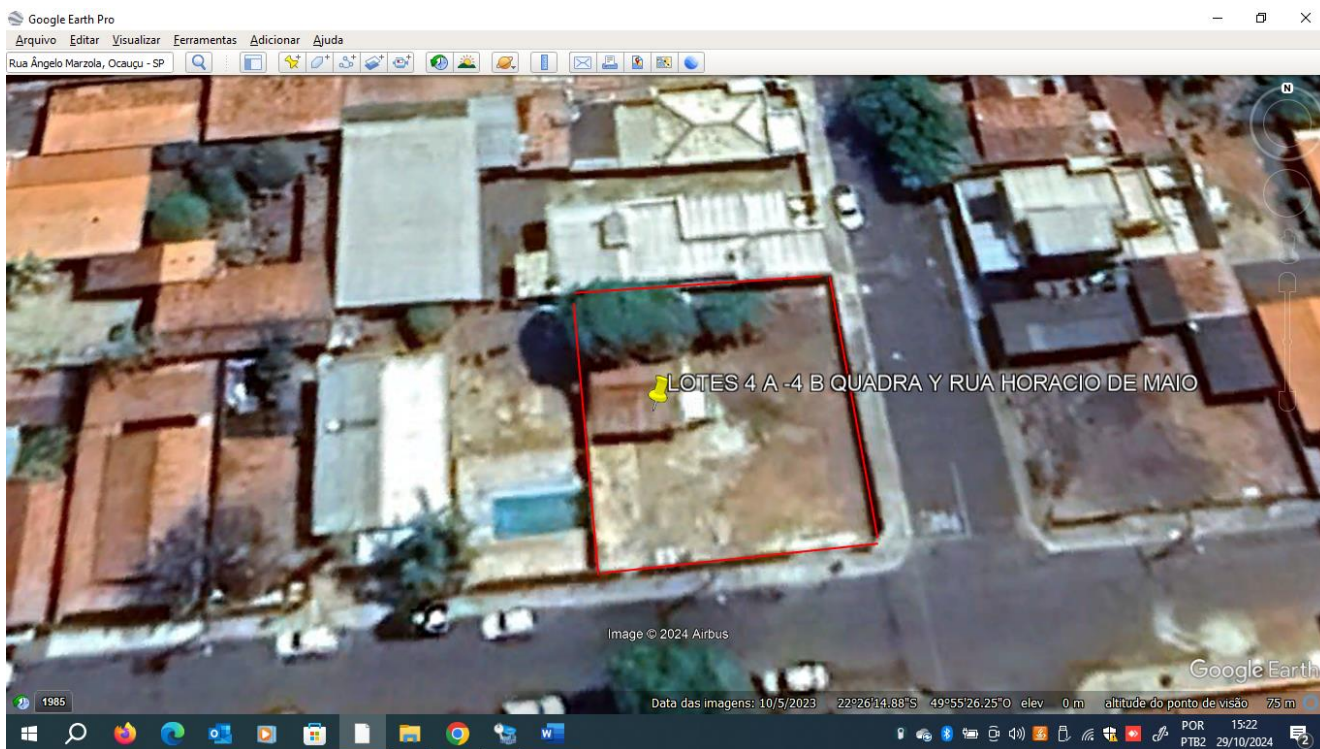
MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECI SP 43.645 - CNAI 18269

10

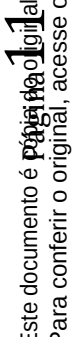
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECI^{SP} 43.645 - [CNAI 18269](#)

Este documento é **10** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 09:40 , sob o número WMIA24702327038 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014324-86.2018.8.26.0344 e código 10YeyXmk.

Este documento é **página 11** do original.
Para conferir o original, acesse o site
http://pje.trf4.jus.br/pep/da/pg/docs/pep_da_pg_documento_795.htm



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

-DOCUMENTOS - ANEXO:

CERTIDÕES CADASTRAIS

A- RUA HORÁCIO DE MAIO, Nº 377 QUADRA DE LETRA Y, LOTE 4 A-/LOTE 4 PARTE ;
MATRICULA N º 61049-
CADASTRO PREFEITURA Nº 0197

B- RUA HORÁCIO DE MAIO,Nº 367 QUADRA DE LETRA Y, LOTE 4 B -/LOTE 4 PARTE;
MATRICULA N º 61050-
CADASTRO PREFEITURA Nº 1927

C- RUA ANGELO MARZOLA, Nº 300 QUADRA DE LETRA Y, LOTE 4 D-/ LOTE 4 PARTE;
MATRICULA N º 61052-
CADASTRO PREFEITURA Nº 1929

***CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

***PROCESSO DE CONSTRUÇÃO PREFEITURA MUNICIPAL DE OCAUÇU**
INEXISTENTE -NÃO FOI LOCALIZADO NO ARQUIVO

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

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO:

**VISTA DA ESQUINA -CONFLUÊNCIA
ANGELO MARZOLA -HORACIO DE MAIO**



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

VISTA DA RUA ANGELO MARZOLA



VISTA DA RUA HORÁCIO DE MAIO



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

VISTA INTERNA-LOTE RUA ANGELO MARZOLA Nº 300
FUNDO DO LOTE PARA FRENTE



16

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



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

VISTA DO LOTE HORÁCIO DE MAIO Nº 367/377



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



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

METODOLOGIA APLICADA/ FONTES REFERENCIAS:

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel **RESIDENCIAL**, 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 a venda e vendidos 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.

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

IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA RUA FCO GOMES ARANTES -OCAUÇU

TELEFONE: (14)3475 1534

R\$ 75.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 200 M²-



IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA RUA FCO GOMES ARANTES OCAUCU

TELEFONE: (14)99133 9045// 99807 4913-PROPREITARIO ADENALDO

R\$ 100.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 300 M²-



21

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

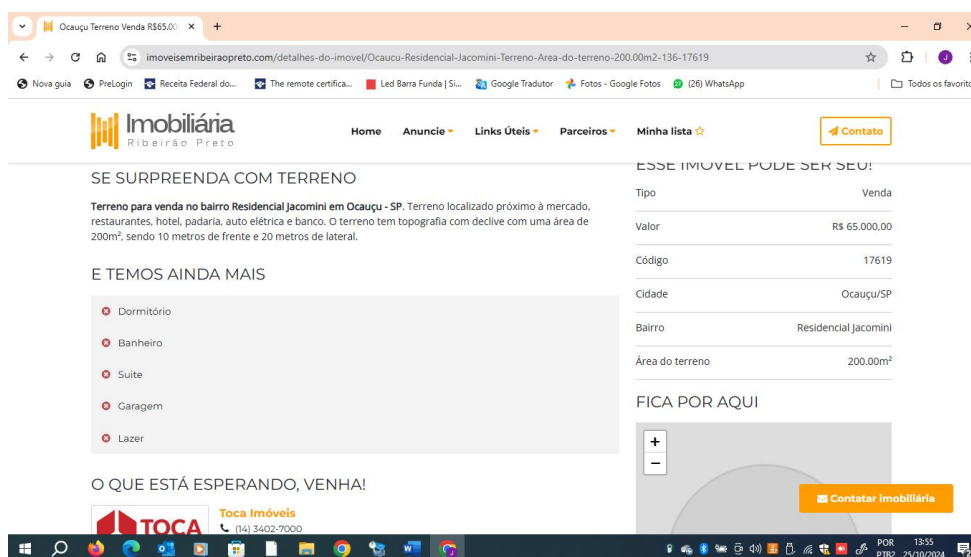
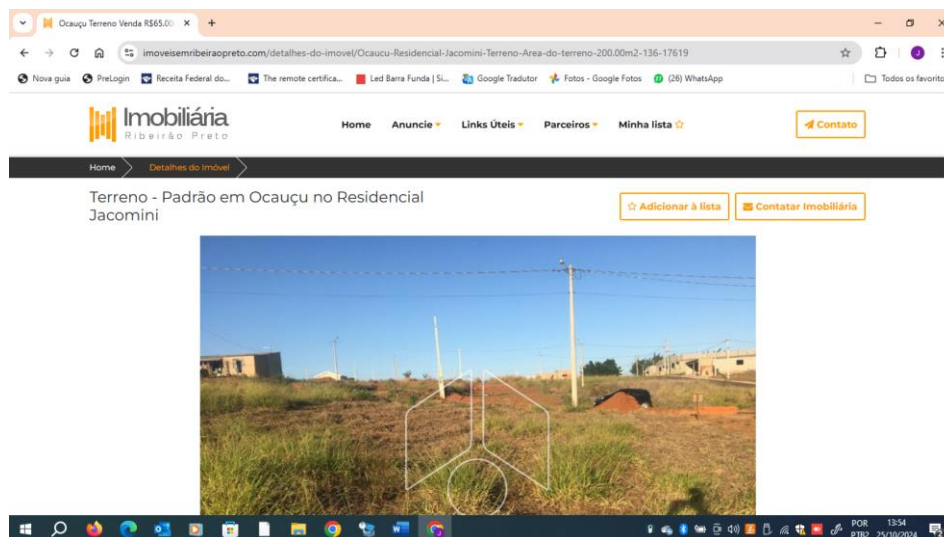
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA REF 17619 RESIDENCIAL JACOMINI-OCAUÇU

TELEFONE: (14)IMOBILIARIA RIBEIRÃO PRETO

R\$ 65.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 200 M²



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

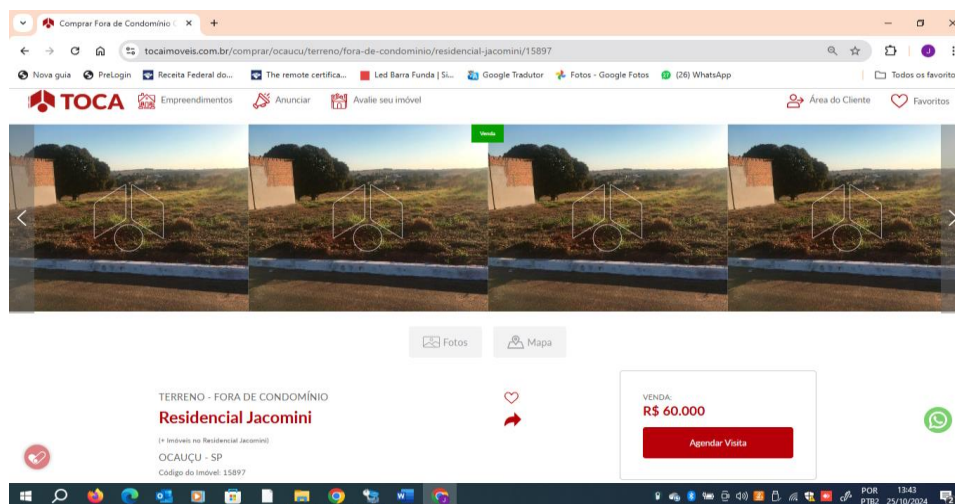
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA REF 15897 -OCAUÇU -BAIRRO JACOMINI- OCAUÇU

TELEFONE: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 60.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 200 M².



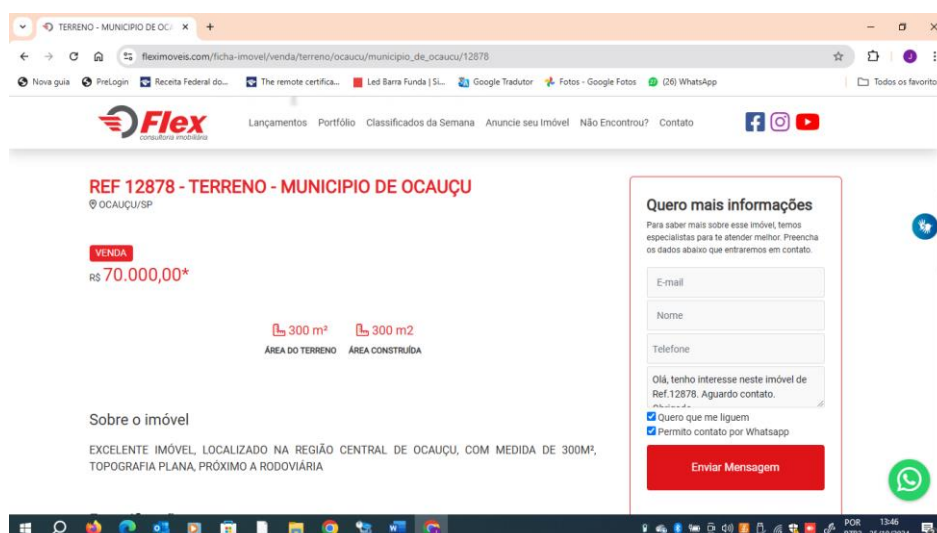
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA REF 12878 -OCAUÇU -

TELEFONE: (14)34026161 FLEX IMÓVEIS

R\$ 70.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 300 M².



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECI SP 43.645 - CNAI 18269

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

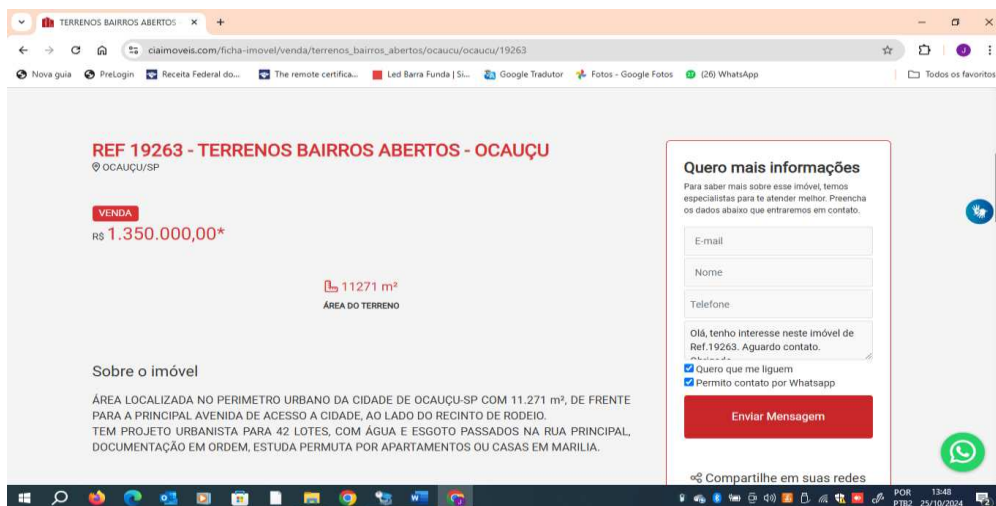
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA REF 19263 -OCAUÇU -

TELEFONE: (14)3454 1050 CIA IMÓVEIS

R\$ 1.350.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 11.271,00 M²-



RESIDENCIAL JACOMINI 14 99728 3603 PROPRIETARIO MURILO
10 X 20 = R\$ 70.000,00- OCAUÇU



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECI SP 43.645 - CNAI 18269

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

RESIDENCIAL JACOMINI 14 99746 4339-EDESIO PROPRIETARIO
10X20= R\$ 65.000,00- **OCAUÇU**



25

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

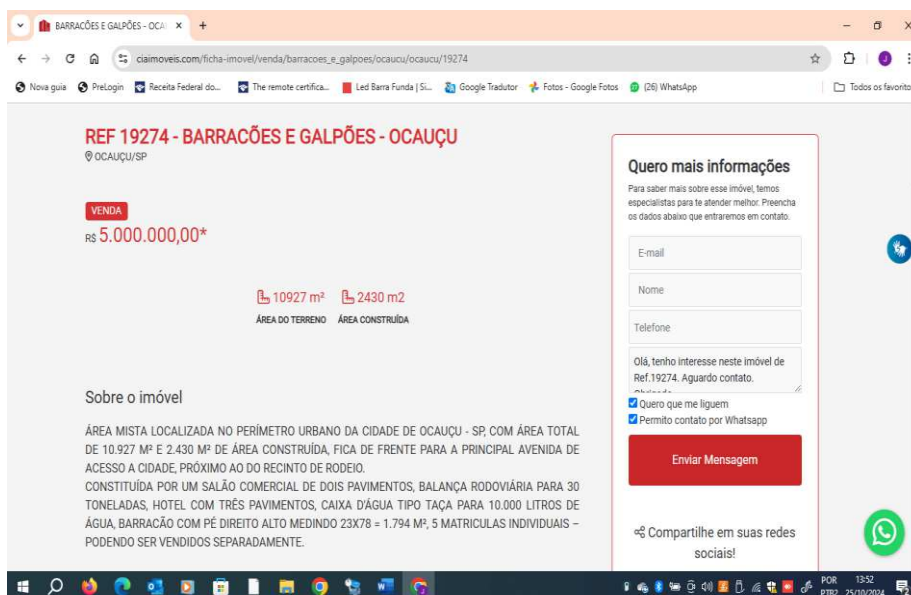
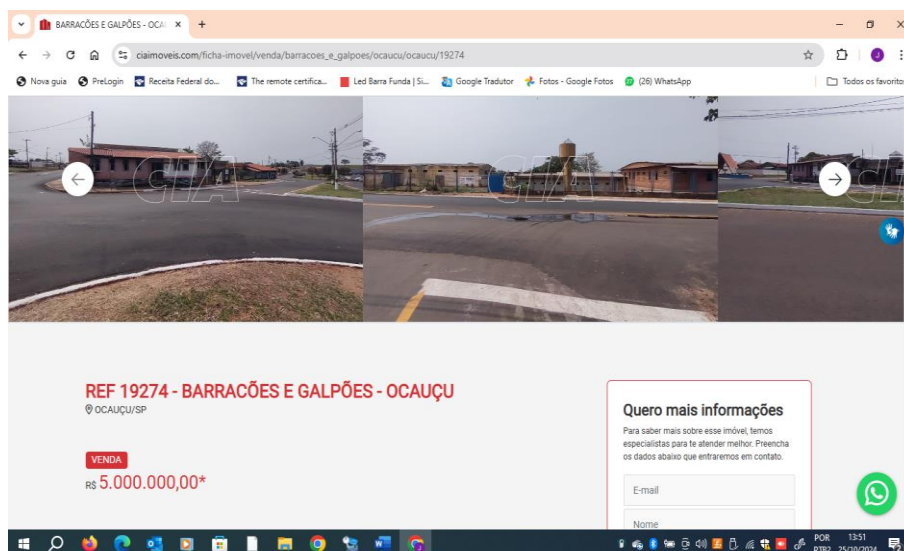
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA REF 19274 -OCAUÇU -

TELEFONE: (14)3454 1050 CIA IMÓVEIS

R\$ 5.000.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 11.271,00 M².



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECI SP 43.645 - CNAI 18269

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

CÁLCULOS

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO NO MUNICÍPIO DE OCAUÇU
MÉDIA R\$ 250,00 A R\$ 500,00

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO EM AVALIAÇÃO-REGIÃO CENTRAL
R\$ 500,00

TOPOGRAFIA DOS LOTES
HORACIO DE MAIO-DECLIVE LATERAL
ANGELO MARZOLA - DECLIVE ATÉ 20%

ÁREA CONSTRUÍDA NÃO ESTÃO CONSTANDO CF CERTIDÃO DE VALOR VENAL

ÁREA DE TERRENO CF CERTIDÃO E MATRÍCULA -CADA LOTE
200,00 M²

SINDUSCON CUB - SETEMBRO 2024
R\$ 1.980,10 M²

M² TERRENO R\$ 500,00 X ÁREA DO TERRENO 200,00 M² = R\$ 100.000,00

VALORES APROXIMADOS DAS BENFEITORIAS SOBRE O LOTE 4D QUADRA Y-RUA ANGELO MARZOLA Nº 300

PISCINA - R\$ 10.000,00
INSTALAÇÃO/ MÃO DE OBRA R\$ 3.000,00
PISOS/ MÃO DE OBRA NO ENTORNO R\$ 3.000,00
PARTE ELÉTRICA HIDRÁULICA R\$ 3.000,00
MUROS DE ALVENARIA/MATERIAL MÃO DE OBRA/REBOCO PINTURA R\$ 10.000,00
APROXIMADOS TOTAL R\$ 29.000,00

VALORES APROXIMADOS DAS BENFEITORIAS SOBRE O LOTE 4 A-B QUADRA Y-RUA HORÁCIO DE MAIO Nº 367/377

ÁREA / RESIDÊNCIA/ COMÉRCIO COM APROXIMADOS 40,00 M² X R\$ 1.980,10 = R\$ 79.204,00
MUROS DE ALVENARIA/MATERIAL MÃO DE OBRA/REBOCO PINTURA /PISO TERRENO PEDRISCO, R\$ 25.000,00
APROXIMADOS TOTAL R\$ 104.204,00

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

NÃO FORAM UTILIZADOS APARELHOS PARA MEDIÇÃO DAS AREAS CONSTRUIDAS ;

NÃO FORAM UTILIZADOS PARAMETROS DA TABELA ROSS HEIDECKE DAS AREAS CONSTRUIDAS , ANALISANDO A VIDA ÚTIL DE CADA BENFEITORIA ;

NOTA

CONSIDERANDO QUE A ESTIMATIVA DE HONORÁRIOS PROPOSTA POR ESTE PERITO ,CONFORME FLS 355 DOS AUTOS, TINHA COMO CONDIÇÃO DE NÃO EXISTIR AREAS CONSTRUÍDAS SOBRE OS **LOTES 4 -A-B-D**, DA QUADRA DE **LETRA Y**.

NO ENTANTO, NO DIA DA VISTORIA FORAM IDENTIFICADAS AREAS CONSTRUIDAS QUE NÃO ESTÃO REGULARIZADAS JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL E CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.

DIANTE DO EXPOSTO, OS VALORES ALI CITADOS, FORAM PESQUISADOS POR ESTIMATIVA DE CONSULTAS A PRESTADORES DE SERVIÇO.

QUALQUER QUESTIONAMENTO DAS PARTES SOBRE OS VALORES ATRIBUIDOS DAS AREAS CONSTRUIDAS, SERÃO OBJETO DE HONORÁRIOS COMPLEMENTARES.

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

CONCLUSÃO:

Em vistoria realizada segundo a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, segundo boas práticas e técnicas de avaliação, aliada a expertise deste subscritor, que 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.

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra de dados de mercado, TERRENOS SEM BENFEITORIAS, com características tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Acontece que, o município de Ocaçu é considerado como um mercado imobiliário pequeno, sem ofertas de imóveis a venda em larga escala e que diante deste cenário, os valores obtidos como referenciais, podem ser válidos também por informações de moradores da região.

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 dos **3 (TRÊS) TERRENOS, individualizados, nas matrículas n º 61049, n º 61050, n º 61052**, sem benfeitorias, localizados à **RUA HORÁCIO DE MAIO Nº 367/377 E RUA ANGELO MARZOLA N º 300, DESCONSIDERANDO AS RESPECTIVAS AREAS CONSTRUIDAS**, representam nesta data a importância **APROXIMADA** de:

R\$ 100.000,00 CEM MIL REAIS (CADA LOTE)

(+6 %) R\$ 106.000,00 CENTO E SEIS MIL REAIS (CADA LOTE)

(- 6 %) R\$ 94.000,00 NOVENTA E QUATRO MIL REAIS (CADA LOTE)

MARÍLIA 31 DE OUTUBRO DE 2024

JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO

CRECI Nº 43.645 CNAI- N º 18269

29

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

ANEXOS

30

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

CERTIDÃO DE VALOR VENAL HORACIO DE MAIO N º 367 LOTE 4 B

 **PREFEITURA MUNICIPAL OCAUÇU**
 PREFEITURA MUNICIPAL OCAUÇU
 AV. CELESTE CASAGRANDE, Nº 204 - CENTRO
 CNPJ: 44462248/0001-01

Exercício: 2024

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIFICAMOS, a pedido de JOSE ALBINO MARTINS MANZANO - PERITO JUDICIAL - CPF: 028.349.948-62, através do processo, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos do impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Cadastro: 601827 Matrícula: 61060
 Contribuinte: NORBERTO MARTINS BARRETO CPF/CNPJ: 64103086634
 Endereço: RUA HORACIO DE MAIO, 357 Complemento:
 Bairro: CENTRO CEP: 17540007
 Cidade: OCAUÇU/UF: SP

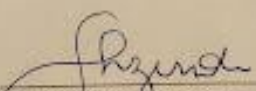
DADOS ESPECÍFICOS DO CADASTRO

Setor	Quadra	Y	Lote	04 B (PARTE LOTE 04)	Unidade	Código Antigo
Área do Terreno	200,00m²	Terreno Principal	10,00m	Área Edificada	0,00m²	
Valor Venal do Terreno	R\$ 3.319,47	Valor Venal da Edificação	R\$ 0,00	Valor Venal do Imóvel	R\$ 3.319,47	

ATENÇÃO: Esta certidão é válida somente com a autenticação mecânica ou comprovante de pagamento.

Data de Emissão: 28/10/2024 Valida Até: 28/12/2024 usuário: ROBINSON

Código de Controle da certidão/Número:
 0103.386E.8508.E12F


 ROBINSON GOMES DE REZENDE -
 VISCAL DE POSTURA
 Responsável

44.482.248/0001-01
 Prefeitura Municipal de Ocauçu
 Av. Celeste Casagrande, 204
 Centro - CEP 17540-000
 Ocauçu - SP.

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

CERTIDÃO DE VALOR VENAL HORACIO DE MAIO N º 377 LOTE 4 A

 **PREFEITURA MUNICIPAL OCAUÇU**
 PREFEITURA MUNICIPAL OCAUÇU
 AV. CELESTE CASAGRANDE, Nº 354 - CENTRO
 CNPJ: 44482248/000101

Exercício: 2024

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIFICAMOS, a pedido de JOSE ALBINO MARTINS MANZANO - PERITO JUDICIAL - CPF 028.349.948-62, através do processo, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Cadastro:	000197	Matrícula:	61049
Contribuinte:	NORBERTO MARTINS BARRETO	CPF/CNPJ:	54103096934
Endereço:	RUA HORACIO DE MAIO, 377 Complemento:		
Bairro:	CENTRO CEP: 17540-007		
Cidade:	OCAUÇU UF: SP		

DADOS ESPECÍFICOS DO CADASTRO

Setor:	00000	Quadra:	0000Y	Lote:	04-A (PARTE LOTE 04)	Unidade:	Código Antigo
Área do Terreno:	200,00m²	Testada Principal:	20,00m	Área Edificada:	0,00m²		
Valor Venal do Terreno:	R\$ 3.319,47	Valor Venal de Edificação:	R\$ 0,00	Valor Venal do Imóvel:	R\$ 3.319,47		

ATENÇÃO: Esta certidão é válida somente com a autenticação mecânica ou comprovante de pagamento.

Data de Emissão: 29/10/2024 Válida Até: 23/12/2024 usuário: ROBINSON

Código de Controle da certidão: Número: 55AE 32AS 42BA 6623


 ROBINSON GOMES DE RIZENZE -
 FISCAL DE POSTURA
 Responsável

44.482.248/0001-01

Prefeitura Municipal de Ocauçu
 Av. Celeste Casagrande, 204
 Centro - CEP 17540-000
 Ocauçu - SP

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

CERTIDÃO DE VALOR VENAL ANGELO MARZOLA Nº 300 LOTE 4 D



PREFEITURA MUNICIPAL OCAUÇU
 PREFEITURA MUNICIPAL OCAUÇU
 AV CELESTE CASAGRANDE, Nº 704 - CENTRO
 CNPJ: 44482248/000101

Exercício: 2024

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIFICAMOS, a pedido de JOSE ALBINO MARTINS MANZANO - PERITO JUDICIAL - CPF 028.349.948-62, através do processo , que revendo os assentamentos destinados a lançamentos do impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel.

Cadastro:	001929	Matrícula:	61052
Contribuinte:	NORBERTO MARTINS BARRETO	CPF/CNPJ:	54103098934
Endereço:	RUA ANGELO MARZOLA, 300 - Complemento:		
Bairro:	CENTRO CEP: 17540019		
Cidade:	OCAUÇU - UF: SP		

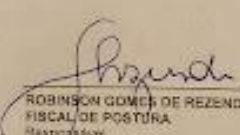
DADOS ESPECÍFICOS DO CADASTRO

Selo:	Quadro: Y	Lote:	04 D (PARTE LOTE 04)	Unidade:	Código Antigo:
Área do Terreno:	200,00m²	Taxação Principal:	10,00m	Área Edificada:	0,00m²
Valor Venal do Terreno:	R\$ 3.319,47	Valor Venal da Edificação:	R\$ 0,00	Valor Venal do Imóvel:	R\$ 3.319,47

ATENÇÃO: Esta certidão é válida somente com a autenticação mecânica ou comprovante de pagamento.

Data de Emissão: 29/10/2024 Valida Até: 28/12/2024 usuário: ROBINSON

Código de Controle da certidão: 6PCE.DF55.FCDB.7907


 ROBINSON GOMES DE REZENDE -
 FISCAL DE POSTURA
 Responsável

44.482.248/0001-01

Prefeitura Municipal de Ocauçu
 Av. Celeste Casagrande, 204
 Centro - CEP 17540-000
 Ocauçu - SP.

33
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

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

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

Este trabalho foi conduzido por profissional da área imobiliária, tendo como base os dados obtidos junto ao mercado imobiliário local, somado aos conhecimentos na análise e interpretação de tais dados.

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.

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

Os Direitos deste Parecer Mercadológico, pertencem a José Albino Martins Manzano CRECI 43645, CNAI 18269.

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.IMOVEISMANZANO.COM.BR E-MAIL: JOSEALBINO@IMOVEISMANZANO.COM.BR
