

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

SOLICITANTE: TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA SP
PROCESSO DIGITAL N.º 0004043-15.2023.8.26.0344
CLASSE ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ALIENAÇÃO JUDICIAL
EXEQUENTE: JOSÉ CARLOS VICENTE
EXECUTADO: SAMUEL VICENTE 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 V. Exa. o que segue

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

01. OBJETIVO:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **ALIENAÇÃO/LOCAÇÃO** do imóvel situado a **Rua Mário Degani n.º 356, Bairro Palmital Prolongamento, Cep 17510 240, nesta cidade de Marília SP**, descrito nos termos da matrícula nº 5803, do 2.º Cartório de Registro de Imóveis de Marília, São Paulo, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de Marília” como contribuinte municipal sob 3078000.

02. PRODUÇÃO DO PARECER TÉCNICO:

“PTAM AGOSTO 2023

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 MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA/LOCAÇÃO
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 Quarta Vara Cível desta Comarca, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração **APROXIMADA para efeito de "VENDA/ LOCAÇÃO do referido Imóvel"**.

7.2 - O imóvel objeto deste Parecer Mercadológico, está devidamente registrado na matrícula de n.º 5803, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marília - SP, cadastrado perante PMM - (Prefeitura Municipal de Marília São Paulo) sob o número de contribuinte n.º 3078000.

7.3 -O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor, no dia 03 de Agosto de 2023 , as 9 hs, acompanhado do morador do I.A, Sr Samuel Vicente , Dr Cláudio dos Santos inscrito na OAB SP 153.855.

7.4- Não foram utilizados aparelhos para medição das respectivas áreas construídas.

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

07. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

NATUREZA DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO-APARENTE SECA

TOPOGRAFIA DO L.A: ABAIXO DO NÍVEL DA RUA 1,00 M

DECLIVIDADE : MAIOR QUE 2 METROS

LOCALIZADO

MEIO DE QUADRA

IMÓVEL AVALIANDO:

AREA DO TERRENO E CONSTRUÇÃO CONFORME VALOR VENAL

A.T 420 M²

A.C 237,86 m²

FRENTE

GARAGEM PARA 2 AUTOS

PORTÃO ELETRÔNICO BASCULANTE/SOCIAL

1 SALA

COZINHA

3 DORMITÓRIOS

WC SOCIAL

AREA DE SERVIÇO COBERTA

FUNDOS

2 CONSTRUÇÕES RESIDENCIAIS SEM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

ACABAMENTO

FECHADURAS E DOBRADIÇAS METAIS/ LOUÇAS QUALIDADE COMUM

PISO

INTERNO: CERÂMICO

CALÇADA -EXTERNO CONCRETO

PINTURA:

INTERNA E EXTERNA: ESTADO DE CONSERVAÇÃO RUIM

***ESQUADRIAS:**

FERRO/ALUMÍNIO /VIDROS/PORTAS DE MADEIRA

***ILUMINAÇÃO:**

LUMINÁRIAS -INTERRUPTORES E TOMADAS QUALIDADE COMUM

MUROS DA DIVISA –SEM REBOCO

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

08. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O referido condomínio está localizado em área estritamente residencial. Distante 2000 metros da Prefeitura Municipal, Teatro Municipal, Museu de Paleontologia.

Trata-se de uma via pavimentada com sentido duplo.

Importante destacar pela proximidade de colégios de ensino público, centro de saúde, pequenos mercados, posto de combustíveis e demais segmentos comerciais.

Em um raio de 1500 metros encontramos empreendimentos residenciais verticalizados e horizontais de médio padrão.

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 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 optica, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano.

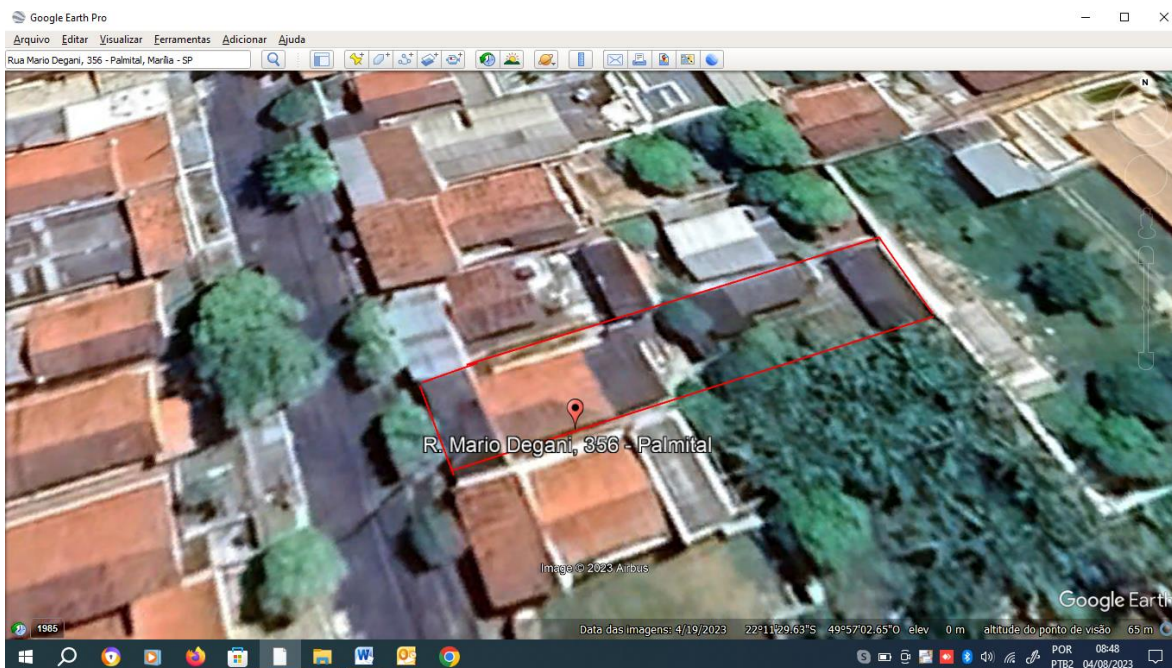
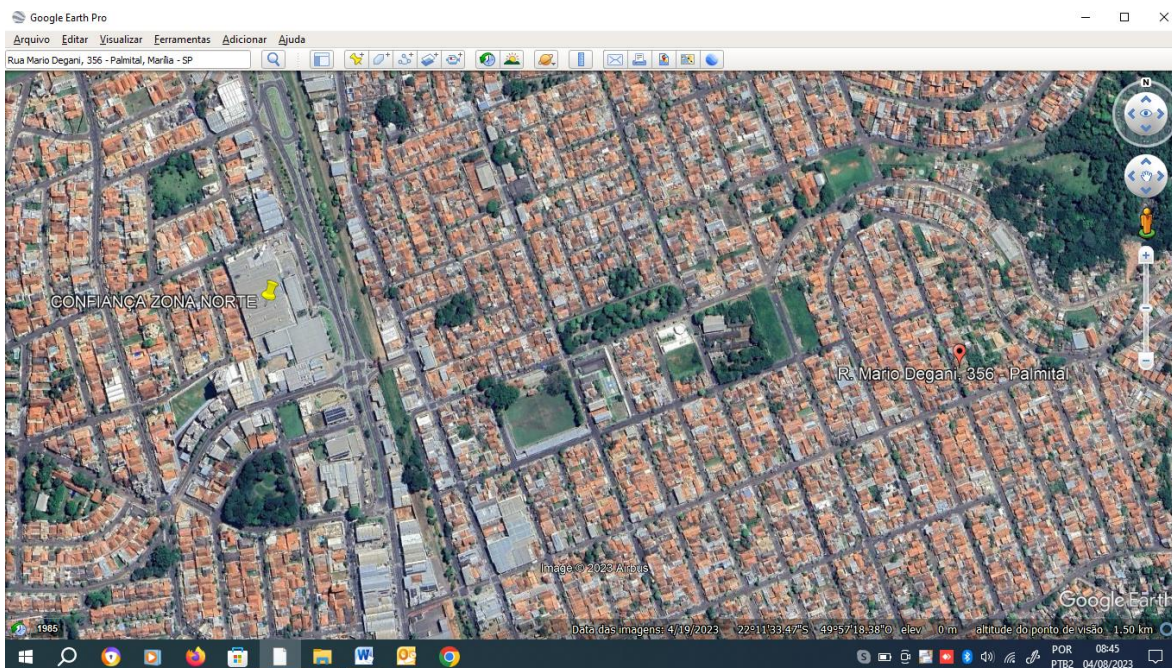
CONFRONTAÇÕES:

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n. 5803, do 2º Registro de Imóveis de Marília e fazem parte integrante deste Parecer.

Possíveis alterações não estarão contidas nas averbações nestes documentos.

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

10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



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

10 -DOCUMENTOS

CERTIDÕES CADASTRAIS

***MATRICULA NOS AUTOS**
Nº 5803

***IPTU – CADASTRO CAMPO ANEXO**
Nº 3078000

DÉBITOS IMOBILIÁRIOS CAMPO ANEXO

VALOR VENAL CAMPO ANEXO

***DAEM CADASTRO CAMPO ANEXO**
Nº 26885/63
Nº 113330-3

***PROCESSO CONSTRUÇÃO**
Nº 5698/1978
Nº 9156/1980

***ROSS HEIDECKE – VIDA ÚTIL -45 anos**
CLASSIFICAÇÃO REPAROS DE GRANDE PORTE

*** INDICES SINDUSCON CUB 2023-R\$ 1.912,83**

Boletim Econômico - Julho 2023

07_julho_2023 (3).pdf

Arquivo

D:\User\Downloads\07_julho_2023%20(3).pdf

Bem-vindo ao Face...

Hotmail - Outlook.c...

sinapi_201601cader...

ZYD801 - Rádio No...

2433 aurelio bernar...

Pesquisa de Imóvei...

Prefeitura de Mar...

Meia Maratona Inte...

07_julho_2023 (3).pdf

1 / 4

150%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.912,83	0,13	R-1	2.348,33	0,16	R-1	2.847,12	0,06
PP-4	1.777,66	0,06	PP-4	2.192,43	0,15	R-8	2.302,40	0,04
R-8	1.700,21	0,04	R-8	1.956,49	0,09	R-16	2.487,67	0,12
PIS	1.311,37	0,09	R-16	1.899,52	0,11			

(*) 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, julho de 2023 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	2.266,34	0,08	CAL-8	2.394,89	0,09
CSL-8	1.964,98	0,07	CSL-8	2.113,30	0,08
CSL-16	2.618,37	0,07	CSL-16	2.767,56	0,10
RP1Q	2.082,58	0,20			
GI	1.117,81	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

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

C

W

0

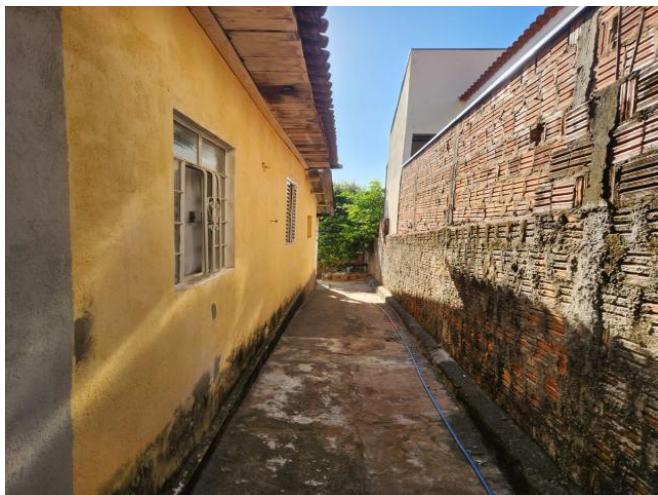
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA/LOCAÇÃO
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

11 -FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO:



10

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



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



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



RESIDENCIAS FUNDOS- SEM VALOR COMERCIAL



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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA/LOCAÇÃO
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.

NOTA

Foram prospectados referenciais na REGIÃO DO I.A , o que nos garante uma boa qualidade do trabalho a ser apresentado.

15

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

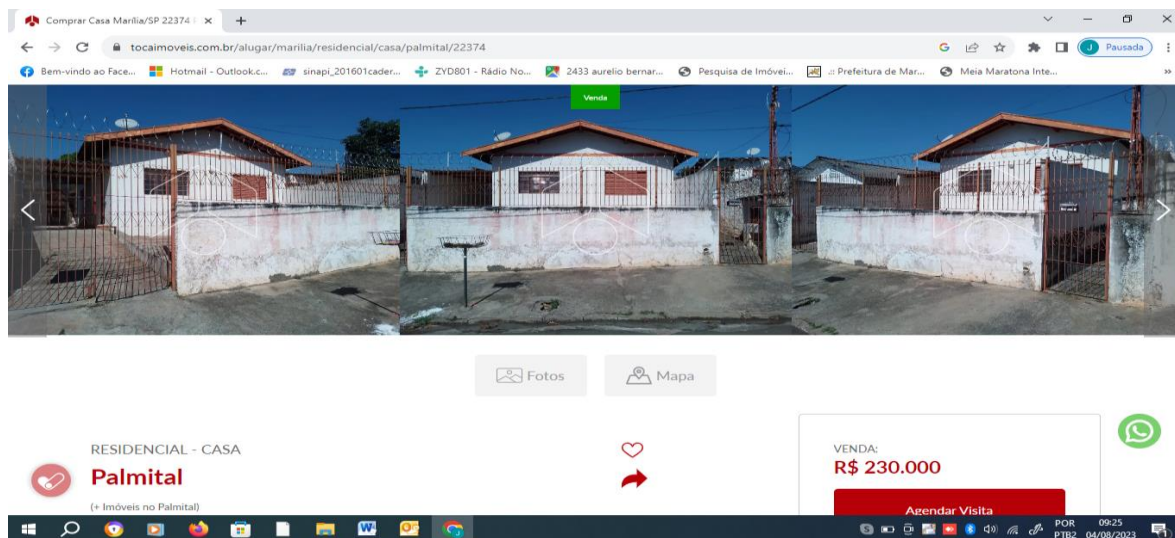
14-FOTOS / DESCRITIVOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAS:

Anunciado na Imobiliária: REF 22374 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 230.000,00 duzentos e trinta mil reais

Características do Imóvel: a.t 325 m² /a.c 70 m²



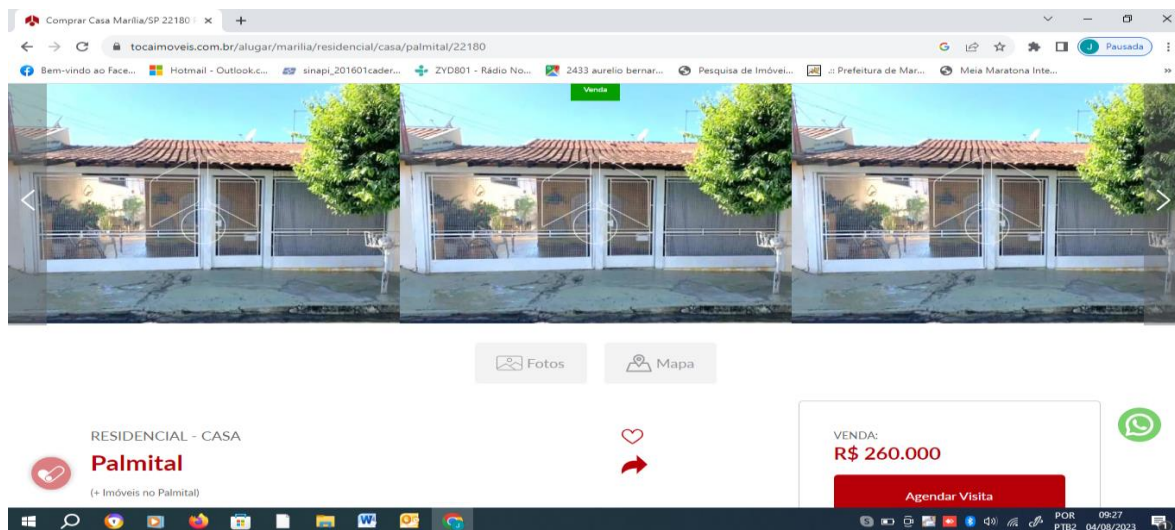
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 22180 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 260.000,00 duzentos e sessenta mil reais

Características do Imóvel: a.t 250 m² /a.c 120 m²



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

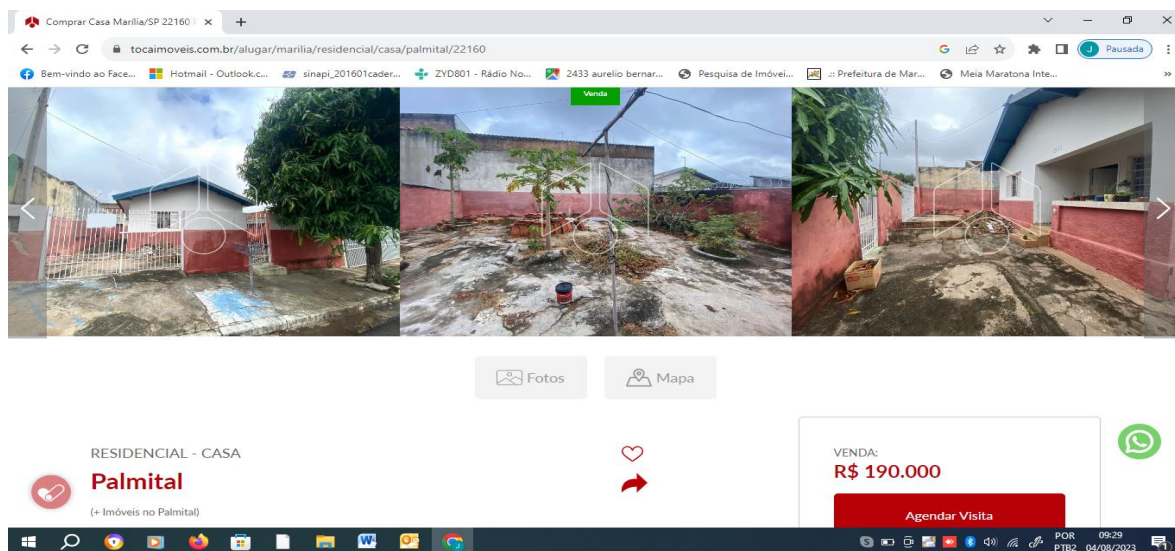
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 22160 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 190.000,00 cento e noventa mil reais

Características do Imóvel: a.t 260 m² /a.c 100 m²



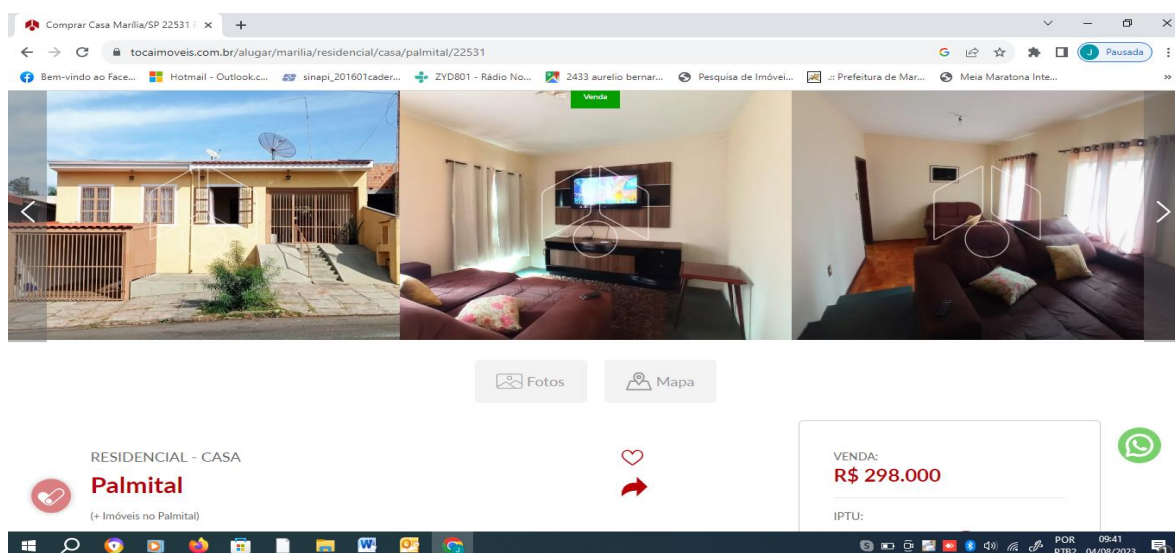
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 22531 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 298.000,00 duzentos e noventa e oito mil reais

Características do Imóvel: a.t 250 m² /a.c 160 m²



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

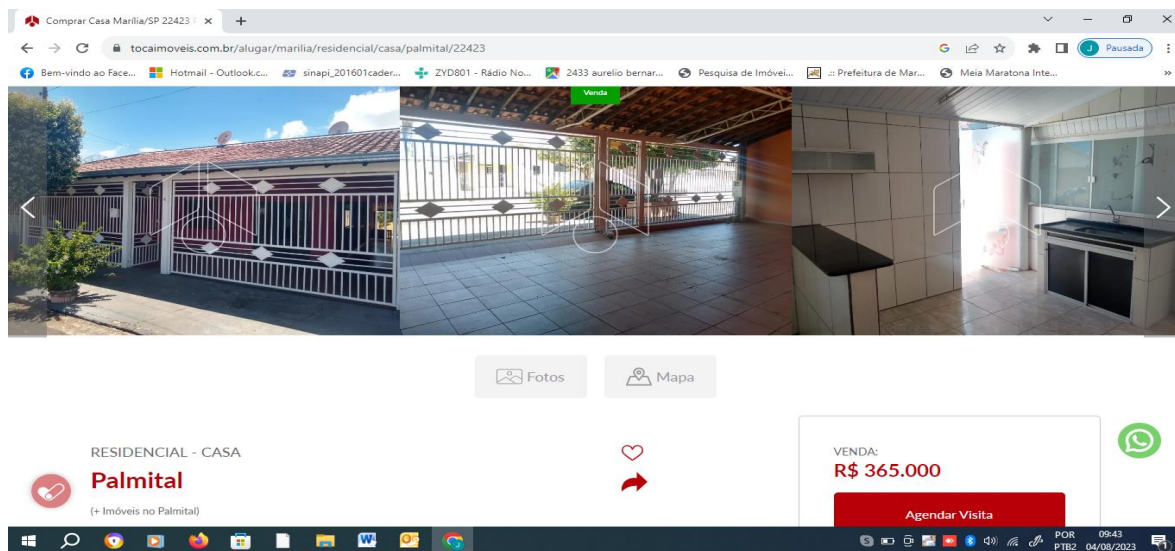
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 22423 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 365.000,00 trezentos e sessenta e cinco mil reais

Características do Imóvel: a.t 552,50 m² /a.c 250 m²



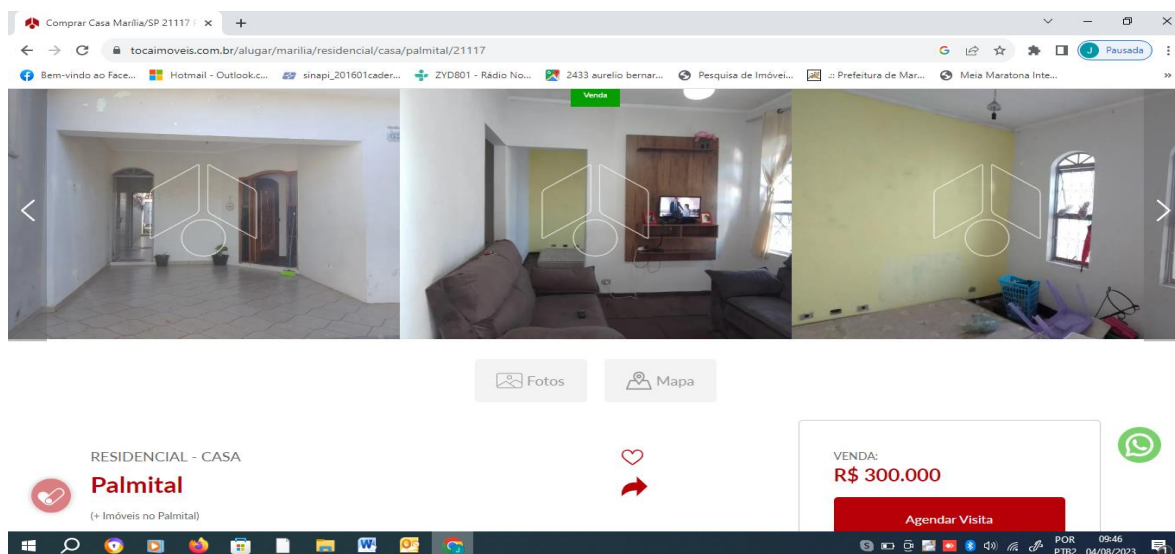
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 21117 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 300.000,00 trezentos mil reais

Características do Imóvel: a.t 250 m² /a.c 170 m²



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

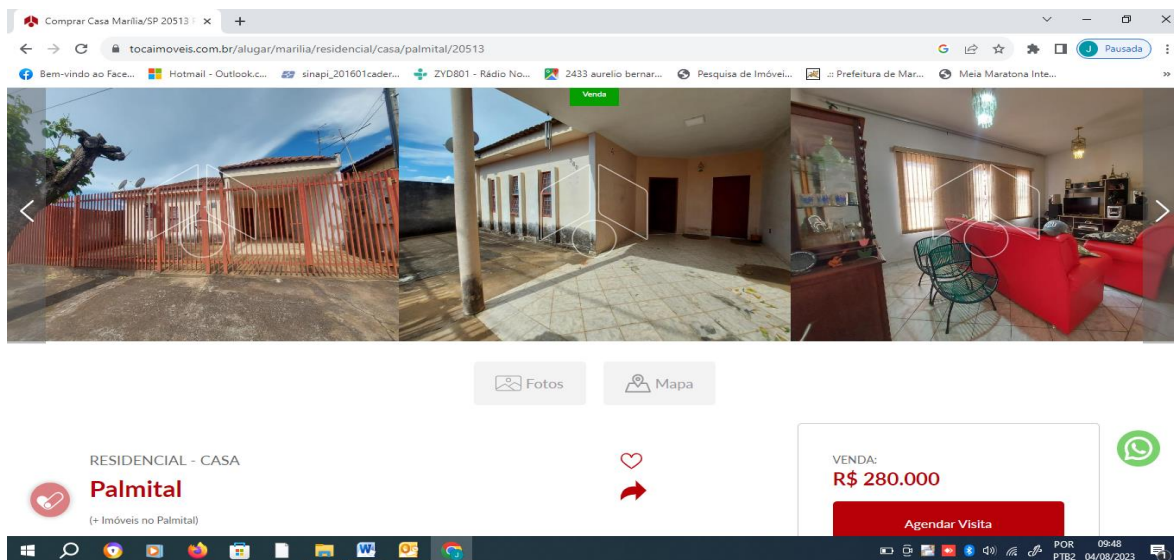
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 20513 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 280.000,00 duzentos e oitenta mil reais

Características do Imóvel: a.t 250 m² /a.c 110 m²



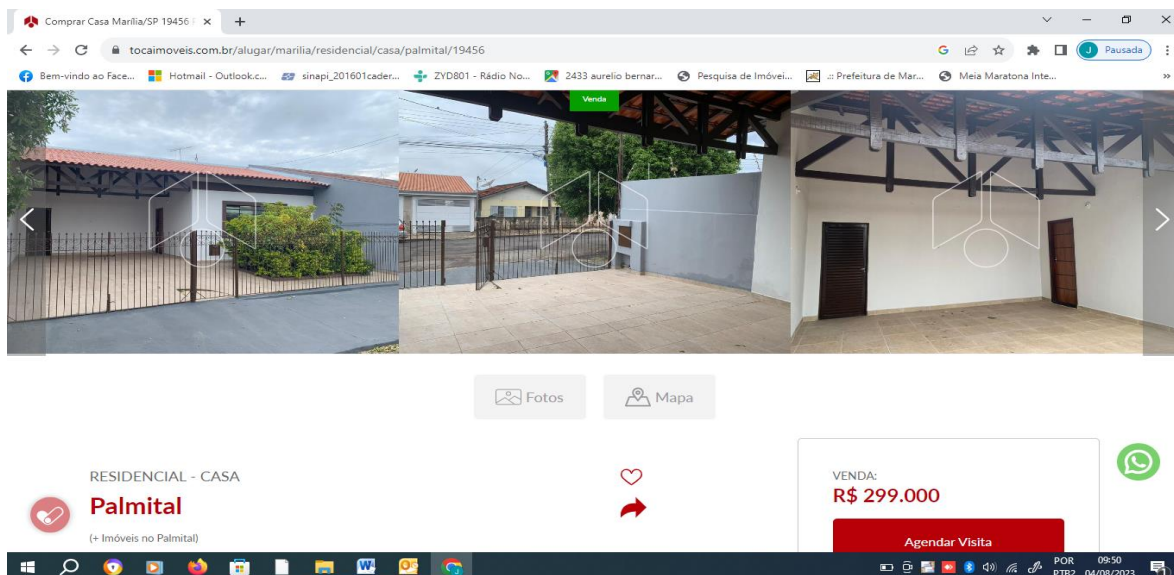
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 19456 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 299.000,00 duzentos e noventa e nove mil reais

Características do Imóvel: a.t 250 m² /a.c 150 m²



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

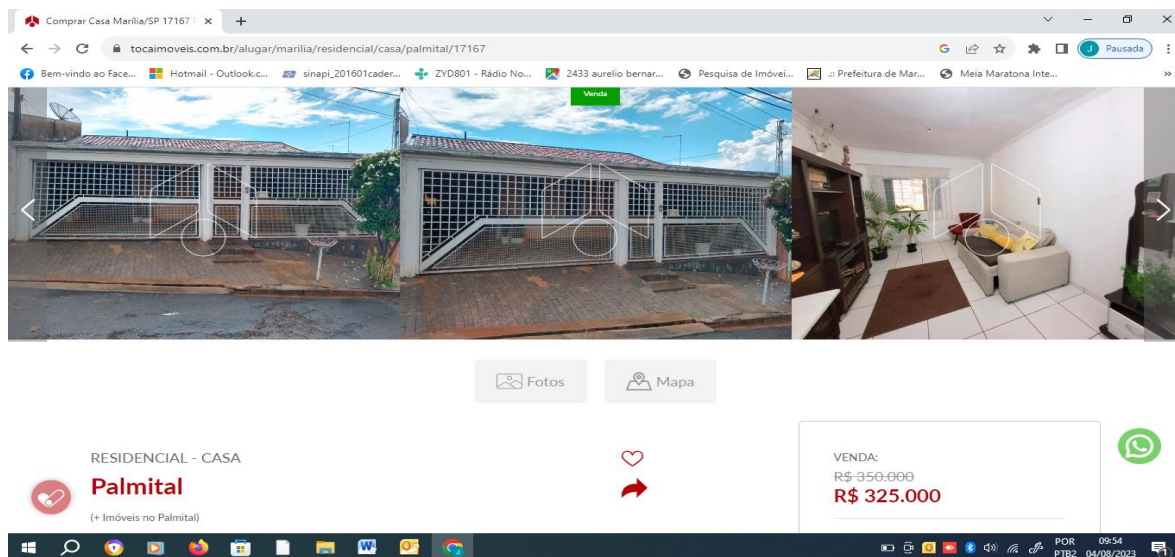
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 17167 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 325.000,00 trezentos e vinte e cinco mil reais

Características do Imóvel: a.t 250 m² /a.c 221,36 m²



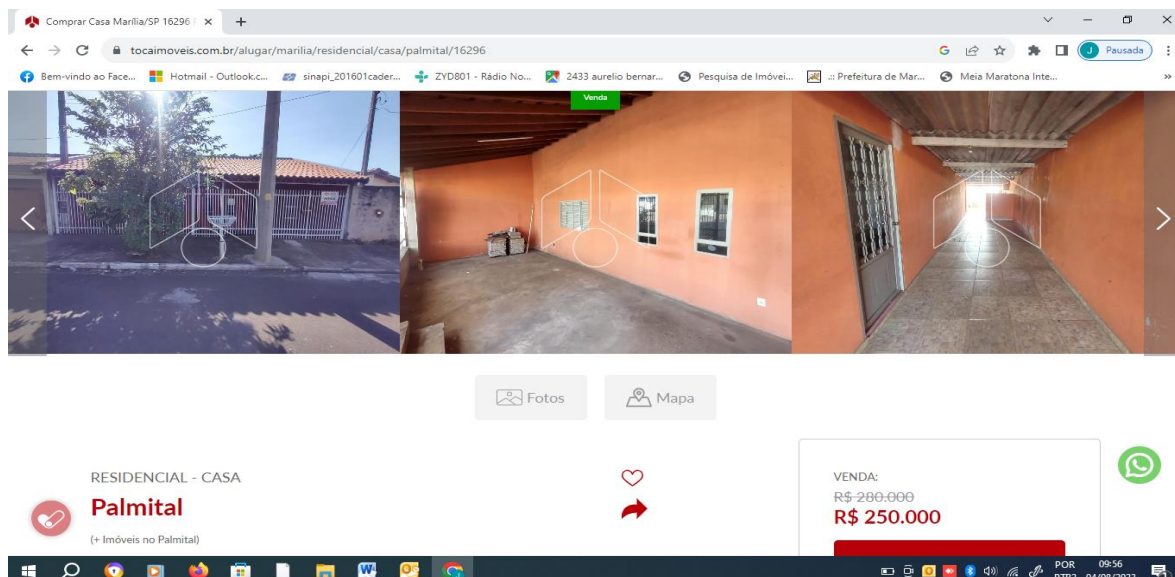
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: REF 16296 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 250.000,00 duzentos e cinquenta mil reais

Características do Imóvel: a.t 250 m² /a.c 140 m²



20

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

15: HOMOGENEIZAÇÃO/VALOR REAL

Considero que o raciocínio a ser apresentado a V.Exa. e as Partes, tem embasamento legal, onde a busca de referenciais semelhantes foi com sucesso, com imagens do imóvel, metragem, fachada, na mesma região, disponíveis para venda/ locação nos sites das empresas imobiliárias de Marília.

Entendo que o método e a idéia em apresentar este Parecer, foi elaborado em um contexto simples, auto explicativo, fácil linguagem e entendimento.

LEGENDA

***VALOR DO M² DE TERRENO NA REGIÃO DO I.A - R\$ 500.00 A R\$ 900.00**

***TABELA DE CLASSIFICAÇÃO /DEPRECIAÇÃO -ROSS HEIDECKE –
VIDA ÚTIL DO I.A -45 ANOS
CLASSIFICAÇÃO “ REFORMAS DE GRANDE PORTE 83,10 %**

***VALOR DO METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA CONFORME SINDUSCON CUB SP-
R\$ 1.912,83m²**

***ÁREA DE TERRENO CONFORME MATRÍCULA E VALOR VENAL
420 M²**

***ÁREA CONSTRUÍDA CONFORME VALOR VENAL
237,86 M²-Deste Total- Serão Subtraídos 100,00 M² De Área Construída Sem Valor Comercial**

**LOCAÇÃO ESTIMATIVA
METRO QUADRADO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NA ZONA NORTE (BAIRRO PALMITAL)
REGIÃO DO I.A
R\$ 10,00 A R\$ 20,00 o metro quadrado**

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

***APURAÇÃO DO VALOR PARA VENDA E LOCAÇÃO EM 2023**
RELAÇÃO DO PREÇO DE VENDA/RETORNO DO CAPITAL INVESTIDO

AREA DE TERRENO 420 M² X R\$ 500,00 = R\$ 210.000,00
TOPOGRAFIA ABAIXO DO NIVEL DA RUA-10 %
TOPOGRAFIA DECLIVE ACIMA DE 20 % -30 %
R\$ 126.000,00

AREA APROXIMADA A SER AVALIADA 140 M² X R\$ 1.912,83= R\$ 267.796,20

267.796,20-83,10% = R\$ 45.257,55

VL DO TERRENO R\$ 126.000,00+ VL A. CONSTRUIDA R\$ 45.257,55
VALOR TOTAL R\$ 171.257,55

VALOR APURADO PARA VENDA

****APURAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO/VENDA/ SOBRE R\$ 171.257,55**

MÁXIMO PERCENTUAL RENDA PARA ALUGUEL 0,3% A 0,5 %

MINIMO R\$ 171.257,55 X 0,3%= R\$ 513,77
MÉDIO R\$ 171.257,55 X 0,4 % = R\$ 685,03
MÁXIMO R\$ 171.257,55 X 0,5% = R\$ 856,28

FONTE -IBAPE 9.2.1.2-COLETA DE DADOS

“Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneas a data da referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação de mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.”

Recomenda-se que as amostras tenham a metade das áreas ou o dobro (construção ou terrenos).”

22

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA/LOCAÇÃO
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.

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.

VENDA - VALOR APROXIMADO do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de:

R\$ 171.257,55(cento e setenta e um mil duzentos e cinquenta e sete reais cinquenta e cinco centavos)

(+6 %) R\$ 181.533,00(cento e oitenta e um mil quinhentos e trinta e três reais)

(-6 %) R\$ 160.982,09(cento e sessenta e dois mil novecentos e oitenta e dois reais nove centavos)

LOCAÇÃO - VALOR APROXIMADO do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de:

R\$ 685.03(seiscentos e oitenta e cinco reais e três centavos)

(+6 %) R\$ 726,13(setecentos e vinte e seis reais treze centavos)

(-6 %) R\$ 643,92(seiscentos e quarenta e três reais noventa e dois centavos)

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

Cordialmente,

Marília 04 de Agosto de 2023

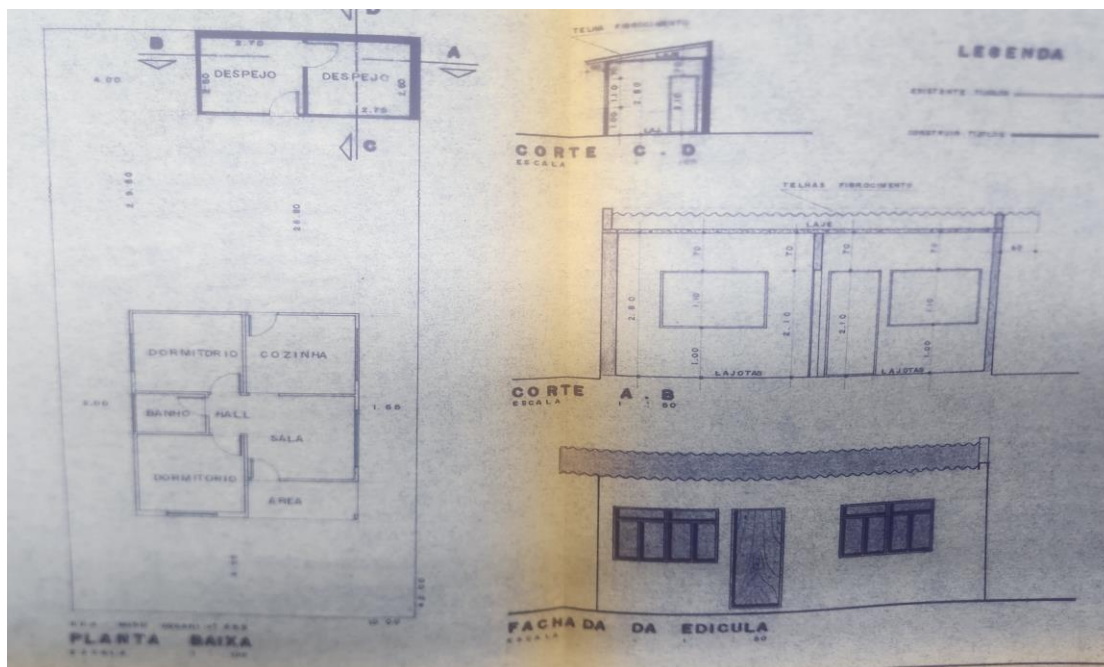
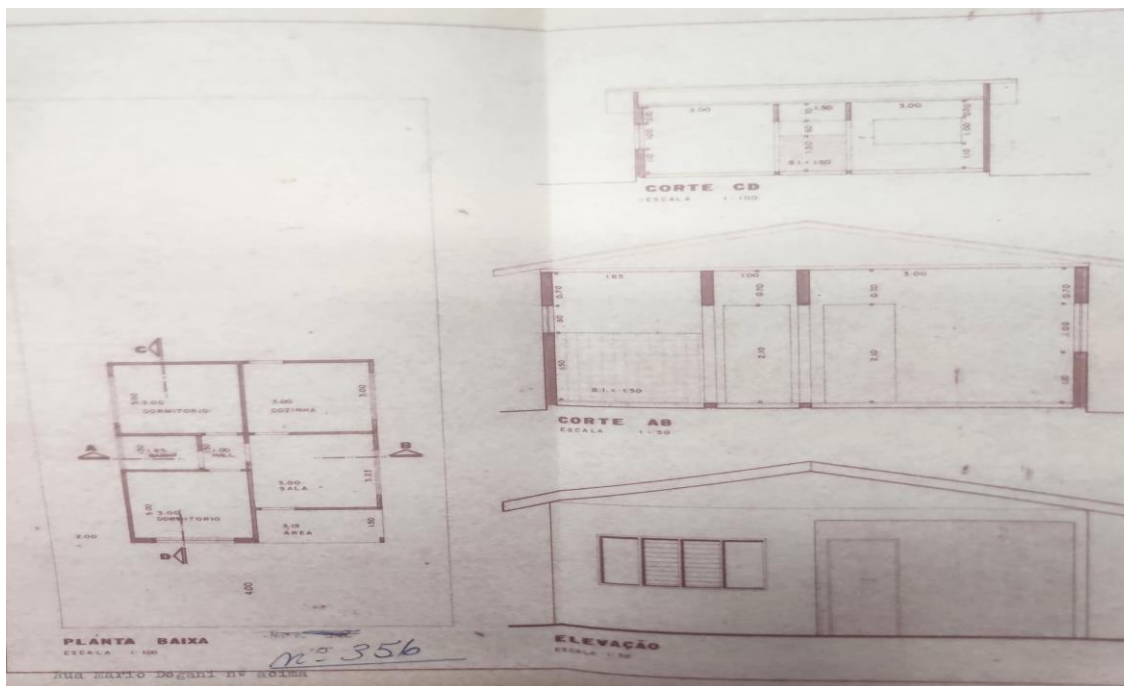
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO

CRECI nº 43.645 CNAI- n º 18269

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

Anexos

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



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

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA FOLHA

MORADIA ECONOMICA DE ACORDO COM O ATO Nº6 DO CREA.

IAPAS - MARILIA

«A obra foi devic
te matriculada no IAPA:
n.º 21-291-13637-68
Data 14 de setembro de 1978
Func. e N.º
Rair Sartori
Ag. Administr. - Mat. 163

PARA CONSTRUÇÃO DE RESIDENCIA EM TIJOLOS
MARILIA SÃO PAULO
PROPRIETÁRIO

José Vicente

ESCALAS 1:50 1:100 1:2000

RUA ("12") Rua Mario Degani nº 356
QUADRA "152" LOTE "50"
BAIRRO "PALMITAL - Prolongamento"

ÁREAS
TERRENO 420,00 m²
A CONSTRUIR 50,00 m²
LIVRE 370,00 m²

SITUAÇÃO

Rua Mario Degani nº 356

1									
2									
3	53	52	51	50	49	48			
4									
5									

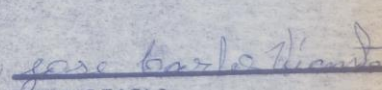
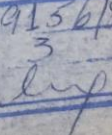
PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA

Armando Biava - Eng.º Civil
CREA n.º 6722 /D - 6.ª Região

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA
APROVADO
 Marília, 30 de 78
 José Luis de Oliveira Lyrio

Proc. n.º 5698/78
Fls. n.º 40
Ass. [assinatura]

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

PROJETO COMPLETO		FOLHA ÚNICA	
PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDICULA EM ALVENARIA EM MARÍLIA - S.P. PROPRIEDADE DE JOSE VICENTE ESCALAS 1 : 50 1 : 100 1 : 2000			
RUA MARIO DEGANI nº 356 - QUADRA 152 - LOTE 50 - BAIRRO PALMITAL PROLONGAMENTO.			
AREAS TERRENO EXISTENTE CONSTRUIR LIVRE	M² 4 20.00 50.00 18.00 3 52.00	 PROPRIETARIO	
LIMA RUA MARIO DEGANI N.M. RUA DERNANIO S.		 AUTOR E RESPONSÁVEL PELA OBRA IVAN FIORINI ENG. CIVIL - C.R.E.A. 52.897/D-6º REG.	
IAPAS - MARÍLIA «A obra foi devidamente matriculada no IAPAS sob n.º 25-295-18418-65» Data de 4 DEZ 1980 de 19		PREFEITURA MUNICIPAL APROVADO  Proc. n.º 9156/80 Fls. 3 Ass. 	
Fund. N.º Gerente Sérgio Sabino Ag. Administrativo 165.812			

27

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

CERTIDÃO VALOR VENAL

PREFEITURA DE MARÍLIA x PREFEITURA DE MARÍLIA x certidao-valor-venal x +

meuimovel.marilia.sp.gov.br/pmm/certidao-valor-venal?qid=3078000&qex=2023&qtr=0

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

certidao-valor-venal 1 / 1 - 80% +

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 0614679/2023

EXERCÍCIO DE LANÇAMENTO: 2023

CERTIFICAMOS que, de acordo com nosso banco de dados, os valores venais relativos aos lançamentos de impostos imobiliários, para o exercício de **2023**, do imóvel cadastrado nesta municipalidade sob o nº **3078000**, são os seguintes:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	3078000
Situação:	ATIVO
Proprietário:	SAMUEL VICENTE
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	MANDO DEGANI R, 356 -
Bairro/Loteamento:	PALMISTAL PROLONGAMENTO - QUADRA: 152 - LOTE: 050
Área do Terreno:	420,00 m²
Área Construída:	237,86 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 45.626,51
Valor Venal Predial:	R\$ 146.710,62
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 192.337,13

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:	0614679/2023
Código de Verificação:	3149063430
Data de Emissão:	02/08/2023 19:05:51
Data de Validade:	29/03/2024

QR Code

Windows 10 taskbar icons: Search, Edge, Chrome, Firefox, VS Code, File Explorer, Word, Excel, PowerPoint, Outlook, Teams, OneDrive, etc.

System tray: Network, Volume, Bluetooth, etc. Date: 02/08/2023 19:06.

CERTIDÃO NEGATIVA IPTU

PREFEITURA DE MARÍLIA x certidao-debitos-imobiliario x +

meuimovel.marilia.sp.gov.br/pmm/certidao-debitos-imobiliario?qid=3078000

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

certidao-debitos-imobiliario 1 / 1 - 80% +

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS
Nº 0614680/2023

CERTIFICA que, até a presente data, em relação à inscrição do imóvel nº **3078000**, abaixo identificado, **CONSTA DÉBITO TRIBUTÁRIO**, conforme relação abaixo, junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	3078000
Situação:	ATIVO
Proprietário:	SAMUEL VICENTE
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	MANDO DEGANI R, 356 -
Bairro/Loteamento:	PALMISTAL PROLONGAMENTO - QUADRA: 152 - LOTE: 050
Cidade/UF:	MARÍLIA/SP

RELAÇÃO DE DÉBITOS						
Tributo	Exercício	V. Original	Correção	Juros	Multa	Interesses
Imposto Predial	2019	401,98	236,42	507,30	004,35	2.420,35
Imposto Predial	2020	1.119,00	236,40	504,40	035,30	2.156,47
Imposto Predial	2021	742,81	118,24	197,94	85,88	114,29
Imposto Predial	2022	1.392,17	75,31	189,84	174,63	635
Imposto Predial	2023	743,84	9,00	33,48	34,12	9,00
Total Geral		5.489,90	665,43	1.430,96	499,87	479,12

ATENÇÃO: Ficando ressalvado o direito da Prefeitura exigir a qualquer tempo, os créditos tributários que venham a ser apurados como aplicação no disposto nos parágrafos 2º e 3º, artigo 56, 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:	0614680/2023
---------------------	--------------

QR Code

Windows 10 taskbar icons: Search, Edge, Chrome, Firefox, VS Code, File Explorer, Word, Excel, PowerPoint, Outlook, Teams, OneDrive, etc.

System tray: Network, Volume, Bluetooth, etc. Date: 02/08/2023 19:07.

28

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA/LOCAÇÃO
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 **LOCAÇÃO no estado que se encontra**.

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

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

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

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

Dados do Escritório Imobiliário:

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