

164

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

Solicitante "1ª VARA DE FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DA COMARCA DE MARÍLIA SP."
Processo Físico: 0001135-29.2016.8.26.0344

I – IMÓVEL LOCALIZADO:

Rua Nobor Imamura, n.º 82, Bairro Nova Marília, nesta cidade de Marília SP.

II – MEDIDAS DO TERRENO / DOCUMENTAÇÃO:

Quadra T-3 / lote 07;

A: 201,54 mt²;

B: 41,86 mt² conforme matrícula 2ª CRI;

C: 171,30 MT² conforme certidão de valor venal

Registrado junto a PMM 4971100;

Registrado junto a DAEM 00041725-82;

Projeto aprovado PMM sob o nº 43439/43438 ano de 2010;

Platônio de Registro de Imóveis e Anexos ;

III- OBJETIVO:

O Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de Mercado para VENDA conforme solicitação
feito da 1ª Vara de Família e das Sucessões da Comarca de Marília, SP.

165

**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6530/78**

IV - VISTORIA:

O imóvel foi vistoriado "in loco" por este subscritor, no dia 08 de fevereiro de 2018, onde não foi solicitado a confirmação de medidas do terreno e área construída.

O imóvel Avaliando encontra-se habitado pela Sra. Cleuza W. Coneglian.

V - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Conforme consta na matrícula junto ao 1º CRI, a planta anexa foi alterada, e a área construída é maior do que consta na planta e na matrícula.

Uma residência, com todas as suas instalações e demais benfeitorias, tijolos, forrada, rebocada e pintura em látex;

2 dormitórios, sala, wc social com azulejos, copa e cozinha, área de serviço, e cobertura utilizada para abrigo de veículos;

Nos fundos edícula com área de serviço, despejo e wc;

Escadarias de ferro e portas de madeira;

Teto interno cerâmico;

Teto externo cimento desempenado;

Rejunta interna e externa em bom estado de conservação;

Calçada, piso cimento desempenado;

Portão de ferro automatizado para entrada de veículos;

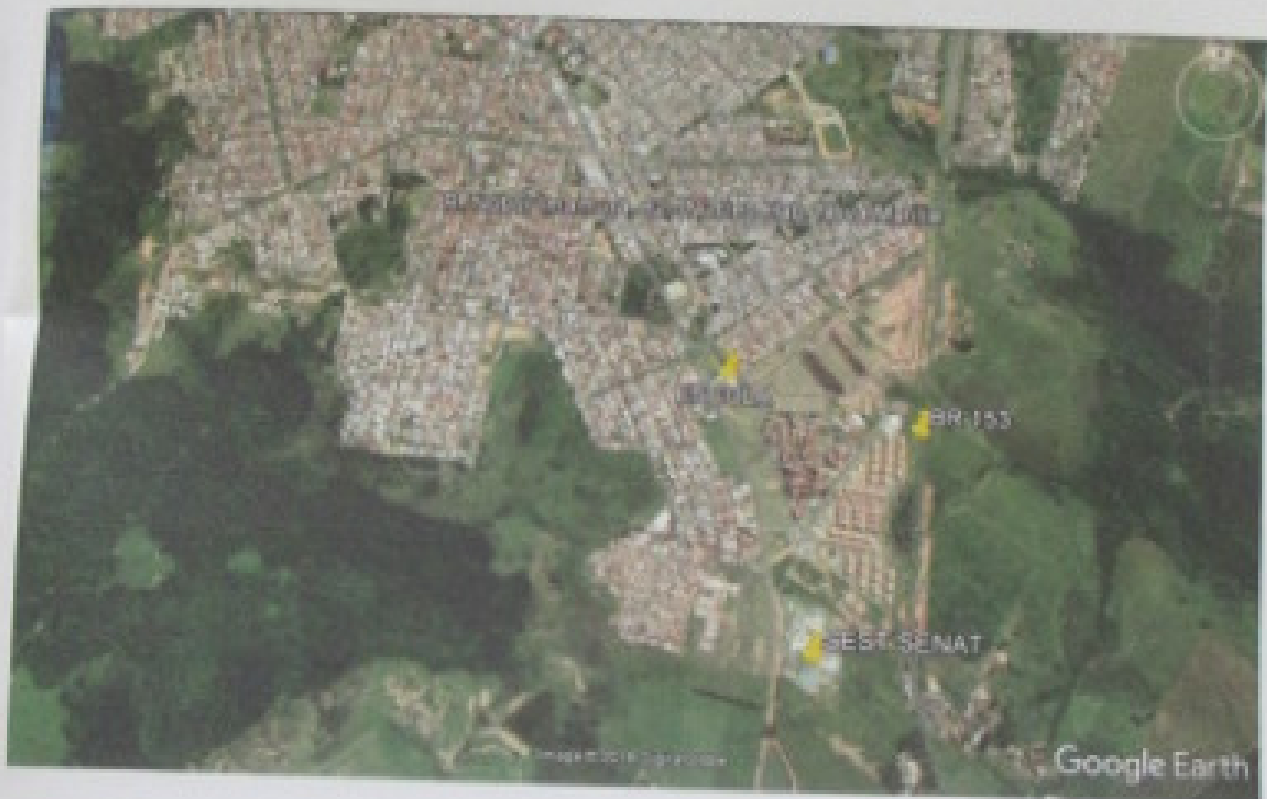
166

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6530/78**

VI - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O imóvel avaliado é servido por pequenos segmentos comerciais (igreja, padaria, farmácia e mercados) escolas públicas de ensino, etc.

VIII - MAPA DA LOCALIZAÇÃO:



IX - FOTOS DO IMÓVEL



PTAM 02/2018

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

167

IX - FOTOS DO IMÓVEL



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

168



– METODOLOGIA APLICADA:

MÉTODO COMPARATIVO

REFERENCIAIS:

XI – FONTE DE PESQUISA : imobiliária de Marília

Referenciais foram pesquisados no Bairro Nova Marília, nos sites das empresas, Toca Imóveis e Silvio Imóveis, empresas que atuam no mercado imobiliário da na Zona Sul.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6530/78

169

Imóvel Referencial I - R₁

Anunciado na Imobiliária: *Silvia Imóveis* refe 5953 bairro *Nova Marília*
telefone: (14) 3451 3600

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

Características do Imóvel: a. t 10x20 / a. c 100mt²



Imóvel Referencial II - R₂

Anunciado na Imobiliária: *Silvia Imóveis* - Ref 5966 - Bairro *Nova Marília*
telefone: 3451 3600

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

Características do Imóvel: a. t 10x 20 / a. c 100



170

**PARCELO TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT - NBR 14.693 E LEI 6530/78**

Imóvel Referencial III - R₃

Anunciado na Imobiliária: Sílvia Imóveis - Ref 5850 - Bairro Nova Marília II

Telefone: 3451 3600

R\$ 260.000,00 (cento e sessenta mil reais)

Características do Imóvel: a.t 10x 20 / a.c 100



Imóvel Referencial IV - R₄

Anunciado na Imobiliária: Toca Imóveis refe 29436- bairro Nova Marília

Telefone: (14) 3402 7000

R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)

Características do Imóvel: a.t 30 x 20/ a.c 180 m²



171

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 650/78

Imóvel Referencial V - R 5

Anunciado na imobiliária: Toca Imóveis refe 29054 bairro Nova Marília
Telefone: (14) 34027000

R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

Características do imóvel: a.l 10 x 20 / a.c 136 m² -



Imóvel Referencial VI - R 5

Anunciado na imobiliária: Toca Imóveis refe 28806- bairro Nova Marília
Telefone: (14) 34027000

R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)

Características do imóvel: a.l 10 x 20 / a.c 130 m²



172

**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6530/78**

Cálculos:

Valor do metro quadrado de terreno na região:

R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais)

Valor do metro quadrado de área construída fornecido pela Revista pini:

R\$ 1.142,61.

idade do imóvel reformado - 8 anos

TABELA - Ross Heidecke

Reparos Regular - C - 7,30 %

Cálculos:

Metro² terreno R\$ 350,00 x área do terreno 201,54 MT² = R\$ 70.539,00

Metro² área construída R\$ 1.142,61 x 171,30 mt² = R\$ 195.729,09

R\$ 195.729,09 - 7,30 % = R\$ 181.440,86

R\$ 70.539,00 + R\$ 181.440,86 = R\$ 251.979,86

XIII - CONCLUSÃO:

Em visita realizada segundo a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstancia segundo técnica modernas de avaliação contribuíram para a formação da avaliação 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, CONCLUIMOS que:

Para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de:

R\$ R\$ 251.979,86 (duzentos e cinquenta e um mil , novecentos e setenta e nove reais , oitenta e seis centavos)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.500/78

173

(4%) R\$ 267.098,61 (duzentos e sessenta e sete mil, noventa e oito reais, sessenta e um centavos)

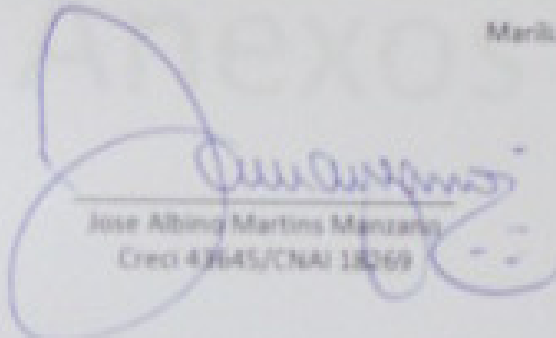
(4%) R\$ 236.861,06 (duzentos e trinta e seis mil oitocentos e sessenta e um reais e seis centavos.)

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

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

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

Marília 09 de fevereiro de 2018 .


José Albino Martins Manzano
Creci 47645/CNAI 18269

174

Anexos

175



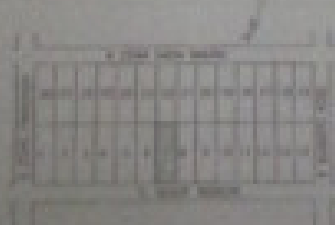
176

**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6530/78**

| | |
|--|---|
| PROJETO COMPLETO | FOLHA ÚNICA |
| OBJETO: REGULARIZAÇÃO DE TERREIRO | |
| PROPOSTANTE: CRELZA WANDERLEY CONEGLAN | |
| LOCAL: MARIAIA - SÃO PAULO | |
| VALOR ESTIMADO | |
| LOCAL: Rua Maria Wandery, 80 - CEP: 13400-000 | T.M. = |
| LOCAL: Bairro Maria Wandery - 13400-000 | C.A. = |
| ÁREA: Terreno: 20,00 m ² Construção: 00,00 m ² | <p style="text-align: center;"><i>Creulza Wandery Coneglan</i> CRELZA WANDERLEY CONEGLAN C.R. 000.000.000-00 R. Maria Wandery, 80 - Mariaia - SP FONE: 011-3333-3333</p> <p style="text-align: center;"><i>Jose Manoel Prado</i> JOSE MANOEL PRADO PROFESSOR DE ARQUITETURA R. Maria Wandery, 80 - Mariaia - SP</p> <p style="text-align: center;">SECRETARIA ECONÔMICA</p> |
| SITUAÇÃO:  | |
| OBSERVAÇÕES: <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"><i>Jose Manoel Prado</i></div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>Procedente: 13400-000</p> <p>Folha: 176</p> <p>Escala: 1:100</p> </div> </div> | |

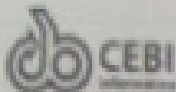
PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM A NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.506/78

177

| | | | |
|---|--|---|--|
| PRONTO COMPLETO | | FOLHA ÚNICA | |
| REGULARIZAÇÃO DE AUMENTO RESIDENCIAL E EDICULA | | | |
| CREUZA WANDERLEY CONEGLIAN | | | |
| MAREIA - SÃO PAULO | | | |
| LOCAL: RUA NUNO DE ALBUQUERQUE, 20 - CEP. 13.200-000 | | T.A. = 27,24 m | |
| QUADRA 01 - LOTE 07 - 10 x 10 m (ÁREA ÚTIL) | | C.A. = 0,27 | |
| ÁREAS: CONSTRUÇÃO: 27,24 m ² LATERAL: 10,00 m ² F. RESERVAÇÃO: 10,00 m ² ÁREA TOTAL: 47,24 m ² ÁREA ÚTIL: 17,24 m ² ÁREA COBERTA: 20,00 m ² ÁREA LIVRE: 27,24 m ² | | CREUZA WANDERLEY CONEGLIAN IMÓVEL REGISTRADO EM OF. DE REGISTRO Nº 13.200-000 Nº 17.24/01 Nº 100-100 | |
| SITUAÇÃO:  | | JOSÉ ALBINO MARTINS MANSARO IMÓVEL REGISTRADO EM OF. DE REGISTRO Nº 13.200-000 Nº 17.24/01 Nº 100-100 | |
| OBSERVAÇÃO: O imóvel encontra-se em situação regular perante o município de Mareia/SP. | | PROPOSTA Nº 13.200-000/01 Folha nº 1 Nº 100-100 | |

176

**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6530/78**



DEPARTAMENTO AGUA E ESGOTO MARILIA

Extrato de Débito - EXT001

01/02/2018 13:40:23

Proprietário: CLEUSA WANDERLEY CORRELIAN

CC: 6004728 -ID Identificação: 10-0108-1330-0000-01-00

Endereço: RUA NOROESTE MARILIA, 00082

Nº do Habiteado: A276320377

Área: 10

Bairro: NOVA MARILIA, S.H.

Condição:

Quadra: 73

Lote: 7

Edifício:

Cep: 17522540

Inscr.P.M.

SA, Água: 1, SA, Esgoto: 1, Caixa Principal: 1, Caixa Secundária: 1, Ats: 1

Total geral Original: 0,00

Total geral Corrigido: 0,00

NÃO CONSTAM DÉBITOS EM ATRASO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.506/78

179



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA
DIRETORIA DE FINANÇAS

17601-900 - RUA A, 42 - Paço Municipal - Centro - Marília - SP

Certidão Negativa Débitos Imobiliários

Número 274680/2018

Certificamos que até a presente data, em relação à inscrição do imóvel abaixo identificado, ressalvados os débitos que vierem a ser apurados, não existe débito relativo a Impostos e Taxas Municipais, junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade.

Identificação do Imóvel

| | | | |
|--------------------|--|----------|-------|
| Cadastro do Imóvel | 4971100 - Correlato 4971100 | Situação | Ativo |
| Propriedade | CLEUZA W CONEGLIAN - E OUTROS | | |
| Condomínio | | | |
| Proprietor | | | |
| Local do Imóvel | 17622-940 - RUA MOBON IWAMURA R. 42 | | |
| Bairro/Localidade | NOVA MARÍLIA, N.H. - Quadra 0007 Lote 0007 | | |
| Parcela Vicinal | | | |
| Cidade | Marília | Estado | SP |

ATENÇÃO: Esta certidão é fornecida gratuitamente, sendo válida por 180 dias, contados da data de sua expedição. (Decreto 7212/08)

Marília, Sexta-feira 02 Fevereiro 2018

Número: 274680/2018

Cadastro do Imóvel: 4971100

Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da internet:

<http://www.marilia.sp.gov.br>

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

110

**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6530/78**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA
DIVISÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO**

17611-800 - RUA N. 40 - Pça. Municipal - Centro - Marília - SP

Certidão Valor Venal

Número 274681/2018

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

| Identificação | |
|--------------------|--|
| Inscrição | 4871100 - Certidão 4871100 |
| Proprietário | CLEUSA W CONEGLIAN E OUTROS |
| Características | |
| Possuidor | |
| Local do Imóvel | 17622-845 - ROÇOP INAMURIA N. 82 |
| Situação do Imóvel | NOVA MARÍLIA, N.H. - Quadra 003T - Lote 0007 |
| Situação Atual | |
| Exercício de Lanço | 2018 |
| Vl Venal Terreno | 18.428,13 |
| Vl Venal Predio | 88.227,47 |
| Vl Venal Imóvel | 85.899,80 |
| Área Construída | 171,30 m ² |
| | Terreno 9,99 m |
| | Área Terreno 201,64 m ² |

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

Marília, Sexta-feira 02 Fevereiro 2018

Número: 274681/2018

Inscrição: 4871100

Válido até: 31/12/2018

Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:

<http://www.marilia.sp.gov.br>

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.