

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

Solicitante “ 1ª VARA DE FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DA COMARCA DE MARÍLIA SP ”

PROCESSO DIGITAL :1004706-25.2015.8.26.0344

EXEQUENTE :MARIANA MIRANDA SILVA E OUTROS

EXECUTADO: IRAÍ DE MELO SILVA

I – IMÓVEL LOCALIZADO:

“Prédio Residencial com todas as suas instalações e demais benfeitorias, localizada a Rua Salvador Salgueiro , nº 1381, Bairro Palmital Prolongamento, Marília – SP.

II – MEDIDAS DO TERRENO / DOCUMENTAÇÃO:

A. terreno irregular 174,42 mt²;

A. construída 100,00 mt² aproximados,

Quadra 162 /parte do lote 68 (B);

Cadastrado junto a PMM sob os nº 03121201

Cadastro junto ao DAEM sob o nº .3912087

1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos matrícula nº 20527

Este imóvel tem Processo de aprovação nº 5528/90

III- OBJETIVO:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de Mercado para **VENDA** conforme solicitação do Juízo da 1ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Marília .SP

**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 Avaliando não foi vistoriado internamente por este subscritor, tendo sido acompanhado pela Exequite Mariana Miranda Silva Cpf 458.051.098-40, e Isabel Cristina Alves Mirana Cpf 190.990.268-38.

Em acordo com o despacho fls 463, na data e horário determinado pelo Juízo, fui até o Imóvel Avaliando, e mais uma vez, não havia nenhum morador para nos receber.

Não foi solicitado a confirmação de medidas do terreno e área construída.

Foram observadas as condições somente externas do Imóvel Avaliando.

V – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Conforme consta na matrícula junto ao 2º CRI e na Prefeitura de Marília, a planta anexa apresenta alterações da área construída a época de sua aprovação.

O Imóvel Avaliando foi construído em tijolos, laje, cobertura de telhas de barro e fibro cimento, laje e parte sem laje, **esquadrias de ferro e portas** de madeira.

A área construída com 4 dormitórios, 2 wcs, 1 sala, cozinha e área de serviço.

O espaço livre que ficou sem construção, nos fundos, não tem pavimentação, ficou somente na terra batida.

Garagem para 1 carro coberta.

Os muros da divisa, blocos cerâmico com reboco, já o frontal está sem reboco com pintura.

A calçada externa (passeio público) é revestido por cimento desempenado.

A pintura interna e externa necessita estão regulares.

**** Nota**

O descritivo interno do Imóvel Avaliando foi testemunhado pela Exequite Mariana Miranda Silva, afirmando que esteve no referido Imóvel, em visita ao avô, que estava adoentado na época, em Janeiro de 2017.

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

VI – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O referido imóvel está localizado em uma região residencial e comercial, bairro de classe baixa.

O fluxo de Veículos pela Rua Salvador Salgueiro é baixo .

Está próximo de Colégio de Ensino Público, Igrejas, padaria, e pequenos mercados .

O perímetro deste imóvel é irregular.

O imóvel é servidos de toda infraestrutura, (energia elétrica, água, esgoto, coleta de lixo, asfalto, transporte urbano, entrega postal).

VIII – MAPA DA LOCALIZAÇÃO:



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

IX – FOTOS DO IMOVEL



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

X – METODOLOGIA APLICADA:

MÉTODO COMPARATIVO

REFERENCIAIS:

XI – FONTE DE PESQUISA : imobiliárias de Marília

Referenciais foram pesquisados em um raio 800 metros.

Imóvel Referencial I – R₁

Anunciado na Imobiliária: refer-28143 – Vila Barros

Telefone: (14) 34027000

REF- Toca imóveis

R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais)

Características do Imóvel: a. terreno sem benfeitorias 10x25



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

Imóvel Referencial II– R₂

Anunciado na Imobiliária: Rua Lazarino Casadei n^o 578

Telefone: (14) 34027000

Contato: Toca Imoveis

R\$ 200.000.00 (duzentos mil reais)

Características do Imóvel: 10 x 25 = mt²/a.c 120 mt²



Imóvel Referencial III – R₃

Anunciado na Imobiliária: Rua 16 de Setembro n^o 620

Telefone: (14) 34131609

Contato: Meta Imóveis (Rui)

R\$ 280.000.00 (DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS)

Características do Imóvel: a.t regular 250.00 mt² / a.c 150 mt²



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

Imóvel Referencial IV – R 4

Anunciado na Imobiliária: Lazarino Casadei n.º 568

Telefone: (14) 99669 9561/ 99123 1437

Contato: ANTONIO -PROPRIETARIO

R\$140.000,00(CENTO E QUARENTA MIL REAIS)

Características do Imóvel: A.T 10X25/ A.C 100 MT²- 3 DORMITORIOS



Cálculos

Preço do mt² terreno na região:

R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais).

**Valor do metro quadrado de área construída fornecido pela Revista pini:
Índice Sinapi – junho de 2017**

R\$ 1.137,22

Idade do Imóvel – 27 anos

TABELA -Ross Heidecke

Reparos Simples – E 32.80 %

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

Cálculos:

Metro² terreno **R\$ 250.00** x área do terreno 174,42 mt² = R\$ 43.605,00

Metro² área construída R\$ 1.137,22 x 100.00 mt² = R\$ 113.722,00

R\$ 113.722.00 – 32,80% = R\$ 76.421.19

Área terreno R\$ 43.605,00 + área construída R\$ 76.421.19 = R\$ 120.026.19

XIII - CONCLUSÃO:

Em vistoria 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 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, CONCLUIMOS que:

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

R\$ 120.026.19 (CENTO E VINTE MIL , VINTE E SEIS REAIS E DEZENOVE CENTAVOS)

(+5 %) R\$ 126.027,49(CENTO E VINTE E SEIS MIL , VINTE E SETE REAIS , QUARENTA E NOVE CENTAVOS)

(-5 %) R\$ 114.024.89(CENTO E QUATORZE MIL , VINTE E QUATRO REAIS , OITENTA E NOVE 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 sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5 % nos valores acima expresso (-5 % a + 5 %), 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.



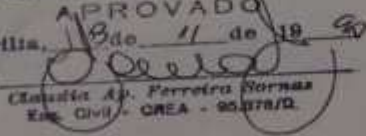

Marília, 28 de novembro de 2017

JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO
CRECI 43645 /CNAI 18269


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

ANEXOS

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANÍSTICO DIVISÃO DE MORADIA ECONÔMICA		FOLHA ÚNICA
PARA CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA EM TIJOLOS - MARILIA SÃO PAULO PROPRIETÁRIO EDILSON DE MELO SILVA		
ESCALAS INDICADAS		
RUA Salvador Salgueiro, 1301 QUADRA 162 LOTE B P/ 68 BAIRRO Palmital Prol.	TO	40%
	CA	0,4013
ÁREAS TERRENO 174,42 m ² A CONSTRUIR 70,00 m ² LIVRE 104,42 m ²	CONFORME A LEI MUNICIPAL Nº 2.650/80 O PROPRIETÁRIO FICA RESPONSÁVEL POR TUDO QUE SE REFERIR À OBRA. DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PRESETO - NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO NEM EXIME O PROPRIETÁRIO DE SUA RESPONSABILIDADE SOBRE MESMO.	
SITUAÇÃO ESC. 1:2.000 	PROPRIETÁRIO  PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA FISCALIZAÇÃO MARIA CRISTINA BONDEZAN ARQTº CREA - S.P. 68.509/D	
ART Nº 316582		
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA APROVADO Marília, São 11 de 19 90  Cláudia Ap. Ferreira Moraes Eng. CIVIL - CREA - 90.878/D		Proc. n.º 5528/90 Folha n.º 3 Ass.: 

**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 17501-900 - BAHIA R, 40 - Paço Municipal - Centro - Marília SP
<h3>Certidão Valor Venal</h3> <p>Número 264590/2017</p> <p>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:</p>	
Identificação	
Inscrição 3121201	Controle: 3121201
Proprietário ANDREIA FRANCHINI DE MELO SILVA E OUTROS	
Compromissário	
Possuidor	
Local do imóvel - SALVADOR SALGUEIRO R, 1381	
Bairro/Loteamento PALMITAL-PROLONGAMENTO Quadra: 0162 Lote: 000B PARTE DO LOTE 68	
Situação Ativo	
Exercício de Lanço 2017	
Vlr Venal Territorial 16.492,29	Testada 8.00 m
Vlr Venal Predial 25.379,77	Área Terreno 174.42 m2
Vlr Venal Imóvel 41.872,06	
Área Construída 70.00 m2	
<p>Esta certidão é válida por 06 (seis) meses, conforme Decreto 7212/96.</p> <p>Marília, Quinta-feira 23 Novembro 2017 Número: 264590/2017 Inscrição: 3121201 Valido até: 31/12/2017</p> <p>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</p> <p>ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.</p>	

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

	<p>PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA SECRETARIA DA FAZENDA</p> <p>17501-900 - BAHIA R. 40 - Paço Municipal - Centro - Marília SP</p> <p>Documento de Arrecadação Municipal</p>
---	--

"COLABORE COM O BANCO DE SANGUE DE MARÍLIA - DOE SANGUE"

Inscrição 3121201 Controle: 3121201
 Proprietário ANDREIA FRANCHINI DE MELO SILVA E OUTROS
 Compromissário
 Local do Imóvel - SALVADOR SALGUEIRO R, 1381
 Bairro/Loteamento PALMITAL-PROLONGAMENTO Quadra: 0162 Lote: 000B PARTE DO LOTE 68
 Endereço Entrega 17510-480 - SALVADOR SALGUEIRO R, 1381
 Cidade MARILIA Estado: SP

Plano de Cálculo Normal

Tributo	Exerc.	Situação	Parcela	Dt/Vencido	Original	Correção	Juros	Multa	Honorários	Desconto	TOTAL
Imposto Predial	2017	Normal	1	24/02/2017	16,96	0,00	1,70	1,70	0,00	0,00	20,38
T.S.Bombeiro	2017	Normal	1	24/02/2017	23,90	0,00	2,39	2,39	0,00	0,00	28,68
Imposto Predial	2017	Normal	2	15/03/2017	16,98	0,00	1,53	1,70	0,00	0,00	20,21
Imposto Predial	2017	Normal	3	15/04/2017	16,98	0,00	1,36	1,70	0,00	0,00	20,04
Imposto Predial	2017	Normal	4	15/05/2017	16,98	0,00	1,19	1,70	0,00	0,00	19,87
Imposto Predial	2017	Normal	5	15/06/2017	16,98	0,00	1,02	1,70	0,00	0,00	19,70
Imposto Predial	2017	Normal	6	15/07/2017	16,98	0,00	0,85	1,70	0,00	0,00	19,53
Imposto Predial	2017	Normal	7	15/08/2017	16,98	0,00	0,68	1,70	0,00	0,00	19,36
Imposto Predial	2017	Normal	8	15/09/2017	16,98	0,00	0,51	1,70	0,00	0,00	19,19
Imposto Predial	2017	Normal	9	15/10/2017	16,98	0,00	0,34	1,70	0,00	0,00	19,02
Imposto Predial	2017	Normal	10	15/11/2017	16,98	0,00	0,17	0,85	0,00	0,00	18,00
Imposto Predial	2017	Normal	11	15/12/2017	17,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,34	16,66
T.S.Bombeiro	2016	DividaAtiva	1	29/02/2016	22,32	1,60	5,02	4,78	0,00	0,00	33,72
T.S.Bombeiro	2015	DividaAtiva	1	15/02/2015	20,16	3,72	8,12	4,78	0,00	0,00	36,78
Imposto Predial	2015	DividaAtiva	6	15/07/2015	13,80	2,55	4,74	3,27	0,00	0,00	24,36
Imposto Predial	2015	DividaAtiva	8	15/09/2015	13,80	2,55	4,41	3,27	0,00	0,00	24,03
Imposto Predial	2015	DividaAtiva	9	15/10/2015	13,80	2,55	4,25	3,27	0,00	0,00	23,87
Imposto Predial	2015	DividaAtiva	10	15/11/2015	13,80	2,55	4,09	3,27	0,00	0,00	23,71
Imposto Predial	2015	DividaAtiva	11	15/12/2015	13,80	2,55	3,92	3,27	0,00	0,00	23,54
T.S.Bombeiro	2014	DividaAtiva	1	15/02/2014	19,45	4,44	10,99	4,78	0,00	0,00	39,66

**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 SECRETARIA DA FAZENDA 17501-900 - BAHIA R. 40 - Paço Municipal - Centro - Marília SP Documento de Arrecadação Municipal
---	---

Numero do Documento	Controle	Vencimento	Valor	Id Guia	Id Recibo	Conta Debitora	Nosso Numero
2235771	2235771	23/11/2017	470,31	6712034	128143137		128143137

Recibo do Sacado

Autenticação Mecânica

-----recortar aqui-----

Local de Pagamento PAGÁVEL NOS BANCOS SANTANDER, BANCO DO BRASIL, BRADESCO, ITAÚ UNIBANCO, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E CASAS LOTÉRICAS						Vencimento	23/11/2017
Nome PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA						Nosso Número	128143137
Data do Documento	Número do Documento	Data do Processo		(+/-) Valor do Documento			
23/11/2017	6712034	23/11/2017		470,31			
Município	Especie	Quantidade	Valor	(-) Desconto / Abatimento			
MARÍLIA	REAL		X				
Instruções: Texto de Responsabilidade do cedente						(-) Outras Deduções	
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO						(+/-) Mora / Multa	
						(+/-) Outros	
						(+/-) Valor Cobrado	

Sacado: ANDREIA FRANCHINI DE MELO SILVA E OUTROS
17510-480 - SALVADOR SALGUEIRO R, 1381

2235771 - CobrançaAcumulada

MARÍLIA

SP

81700000004-9 70312592201-2 71123019012-8 81431370502-6



Autenticação Mecânica

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

23/11/2017

DAEM - Marília



Relação de débitos



CDC	Ligação	Nome e endereço
39122	34-0509-1273-01381-01-00	OTACILIO GUIMARAES DA SILVA RUA SALVADOR SALGUEIRO 01381 PALMITAL-PROLONGAMENTO

Confas

Referência	Valor	Situação	Div. Ativa	Valor	Acrescimos	Total
11/2017	28/11/2017	Aberto	Não	45,72	0,00	45,72
1/2017	27/11/2017	Aberto	Não	120,83	26,23	147,06
11/2016	28/11/2016	Aberto	Sim	45,06	19,22	60,28
10/2015	27/10/2015	Aberto	Sim	41,08	25,08	66,16
9/2015	25/9/2015	Aberto	Sim	41,05	26,18	67,23
8/2015	27/8/2015	Aberto	Sim	52,85	26,44	79,29
7/2015	28/7/2015	Aberto	Sim	41,05	27,77	68,82

Total dos débitos: **R\$535,83**
Acrescimos serão lançados em conta futura

Valores atualizados até 23/11/2017

Esta relação não possui efeito de Certidão e é para o uso exclusivo do consumidor responsável pelo imóvel cadastrado no DAEM.

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

Resultado do Sinapi
Mês de referência: junho/2017

ÁREAS GEOGRÁFICAS	CUSTO MÉDIO (R\$/M²)	N. ÍNDICE (DEZ/98 = 100)	VARIACÃO %		
			MÊS	ANO	12 MESES
BRASIL	1.046,68	523,93	0,38	1,87	3,86
REGIÃO NORTE	1.054,96	525,63	0,36	1,55	3,73
RONDÔNIA	1.088,58	606,86	2,19	2,14	1,38
ACRE	1.157,02	614,23	2,82	2,65	3,32
AMAZONAS	1.030,03	504,24	0,16	4,61	3,76
PARÁ	1.095,17	454,84	0,03	0,81	5,60
AMAPÁ	1.034,44	495,81	-0,04	-0,72	3,22
TOCANTINS	1.052,18	511,09	-0,07	3,55	5,15
REGIÃO NORDESTE	972,30	525,29	0,01	2,50	4,06
MARANHÃO	1.004,54	529,16	-0,32	3,53	6,24
PIAUI	1.003,19	666,61	0,05	1,51	4,25
CEARÁ	955,87	552,03	-0,13	0,17	0,66
RIO GRANDE DO NORTE	930,66	469,13	0,31	2,38	6,37
PARAÍBA	1.024,37	566,42	-0,07	2,99	5,44
PERNAMBUCO	955,89	511,07	0,05	2,2	5,17
ALAGOAS	951,94	475,71	-0,07	0,86	1,28
SERGIPE	928,06	493,27	-0,08	2,65	2,65
BAHIA	973,69	515,32	0,20	3,89	4,07
REGIÃO SUDESTE	1.093,07	523,18	0,45	1,81	3,11
MINAS GERAIS	997,34	548,83	0,44	4,01	4,35
ESPIRITO SANTO	955,23	529,81	0,38	1,02	6,44
RIO DE JANEIRO	1.154,07	525,78	0,53	0,53	0,42
SÃO PAULO	1.137,22	513,72	0,44	1,24	3,37
REGIÃO SUL	1.083,13	517,96	0,70	1,46	4,94
PARANÁ	1.058,96	506,48	0,02	0,20	4,69
SANTA CATARINA	1.180,14	639,31	2,70	4,13	6,47
RIO GRANDE DO SUL	1.030,23	467,70	-0,25	0,74	3,78
REGIÃO CENTRO-OESTE	1.051,36	536,72	0,82	1,30	5,16
MATO GROSSO DO SUL	1.026,75	482,77	0,30	0,95	0,81
MATO GROSSO	1.052,11	600,26	0,44	0,63	6,66
GOIÁS	1.030,34	544,20	0,47	1,30	4,93
DISTRITO FEDERAL	1.096,60	484,29	2,13	2,36	6,46

Estimativas de Gastos por Etapa de Obra (%)
Mês de referência: maio/2017

ETAPAS CONSTRUTIVAS	RESIDENCIAL		
	FINO (1)	MÉDIO (2)	POPULAR (3)
Serviços preliminares	2,6 a 3,7	2,6 a 4,1	0,7 a 1,3