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 1008575-30.2014.8.26.0344
CLASSE ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –CONTRATOS BANCÁRIOS
EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL SA
EXECUTADO: CASA SOL MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO DE MARÍLIA LTDA

JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO, CRECI 43645, CNAI 18269, Corretor de Imóveis, nomeado por V. Exa . nos autos em epígrafe, vem, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários apresentar a V. Exa. o que segue

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Avenida Castro Alves n º 318/322 ; Nelson Spielman n º 1839 ,
Bairro Palmital , Marília SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

2. Índice

1. Solicitante e endereço do imóvel em avaliação .....

2. Índice .....

3. Objetivo .....

4. Número do Parecer .....

5. Da Competência / (Lei 6.530/78) .....

5.1. Partes da ABNT / NBR: .....

6. Abreviaturas.....

7. Preliminares / Vistoria .....

8. Descrição do Imóvel .....

9. Características da Região / Melhoria Publicas/Confrontações .....

10. Localização / Vista aérea por satélite .....

11. Documentação em anexo .....

12. Fotos do Imóvel Avaliando.....

13. Metodologia aplicada/ Fontes de Pesquisa dos Imóveis Referenciais .....

14. Fotos de Imóveis Referenciais.....

15. Homogeneização de Dados e Resultado das Coletas.....

16. Conclusão do Parecer .....

17.Anexo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

3. Objetivo:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado de Venda do Imóvel situado a Avenida Castro Alves n º318/322 ; Nelson Spielman n º 1839 , Bairro Palmital , propriedade de Daniel Alonso CPF 068.109.088-03 e Selma Regina Mazuqueli Alonso CPF 280.442.738-24 , conforme matricula atualizada n º 59944 , 1 º CRI .

4. Número do Parecer Técnico:

"PTAM – 02 /2020"

5. 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.ºs 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.

5.1 - 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

6 - 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.

7- Preliminares /Vistoria :

Por solicitação do Excelentíssimo Juizo da Terceira Vara Cível desta Comarca , constitui objeto do presente trabalho, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para surtir efeito de "Valor Real para venda do referido Imóvel ".

O imóvel objeto deste Parecer Mercadológico, está devidamente Registrado na matrícula de n.º 59944 , 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marilia – SP, cadastrado perante (Prefeitura Municipal de Marilia) sob o número de contribuinte n.º 1557904/1557906 .

O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor, no dia 06 de fevereiro de 2020 , as 10 horas , acompanhando da Gerente Administrativa Monica Maria Freire Souza , CPF 399.376.288-65 , representando Casa Sol Materiais de Construção Ltda .

Recai sobre a matricula n º 59944 , penhoras de Instituiçoes Bancárias , e do Ministerio da Fazenda ,conforme matrícula atualizada apresentada no campo ANEXOS .

Não foi solicitado pelo Excelentíssimo Juízo a conferência de metragem do terreno, área construída, vistoria de telhado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

8. Descrição do Imóvel:

Compreende **UM TERRENO** como sendo o lote de letra (A) destacado do lote nº (11) destacado doa área de letra (A) destacada da quadra de letra (D) ;

Total da área de terreno 1.763,249 mt ² ;

Área construída conforme certidão de valor venal 565,00 + 1.787,19 mt ² = 2.352,19 mt ² ;

Projetos de construção encontrados no arquivo da PMM;

10789/2010 ; 62846 /2019 ; 19329/1999 ; 19700/1999 ;13655/1998 ;8310/2013 ;

Topografia 3 niveis (térreo ,superior e inferior);

Meio de quadra ;

Trata-se de um prédio comercial , em alvenaria , estrutura de concreto armado ;

coberto de telhas galvanizadas , estrutura metálica , em três níveis ;

Piso cerâmico de qualidade e padrões diversos em toda a área construída ;

Fachada e demais ambientes com painéis de vidro temperado ;

Pintura interna e externa , tintas especiais ,manutenção regular;

Pé direito elevado , vãos com grandes dimensões ;

Forrado no teto em materiais (PVC , LAMBRIS DE MADEIRA , GESSO) ;

Iluminação própria para loja do segmento de materiais de acabamento e construção;

Instalações hidráulicas e elétricas ,completas e de boa qualidade , conjuntos de banheiros , sanitários disponíveis no piso térreo e inferior para uso de colaboradores e clientes ;

Escritório administrativo ;

Passeio público (calçada) revestido por camada de manta asfáltica , 8 vagas destinadas a estacionamento de veículos ;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

NOTA

Em acordo com o IBAPE SP , ATUALIZAÇÃO 2019 , PARTE TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS , GRUPO 3 , GALPÃO , PADRÃO SUPERIOR :

"Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 10% da área construída, projetados para grandes vãos, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras. Possuem piso de alta resistência e o pé-direito é maior que 8 metros geralmente.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos especiais, tais como :

¡ Pisos: concreto estruturado e com revestimentos especiais nas áreas dos galpões; cerâmico, vinílico, carpete ou outros revestimentos nas demais dependências.

¡ Paredes: pintura com tintas especiais, resinas ou acrílicas ou cerâmicas aparentes.

¡ Instalações hidráulicas: completas e de boa qualidade.

¡ Instalações elétricas: completas, com componentes de boa qualidade, distribuídas em circuitos projetados especialmente, incluindo cabines de força; instalações suplementares para combate a incêndio, ar-condicionado central nas áreas administrativas, dentre outros.

¡ Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio, geralmente obedecendo a projeto específico.

Importante destacar que o prédio em avaliação , tem conexão com o prédio anexo lote B , parte lote 11 .

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

9- Caracteristicas da Região/ Melhorias Públicas/ Confrontações::

A região do I.A , é tradicionalmente conhecida pela proximidade com a Fatec / Etec Devisate , e demais segmentos de serviços a população .

A Avenida Castro Alves tem extensão de 1300 metros aproximadamente , acesso para o Marilia Shopping , Atacadão Alimentos , saída para a Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros , Leonor Mendes , Br 153 , Distrito Industrial e bairros tais como Jardim Maracá , Distrito de Padre Nóbrega , etc .

Importante via deste Município , tradicionalmente conhecida , com sentido único para quem se desloca do Centro para a Zona Norte , atual instalação do parque Fabril da Nestle , Concessionárias de Veículos , Secretaria Da Educação , Polícia Civil , e inúmeros segmentos comerciais .

A região do I.A, NÃO é passiva de inundações.

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 e comerciais verticalizados, com demais segmentos respeitando as normas da Lei de Zoneamento do município.

Todas as ruas do entorno, possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, transporte coletivo, entrega postal.

Confrontações:

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 59944 , 1 º Registro de Imóveis de Marilia e fazem parte integrante deste Parecer conforme matricula juntada no campo anexo .

Possíveis alterações construtivas , **Não** estarão contidas nas averbações nestes documentos .

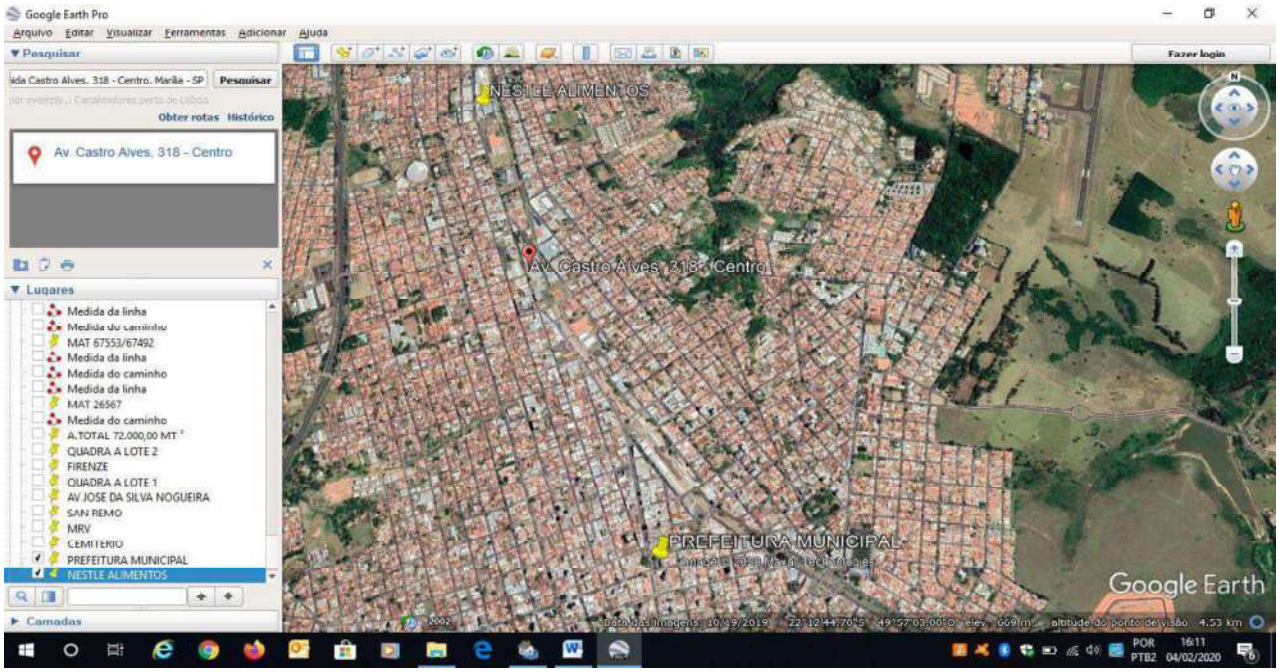
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

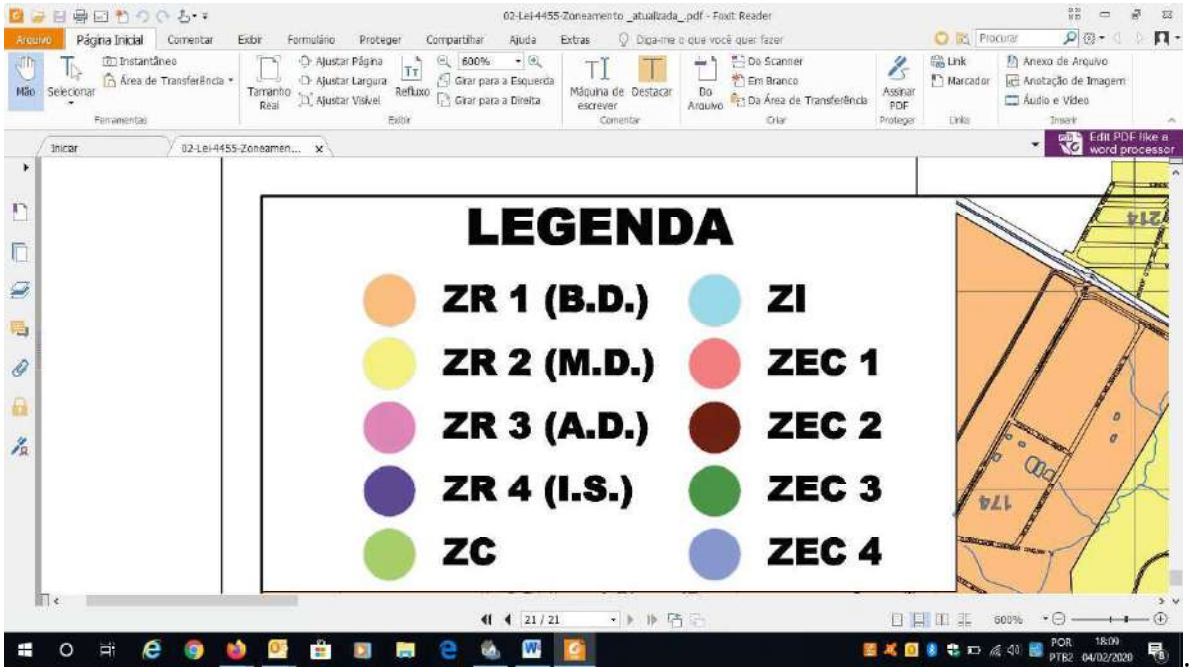
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

10. Mapa de Localização / Vista Aérea / Lei de Zoneamento:





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

INSERIDA ZEC 2

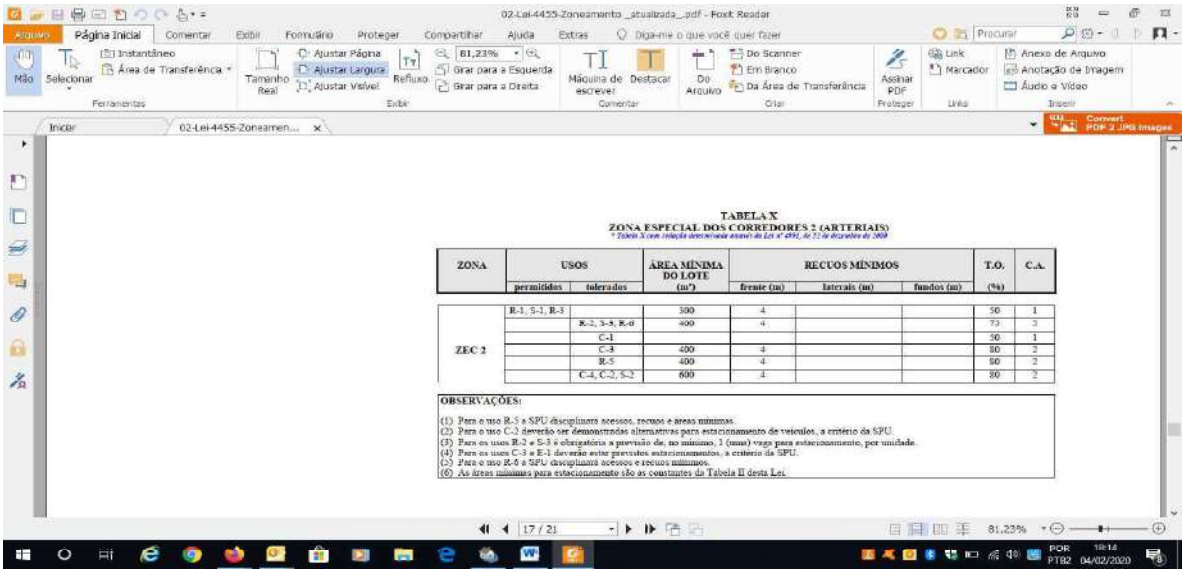


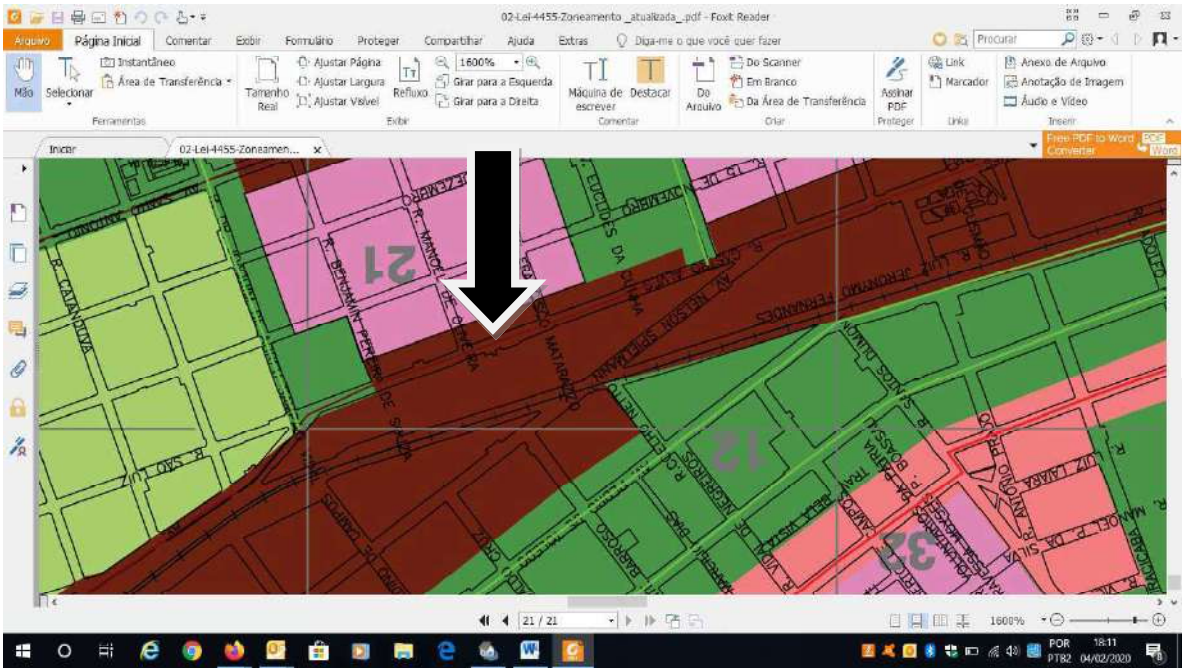
TABELA X

ZONA ESPECIAL DOS CORREDORES 2 (ARTERIAIS)

ZONA	USOS permitidos	USOS tolerados	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	RECUOS MÍNIMOS frente (m)	RECUOS MÍNIMOS laterais (m)	RECUOS MÍNIMOS fundos (m)	T.O. (%)	C.A.
ZEC 2	R-1, S-1, R-3		300	4			50	1
		R-2, S-3, R-6	400	4			70	3
		C-1					50	1
		C-3	400	4			80	2
		R-5	400	4			80	2
		C-4, C-2, S-2	600	4			80	2

OBSERVAÇÕES:

(1) Para o uso R-5 a SPU disciplinará acessos, recuos e áreas mínimas.
(2) Para o uso C-2 deverão ser demonstradas alternativas para estacionamento de veículos, a critério da SPU.
(3) Para os usos R-2 e S-3 é obrigatória a previsão de, no mínimo, 1 (uma) vaga para estacionamento, por unidade.
(4) Para os usos C-3 e R-1 deverão estar previstos estacionamentos, a critério da SPU.
(5) Para o uso R-5 a SPU disciplinará acessos e recuos mínimos.
(6) As áreas mínimas para estacionamento são as constantes da Tabela II desta Lei.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

11. Documentação Anexa:

*** Matricula imóvel (ANEXO**

n º 59944

***IPTU – cadastro n º**

1557904

1557906 . anexo)

*** DAEM Cadastro CDC**

0900 100102-06

090011388-08 (anexo)

***Planta pp .**

10789/2010 ;

62846 /2019 ;

19329/1999 ;

19700/1999 ;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Imóvel Avaliando ("IA") : Avenida Castro Alves n º 318,322 / Nelson Spielman n º 1839

12- FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO :

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

VISTA DA AVENIDA CASTRO ALVES SENTIDO CENTRO / BAIRRO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

VISTA PELA AVENIDA NELSON SPIELMAN N º 1839

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

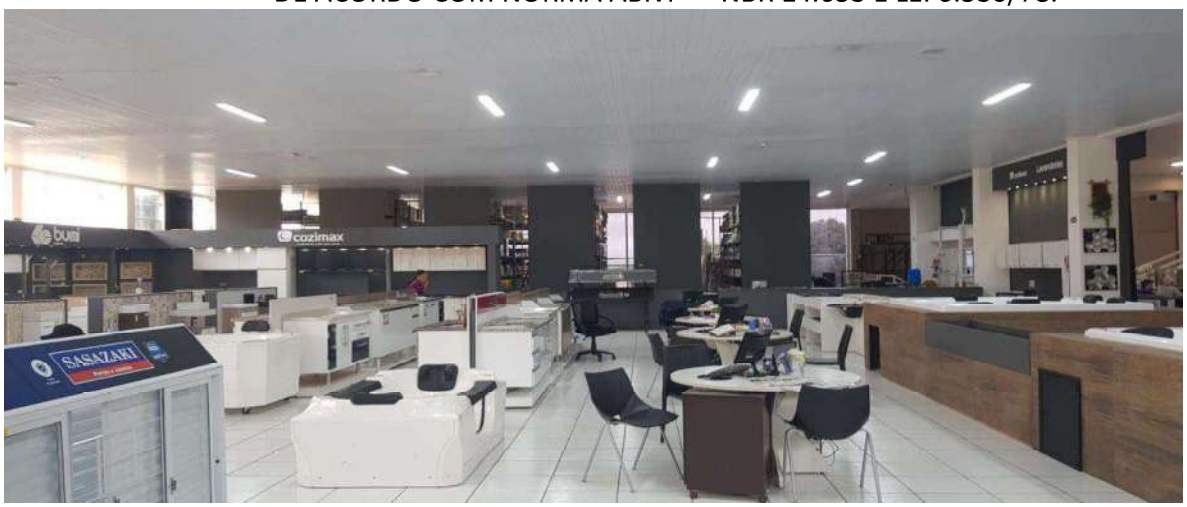
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

VISTA ENTRADA PELA CASTRO ALVES –PISO TÉRREO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

ACESSO AO PISO SUPERIOR – SHOW ROOM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.



ESCRITÓRIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

13. Metodologia Aplicada:

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra a metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de **"METODO COMPARATIVO". Foram** identificados junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO na região, 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 próximos, e com diferenças ao próprio AVALIANDO, assim, ao final será apresentado o valor para formar o preço da venda.

Fontes de Pesquisa dos Imóveis Referenciais:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram para Venda e Vendidos, pelos vários escritórios imobiliários de Marilia, identificados em cada foto dos referenciais "**R**".

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características externas e internas com diferenças e semelhanças ao imóvel avaliando e identificados para venda sem perdermos a qualidade do trabalho.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

14. Fotos de Imóveis Referenciais:

Imóvel Referencial 1–

Anunciado na Imobiliária: Lado do n º 112 Avenida Castro Alves

Telefone: (14) 99142 2672 proprietário Paulo Zequini

R$ 1.500.000,00(UM MILHÃO E QUINHENTOS MIL REAIS) PESQUISA 10 DE FEVEREIRO 2020

Características do Imóvel: a.t 888,00 mt² SEM BENFEITORIAS

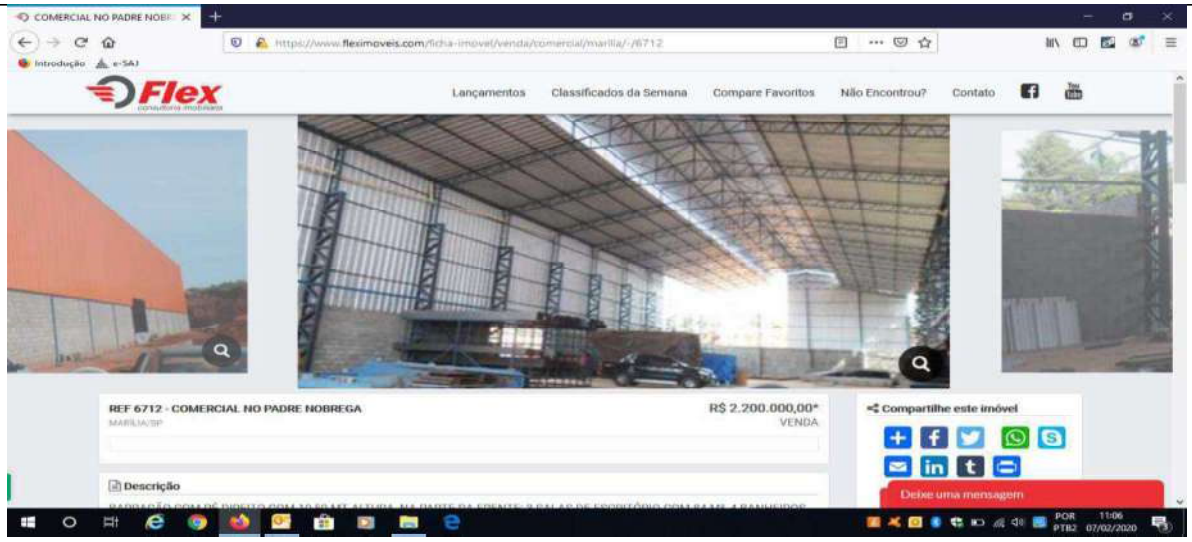
Imóvel Referencial 2–

Anunciado na Imobiliária: Referencia 6712 Flex Imóveis - Bairro

Telefone: (14) 3402 6161

R$ 2.200.000.00 (dois milhões e duzentos mil reais) pesquisa site 10/02/2020

Características do Imóvel: a.t 2.520,00 mt² / a.c 1.300,00mt²



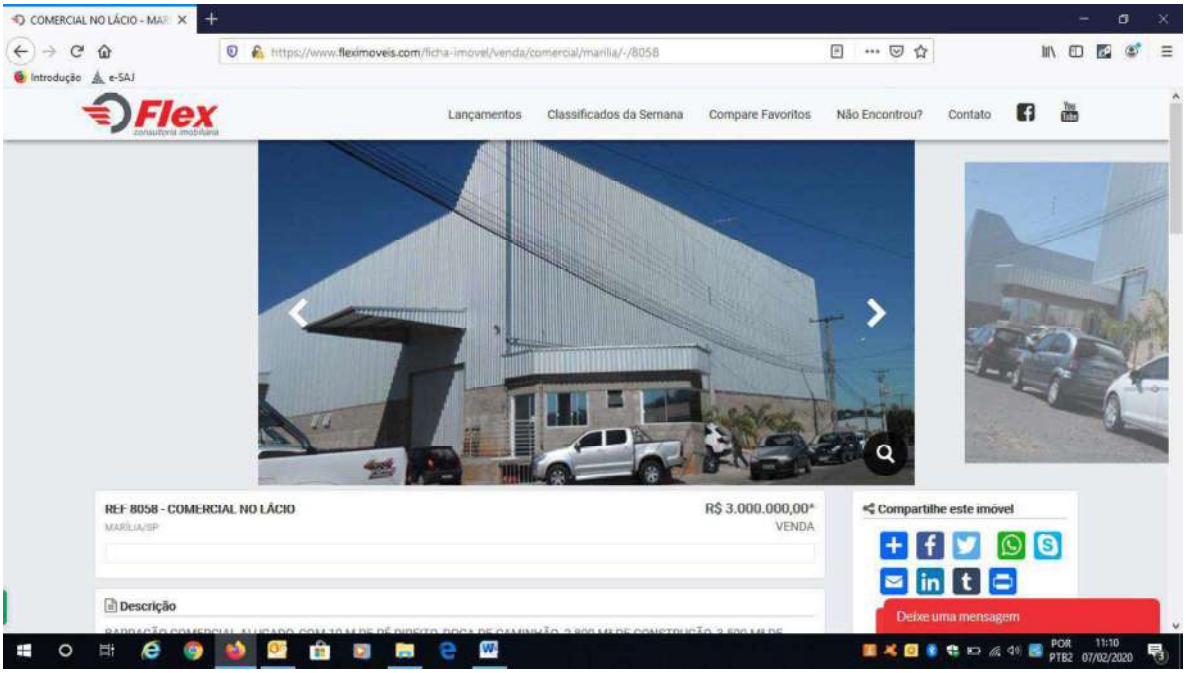
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Imóvel Referencial 3–
Anunciado na Imobiliária: Referencia 8058 Flex Imóveis - Bairro
Telefone: (14) 3402 6161
R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) pesquisa site 10/02/2020
Características do Imóvel: a.t 3.500,00 mt²/a.c 2.800,00 mt²



Imóvel Referencial 4–
Anunciado na Imobiliária: Referencia 10373 Flex Imóveis - Bairro
Telefone: (14) 3402 6161
R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) pesquisa site 07/02/2020
Características do Imóvel: a.t 1.550,00 mt²/a.c 1.150,00 mt²

Imóvel Referencial 5–
Anunciado na Imobiliária: Referencia 11788 –flex Imóveis - Bairro
Telefone: (14) 3402 6161
R$ 2.350.000,00 (dois milhões trezentos e cinquenta mil reais) pesquisa site 07/02/2020
Características do Imóvel: a.t 1.320,00 mt²/ a.c 400,00 mt²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

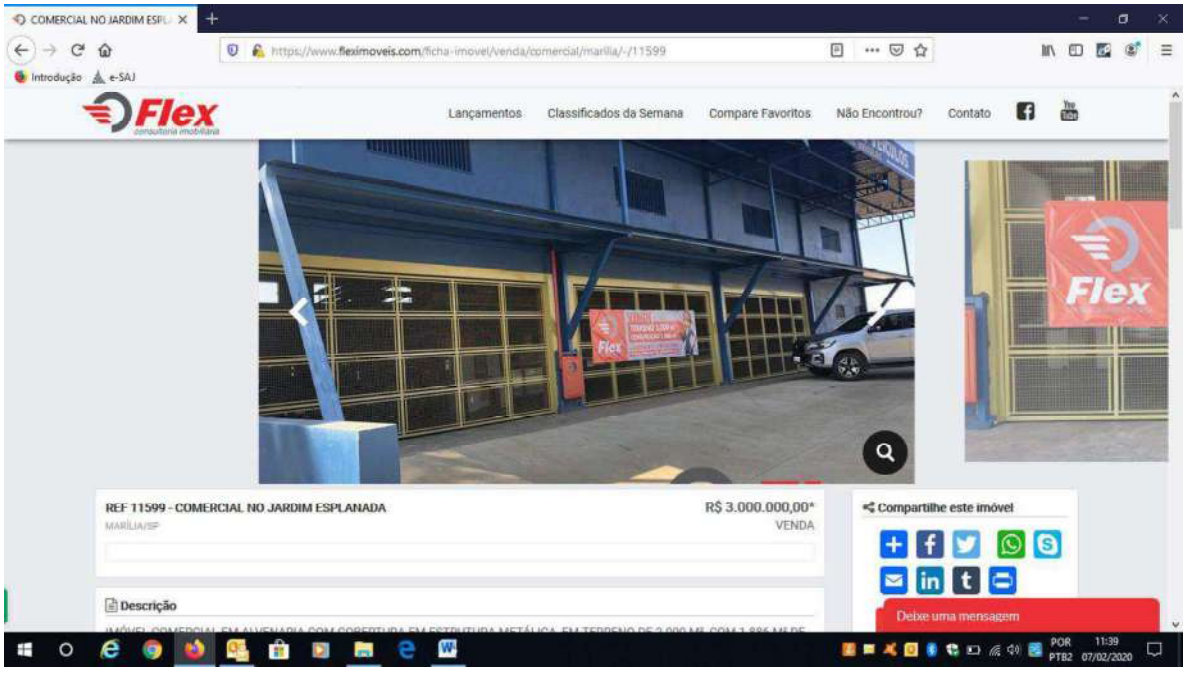
IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Imóvel Referencial 6–
Anunciado na Imobiliária: Referencia 10471–flex Imóveis - Bairro
Telefone: (14) 3402 6161
R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) pesquisa site 07/02/2020
Características do Imóvel: a.t 1.000,00 mt²/ a.c 750,00 mt²

Imóvel Referencial 7–
Anunciado na Imobiliária: Referencia 4289 –flex Imóveis - Bairro
Telefone: (14) 3402 6161
R$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) pesquisa site 07/02/2020
Características do Imóvel: a.t 7.000,00 mt²/ a.c 400,00 mt²

Imóvel Referencial 8–
Anunciado na Imobiliária: Referencia 11599–flex Imóveis - Bairro
Telefone: (14) 3402 6161
R$ 3.000.000,00 (tres milhões de reais) pesquisa site 07/02/2020
Características do Imóvel: a.t 2.000,00 mt²/ a.c 1.880,00 mt²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Imóvel Referencial 9–
Anunciado na Imobiliária: Referencia 10398 –flex Imóveis - Bairro
Telefone: (14) 3402 6161
R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos reais) pesquisa site 07/02/2020
Características do Imóvel: a.t 1.000,00 mt²/ a.c 750,00 mt²

Imóvel Referencial 10–
Anunciado na Imobiliária: Referencia 10398–avenida Republica 6705 Bairro
Telefone: (14) 3402 6161 ***flex Imóveis***
R$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais) pesquisa site 07/02/2020
Características do Imóvel: a.t 3.250,00 mt² / a.c 2.200,00 mt²

Imóvel Referencial 11–
Anunciado na Imobiliária: Referencia 8600 –flex Imóveis - Bairro
Telefone: (14) 3402 6161
R$ 4.700.000,00 (quatro milhões e setecentos mil reais) pesquisa site 07/02/2020
Características do Imóvel: a.t 5.022,87 mt² / a.c 1.764,00 mt²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

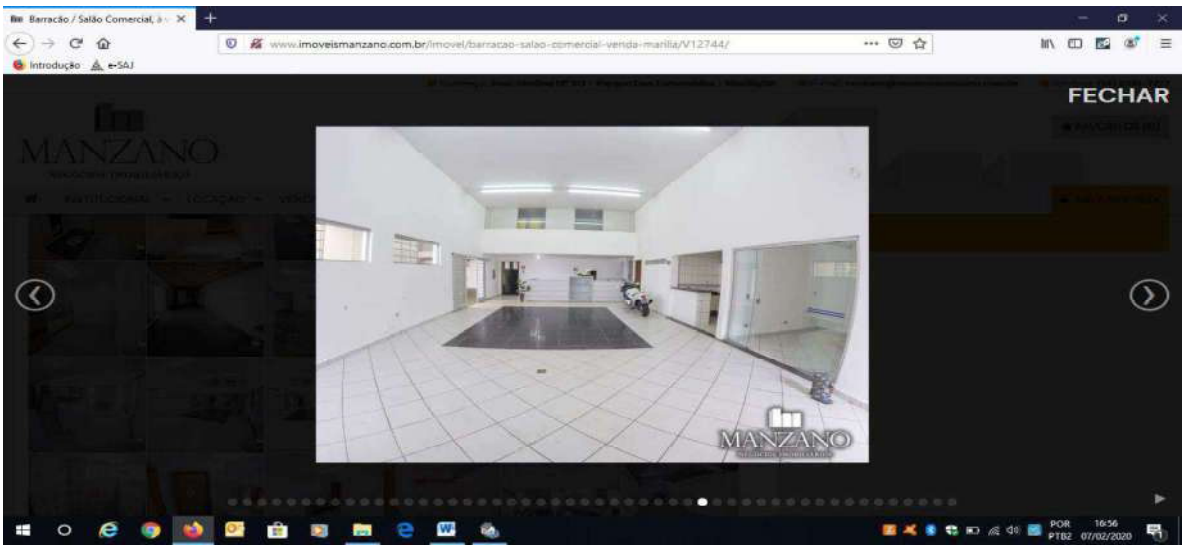
IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Imóvel Referencial 12–
Anunciado na Imobiliária: Referencia 5670–flex Imóveis - Bairro
Telefone: (14) 3402 6161
R$ 6.000.000,00 (seis milhões dede reais) pesquisa site 07/02/2020
Características do Imóvel: a.t 4.270,00 mt²/ a.c 3.328,40 mt²

Imóvel Referencial 13–
Anunciado na Imobiliária: Referencia 9227 –flex Imóveis - Bairro
Telefone: (14) 3402 6161
R$ 6.625.000,00(seis milhões seiscentos e vinte e cinco mil reais) pesquisa site 07/02/2020
Características do Imóvel: a.t 2.650,00 mt²/ a.c 2.300,00 mt²

Imóvel Referencial 14–
Anunciado na Imobiliária: Referencia 12744 Manzano Imóveis - Bairro Vista Alegre
Telefone: (14) 3316 7727
R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) pesquisa site 07/02/2020
Características do Imóvel: a.t 600,00 mt²/ a.c 700,00 mt²



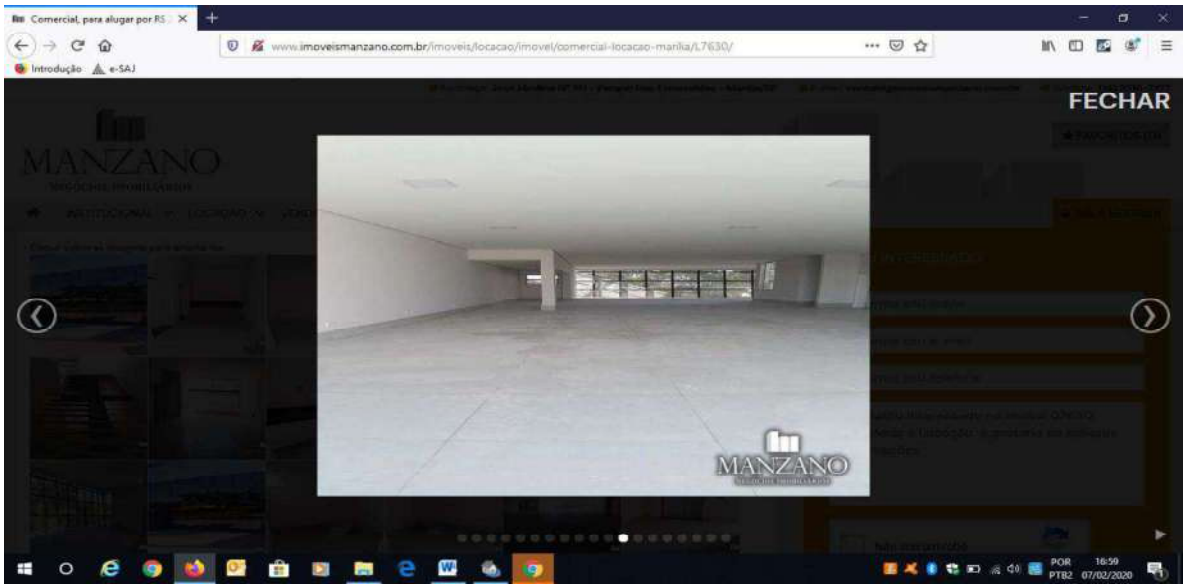
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Imóvel Referencial 15–
Anunciado na Imobiliária: Referencia 7630 Manzano Imóveis - Bairro Esmeraldas
Telefone: (14) 3316 7727
R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) pesquisa site 07/02/2020
Características do Imóvel: a.t 360,00 mt²/ a.c 700,00 mt²/ 3 pisos / 10 vagas /elevadores



Imóvel Referencial 16–
Anunciado na Imobiliária: Meta Imoveis refe -015048 Rua 15 de Novembro-Bairro Somenzari
Telefone: (14) 3413 1609
R$ 580.000,00 (QUINHENTOS E OITENTA MIL REAIS)
Características do Imóvel: a.t 1.000,00 mt² SEM BENFEIITORIAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

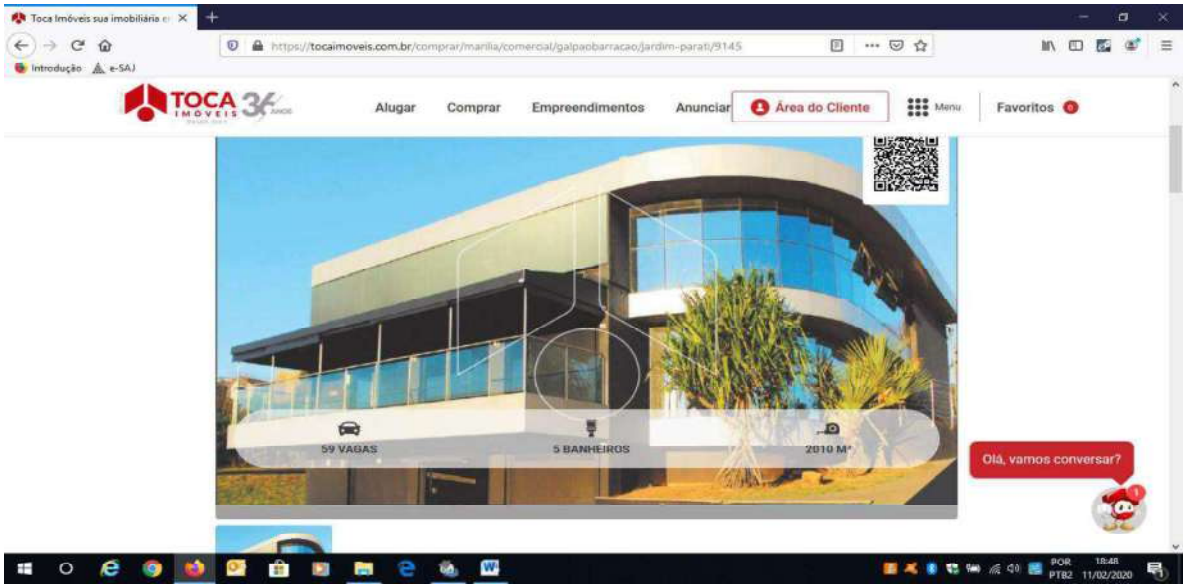
Imóvel Referencial 17–

Anunciado na Imobiliária: refe 9145 toca Imóveis-Jardim Parati

Telefone: (14) 34027000

R$ 5.500.000,00(cinco milhões e quinhentos mil reais)pesquisa 11/02/2020

Características do Imóvel: a.t mt² a.c 2.010,00 mt ²



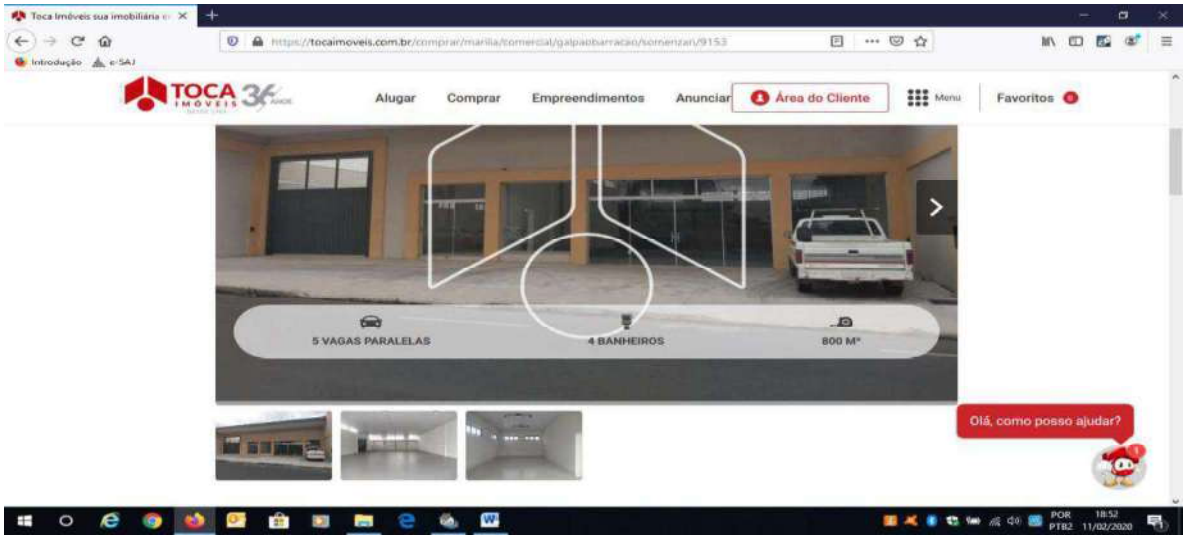
Imóvel Referencial 18–

Anunciado na Imobiliária: refe 9153 Bairro Somenzari

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imoveis

R$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)pesquisa 11/02/2020

Características do Imóvel: a.t mt² a.c 800,00 mt ²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

15. Homogeneização Dos Dados / venda

Valor do Metro quadrado de terreno na região :

R$ 1.000,00 (um mil reais)

Metro quadrado terreno **R$ 1.000,00** x área do terreno **1.763,249 mt²** = R$ 1.763.249,00

Campo anexo –Tratamento de Fatores – encontrado o valor do bem em R$ 5.292.427,50

Valor do terreno R$ 1.763.249,00 + valor área construída R$ 5.292.427,50 = R$ 7.055.676,50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

16. Conclusão

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

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 conforme consta na certidão de valor venal, uma área construída de mt ² e terreno com representa nesta data a importância de:

R$ **7.055.676,50** (SETE milhões , cinquenta e cinco mil , seiscentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos)

(+ 6 %) **R$ 7.479.017,00** (SETE milhões ,quatrocentos e setenta e nove mil , dezessete reais)

(- 6 %) **R$ 6.632.336,00** (SEIS milhões , seiscentos e trinta e dois mil , trezentos e trinta e seis reais)

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando a disposição para maiores esclarecimentos.

Att

Marília de 12 de fevereiro de 2020

José Albino Martins Manzano
CRECI 43645/CNAI 18269

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 11:23 , sob o número WMIA20700191682
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008575-30.2014.8.26.0344 e código 4F794C9.