

1  
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**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

2  
**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**IMÓVEL PARA VENDA**  
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

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 Públicas/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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**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.º 318/322 ; 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 matrícula atualizada n.º 59944 , 1.º CRI .

**4. Número do Parecer Técnico:**

**“PTAM – 02 /2020”**

**5. Da Competência (Lei 6.530/78):**

*Art. 1.º - 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. 3.º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

*Art. 3.º - 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.

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

**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 Juízo 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 Marília – SP, cadastrado perante (Prefeitura Municipal de Marília) 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 matrícula n.º 59944, penhoras de Instituições Bancárias, e do Ministério 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.

5  
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**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 da área de letra ( A ) destacada da quadra de letra ( D ) ;

Total da área de terreno 1.763,249 mt<sup>2</sup> ;

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

Projetos de construção encontrados no arquivo da PMM;

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

Topografia 3 níveis (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 ;

6  
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**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 :

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

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

i Instalações hidráulicas: completas e de boa qualidade.

i 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.

i 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 .**

7  
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**IMÓVEL PARA VENDA**  
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

**9- Características 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 Marília 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.

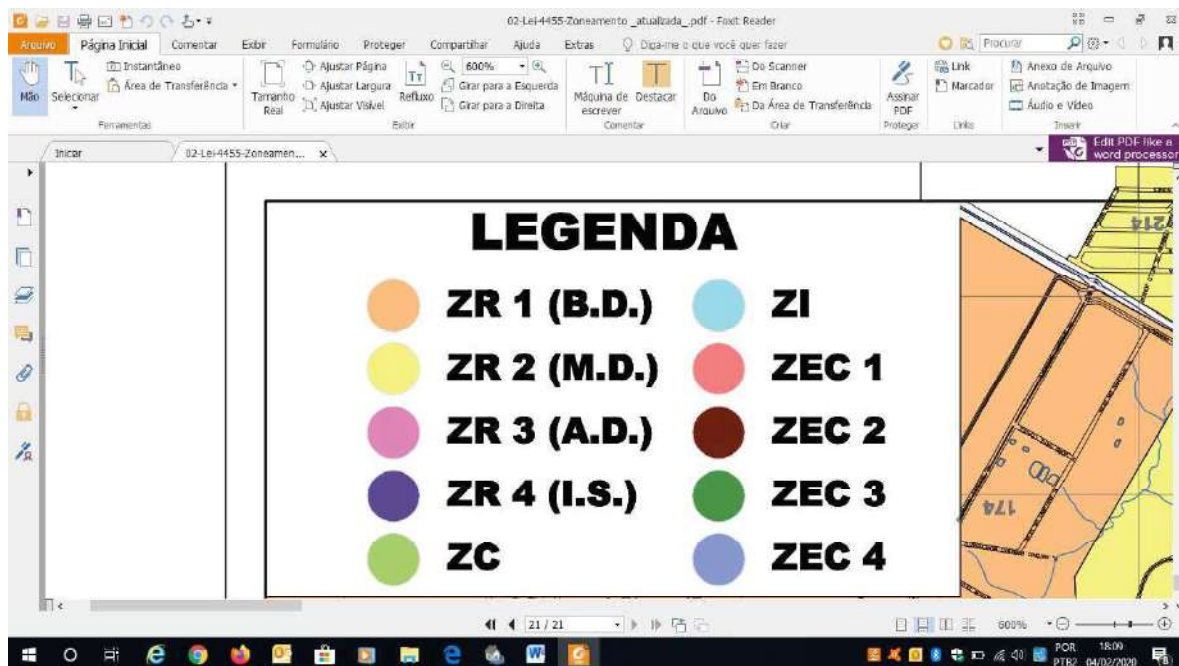
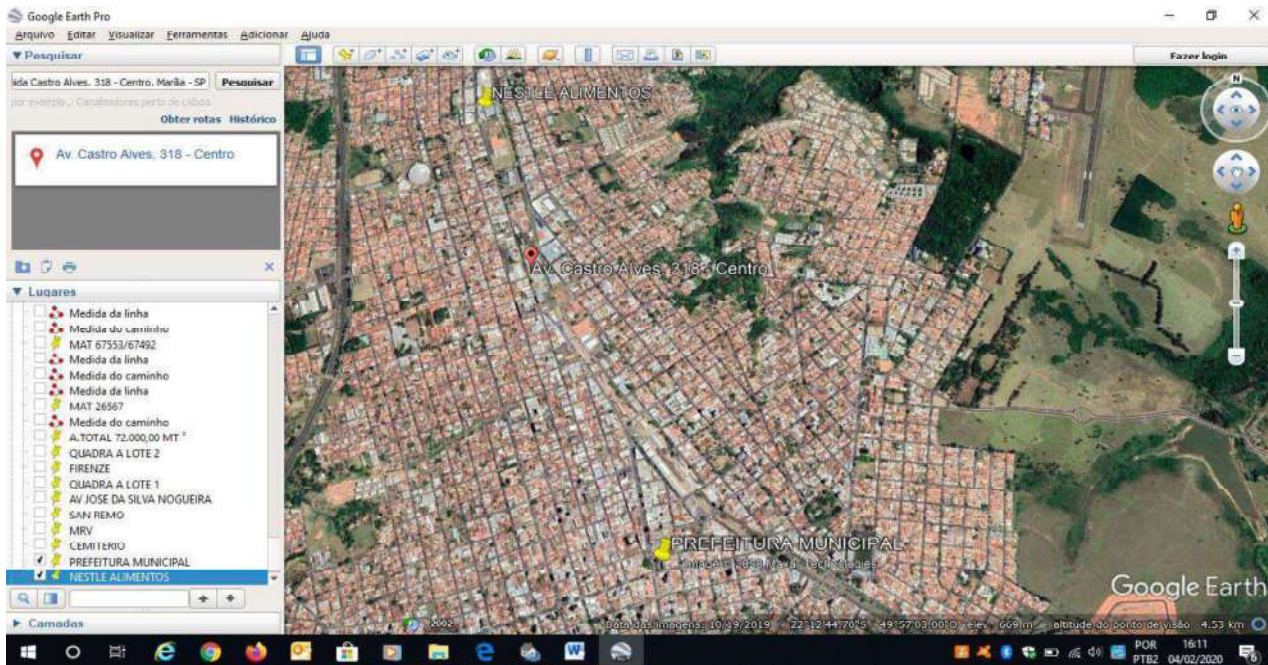
**Confrontações:**

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

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

8  
**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**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:**





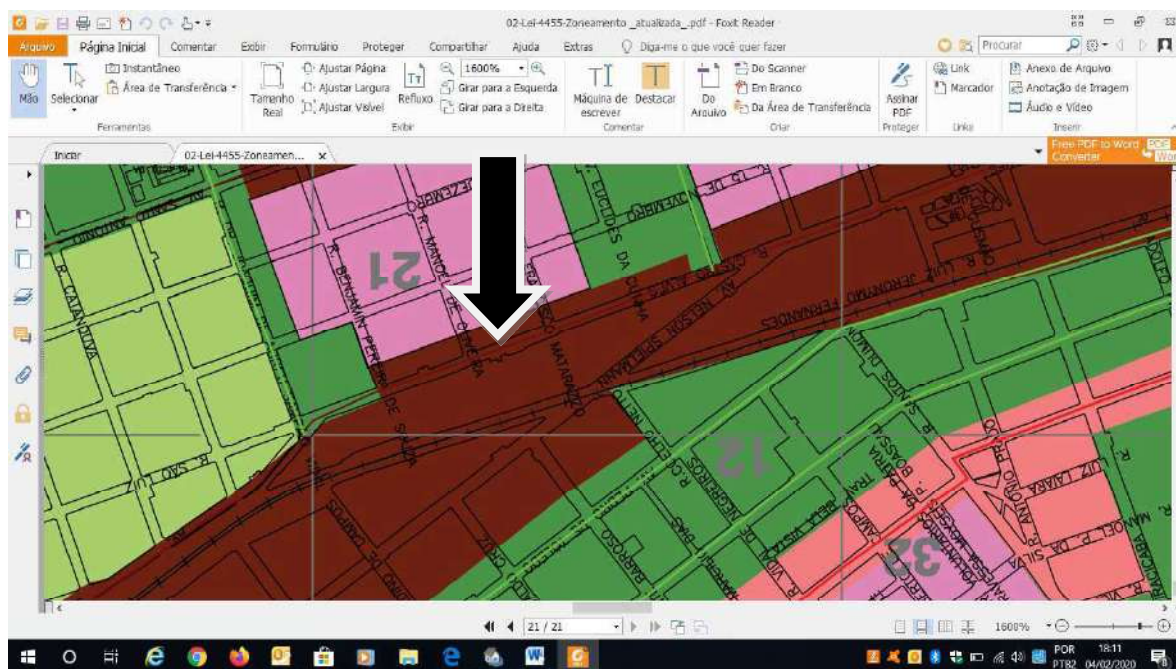
**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
IMÓVEL PARA VENDA  
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

**INSERIDA ZEC 2**

**TABELA X  
ZONA ESPECIAL DOS CORREDORES 2 (ARTERIAIS)**  
\* Tabela 3 com inclusão de alterações aprovadas na Lei nº 4951, de 21 de dezembro de 2009

ZONA	USOS		ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	RECUSOS MÍNIMOS			T.O. (%)	C.A.
	permitidos	tolerados		frente (m)	laterais (m)	fundos (m)		
ZEC 2	B-1, S-1, R-1		300	4			50	1
	K-2, S-3, R-2		400	4			75	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-1 deverão ser demonstradas alternativas para estacionamento de veículos, a critério da SPU.  
 (3) Para os usos B-2 e S-3 a obrigatoriedade de estacionamento, por unidade.  
 (4) Para os usos C-3 e R-1 deverão estar previstos estacionamentos, a critério da SPU.  
 (5) Para o uso K-2 a SPU disciplinará acessos e recuos mínimos.  
 (6) As áreas mínimas para estacionamento são as constantes da Tabela II desta Lei.



10  
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**IMÓVEL PARA VENDA**  
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

**11. Documentação Anexa:**

**\* Matrícula 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 ;

11  
**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**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 :**



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

**VISTA DA AVENIDA CASTRO ALVES SENTIDO CENTRO / BAIRRO**



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

**VISTA PELA AVENIDA NELSON SPIELMAN N º 1839**



14  
**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**IMÓVEL PARA VENDA**  
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

**VISTA ENTRADA PELA CASTRO ALVES –PISO TÉRREO**

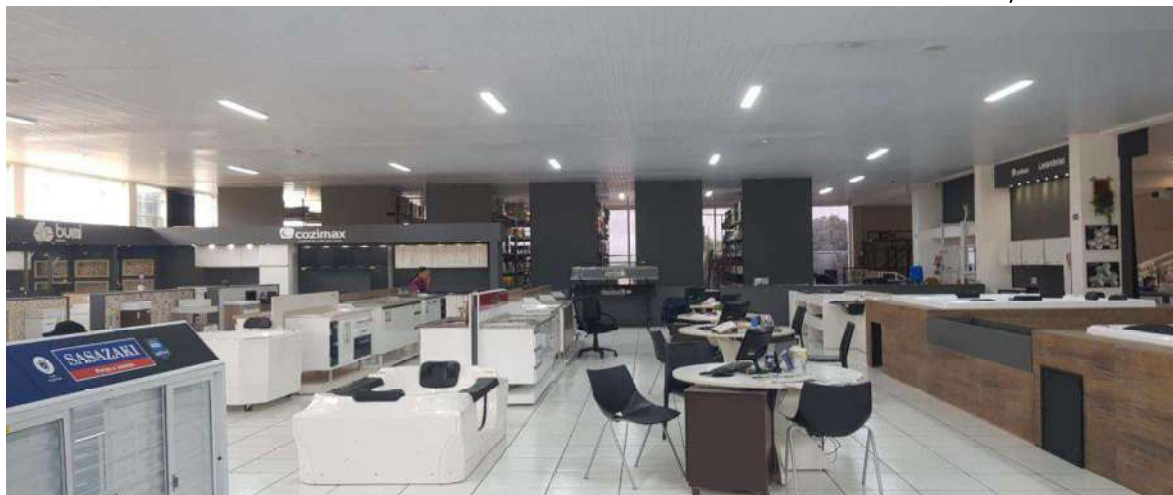


15  
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**IMÓVEL PARA VENDA**  
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

**ACESSO AO PISO SUPERIOR – SHOW ROOM**



16  
**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**IMÓVEL PARA VENDA**  
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

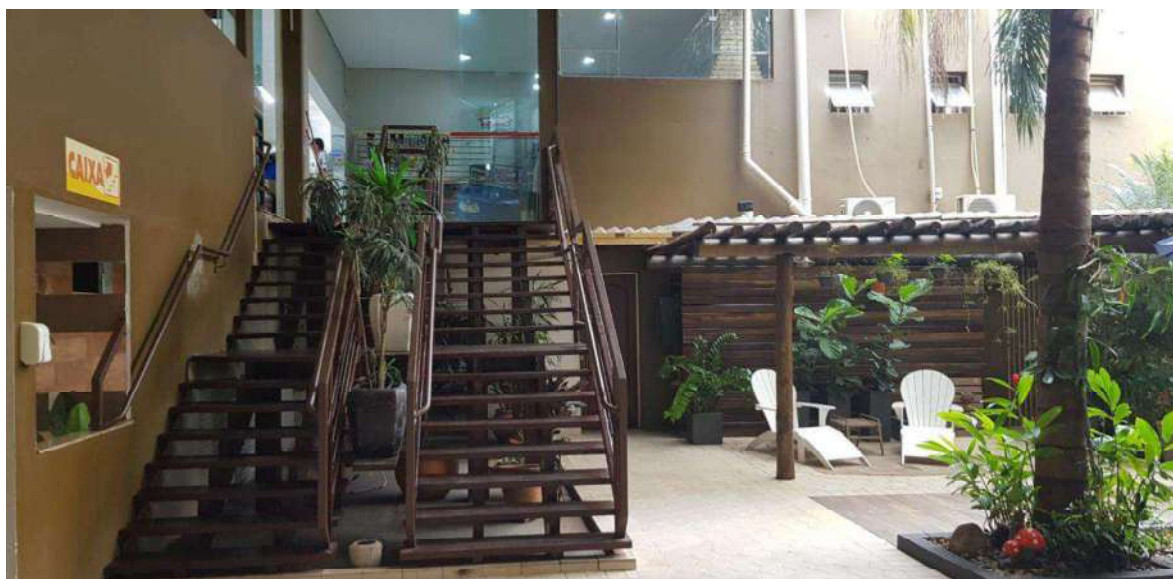


**ESCRITÓRIO**





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



18  
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**IMÓVEL PARA VENDA**  
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



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

**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 REFERENCIAIS, 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 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 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.

20  
**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**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 nº 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 mt<sup>2</sup> SEM BENFEITORIAS**



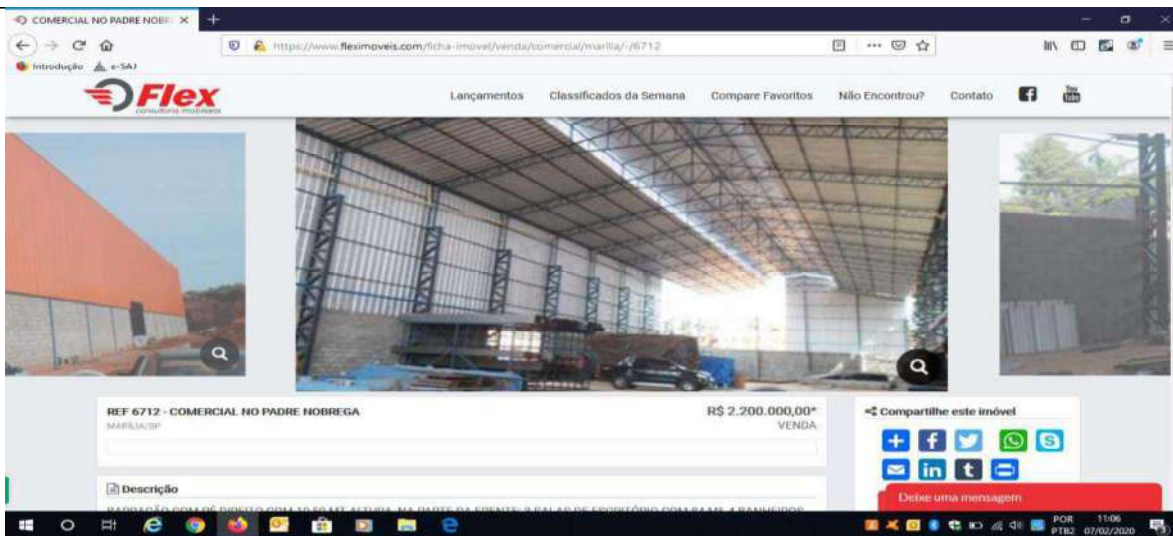
**Imóvel Referencial 2–**

*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 mt<sup>2</sup> / a.c 1.300,00mt<sup>2</sup>**



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

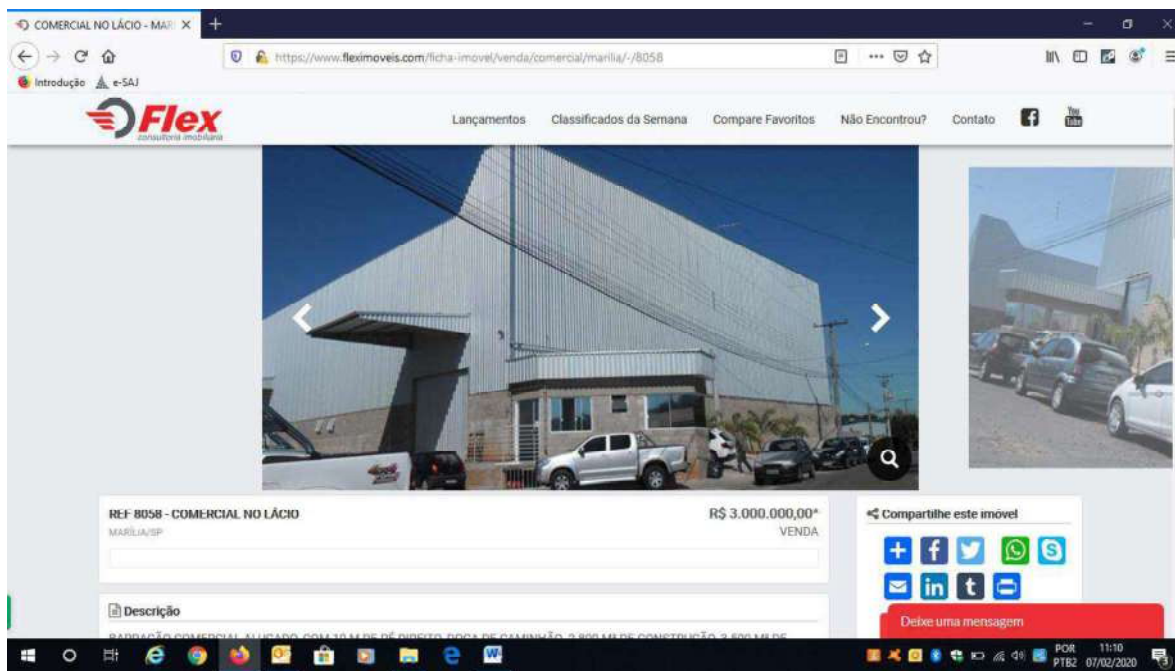
**Imóvel Referencial 3–**

*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 mt<sup>2</sup>/a.c 2.800,00 mt<sup>2</sup>*



**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 mt<sup>2</sup>/a.c 1.150,00 mt<sup>2</sup>*

**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 mt<sup>2</sup>/ a.c 400,00 mt<sup>2</sup>*

22  
**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**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 mt<sup>2</sup>/ a.c 750,00 mt<sup>2</sup>*

**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 mt<sup>2</sup>/ a.c 400,00 mt<sup>2</sup>*

**Imóvel Referencial 8–**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 11599–flex Imóveis - Bairro*

---

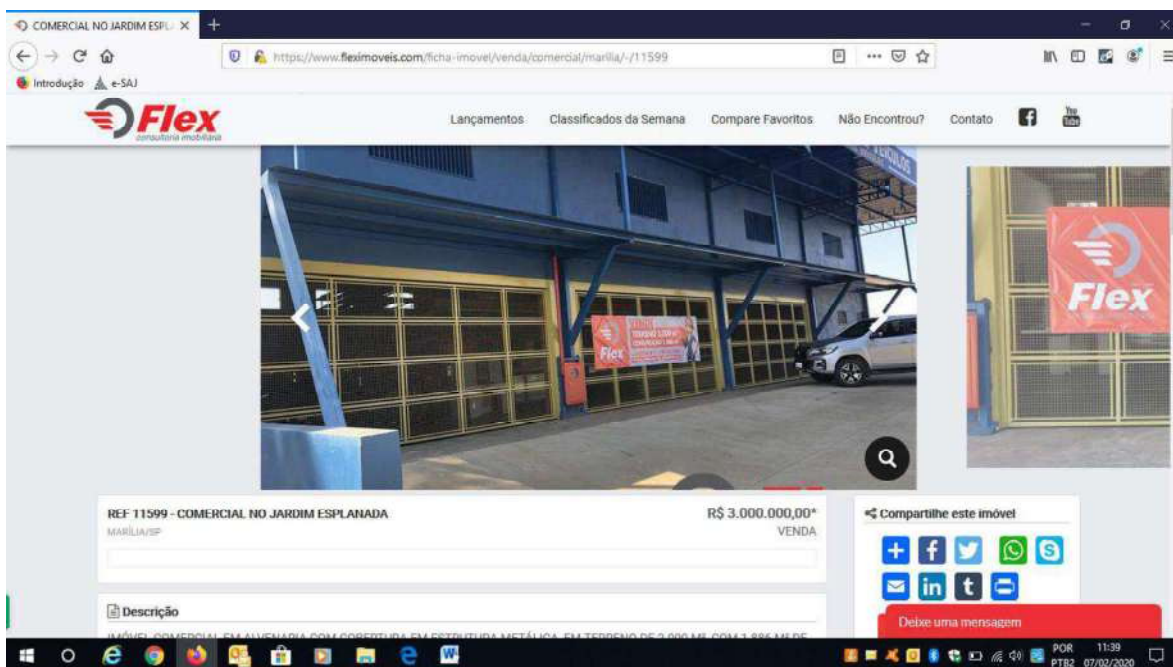
*Telefone: (14) 3402 6161*

---

*R\$ 3.000.000,00 (tres milhões de reais) pesquisa site 07/02/2020*

---

*Características do Imóvel: a.t 2.000,00 mt<sup>2</sup>/ a.c 1.880,00 mt<sup>2</sup>*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São 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.

23  
 PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**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 mt<sup>2</sup>/ a.c 750,00 mt<sup>2</sup>*

**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 mt<sup>2</sup> / a.c 2.200,00 mt<sup>2</sup>*



**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 mt<sup>2</sup> / a.c 1.764,00 mt<sup>2</sup>*

24  
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**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 mt<sup>2</sup>/ a.c 3.328,40 mt<sup>2</sup>

**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 mt<sup>2</sup>/ a.c 2.300,00 mt<sup>2</sup>

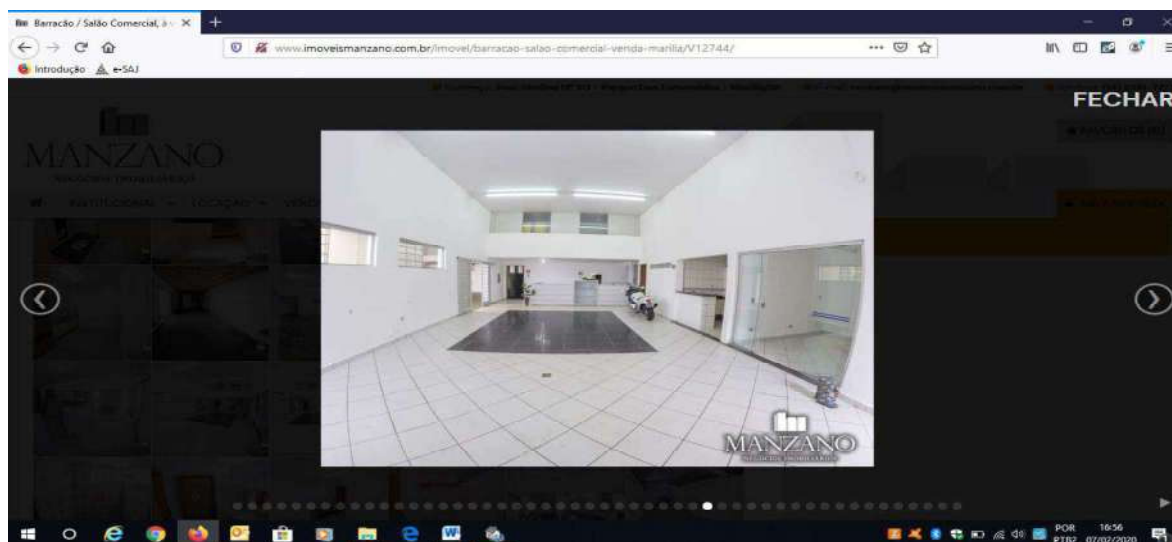
**Imóvel Referencial 14-**

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 mt<sup>2</sup>/ a.c 700,00 mt<sup>2</sup>





25  
**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**IMÓVEL PARA VENDA**  
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

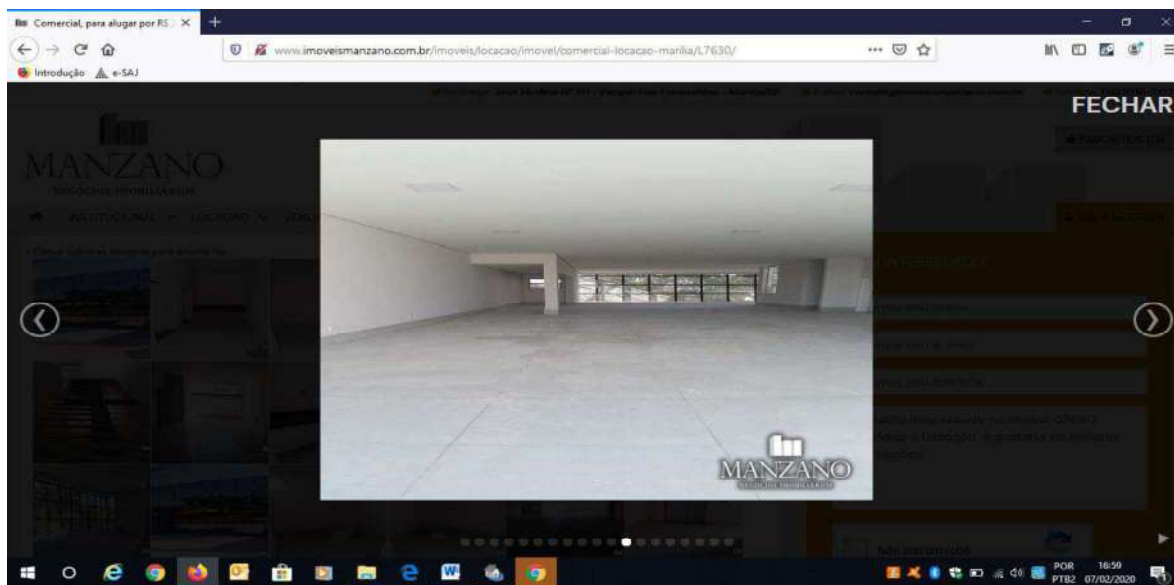
**Imóvel Referencial 15-**

*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 mt<sup>2</sup>/ a.c 700,00 mt<sup>2</sup>/ 3 pisos / 10 vagas /elevadores*



**Imóvel Referencial 16-**

*Anunciado na Imobiliária: Meta Moveis 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 mt<sup>2</sup> SEM BENFEITORIAS*

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

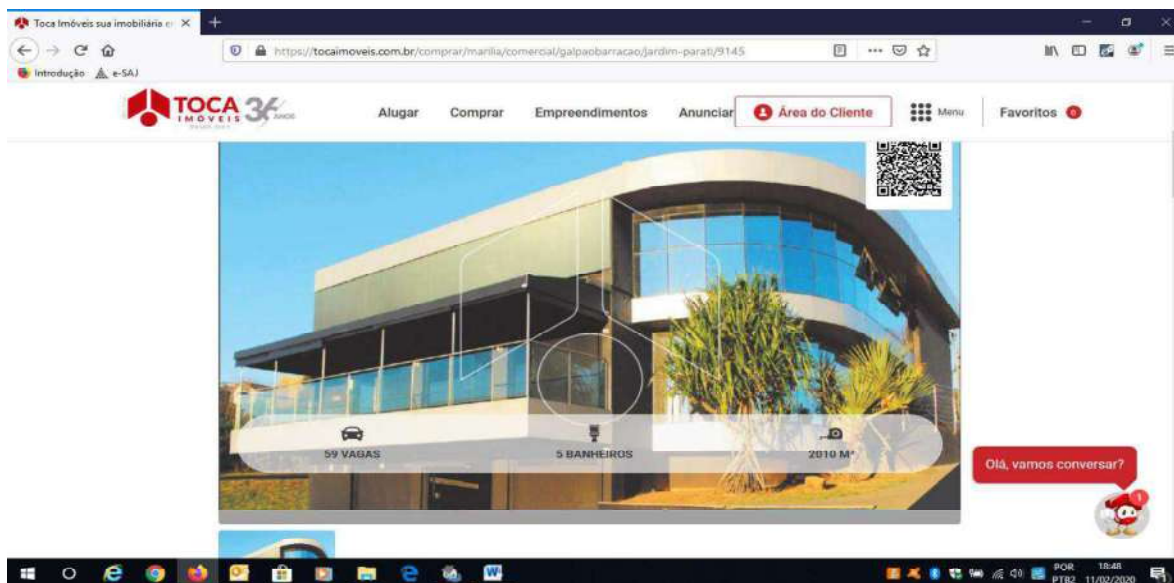
**Imóvel Referencial 17-**

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 mt<sup>2</sup> a.c 2.010,00 mt<sup>2</sup>**



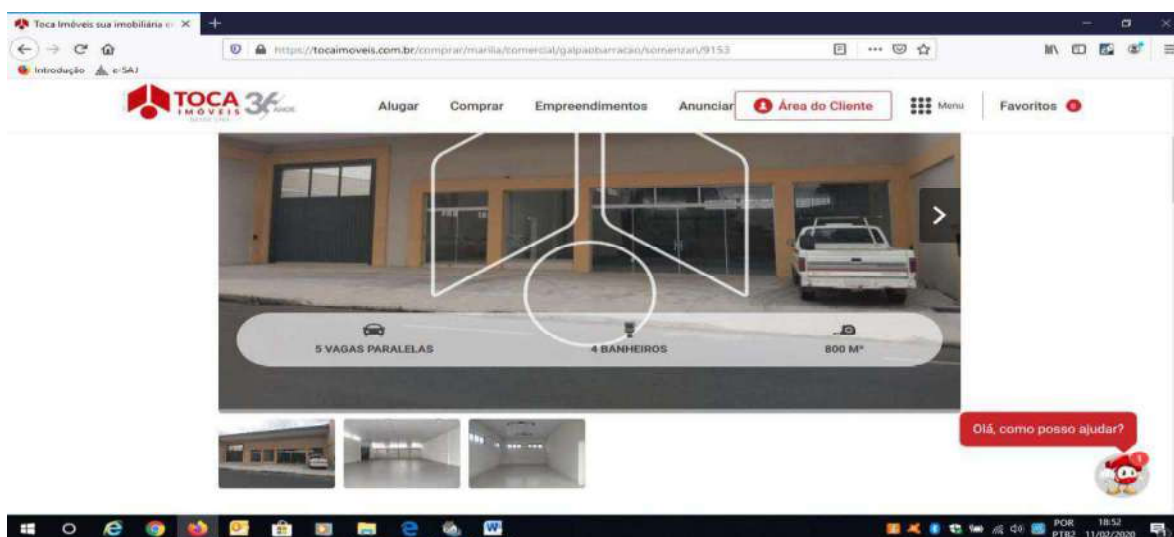
**Imóvel Referencial 18-**

Anunciado na Imobiliária: refe 9153 Bairro Somenzari

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Moveis

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

**Características do Imóvel: a.t mt<sup>2</sup> a.c 800,00 mt<sup>2</sup>**



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

**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 mt<sup>2</sup>** = 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**

28  
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**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<sup>2</sup> e terreno com representa nesta data a importância de:**

**R\$ 7.055.676,50** ( SETE milhões , cinquenta e cinco mil , seiscientos 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 , seiscientos 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

## **Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP**

**Valor (somente números):** R\$ 7.055.676,50

**Data inicial:** 02/2020

**Data de atualização:** 03/2021

**Valor atualizado:** R\$ 7.507.019,00

\* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

---

### **Observação I**

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

### **Observação II**

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

### **Observação III**

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

### **Observações da AASP**

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com

exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)