

1  
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**IMÓVEL PARA VENDA**  
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

---

SOLICITANTE “SEGUNDA VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE MARÍLIA SP “  
PROCESSO DIGITAL N º 1008600-67.2019.8.26.0344  
CLASSE ASSUNTO: INVENTÁRIO – INVENTÁRIO E PARTILHA  
INVENTARIANTE (ATIVO) E HERDEIRO-AUTOR DA HERANÇA (PASSIVO) ALCEU MARANHO E  
OUTROS

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

**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 .....**
- 9.1. Melhoria Públicas .....**
- 9.2. Confrontações.....**
- 10. Localização / Vista aérea por satélite .....**
- 10.1. Mapa da Lei de Zoneamento .....**
- 11. Documentação em anexo.....**
- 12. Fotos do Imóvel Avaliando.....**
- 13. Metodologia aplicada .....**
- 13.1. Fontes de Pesquisa dos Imóveis Referenciais .....**
- 14. Fotos de Imóveis Referenciais .....**
- 15. Homogeneização de Dados e Resultado das Coletas .....**
- 16. Homogeneização dados / Venda .....**
- 17. Conclusão do Parecer.....**
- 18. Dados do Escritório e Currículo do Corretor Perito Avaliador .....**

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 **RUA NICOLINO ROSELI N º 1102, BAIRRO LORENZETTI ,nesta cidade de Marília SP .**

**4. Número do Parecer Técnico:**

**“PTAM – DEZEMBRO 2021 –”**

**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.

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:**

**Por solicitação do Excelentíssimo Juízo da 2ª Vara de Família e das Sucessões desta comarca”,** constitui objeto do presente trabalho, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para surtir efeito de "**Valor Real** para venda do referido Imóvel".

**7.2** - O imóvel objeto deste Parecer Mercadológico, está devidamente Registrado na matrícula de n.º 30769 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marília – SP, cadastrado perante (Prefeitura Municipal de Marília) sob o número de contribuinte n.º 2289200.

**7.3- VISTORIA** - O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor, no dia 16 de Dezembro de 2021 as 15 hs,acompanhado do **Sr LUIZ ANTONIO MARANHO e Sra IVETE CRISTINA FERRARI MARANHO.**

**Neste dia da vistoria o IMÓVEL EM AVALIAÇÃO encontrava-se desocupado.**

O imóvel avaliando (I.A) está localizado no meio da quadra e próximo de importantes vias, tais como Avenida Santo Antônio, Rua Bassan, Rua Joaquim Nabuco .

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:**

A.T 10,00 X 30.00 = 300,00 M<sup>2</sup> CF CERTIDÃO DE VALOR VENAL;

A.C 227,59 M<sup>2</sup> CF CERTIDÃO DE VALOR VENAL;

LOTE 13, QUADRA 05;

TOPOGRAFIA PLANA;

MEIO DE QUADRA;

SOLO SECO;

**TRATA-SE DE 2 RESIDENCIAIS:**

1 - **FUNDOS DO TERRENO**, EM TIJOLOS, COBERTA DE TELHAS DE BARRO;

2 DORMITÓRIOS

1 SALA

1 COZINHA

ÁREA DE SERVIÇO

1 VARANDA

2 - **FRENTE DO TERRENO**, TIJOLOS, LAJE, (NECESSITA DE REPAROS IMPORTANTES)  
 BEIRAL E TELHADO (NECESSITAM DE MANUTENÇÃO)

1SALA;

2 DORMITÓRIOS;

2WC;

COZINHA / COPA;

ESQUADRIAS DE FERRO E MADEIRA (NECESSITA DE MANUTENÇÃO);

PISO INTERNO :CERÂMICO;

PISO EXTERNO :CIMENTO DESEMPENADO;

PINTURA INTERNA E EXTERNA: NECESSITA DE MANUTENÇÃO;

GARAGEM E ACESSO PARA VEÍCULO AUTOMÁTICO;

FECHAMENTO FRONTAL, ALVENARIA /GRADES DE METALON;

PASSEIO PÚBLICO ( CALÇADA) CACOS DE PEDRA GOIANA ;

TELHEIRO DA GARAGEM/VARANDA -40 M<sup>2</sup> -ESTRUTURA DE MADEIRA E TELHAS DE CIMENTO

TELHEIRO DA LATERAL CORREDOR-40 M<sup>2</sup> ESTRUTURA SIMPLES-TELHAS DE FIBROCIMENTO/PLÁSTICA

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

**9.1- Características da Região**

A região do I.A, é tradicionalmente conhecida pelas proximidades, com a Secretaria da Educação, Estádio Pedro Sola, Colégio Bezerra de Menezes, Escola Municipal de Ensino Baltazar, Faculdade Fajopa, Emef Edmea Braz Rojo, Ginásio De Esportes, e também com fácil acesso para a Rodovia Transbrasiliana e demais segmentos de serviços.

A Rua Nicolino Roseli possui a extensão de 1100 mt aproximados, iniciando na Antônio Lorenzetti, via de sentido duplo, tráfego de pessoas e veículos com média intensidade.

**9.1- 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.

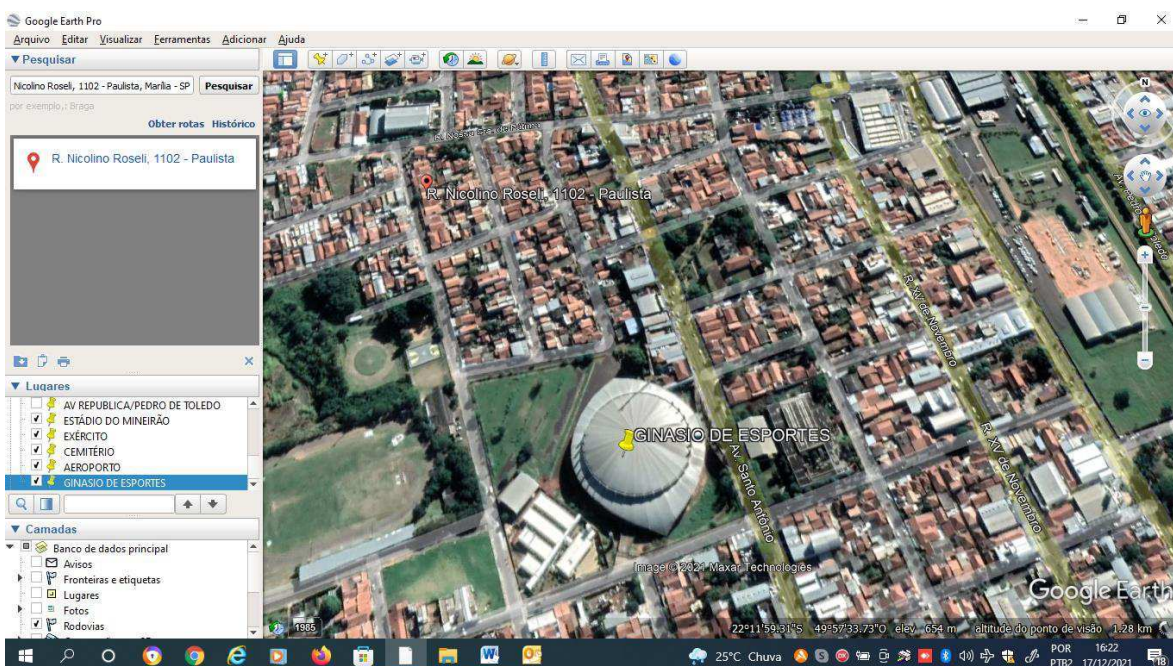
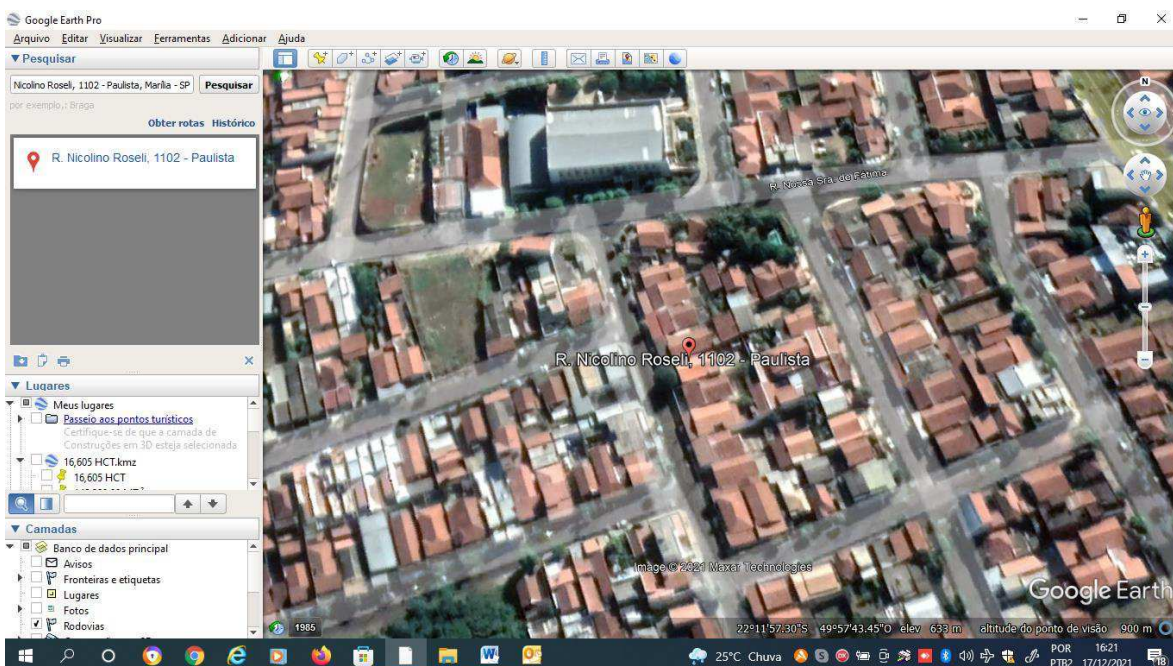
Todas as ruas do entorno, possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, transporte coletivo, entrega postal.

**9.2- Confrontações:**

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 30769, 1.º Registro de Imóveis de Marília e fazem parte integrante deste Parecer; possíveis alterações construtivas, **não** estarão contidas nas averbações nestes documentos.

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:**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2021 às 09:15, sob o número WMIA21702163180 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008600-67.2019.8.26.0344 e código 78DC1E6.

8  
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**IMÓVEL PARA VENDA**  
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

**11. Documentação Anexa:**

Matricula – 1º registro de imóveis (nos autos  
Nº 30769

IPTU – cadastro  
nº 2289200

Certidão de valor Venal

DAEM -Cadastro CDC –  
6317-6

processo construtivo – arquivo PMM sob o  
nº 4542/1971; 7403/2011



9  
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
IMÓVEL PARA VENDA  
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

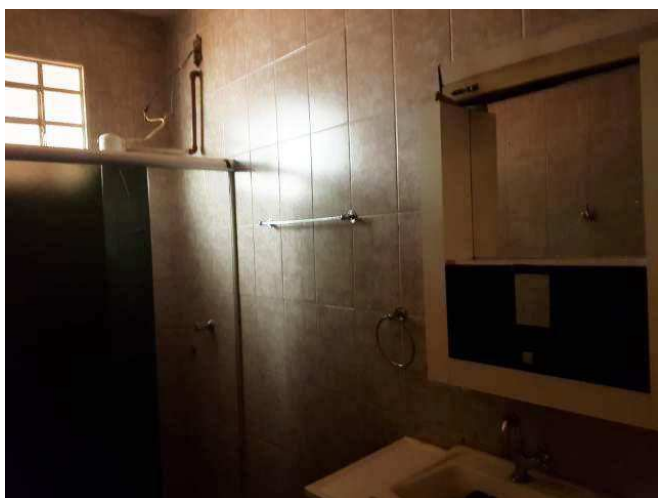
**Imóvel Avaliando ("IA"): Rua Nicolino Roseli n º 1102**



**TELHEIRO GARAGEM /VARANDA**



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

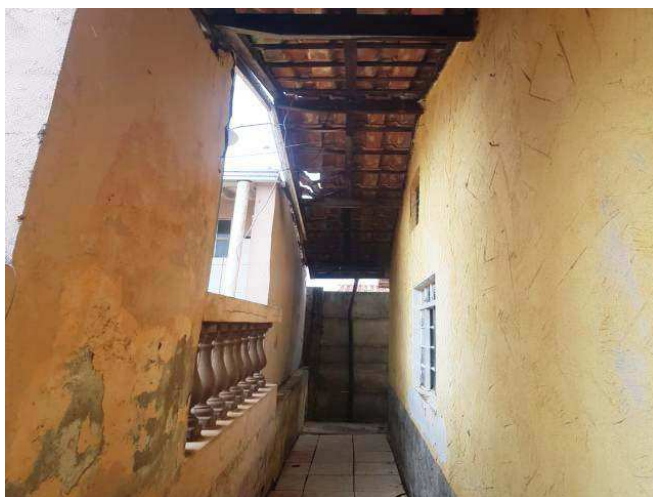


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2021 às 09:15, sob o número WMIA21702163180 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008600-67.2019.8.26.0344 e código 78DC1E6.

11  
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
IMÓVEL PARA VENDA  
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



**TELHEIRO CORREDOR**



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



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



14  
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.

**13.1. 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 **R**, 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.

15  
**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:**

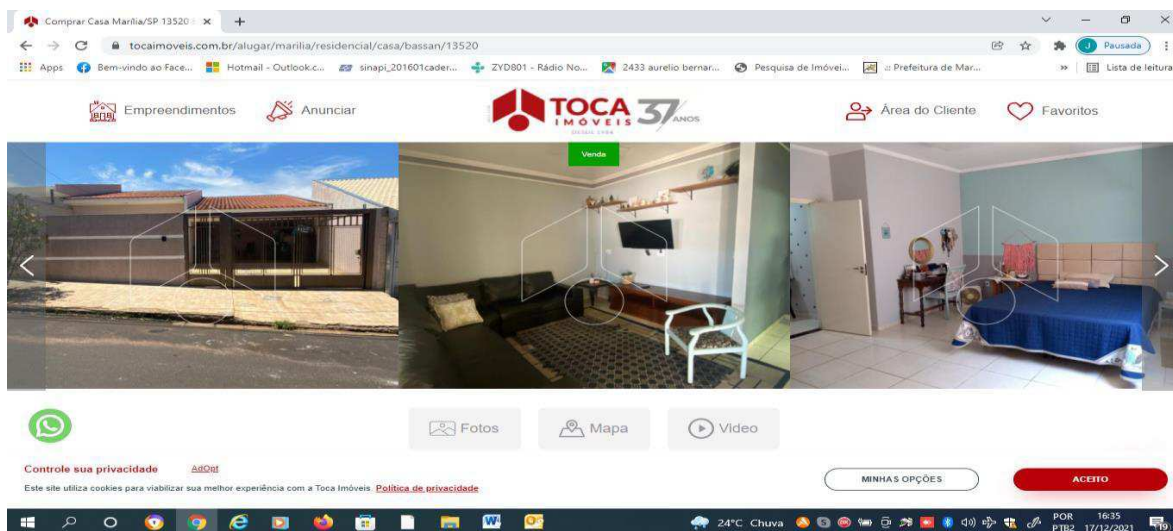
**Imóvel Referencial**

**Anunciado na Imobiliária: refe 13520 Bairro Bassan (LORENZETI)**

**Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis**

**R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais ) pesquisa dezembro 2021**

**Características do Imóvel: a.t 250 m<sup>2</sup> /a.c 163 m<sup>2</sup>**



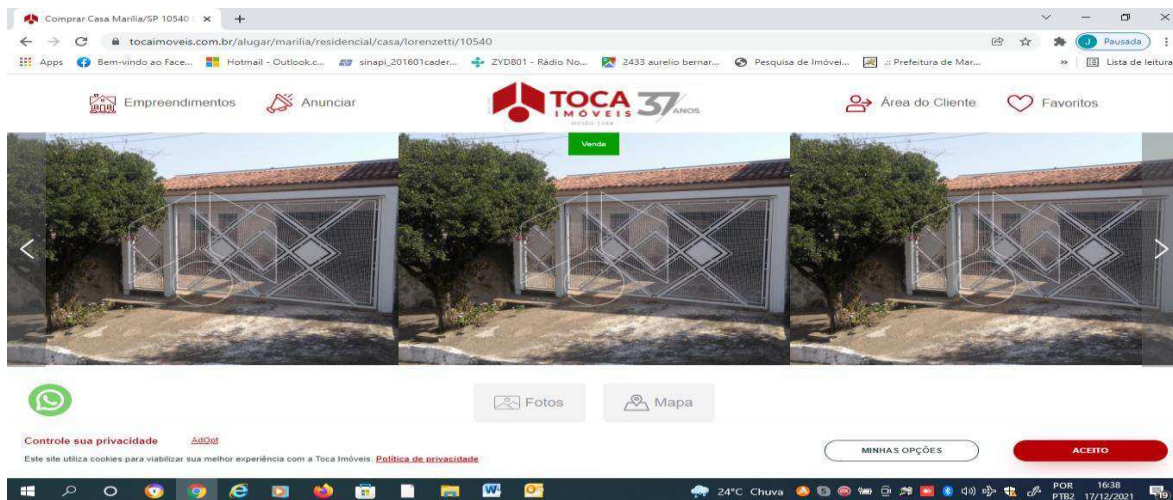
**Imóvel Referencial**

**Anunciado na Imobiliária: refe 10540 Bairro Lorenzetti**

**Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imoveis**

**R\$ 250.000.00 (duzentos e cinquenta mil reais) pesquisa dezembro 2021**

**Características do Imóvel: a.t 250 m<sup>2</sup>. a.c 124 m<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 21/12/2021 às 09:15, sob o número WMIA21702163780. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008600-67.2019.8.26.0344 e código 78DC1E6.

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

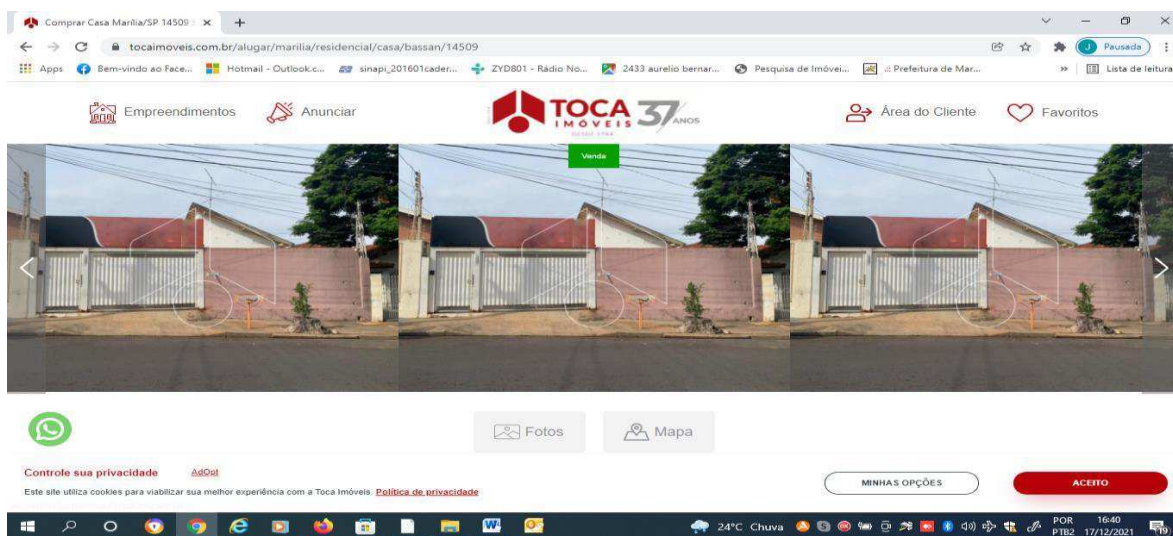
**Imóvel Referencial**

**Anunciado na Imobiliária: ref 14509 Bairro Bassan ( Lorenzetti )**

**Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imoveis**

**R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais) pesquisa dezembro 2021**

**Características do Imóvel: a.t 250 m<sup>2</sup> a.c 160 m<sup>2</sup>**



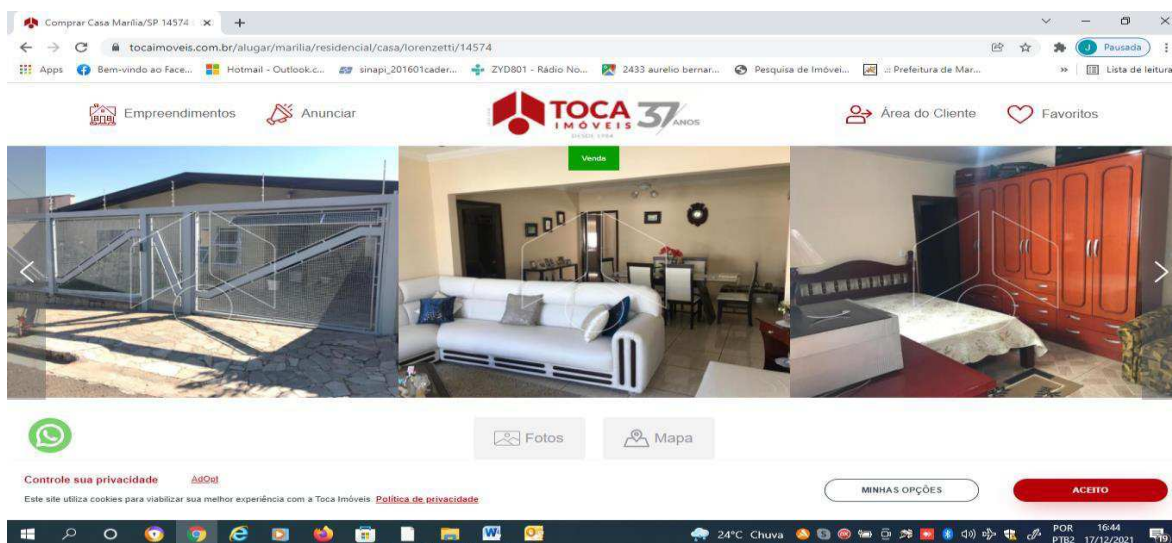
**Imóvel Referencial**

**Anunciado na Imobiliária: Ref 14574- Bairro Lorenzetti**

**Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imoveis**

**R\$ 520.000,00(quinientos e vinte mil reais ) pesquisa dezembro 2021**

**Características do Imóvel: a.t 250 m<sup>2</sup> / a.c 190 m<sup>2</sup>**





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

**Imóvel Referencial**

**Anunciado na Imobiliária: Meta Imóveis Ref 19209 – Bairro Lorenzetti**

**Telefone: (14)3413 1609 Meta Moveis**

**R\$ 450.000,00 ( quatrocentos e cinquenta mil reais )pesquisa dezembro 2021**

**Características do Imóvel: a.t 330,00 m<sup>2</sup> / a.c 200 m<sup>2</sup>**



**Imóvel Referencial**

**Anunciado na Imobiliária: Meta Imóveis refer 14651 –Bairro Lorenzetti**

**Telefone: (14) 3413 1609**

**R\$ 260.000,00 ( duzentos e sessenta mil reais )pesquisa dezembrbo 2021**

**Características do Imóvel: a.t 250,00 m<sup>2</sup>/ a.c 150 m<sup>2</sup>**



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

**Imóvel Referencial**

**Anunciado na Imobiliária: Meta Imóveis refer 15433 –Bairro Lorenzetti**

**Telefone: (14) 3413 1609**

**R\$ 290.000,00 ( duzentos e noventa mil reais )pesquisa dezembro 2021**

**Características do Imóvel: a.t 187,00 m<sup>2</sup>/ a.c 120,00 m<sup>2</sup>**



**Anunciado na Imobiliária: referencia 4817 Rua Nicolino Roseli n º 980**

**Telefone: (14)3451 1911 A.S IMOVEIS**

**R\$ 250.000,00 DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS ) pesquisa dezembro 2021**

**Características do Imóvel: a.t 300m<sup>2</sup>/ a.c 170m<sup>2</sup>**



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

**Imóvel Referencial**

**Anunciado na Imobiliária: Meta Imóveis refer 17785–Bairro Lorenzetti**

**Telefone: (14) 3413 1609**

**R\$ 210.000,00 ( duzentos e dez mil reais )pesquisa dezembro 2021**

**Características do Imóvel: a.t 180,00 mt<sup>2</sup>/ a.c 100,00 mt<sup>2</sup>**



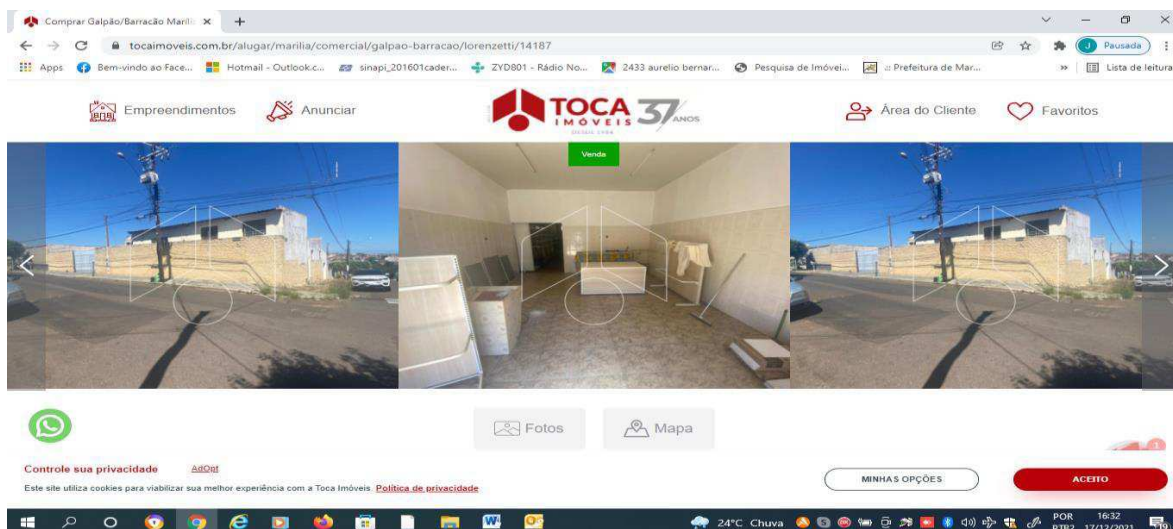
**Imóvel Referencial**

**Anunciado na Imobiliária: Rua Nicolino Roseli 1081 LORENZETI –referencia 14187**

**Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS**

**R\$ 500.000,00 ( quinhentos mil reais )pesquisa dezembro 2021**

**Características do Imóvel: a.t 450,50 mt<sup>2</sup>/ a.c 250,00 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 21/12/2021 às 09:15, sob o número WMIA21702163180 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008600-67.2019.8.26.0344 e código 78DC1E6.

20  
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**IMÓVEL PARA VENDA**  
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

---

**Anunciado na Imobiliária: Rua Nicolino Roseli n º 954 BAIRRO LORENZETI**

---

**Telefone: (14) 99778-2835 SR ALBERTO**

---

**R\$ 170.000,00 ( cento e setenta mil reais) pesquisa dezembro 2021**

---

**Características do Imóvel: a.t 300 m<sup>2</sup>/ CASA DE MADEIRA SEM VALOR COMERCIAL**

---



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

**16. Homogeneização Dos Dados / venda**

**CÁLCULOS:**

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO NO BAIRRO LORENZETTI: **R\$ 500,00 / R\$ 700,00**

**VALOR DO METRO QUADRADO ESTIMADO NA REGIÃO DO PERÍMETRO I.A :R\$ 600,00  
 (FATORES - LOCALIZAÇÃO - TOPOGRAFIA - MEIO DE QUADRA)**

VALOR DO METRO QUADRADO DA ÁREA CONSTRUÍDA SINDUSCON SP NOVEMBRO 2021: R\$ 1.942,83

ÁREA CONSTRUÍDA CF CERTIDÃO 227,59 M<sup>2</sup>

TABELA ROSS HEIDECHE

**VIDA ÚTIL -reforma 10 ANOS -76,90 % (REPAROS DE GRANDE PORTE -IMPORTANTES)**

SEM APARELHOS -APROXIMADOS AREA DE LAJE 150 M<sup>2</sup>

SEM APARELHOS-APROXIMADOS AREA DE TELHEIRO VARANDA /GARAGEM 40 M<sup>2</sup>

SEM APARELHOS-APROXIMADOS AREA DE TELHEIRO CORREDOR 40 M<sup>2</sup>

VALOR DO MT<sup>2</sup> DE TERRENO R\$ 600,00 X ÁREA DO TERRENO 300,00 M<sup>2</sup> = R\$ 180.000,00

VALOR DO M<sup>2</sup> DA A.C R\$ 1.942,83X ÁREA CONSTRUÍDA LAJE 150 M<sup>2</sup> = R\$ 291.424,50

VALOR DO M<sup>2</sup> DE AREA DE TELHEIRO VARANDA r\$ 485,70 X 40 M<sup>2</sup>= R\$ 19.428,00

VALOR DO M<sup>2</sup> DE AREA DE TELHEIRO CORREDOR R\$ 323,80 X 40 M<sup>2</sup> =R\$ 12.952,20

R\$ 291.424,50 + R\$ 19.428,00 + R\$ 12.952,20=R\$ 323..804,90

**R\$ 323.804,90 - 76,90 % = R\$ 74.798,94**

VALOR DO TERRENO **R\$ 180.000,00** + VALOR DA AREA CONSTRUIDA **R\$ 74.798,94=**  
**R\$ 254.798,94**

**TOTAL = R\$ 254.798,94**

22  
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
**IMÓVEL PARA VENDA**  
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

**17. 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 nesta data, a estimativa é de:**

**R\$ 254.798,94**(duzentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e noventa e oito reais noventa e quatro centavos)

**(+ 6 %) R\$ 270.086,87**(duzentos e setenta mil, oitenta e seis reais oitenta e sete centavos )

**(- 6 %) R\$ 239.511,02**(duzentos e trinta e nove mil, quinhentos e onze reais ,dois centavos

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

Att

Marília 20 de Dezembro de 2021

José Albino Martins Manzano

CRECI 43645/CNAI 18269