

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: Nº 0006154-40.2021.8.26.0344

CLASSE ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA -REVISÃO

EXEQUENTE: PAOLA VISCAINO

EXECUTADO:FÁBIO VISCAINO

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

Este documento é **original**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2023 às 17:08, sob o número WMIA23702288422. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006154-40.2021.8.26.0344 e código GWPJWnj.

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

Índice:

1. Objetivo
2. Número do Parecer Técnico
3. Da competência / ABNT- NBR 14653
4. Partes da ABNT/NBR
5. Abreviaturas
6. Preliminares /vistoria
7. Descrição do Imóvel
8. Características da Região
9. Melhorias Públicas
10. Mapa de Localização /Vista aérea Google
11. Documentos em anexo
12. Fotos do imóvel Avaliando
13. Metodologia/ fonte de pesquisas referenciais
14. Fotos de Imóveis referenciais
15. Homogeneização de dados imóvel Real
16. Conclusão do Parecer

3
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

01. Objetivo:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor APROXIMADO de mercado para VENDA do imóvel situado a **Rua Gonçalves Ledo n.º 1236, Bairro Palmital Prolongamento, CEP 17 511 210, nesta cidade de Marília SP**, descrito nos termos da matrícula n.º 4410, do 2.º Cartório de Registro de Imóveis de Marília, São Paulo, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de Marília” como contribuinte municipal sob n.º 1799400.

02. Número do Parecer Técnico:

“ PTAM NOVEMBRO 2023 ”

03. 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.º s 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.

4 - 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.

4
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

5- 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.

5
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

6- Preliminares/Vistoria:

6.1-Por solicitação do Excelentíssimo Juiz da Segunda Vara de Família e Sucessões da Comarca de Marília, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de Valor Aproximado para VENDA de referido Imóvel".

6.2-O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor no **dia 07 DE NOVEMBRO DE 2023, as 8 HORAS**.

6.3-Neste dia o imóvel em avaliação, encontrava-se ocupado pela **Sr Francisco Viscaíno Carretero, genitor do Sr Fábio Viscaíno**.

6.4-Não foram utilizados aparelhos para medição do terreno e das respectivas áreas construídas.

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

07. Descrição do Imóvel:

*ÁREA DE TERRENO CONFORME MATRÍCULA E VALOR VENAL
10,00 X 25,00 = 250,00 M²

*ÁREA CONSTRUÍDA CONFORME VALOR VENAL
177,58 M²

*RESIDÊNCIA EM ALVENARIA, COBERTA TELHAS CERÂMICA, LAJE;

3 DORMITÓRIOS
SALA EM 2 AMBIENTES
1WC SOCIAL COM AZULEJOS
COZINHA COM AZULEJOS
1 GARAGEM COBERTA

FUNDOS
1 DORMITÓRIO
1 WC
ÁREA DE SERVIÇO

PISO INTERNO
CERÂMICO

PISO EXTERNO /CALÇADA
CIMENTO/CERÂMICO

ESQUADRIAS DE FERRO
PORTAS DE MADEIRA
MATERIAIS ELÉTRICOS E HIDRÁULICOS COMPONENTES COMUNS
GRADES DE FECHAMENTO FRONTAL -FERRO METALON
PINTURA INTERNA/ EXTERNA -REGULAR

*TOPOGRAFIA
NÍVEL DA RUA

*SOLO
SECO

*LOCALIZAÇÃO
MEIO DE QUADRA

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

08. Características da Região:

O referido está localizado em área comercial/residencial, próximo de diversos segmentos comerciais.

No entorno do **I.A** encontramos serviços tais como, escolas de ensino, creches, pequenos bares, restaurantes, panificadoras, e pequenos mercados.

9 - Melhorias Públicas/ Confrontações:

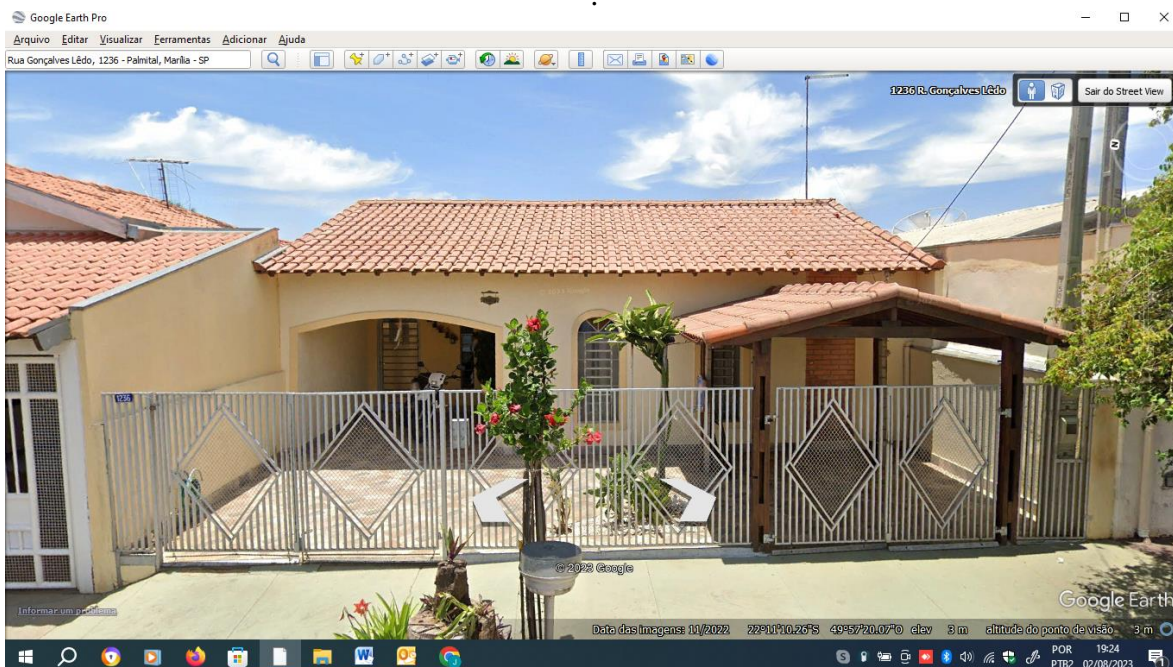
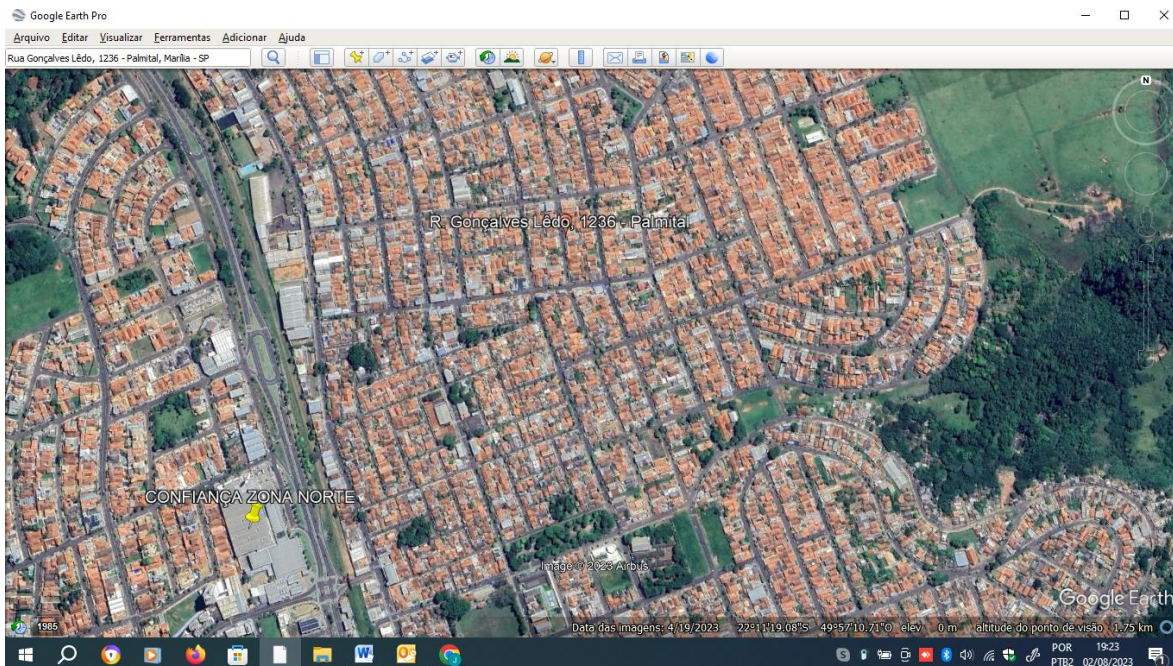
O local onde está situado o imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura como um corredor com permissão para construção de condomínios residenciais horizontais, comerciais e demais segmentos respeitando as normas da Lei de Zoneamento do município.

Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, fibra optica, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano.

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na Matrícula de n^o 4410 junto ao 2^o Registro de Imóveis de Marília, sendo que possíveis alterações 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 /ZONEAMENTO



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECI SP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é **Página Original**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2023 às 17:08, sob o número WMIA23702288422. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006154-40.2021.8.26.0344 e código GWPWnjij.

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

11 - Documentos - Anexo:

CERTIDÕES CADASTRAIS

***MATRÍCULA NOS AUTOS-2º CRI**

Nº 4410.

***IPTU**

Nº 1799400.

***DAEM CDC**

Nº 28058-94

***CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

***PROCESSO DE CONSTRUÇÃO PREFEITURA MUNICIPAL**

Nº 8310/1978

2918/1981

10407/1997

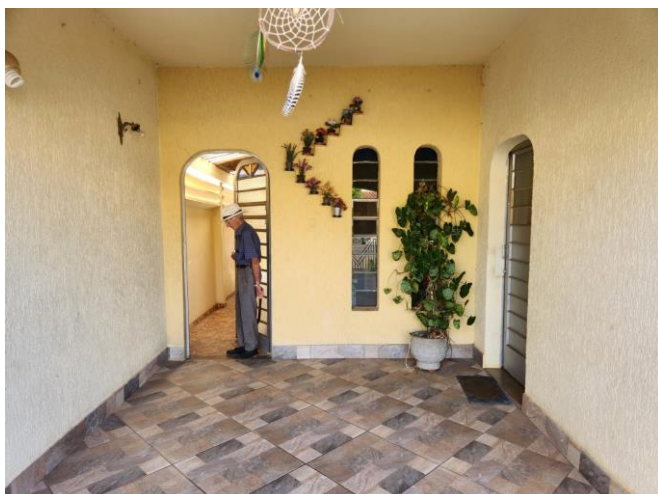
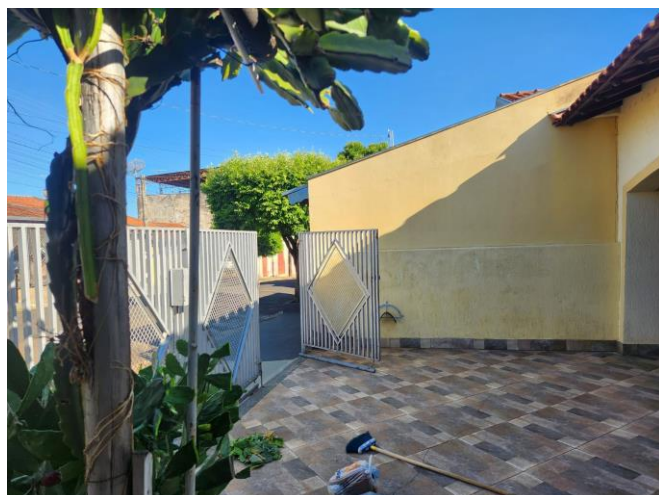
22819/2000

22820/2000

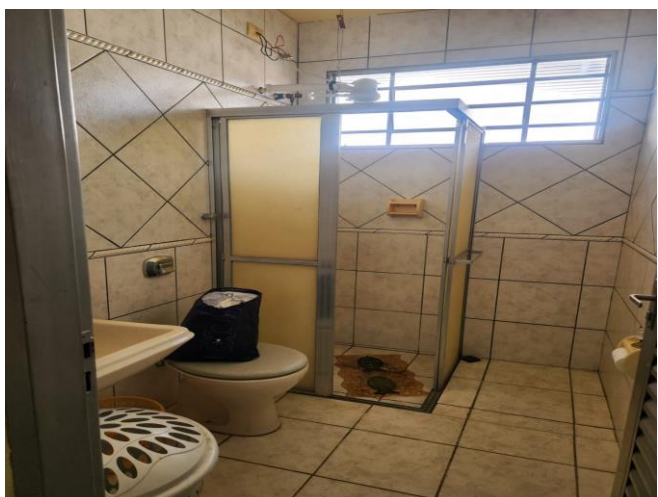
30019/2023

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

12 - Fotos do imóvel avaliando:



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



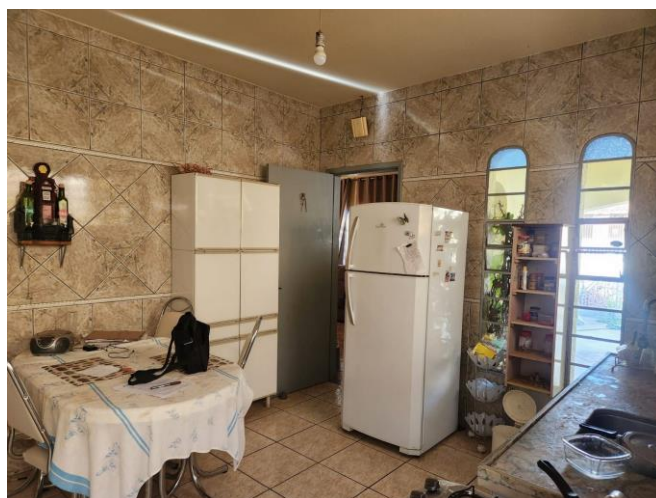
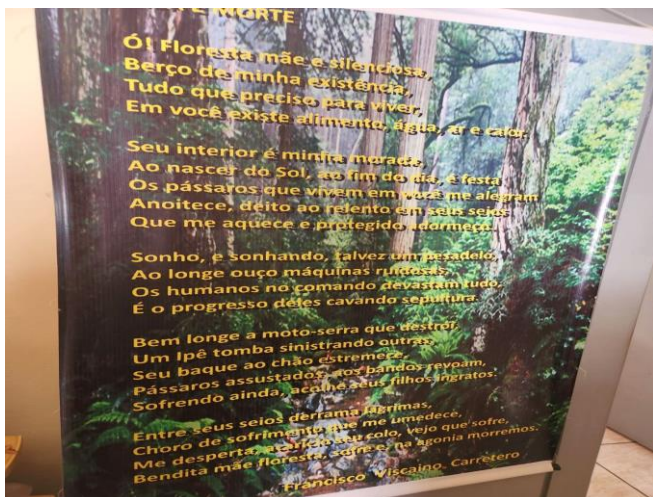
Este documento é **digital**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2023 às 17:08, sob o número WMIA23702288422. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006154-40.2021.8.26.0344 e código GWPWnj.

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



Este documento é **Página 12** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2023 às 17:08, sob o número WMIA23702288422. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006154-40.2021.8.26.0344 e código GWPWnjij.

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



Este documento é **Página 13** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2023 às 17:08, sob o número WMIA23702288422. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006154-40.2021.8.26.0344 e código GWPWNWnj.

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/ Fontes Referencias:

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel **RESIDENCIAL**, a metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de “MÉTODO COMPARATIVO”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, 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 semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO, sendo observados os fatores abaixo:

Fator Oferta
Fator Localização
Fator Topografia
Fator frente por área de Trabalho
Fator área
Fator Forma
Fator acesso

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e vendidos pelos escritórios imobiliários de Marília identificados em cada foto dos referenciais “R”.

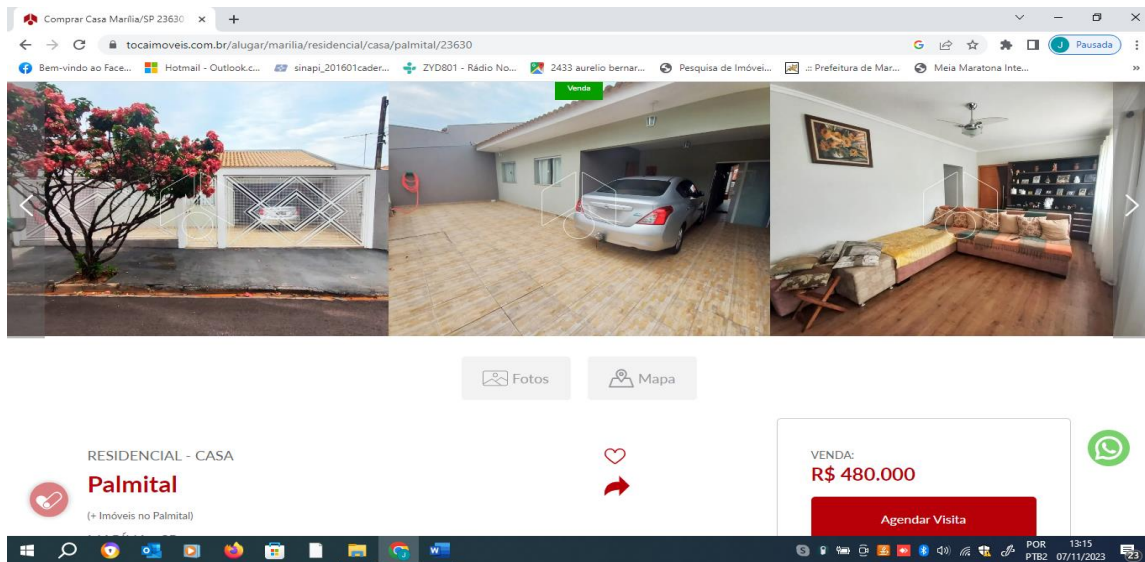
Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características semelhantes e não semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como REFERENCIAL.

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.

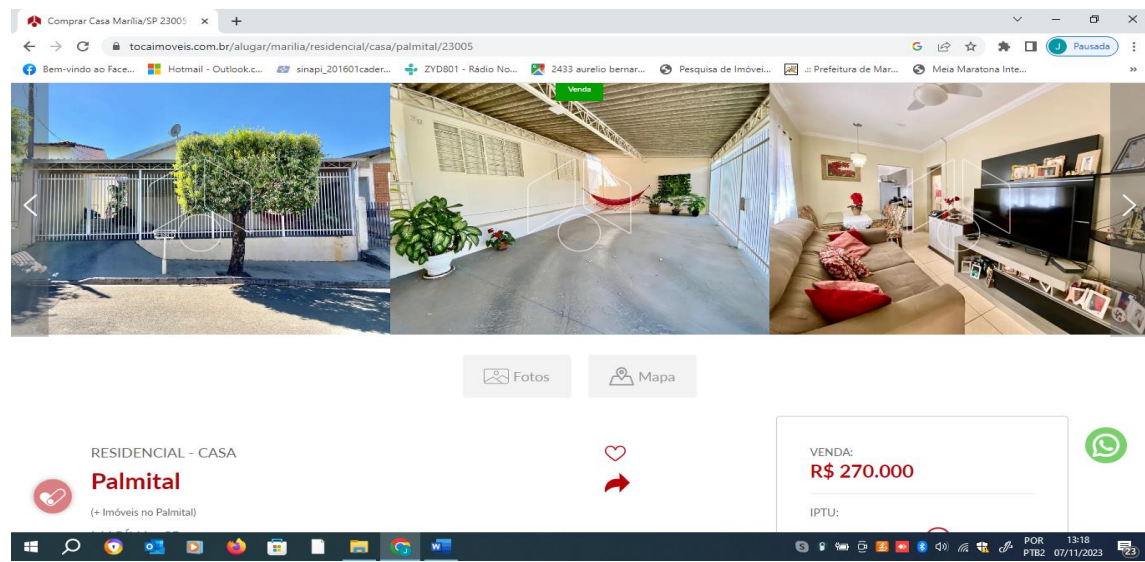
14-FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS

Anunciado na Imobiliária REF:23630 BAIRRO PALMITAL
Telefone: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS
R\$ 480.000,00
Características do Imóvel: a.t 250 m²/a.c 170 m²-



IMÓVEIS REFERENCIAIS

Anunciado na Imobiliária REF:23005 BAIRRO PALMITAL
Telefone: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS
R\$ 270.000,00
Características do Imóvel: a.t 250 m²/a.c 100 m²-



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é propriedade digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2023 às 17:08, sob o número WMIA23702288422. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006154-40.2021.8.26.0344 e código GWPNNWnj.

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

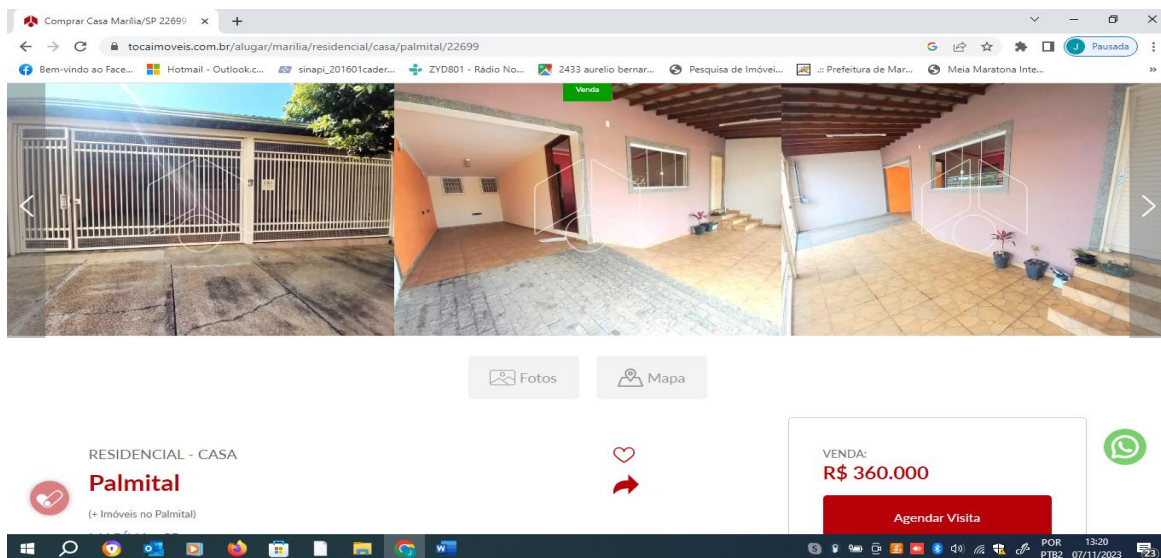
IMÓVEIS REFERENCIAIS

Anunciado na Imobiliária REF:22699 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 360.000,00

Características do Imóvel: a.t 180m² /a.c 140 m²-



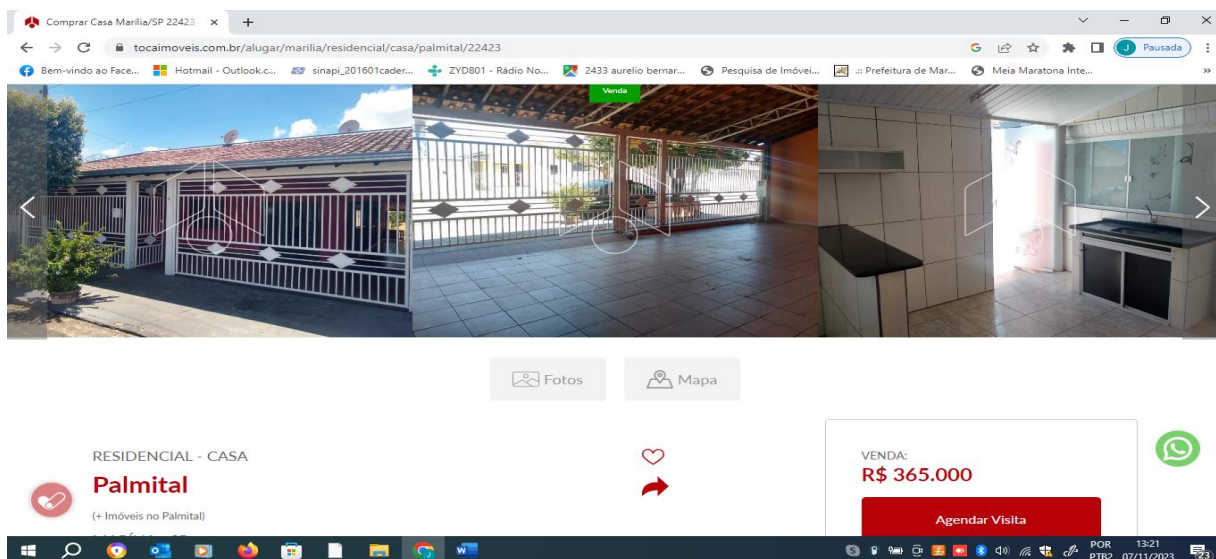
IMÓVEIS REFERENCIAIS

Anunciado na Imobiliária REF:22423 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 365.000,00

Características do Imóvel: a.t 252,50 m² /a.c 170 m²-



R: JOSÉ MEDINA nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECI SP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é digitalmente assinado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2023 às 17:08, sob o número WMIA23702288422. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006154-40.2021.8.26.0344 e código GWPNNWnj.

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

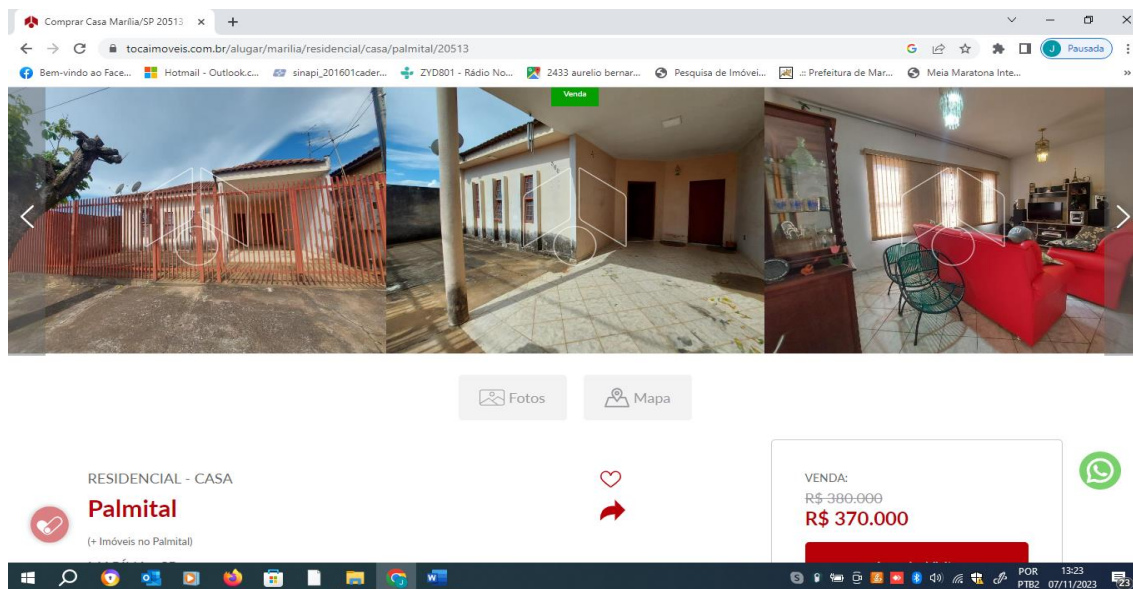
IMÓVEIS REFERENCIAIS

Anunciado na Imobiliária REF:20513 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 370.000,00

Características do Imóvel: a.t 250 m²/a.c 100 m²-



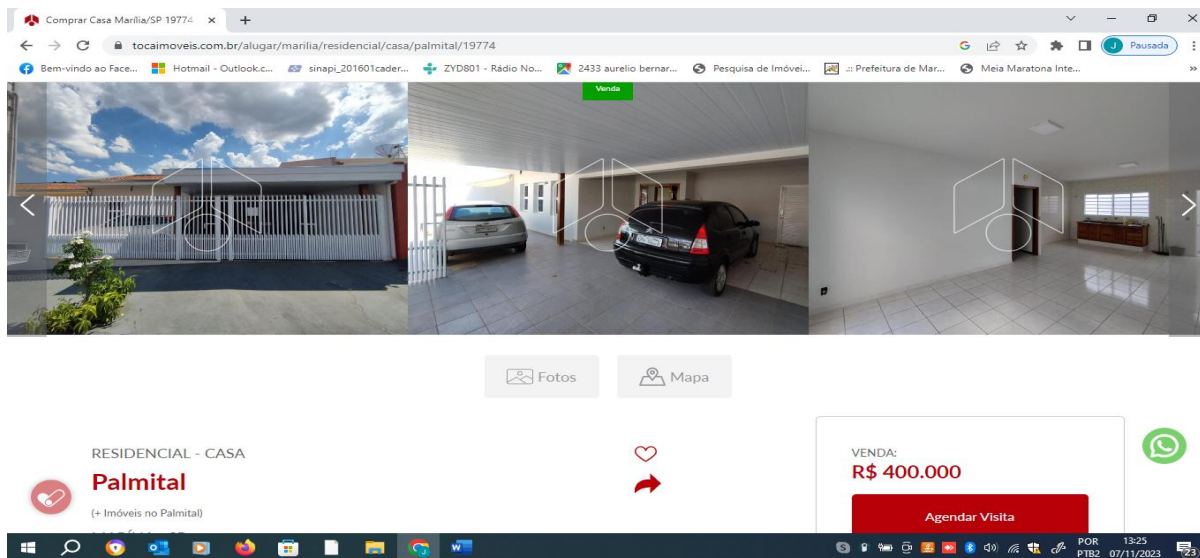
IMÓVEIS REFERENCIAIS

Anunciado na Imobiliária REF:19774 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 400.000,00

Características do Imóvel: a.t 250 m²/a.c 180 m²-



R: JOSÉ MEDINA nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é **digital**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2023 às 17:08, sob o número WMIA23702288422. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006154-40.2021.8.26.0344 e código GWPNNWnj.

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

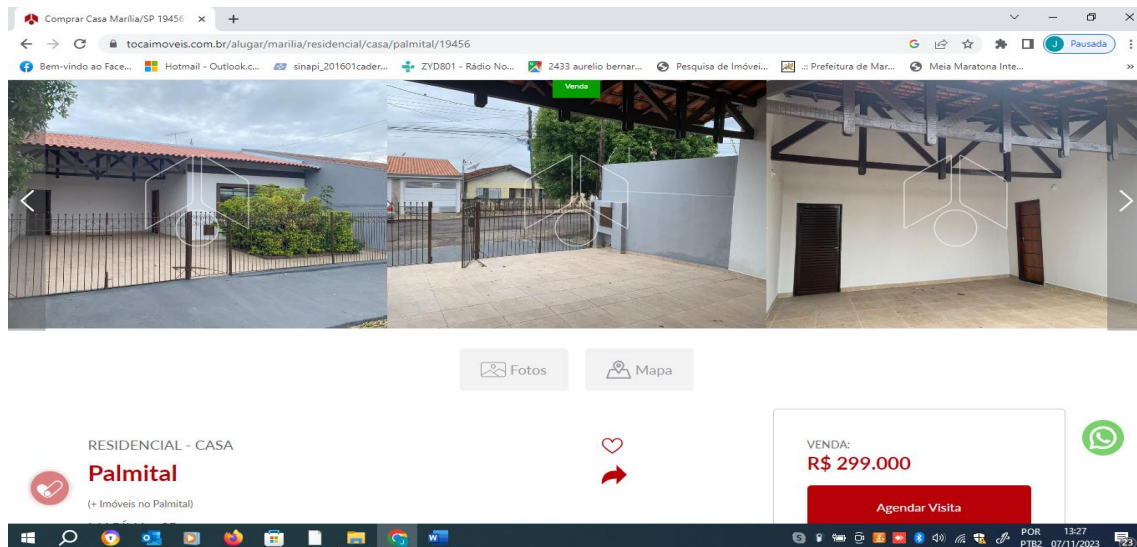
IMÓVEIS REFERENCIAIS

Anunciado na Imobiliária REF:19456 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 299.000,00

Características do Imóvel: a.t 250 m²/a.c 150 m²-



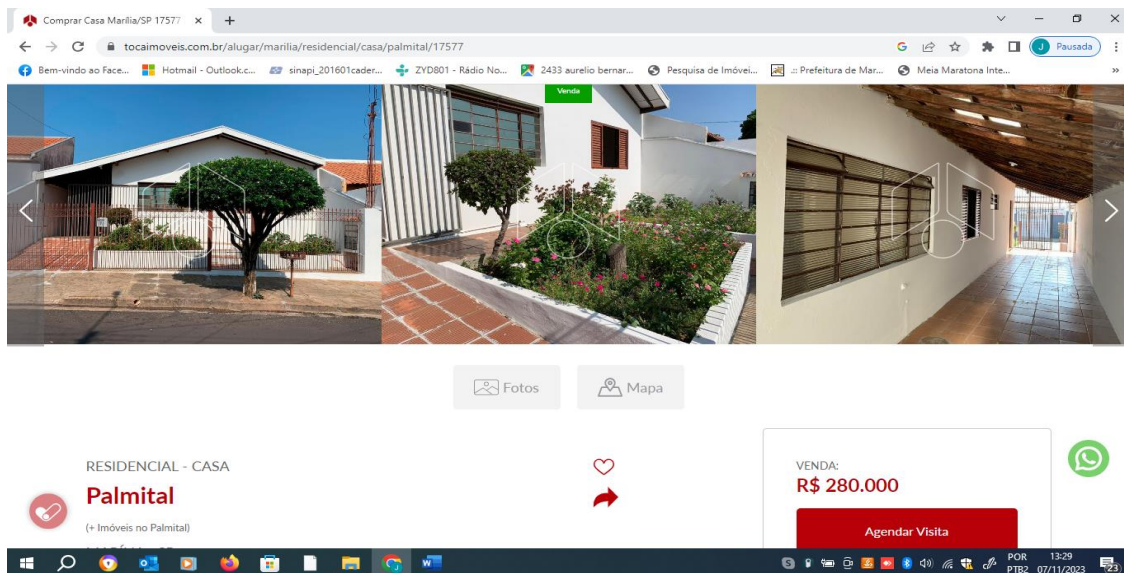
IMÓVEIS REFERENCIAIS

Anunciado na Imobiliária REF:17577 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 280.000,00

Características do Imóvel: a.t 250 m²/a.c 170 m²-



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2023 às 17:08, sob o número WMIA23702288422. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006154-40.2021.8.26.0344 e código GWPNNWnj.

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

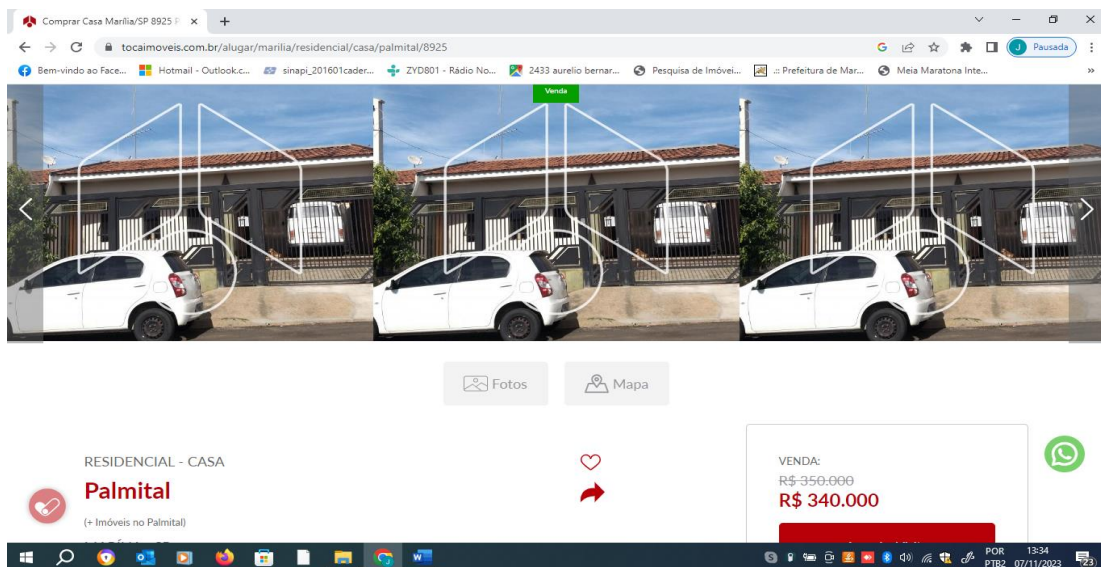
IMÓVEIS REFERENCIAIS

Anunciado na Imobiliária REF:8925 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 340.000,00

Características do Imóvel: a.t 250 m² /a.c 120 m²-



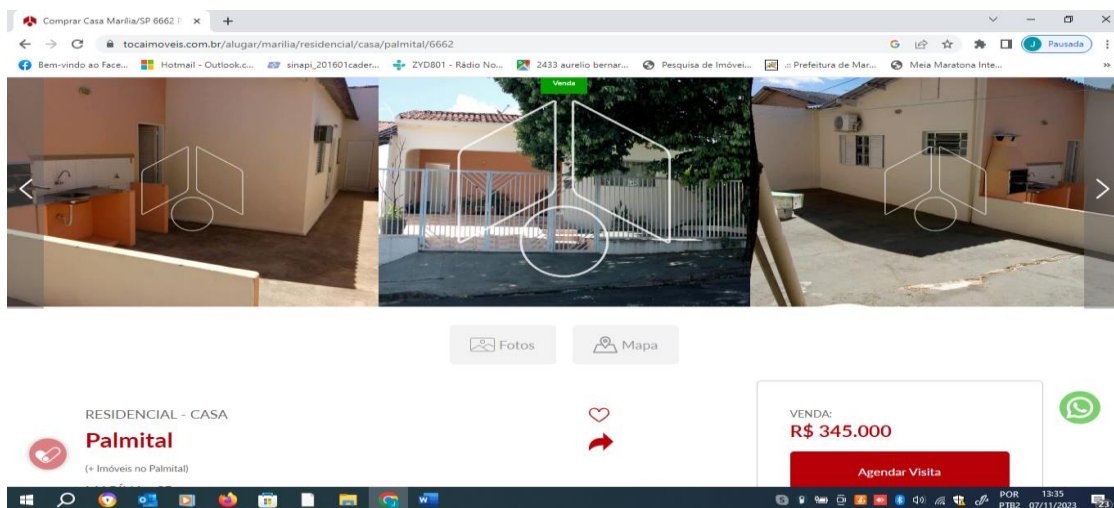
IMÓVEIS REFERENCIAIS

Anunciado na Imobiliária REF:6662 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 345.000,00

Características do Imóvel: a.t 250 m² /a.c 101 m²-



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECI^{SP} 43.645 - CNAI 18269

Este documento é digitalmente assinado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2023 às 17:08, sob o número WMIA23702288422. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006154-40.2021.8.26.0344 e código GWPNNwj.

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

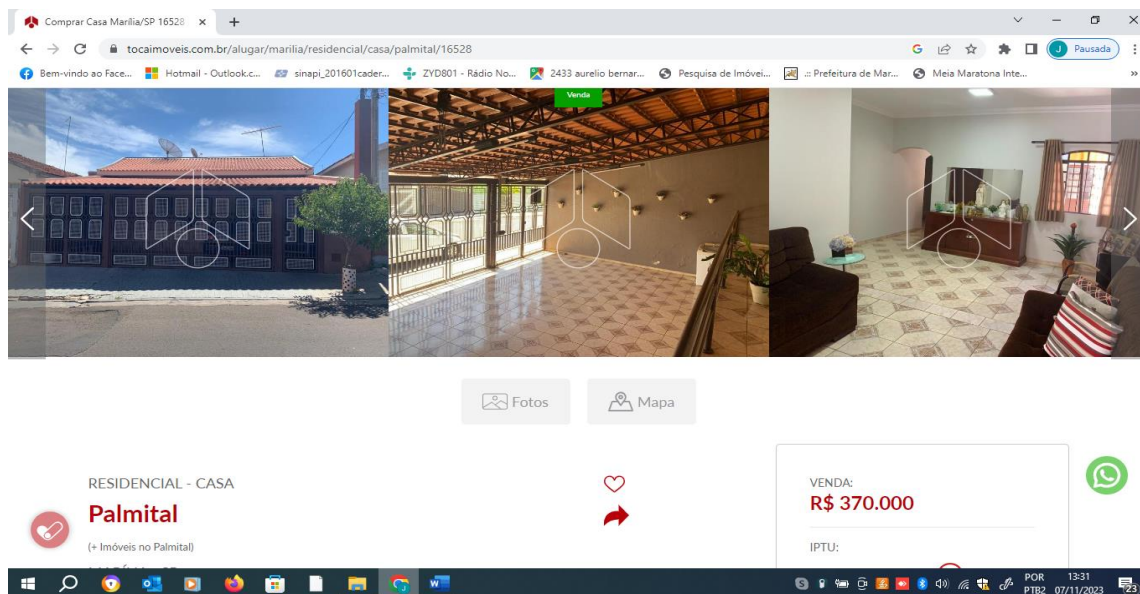
IMÓVEIS REFERENCIAIS

Anunciado na Imobiliária REF:16528 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 370.000,00

Características do Imóvel: a.t 250 m² /a.c 222 m²-



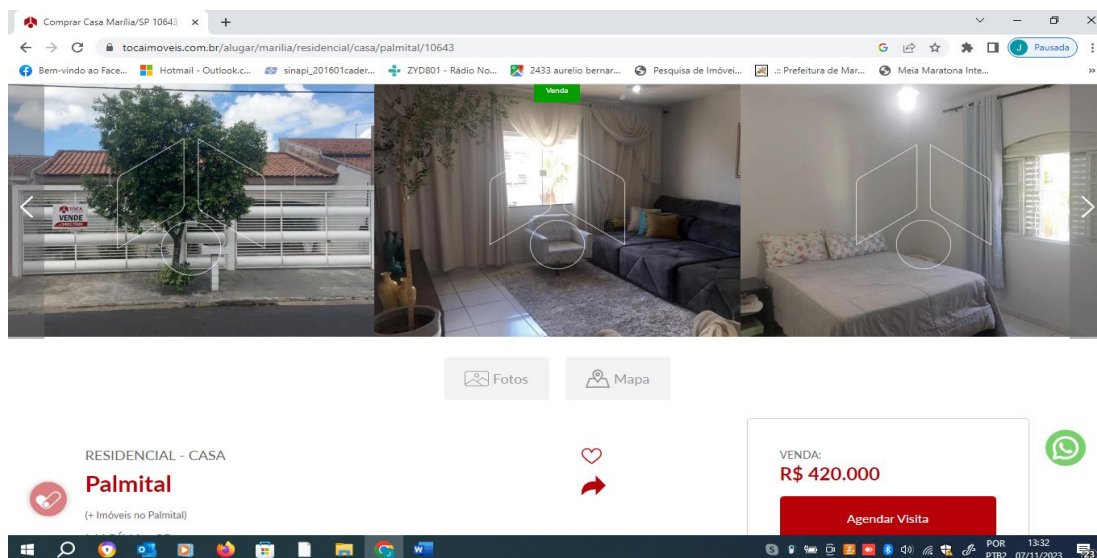
IMÓVEIS REFERENCIAIS

Anunciado na Imobiliária REF:10643 BAIRRO PALMITAL

Telefone: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 420.000,00

Características do Imóvel: a.t 250 m² /a.c 180 m²-



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2023 às 17:08, sob o número WMIA23702288422. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006154-40.2021.8.26.0344 e código GWPNNWnj.

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

16 HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO RESIDENCIAL NA REGIÃO
 R\$ 500,00

ÁREA CONSTRUÍDA CF CERTIDÃO DE VALOR VENAL
 177,58 M²

AREA DE TERRENO CF CERTIDÃO E MATRICULA
 250,00M²

ROSS HEIDECKE-VIDA ÚTIL --CLASSIFICAÇÃO 26 ANOS (REFORMA) ANO 1997
 PROJETO ORIGINAL 1976 -31,50 % DEPRECIACÃO-REPAROS SIMPLES-

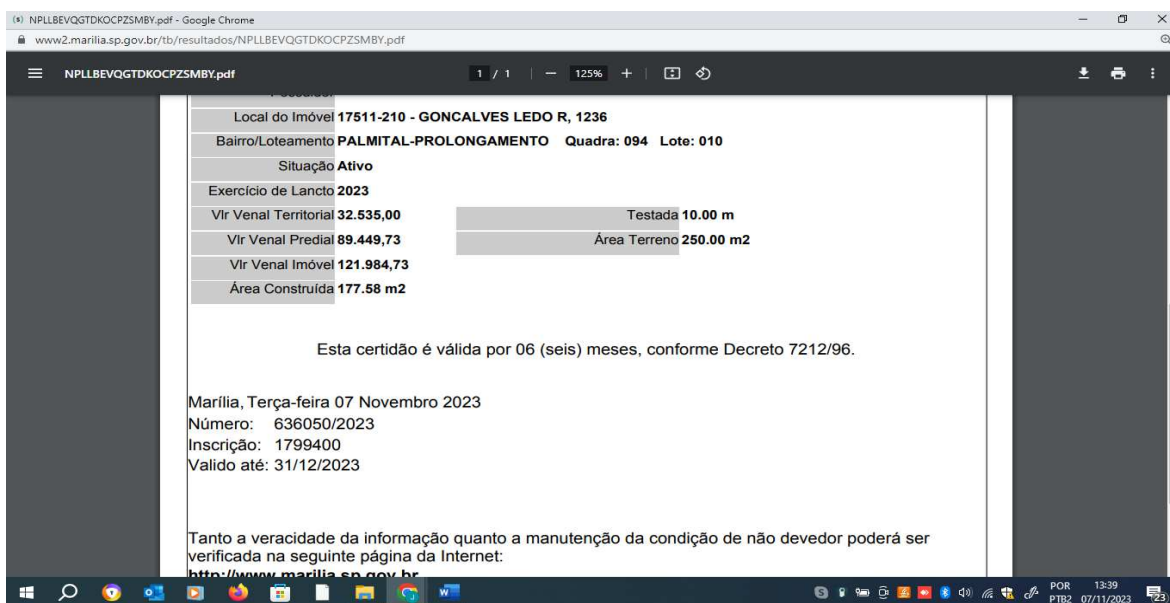
SINDUSCON CUB - 2023
 R\$ 1.913,64 M²

R\$ 1.913,64 X AREA CONSTRUIDA 177,58 M²=R\$ 339.824,19

R\$ 339.824,19 - 31,50 % = R\$ 232.779,57

M² TERRENO R\$ 500,00 X ÁREA DO TERRENO 250,00 M² = R\$ 125.000,00

ÁREA CONSTRUÍDA R\$ 232.779,57 X ÁREA TERRENO R\$ 125.000,00 = R\$ 357.779,57



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI 18269

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

17-Conclusão:

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de residências e de terrenos com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

As possíveis diferenças encontradas nos referenciais podem ser, em se tratando de área construída, mas todos os REFERENCIAIS com alto potencial imobiliário.

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 no estado em que se encontra, representa nesta data a importância aproximada de:

R\$ 357.779,57 (trezentos e cinquenta e sete mil setecentos e setenta e nove reais cinquenta e sete centavos)

(+6 %) R\$ 379.246,34(trezentos e setenta e nove mil duzentos e quarenta e seis reais trinta e quatro centavos)

(-6 %) R\$ 336.312,79(trezentos e trinta e seis mil trezentos e doze reais setenta e nove centavos)

Marília 09 de Novembro de 2023

JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO

CRECI Nº 43.645 CNAI- N º 18269

23
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

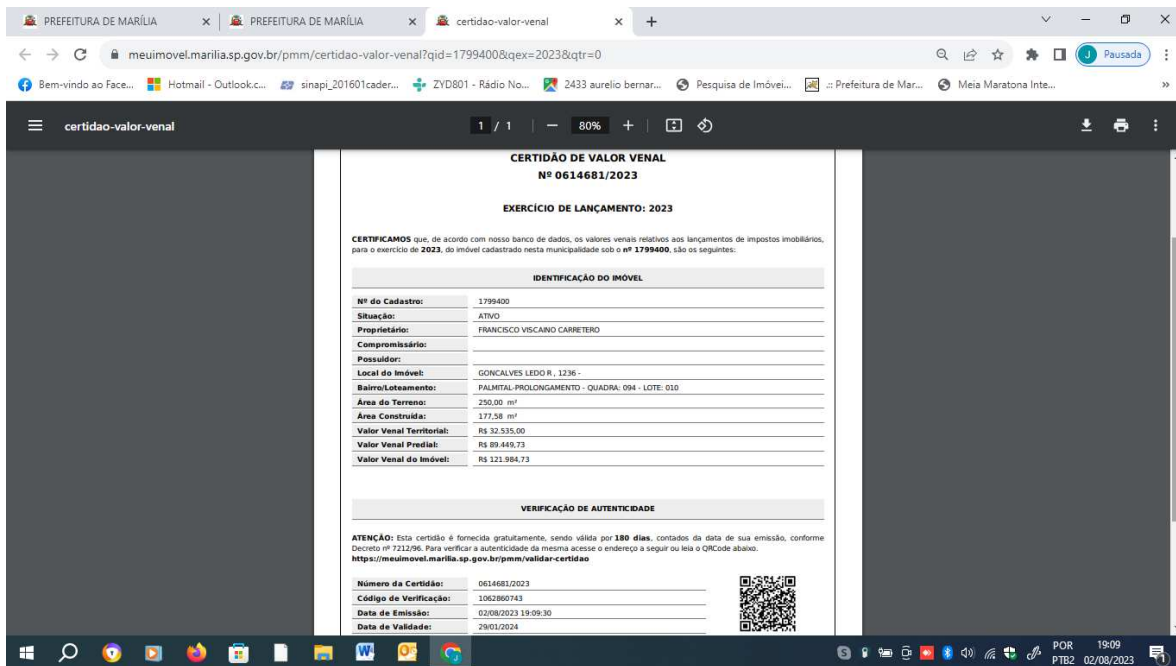
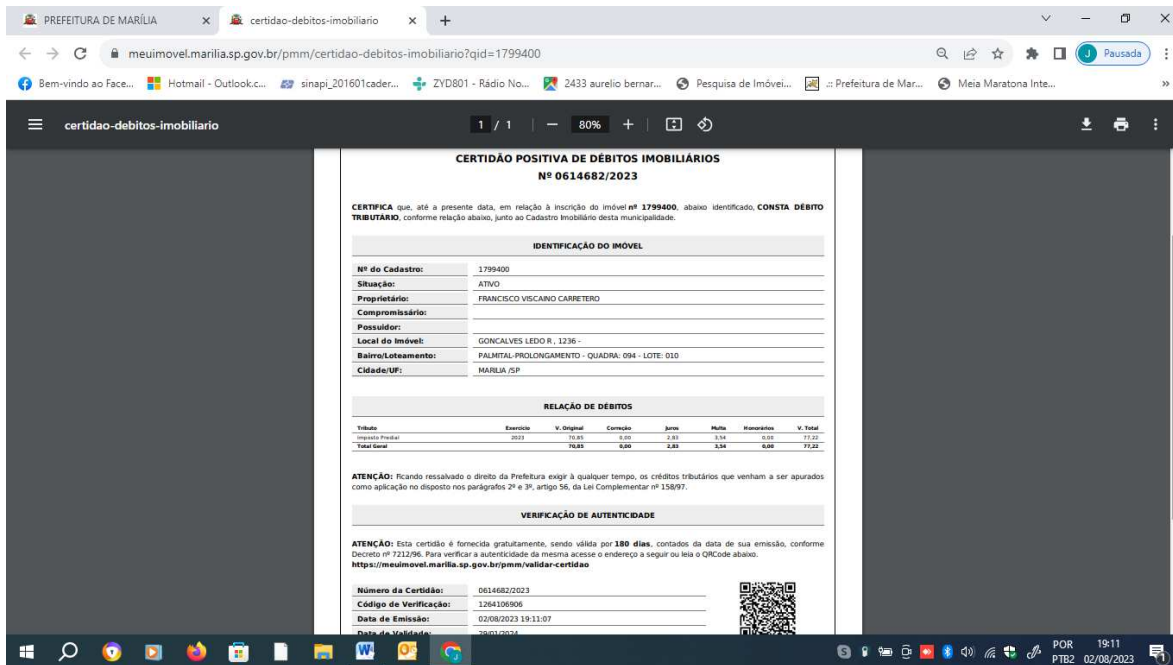
ANEXOS

24

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

IPTU / VALOR VENAL 2023



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2023 às 17:08, sob o número WMIA23702288422. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006154-40.2021.8.26.0344 e código GWPNNWnj.

25

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

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Ministério da Previdência Social

CERTIFICADO DE MATRÍCULA E ALTERAÇÃO - CMA

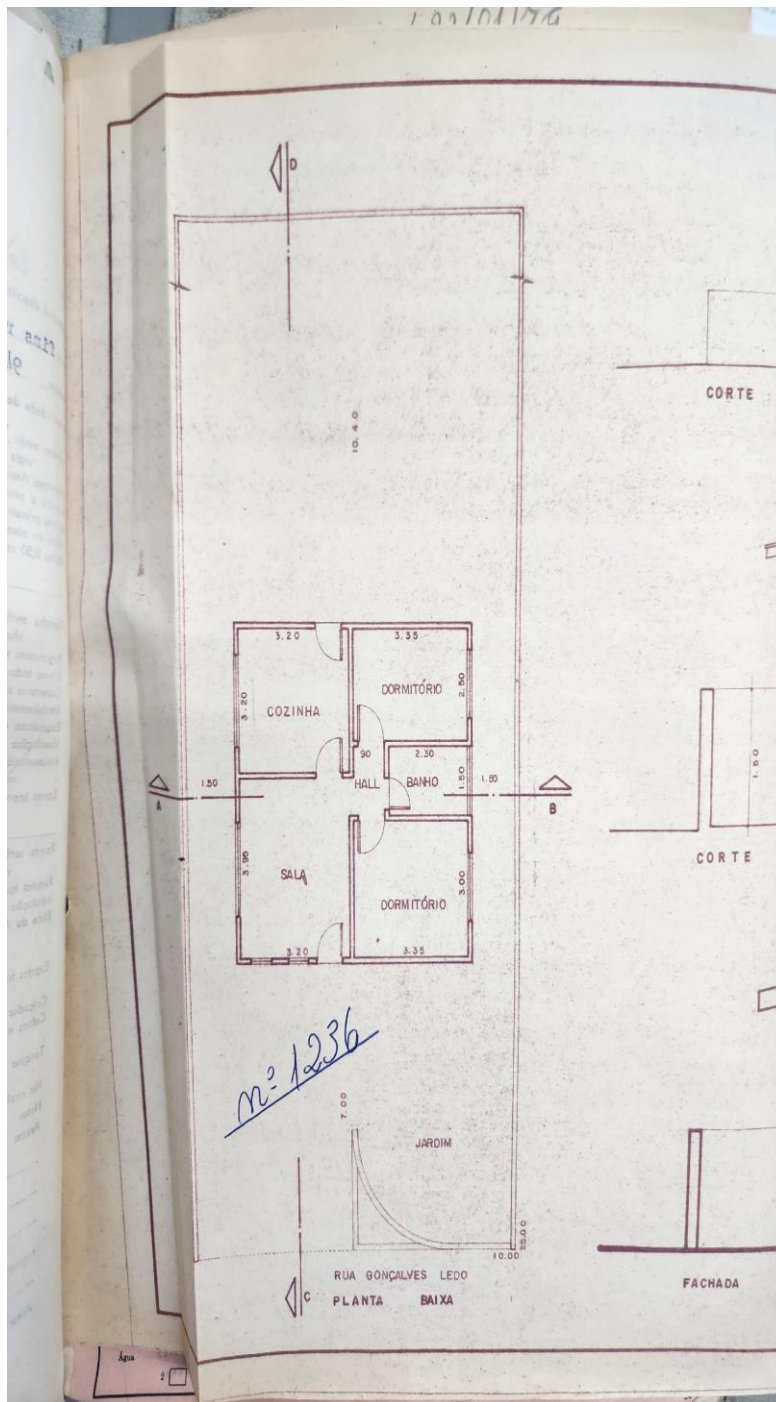
1 - USO DO PROCESSAMENTO

PROJETO COMPLETO	FOLHA UNICA			
PARA AUMENTO DE RESIDENCIA EM TJOLOS. EM MARILIA SP. PROPRIEDADE DE: FRANCISCO VISCAINO CARRETERO ESCALAS: 1:50, 1:100, 1:200 e 1:2000				
RUA GONCALVES LEDO	Nº 1236	BAIRRO PALMITAL PROL.	QUADRA 94	LOTE 10
ÁREA		M2		
TERRENO EXISTENTE À CONSTRUIR		250,00 82,30 14,05		
LIVRE A DESENVOLVER		153,65 3,35 ML		
SITUAÇÃO		esc. 1:2000		
A APROVAÇÃO DESTE PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PREFEITURA, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO, E EXIME O ENGENHEIRO DE SUA RESPONSABILIDADE SOBRE O MESMO.				
 PROPRIETÁRIO				
 AUTOR E RESPONSÁVEL PELO PROJETO SEBASTIAO DA SILVA ANDRADE ENG. CIVIL - CREA 0601484845 Av. República, 948 - fone 422-2064 ART-060464845-007				
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA APROVADO 04 DEZ 1997 Claudio AP. Ferreira Soriano Campos Eng. Civ. - CREA 06.07070				
Proc. n.º 10403/97 Folha n.º 50 Ass.:				

R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECI SP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é digitalizado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2023 às 17:08, sob o número WMIA23702288422. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006154-40.2021.8.26.0344 e código GWPWnwnj.

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



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

PROJETO COMPLETO		FOLHA ÚNICA
PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDÍCULA EM TIJOLOS MARILIA SP PROPRIETÁRIO SR. FRANCISCO VISCAINO CARRETERO ESCALAS INDICADAS		
RUA GONCALVES LEDO Nº1236 — QUADRA 94 LOTE 10 — BAIRRO PALMITAL (PROL.) MARILIA		T.O. — 46,41% C.A. — 0,4641
ÁREAS TERRENO _____ 250,00 m ² EXISTENTE PP-10407/97. 96,35 m ² A CONSTRUIR _____ 19,69 m ² LIVRE _____ 133,96 m ²		
SITUAÇÃO ESCAL 1:2000 RUA GONCALVES LEDO R. RINOPOLIS R. LUIZ DELICATO NM RUA HERMES DA FONSECA		PROPRIETÁRIO FRANCISCO VISCAINO CARRETERO CPF. Nº 471.733.298-68 RESPONSÁVEL PELO PROJETO E OBRA CARLOS ALBERTO PASTANA TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES - CREASP 064759701 ART. Nº 1284853
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA APROVADO Marília, 28 NOV 2008 Cláudia Ap. Ferreira Soriano Campos Eng.ª Civil - CREA 95.076/D		Protocolo n.º 22719/00 Folha n.º 04 Ass.

R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECI SP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é **Página 20** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2023 às 17:08, sob o número WMIA23702288422. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006154-40.2021.8.26.0344 e código GWPNNWnj.

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

PROJETO COMPLETO	FOLHA ÚNICA			
<p>PARA CONSTRUÇÃO DE UM TELHEIRO EM TIJOLOS</p> <p>MARILIA SP</p> <p>PROPRIETÁRIO SR.</p> <p align="center">FRANCISCO VISCAINO CARRETERO</p> <p>ESCALAS INDICADAS</p>				
<p>RUA GONÇALVES LEDO Nº1236 --- QUADRA 94 LOTE 10 --- BAIRRO PALMITAL (PROL.) MARILIA</p>				
<p>ÁREAS</p> <p>TERRENO _____ 250,00 m²</p> <p>EXISTENTE PP-10407/97 _____ 116,04 m²</p> <p>A CONSTRUIR _____ 19,70 m²</p> <p>LIVRE _____ 114,65 m²</p>	<p align="center"><i>Francisco Carretero</i></p> <p>PROPRIETÁRIO FRANCISCO VISCAINO CARRETERO CPF. Nº 171.733.298-68</p>			
<p>SITUAÇÃO E S C A L 1:2000</p>				
<p>PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA</p> <p align="center">VISTO 27 NOV 2000</p> <p>Marília,</p> <p><i>Claudia Ap. Ferreira Gomes Campos</i> Eng.º Civil - CREA. 95.078/D</p>				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Protocolo n.º 23720/00</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Folha n.º 02</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Ass. <i>X</i></td> </tr> </table>		Protocolo n.º 23720/00	Folha n.º 02	Ass. <i>X</i>
Protocolo n.º 23720/00				
Folha n.º 02				
Ass. <i>X</i>				

Este documento é **Página 29** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2023 às 17:08, sob o número WMIA23702288422 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006154-40.2021.8.26.0344 e código GWPNNwjj.

30

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

Boletim Econômico - Outubro 2023 (1).pdf

Arquivo | D:\User\Downloads\10_outubro_2023%20(1).pdf

Bem-vindo ao Face... Hotmail - Outlook... sinapi_201601cader... ZYD801 - Rádio No... 2433 aurelio bernar... Pesquisa de Imóvel... Prefeitura de Mar... Meia Maratona Inte...

10_outubro_2023 (1).pdf 1 / 4 175%

(*) Encargos Sociais: 176,34%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, outubro de 2023 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês
R-1	1.913,64	-0,03	R-1 2.346,99	-0,08	R-1 2.844,95	-0,08
PP-4	1.779,68	0,03	PP-4 2.191,08	-0,09	R-8 2.299,66	-0,06
R-8	1.701,21	0,01	R-8 1.955,60	-0,05	R-16 2.489,66	-0,02
PIS	1.314,61	0,03	R-16 1.898,22	-0,07		

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2023 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês
CAL-8	2.265,76	-0,07	CAL-8 2.393,37	-0,09
CSL-8	1.963,77	-0,07	CSL-8 2.111,69	-0,09
CSL-16	2.616,89	-0,07	CSL-16 2.765,30	-0,11

NPLLBEVQGTDKOCPSZMBY.pdf - Google Chrome

www2.marilia.sp.gov.br/tb/resultados/NPLLBEVQGTDKOCPSZMBY.pdf

NPLLBEVQGTDKOCPSZMBY.pdf 1 / 1 125%

Local do Imóvel	17511-210 - GONCALVES LEDO R, 1236	
Bairro/Loteamento	PALMITAL-PROLONGAMENTO Quadra: 094 Lote: 010	
Situação	Ativo	
Exercício de Lancto	2023	
Vir Venal Territorial	32.535,00	Testada 10,00 m
Vir Venal Predial	89.449,73	Área Terreno 250,00 m2
Vir Venal Imóvel	121.984,73	
Área Construída	177,58 m2	

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

Marília, Terça-feira 07 Novembro 2023
 Número: 636050/2023
 Inscrição: 1799400
 Valido até: 31/12/2023

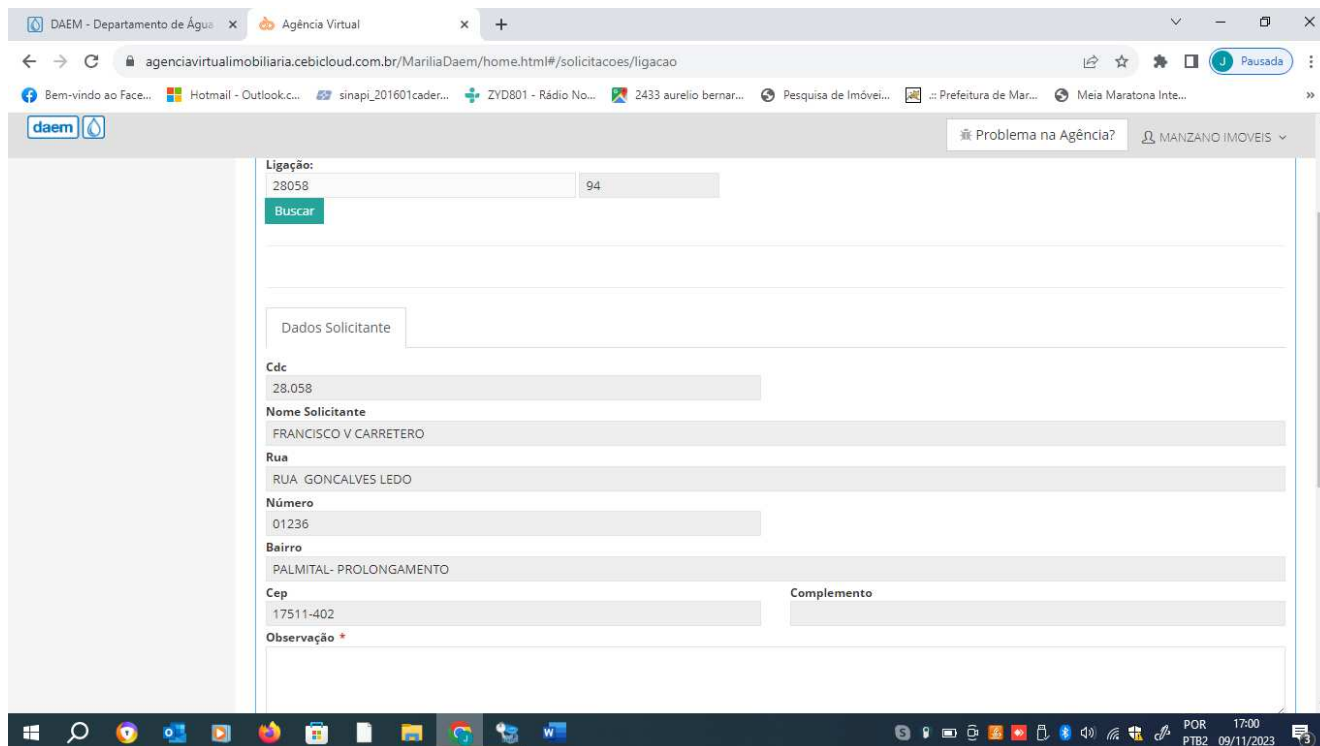
Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:
<http://www.marilia.sp.gov.br>

R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
 JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECI SP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2023 às 17:08, sob o número WMIA23702288422. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006154-40.2021.8.26.0344 e código GWPWNjnji.

31
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

DAEM -28058-94



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17.516.715- FONE-14-3316 7727 /99745 2256
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI 18269

Este documento é **Página 20** de 21, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2023 às 17:08, sob o número WMIA23702288422. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006154-40.2021.8.26.0344 e código GWPWNnj.

32
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração, somente o estudo para venda no estado que se encontra.

Importante constar que este Parecer tem prazo determinado de validade, devendo ser atualizado periodicamente em decorrência das flutuações do mercado imobiliário nos últimos meses no cenário Brasileiro.

Este trabalho foi conduzido por profissional da área imobiliária, tendo como base os dados obtidos junto ao mercado imobiliário local, somado aos conhecimentos na análise e interpretação de tais dados.

Torna-se importante ressaltar que estes valores, considerando que, não haverá alteração das condições econômicas de mercado entre a data de entrega do laudo e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas mesmas condições em que se encontra hoje.

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

Agradeço pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Os Direitos deste Parecer Mercadológico, pertencem a José Albino Martins Manzano CRECI 43645, CNAI 18269.

Dados do Escritório Imobiliário:

José Albino Martins Manzano Negócios Imobiliários
CNPJ 15749737/0001-89 - CRECI J 23727
Rua José Medina, 50- Parque Das Esmeraldas
Marília- SP- CEP 17516-715
Tel. 14 -3316-7727 / 99745 2256
Site: www.imeveismanzano.com.br
e-mail: josealbino@imeveismanzano.com.br