

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

SOLICITANTE: “ PRIMEIRA VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE MARÍLIA SP ”

PROCESSO DIGITAL N º 0008113-41.2024.8.26.0344

CLASSE ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA -DISSOLUÇÃO

EXEQUENTE: FABIANA CRISTINA SOUTO AYRES

EXECUTADO: MARCOS LEANDRO MININELI

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 Vossa Excelência o que segue

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL: AVENIDA INDEPENDÊNCIA N º 665

APURAR O VALOR ATUAL DE MERCADO PARA VENDA:

R\$ 58.786,93 cinquenta e oito mil setecentos e oitenta e seis reais noventa e três centavos

(+6%)R\$ 62.314,15 sessenta e dois mil trezentos e catorze reais quinze centavos

(-6%)R\$ 55.259,71 cinquenta e cinco mil duzentos e cinquenta e nove reais setenta e um centavos

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

Índice:

- . Objetivo
- . Número do Parecer Técnico
- . Da competência / ABNT- NBR 14653/. Partes da ABNT/NBR
- . Abreviaturas
- . Preliminares / vistoria
- . Descrição do Imóvel
- . Características da Região
- . Melhorias Públicas / Confrontações
- . Mapa de Localização / Vista aérea Google
- . Documentos em anexo
- . Fotos do imóvel avaliando
- . Metodologia / fonte de pesquisas referenciais
- . Fotos de Imóveis referenciais
- . Cálculo Dados
- . Conclusão do Parecer

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

OBJETIVO:

Este Parecer Técnico tem por objetivo em apurar o valor de mercado atual aproximado para **VENDA** do imóvel situado: **Avenida Independência n.º 665**, Bairro Palmital, Marília SP. CEP 17509-040 MATRÍCULA Nº 15247, 2º CRI DE MARILIA; CADASTRADO JUNTO A P.M.M SOB O Nº 1628500.

NÚMERO DO PARECER TÉCNICO:

“PTAM JUNHO 2026” 23 FLS

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.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.

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

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.

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

MEDIDAS DO TERRENO –DOCUMENTAÇÃO

***ÁREA DE TERRENO CF MATRÍCULA / CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

7,10 x 10,00 = 71,00 M²

***ÁREA CONSTRUÍDA CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

40,32 m² - **sem valor comercial-casa em madeira**

QUADRA 28 / P /LOTE 09-10

***LOCALIZAÇÃO**

MEIO DE QUADRA

***TOPOGRAFIA**

ACLIVE -ACIMA DO NÍVEL DA RUA-20%-DEPRECIA 15%

***CADASTRADO JUNTO A PMM**

Nº 1628500

***CADASTRO RIC AMBIENTAL**

Nº 10639360

*** 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Nº 15247

***PROCESSO DE APROVAÇÃO DE PLANTA JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL**

Nº 2381/1983

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

VISTORIA

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia 01 de Junho de 2026, as 15 horas.

Importante considerar, por meio de contato telefônico n.º 99816 0290, com o Sr Marcos Leandro, informando sobre a Decisão de Vossa Excelência e a permissão para realizar a vistoria.

Neste dia o imóvel avaliando encontrava-se ocupado pela família da Sra Irene de Paula Ferreira inscrita no CPF/MF 015.124.778-18.

Não foi solicitado a confirmação de medidas do terreno e área construída, portanto a Conclusão será dada pelo metro quadrado da área construída, apontado na certidão de valor de venal expedida pela Prefeitura Municipal.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

TRATA-SE DE UM IMÓVEL COM CARACTERISTICAS RESIDENCIAIS, NO ALINHAMENTO DA CALÇADA, ACIMA DO NÍVEL DA RUA ;

CASA DE MADEIRA -SEM VALOR COMERCIAL;

CARACTERISTICAS DA REGIÃO:

O referido imóvel está localizado em uma região residencial / comercial, bairro de classe padrão normal.

O fluxo de Veículos pela Avenida Independência é médio , via de mão dupla , sentido para o centro e zona norte .

Está próximo de Unidade de Saúde, Escola Públicas De Ensino, supermercado Tauste e demais segmentos comerciais .

Acesso fácil a Avenida Pedro de Toledo e Avenida Republica.

MELHORIAS PÚBLICAS:

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

CONFRONTAÇÕES:

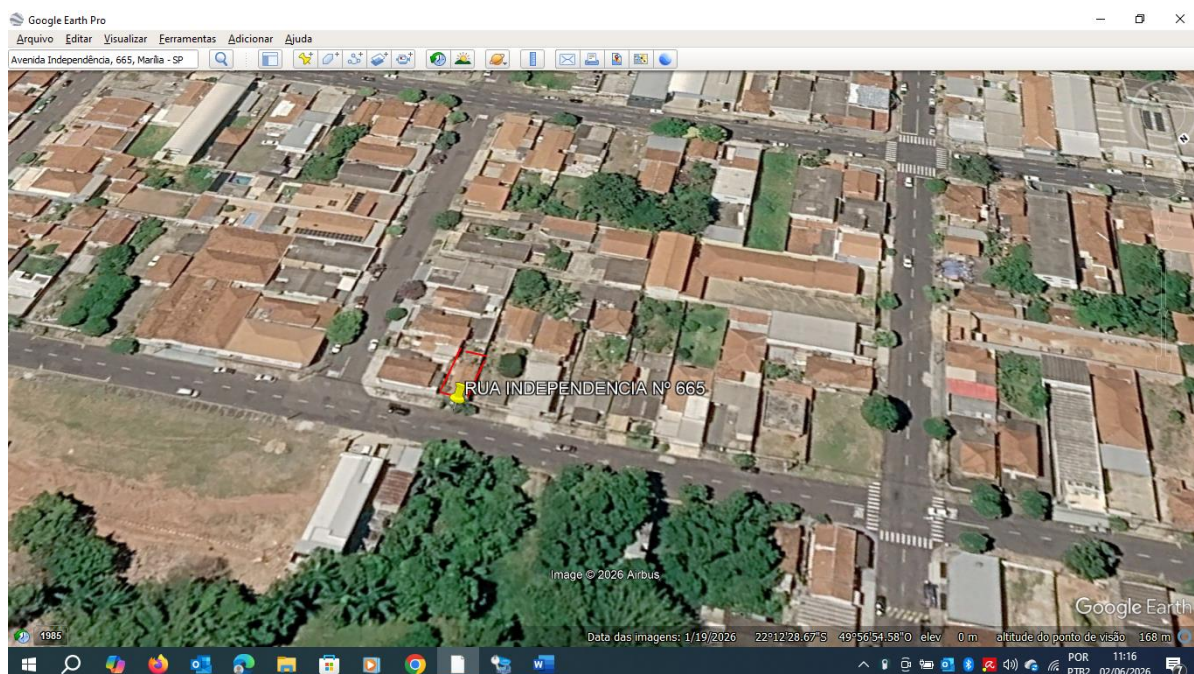
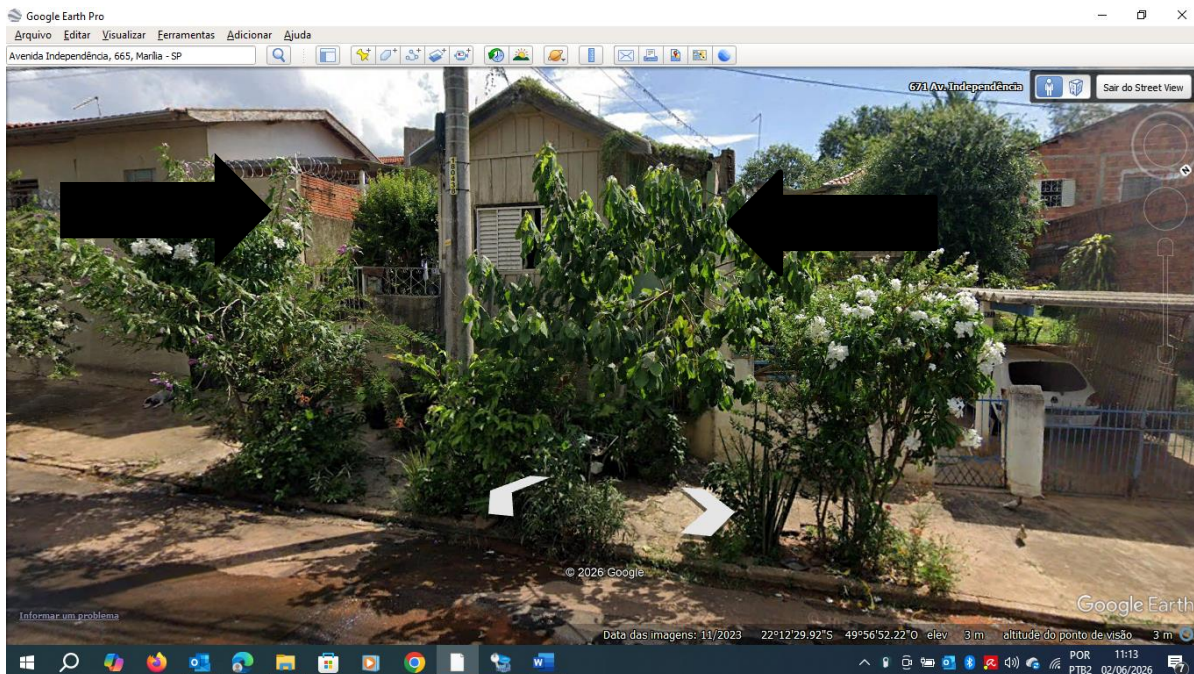
A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 15247, 2.º Cartório de Registro de Imóveis de Marília, **anexa nos autos, fls 161/163**

Possíveis alterações não estarão contidas nas averbações nestes documentos.

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

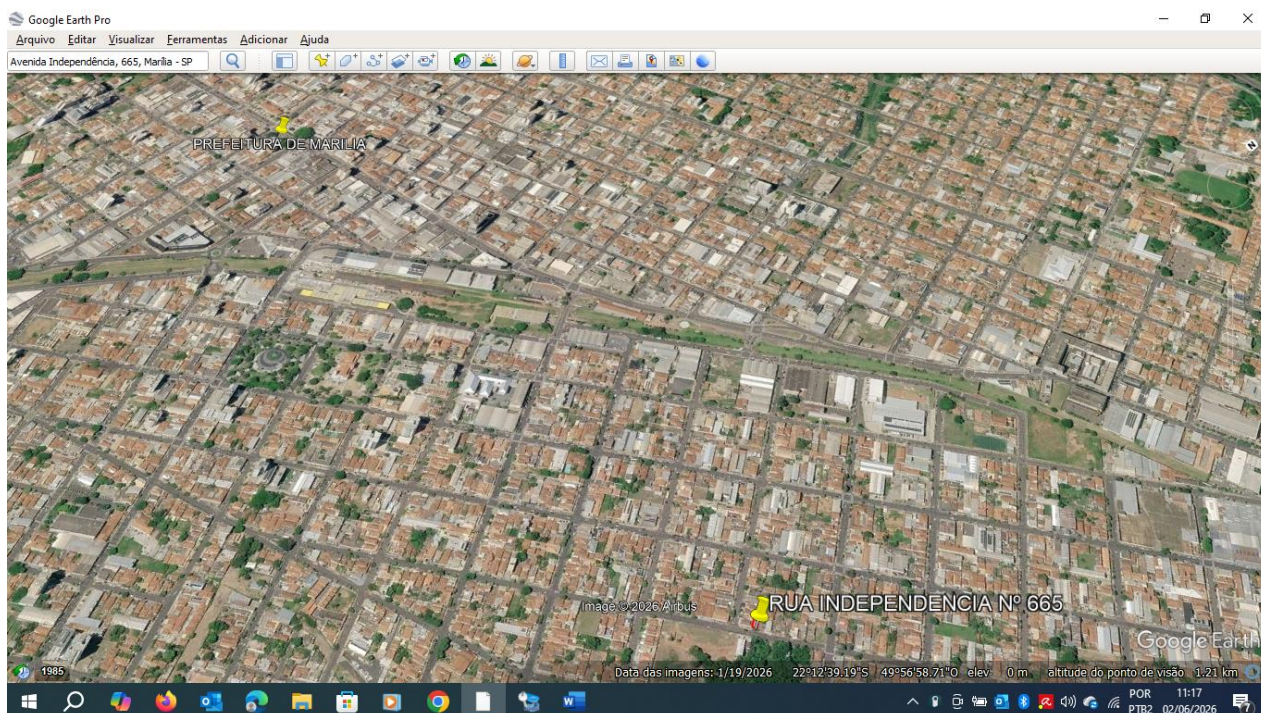
MAPA DA LOCALIZAÇÃO:

IMAGEM GOOGLE EARTH ANO 2023



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

LOCALIZAÇÃO – REFERENCIA PREFEITURA



Ficha: 01.-

**REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL**

LIVRO N.º 2

Ano: 1.983.-

MATRICULA N.º 15.247.- Marília, 30 de junho de 1.983.-

IMÓVEL:- "Uma casa de tábuas sob nº 665 da Avenida Independência e o respectivo terreno que compreende o lote de letra "B" (destacado dos lotes 9 e 10, da quadra nº 28, da Vila Palmi--
tal, nesta cidade, medindo 7,10 metros de frente para a Aveni-
da Independência, por 10,00 metros da frente aos fundos, área
de 71,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o lote
nº 08; de outro lado com o lote "A" (destacado dos lotes 09 e
10); nos fundos com restante do lote nº 09, e pela frente com
a mencionada Av. Independência.=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/

Emols.crs

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

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

ACESSO PELA AVENIDA INDEPENDÊNCIA



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



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

IMÓVEL REFERENCIAL

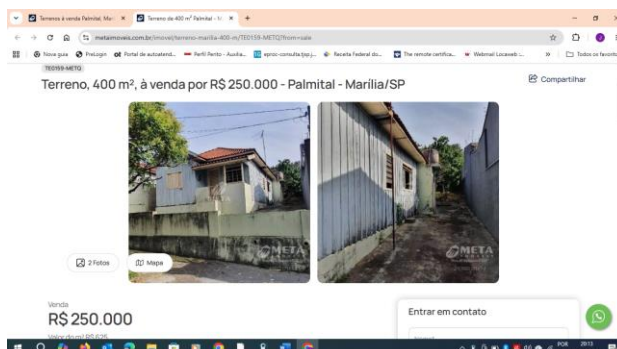
RUA SARGENTO ANANIAS AO LADO DO Nº 753
A.T 105 M² R\$ 99.000,00



RUA MACHADO DE ASSIS AO LADO DO Nº 71
TE 5116 META IMOVEIS A.T 10 X 40 =400 m² R\$ 270.000,00

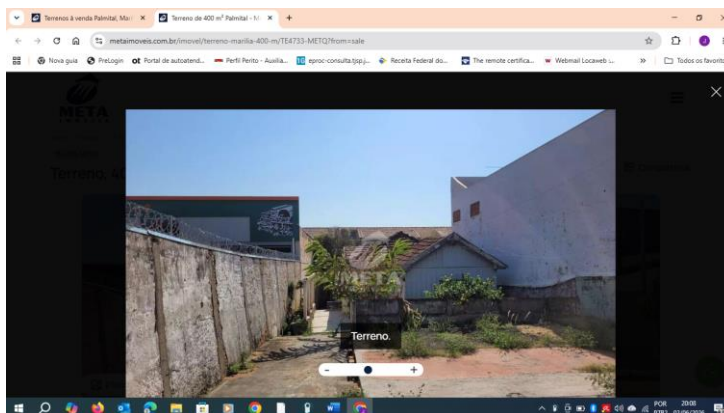


META IMÓVEL TE 0159 BAIRRO PALMITAL
A.T 400 M² R\$ 250.000,00-CASA DE MADEIRA



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

**META IMÓVEIS TE 4733 BAIRRO PALMITAL
A.T 400 M² R\$ 550.000,00- CASA DE MADEIRA**



**META IMÓVEIS TE 0062 BAIRRO PALMITAL
A.T 250 M² R\$ 200.000,00- CASA DE MADEIRA**



**AV REPÚBLICA ESQUINA /PERNAMBUCO-AREA CONSTRUIDA SEM VALOR COMERCIAL
A.T 200 M² A.C 150 M² R\$ 350.000,00-CORRETOR JUAREZ 99703 0602**



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

AV PEDRO DE TOLEDO AO LADO N.º 1642
A.T 400 M² R\$ 450.000,00



AVENIDA REPÚBLICA N.º 1934-**AREA CONSTRUIDA SEM VALOR COMERCIAL**
A.T 400 M² A.C 150 M² R\$ 450.000,00



AVENIDA REPÚBLICA 1594-**AREA CONSTRUIDA SEM VALOR COMERCIAL**
14-98833 1034//14-99737 4788 A.T 400 M² R\$ 450.000,00



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

CÁLCULOS

***VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO NA REGIÃO DO I.A:**

R\$ 974,10

AREA DE TERRENO /VALORVENAL /MATRÍCULA

71,00 M²

*** VALOR VENAL-AREA CONSTRUIDA**

40,32 M² -CASA EM MADEIRA SEM VALOR COMERCIAL

***TOPOGRAFIA DO TERRENO-ACLIVE SUPERIOR ACIMA DE 20%**

DEPRECIA 15%

M² TERRENO R\$ 827,98 X ÁREA DO TERRENO 71,00 M² = R\$ 58.786,93

VALOR VENAL LANÇADO PELA PREFEITURA MUNICIPAL- EXERCICIO 2026

VALOR VENAL TERRITORIAL R\$ 32.961,04

VALOR VENAL PREDIAL R\$ 21.299,24

VALOR VENAL TOTAL R\$ 54.260,28

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

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.

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.

Não foi pesquisado se o **IMÓVEL AVALIANDO**, está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação.

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 sócio 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 em avaliação, com o objetivo de apurar o valor de mercado atual, no estado em que se encontra, representa nesta data a importância aproximada de:

Para a venda do imóvel em avaliação, casa construída em madeira, considerada sem valor comercial, com o objetivo de apurar o valor de mercado atual, no estado em que se encontra, representa nesta data a importância aproximada de:

R\$ 58.786,93 cinquenta e oito mil setecentos e oitenta e seis reais noventa e três centavos

(+6%) R\$ 62.314,15 sessenta e dois mil trezentos e catorze reais quinze centavos

(-6%) R\$ 55.259,71 cinquenta e cinco mil duzentos e cinquenta e nove reais setenta e um centavos

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-me a disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

MARÍLIA 03 DE JUNHO DE 2026
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO

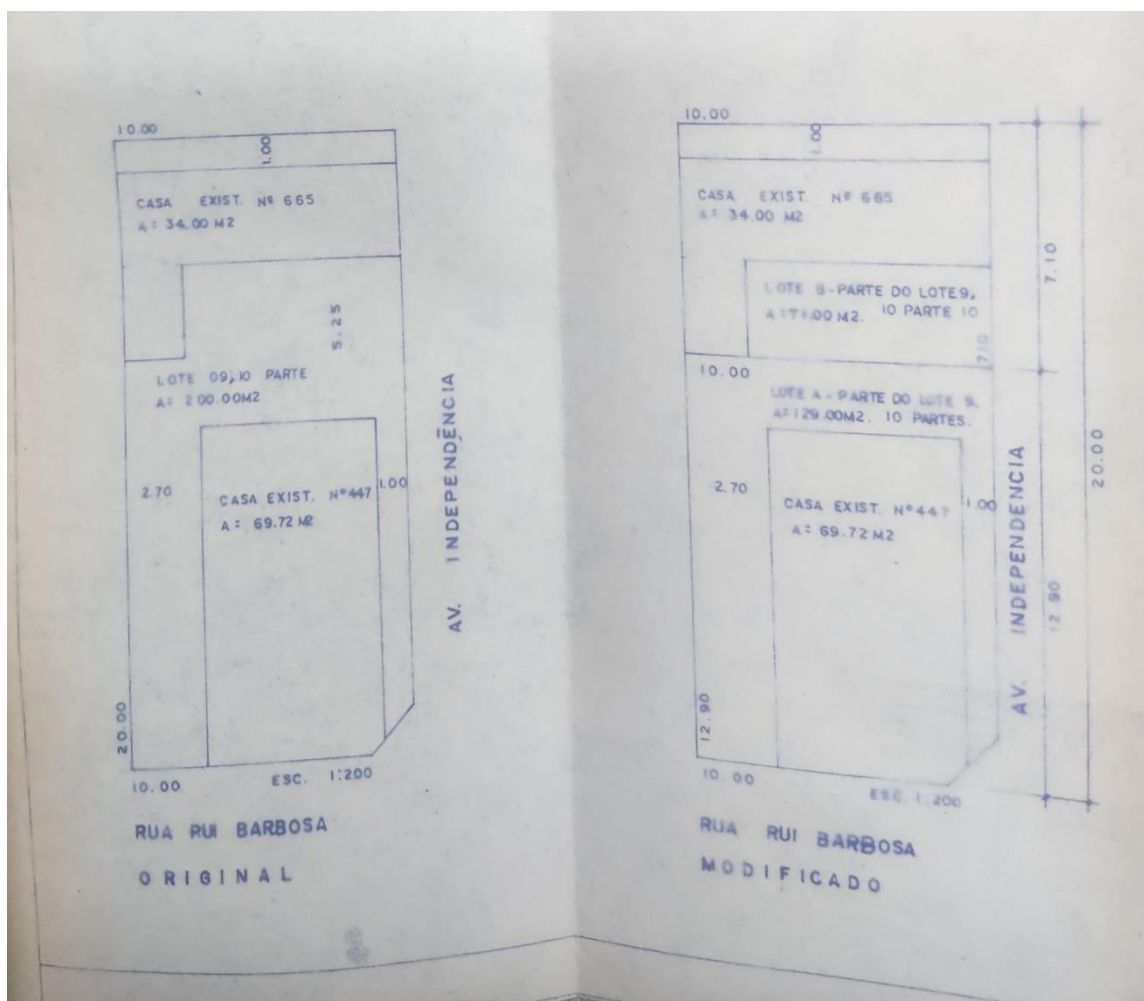
CRECI 43645/ CNAI 18269

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

ANEXOS

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

PP 2381/1983



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

PROJETO COMPLETO FL. ÚNICA

PARA SUBDIVISÃO DE UM LOTE DE TERRENO.

M A R I L I A _____ S.P.

PROP

SR. AGOSTINHO LUIZ CAVALHIERI

ESCALAS : 1:2000-1:200

RUA RUI BARBOSA C/ AV. INDEPENDENCIA

QUADRA 28 — LOTE 09,10 PARTES

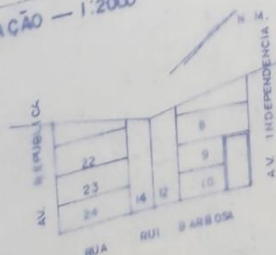
BAIRRO VILA PALMITAL

AREAS

LOTE ORIGINAL - LOTE 9,10 P/ — 129.00M2

LOTE A - PARTE DOS LOTES 9,10 P/ — 7 1.00 M2

SITUAÇÃO — 1:2000



AUTOR

E/P: CIVIL; GILMARIANITO COSTA GONZALES
 CREA. 88.299/D - 8.ª Região

Prefeitura Municipal de Marillia
 APROVADO
 10/05 de 1999
 Marillia
 Arg.º Antonio Carlos Gentile Chagas
 Diretor do PAURB
 CREA - 827 07/D

Proc. # 3381/83
Fla. # 3
App. DMJ

R. CEL. GALDINO, 43 — TEL. 33-9235.

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

MEMORIAL DESCRITIVOS

Para subdivisão de lotes de terreno.

Local: Rua Rui Barbosa ,c/ Av. Independencia -lotes 09,10 partes,da quadra 28 ,Bairro Vila Palmital.
Proprietario: Sr. Agostinho Luiz Cavallhier

ROTEIRO: Lote "A" -partes dos lotes 09,10 partes.

Terreno constituido de partes dos lotes 09,10 partes,da quadra 28,Bairro Vila Palmital,medindo 10,00 metros de frente para a Rua Rui Barbosa,confrontando com o remanescente dos lotes 09,10 partes, - mede 12,90 metros,confrontando com o remanescente dos lotes 09,10 partes,mede 10,00 metros,e de frente para a Av. Independencia,mede 12,90 metros,perfazendo uma área total de 129,00 metros quadrados.

ROTEIRO: Lote "B" -partes dos lotes 09,10 partes.

Terreno constituido de partes dos lotes 09,10 partes,da quadra 28,Bairro Vila Palmital,medindo 7,10 metros de frente para a Av. Independencia,confrontando com o remanescente dos lotes 09,10 partes, mede 10,00 metros,confrontando com o lote 08,mede 10,00 metros,e nos fundos confrontando com o lote 09,mede 7,10 metros,perfazendo uma área total de 71,00 metros quadrados.

Marília 05 de Maio de 1983

Agostinho Luiz Cavallhier
Agostinho Luiz Cavallhier

Gilmar Anito Costa Gonzales
Gilmar Anito Costa Gonzales
Engº Civil.
CREA. 88.299/D -SP.

Prefeitura Municipal de Marília
APROVADO
Marília, 05 de Maio de 1983
Arg.º Antônio Carlos Gentile Chagas
Diretor do PAURB
CREA - 62707/D

Proc. n.º 2381/83
Fls. n.º 2
Dm

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

RIC AMBIENTAL N º 10639360

RIC AMBIENTAL - MARÍLIA
AV. RIO BRANCO, 173 - CENTRO, MARÍLIA - SP, 17500-090
57.087.515/0001-98

01/06/2026 19:36:53
1 / 1
COGESAN

PARA ATENDIMENTO ENTRE EM CONTATO PELO WHATSAPP OU LIGUE PARA (14) 3434-0220

EXTRATO FINANCEIRO

Responsável: MARCOS LEANDRO MININELI CPF/CNPJ: 290206
Endereço: Débitos (R\$): 109,65 Vencidos (R\$): 109,65 Não lançados (R\$): 0,00

UC	Documento	Vencimento	Referência	Situação Doc.	Baixa	Situação Ligação	Valor (R\$)	Pago (R\$)
10.639.360	23.983.450	28/05/2026	05/2026	PENDENTE		ATIVA	109,65	0,00
10.639.360	23.874.384	28/04/2026	04/2026	BAIXADO	07/05/2026	ATIVA	56,66	56,66
10.639.360	23.765.940	27/03/2026	03/2026	BAIXADO	08/04/2026	ATIVA	56,63	56,63
10.639.360	23.657.422	27/02/2026	02/2026	BAIXADO	06/03/2026	ATIVA	51,53	51,53
10.639.360	23.550.335	29/01/2026	01/2026	BAIXADO	04/02/2026	ATIVA	68,00	68,00
5							342,47	232,82

Eventos futuros

Histórico	Origem	Exigibilidade	Valor (R\$)
			0,00

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

IPTU/ VALOR VENAL 2026



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA
SECRETARIA DA FAZENDA
17501-900 - Rua Bahia, 48 - Paço Municipal, Centro - MARILIA/SP

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS
Nº 48203/2026

CERTIFICA que, até a presente data, em relação à inscrição do imóvel nº **1628500**, abaixo identificado, **CONSTA DÉBITO TRIBUTÁRIO**, conforme relação abaixo, junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	1628500
Situação:	ATIVO
Proprietário:	MARCOS LEANDRO MINNELI
Compromissário:	FABIO SALLES PINTO
Possuidor:	
Local do Imóvel:	17509-040 - RUA INDEPENDÊNCIA, 565
Bairro/Loteamento:	PALMITAL / 67
Cidade/UF:	MARILIA - SP

RELAÇÃO DE DÉBITOS							
Tributo	Exercício	V. Original	Correção	Juros	Multa	Honorários	V. Total
Imposto Predial	2022	71,67	15,36	38,72	8,70	0,00	134,45
Total Geral		71,67	15,36	38,72	8,70	0,00	134,45

ATENÇÃO: Ficando ressalvado o direito da Prefeitura exigir à qualquer tempo, os créditos tributários que venham a ser apurados como aplicação no disposto nos parágrafos 2º e 3º, artigo 56, da Lei Complementar nº 158/97.

VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE

ATENÇÃO: Esta certidão é fornecida gratuitamente, sendo válida por **180 dias**, contados da data de sua emissão, conforme Decreto nº 7212/96. Para verificar a autenticidade da mesma acesse o endereço a seguir ou leia o QRCode abaixo.

<https://www3.marilia.sp.gov.br/portal/cidadado/b/mobiliario/validarcertidao/>

Número da Certidão:	48203/2026
Código de Verificação:	8e124e89-58fd-4653-ac78-e533d5084dd0
Data de Emissão:	23/05/2026
Data de Validade:	19/11/2026



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

 PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA 17501-900 - Rua Bahia, 40 - Paço Municipal - SP - (14) 3402-6000 Inscrição no CNPJ: 44.477.909/0001-00 SECRETARIA DA FAZENDA Certidão de Valor Venal Nro.: 48202 / 2026	
CERTIFICAMOS que, de acordo com nosso banco de dados, os valores venais relativos aos lançamentos de impostos imobiliários, para o exercício de 2026, do imóvel cadastrado nesta municipalidade sob o nº 1628500, são os seguintes:	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	1628500
Proprietário:	MARCOS LEANDRO MININELI
Compromissário:	FABIO SALLES PINTO
Responsável:	FABIO SALLES PINTO
Local do Imóvel:	17509-040 - RUA INDEPENDÊNCIA, 665
Bairro/Loteamento:	PALMITAL - QUADRA: 0028 LOTE: 0008 8-10 PARTES
Complemento Lote:	
Complemento:	
Área do Terreno:	71,00 M²
Área Construída:	40,32 M²
Valor Venal Territorial:	R\$ 32.961,04
Valor Venal Predial:	R\$ 21.299,24
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 54.260,28
Valor Venal: R\$ 54.260,28 - (Cinquenta e Quatro Mil, Duzentos e Sessenta Reais e Vinte e Oito Centavos)	
VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE	
ATENÇÃO: Esta certidão é fornecida gratuitamente, sendo válida por 180 dias, contados da data de sua emissão, conforme Decreto nº 7212/96. Para verificar a autenticidade da mesma acesse o endereço a seguir ou leia o QRCode abaixo. https://servicos.marilia.sp.gov.br/imovel-certidao-valida	
Número da Certidão:	48202/2026
Código de Verificação:	21953867-a792-4a68-9658-3138d5c5e578
Data de Emissão:	23/06/2026 11:36:33
Data de Validade:	19/11/2026 11:36:33
	

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

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.

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração 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.

Os Direitos deste Parecer pertencem a José Albino Martins Manzano CRECI 43645, CNAI 18269, sendo proibido a sua Reprodução.

DADOS DO ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO

José Albino Martins Manzano Negócios Imobiliários
CNPJ 15.749.737/0001-89
Rua José Medina, 50 – Parque Das Esmeraldas
Marília – SP – CEP 17516-715
Tel. 14 - 3316-7727 / 99745 2256
Site: www.imoveismanzano.com.br
e-mail: iosealbino@imoveismanzano.com.br