

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 / Melhorias 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	

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

3. Objetivo:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado aproximado de VENDA do imóvel situado a **RUA IONEU CARVALHO DOMINGOS N º 360, APTO 1701- TÉRREO**, "CJTO HABITACIONAL SÃO BENTO III" BAIRRO NOVA MARÍLIA -CEP 17.523-029.
MATRICULA N º 67309-1º CRI
CADASTRO PMM 31272400

4. Número do Parecer Técnico:

PTAM-MARÇO 2023

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 MERCADOLOGICA
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:

7.1-Por solicitação de V.Exa., 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.º67309, 1º Registro de Imóveis da Comarca de Marília – SP, cadastrado (Prefeitura Municipal de Marília) sob o número de contribuinte n.º 31272400.

7.3- O imóvel em avaliação foi vistoriado in loco por este subscritor no dia 06 de Março de 2023 , as 17,15 hs .

7.4 - Nesta data o IA encontrava-se ocupado pelo Sr Natanael Marques , inscrito no CPF/MF 415.949.788-83, filho da Executada Antônia Luiza de Oliveira .

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

Descrição do Condomínio

17 TORRES- x 16 UNIDADES DE APTOS =

PISO TÉRREO +3 ANDARES;

Área privativa 46,11 m²;

Área total 52,0279 m²;

Fração ideal do terreno 0,3676 %;

Natureza do terreno: seco;

Topografia do terreno do condomínio : levemente declive/ rua;

Ar condicionado: instalação individual;

Portaria: monitoramento eletrônico e pessoal;

Arquitetura do prédio: estilo fachada pintura acrílica -Projeto normal;

Paisagismo: possui pouco;

Área de lazer: salão de festas/quadra poliesportiva;

Área verde: possui POUCA;

Gás: glp;

Estado de conservação da torre externa -regular manutenção;

Valor do condomínio: R\$ 182,00

limites aceitáveis de valor de condomínio: %- liquidez dentro da média para venda e locação

Ano de Construção: início PP

Descrição da unidade:

Sem elevador ;

1 Vaga de Garagem descoberta;

2 dormitórios;

1 Wc com azulejos meia parede;

Sala 2 ambientes;

Cozinha azulejos meai parede;

área de serviço;

Revestimento dos wcs: cerâmico;

Piso interno: piso cerâmico;

Portas e batentes pintura látex;

Fechaduras e dobradiças de qualidade normal;

Esquadrias de ferro;

Pintura interna: regular estado de conservação;

Metais e louças de padrão simples;

Interruptores, tomadas e luminárias de padrão simples;

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 :

A região do I.A é tradicionalmente conhecida pela proximidade com o SEST/SENAT/SESI, Supermercado Kawakami, diversos conjuntos habitacionais e demais segmentos de serviços.

Todos os tipos de serviços e segmentos estão localizados próximos do I.A, fácil acesso as Rodovias, agências bancárias, templos / igrejas, clínicas odontológicas, lojas, escritórios de prestação de serviços, postos de combustíveis, panificadora, drogarias, mercados etc.

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

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 ZR 3** com permissão para construção de condomínios residenciais e comerciais verticalizados, com demais segmentos respeitando as normas da Lei de Zoneamento do município.

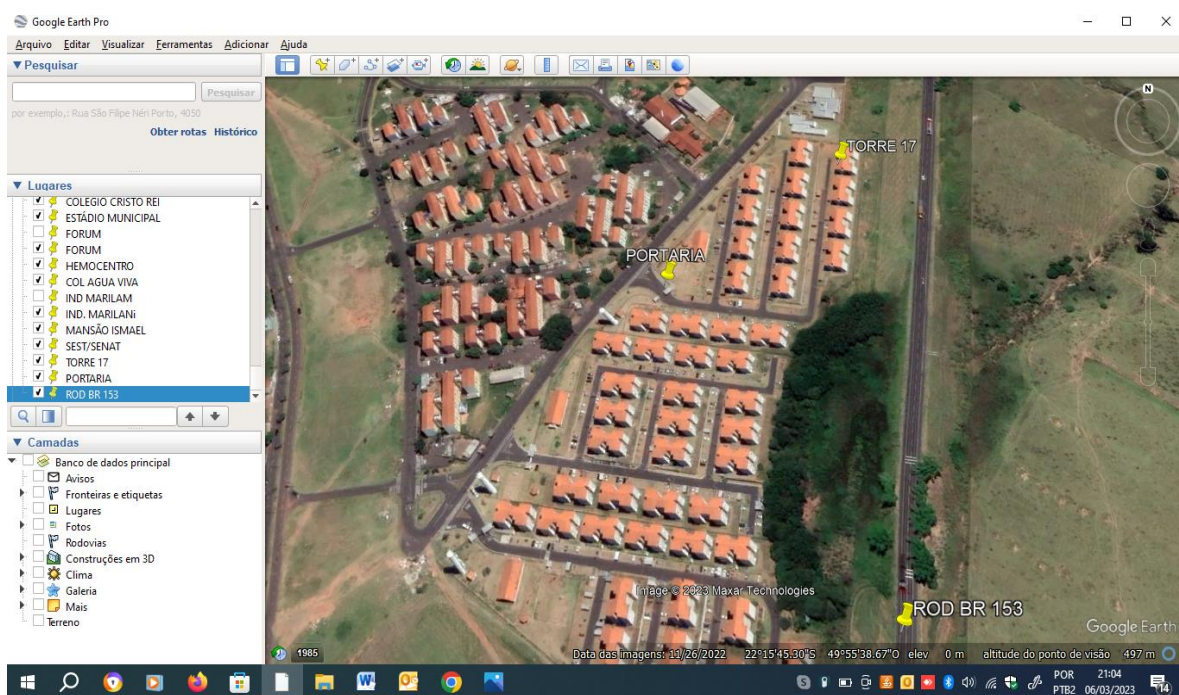
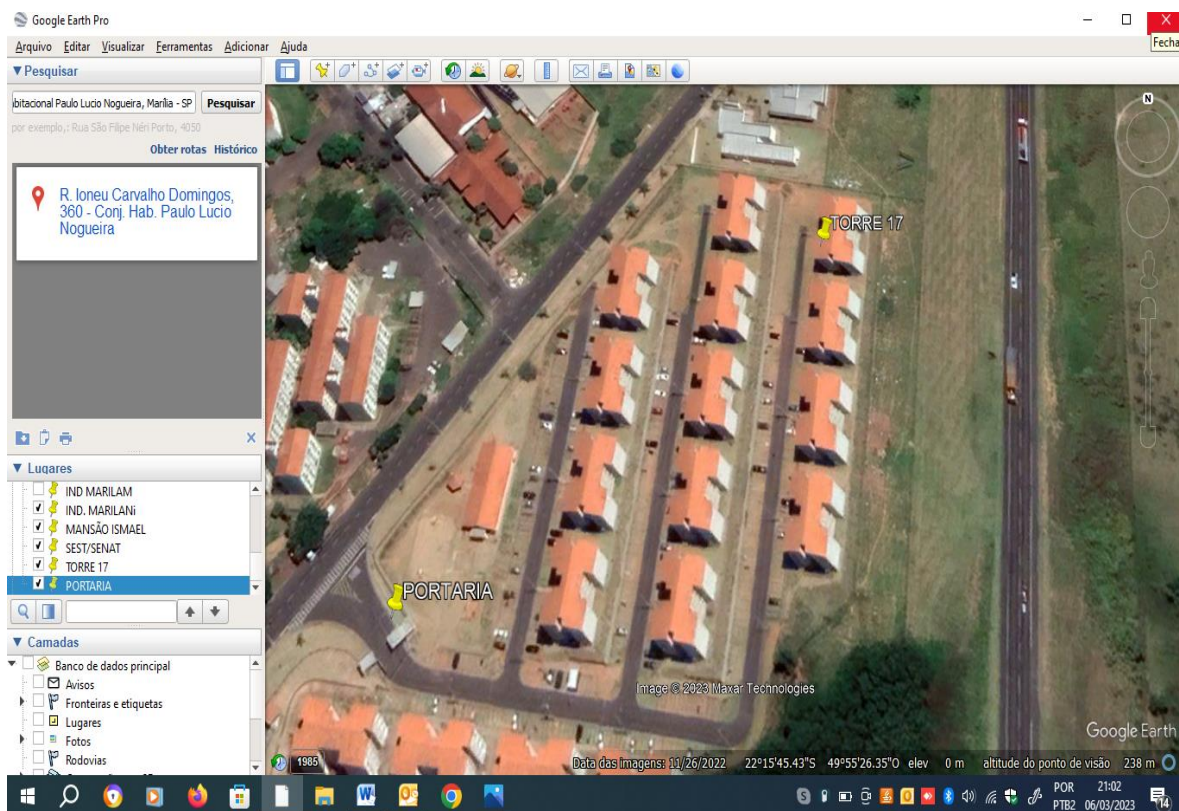
Todas as ruas do entorno, possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, transporte coletivo, entrega postal.

Confrontações:

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 67309, do 1º 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 MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

10. Mapa de Localização / Vista Aérea



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

11. Documentação Anexa:

*CERTIDÃO DE VALOR VENAL;

* MATRÍCULA-1º CRI;
Nº 67309

*** PLANTAS CONSTRUTIVAS**

Nº 3192/2014

O PROCESSO DAS PLANTAS COMPLETO ENCONTRA-SE NA SECRETARIA DO PLANEJAMENTO COM O SECRETÁRIO . NÃO FOI POSSIVEL EM TEMPO ANEXAR AS IMAGENS

* IPTU – CADASTRO
Nº 31272400

*ADMINISTRADORA DE CONDOMINIO –SOLUÇÃO
VALOR R\$ 182,00

*DAEM
124 647 32

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

12. Fotos do Imóvel Avaliando I. A

ACESSO PORTARIA -RUA IONEU CARVALHO DOMINGOS N º 360



ÁREA DE LAZER /SALÃO DE FESTAS

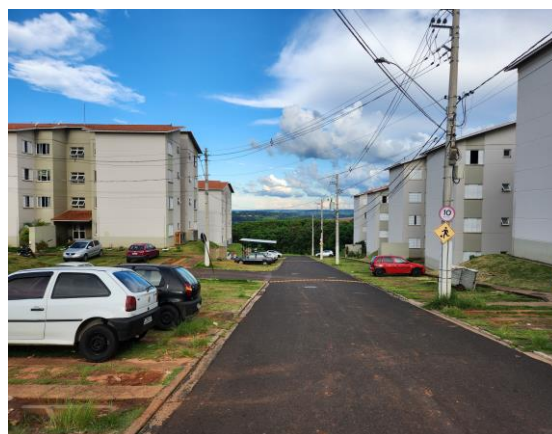


10

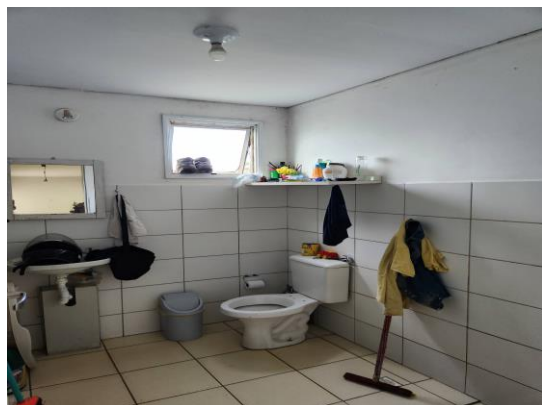
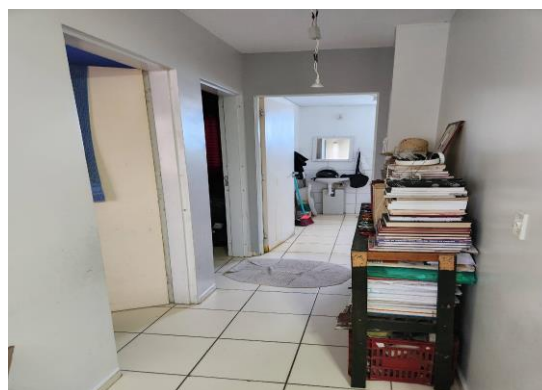
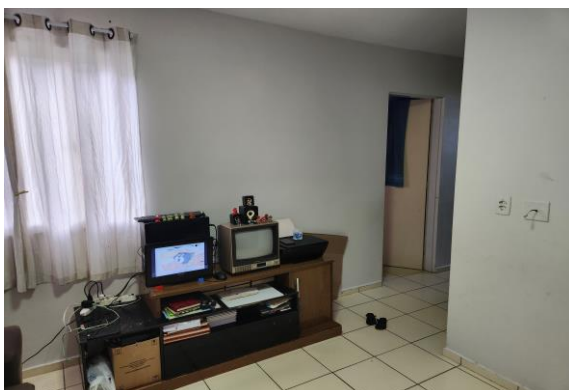
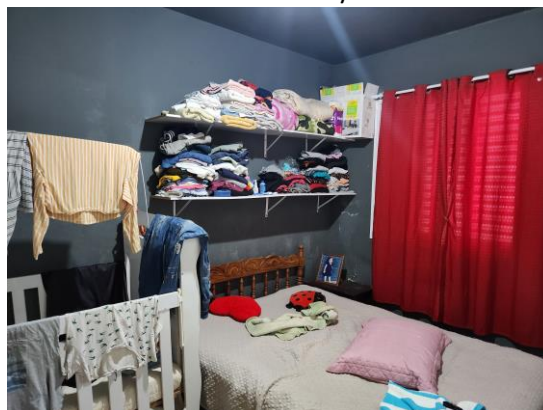
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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



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



12

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



3. 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 aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Fontes de Pesquisa os Imóveis Referenciais:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram para venda, 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.

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

14. DESCRITIVOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS:

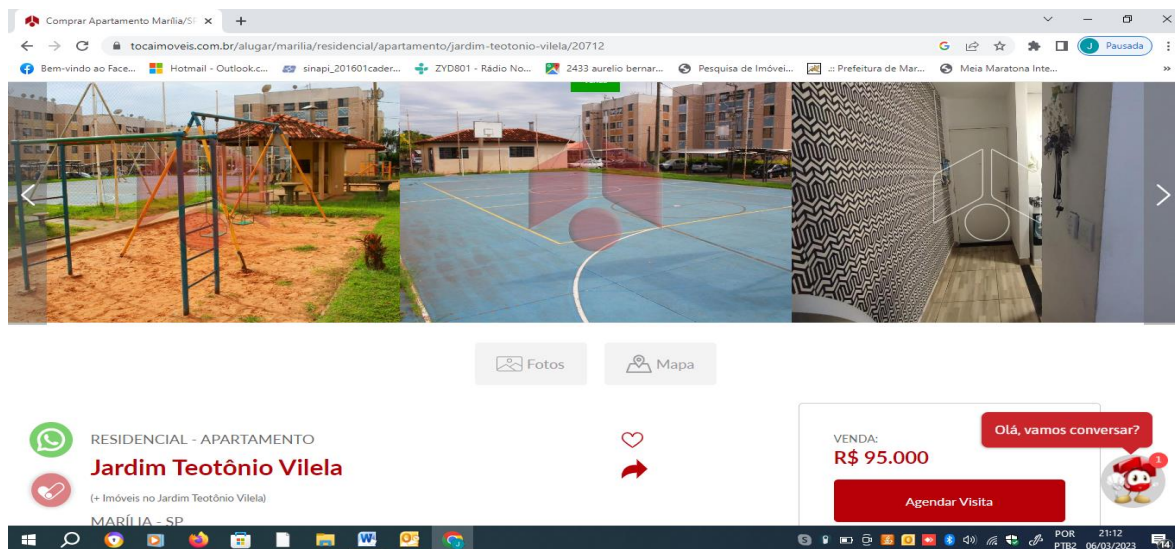
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 20712 Pq das Rosas –Teotônio Vilela

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) 2023

Características do Imóvel: a.u 45 m² -2 quartos -sem elevador



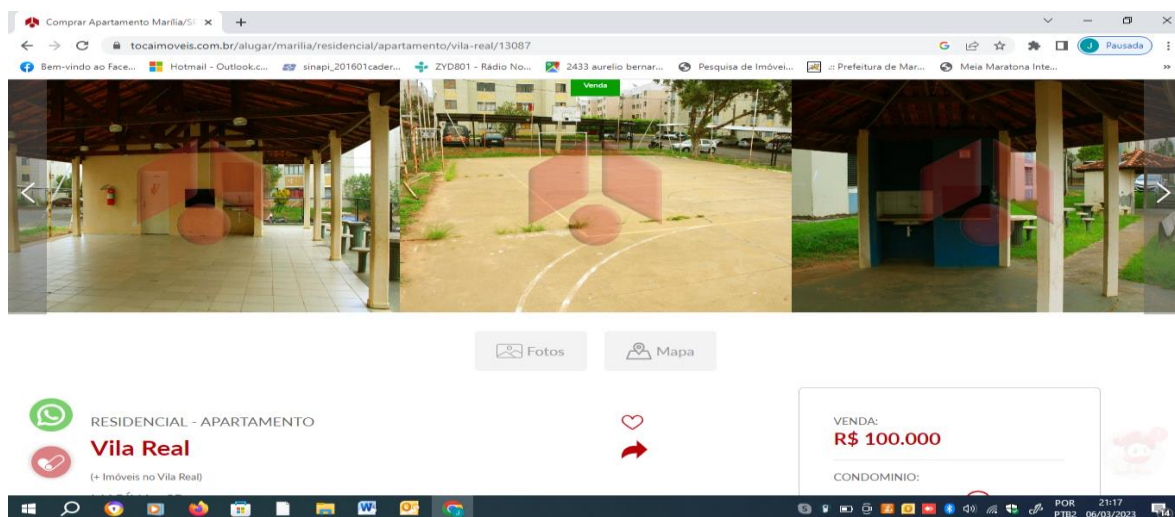
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 13087 Resid. São Luis-Vila Real

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 100.000,00 (cem mil reais) 2023

Características do Imóvel: a.u 48 m² -2 quartos -sem elevador



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

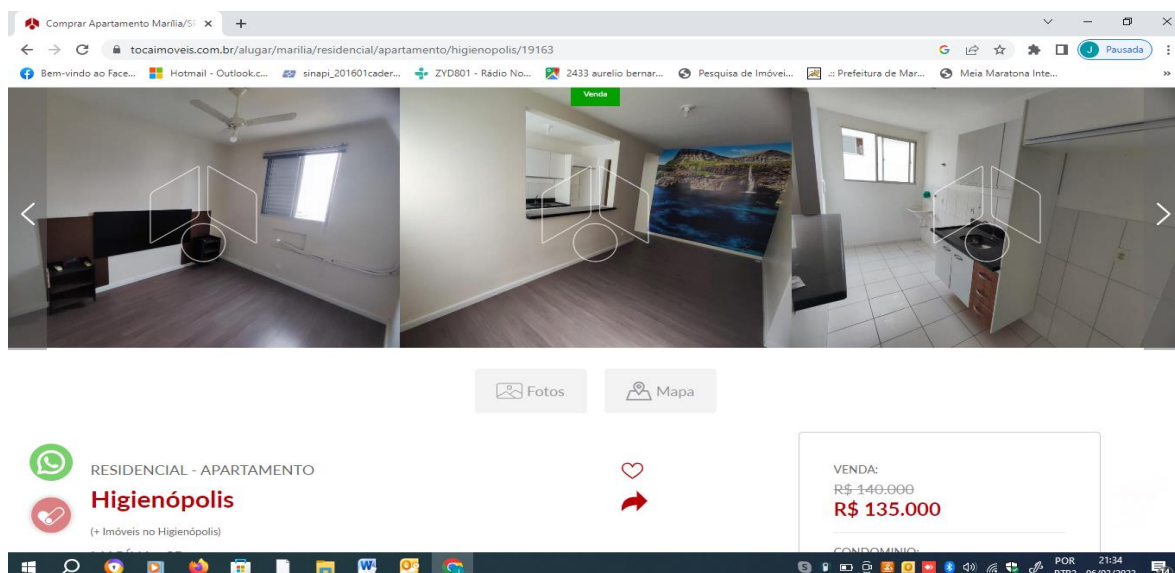
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 19163 Pq Mirabilis –Bairro Cavalari

Telefone: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) 2023

Características do Imóvel: a.u 47 m² -2 quartos -sem elevador



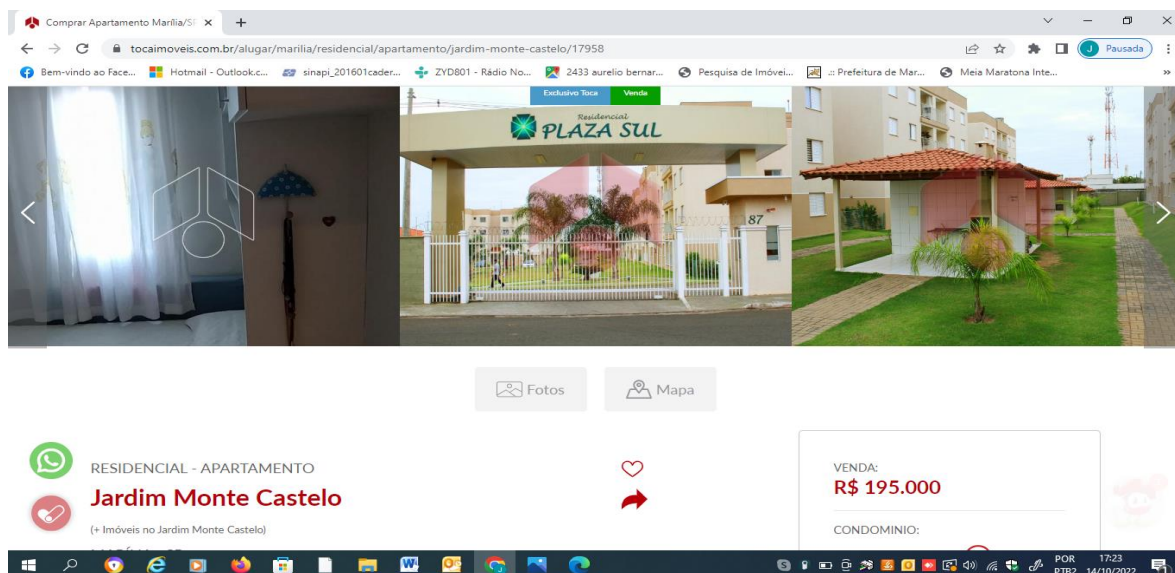
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 17958 PLAZA SUL-Bairro Nova Marilia

Telefone: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais)

Características do Imóvel: a.u 47 m² -2 quartos -sem elevador



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

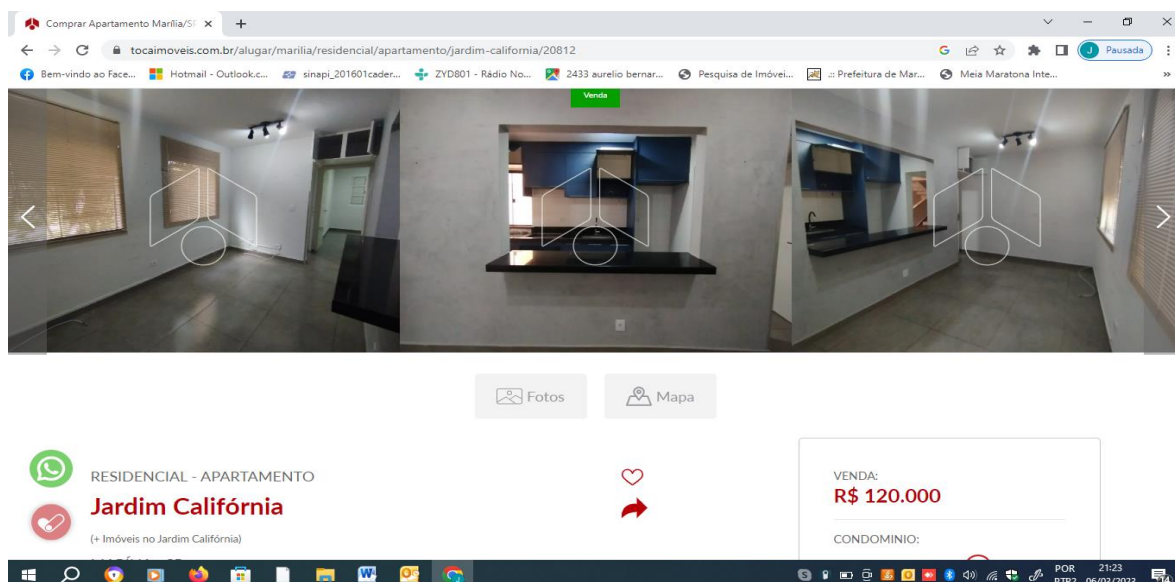
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 20812 Res San Remo – Bairro Califórnia

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) 2023

Características do Imóvel: a.u 48 m² -2 quartos -sem elevador



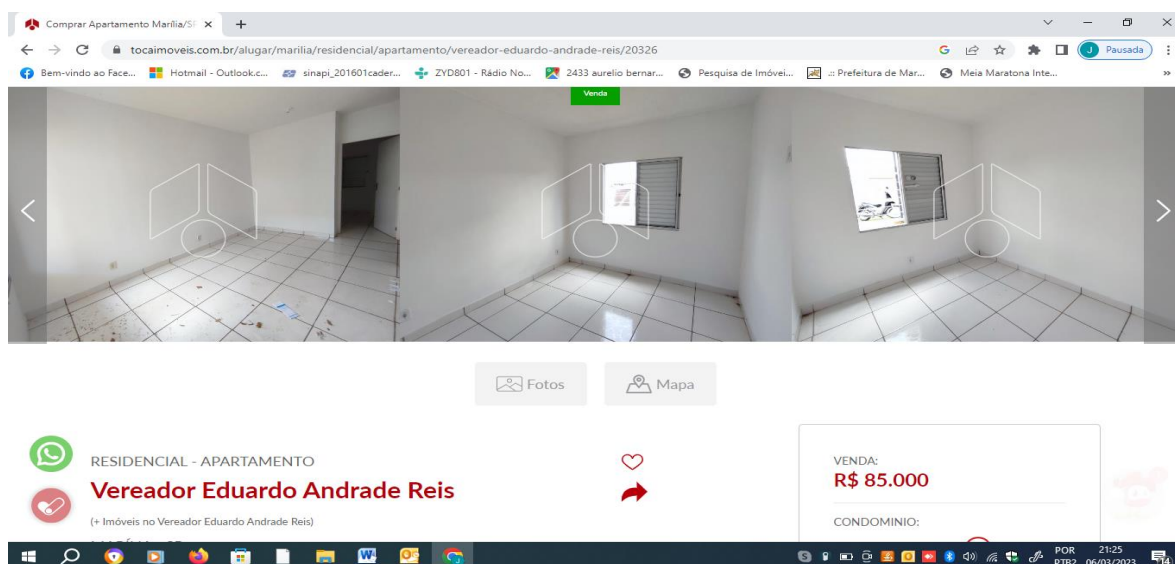
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 20326 Bairro Eduardo Reis

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) 2023

Características do Imóvel: a.u 42 m² -2 quartos -sem elevador



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

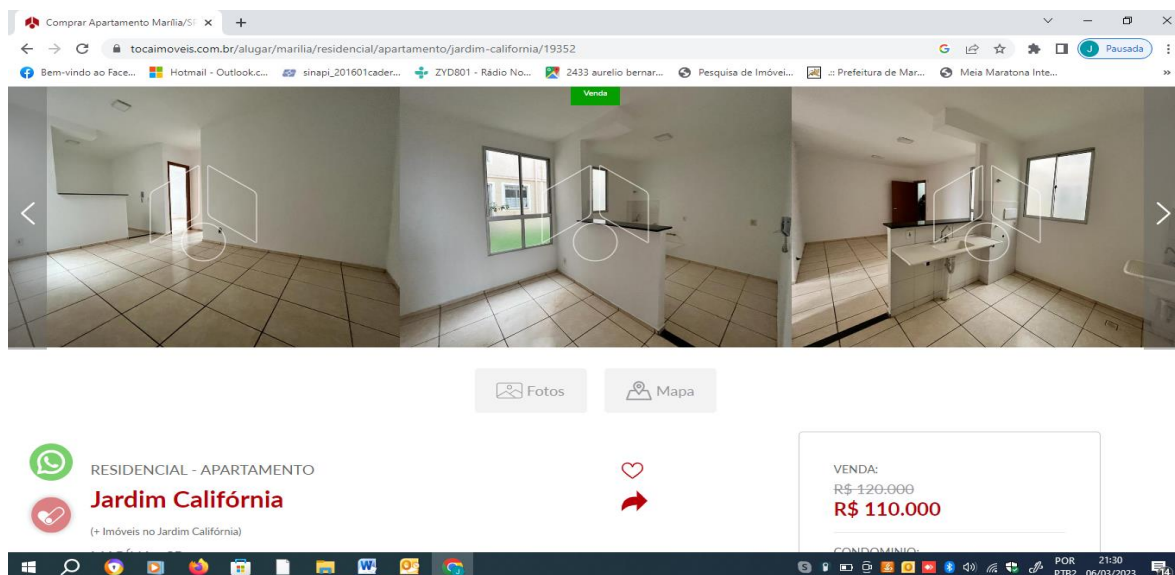
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 19352 Parque Salé Bairro California

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) 2023

Características do Imóvel: a.u 47 m² -2 quartos -sem elevador-



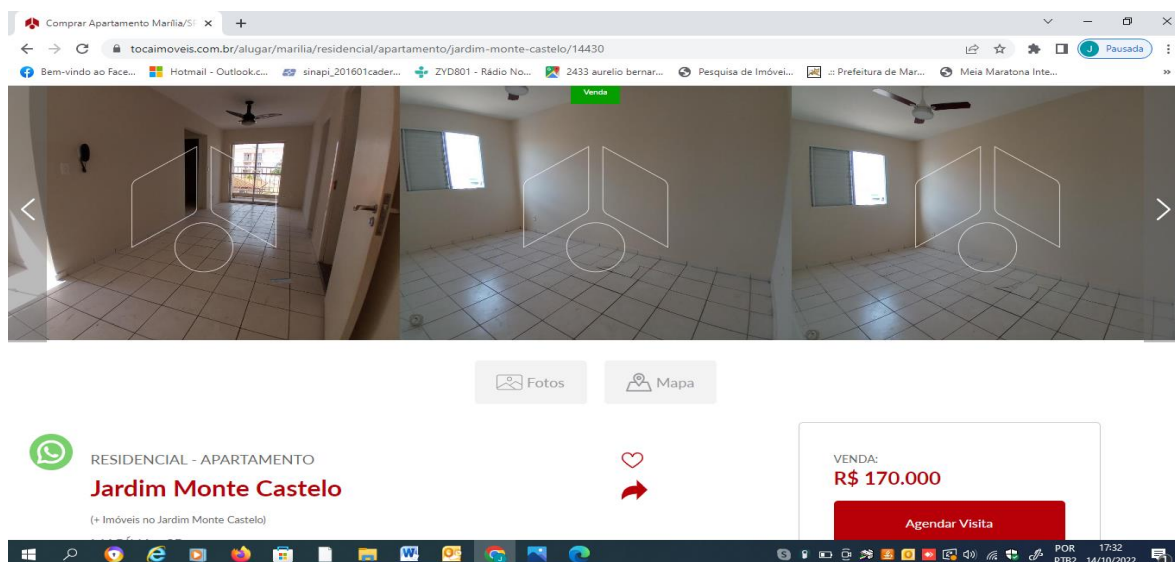
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 14430 PLAZA SUL-Bairro Nova Marilia

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)

Características do Imóvel: a.u 47 m² -2 quartos -sem elevador



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

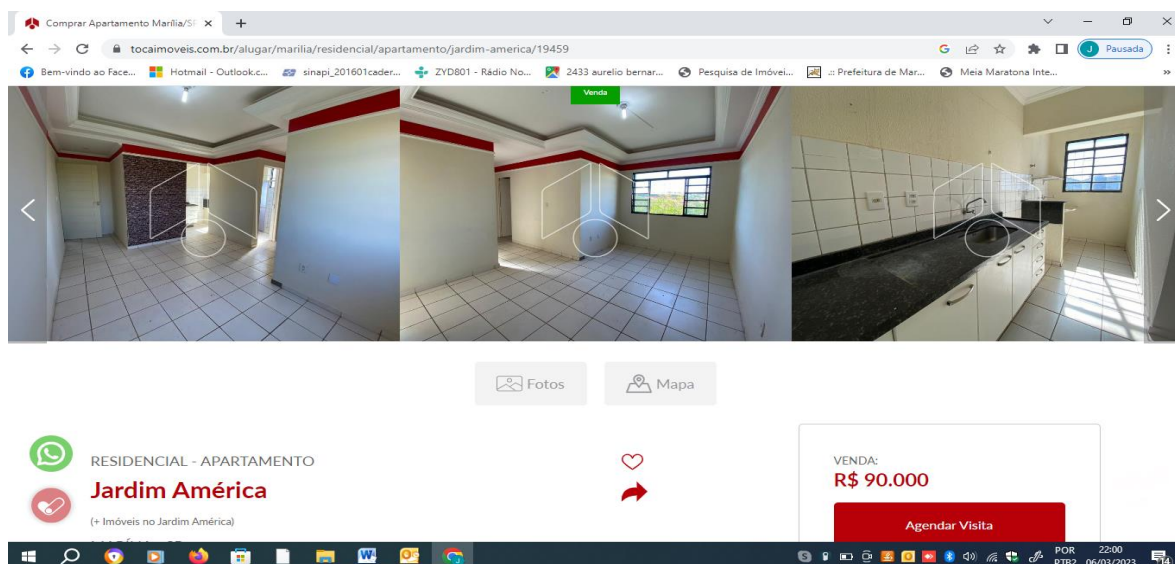
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 19459 Resid. Nações Unidas Bairro América

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)2023

Características do Imóvel: a.u 49 m² -2 quartos -sem elevador



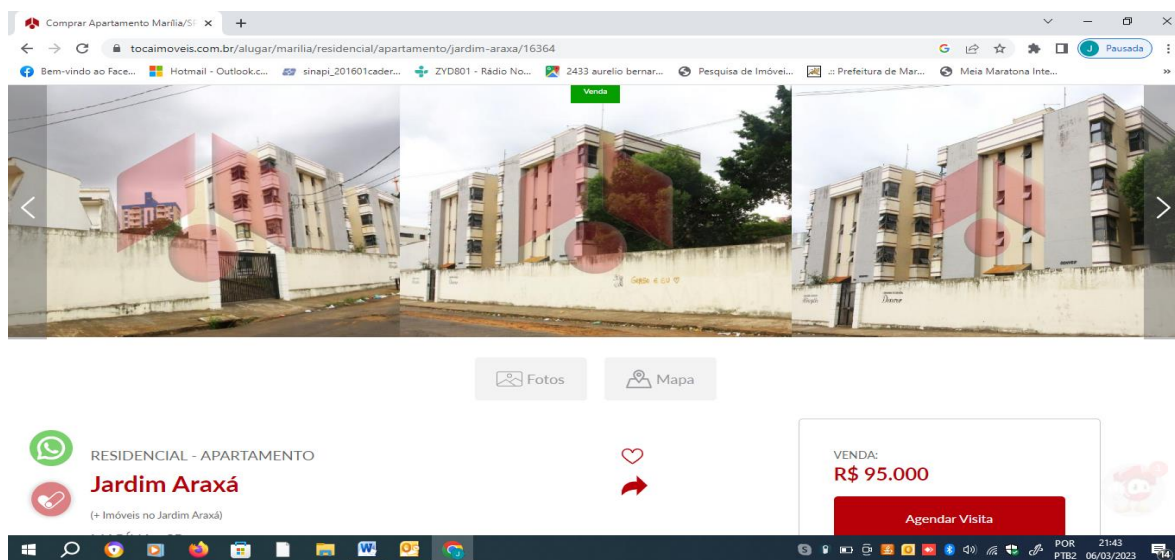
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 16364 Reside Denver Menphis Bairro Araxá

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) 2023

Características do Imóvel: a.u 50 m² -2 quartos -sem elevador



18

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

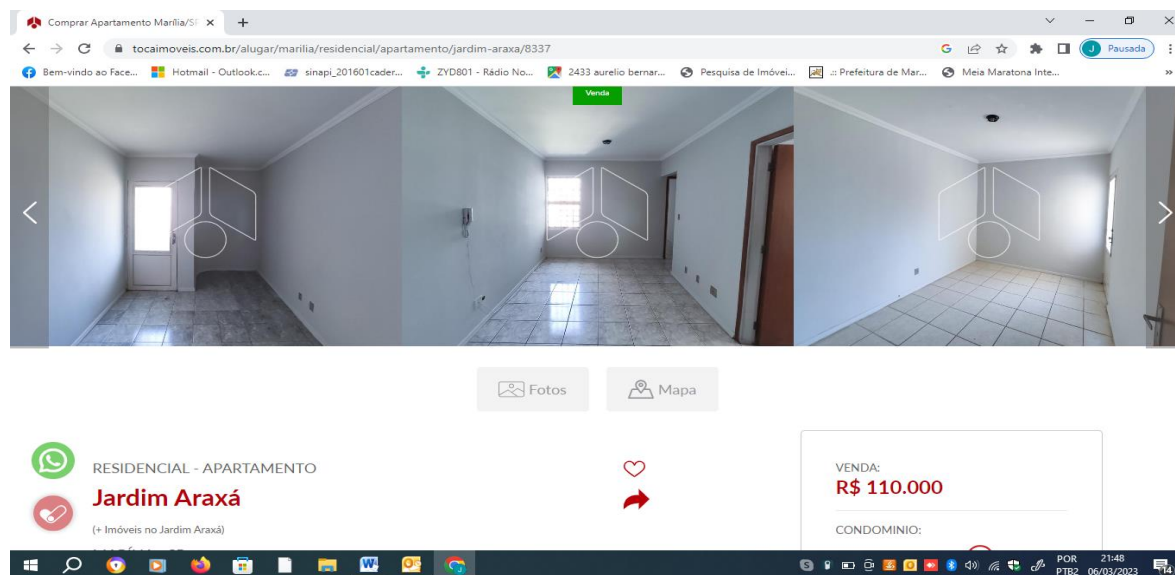
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 8337 Reside Camila Bairro Araxá

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) 2023

Características do Imóvel: a.u 50 m² -2 quartos -sem elevador



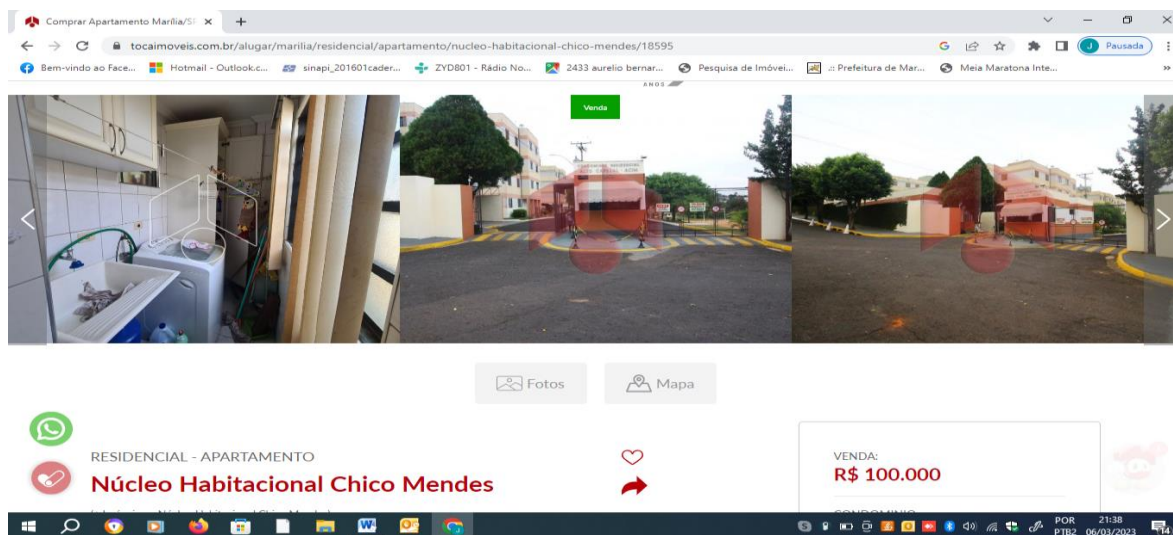
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 18598-Resid. Alto Cafezal -Bairro California

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 100.000,00 (cem mil reais) 2023

Características do Imóvel: a.u 49 m² -2 quartos -sem elevador



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

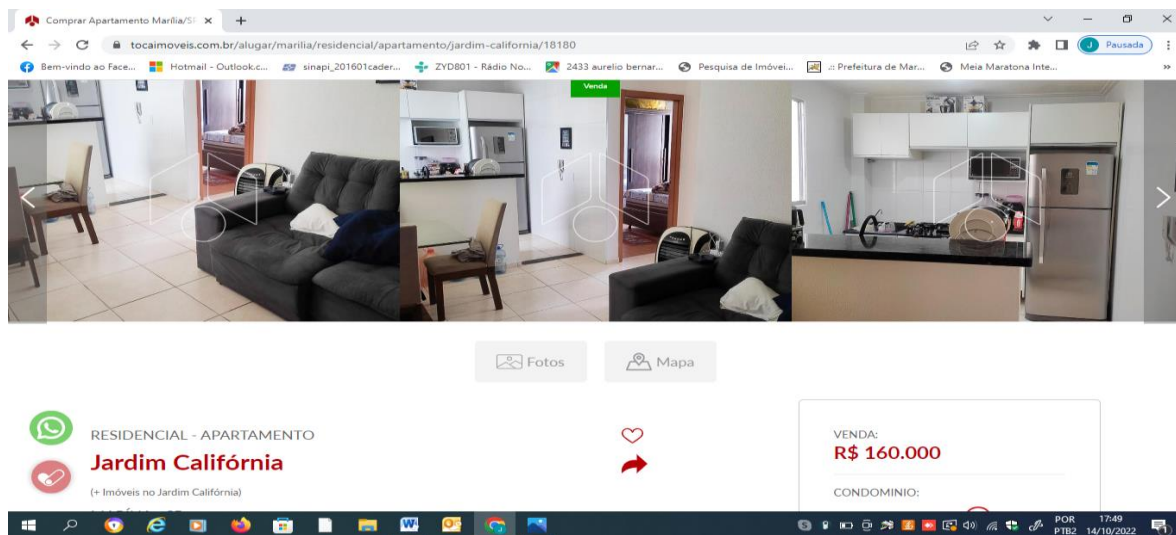
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 18180 Parque Residencial Salé -Califórnia

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)

Características do Imóvel: a.u 45 m² -2 quartos -sem elevador



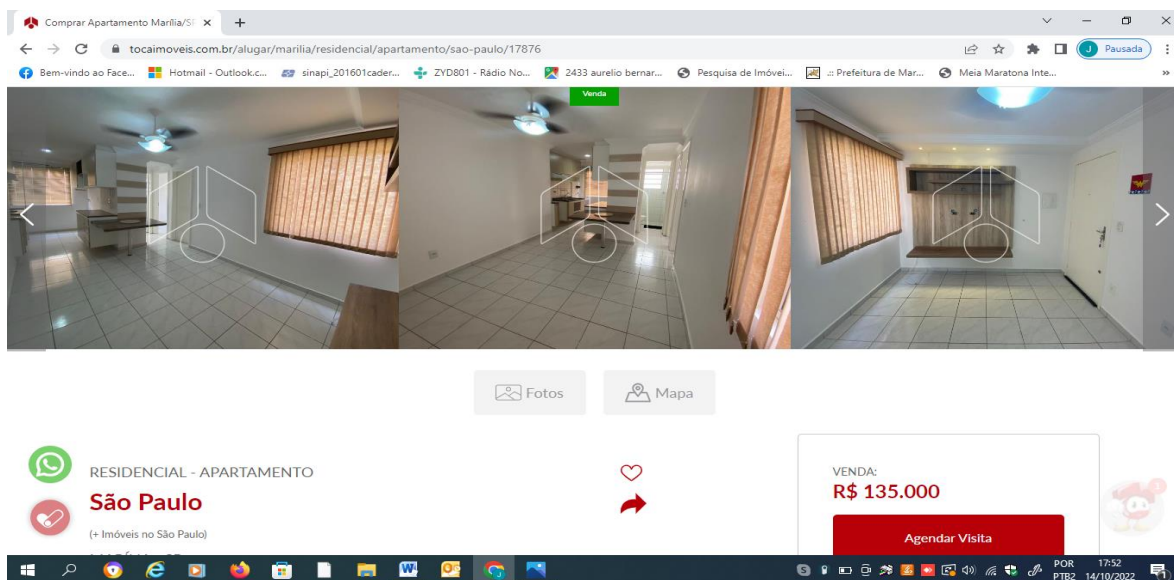
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 17740 Reserva Palmital -Bairro Palmital

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais) 2023

Características do Imóvel: a.c 47 m² - 2 quartos sem elevador



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

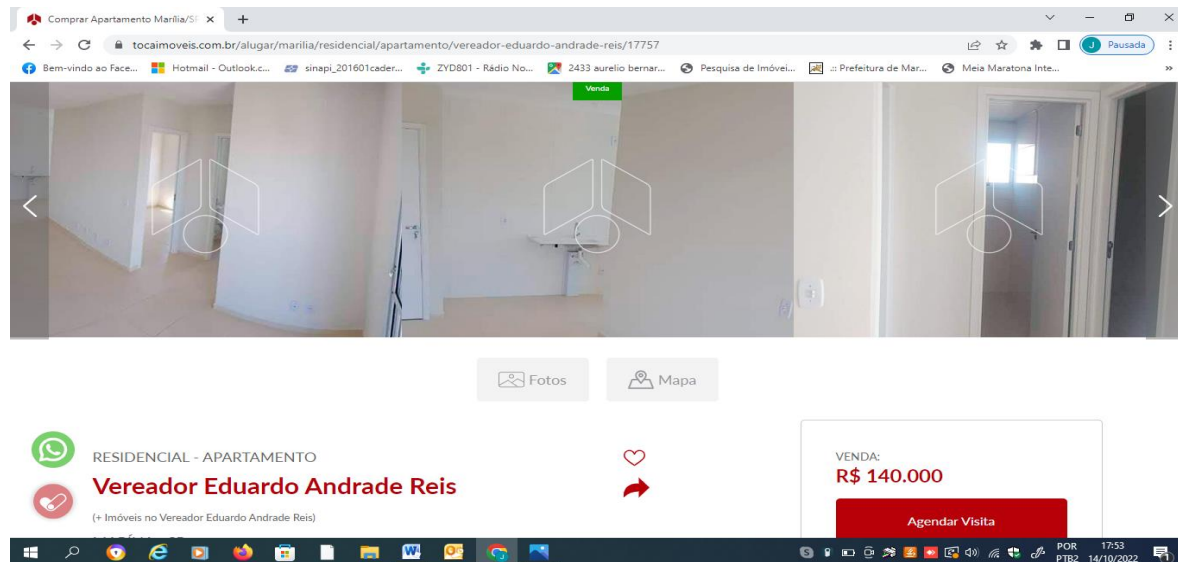
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 17757 -Vale Verde Limoeiro -Cavalari

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)

Características do Imóvel: a.c 47 m² 2 dormitórios sem elevador



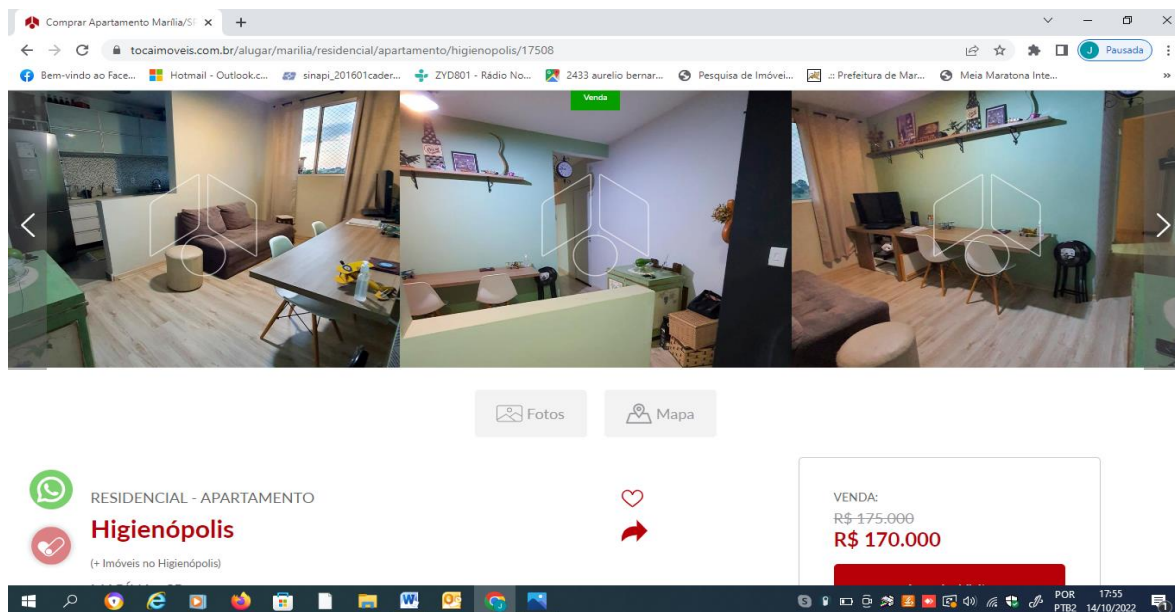
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 17508 Residencial Mirabilis California

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA Imóveis

R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)

Características do Imóvel: a.c 47m² 2 dormitórios sem elevador



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

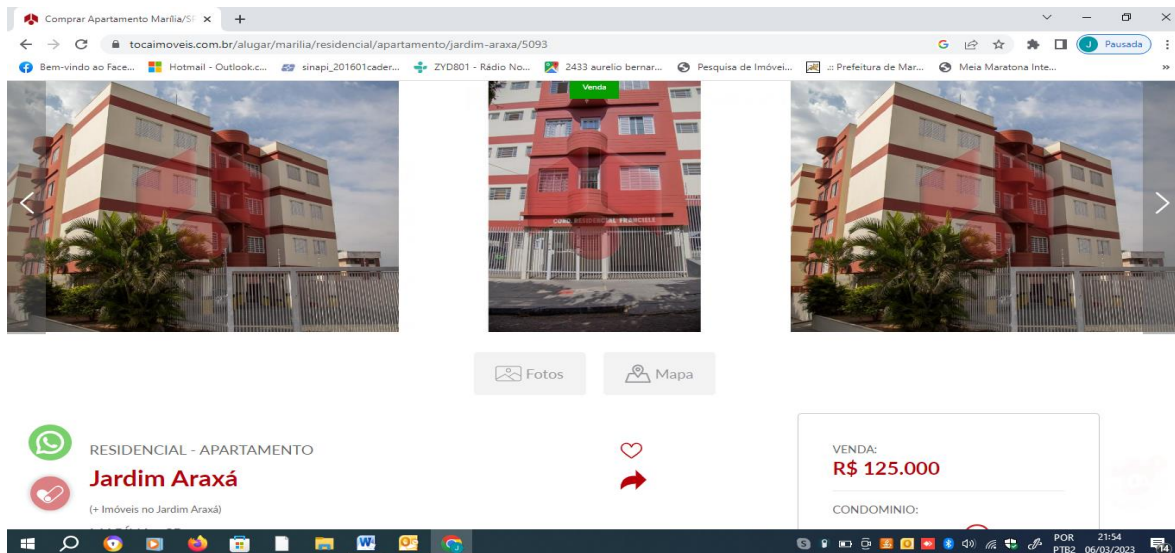
Imóvel Referencial

*Anunciado na Imobiliária: Referência **5093 Resid Franciele Jd Araxá***

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA Imóveis

R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) 2023

Características do Imóvel: a.c 50 m² 2 dormitórios sem elevador



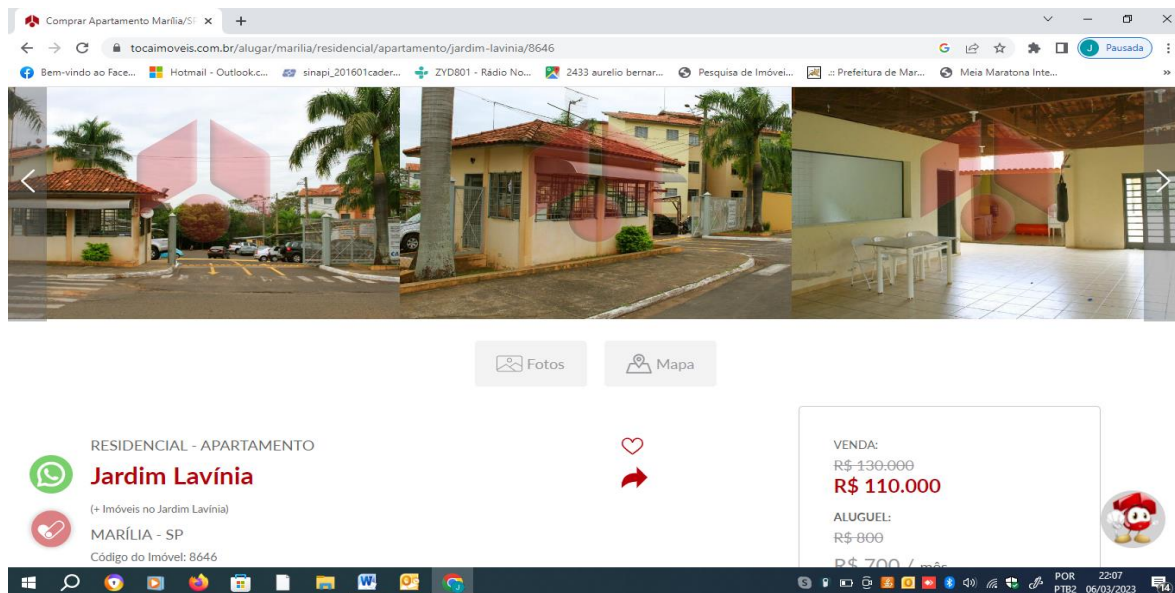
Imóvel Referencial

*Anunciado na Imobiliária: Referência **8646 Resid Lavinia Bairro Palmital***

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA Imóveis

R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) 2023

Características do Imóvel: a.c 53 m² 2 dormitórios sem elevador



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

15 - HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

Foram utilizados 18 referenciais para homogeneizar e concluir o resultado final , considerando imóveis semelhantes em área construída, e nas regiões com áreas também valorizadas, o que nos garante uma coleta e homogeneização de dados com segurança para apresentar a Conclusão.

Vários aspectos podem valorizar ou desvalorizar um imóvel em um condomínio verticalizado, a localização, conservação da torre, andar, face, vaga de garagem, lazer, inovações tecnológicas, etc.

Importante destacar ,que o imóvel em avaliação faz parte do program habitacional MINHA CASA MINHA VIDA , gerenciado pela Caixa Economica Federal .

Outro ponto a considerar , e....

ROSS HEIDECHE -REPAROS REGULARES /SIMPLES
11,00% -CLASSIFICAÇÃO- D

R\$ 94.795,60 -11 %= R\$ 84.368,08

limites aceitáveis de valor de condomínio: 0,2157 % / liquidez dentro da média para venda e locação

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

16- CONCLUSÃO:

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

Portanto concluimos que:

Podemos concluir que diante deste momento econômico, temos observado que as negociações de vendedores/compradores e locadores / locatários, estão chegando a um acordo de redução de **ATÉ 15 %**, evitando que os imóveis fiquem fechados, gerando os tributos, taxas de energia elétrica, água e que o imóvel acaba se depreciando mais rapidamente.

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 de:**

r\$ 84.368,08(oitenta e quatro mil trezentos e sessenta e oito reais oito centavos)

(+ 6 %) R\$ 89.430,16(oitenta e nove mil quatrocentos e trinta reais dezesseis centavos)

(- 6 %) R\$ 79.305,99(setenta e nove mil trezentos e cinco reais noventa e nove centavos)

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

Marília 09 de Março de 2023

José Albino Martins Manzano

Creci 43645 / Cnai 18269

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

ANEXOS

25

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

SOFVDF0ZF8ZZHLAAHIWN.pdf - Google Chrome
 www2.marilia.sp.gov.br/tbw/resultados/SOFVDF0ZF8ZZHLAAHIWN.pdf

Certidão Valor Venal
 Número 586227/2023

CERTIFICAMOS que, de acordo com o nosso Banco de Dados, os Valores Venais relativos ao lançamento de impostos imobiliários, para o exercício e imóvel solicitados, são os seguintes:

Identificação	
Inscrição	31272400 Controle: 31272400
Proprietário	ANTONIA LUIZA DE OLIVEIRA
Compromissário	
Possuidor	
Local do Imóvel	17523-029 - RUA IONEU CARVALHO DOMINGOS, 360 BL 17 - APTO 1701 - TERREO
Bairro/Loteamento	PAULO CORREA DE LARA, ANEXO Quadra: SN Lote: C (P/LT SN PTE DO ANTIGO
Situação	Ativo
Exercício de Lancto	2023
Vir Venal Teritorial	2.651,38
Vir Venal Predial	35.751,23
Vir Venal Imóvel	38.402,61
Área Construída	52.03 m2
Testada	0.00 m
Área Terreno	92.22 m2

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

Marília, Segunda-feira 06 Março 2023
 Número: 586227/2023
 Inscrição: 31272400

IPITU - DÉBITOS

Marília.SP

Pesquisa de Débito
 Débito(s) corrigido(s) até: 07/03/2023

Inscrição: 31272400 Controle: 31272400
 Proprietário: ANTONIA LUIZA DE OLIVEIRA
 Compromissário:
 Local do Imóvel: 17523-029 - RUA IONEU CARVALHO DOMINGOS, 360 BL 17 - APTO 1701 - TERREO
 Bairro/Loteamento: PAULO CORREA DE LARA, ANEXO Quadra: SN Lote: C (P/LT SN PTE DO ANTIGO SITIO STA ROSA)
 Endereço Entrega: 17523-029 - RUA IONEU CARVALHO DOMINGOS, 360 APTO 1701 BL 17
 Cidade: MARILIA Estado: SP

Tributo	Exerc	Situação	Parcela	DeVencido	Original	Correcao	Juros	Multa
☐ Imposto Predial	2023	Normal	1	15/02/2023	15.01	0.00	0.00	0.45
☐ Imposto Predial	2023	Normal	2	15/03/2023	15.01	0.00	0.00	0.00
☐ Imposto Predial	2023	Normal	3	15/04/2023	15.01	0.00	0.00	0.00
☐ Imposto Predial	2023	Normal	4	15/05/2023	15.01	0.00	0.00	0.00
☐ Imposto Predial	2023	Normal	5	15/06/2023	15.01	0.00	0.00	0.00
☐ Imposto Predial	2023	Normal	6	15/07/2023	15.01	0.00	0.00	0.00
☐ Imposto Predial	2023	Normal	7	15/08/2023	15.01	0.00	0.00	0.00
☐ Imposto Predial	2023	Normal	8	15/09/2023	15.01	0.00	0.00	0.00
☐ Imposto Predial	2023	Normal	9	15/10/2023	15.01	0.00	0.00	0.00
☐ Imposto Predial	2023	Normal	10	15/11/2023	15.01	0.00	0.00	0.00
☐ Imposto Predial	2023	Normal	11	15/12/2023	15.09	0.00	0.00	0.00
☐ Imposto Predial	2022	DividaAtiva	1	15/02/2022	14.1	0.83	2.09	1.49
☐ Imposto Predial	2022	DividaAtiva	2	15/03/2022	14.1	0.83	1.94	1.49
☐ Imposto Predial	2022	DividaAtiva	3	15/04/2022	14.1	0.83	1.79	1.49
☐ Imposto Predial	2022	DividaAtiva	4	15/05/2022	14.1	0.83	1.64	1.49
☐ Imposto Predial	2022	DividaAtiva	5	15/06/2022	14.1	0.83	1.49	1.49
☐ Imposto Predial	2022	DividaAtiva	6	15/07/2022	14.1	0.83	1.34	1.49
☐ Imposto Predial	2022	DividaAtiva	7	15/08/2022	14.1	0.83	1.19	1.49
☐ Imposto Predial	2022	DividaAtiva	8	15/09/2022	14.1	0.83	1.05	1.49

26

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

Marília.SP
Terça-feira, 7 de Março de 2023 [Sair]

Pesquisa de Débito
Débito(s) corrigido(s) até: 07/03/2023

Inscrição: 31272400 Controle: 31272400
 Proprietário: ANTONIA LUIZA DE OLIVEIRA
 Compromissário:
 Local do Imóvel: 17523-029 - RUA IONEU CARVALHO DOMINGOS, 360 BL 17 - APTO 1701 - TERREO
 Bairro/Loteamento: PAULO CORREA DE LARA, ANEXO Quadra: SN Lote: C (P/LT SN PTE DO ANTIGO SITIO STA ROSA)
 Endereço Entrega: 17523-029 - RUA IONEU CARVALHO DOMINGOS, 360 APTO 1701 BL 17
 Cidade: MARILIA Estado: SP

Tributo	Exerc	Situação	Parcela	DtVencido	Original	Correcao	Juros	Multa
☐ Imposto Predial	2023	Normal	1	16/02/2023	16.01	0.0	0.3	0.45
☐ Imposto Predial	2023	Normal	2	16/03/2023	16.01	0.0	0.0	0.0
☐ Imposto Predial	2023	Normal	3	16/04/2023	16.01	0.0	0.0	0.0
☐ Imposto Predial	2023	Normal	4	16/05/2023	16.01	0.0	0.0	0.0
☐ Imposto Predial	2023	Normal	5	16/06/2023	16.01	0.0	0.0	0.0
☐ Imposto Predial	2023	Normal	6	16/07/2023	16.01	0.0	0.0	0.0
☐ Imposto Predial	2023	Normal	7	16/08/2023	16.01	0.0	0.0	0.0
☐ Imposto Predial	2023	Normal	8	16/09/2023	16.01	0.0	0.0	0.0
☐ Imposto Predial	2023	Normal	9	16/10/2023	16.01	0.0	0.0	0.0
☐ Imposto Predial	2023	Normal	10	16/11/2023	16.01	0.0	0.0	0.0
☐ Imposto Predial	2023	Normal	11	16/12/2023	16.03	0.0	0.0	0.0
☐ Imposto Predial	2022	DividaAtiva	1	16/02/2022	14.1	0.83	2.09	1.49
☐ Imposto Predial	2022	DividaAtiva	2	16/03/2022	14.1	0.83	1.94	1.49
☐ Imposto Predial	2022	DividaAtiva	3	16/04/2022	14.1	0.83	1.79	1.49
☐ Imposto Predial	2022	DividaAtiva	4	16/05/2022	14.1	0.83	1.64	1.49
☐ Imposto Predial	2022	DividaAtiva	5	16/06/2022	14.1	0.83	1.49	1.49
☐ Imposto Predial	2022	DividaAtiva	6	16/07/2022	14.1	0.83	1.34	1.49
☐ Imposto Predial	2022	DividaAtiva	7	16/08/2022	14.1	0.83	1.19	1.49
☐ Imposto Predial	2022	DividaAtiva	8	16/09/2022	14.1	0.83	1.05	1.49

DAEM 2023-DÉBITOS

DAEM - Departamento de Água e Esgoto
Agência Virtual
ExtratoDébitoCliente9 - Certidao-1.pdf

daem DEPARTAMENTO AGUA E ESGOTO MARILIA
07/03/2023 10:26

Extrato de Débito

Cadastro: 124647-32 Identificação: 18-0196-2246-02360-01-16 End.: IONEU CARVALHO DOMINGOS, 00360 Nro.
 Hidrômetro: A15L163060 Grupo: 18
 Bairro: CONJ HAB RESID SÃO BENTO III Compl.: BL 17 - APTO 1701 Condomínio:
 Quadra: S/N Lote: S/N Qd Lt: Cep: 17523029 Inscr.P.M.:
 Proprietário: ANTONIA LUIZA DE OLIVEIRA

Sit.Água: 4 Sit.Esgoto: 1 Cat/Eco. Principal: 1/1 Cat/Eco. Secundária: 0/0 Atv:

CPF	Nome	Responsabilidade
08504419860	ANTONIA LUIZA DE OLIVEIRA	PROPRIETARIO

CONTAS EM ABERTO

Refer-DV	Vencido	Situação	Atraso	D.A.	Cons.	Valor	Est. Parc.	Multa	Juros	C.Mon.	Honor.	Des.A.	Total
09/2020-09	08/09/2020	PROTESTO	910	Sim	19	81,71	0	24,5	33,08	40,79	19,2	18,07	178,21
10/2020-36	07/10/2020	PROTESTO	881	Sim	19	121,45	0	23,48	30,52	35,69	19,41	17,02	213,53
11/2020-19	05/11/2020	PROTESTO	852	Sim	11	40,49	0	11,27	14,09	15,87	7,37	8,03	81,06
12/2020-00	07/12/2020	PROTESTO	820	Sim	7	29,33	0	7,91	9,49	10,2	5,14	5,53	56,54
01/2021-02	06/01/2021	PROTESTO	790	Sim	8	50,7	0	8,58	9,88	10,76	7,4	5,89	81,41
02/2021-42	05/02/2021	PROTESTO	760	Sim	4	24,81	0	6,46	7,1	7,47	4,15	4,35	45,64
05/2021-32	06/05/2021	PROTESTO	670	Sim	6	27,72	0	6,73	6,4	5,95	4,25	4,29	46,76
06/2021-15	07/06/2021	PROTESTO	638	Sim	6	27,72	0	6,47	5,82	4,82	4,08	4,04	44,65
07/2021-09	07/07/2021	PROTESTO	608	Sim	6	27,72	0	6,43	5,47	4,43	4,01	3,93	44,13

27

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

DAEM - Departamento de Água x Agência Virtual x ExtratoDebitoCliente9 x +

Arquivo | D:/User/Downloads/Certidao%20(4).pdf

Bem-vindo ao Face... Hotmail - Outlook... sinapi_201601cader... ZVD801 - Rádio No... 2433 aurelio bernar... Pesquisa de Imóvei... Prefeitura de Mar... Meia Maratona Inte...

ExtratoDebitoCliente9 1 / 2 100% + -

07/2022-42	07/07/2022	Simulânea	243	Sim	6	35,89	0	3,78	3,02	1,87	0	0	44,56
08/2022-46	08/08/2022	Simulânea	211	Sim	8	43,42	0	4,56	3,19	2,17	0	0	53,34
09/2022-29	09/09/2022	Simulânea	182	Sim	7	39,65	0	4,13	2,48	1,89	0	0	47,95
10/2022-47	07/10/2022	Simulânea	151	Sim	7	39,65	0	4,1	2,85	1,31	0	0	47,11
11/2022-41	07/11/2022	Simulânea	120	Sim	7	39,65	0	4,06	1,62	0,91	0	0	46,24
12/2022-24	07/12/2022	Simulânea	90	Sim	8	43,42	0	4,42	1,33	0,75	0	0	49,92
01/2023-34	09/01/2023	Simulânea	57	Não	8	43,42	0	4,4	0,88	0,57	0	0	49,27
02/2023-17	08/02/2023	Simulânea	27	Não	5	32,13	0	0,85	0	0,24	0	0	33,02
03/2023-08	08/03/2023	Simulânea	0	Não	8	43,42	0	0	0	0	0	0	43,42
TOTALIS			222			1144,31	0	185,66	184,34	182,67	90,09	88,12	1696,96
												Qtd. Contas em Aberto: 29	

Total geral Original: R\$1.144,31 Total geral Corrigido: R\$1.698,95

Impresso por: Web

Ligação Cortada - Corte no Cavalete O.B

Windows 10 Taskbar: Search, Edge, Firefox, File Explorer, Word, PowerPoint, Chrome, System Tray (Network, Volume, Date/Time: 14:29 07/03/2023)

28

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

Imóvel avaliando

46,11

Área: 46m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Fator 1

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Imóvel 1

Área:	45m ²
Valor:	R\$95.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.111,11
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Imóvel 2:

Imóvel 2

Área:	48m ²
Valor:	R\$100.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.083,33
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Imóvel 3:

Imóvel 3

Área:	42m ²
Valor:	R\$85.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.023,81
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Imóvel 4:

Imóvel 4

Área:	50m ²
Valor:	R\$110.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.200,00
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

Imóvel 5:

Imóvel 5

Área:	49m ²
Valor:	R\$90.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.836,73
Fator de homogeneização Fator 1:	1,00

29

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

Imóvel 6:

Imóvel 6
 Área: 50m²
 Valor: R\$95.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$1.900,00
 Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 7:

Imóvel 7
 Área: 49m²
 Valor: R\$100.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$2.040,82
 Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 8:

Imóvel 8
 Área: 53m²
 Valor: R\$110.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$2.075,47
 Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	R\$/m ² homog.
1	2.111,11	1,00	2.111,11
2	2.083,33	1,00	2.083,33
3	2.023,81	1,00	2.023,81
4	2.200,00	1,00	2.200,00
5	1.836,73	1,00	1.836,73
6	1.900,00	1,00	1.900,00
7	2.040,82	1,00	2.040,82
8	2.075,47	1,00	2.075,47

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$
 $X = 2.033,91$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$
 $S = 116,30$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

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

Valor crítico para 8 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,86

Amostra 1: $d = 2.111,11 - 2.033,91 / 116,30 = 0,66 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 2.083,33 - 2.033,91 / 116,30 = 0,42 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 2.023,81 - 2.033,91 / 116,30 = 0,09 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 2.200,00 - 2.033,91 / 116,30 = 1,43 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 1.836,73 - 2.033,91 / 116,30 = 1,70 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 1.900,00 - 2.033,91 / 116,30 = 1,15 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 2.040,82 - 2.033,91 / 116,30 = 0,06 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d = 2.075,47 - 2.033,91 / 116,30 = 0,36 < 1,86$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S / \sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S / \sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 7 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 2.033,91 - 1.42 * 116,30 / \sqrt{(8 - 1)} = 1.971,49$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 2.033,91 + 1.42 * 116,30 / \sqrt{(8 - 1)} = 2.096,33$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$1.971,49 a R\$2.096,33

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 2.083,33 (amostra 2); 2.023,81 (amostra 3); 2.040,82 (amostra 7); 2.075,47 (amostra 8).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$2.055,86

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$2.055,86 * 46,11 = R\$94.795,60$$

Valor final R\$94.795,60

31
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
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.

Os Direitos deste Parecer Mercadológico, pertencem a José Albino Martins Manzano Creci 43645, Cnai 18269, sendo proibido a sua reprodução.

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.

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.imoveismanzano.com.br
e-mail: josealbino@imoveismanzano.com.br