

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

SOLICITANTE: “ TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA SP ”

PROCESSO DIGITAL: N º 1019875-08.2022.8.26.0344

CLASSE ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –DESPESAS CONDOMINIAIS

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO BENTO III

EXECUTADO: SIBELI CRISTINA BUENO BATISTA

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

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.

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 1713 - 1.º PAVIMENTO DO BLOCO 17, "CJTO HABITACIONAL SÃO BENTO III"** BAIRRO NOVA MARÍLIA -CEP 17.523-029.
MATRICULA N.º 67315-1º CRI- CADASTRO PMM 31273000

PARECER

“ PTAM JUNHO 2024 “

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.

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.

- 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.

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 aproximado para** Venda do referido Imóvel ".

7.2 - O imóvel objeto deste Parecer Mercadológico, está devidamente Registrado na matrícula de n. 67315, 1º Registro de Imóveis da Comarca de Marília – SP, cadastrado (Prefeitura Municipal de Marília) sob o número de contribuinte n.º 31273000.

7.3- O imóvel em avaliação foi vistoriado in loco por este subscritor no dia 05 de Junho de 2024, as 11 horas .

7.4 - Nesta data o I.A encontrava-se ocupado pela família da Sra Sibeli Cristina Bueno Batista .

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 = 272

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: 0,002 %- liquidez dentro da média para venda e locação

Ano de Construção **APROVAÇÃO PROJETO 3192/2014**

Descrição da unidade:

1º ANDAR - Sem elevador;

1 Vaga de Garagem descoberta 240 ;

2 dormitórios;

1 Wc com azulejos meia parede;

1 sala ;

Cozinha azulejos meia parede;

área de serviço;

Revestimento dos wcs: cerâmico; ; **conservação NECESSÁRIA MANUTENÇÃO**

Piso interno: piso cerâmico; **conservação NECESSÁRIA MANUTENÇÃO**

Portas e batentes pintura látex **conservação NECESSÁRIA MANUTENÇÃO**

Fechaduras e dobradiças de qualidade normal;**conservação NECESSÁRIA MANUTENÇÃO**

Esquadrias de ferro; **conservação -NECESSÁRIA MANUTENÇÃO**

Pintura interna: **conservação NECESSÁRIA MANUTENÇÃO**

Metais e louças de padrão simples; **ATUALIZAÇÃO**

Interruptores, tomadas e luminárias de padrão simples; **ATUALIZAÇÃO**

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

-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.

Ao lado do residencial, está a localizada a USF SÃO BENTO, EMEI BEM TE VI .

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

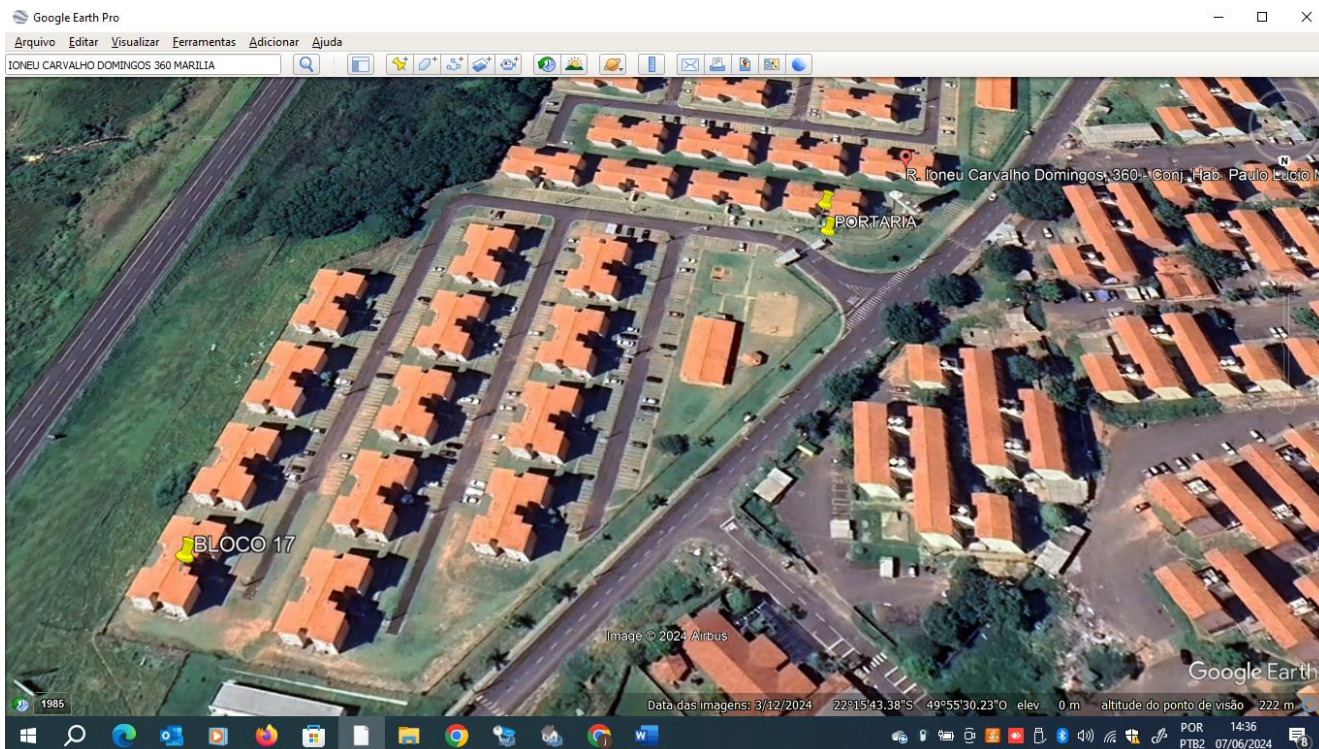
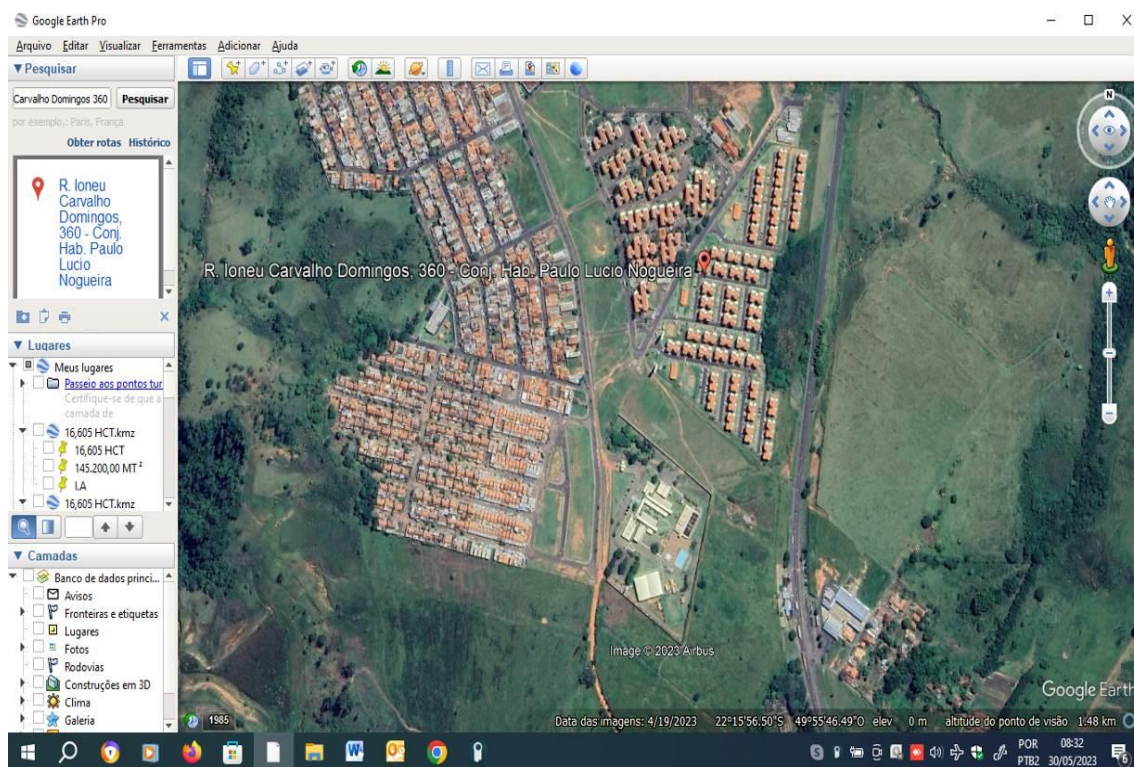
Todas as ruas do entorno, possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, transporte coletivo, entrega postal.

Confrontações:

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 67315 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.

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.

Documentação Anexa:

*CERTIDÃO DE VALOR VENAL;

* MATRÍCULA-1º CRI;
Nº 67315

* **PLANTAS CONSTRUTIVAS**
Nº 3192/2014

* IPTU – CADASTRO
Nº 31273000 **DÉBITOS**

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

*DAEM
Nº 125496-49 **DÉBITOS**

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

Fotos do Imóvel Avaliando I. A

ACESSO PORTARIA –RUA IONEU CARVALHO DOMINGOS N º 360



ÁREA DE LAZER /SALÃO DE FESTAS



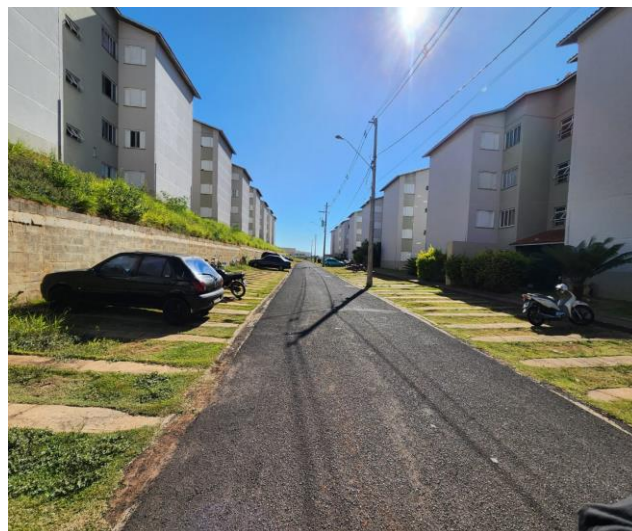
10

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

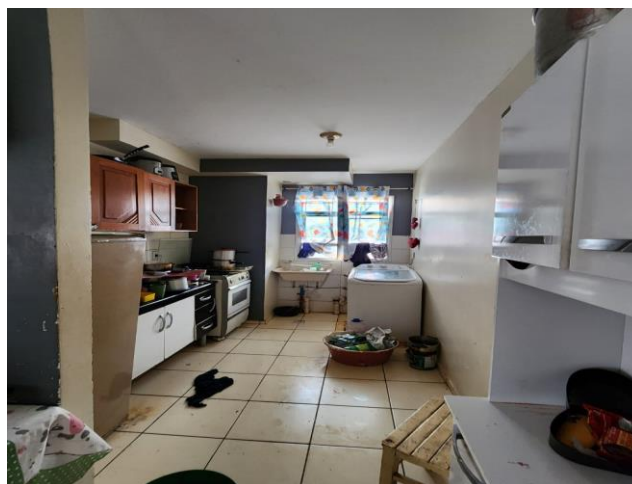
VISTA PARCIAL ACESSO TORRE 17



SALA



COZINHA/SERVIÇO



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

QUARTO I**QUARTO II****HALL /WC**

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

MEDIDOR DE AGUA



DEPÓSITO GAS



VAGA DE GARAGEM 240



13

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

ACABAMENTOS MANUTENÇÃO
PISO
PORTAS
FECHADURAS



14
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
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.

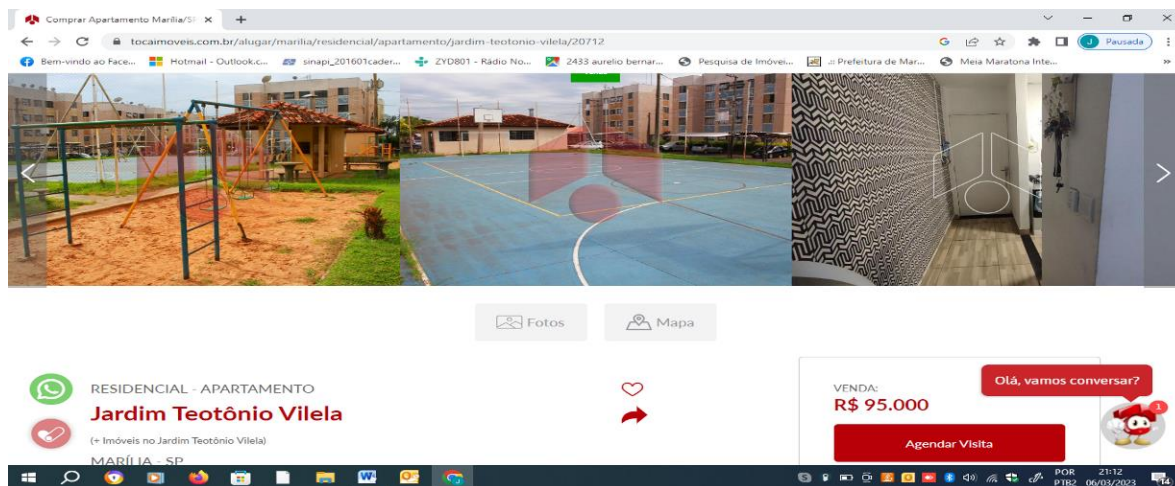
Imóvel Referencial

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

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

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

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



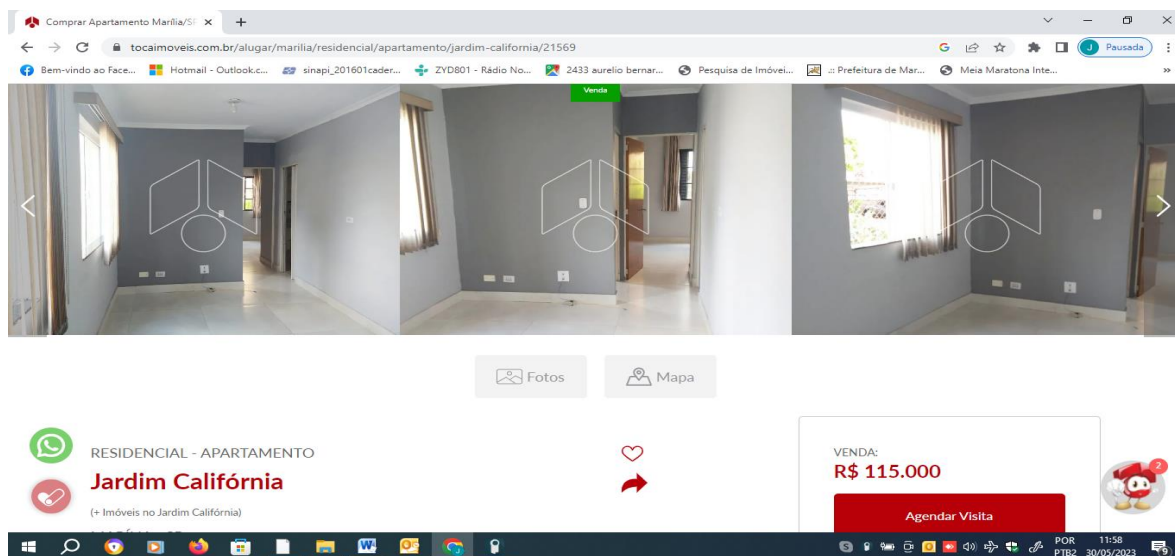
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referência 21569 San Remo Jd Califórnia

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais)

Características do Imóvel: a.u 45 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.

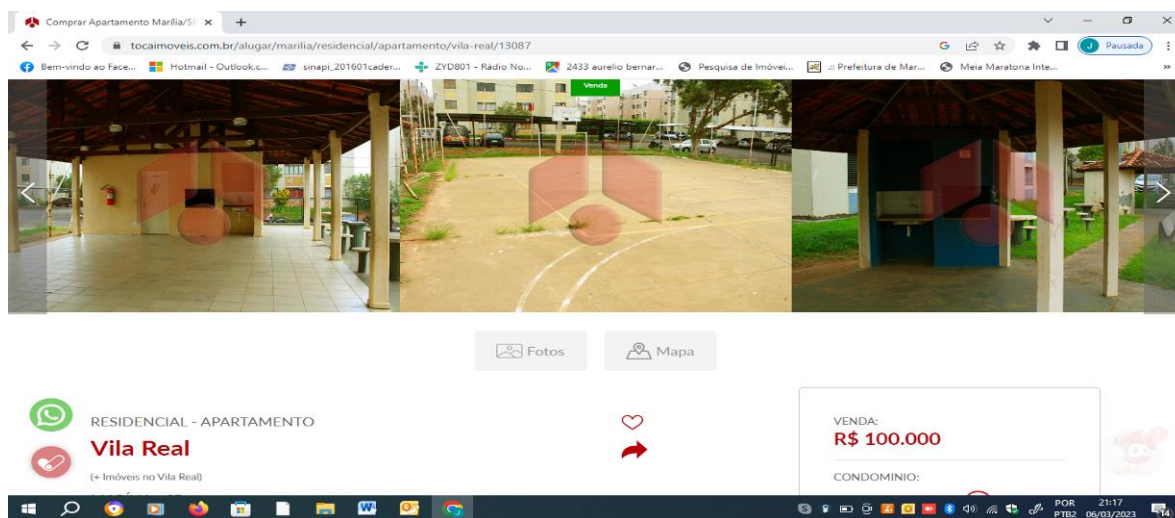
Imóvel Referencial

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

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

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



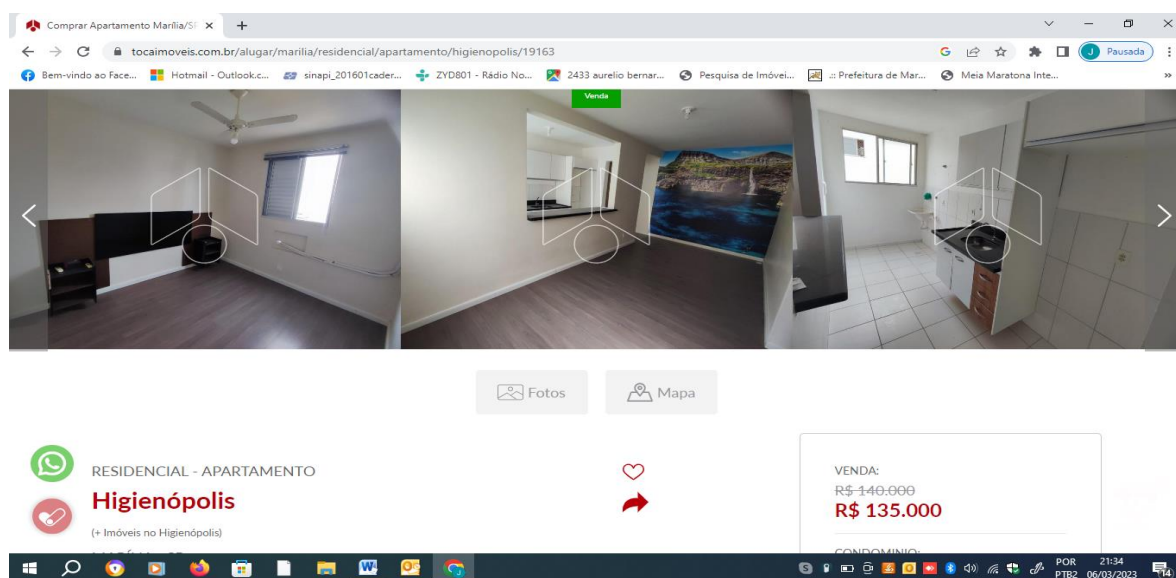
Imóvel Referencial

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)

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.

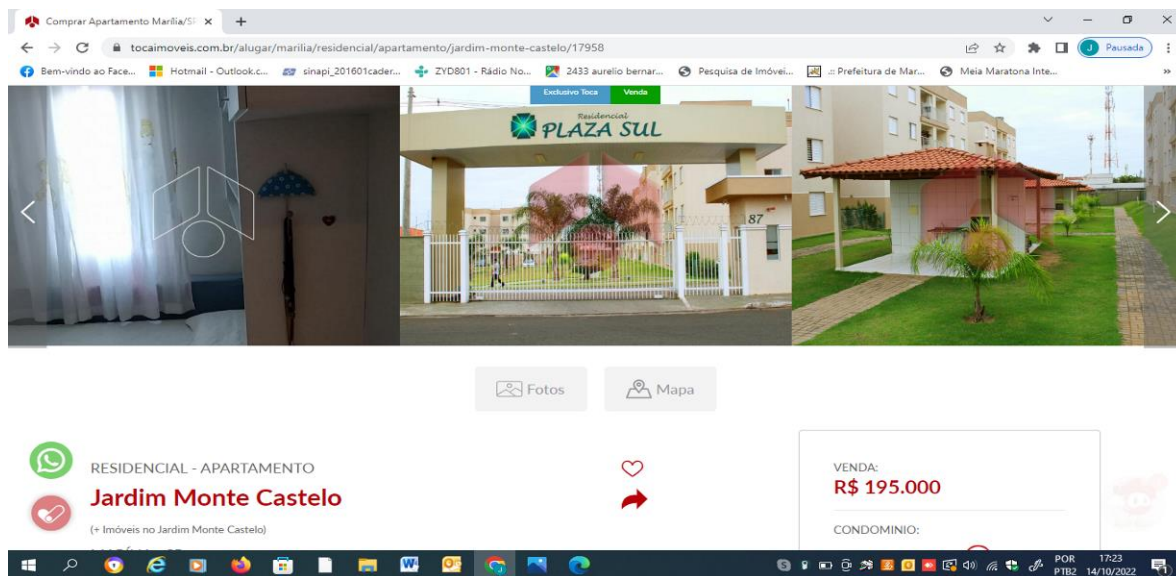
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 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



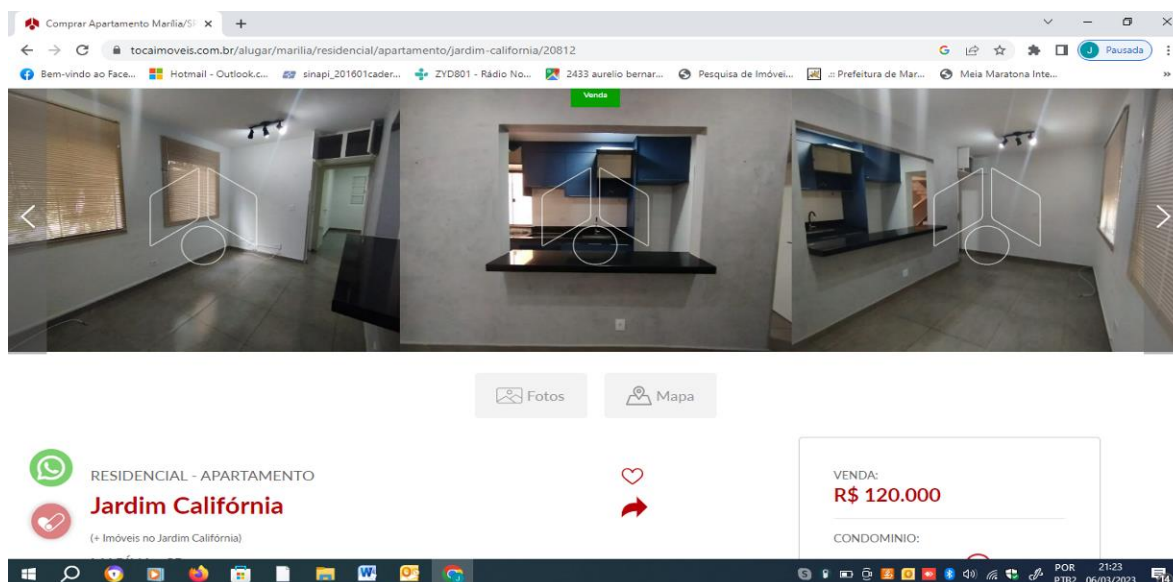
Imóvel Referencial

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)

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.

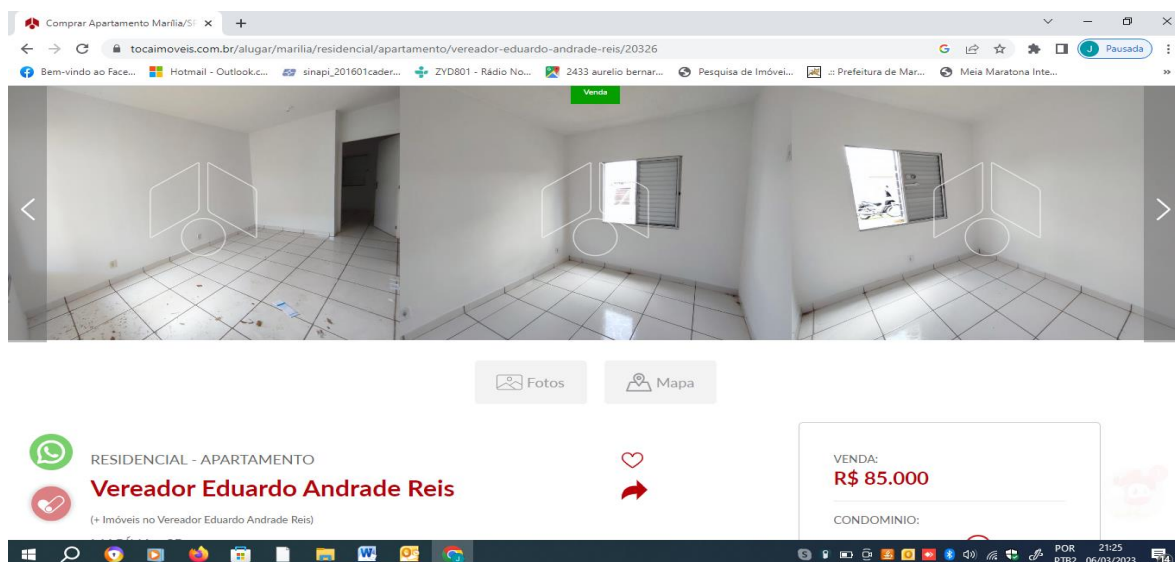
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 20326 Bairro Eduardo Reis

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

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

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



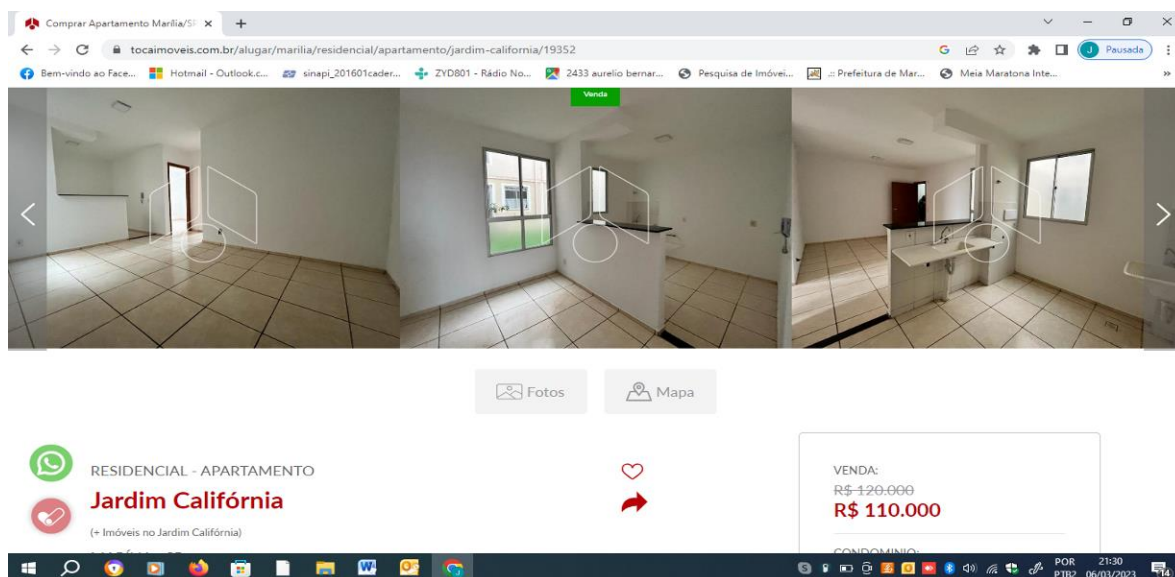
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 19352 Parque Salé Bairro California

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

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

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.

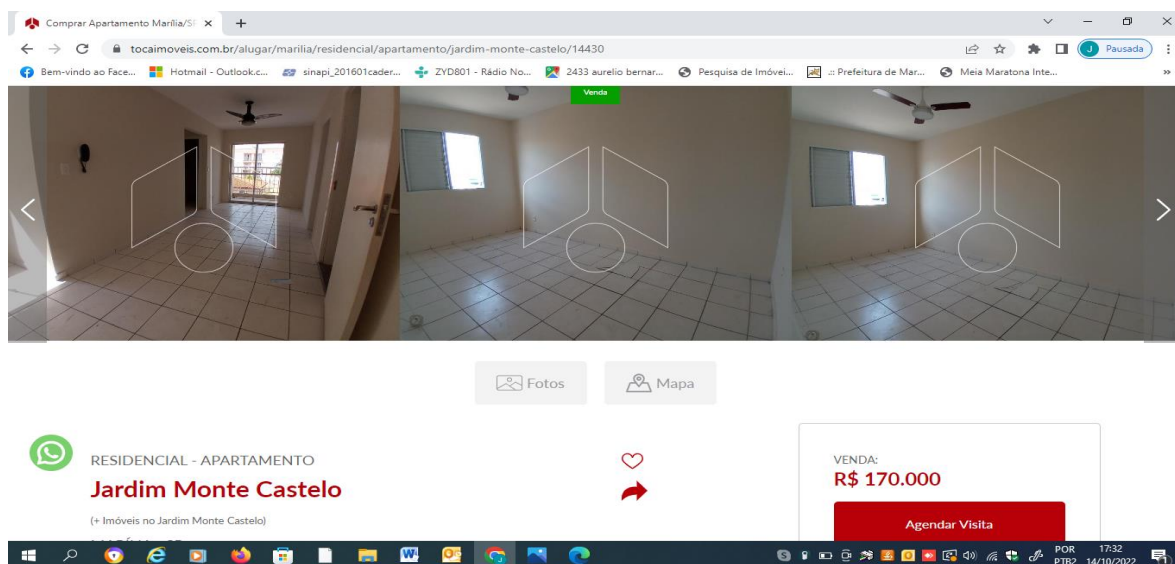
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 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



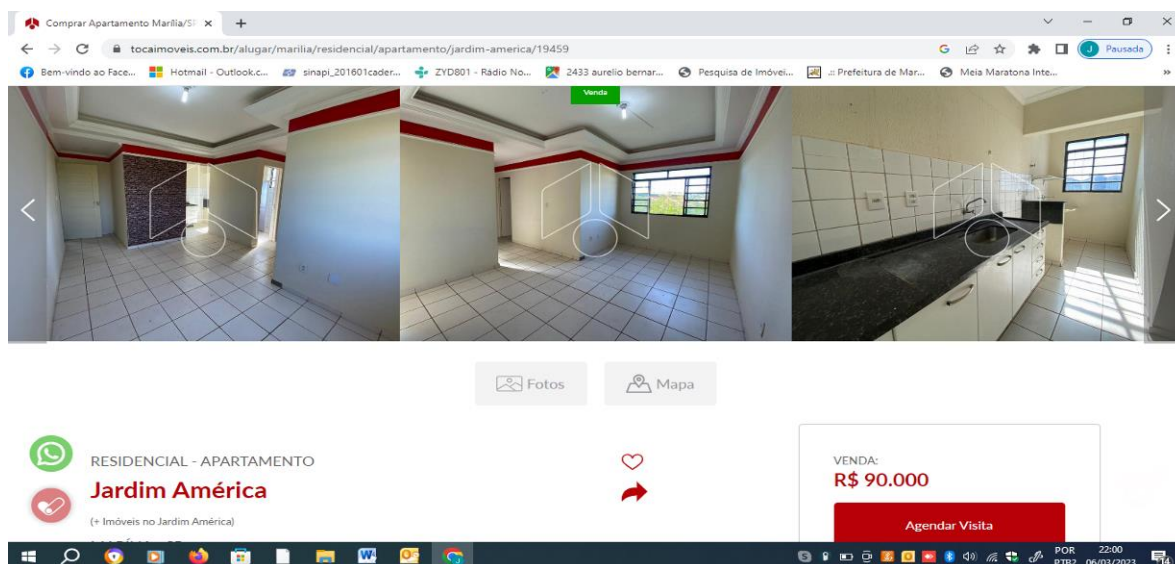
Imóvel Referencial

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

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)

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.

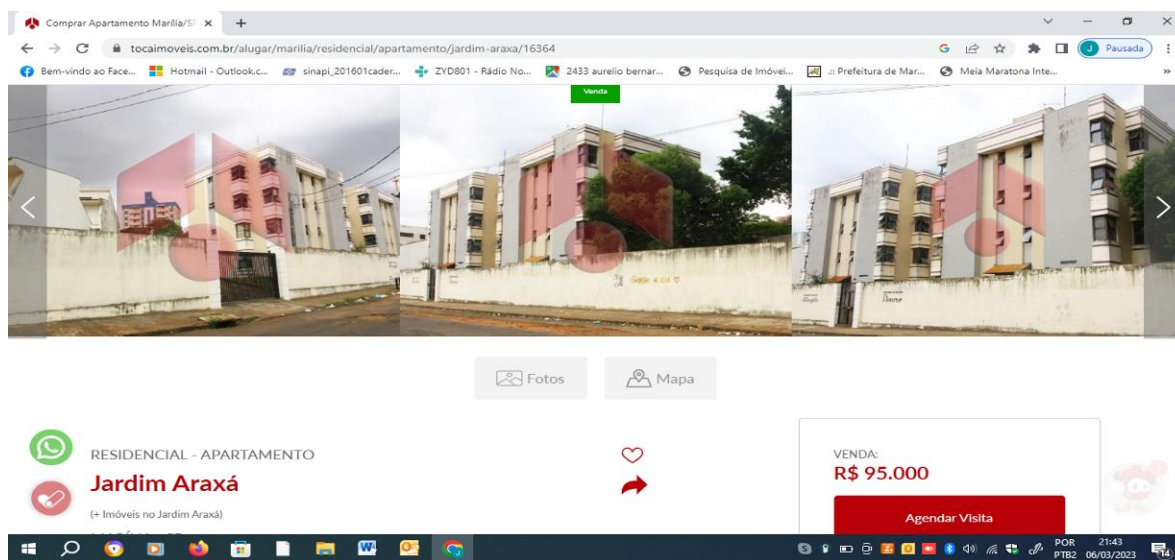
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 16364 Reside Denver Menphis Bairro Araxá

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

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

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



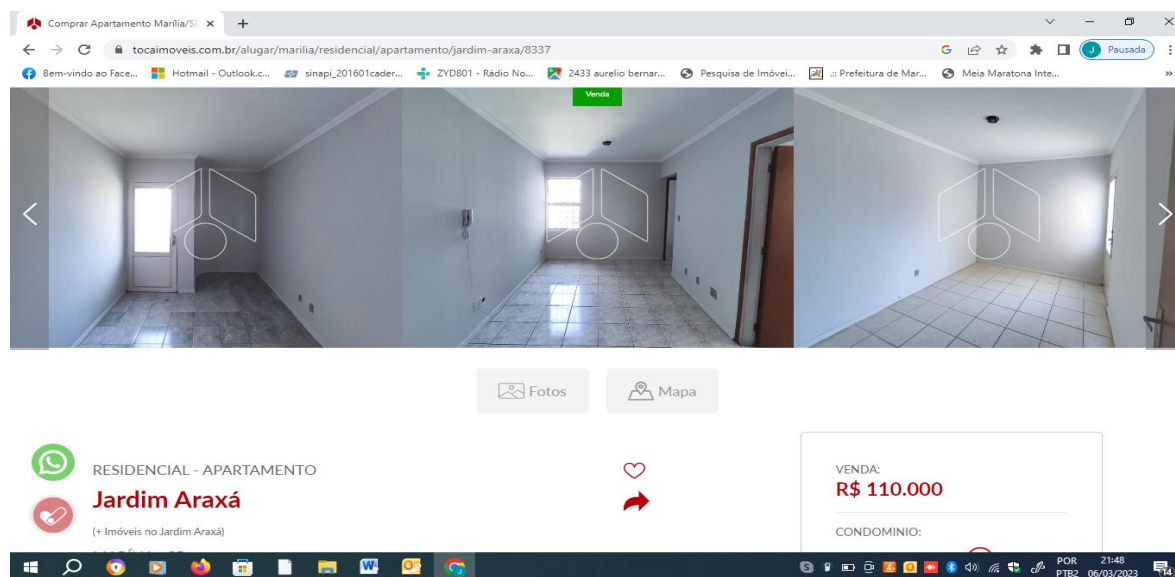
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 8337 Reside Camila Bairro Araxá

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

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

Características do Imóvel: a.u 50 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.

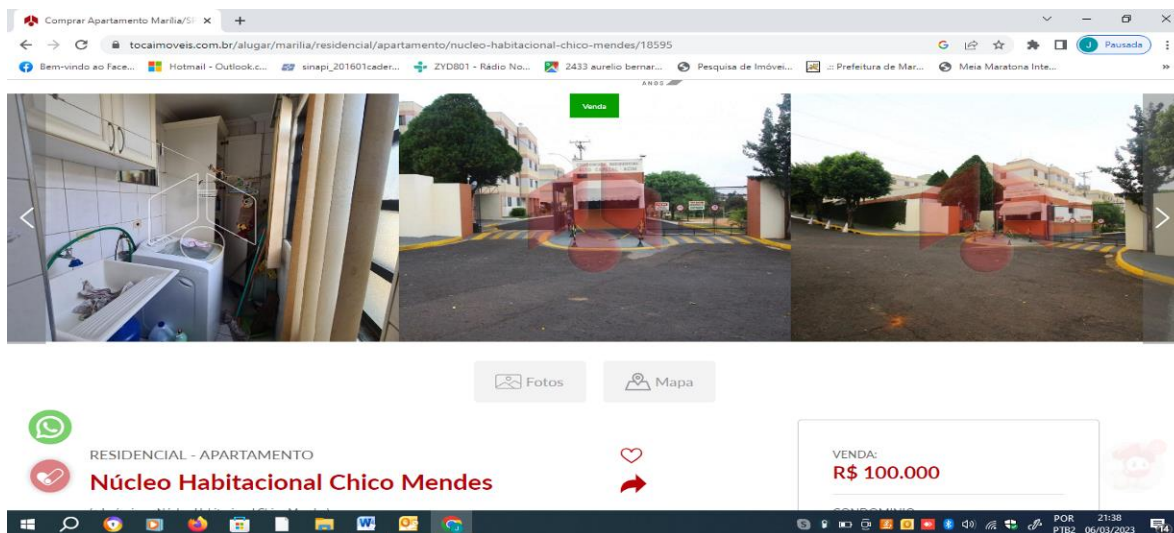
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 629 San Remo –Bairro California

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 98.000,00 (noventa e oito mil reais)

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



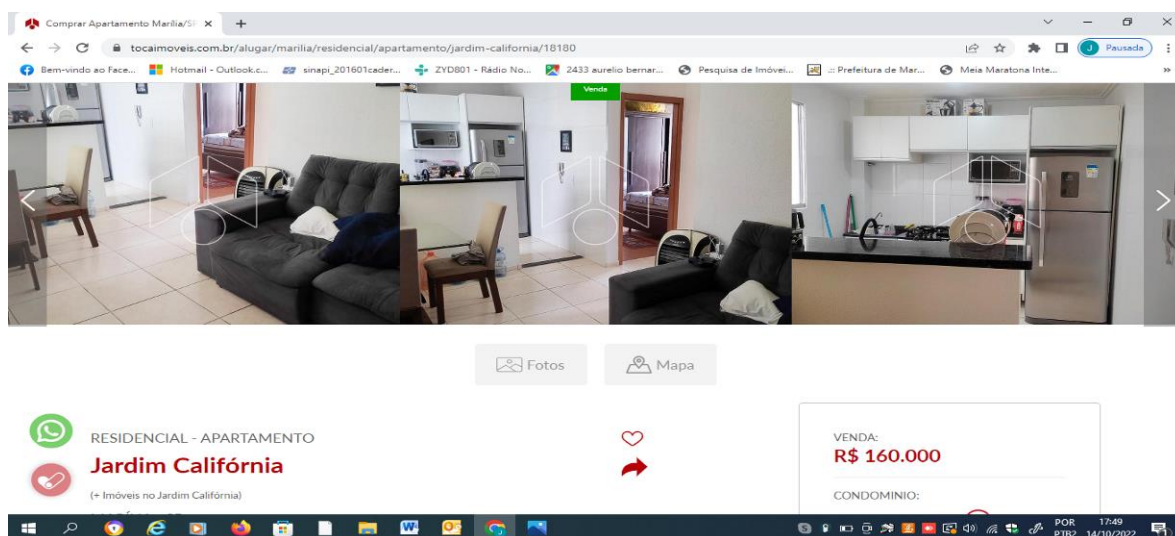
Imóvel Referencial

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



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

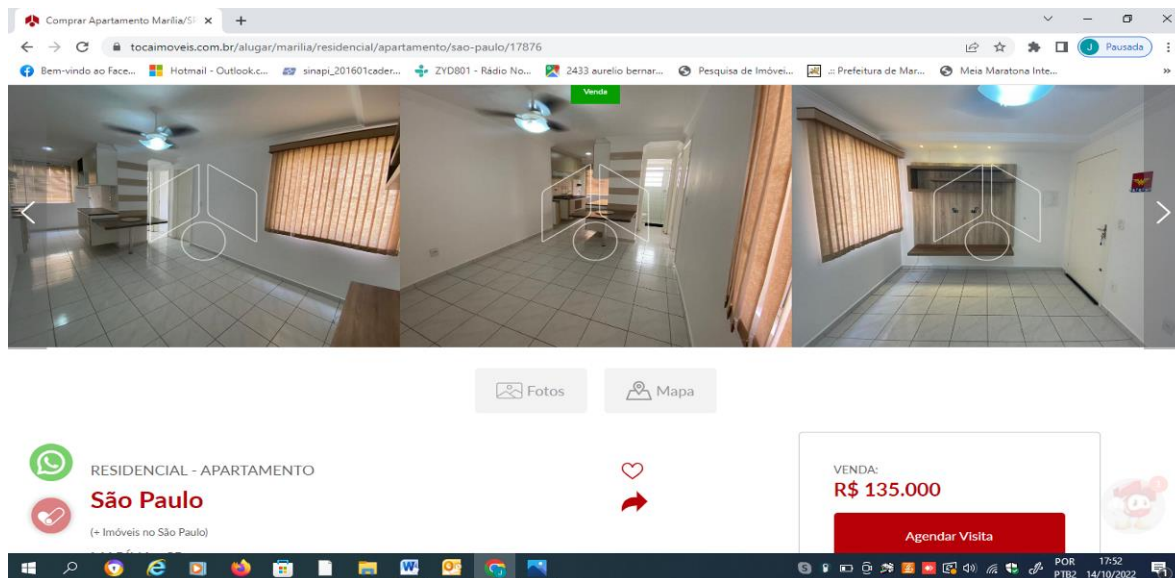
Imóvel Referencial

Anunciado na Imobiliária: Referencia 17740 Reserva Palmital -Bairro Palmital

Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis

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

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



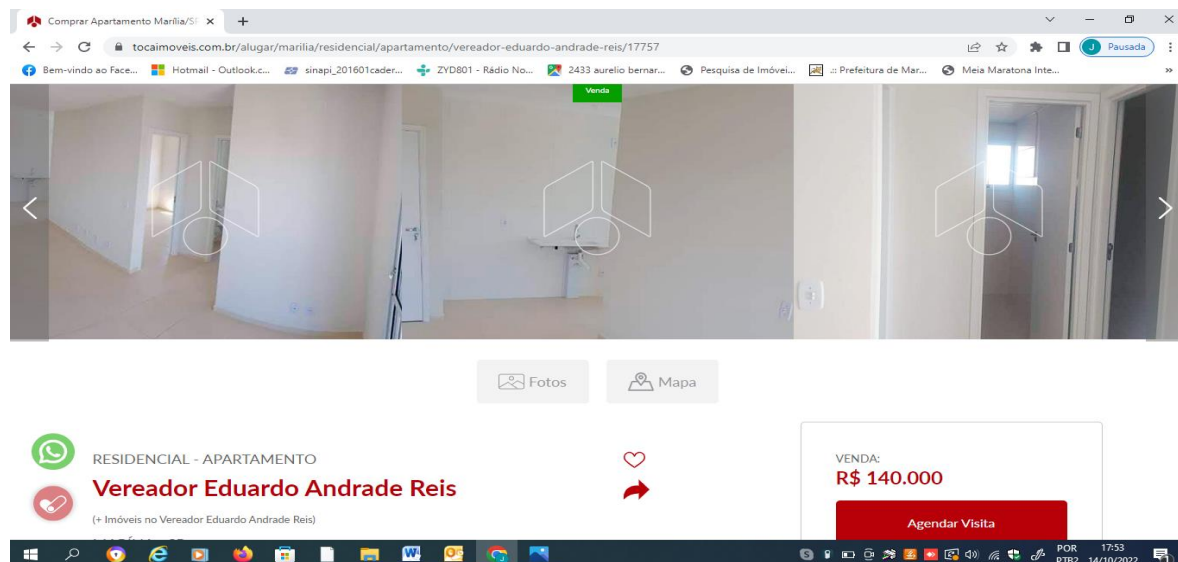
Imóvel Referencial

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



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

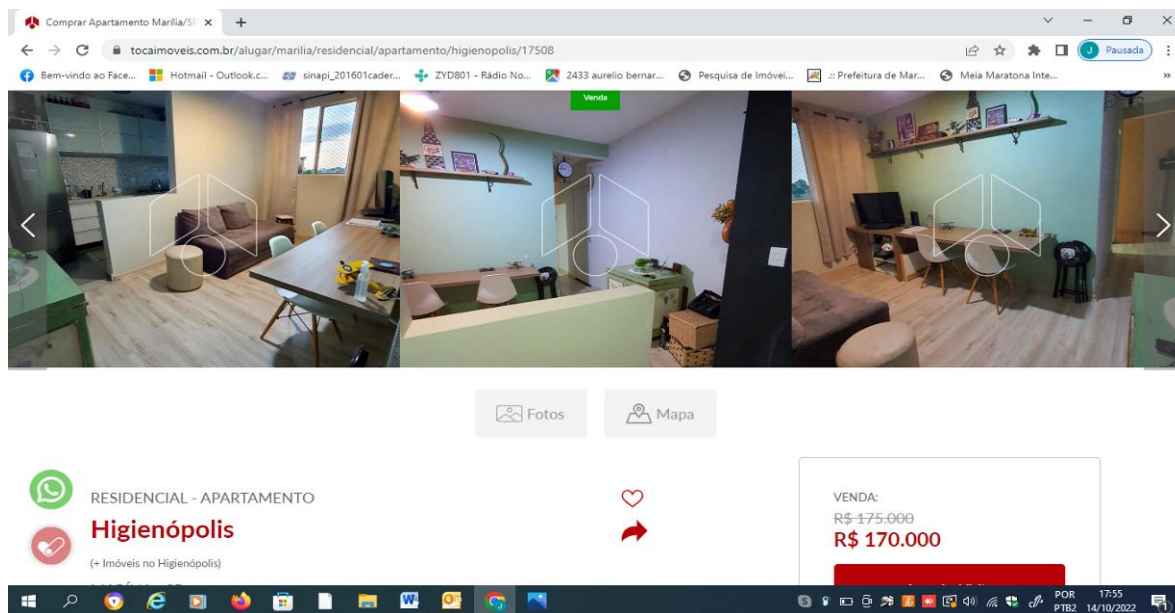
Imóvel Referencial

*Anunciado na Imobiliária: Referência **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



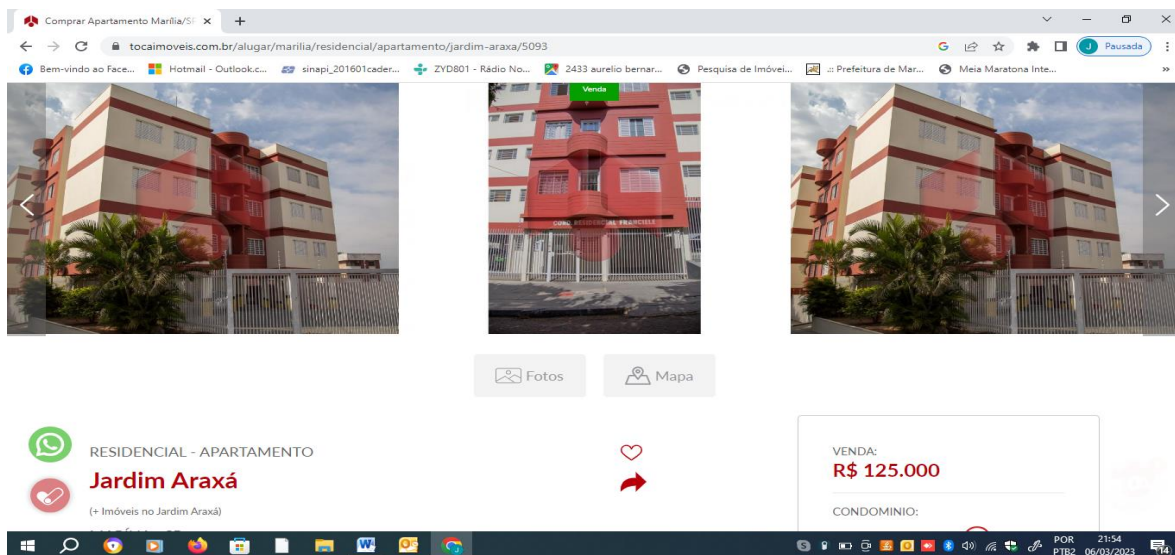
Imóvel Referencial

*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)

Características do Imóvel: a.c 50 m² 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.

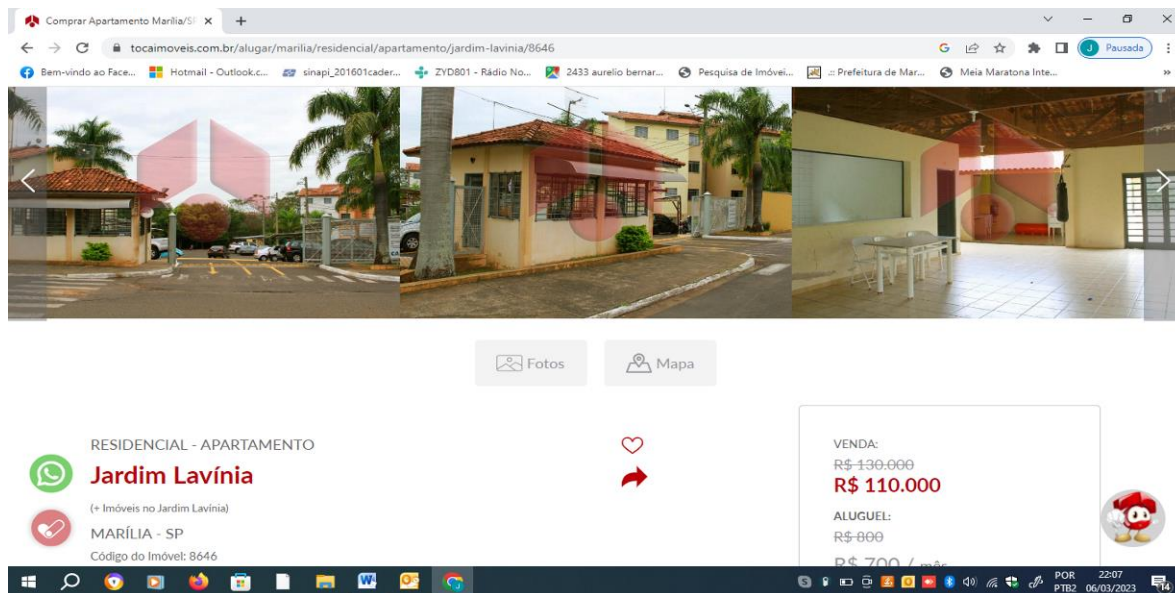
Imóvel Referencial

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

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA Imóveis

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

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



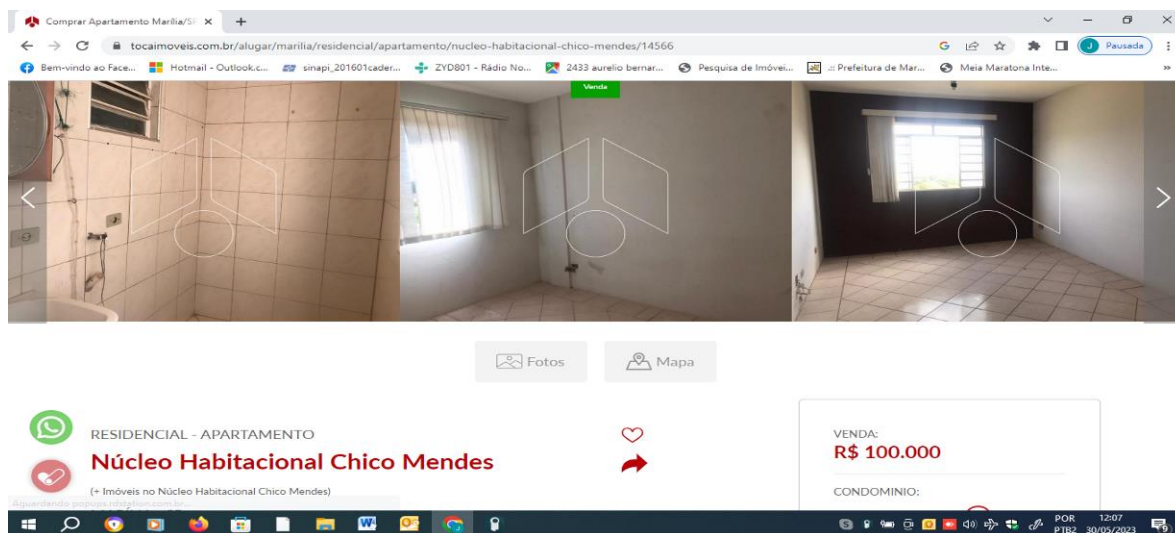
Imóvel Referencial

*Anunciado na Imobiliária: Referencia **14566 Res Alto Cafezal Bairro Chico Mendes***

Telefone: (14) 3402 7000 TOCA Imóveis

R\$ 100.000,00 (cento mil reais) 2

Características do Imóvel: a.c 49 m² 2 dormitórios sem elevador



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

HOMOGEINIZAÇÃO DE DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

Foram utilizados referenciais 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 programa habitacional FAR – FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL -MINHA CASA MINHA VIDA, gerenciado pela Caixa Econômica Federal.

MÉDIA ENCONTRADA
R\$ 2.592,82 M²

ROSS HEIDECHE -36,90 % -CLASSIFICAÇÃO- REPAROS SIMPLES - IMPORTANTES -

R\$ 2.592,82 X 46,11 M²= R\$ 119.558,59

R\$ 119.558,59 -36,90% = R\$ 75.441,47

limites aceitáveis de valor de condomínio: 0,00241 % / liquidez dentro da média para venda e locação

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

CONCLUSÃO:

Portanto concluímos 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 louna 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\$ 75.441,47 setenta e cinco mil quatrocentos e quarenta e um reais quarenta e sete centavos

(+ 6 %) **R\$ 79.967,95** setenta e nove mil novecentos e sessenta e sete reais noventa e cinco centavos

(- 6 %) **R\$ 70.914,98** setenta mil novecentos e catorze reais noventa e oito centavos

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

Marilia 07 de Junho de 2024

José Albino Martins Manzano

Creci 43645 / Cnai 18269

27

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

ANEXOS

28

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

DÉBITOS IPTU – VALOR VENAL

PDF viewer interface showing a document titled "CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 0695720/2024". The document is dated 07/06/2024 and relates to the exercise of 2024. It certifies the venal values for the property with registration number 31273000.

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 0695720/2024

EXERCÍCIO DE LANÇAMENTO: 2024

CERTIFICAMOS que, de acordo com nosso banco de dados, os valores venais relativos aos lançamentos de impostos imobiliários, para o exercício de **2024**, do imóvel cadastrado nesta municipalidade sob o nº **31273000**, são os seguintes:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	31273000
Situação:	ATIVO
Proprietário:	SIBELI CRISTINA BUENO BATISTA
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	IONEU CARVALHO DOMINGOS, 360 - BL 17 - APTO 1713 - 1 PAV
Bairro/Loteamento:	PAULO C LARA - QUADRA: SN - LOTE: C (P/LT SN PTE DO ANTIGO SÍTIO STA ROSA)
Área do Terreno:	92,22 m²
Área Construída:	52,03 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 2.779,19
Valor Venal Predial:	R\$ 37.474,48
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 40.253,67

- INCIDE DÉBITOS

PDF viewer interface showing a document titled "CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS Nº 0695721/2024". The document is dated 07/06/2024 and relates to the exercise of 2024. It certifies the tax debt for the property with registration number 31273000.

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS
Nº 0695721/2024

CERTIFICA que, até a presente data, em relação à inscrição do imóvel nº **31273000**, abaixo identificado, **CONSTA DÉBITO TRIBUTÁRIO**, conforme relação abaixo, junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	31273000
Situação:	ATIVO
Proprietário:	SIBELI CRISTINA BUENO BATISTA
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	IONEU CARVALHO DOMINGOS, 360 - BL 17 - APTO 1713 - 1 PAV
Bairro/Loteamento:	PAULO C LARA - QUADRA: SN - LOTE: C (P/LT SN PTE DO ANTIGO SÍTIO STA ROSA)
Cidade/UF:	MARILIA/SP

RELAÇÃO DE DÉBITOS							
Tributo	Exercício	V. Original	Correção	Juros	Multa	Honorários	V. Total
Imposto Predial	2022	155,10	16,83	41,26	17,16	0,00	230,35
Imposto Predial	2023	165,13	7,70	20,74	17,27	0,00	210,84
Imposto Predial	2024	46,12	0,00	1,62	2,09	0,00	49,83
Total Geral		366,35	24,53	63,62	36,52	0,00	491,02

ATENÇÃO: Ficando ressalvado o direito da Prefeitura exigir à qualquer tempo, os créditos tributários que venham a ser apurados

Este documento é uma cópia digital, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 14:55 , sob o número WMIA24701175552. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019875-08.2022.8.26.0344 e código ORD96TPF.

29

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

DAEM DÉBITOS

Menu DAEM SÃO BENTO ... + Criar Fazer login

Todas as ferramentas Editar Converter Assinar eletronicamente Localizar texto ou ferramentas

DEPARTAMENTO AGUA E ESGOTO MARILIA
Extrato de Débito - EXT001 07/06/2024 12:55:00

Proprietário: SIBELI CRISTINA BUENO BATISTA
CDC: 125496-49 Identificação: 18-0197-2246-03360-01-64
Endereço: Rua IONEU CARVALHO DOMINGOS, 00360 Nro. Hidrômetro: A15L162913 Grupo: 18
3alirro: CONJ.HAB.RESID. SÃO BENTO III Compl: BL 17 - APTO 1713
Quadra: S/N Lote: S/N Qd.Lt: Cep:17523029 Inscr.P.M.: TARIFA SOCIAL
3it. Água: 4 Sit. Esgoto: 1 CavEco.Principal: 1/1 CavEco.Secundária: / Atv.: 1 Geral

Nome: SIBELI CRISTINA BUENO BATISTA Responsabilidade Responsável

Ref. - DV	Venc.	Prazo Pgt.	Situação	Atr. D.A.	Cons.	Valor	Est.Parc.	Multa	Juros	C.Mon.	Honor.	Total
125496												
01/02/20-44	06/01/2020		PROTESTO	1.614	S	25	64.53	0.00	22.48	59.59	49.01	19.56
02/02/20-27	06/02/2020		PROTESTO	1.563	S	22	52.13	0.00	18.40	47.83	39.85	15.82
03/02/20-40	06/03/2020		PROTESTO	1.554	S	30	82.19	0.00	28.87	73.61	62.14	24.68
04/02/20-40	03/01/2020		PROTESTO	1.255	S	25	63.41	0.00	18.34	38.51	28.29	14.86
05/02/20-73	06/05/2020		PROTESTO	1.493	S	43	148.01	0.00	50.54	124.80	106.68	43.04
06/02/20-56	05/06/2020		PROTESTO	1.483	S	32	92.31	0.00	31.68	76.03	66.09	26.61
07/02/20-30	07/07/2020		PROTESTO	1.431	S	38	122.89	0.00	41.48	97.43	84.61	34.62
08/02/20-19	06/06/2020		PROTESTO	1.401	S	17	32.35	0.00	11.02	25.36	21.77	9.15
09/02/20-04	08/06/2020		PROTESTO	1.368	S	16	29.58	0.00	9.52	21.41	18.00	7.85
10/02/20-35	07/10/2020		PROTESTO	1.339	S	21	45.38	0.00	14.92	32.82	26.21	12.23
11/02/20-16	05/11/2020		PROTESTO	1.310	S	21	96.74	0.00	28.80	62.13	47.74	23.55
12/02/20-06	07/12/2020		PROTESTO	1.278	S	25	126.80	0.00	36.67	77.01	56.56	29.70
01/02/21-01	06/01/2021		PROTESTO	1.248	S	29	156.86	0.00	44.94	92.12	67.82	36.17
02/02/21-41	05/02/2021		PROTESTO	1.218	S	19	85.29	0.00	23.82	47.64	33.80	19.06
03/02/21-74	05/03/2021		PROTESTO	1.190	S	25	132.36	0.00	36.05	70.30	47.89	28.60
04/02/21-57	05/04/2021		PROTESTO	1.159	S	23	118.67	0.00	30.87	58.65	37.68	24.34
05/02/21-31	06/05/2021		PROTESTO	1.128	S	19	85.29	0.00	22.23	41.13	25.87	17.45
06/02/21-14	07/06/2021		PROTESTO	1.096	S	21	102.98	0.00	27.29	45.51	25.44	19.72
07/02/21-08	07/07/2021		PROTESTO	1.066	S	17	69.60	0.00	17.32	30.32	17.02	13.43
08/02/21-47	06/08/2021		PROTESTO	1.036	S	18	77.45	0.00	19.13	32.52	18.19	14.73
09/02/21-06	06/09/2021		PROTESTO	1.005	S	19	85.29	0.00	20.63	34.53	19.34	16.01
10/02/21-08	06/10/2021		PROTESTO	975	S	19	85.29	0.00	20.79	33.27	18.67	15.80
11/02/21-82	06/11/2021		PROTESTO	942	S	10	39.36	0.00	9.55	14.78	6.31	7.20

Menu DAEM SÃO BENTO ... + Criar Fazer login

Todas as ferramentas Editar Converter Assinar eletronicamente Localizar texto ou ferramentas

07/02/21-05	07/07/2021		PROTESTO	1.066	S	17	69.60	0.00	17.32	30.32	17.02	13.43
08/02/21-47	06/08/2021		PROTESTO	1.036	S	18	77.45	0.00	19.13	32.52	18.19	14.73
09/02/21-06	06/09/2021		PROTESTO	1.005	S	19	85.29	0.00	20.63	34.53	19.34	16.01
10/02/21-08	06/10/2021		PROTESTO	975	S	19	85.29	0.00	20.79	33.27	18.67	15.80
11/02/21-82	06/11/2021		PROTESTO	942	S	10	39.36	0.00	9.55	14.78	6.31	7.20
12/02/21-45	06/12/2021		PROTESTO	914	S	16	61.76	0.00	14.96	22.44	13.03	11.22
13/02/22-33	07/12/2022	30/06/2023	Agrupada	548	S	16	148.74	0.00	16.24	9.74	5.71	0.00
01/02/23-33	08/01/2023		Simultânea	515	S	10	50.94	0.00	5.44	9.25	3.50	0.00
02/02/23-16	08/02/2023		Simultânea	485	S	12	58.47	0.00	6.21	9.94	3.87	0.00
03/02/23-07	08/03/2023		Simultânea	457	S	10	50.94	0.00	5.37	8.06	2.79	0.00
04/02/23-09	08/04/2023		Simultânea	426	S	10	50.94	0.00	5.34	7.47	2.43	0.00
05/02/23-02	08/05/2023		Simultânea	395	S	15	98.29	0.00	10.24	13.31	4.08	0.00
06/02/23-46	07/06/2023		Simultânea	366	S	7	55.55	0.00	57.31	68.77	19.55	0.00
07/02/23-29	07/07/2023		Simultânea	336	S	10	130.65	0.00	13.56	14.91	4.62	0.00
08/02/23-02	07/08/2023		Simultânea	305	S	7	43.84	0.00	4.54	4.54	1.55	0.00
09/02/23-92	06/09/2023		Simultânea	275	S	12	101.97	0.00	10.53	9.48	2.56	0.00
10/02/23-24	06/10/2023		Simultânea	245	S	20	133.33	0.00	12.74	10.99	4.03	0.00
11/02/23-07	07/11/2023		Simultânea	213	S	15	77.16	0.00	7.95	5.56	2.33	0.00
12/02/23-87	06/12/2023		Simultânea	184	S	15	77.16	0.00	7.93	4.76	2.11	0.00
01/02/24-08	08/01/2024		Simultânea	150	N	16	125.70	0.00	6.42	6.42	2.72	0.00
02/02/24-00	07/02/2024		Simultânea	121	N	16	88.39	0.00	4.48	3.58	1.22	0.00
03/02/24-43	07/03/2024		Simultânea	92	N	15	77.16	0.00	3.88	2.33	0.42	0.00
04/02/24-47	08/04/2024		Simultânea	60	N	15	77.16	0.00	3.87	1.56	0.29	0.00
05/02/24-26	08/05/2024		Simultânea	30	N	15	77.16	0.00	2.31	0.77	0.00	0.00
06/02/24-03	07/06/2024		Simultânea	0	N	15	77.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Prezado Contribuinte, mantenha seu cadastro atualizado!

B - Cód Informática 07/06/2024 12:55:00 Página 1 de 2

Total geral Original: 4.155,33 Total geral Corrigido: 7.880,80

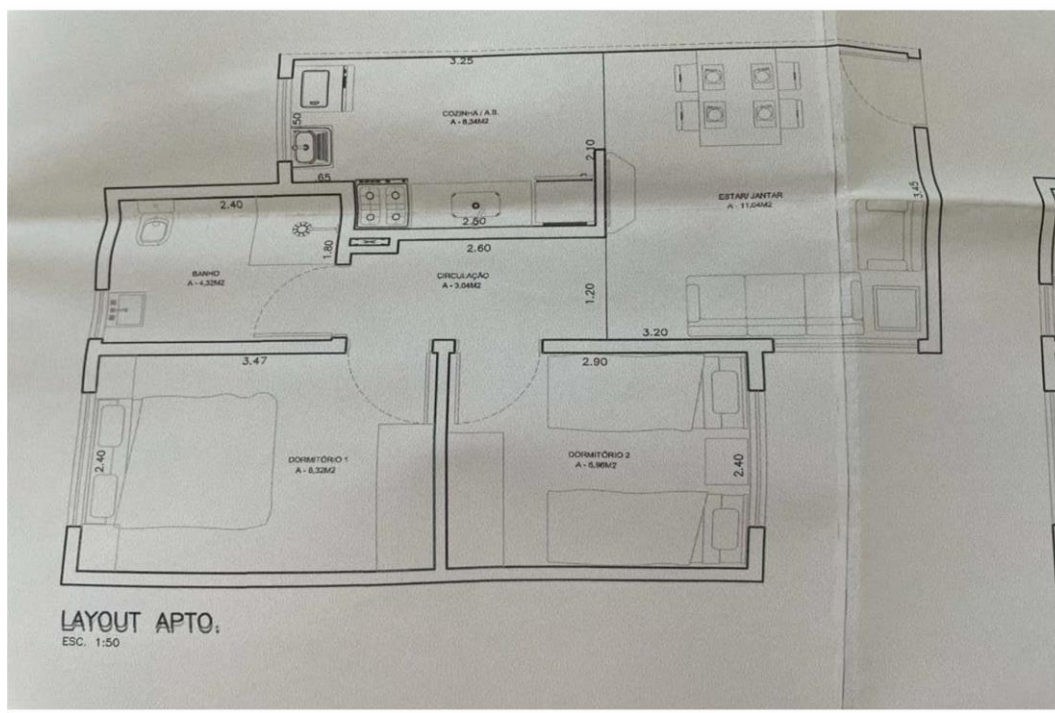
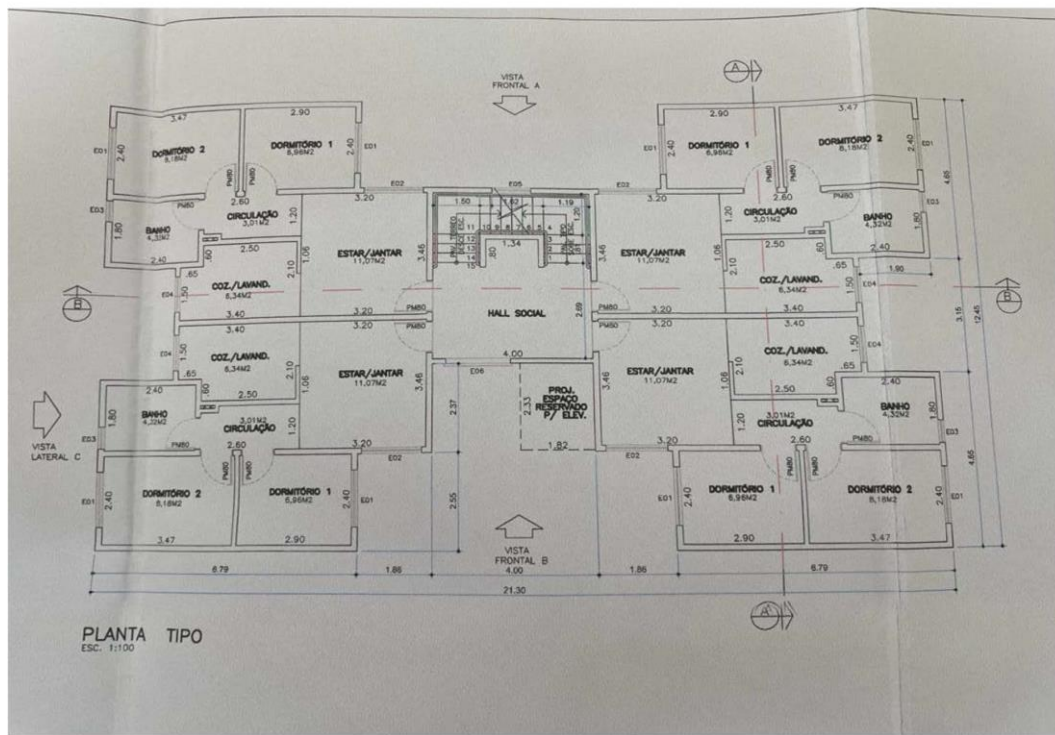
LIGAÇÃO CORTADA - Corte no Cavalete O.B

30

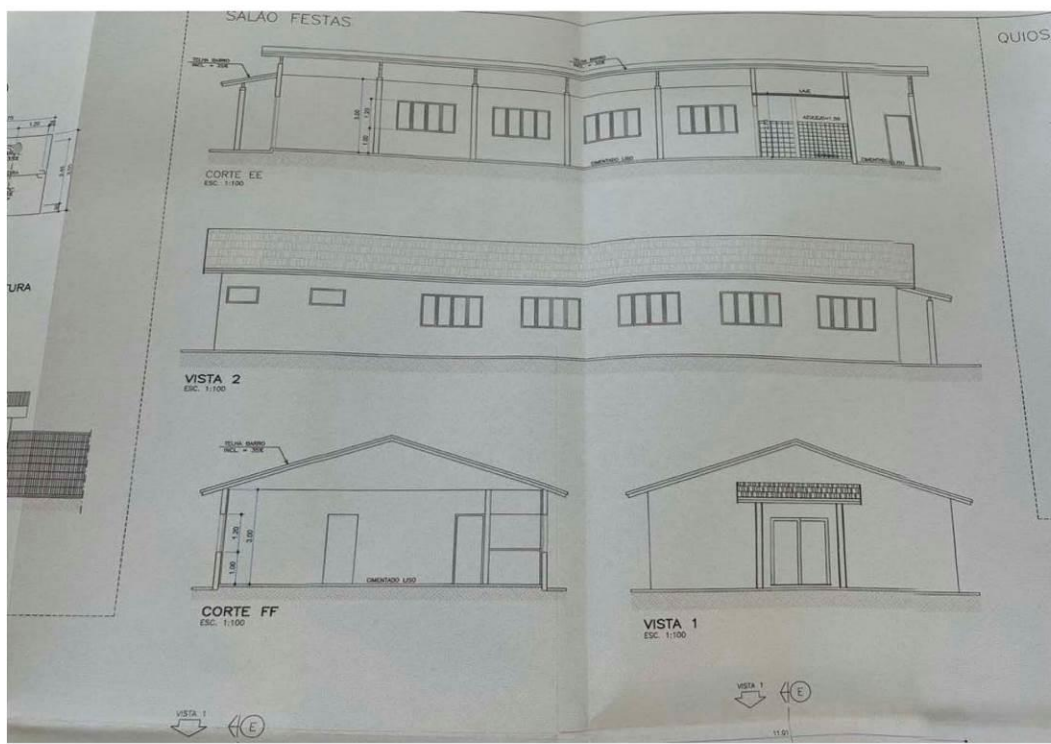
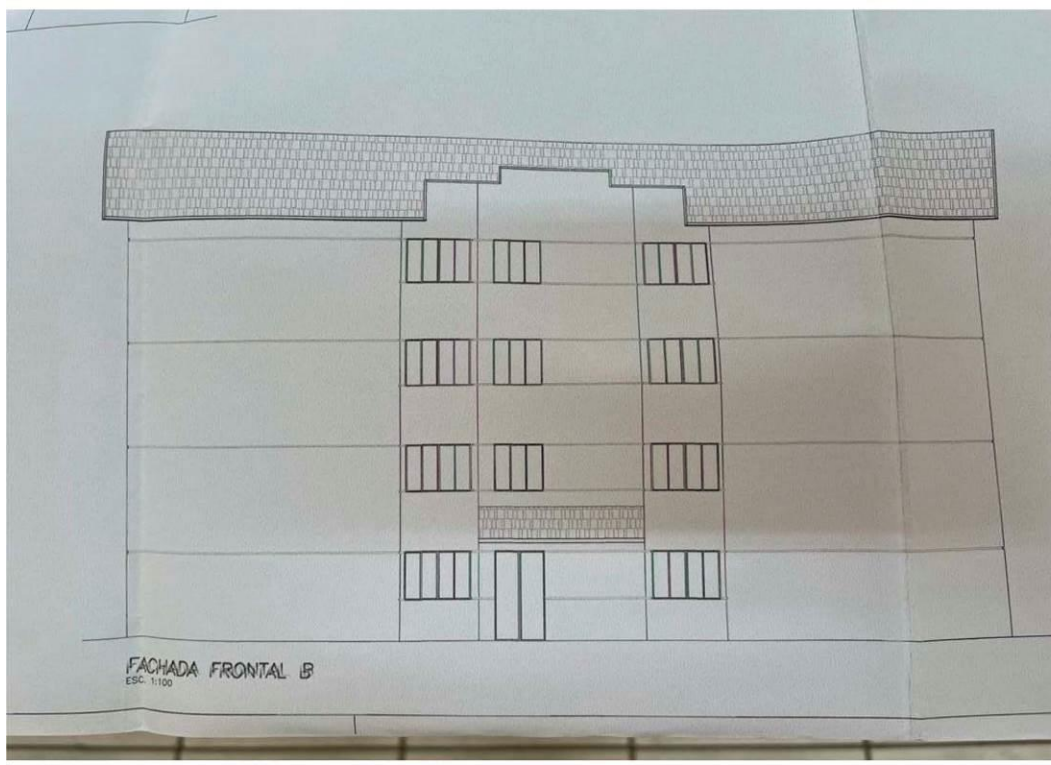
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

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.



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



33
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