

1
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
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 1017339-58.2021.8.26.0344

CLASSE ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –DESPESAS CONDOMINIAIS

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO BENTO III

EXECUTADO: VANESSA DOS SANTOS FERREIRA

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 1423 - 2.º PAVIMENTO DO BLOCO 14, "CJTO HABITACIONAL SÃO BENTO III"** BAIRRO NOVA MARÍLIA - CEP 17.523-029.
MATRICULA N.º 67271-1º CRI- CADASTRO PMM 31268600

PARECER

PTAM AGOSTO 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 Real** para Venda do referido Imóvel".

7.2 - O imóvel objeto deste Parecer Mercadológico, está devidamente Registrado na matrícula de nº 67271, 1º Registro de Imóveis da Comarca de Marília – SP, cadastrado (Prefeitura Municipal de Marília) sob o número de contribuinte n.º 312686000.

7.3- O imóvel em avaliação foi vistoriado in loco por este subscritor no dia 29 DE AGOSTO DE 2024, as 10,45 hs, conforme publicação fls 310, autorizando a presença do prestador de serviços de uma empresa especializada, idônea, (chaveiro) para realizar a abertura da referida unidade.

7.4 - Nesta data o **IA** encontrava-se ocupado por pessoa desconhecida, onde foi identificado que a unidade 1423, estava sendo habitada, inclusive com alimentos em bom estado de conservação sobre a pia da cozinha, roupas, colchão , geladeira, fogão, inclusive limpeza/ higiene do referido imóvel.

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 APROVAÇÃO PROJETO 3192/2014

Descrição da unidade:

SEM ELEVADOR;

1 VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA;

2 DORMITÓRIOS;

1 WC COM AZULEJOS MEIA PAREDE;

SALA 2 AMBIENTES;

COZINHA AZULEJOS MEIA PAREDE;

ÁREA DE SERVIÇO;

REVESTIMENTO DOS WCS: CERÂMICO; BOA CONSERVAÇÃO

PISO INTERNO: PISO CERÂMICO; BOA CONSERVAÇÃO

PORTAS E BATENTES MADEIRA ; NECESSÁRIA MANUTENÇÃO

FECHADURAS E DOBRADIÇAS; NECESSÁRIA MANUTENÇÃO

ESQUADRIAS DE FERRO;

PINTURA INTERNA: NECESSÁRIA MANUTENÇÃO

METAIS E LOUÇAS DE PADRÃO SIMPLES;

INTERRUPTORES, TOMADAS E LUMINÁRIAS DE PADRÃO SIMPLES;

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 67271, do 1º Registro de Imóveis de Marília e fazem parte integrante deste Parecer; possíveis alterações construtivas, **Não** estarão contidas nas averbações nestes documentos.

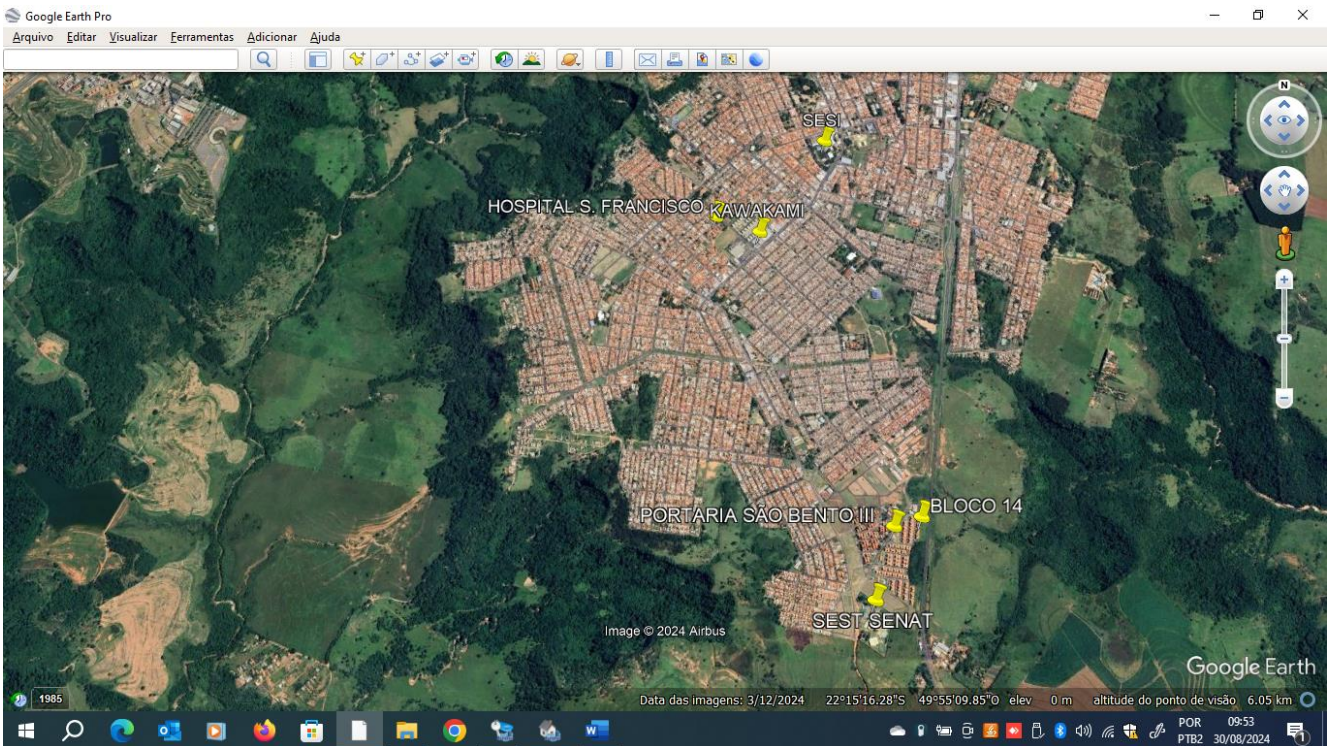
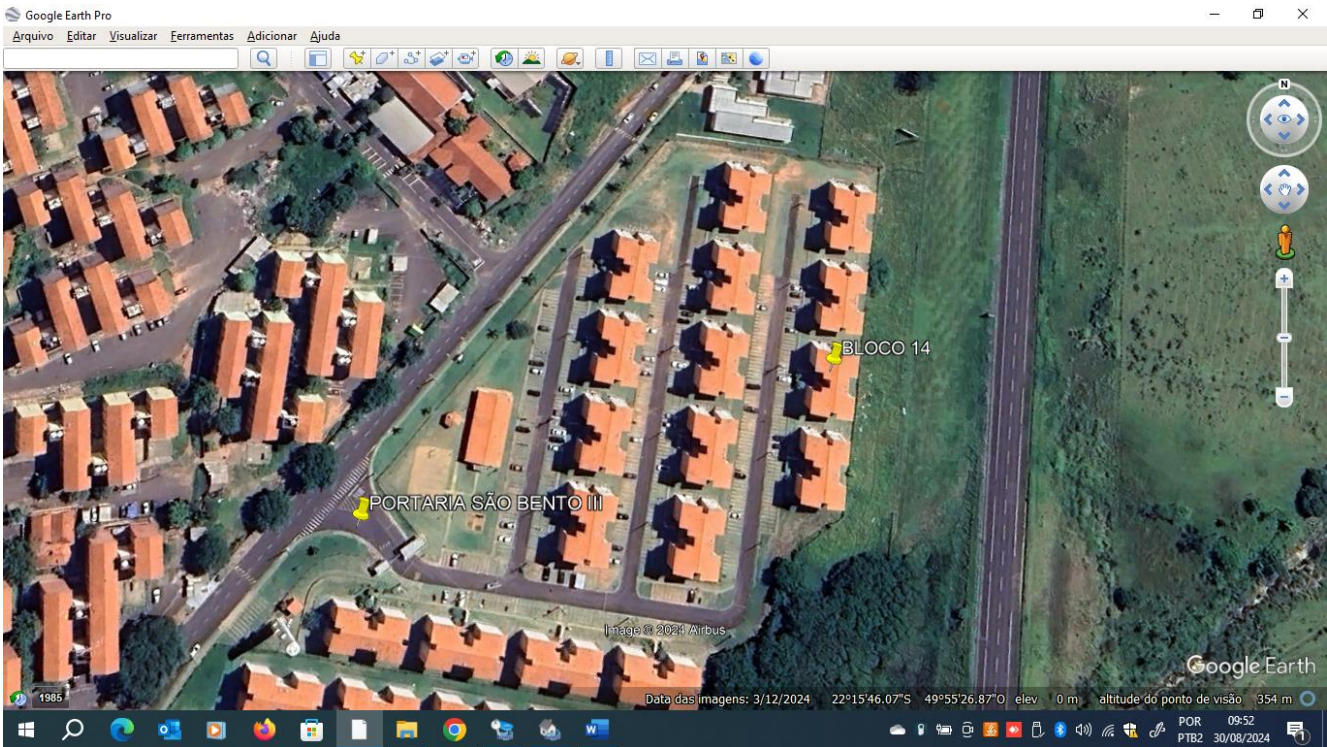
7

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



Este documento é **original**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2024 às 10:15 , sob o número WMIA24701880680 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017339-58.2021.8.26.0344 e código g1TXvsl.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
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 67271

* **PLANTAS CONSTRUTIVAS**
Nº 3192/2014

* IPTU – CADASTRO
Nº 31268600

*ADMINISTRADORA DE CONDOMINIO

*DAEM
Nº 124737-25 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



GARAGEM



HIDROMETRO DA EM



ACESSO



PORTA AP 1423



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

SALA



COZINHA



VISTA SALA/COZINHA

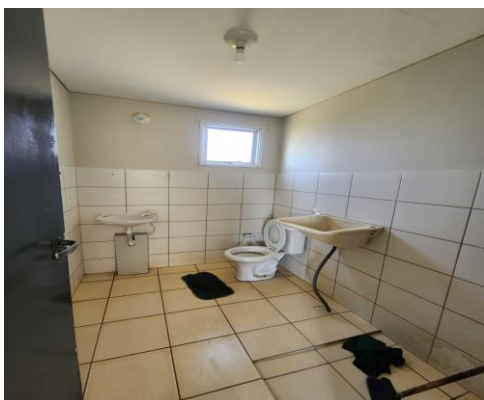


11
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

PORTA DORMITÓRIO DANIFICADA



WC



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.

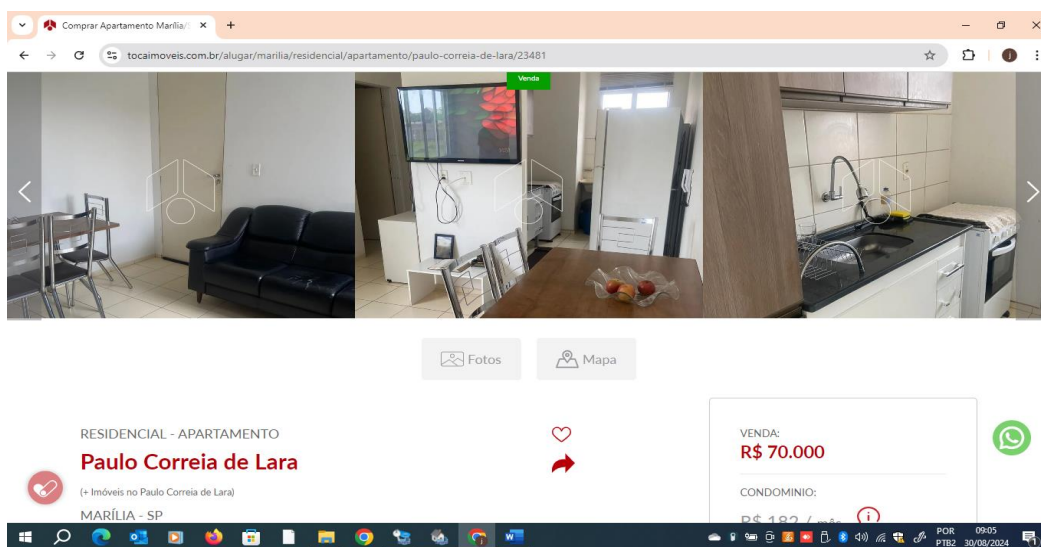
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 23481 SÃO BENTO I

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 70.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 46,11 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



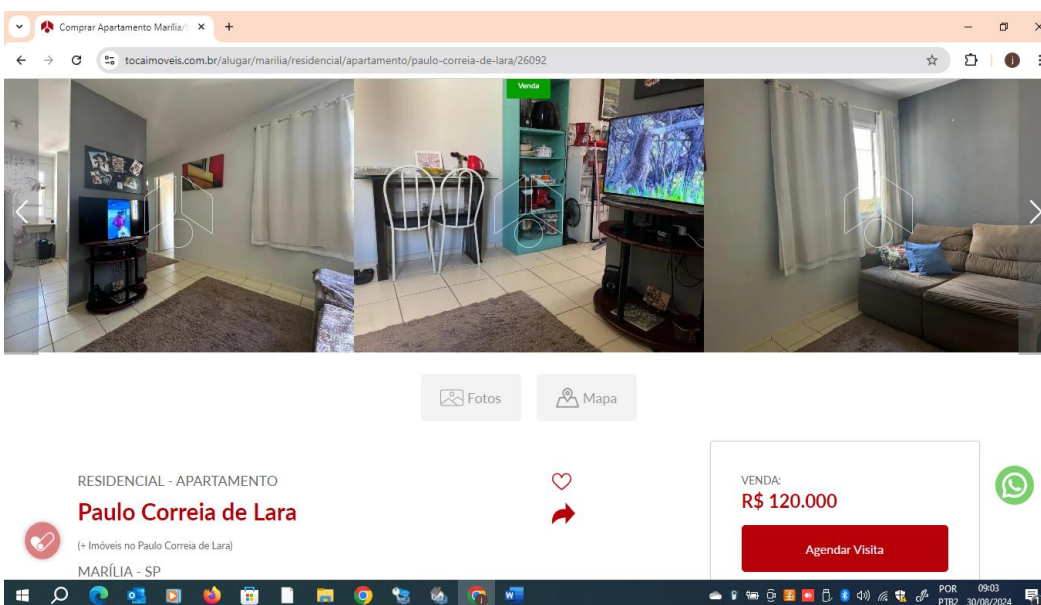
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 26092 SÃO BENTO II

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 120.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 46,11M² -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.

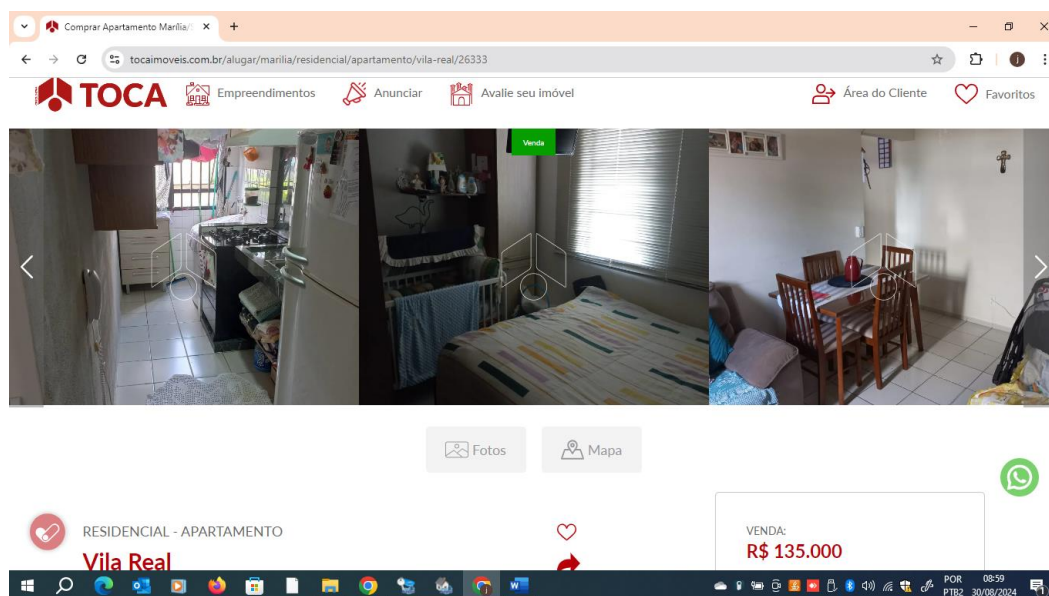
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 26333 RESID. SÃO LUÍS-VILA REAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 135.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 48 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



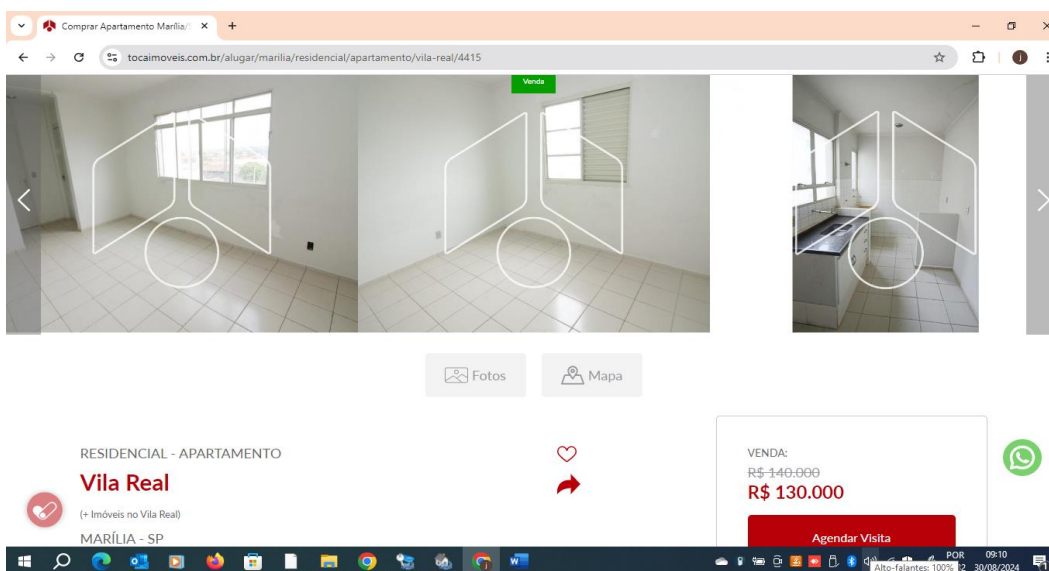
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 4415 RESID. SÃO LUÍS-VILA REAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 130.000,00

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.

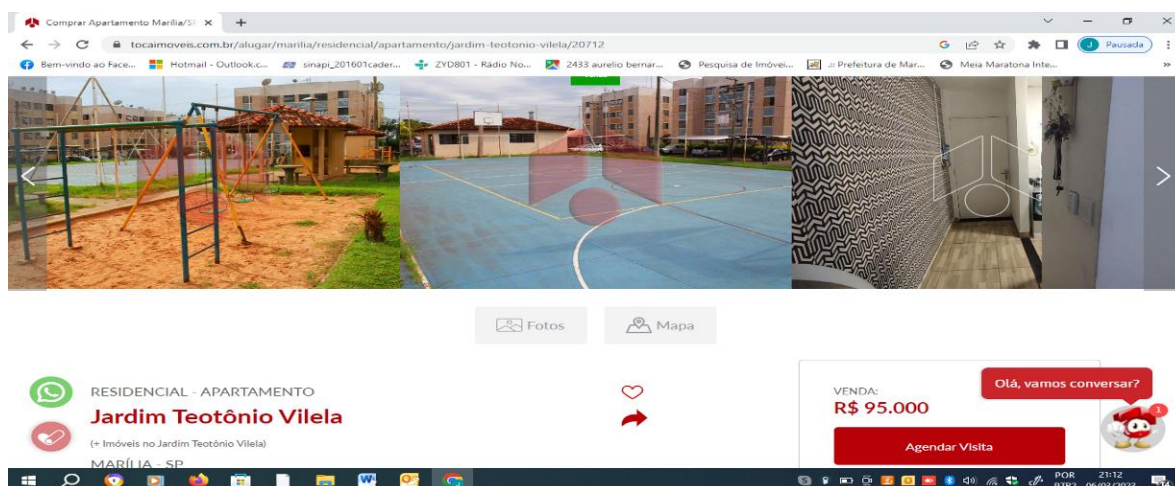
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 20712 PQ DAS ROSAS -TEOTÔNIO VILELA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 95.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 45 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



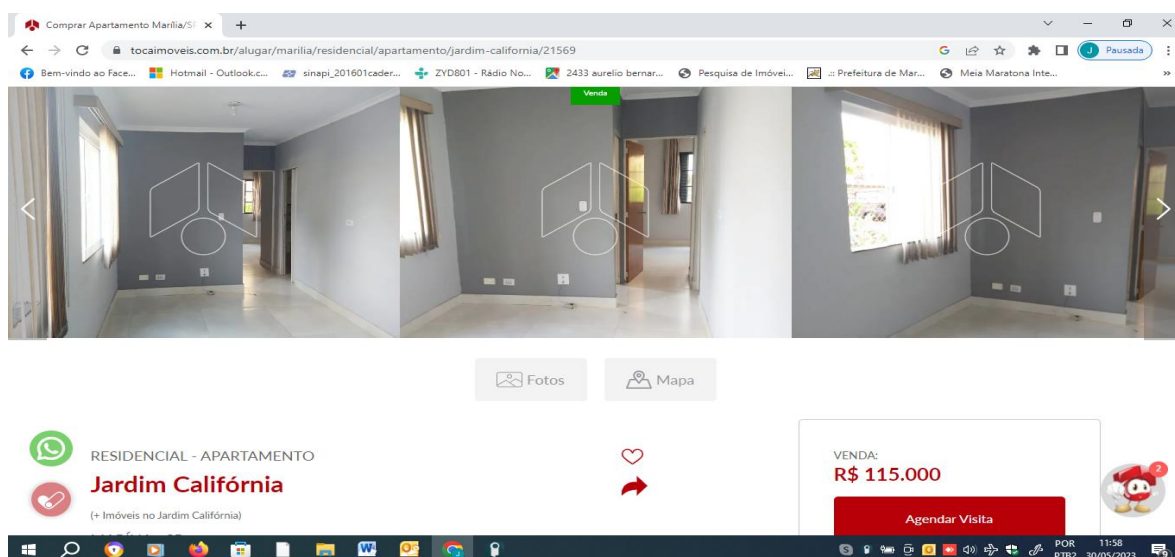
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 21569 SAN REMO JD CALIFÓRNIA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 115.000,00

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.

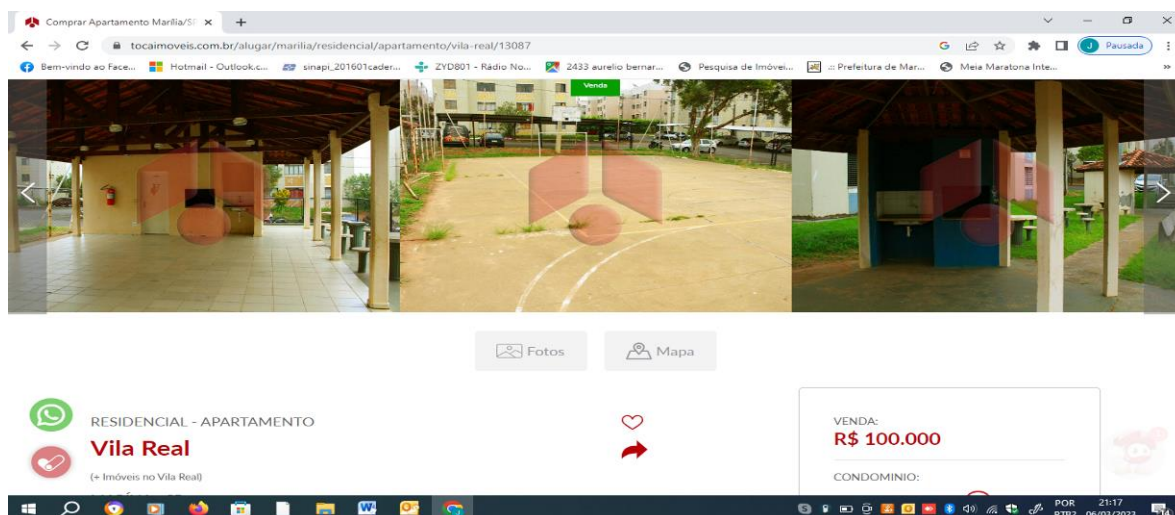
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 13087 RESID. SÃO LUÍS-VILA REAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 100.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 48 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



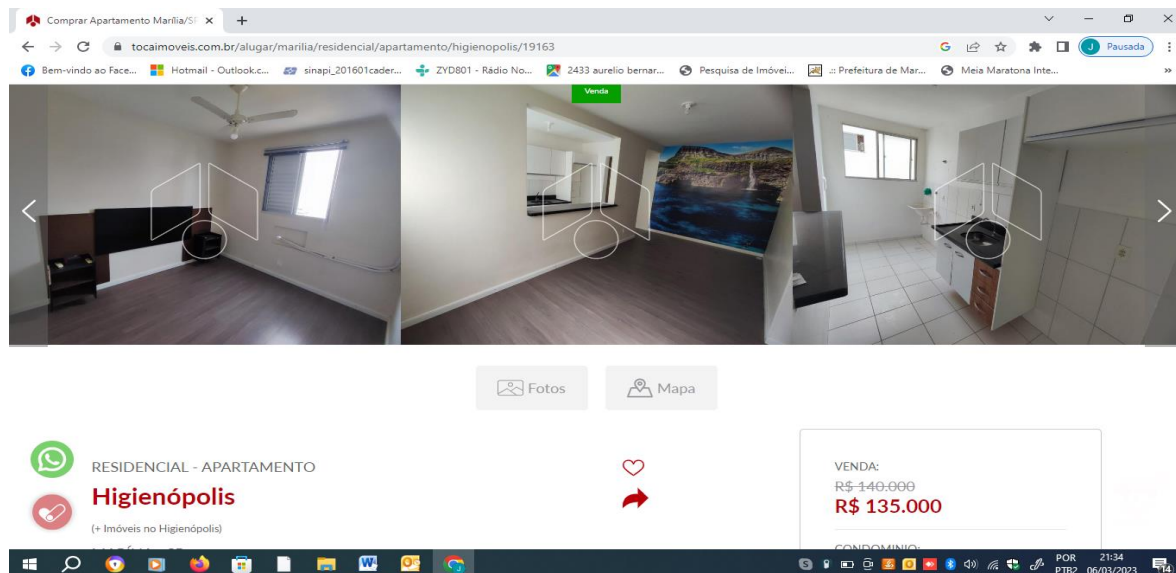
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 19163 PQ MIRABILIS -BAIRRO CAVALARI

TELEFONE: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 135.000,00

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.

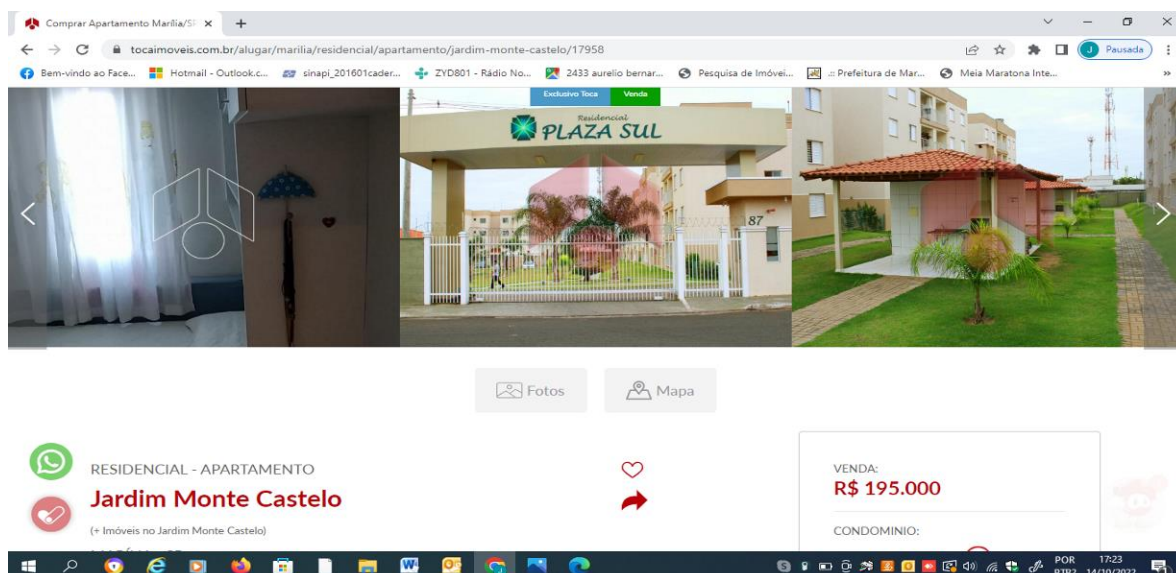
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 17958 PLAZA SUL-BAIRRO NOVA MARILIA

TELEFONE: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 195.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 47 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



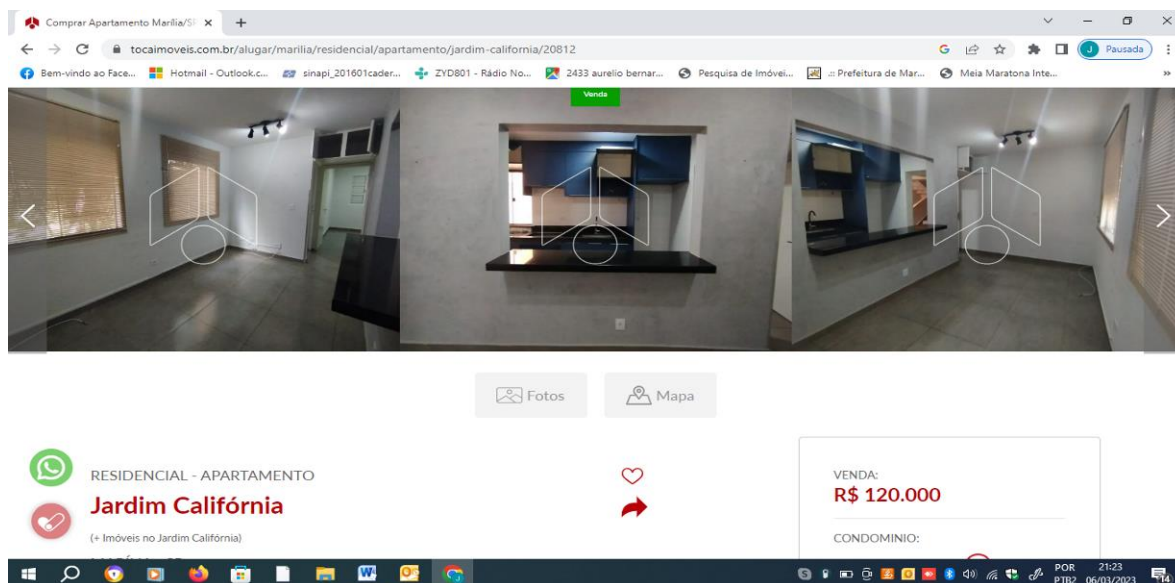
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 20812 RES SAN REMO – BAIRRO CALIFÓRNIA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 120.000,00

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.

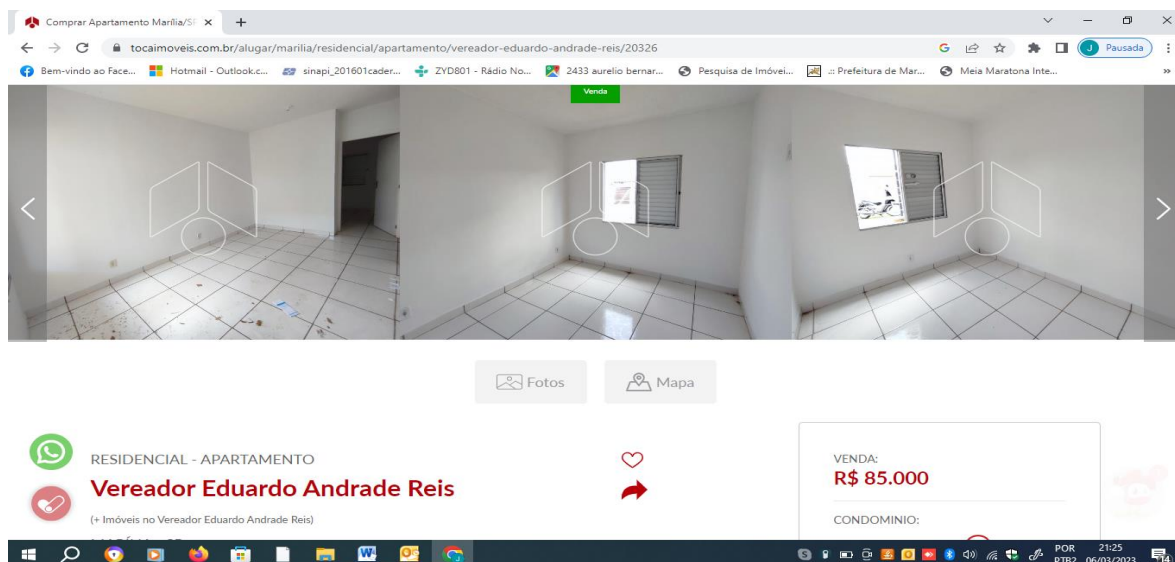
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 20326 BAIRRO EDUARDO REIS

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 85.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 42 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



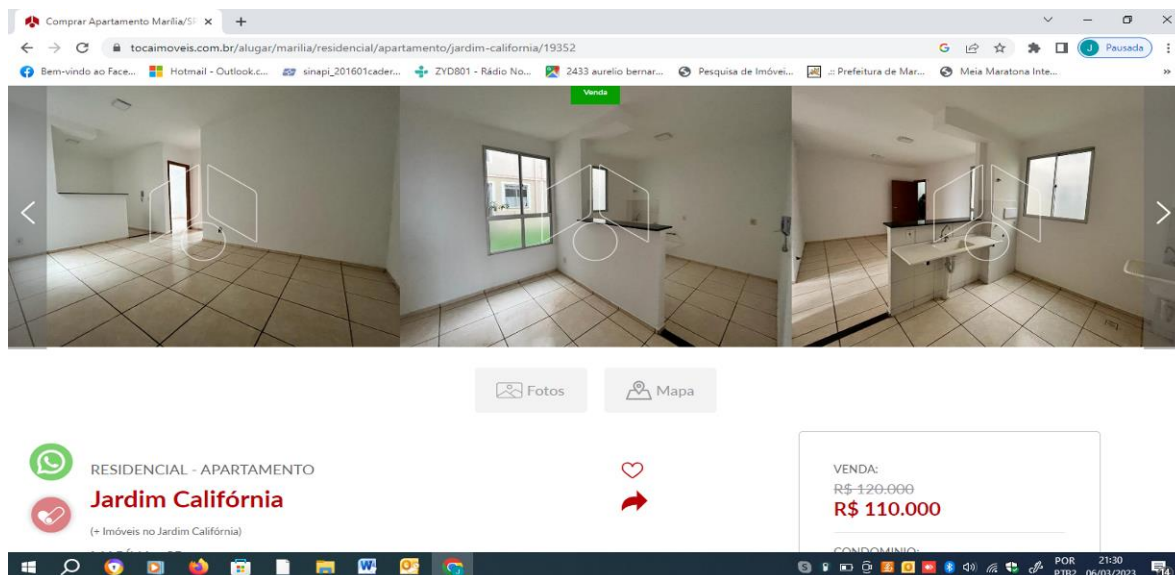
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 19352 PARQUE SALÉ BAIRRO CALIFORNIA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 110.000,00

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.

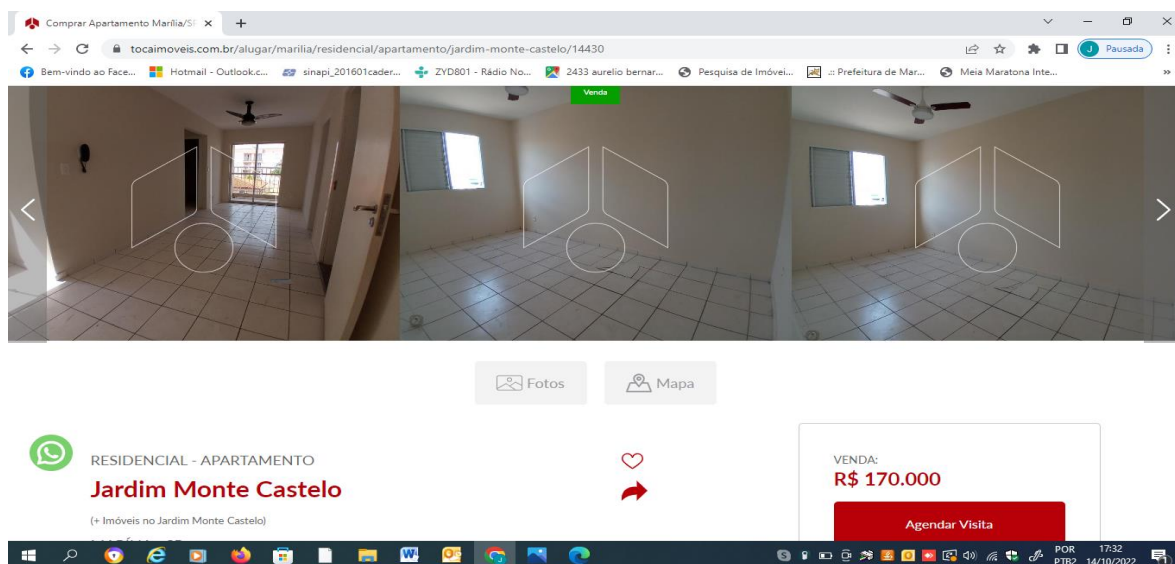
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 14430 PLAZA SUL-BAIRRO NOVA MARILIA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 170.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 47 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



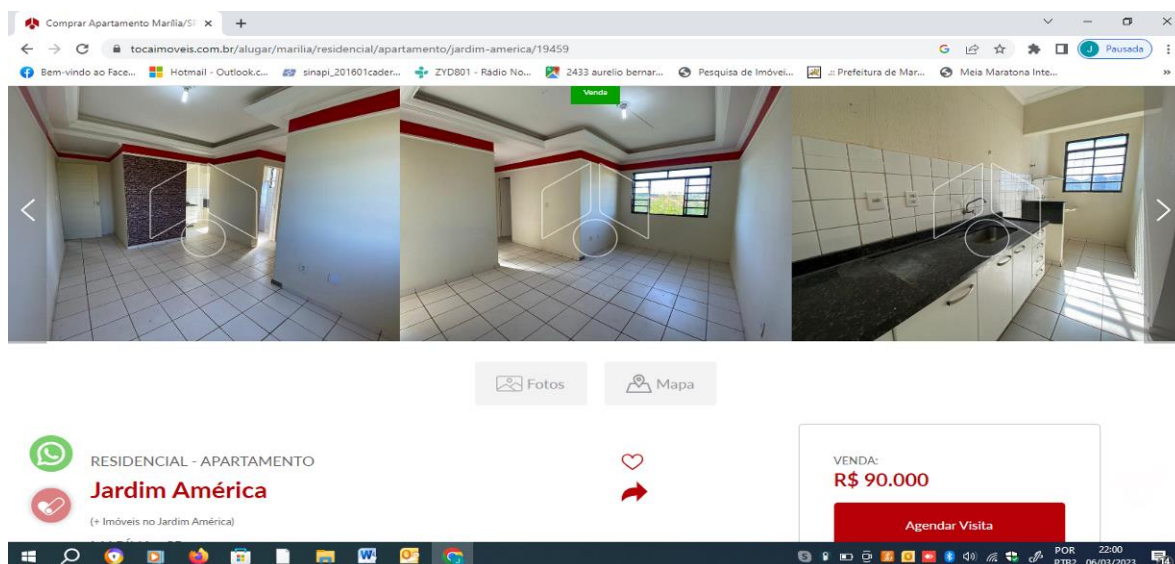
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 19459 RESID. NAÇÕES UNIDAS BAIRRO AMÉRICA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 90.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 49 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



20

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

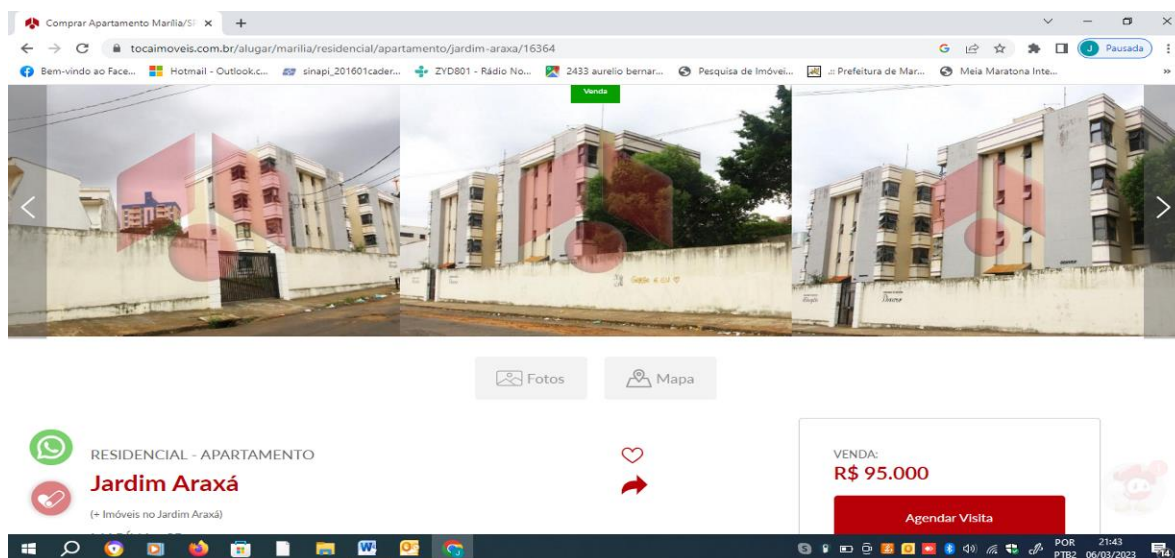
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 16364 RESIDE DENVER MENPHIS BAIRRO ARAXÁ

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 95.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 50 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



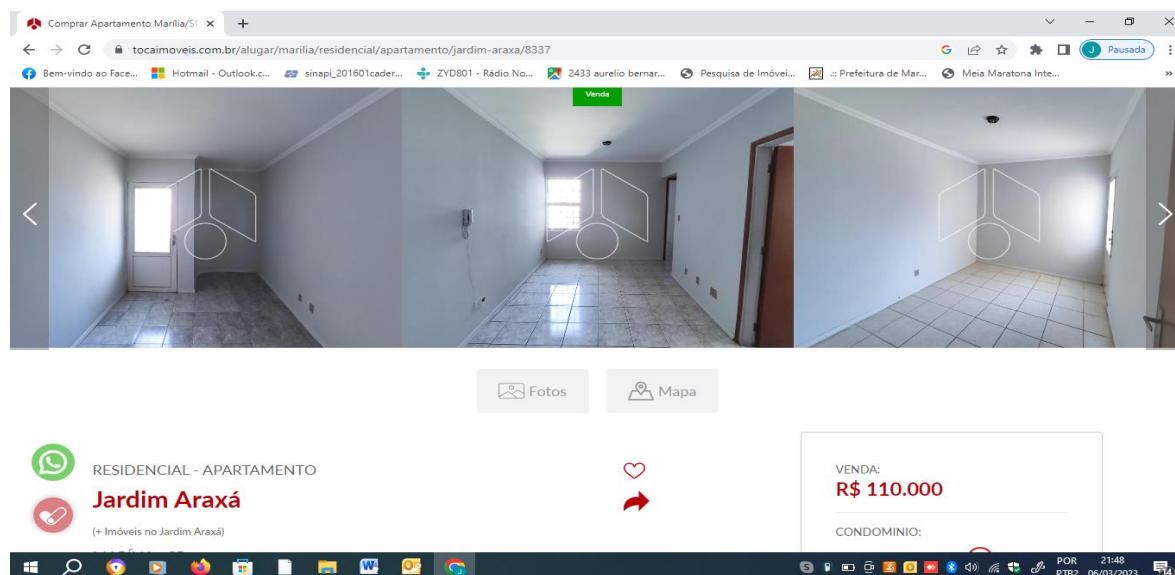
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 8337 RESIDE CAMILA BAIRRO ARAXÁ

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 110.000,00

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.

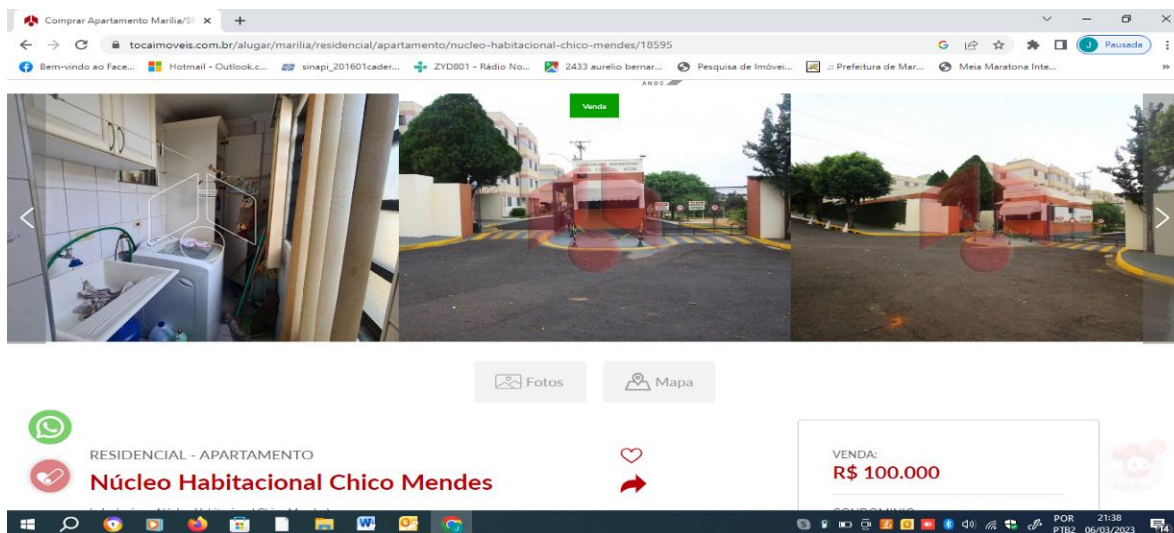
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 629 SAN REMO -BAIRRO CALIFORNIA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 98.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.U 45 M² -2 QUARTOS -SEM ELEVADOR



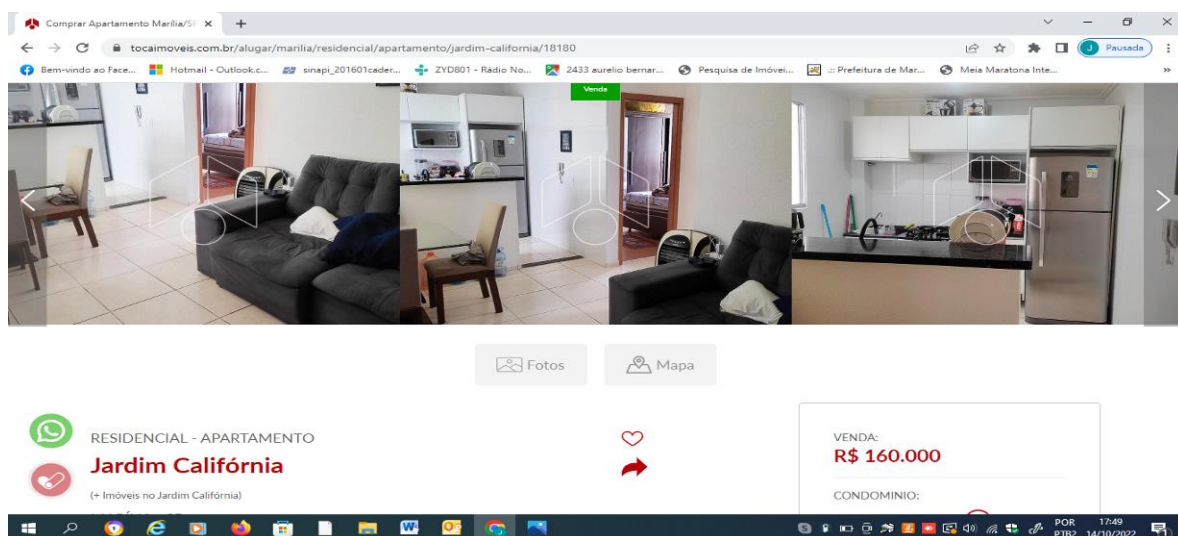
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 18180 PARQUE RESIDENCIAL SALÉ -CALIFÓRNIA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 160.000,00

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.

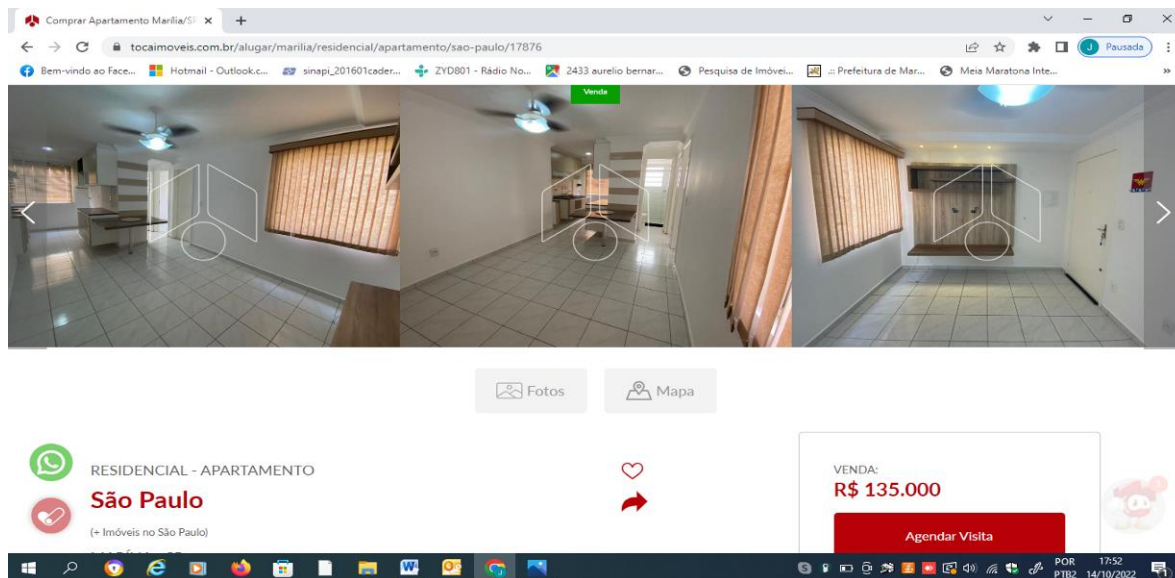
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 17740 RESERVA PALMITAL -BAIRRO PALMITAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 128.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.C 47 M²- 2 QUARTOS SEM ELEVADOR



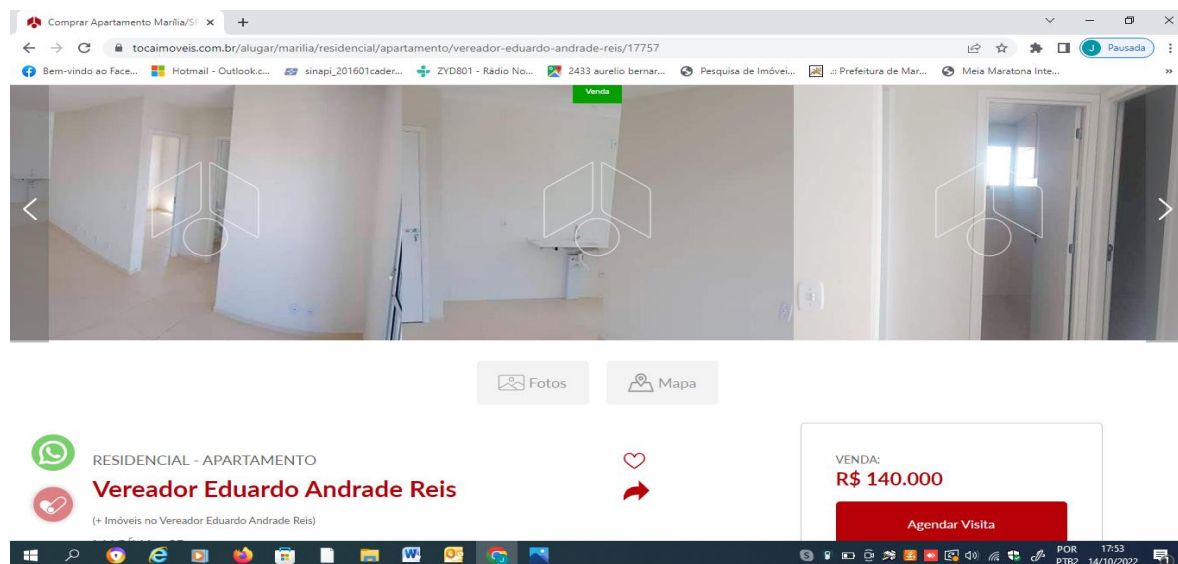
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 17757 -VALE VERDE LIMOEIRO -CAVALARI

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 140.000,00

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.

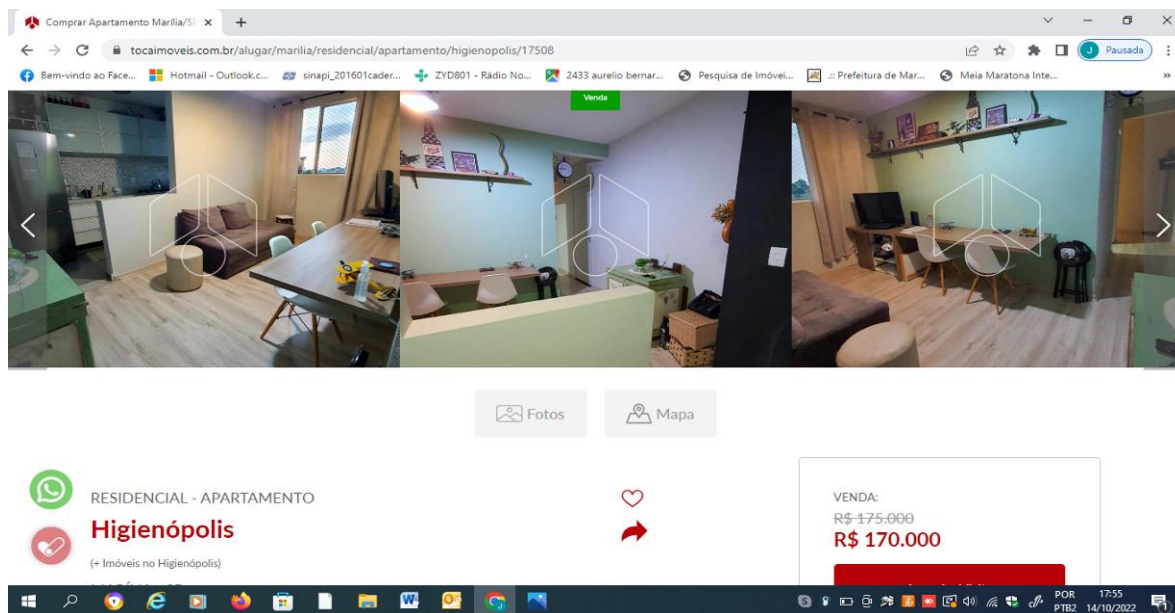
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 17508 RESIDENCIAL MIRABILIS CALIFORNIA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 170.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.C 47M² 2 DORMITÓRIOS SEM ELEVADOR



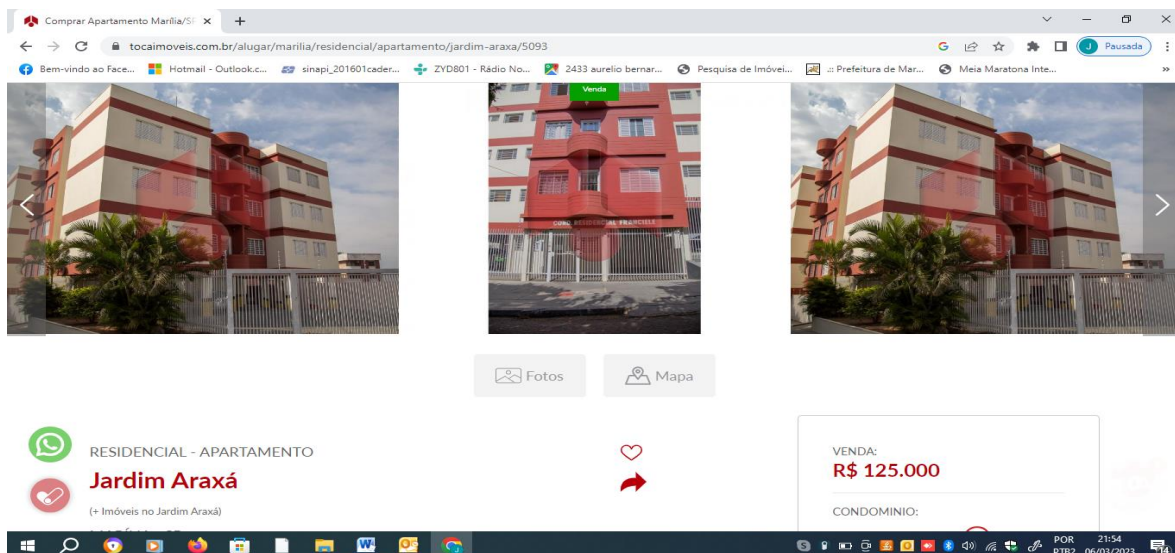
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 5093 RESID FRANCIELE JD ARAXÁ

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 125.000,00

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.

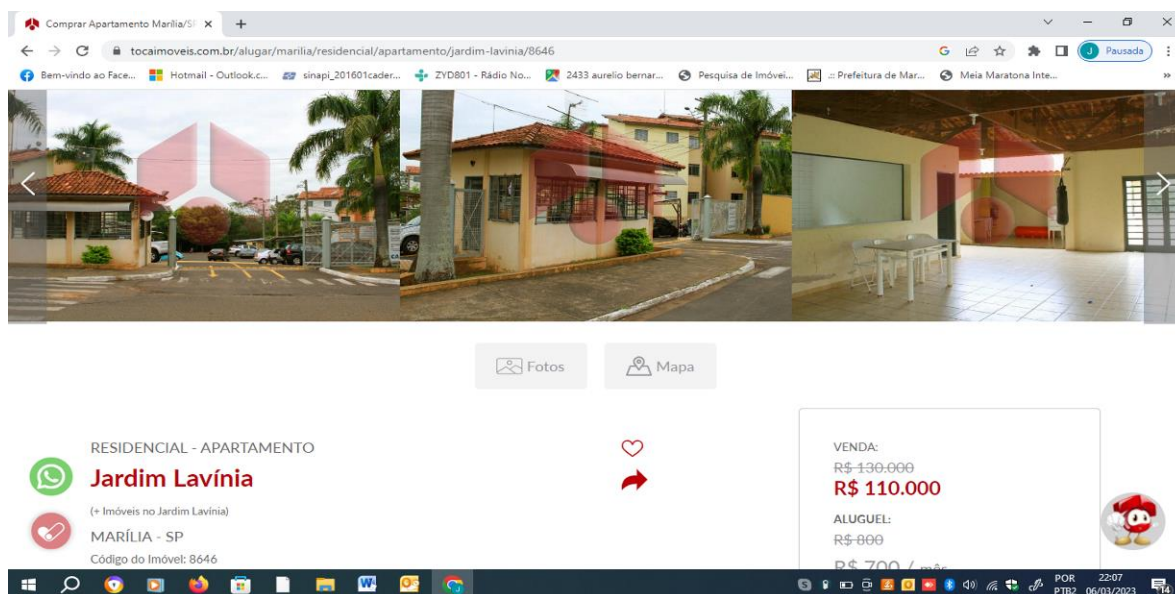
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 8646 RESID LAVINIA BAIRRO PALMITAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 110.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.C 53 M² 2 DORMITÓRIOS SEM ELEVADOR



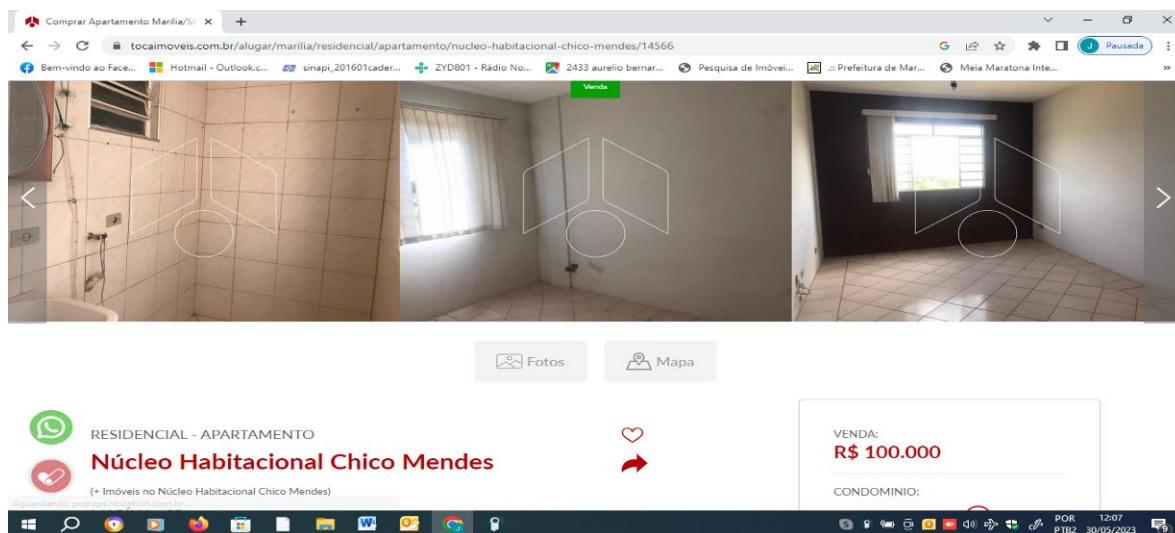
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 14566 RES ALTO CAFEZAL BAIRRO CHICO MENDES

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 100.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.C 49 M² 2 DORMITÓRIOS SEM ELEVADOR



25
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
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.

ANDAR 2 º PAVIMENTO

ROSS HEIDECHE –REPAROS SIMPLES REGULARES
22,60 % - CLASSIFICAÇÃO-VIDA ÚTIL 10 ANOS

R\$ 2.269,92 X 46,11 = R\$ 104.666,01

R\$ 104.666,01 -22.60 % = R\$ 81.011,49

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

26
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
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 louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 6 % nos valores acima expressos (- 6 % a + 6 %), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

****Para a VENDA do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância APROXIMADA de:**

R\$ 81.011,49 Oitenta e um mil onze reais quarenta e nove centavos

(+ 6 %) R\$ 85.872,17 oitenta e cinco mil oitocentos e setenta e dois reais dezessete centavos

(- 6 %) R\$ 76.150,80 setenta e seis mil cento e cinquenta reais oitenta centavos

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

Marília 31 de Agosto de 2024

José Albino Martins Manzano

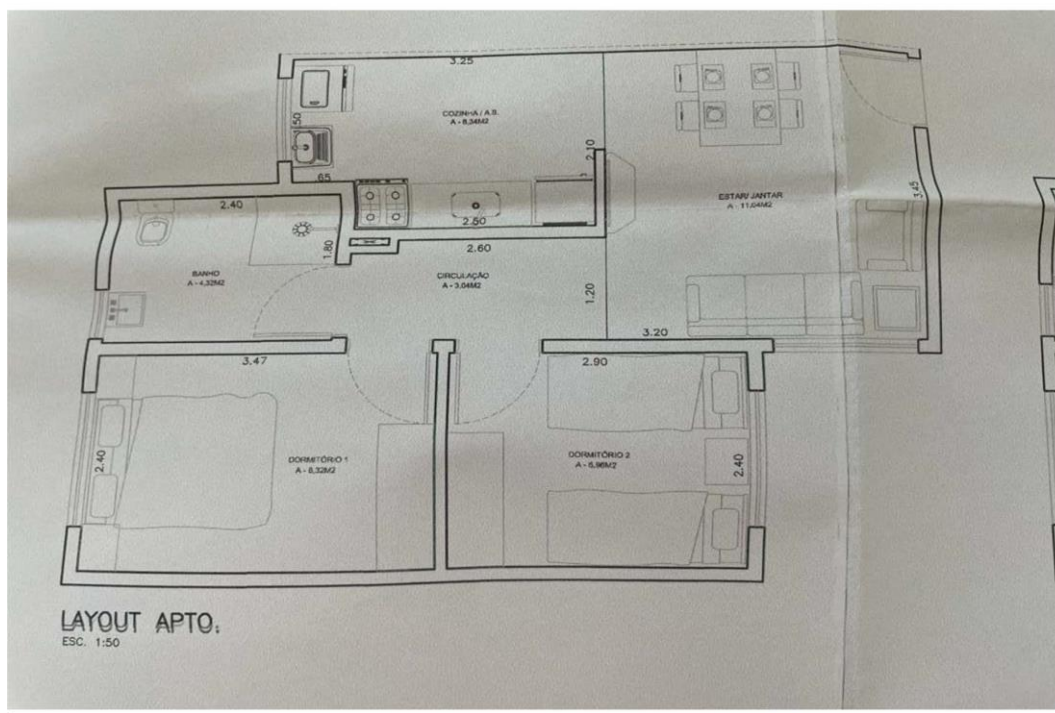
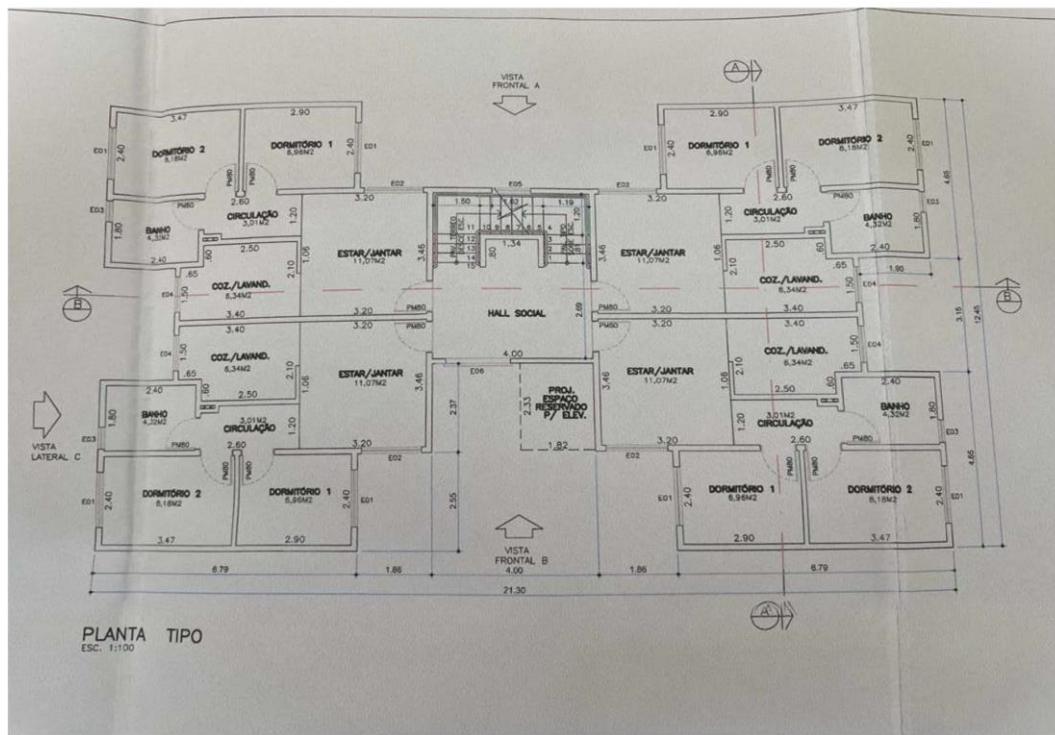
Creci 43645 / Cnai 18269

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

ANEXOS

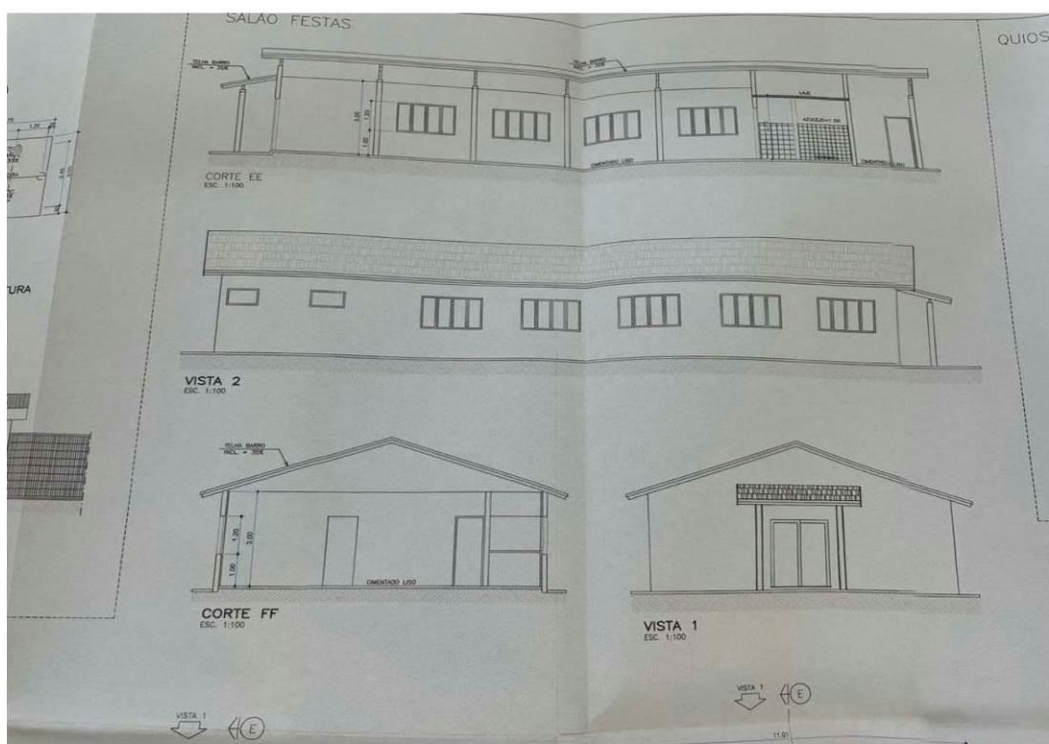
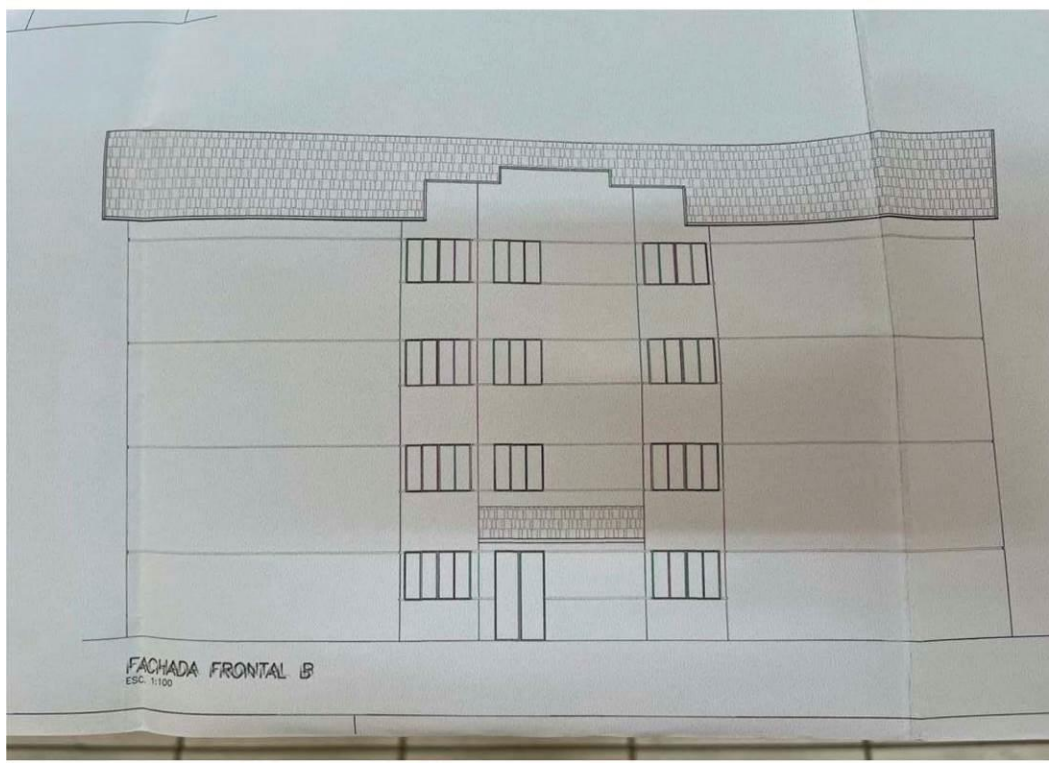
28

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



29

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

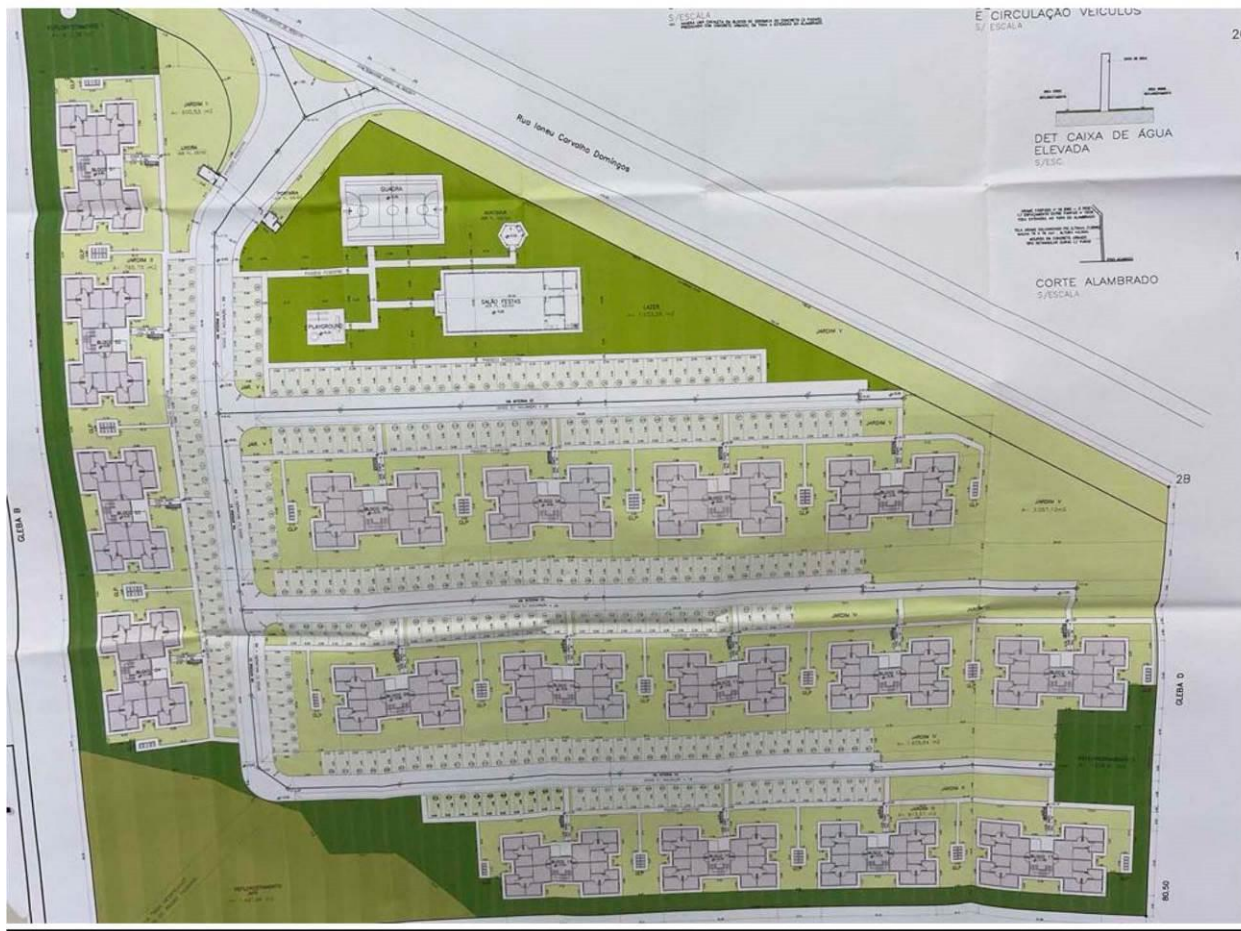


30

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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



31

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

IPU VALOR VENAL 2024

PDF viewer interface showing a document titled "CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 0720757/2024". The document is from the Prefeitura de Marília and relates to the Exercício de Lançamento de 2024. It certifies the venal values for the property.

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 0720757/2024

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 **31268600**, são os seguintes:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	31268600
Situação:	ATIVO
Proprietário:	VINICIUS SOUZA DOS SANTOS
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	IONEU CARVALHO DOMINGOS, 360 - BL 14 - APTO 1423 - 2 PAV
Bairro/Loteamento:	PAULO C LARA - QUADRA: SN - LOTE: C (P/LT SN PTE DO AN
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

PDF viewer interface showing a document titled "CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS Nº 0720758/2024". The document is from the Prefeitura de Marília and relates to the Exercício de Lançamento de 2024. It certifies the absence of tax debts for the property.

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS
Nº 0720758/2024

CERTIFICA que, até a presente data, em relação à inscrição do imóvel nº **31268600**, abaixo identificado, **CONSTA DÉBITO TRIBUTÁRIO**, conforme relação abaixo, junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	31268600
Situação:	ATIVO
Proprietário:	VINICIUS SOUZA DOS SANTOS
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	IONEU CARVALHO DOMINGOS, 360 - BL 14 - APTO 1423 - 2 PAV
Bairro/Loteamento:	PAULO C LARA - QUADRA: SN - LOTE: C (P/LT SN PTE DO AN
Cidade/UF:	MARILIA/SP

RELAÇÃO DE DÉBITOS							
Tributo	Exercício	V. Original	Correção	Juros	Multa	Honorários	V. Total
Imposto Predial	2021	164,61	35,73	74,21	20,06	0,00	294,61
Imposto Predial	2022	155,10	16,83	44,70	17,16	0,00	233,79
Imposto Predial	2023	165,13	7,70	24,20	17,27	0,00	214,30
Total Geral		484,84	60,26	143,11	54,49	0,00	742,70

Este documento é assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2024 às 10:15 , sob o número WMIA24701880680 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017339-58.2021.8.26.0344 e código gTXYwsl.

32

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

DAEM 124737/25

DEPARTAMENTO AGUA E ESGOTO MARILIA
Extrato de Débito - EXT001

30/08/2024 15:16:48

Proprietário: VANESSA DOS SANTOS FERREIRA
CD: 124737-25 **Identificação:** 18-0196-2246-01360-01-27
Endereço: Rua IONEU CARVALHO DOMINGOS, 00360 **Nro. Hidrômetro:** A15L163136 **Grupo:** 18
Bairro: CONJ.HAB.RESID. SÃO BENTO III **Compl.:** BL 14 - APTO 1423
Quadra: S/N **Lote:** S/N **Qd.Lt.:** **Cep:** 17523029 **Inscr.P.M.:**
Sit. Água: 1 **Sit. Esgoto:** 1 **Cat/Eco.Principal:** 1/1 **Cat/Eco.Secundária:** / **Atv.:**
CD: 124737

Nome		Responsabilidade	
VANESSA DOS SANTOS FERREIRA		Responsável	

Contas em aberto

Ref. - DV	Vencido	Prazo	Pgt. Situação	Atr. D.A.	Cons.	Valor	Est.Parc.	Multa	Juros	C.Mon.	Honor.	Total	
124737													
11/2019-21	06/11/2019		Jurídico	1.759	S	15	51,65	-104,60	17,55	61,78	47,17	7,36	80,91
12/2019-04	06/12/2019		Jurídico	1.729	S	18	137,86	0,00	50,43	141,20	114,29	44,38	488,16
01/2020-38	06/01/2020		Jurídico	1.698	S	16	59,16	0,00	21,20	58,29	46,83	18,55	204,03
02/2020-11	06/02/2020		Jurídico	1.667	S	13	46,07	0,00	16,43	44,36	36,08	14,29	157,23
03/2020-02	06/03/2020		Jurídico	1.638	S	10	37,70	0,00	13,38	35,46	29,20	11,57	127,31
04/2020-84	30/12/2020		Jurídico	1.339	S	13	46,07	0,00	13,46	29,62	21,25	11,04	121,44
05/2020-67	06/05/2020		Jurídico	1.577	S	10	37,70	0,00	13,11	33,44	27,86	11,21	123,32
06/2020-41	05/06/2020		Jurídico	1.547	S	9	34,91	0,00	12,11	30,27	25,63	10,29	113,21
07/2020-24	07/07/2020		Jurídico	1.515	S	12	43,28	0,00	14,78	36,21	30,62	12,49	137,38
08/2020-07	06/08/2020		Jurídico	1.485	S	12	43,28	0,00	14,46	34,69	29,00	12,14	133,57
09/2020-97	08/09/2020		Jurídico	1.452	S	16	59,16	0,00	19,23	45,20	37,01	16,06	176,66
10/2020-29	07/10/2020		Jurídico	1.423	S	15	51,65	0,00	16,09	37,02	28,82	13,36	146,94
11/2020-02	05/11/2020		Jurídico	1.394	S	20	89,22	0,00	26,93	60,60	45,44	22,32	244,41
12/2020-92	07/12/2020		Jurídico	1.362	S	17	66,68	0,00	19,49	42,87	30,76	15,98	175,78
01/2021-03	06/01/2021		Jurídico	1.332	S	14	48,86	0,00	14,14	30,41	21,86	11,53	126,80
02/2021-85	05/02/2021		Jurídico	1.302	S	18	77,45	0,00	21,86	45,90	31,83	17,70	194,74
03/2021-68	05/03/2021		Jurídico	1.274	S	11	42,27	0,00	11,63	23,85	15,90	9,37	103,02
04/2021-42	05/04/2021		Jurídico	1.243	S	16	61,76	0,00	16,51	33,03	20,81	13,21	145,32
05/2021-25	06/05/2021		Jurídico	1.212	S	17	69,60	0,00	18,33	35,75	22,06	14,57	160,31
06/2021-08	07/06/2021		Jurídico	1.180	S	8	33,54	0,00	8,49	16,12	8,89	6,70	73,74
07/2021-98	07/07/2021		Jurídico	1.150	S	15	53,91	0,00	13,56	25,09	13,89	10,65	117,10
08/2021-71	06/08/2021		Jurídico	1.120	S	15	53,91	0,00	13,45	24,22	13,36	10,49	115,43
09/2021-54	06/09/2021		Jurídico	1.089	S	12	45,18	0,00	11,20	19,60	10,83	8,68	95,49
10/2021-93	06/10/2021		Jurídico	1.059	S	16	61,76	0,00	15,22	25,87	14,32	11,72	128,89
11/2021-76	08/11/2021		Jurídico	1.028	S	12	45,18	0,00	11,06	18,25	10,12	8,46	93,07
12/2021-59	06/12/2021		Jurídico	998	S	16	61,76	0,00	15,12	24,19	13,82	11,49	126,38
01/2022-99	05/01/2022		Jurídico	968	S	12	45,18	0,00	5,48	16,99	9,63	7,73	85,01
02/2022-43	07/02/2022		Jurídico	935	S	14	51,00	0,00	6,08	18,23	9,77	8,51	93,59
03/2022-26	07/03/2022		Jurídico	907	S	17	69,60	0,00	8,14	23,62	11,64	11,32	124,52
04/2022-09	07/04/2022		Jurídico	876	S	14	65,99	0,00	7,59	21,25	9,90	10,47	115,20
05/2022-99	06/05/2022		Jurídico	847	S	17	90,09	0,00	10,22	27,59	12,08	14,00	153,96
06/2022-72	07/06/2022		Jurídico	815	S	12	58,47	0,00	6,60	17,15	7,50	8,97	98,69
07/2022-55	07/07/2022		Jurídico	785	S	12	58,47	0,00	6,56	16,40	7,11	8,85	97,39
08/2022-39	08/08/2022		Jurídico	753	S	11	54,71	0,00	6,12	14,70	6,52	8,21	90,26
10/2022-50	07/10/2022		Jurídico	693	S	13	54,78	0,00	59,65	131,23	54,71	79,74	866,11
07/2024-87	08/07/2024		Simultânea	53	N	0	75,26	0,00	3,66	0,73	0,28	0,00	79,93
TOTAIS:						488	2.570,12	-104,60	559,32	1.301,16	876,99	512,31	5.715,32

Qtd.contas em aberto: 36

Total geral Original: 2.570,12 **Total geral Corrigido:** 5.715,32

Prezado Contribuinte, mantenha seu cadastro atualizado!

B - Cebi Informática
utiliza_DebitosGera3.rpt v.5

30/08/2024 15:16:48

Página: 1 de 2
daem

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**