

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 Nº 0014542-97.2019.26.0344

CLASSE-ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA -RESCISÃO DE CONTRATO-DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

EXEQUENTE: CLÁUDIA REGINA DE FREITAS GRIZANTE

EXECUTADO: RENAN TRINDADE DE DEUS E OUTROS

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
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	
9.1. Melhoria Publicas	
9.2. Confrontações	
10. Localização / Vista aérea por satélite	
10.1. Mapa da Lei de Zoneamento	
11. Documentação em anexo	
12. Fotos do Imóvel Avaliando	
13. Metodologia aplicada	
13.1. Fontes de Pesquisa dos Imóveis Referenciais	
14. Fotos de Imóveis Referenciais	
15. Homogeneização de Dados e Resultado das Coletas	
16. Homogeneização dados / Venda	
17. 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 de Venda do imóvel situado a **Rua JOÃO DAL PONTE , QUADRA 71 , LOTE 01 , (Bairro Santa Antonieta II)**, nesta cidade de Marília, SP. matrícula n.º 72444 - 2.º Cri de Marília, cadastro junto a PMM sob o n.º 4360800.

4. Número do Parecer Técnico:

PTAM JULHO 2024

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 MERCADOLÓGICA
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.

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

7- Preliminares:

Por solicitação do Excelentíssimo Juízo da Terceira Vara Cível desta Comarca, 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.º 72444 , do 2 º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marília – SP, cadastrado perante PMM sob o número 4360800.

7.3- VISTORIA

A vistoria ao Imóvel em avaliação ocorreu em 25 DE JUNHO DE 2024, as 8 horas e neste dia o imóvel apresentava sinais que encontrava-se desocupado .

AREA CONSTRUIDA SEM VALOR COMERCIAL

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

8. Descrição do Imóvel:

*A. TERRENO M² CF CERTIDÃO DE MATRÍCULA
212,62 M²

*A. CONSTRUÍDA M² CF SEM VALOR COMERCIAL

TOPOGRAFIA PLANA;

ESQUINA ;

SOLO SECO;

FACE SOL;

*CALÇADA PASSEIO CONCRETO

9.1- Características da Região

A região do I.A, é tradicionalmente conhecida pelas proximidades com o Distrito Industrial da Zona Norte, CEASA/CEAGESP e demais segmentos de serviços aos moradores da região.

A Rua JOÃO DAL PONTE possui a extensão de 800 metros aproximados, tráfego de veículos com intensidade MODERADA/normal;

9.1- Melhorias Públicas:

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 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.

9.2- Confrontações:

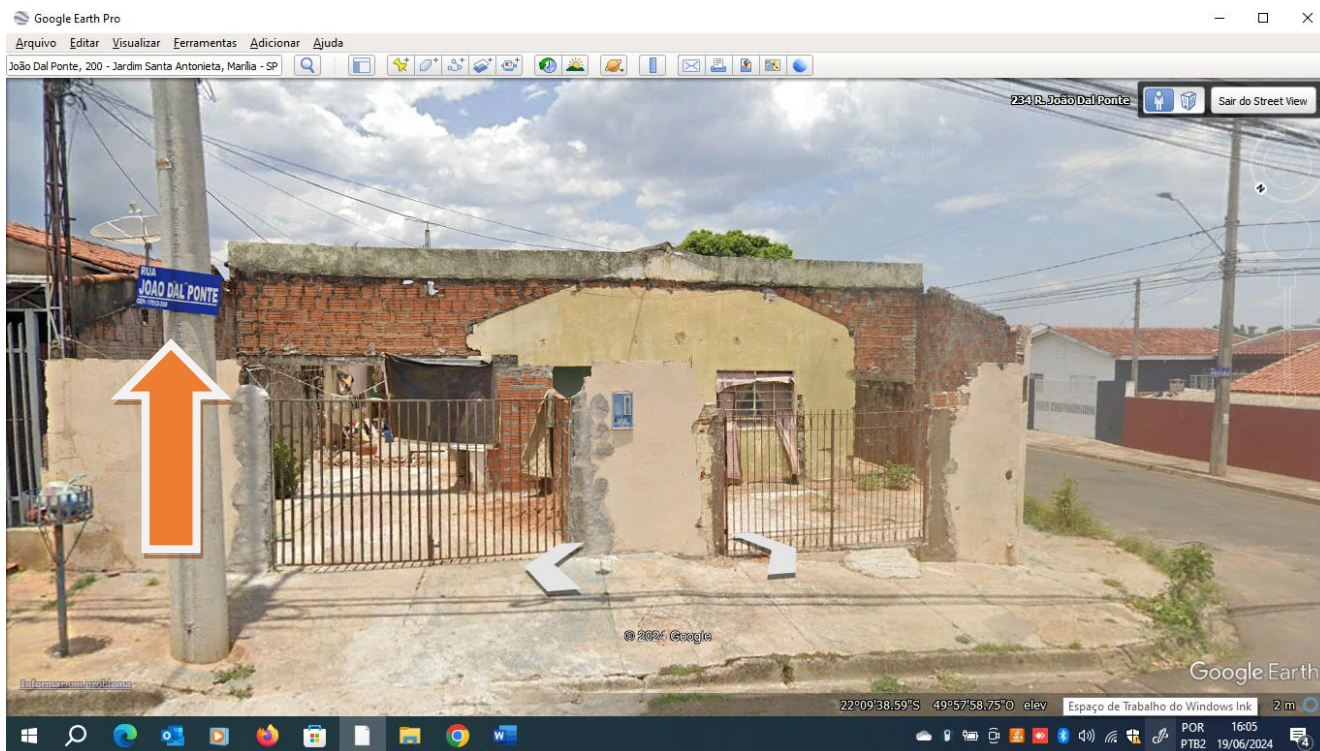
A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 72444, 2.º Registro de Imóveis de Marília estando anexada nos autos. Portanto possíveis alterações construtivas, **Não** estarão contidas nas averbações nestes documentos.

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:

*MATRICULA –2º REGISTRO DE IMÓVEIS
 Nº 72444

*IPTU – CADASTRO
 N º 4360800

*CERTIDÃO DE VALOR VENAL

*DAEM –CADASTRO
 Nº 45532-3
 Nº 32099-89

*PROCESSO CONSTRUTIVO
 Nº 505/1990-
 Nº 7183/1986

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

Imóvel Avaliando ("IA")

VISTA FRONTAL RUA JOÃO DAL PONTE



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

VISTA DA RUA IRINEU DAVILA GARCIA



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

13. 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 **“MÉTODO 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, assim, ao final será apresentado o valor para formar o preço da venda.

13.1. Fontes de Pesquisa dos Imóveis Referenciais:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram para Venda, em escritórios imobiliários de Marília, identificados em cada foto dos referenciais.

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.

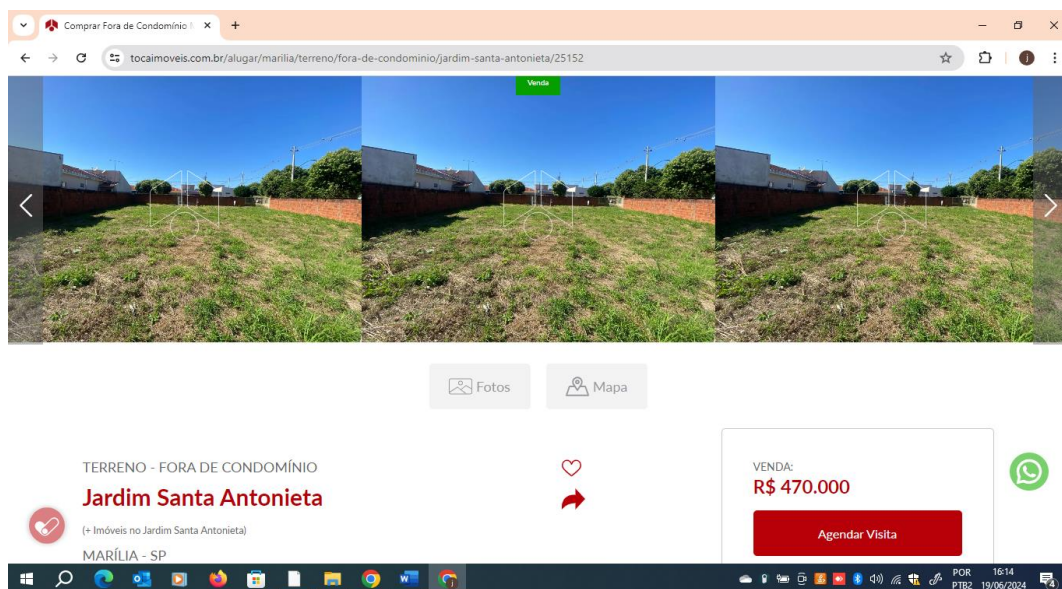
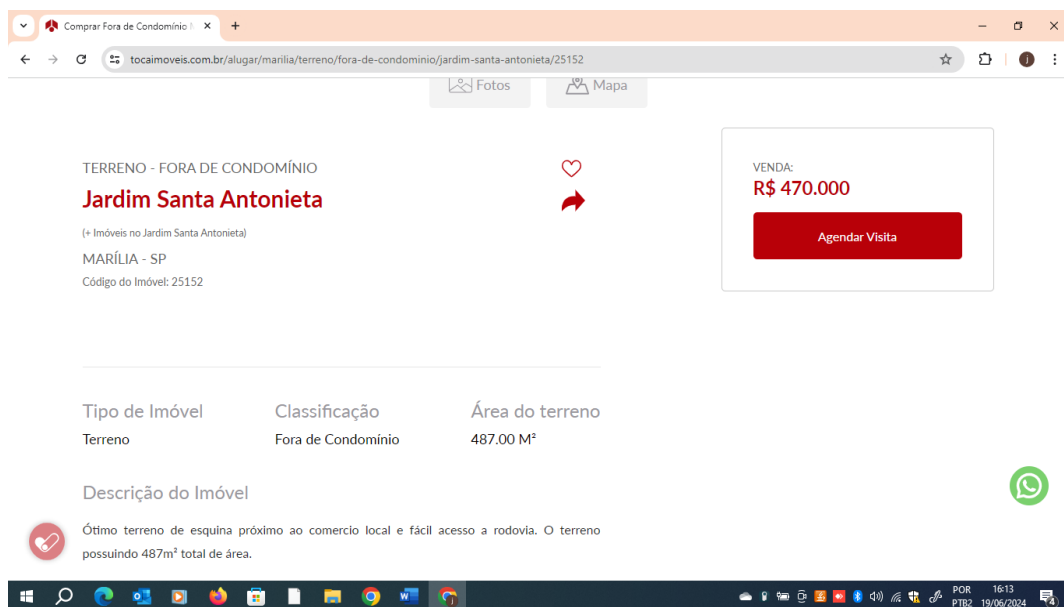
14. Fotos de Imóveis Referenciais:

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: 25152 BAIRRO SANTA ANTONIETA

TELEFONE: 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 470.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 487,00 M²



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

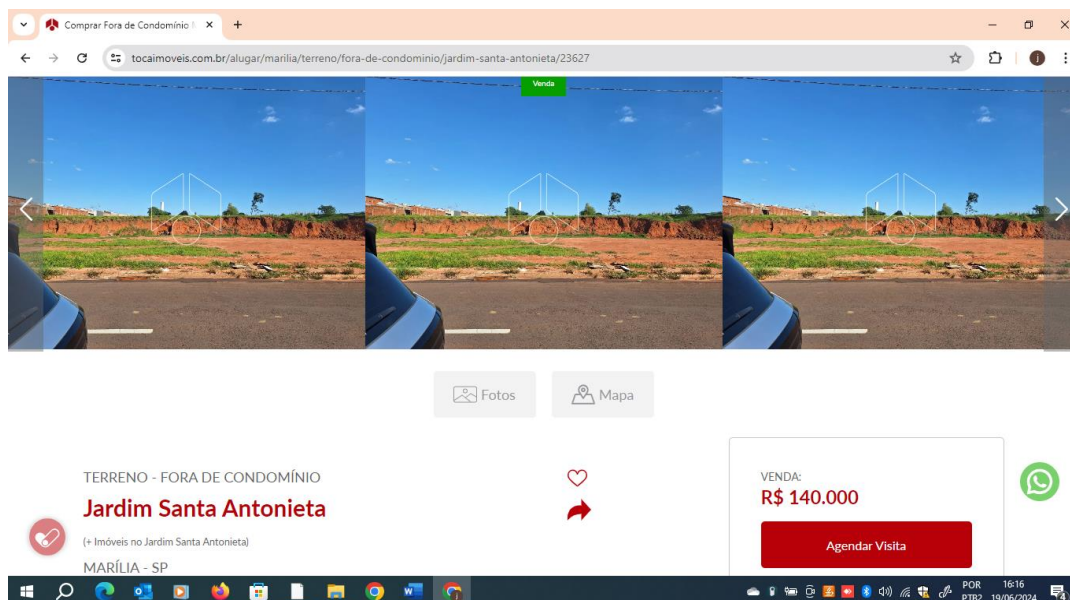
Fotos de Imóveis Referenciais:

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: 23627 BAIRRO SANTA ANTONIETA

TELEFONE: 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 140.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 335,00 M²



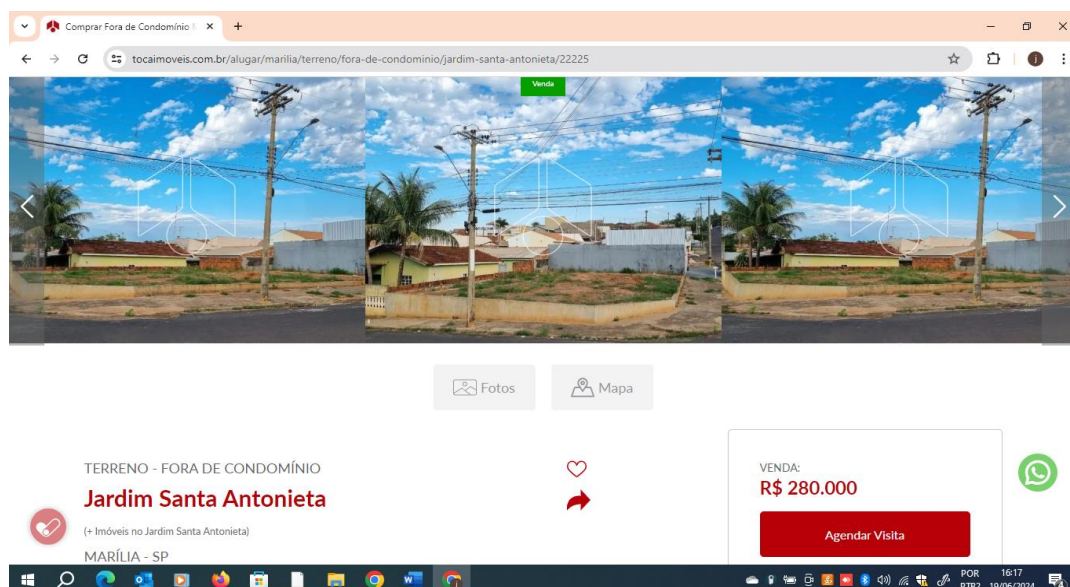
Fotos de Imóveis Referenciais:

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: 22225 BAIRRO SANTA ANTONIETA

TELEFONE: 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 280.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 357,62 M²



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

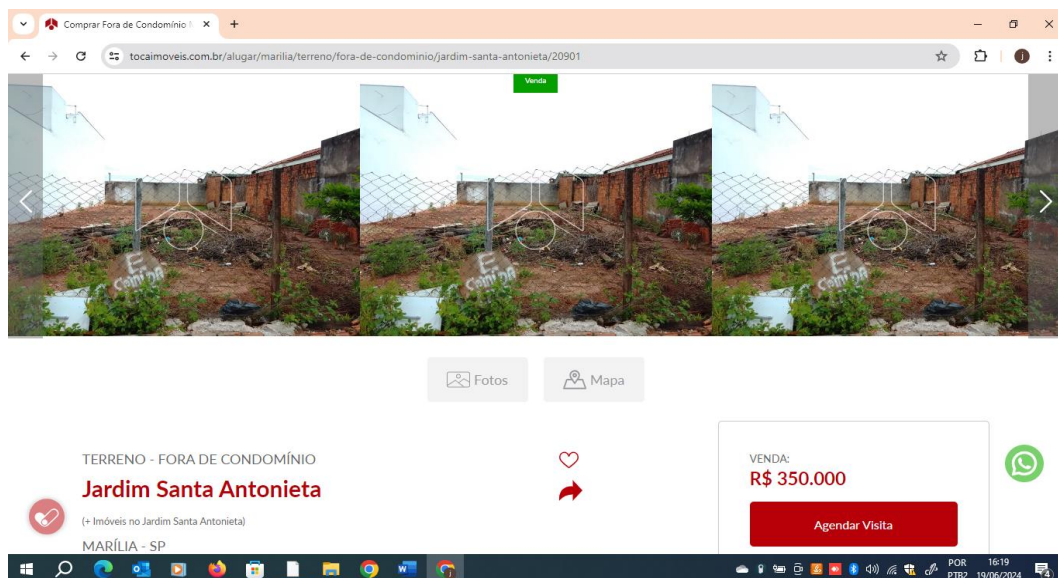
Fotos de Imóveis Referenciais:

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: 20901 BAIRRO SANTA ANTONIETA

TELEFONE: 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 350.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250,00 M²



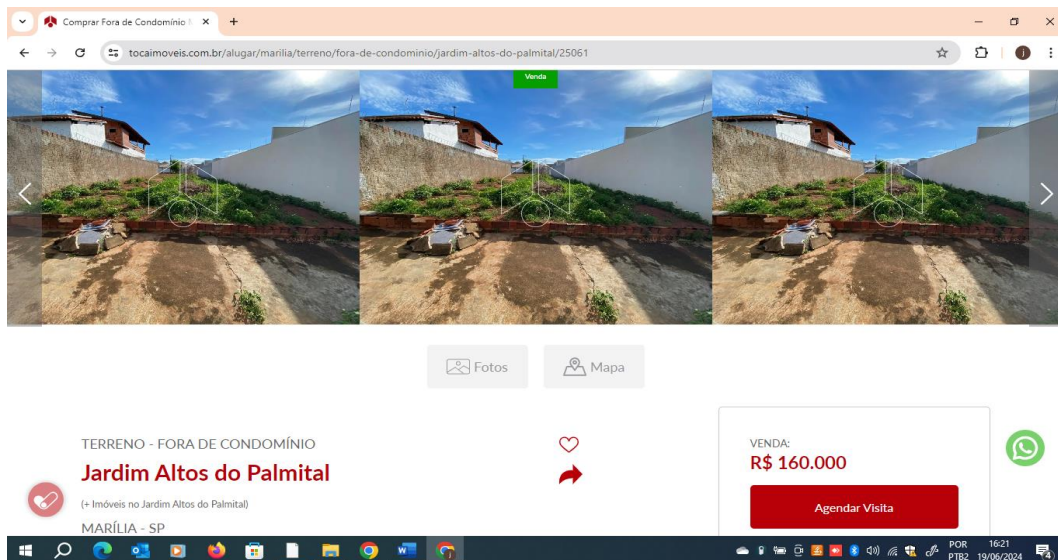
Fotos de Imóveis Referenciais:

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: 25061 BAIRRO ALTOS DO PALMITAL

TELEFONE: 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 160.000,00

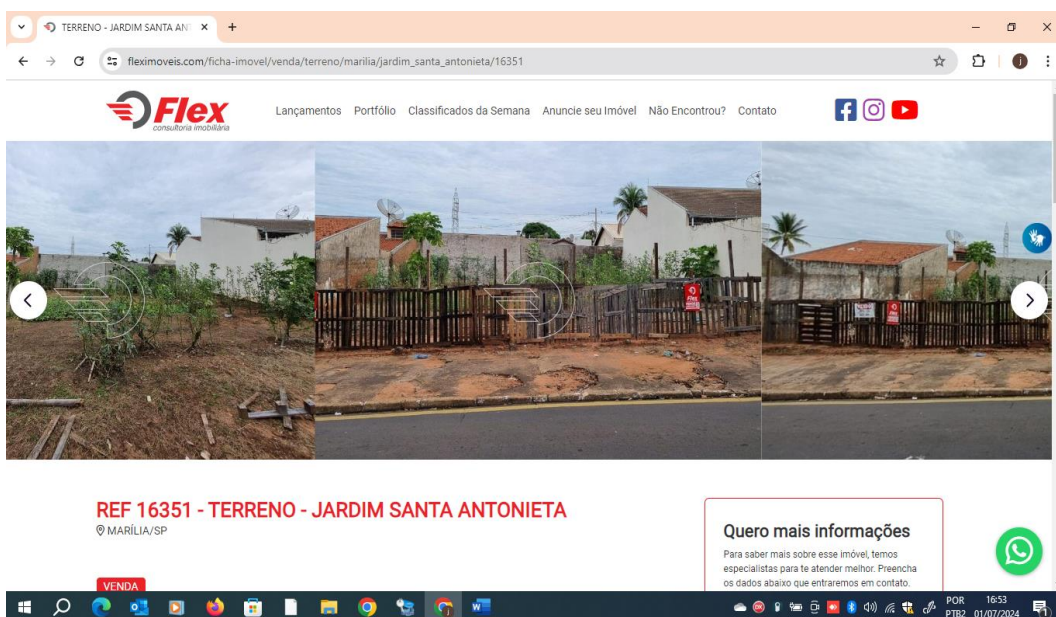
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250,00 M²



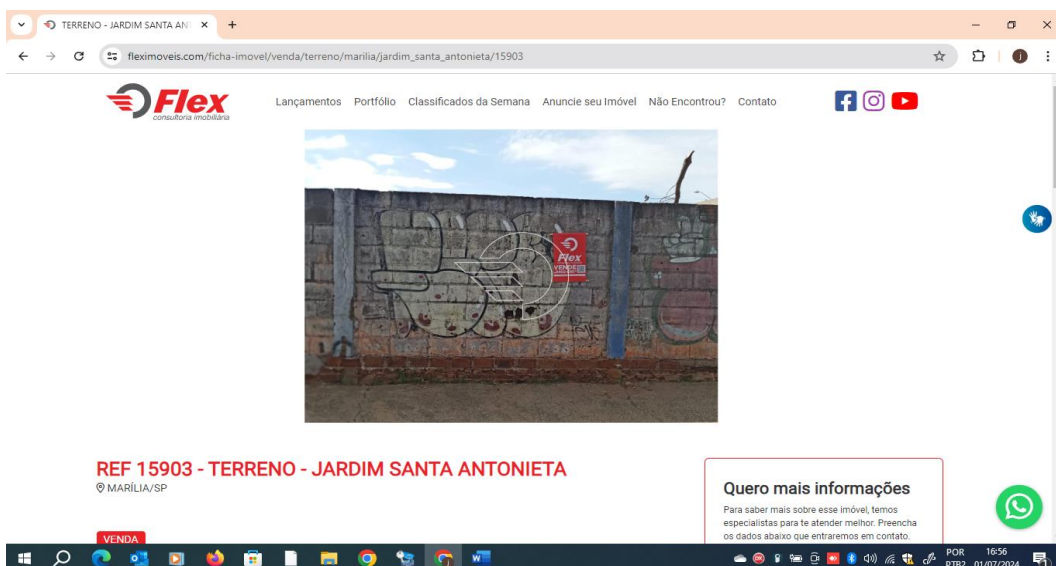
15

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

REF 16351- A.T 250 M² R\$ 195.000,00 – FLEX IMÓVEIS



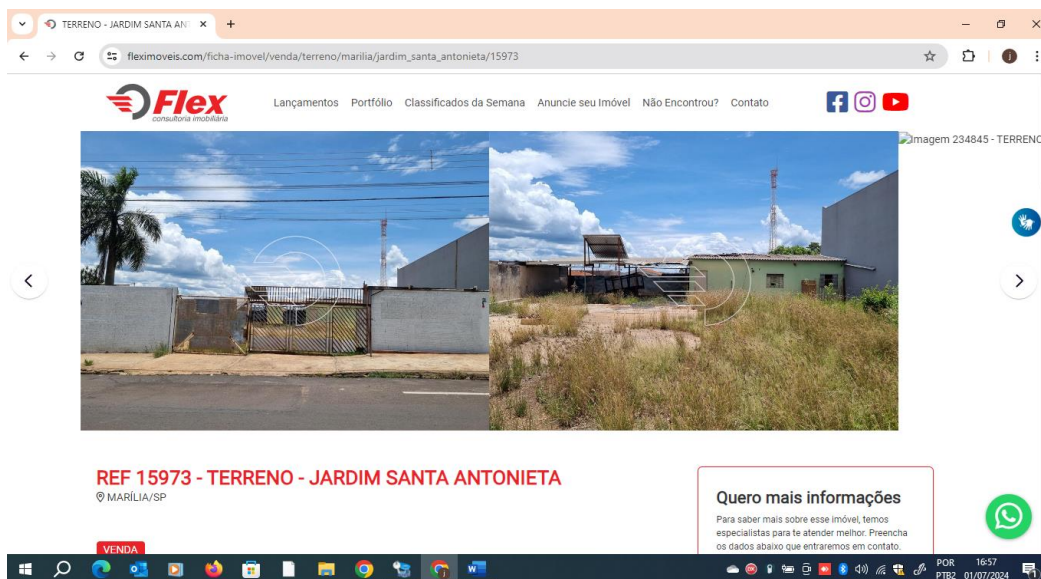
REF 15903- A.T 250 M² R\$ 200.000,00 – FLEX IMÓVEIS



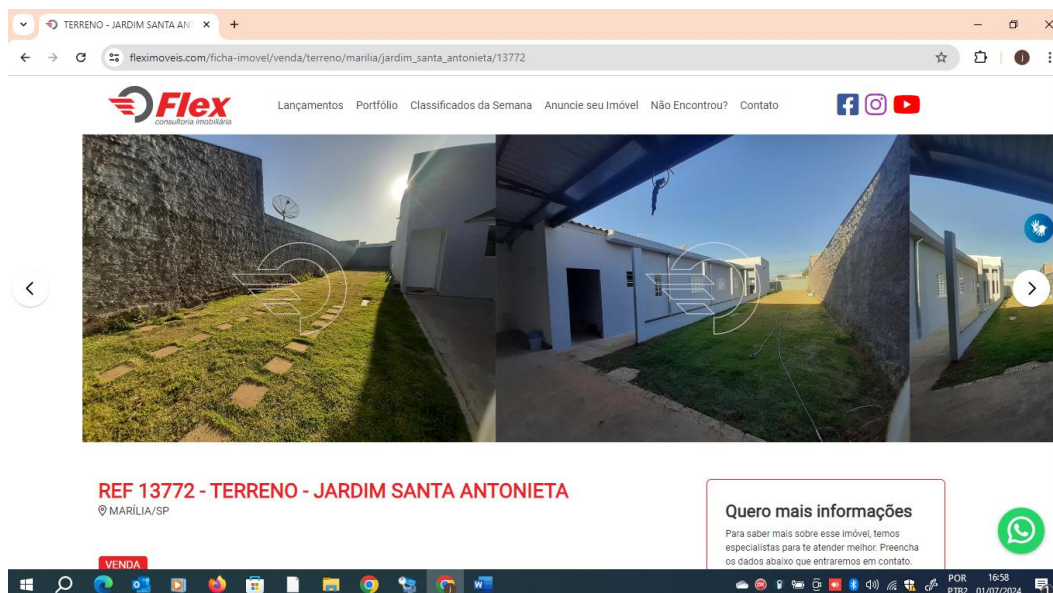
16

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

REF 15973- A.T 500,00 M² R\$ 450.000,00- FLEX IMÓVEIS



REF 13772- A.T 174,50 M² R\$ 110.000,00- FLEX IMÓVEIS

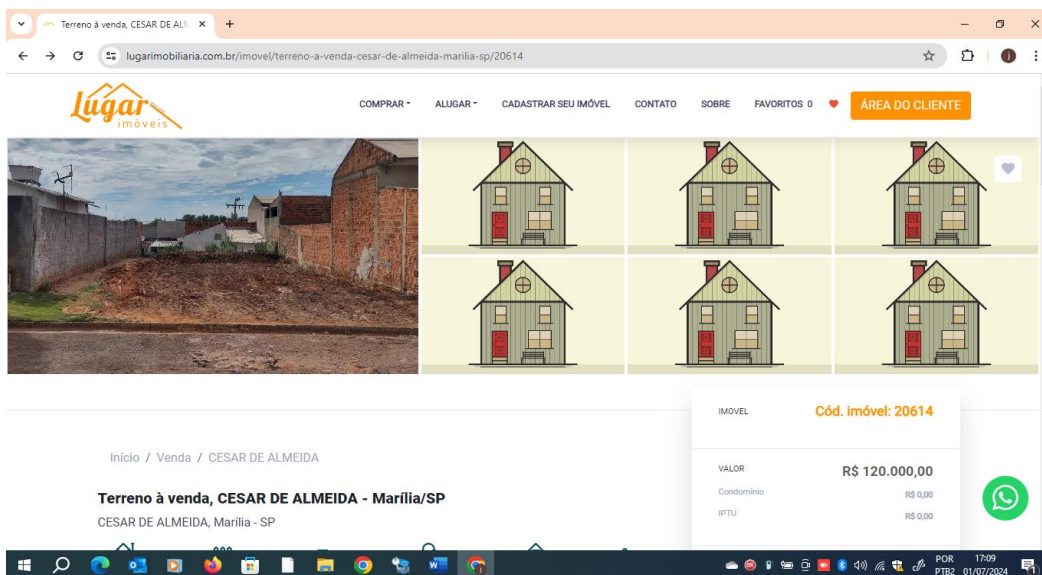


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

REF 8832- A.T 250 M²- R\$ 145.000,00 SILVIO BUENO -ALTOS DO PALMITAL



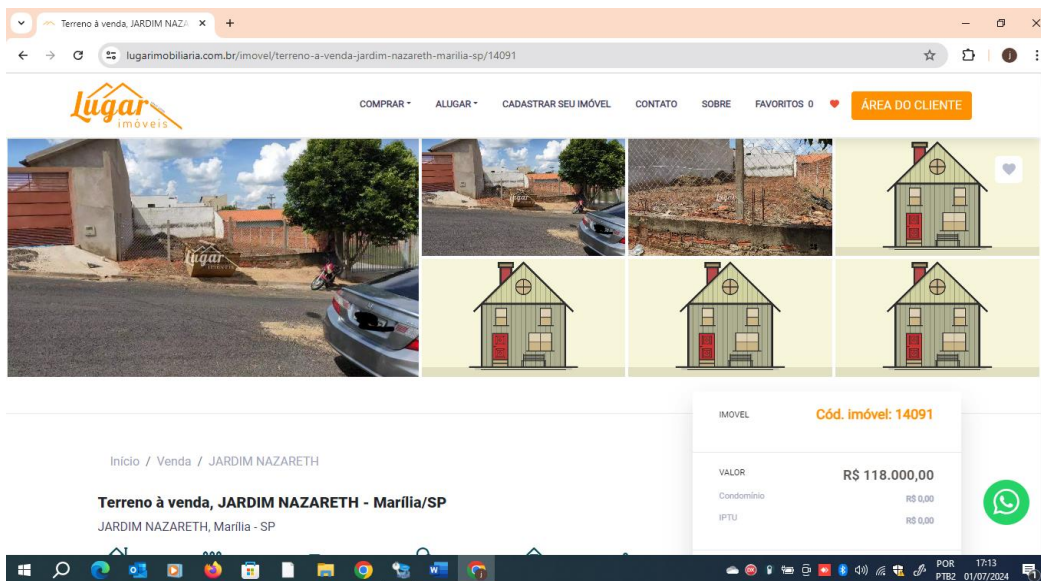
REF 20614 -LUGAR IMÓVEIS A.T 200,00 M² R\$ 120.000,00 CESAR DE ALMEIDA



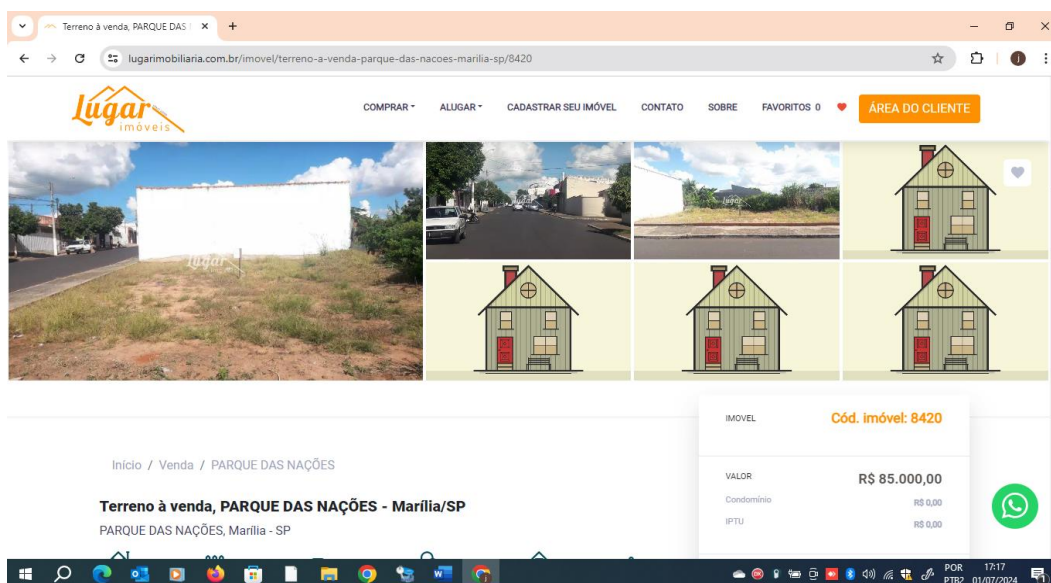
18

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

REF 14091 LUGAR IMÓVEIS – A.T 250 M² R\$ 118.000,00 JD NAZARETH



RE F 8420 LUGAR IMÓVEIS – A.T 180 M² R\$ 85.000,00 PQ DAS NAÇÕES



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

16. Homogeneização Dos Dados / Venda

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO NO BAIRRO SANTA ANTONIETA /PALMITAL
FATORES – LOCALIZAÇÃO –TOPOGRAFIA – ESQUINA

R\$ 600,00 / R\$ 800,00 – MÉDIA M² DE TERRENO

R\$ 620,00 X 212,62 M² = **R\$ 131.824,39**

CONSTRUÇÃO EXISTENTE SEM VALOR COMERCIAL

NOTA CONSIDERAÇÕES

A-EM ACORDO COM A CERTIDÃO DE VALOR VENAL AREA DE TERRENO 282,62 M²

B-EM ACORDO COM A MATRICULA 72444 AREA DE TERRENO 212,62 M²

C-AREA CONSTRUIDA EM ACORDO COM A CERTIDÃO DE VALOR VENAL 191,74 M²

D-NÃO FORAM UTILIZADOS APARELHOS PARA IDENTIFICAR AS MEDIDAS DA AREA DO TERRENO.

E-NÃO FORAM UTILIZADOS APARELHOS PARA IDENTIFICAR AS MEDIDAS DE AREA CONSTRUIDA

F- CONSTRUÇÃO EXISTENTE SEM VALOR COMERCIAL

G- DIANTE DO EXPOSTO NOS ITENS ACIMA -A - F , FOI CONSIDERADO PARA EFEITOS DE CÁLCULO A AREA TOTAL DO TERRENO INFORMADA NA MATRICULA Nº 72444 2º CRI -FLS 548/549 .

20

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

17. 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.

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 100 % nesta data, no estado em que se encontra, a estimativa APROXIMADA é de:

R\$ 131.824,39 cento e trinta e um mil oitocentos e vinte e quatro reais trinta e nove centavos

(+6 %) R\$ 139.733,85 cento e trinta e nove mil setecentos e trinta e três reais oitenta e cinco centavos

(-6 %) R\$ 123.914,92 cento e vinte e três mil novecentos e quatorze reais noventa e dois centavos e

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

Att

MARÍLIA 03 DE JULHO DE 2024

JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO

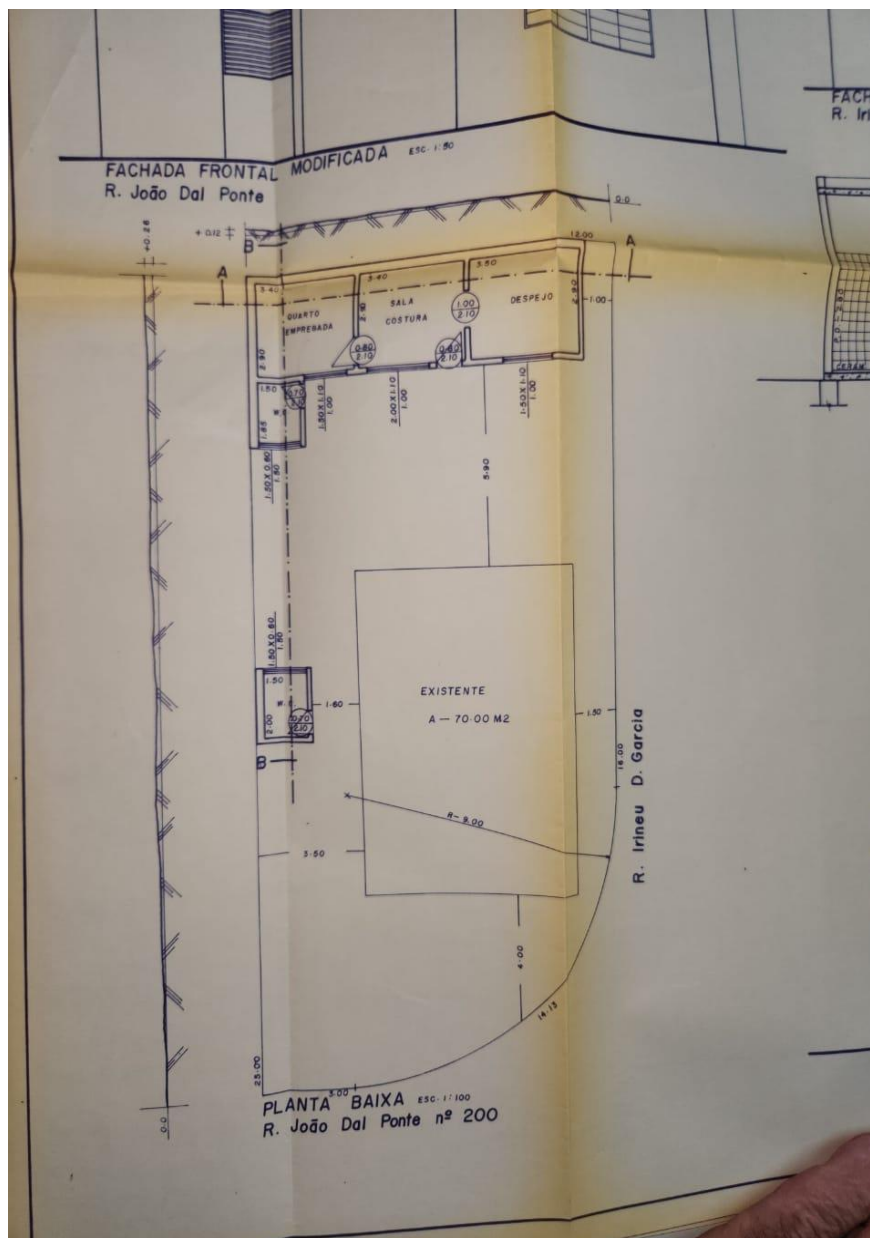
CRECI 43645/CNAI 18269

21

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

ANEXO

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.

 **Prefeitura Municipal de Marília**
 SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANISTICO
 Divisão De Controle Urbanístico
 Setor De Fiscalização

P.P. 2173/1976

"HABITE-SE"

Parcial ☐ Total ☒

2900 m² em tijolos - m² em madeira
 - m² outras ()

Por este Documento fica concedida, de acordo com a Legislação em vigor (Art. 435 da Lei Municipal 1661 de 19/09/69), licença para ser habitado o prédio de propriedade de:

João Pereira de Deus

Localização *Rua João Dal Vento*
 Nº 200 -

Adra 21 - Lote (s) 01 -
 Bairro *Ed. Sta. Antonieta*

Utilização *Em Residência*
 ES: *Exatidão pela P.M.M. (Marília Econômica)*

Por terem sido julgadas aceitáveis, nesta data, suas condições de habitabilidade e cumpridas as formalidades legais.

Marília, 17 de Agosto de 1977

[Assinatura]
 Enc. Setor Fisc.

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

Dkt. 349419

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA FOLHA ÚNICA
MORADIA ECONOMICA

PARA CONSTRUÇÃO DE RESIDÊNCIA EM TIJOLOS
MARILIA SÃO PAULO

PROPRIETÁRIO
Josefa Ferreira de Deus

ESCALAS 1:100 - 1:50 - 1:200 - 1:2000

RUA João Dal Ponte nº 200
QUADRA 71 - LOTE 1
BAIRRO Jd. Sta. Antonieta

ÁREAS

TERRENO	282,62m ² .
A CONSTRUIR	70,00m ²
LIVRE	212,62m ² .

SITUAÇÃO - ESCALA - 1:2.000

CONFORME A LEI MUNICIPAL Nº 26.50/80 O PROPRIETÁRIO É RESPONSÁVEL POR TUDO O QUE SE REFERIR À OBRA

Josefa Ferreira de Deus
PROPRIETÁRIO

Abner
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA
FISCALIZAÇÃO - ENG CIVIL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA
FISCALIZAÇÃO -
LUIZ CARLOS SANTILLI GABALDI
Eng.º Civil - CREA 31403/D SÃO PAULO

R. JOAO DAL PONTE

1	2	3	4	5	6	7	8
40	39	38	37	36	35	34	33

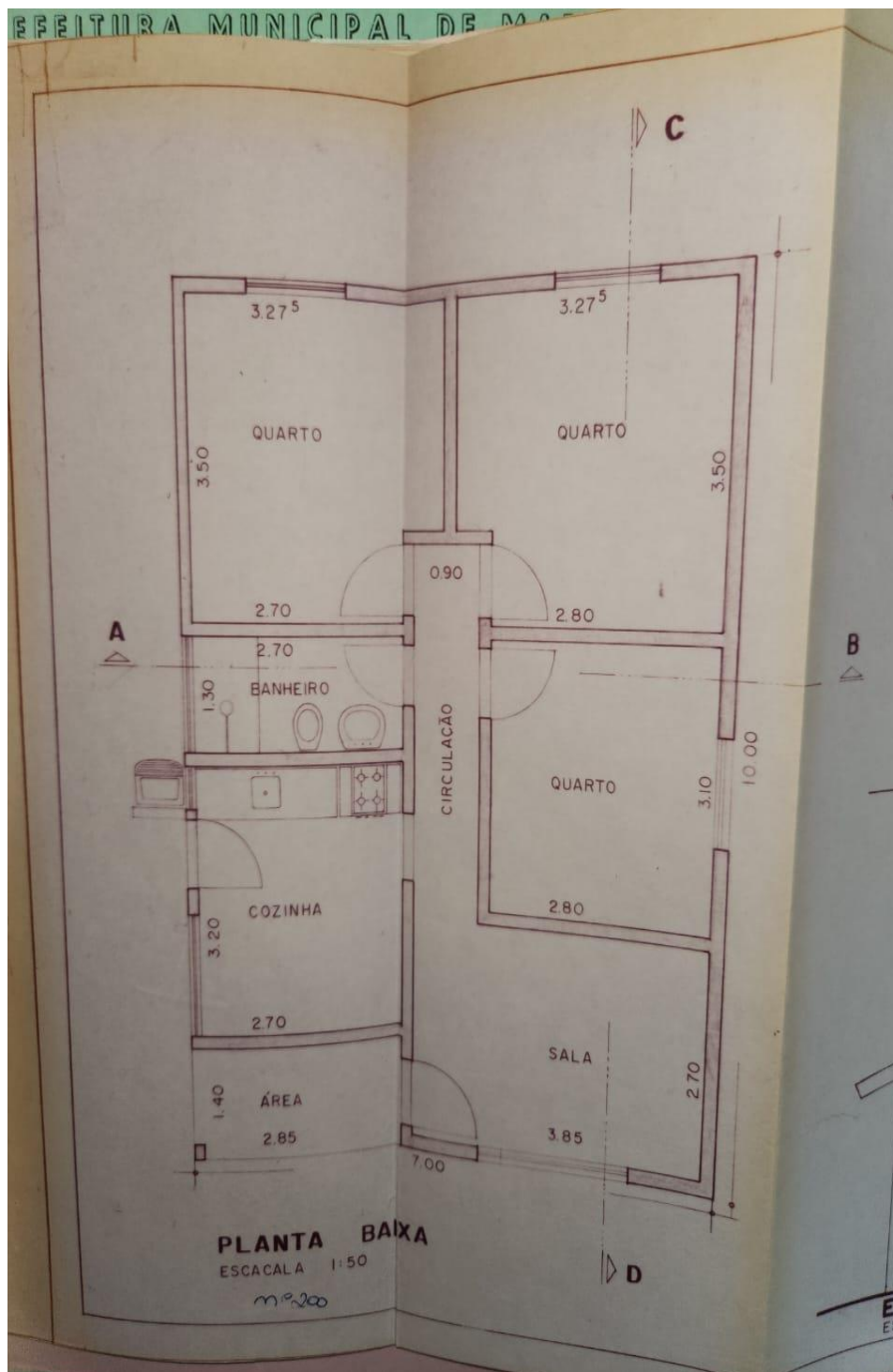
R. RENEU D'AVILA
R. BANCA
R. LEONEL B. DE REZENDE

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA
APROVADO
Maril- 13 de 11 de 2018
Josefa Ferreira de Deus
CREA - 68.016/D

Proj. nº 7183/26
Fol. nº 3

25

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.

 **Prefeitura Municipal de Marília**
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANISTICO
Divisão De Controle Urbanístico
Setor De Fiscalização

P.P. 505/1990

"HABITE-SE"

Parcial ☐ Total ☒

47,77 m² em tijolos _____ m² em madeira
_____ m² outras (_____)

Por este Documento fica concedida, de acordo com a Legislação em vigor (Art. 435 da Lei Municipal 1661 de 19/09/69), licença para ser habitado o prédio de propriedade de:
Josefa F. De Deus

Localização Rua João Del Ponte esp.
Rua Irineu D. Garcia Nº 200
Quadra 71 Lote (s) 01
Bairro Id. Sta. Antonia

Utilização para residenciais
OBS: construção de edícula em tijolos
e banheiro

Por terem sido julgadas aceitáveis, nesta data, suas condições de habitabilidade e cumpridas as formalidades legais.

Marília, 10 de maio de 1991

ou Responsável

2.796,69
861,93
288,31
115,32
3.766,91

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

ARJ. 359512

PROJETO COMPLETO	FOLHA ÚNICA
-------------------------	--------------------

A obra de propriedade de
Josefa Ferreira de Deus

OBRA — CONSTRUÇÃO DE EDÍCULA E BANHEIRO localizada no

LOCAL — MARÍLIA S. P. 21.291.27453-69
 IAPAS sob número

Data, 18 de 01 de 1990

PROP. — JOSEFA F. DE DEUS.

ESC. — 1:100 1:50.

Funcionário e Número
Humberto Akira Yamamoto
 CHEFE DA SEÇÃO DE ARRECAÇÃO
 Substituindo Matr. 1.494.835

R. JOÃO DAL PONTE Nº 200 esq. R. IRINEU D. GARCIA Q-71 L-OI J. STA. ANTONIETA II

ÁREAS <table style="width: 100%;"> <tr> <td>TERRENO</td> <td style="text-align: right;">282.62 M2</td> </tr> <tr> <td>EXISTENTE</td> <td style="text-align: right;">70.00 M2</td> </tr> <tr> <td>A CONSTRUIR</td> <td style="text-align: right;">47.77 M2</td> </tr> <tr> <td>LIVRE</td> <td style="text-align: right;">164.85 M2</td> </tr> </table>	TERRENO	282.62 M2	EXISTENTE	70.00 M2	A CONSTRUIR	47.77 M2	LIVRE	164.85 M2	A APROVAÇÃO DESTE PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO. <u>Josefa Ferreira de Deus</u> PROP. AUTOR DO PROJ. RESP. P/OBRA ENG. CIVIL ROSEMARY MIGUEL CREA — S. P. 77.732/D
TERRENO	282.62 M2								
EXISTENTE	70.00 M2								
A CONSTRUIR	47.77 M2								
LIVRE	164.85 M2								

LOCALIZ. S/ESC.

R. LEONEL B. REZENDE

N. M.

R. IRINEU D. GARCIA

R. JOÃO DAL PONTE

AUTORIZADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA

APROVADO

Marília, 25 de 05 de 1990

Cláudia Ap. Ferreira Borges
 Eng. Civil - CREA - 85.078/D

Proc. n.º 505/90
 Folha n.º 3-
 Ass.: _____

28

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

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$ 131.824,39

Imóvel avaliando

212,62
 Área: 213m²

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: localização

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Imóvel 1
 Área: 250m²
 Valor: R\$118.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$472,00
 Fator de homogeneização localização: 1,00

Imóvel 2:

Imóvel 2
 Área: 200m²
 Valor: R\$120.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$600,00
 Fator de homogeneização localização: 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 3:

Imóvel 3
 Área: 250m²
 Valor: R\$145.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$580,00
 Fator de homogeneização localização: 1,00

Imóvel 4:

Imóvel 4
 Área: 250m²
 Valor: R\$200.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$800,00
 Fator de homogeneização localização: 1,00

Imóvel 5:

Imóvel 5
 Área: 250m²
 Valor: R\$195.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$780,00
 Fator de homogeneização localização: 1,00

Imóvel 6:

Imóvel 6
 Área: 250m²
 Valor: R\$160.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$640,00
 Fator de homogeneização localização: 1,00

Imóvel 7:

Imóvel 7
 Área: 358m²
 Valor: R\$280.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$782,95
 Fator de homogeneização localização: 1,00

Imóvel 8:

Imóvel 8
 Área: 335m²
 Valor: R\$140.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$417,91
 Fator de homogeneização localização: 1,00

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

Imóvel 9:

Imóvel 9

Área: 180m²
 Valor: R\$85.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$472,22
 Fator de homogeneização localização: 1,00

Imóvel 10:

Imóvel 10

Área: 487m²
 Valor: R\$470.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$965,09
 Fator de homogeneização localização: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	R\$/m ² homog.
1	472,00	1,00	472,00
2	600,00	1,00	600,00
3	580,00	1,00	580,00
4	800,00	1,00	800,00
5	780,00	1,00	780,00
6	640,00	1,00	640,00
7	782,95	1,00	782,95
8	417,91	1,00	417,91
9	472,22	1,00	472,22
10	965,09	1,00	965,09

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:Média: $X = \sum(X_i)/n$

X = 651,02

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

S = 176,70

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

Valor crítico para 10 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96

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

Amostra 1: $d = 472,00 - 651,02 / 176,70 = 1,01 < 1.96$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 600,00 - 651,02 / 176,70 = 0,29 < 1.96$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 580,00 - 651,02 / 176,70 = 0,40 < 1.96$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 800,00 - 651,02 / 176,70 = 0,84 < 1.96$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 780,00 - 651,02 / 176,70 = 0,73 < 1.96$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 640,00 - 651,02 / 176,70 = 0,06 < 1.96$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 782,95 - 651,02 / 176,70 = 0,75 < 1.96$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d = 417,91 - 651,02 / 176,70 = 1,32 < 1.96$	(amostra pertinente)
Amostra 9: $d = 472,22 - 651,02 / 176,70 = 1,01 < 1.96$	(amostra pertinente)
Amostra 10: $d = 965,09 - 651,02 / 176,70 = 1,78 < 1.96$	(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 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 651,02 - 1.38 * 176,70 / \sqrt{(10 - 1)} = 569,74$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 651,02 + 1.38 * 176,70 / \sqrt{(10 - 1)} = 732,30$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 585,92 a R\$ 716,12

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: 600,00 (amostra 2); 640,00 (amostra 6).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 620,00

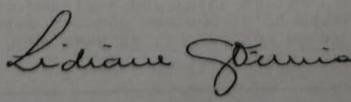
Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$ 620,00 * 212,62 = R\$131.824,39$$

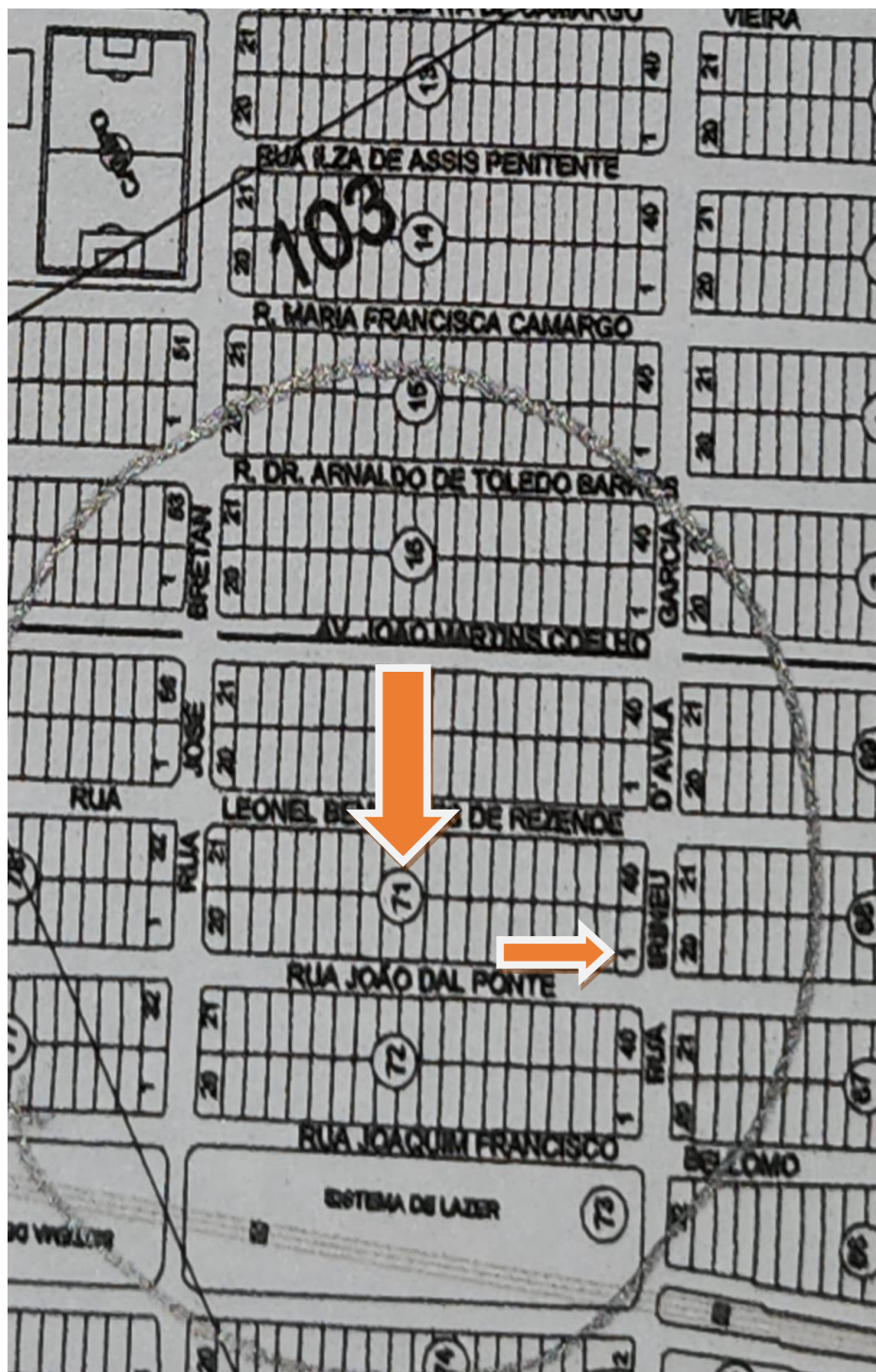
Valor do imóvel avaliando: R\$ 131.824,39

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

 PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA	
17501-900 - Rua Bahia, 40 Paço Municipal - SP - (14) 3402-6000 Inscrição no CNPJ: 44.477.909/0001-00	
SECRETARIA DA FAZENDA	
CERTIDÃO Nº 156 / 2024	
Requerente	JOSE ALBINO MARTINS MANZANO
Protocolo	92262/2024
Finalidade	
Inscrição	4360800 IdFísico 4360800
Proprietário:	BEGAIR JOSE DOS SANTOS - CRC: 116308 CRC 116308
Compromissário:	
Responsável:	BEGAIR JOSE DOS SANTOS - CRC: 116308
Endereço	RUA JOÃO DAL PONTE, 200 Complemento
Bairro / Cidade / UF	SANTA ANTONIETA II, JD / MARÍLIA / SP
Chefe da Divisão do Cadastro Fiscal Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura Municipal de Marília, Estado de São Paulo, etc.	
CERTIFICA	
Atendendo ao despacho exarado no protocolo acima informado, que dos assentamentos existentes nesta Prefeitura, verificou-se constar que no terreno que compreende o <u>Lote 01, da Quadra 71, do Bairro Jardim Santa Antonieta II</u>, encontra-se lançado, para fins de tributação, a construção sob o número 200, com frente para a Rua João Dal Ponte, mas, informamos que, se fosse lançado em separado, ao terreno sem benfeitorias teria sido atribuído o valor venal de R\$ 44.777,95 (Quarenta e Quatro Mil, Setecentos e Setenta e Sete Reais e Noventa e Cinco Centavos), para o exercício de 2024, devidamente inscrito no cadastro 4360800, para efeitos de tributação, neste município - código 438.	
O prazo de validade da certidão é de 180 (cento e oitenta dias), a contar da data de sua emissão, de acordo com o Artigo 132, da Lei Complementar 889/2019.	
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA, aos 27 de junho de 2024	
 Lidiane Gonçalves Leonel Ferreira Coordenadora do Cadastro Imobiliário	
Funcionário: Lidiane Gonçalves Leonel Ferreira	Esta certidão é válida até 27/12/2024
CertidaoTextoLivre	27/06/2024 13:40:56

33

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



34

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

Menu certidao-valor-venal... x + Criar Fazer login

Todas as ferramentas Editar Converter Assinar eletronicamente Localizar texto ou ferramentas

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 0703827/2024

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 **4360800**, são os seguintes:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	4360800
Situação:	ATIVO
Proprietário:	BEGAIR JOSE DOS SANTOS
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	JOÃO DAL PONTE, 200 -
Bairro/Loteamento:	SANTA ANTONIETA II,JD - QUADRA: 071 - LOTE: 001
Área do Terreno:	282,62 m²
Área Construída:	191,74 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 44.777,95
Valor Venal Predial:	R\$ 101.237,69
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 146.015,64

VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Menu certidao-valor-venal.pdf certidao-debitos-imo... x + Criar Fazer login

Todas as ferramentas Editar Converter Assinar eletronicamente Localizar texto ou ferramentas

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS
Nº 0703828/2024

CERTIFICA que, até a presente data, em relação à inscrição do imóvel nº **4360800**, abaixo identificado, **NÃO EXISTE DÉBITO VENCIDO**, porém **CONSTA DÉBITO A VENCER**, conforme relação abaixo, junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	4360800
Situação:	ATIVO
Proprietário:	BEGAIR JOSE DOS SANTOS
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	JOÃO DAL PONTE, 200 -
Bairro/Loteamento:	SANTA ANTONIETA II,JD - QUADRA: 071 - LOTE: 001
Cidade/UF:	MARILIA/SP

RELAÇÃO DE DÉBITOS				
Tributo	Exercício	Situação	Próxima Parcela	Última Parcela
Imposto Predial	2024	Ativa	15/07/2024	15/12/2024

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

VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE

35
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
Site: www.imoveismanzano.com.br
e-mail: josealbino@imoveismanzano.com.br