

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 1009370-89.2021.8.26.0344

CLASSE ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –DESPESAS CONDOMINIAIS

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO BENTO III

EXECUTADO: CRISTIAN APARECIDO DOS SANTOS GOMES E OUTROS

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 631 - 3 º PAVIMENTO DO BLOCO 6**, "CJTO HABITACIONAL SÃO BENTO III" BAIRRO NOVA MARÍLIA -CEP 17.523-029.
MATRICULA N º 67145-1º CRI- CADASTRO PMM 31256000

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 67145, 1º Registro de Imóveis da Comarca de Marília – SP, cadastrado (Prefeitura Municipal de Marília) sob o número de contribuinte nº 31256000.

7.3- O imóvel em avaliação foi vistoriado in loco por este subscritor no dia 29 DE AGOSTO DE 2024 , AS 13 HORAS.

7.4 - Nesta data o I.A encontrava-se desocupado, sendo que a vistoria foi acompanhada por PAMELA CRISTINA CAMARGO OLIVEIRA, inscrita no CPF/MF 465.533.307-16, CONJUGE DO CRISTIAN APARECIDO DOS SANTOS GOMES, residentes no bloco 7 apto 724, "SÃO BENTO III".

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 -boa/regular manutenção;

Estado de conservação da torre interna- necessária 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 ;

SALA 2 AMBIENTES;

COZINHA AZULEJOS;

ÁREA DE SERVIÇO;

REVESTIMENTO DOS WCS: CERÂMICO;PREJUDICADO SEM CONDIÇÃO DE VERIFICAR ESTADO DE CONSERVAÇÃO;

PISO INTERNO: PISO CERÂMICO; PREJUDICADO SEM CONDIÇÃO DE VERIFICAR ESTADO DE CONSERVAÇÃO;

PORTAS DE MADEIRA E BATENTES NECESSÁRIA MANUTENÇÃO ;

FECHADURAS E DOBRADIÇAS NECESSÁRIA MANUTENÇÃO;

ESQUADRIAS DE FERRO;

PINTURA INTERNA: NECESSÁRIA MANUTENÇÃO;

METAIS E LOUÇAS SANITÁRIAS E COZINHA NECESSÁRIA MANUTENÇÃO;

INTERRUPTORES, TOMADAS E LUMINÁRIAS NECESSÁRIA MANUTENÇÃO;

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 67145, 1º Registro de Imóveis de Marília e fazem parte integrante deste Parecer; possíveis alterações construtivas, **Não** estarão contidas nas averbações nestes documentos.

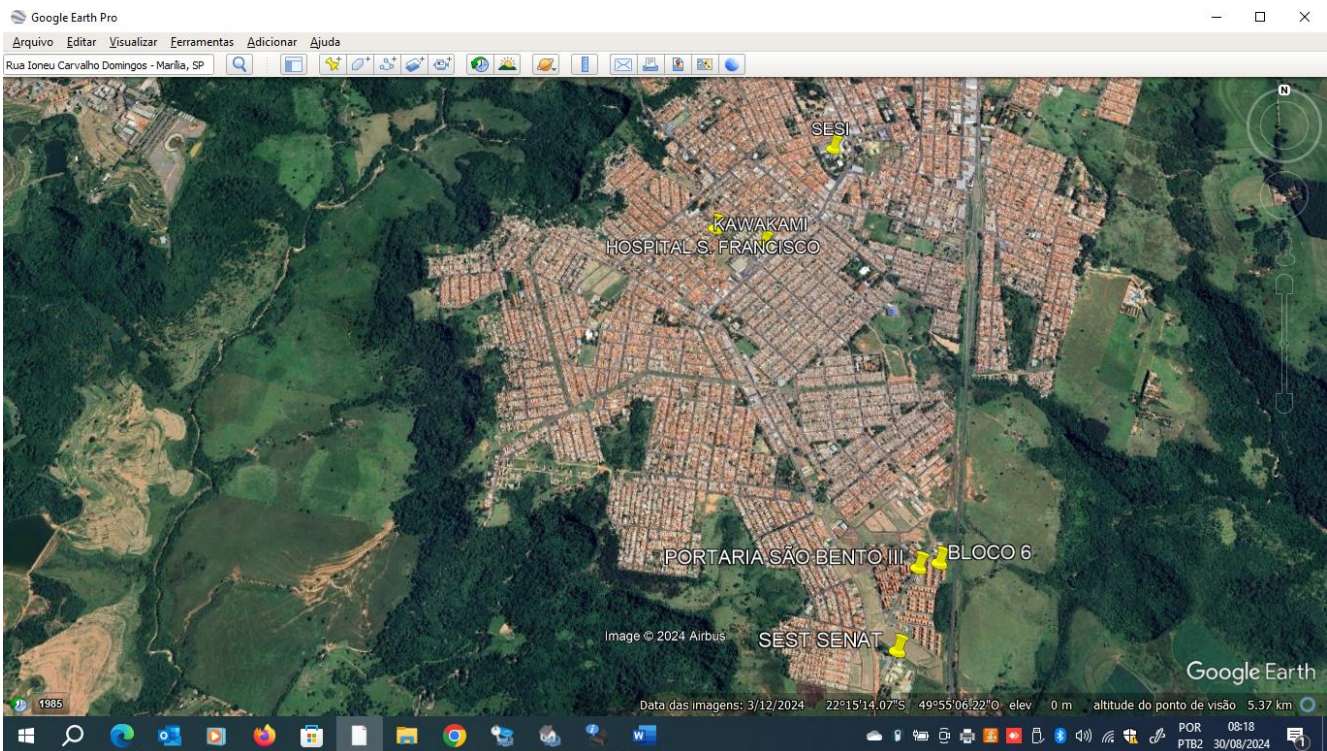
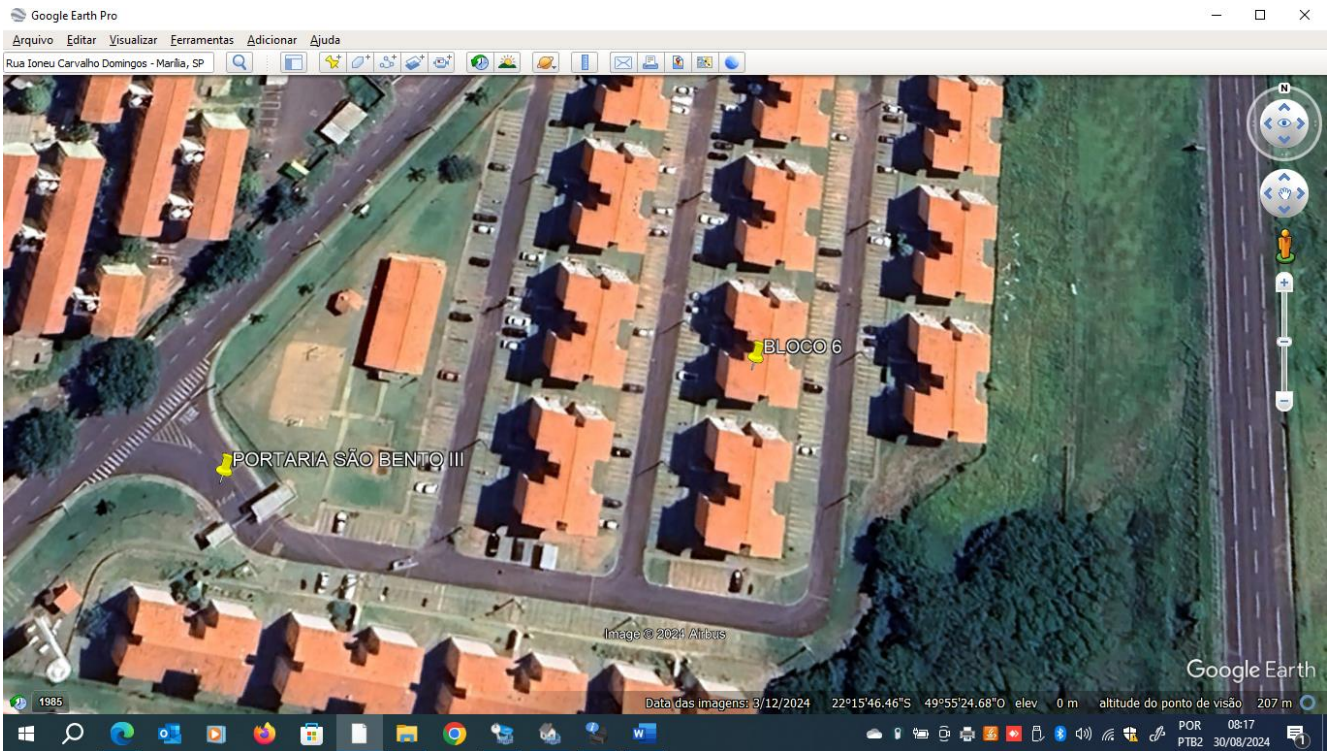
7

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



7

Este documento é **original**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2024 às 09:58 , sob o número WMIA24701880663 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009370-89.2021.8.26.0344 e código KosZ91zN.

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 67145

* **PLANTAS CONSTRUTIVAS**
Nº 3192/2014

* IPTU – CADASTRO
Nº 31256000 DÉBITOS

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

*DAEM
Nº 124289/35 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.
PORTA DE ENTRADA UNIDADE 631



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



COZINHA



HALL



DORMITÓRIO I // II



12

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

AREA GAS



HIDROMETRO -DAEM



VAGA DA UNIDADE 631



13

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.

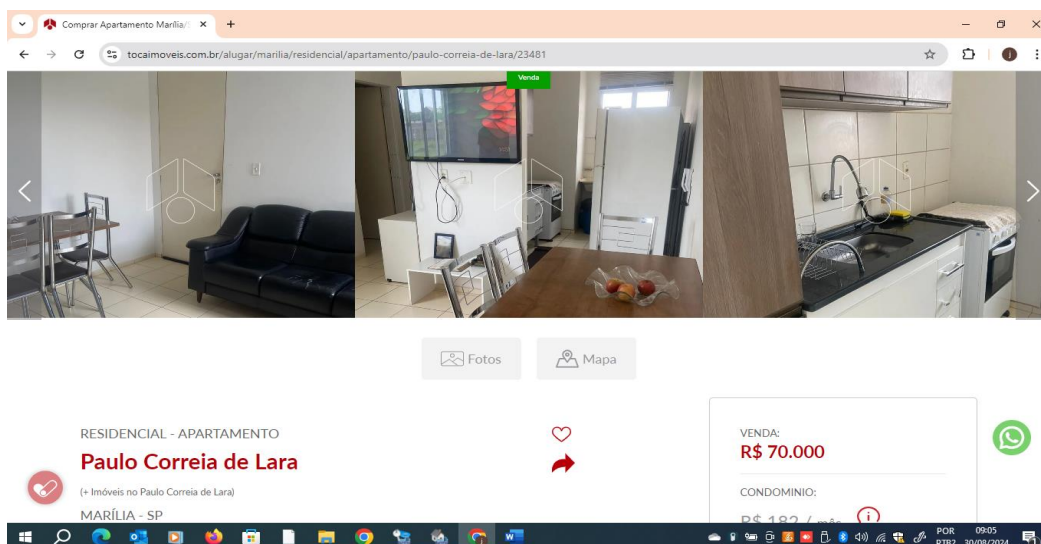
IMÓVEL REFERENCIAL

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



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

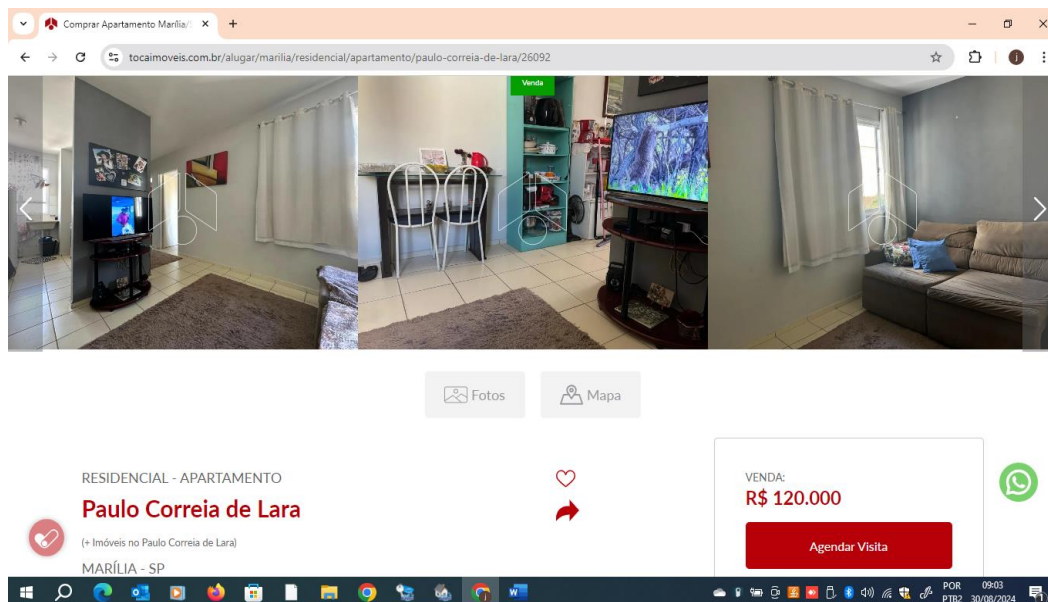
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 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



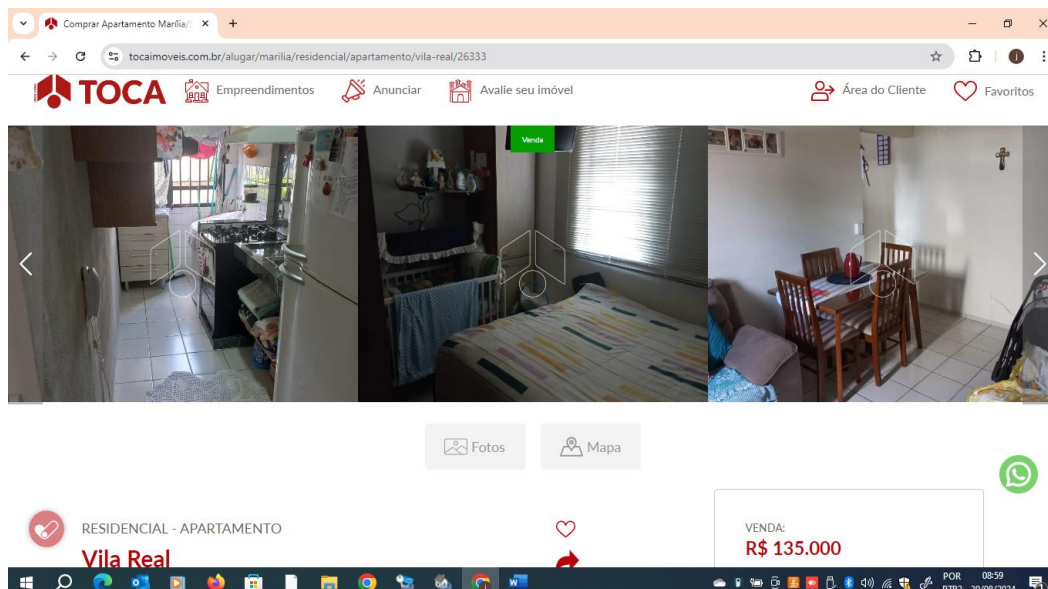
IMÓVEL REFERENCIAL

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



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

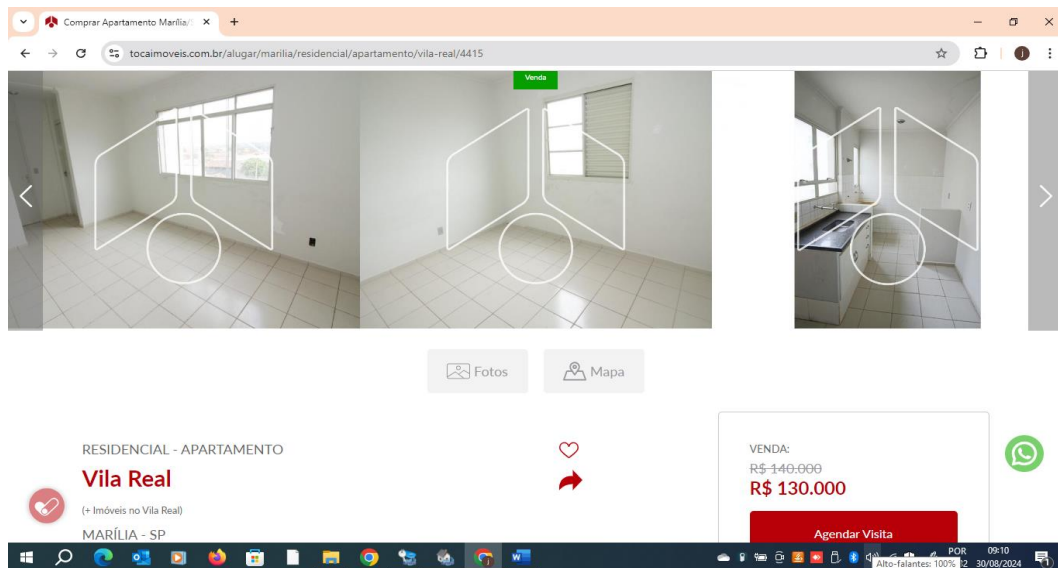
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 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



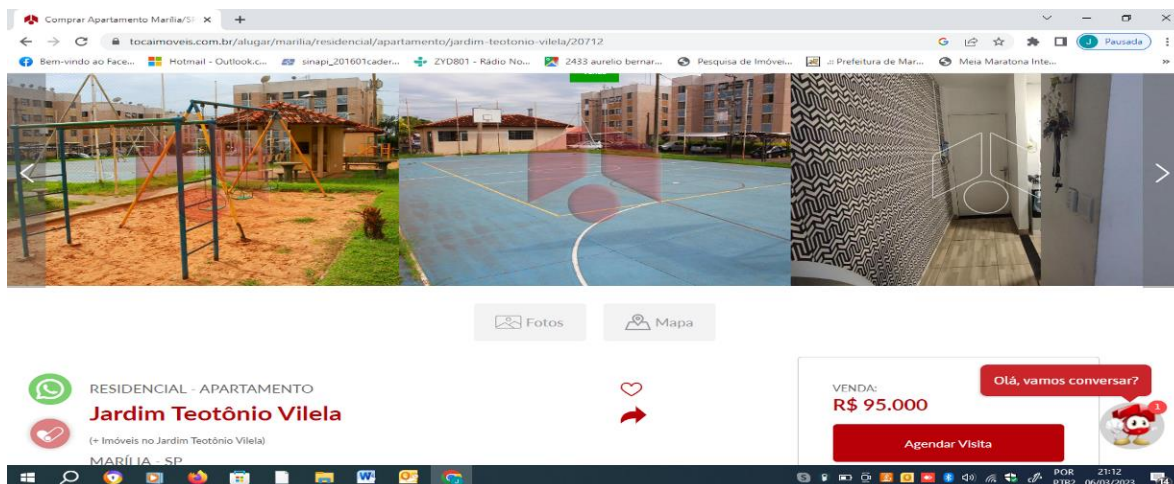
IMÓVEL REFERENCIAL

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



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

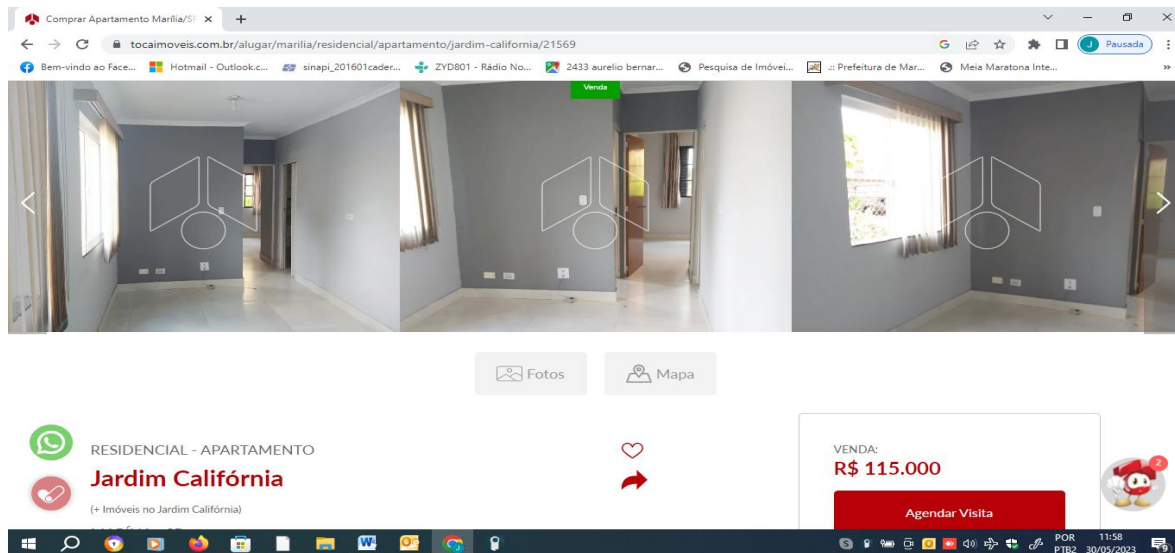
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 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



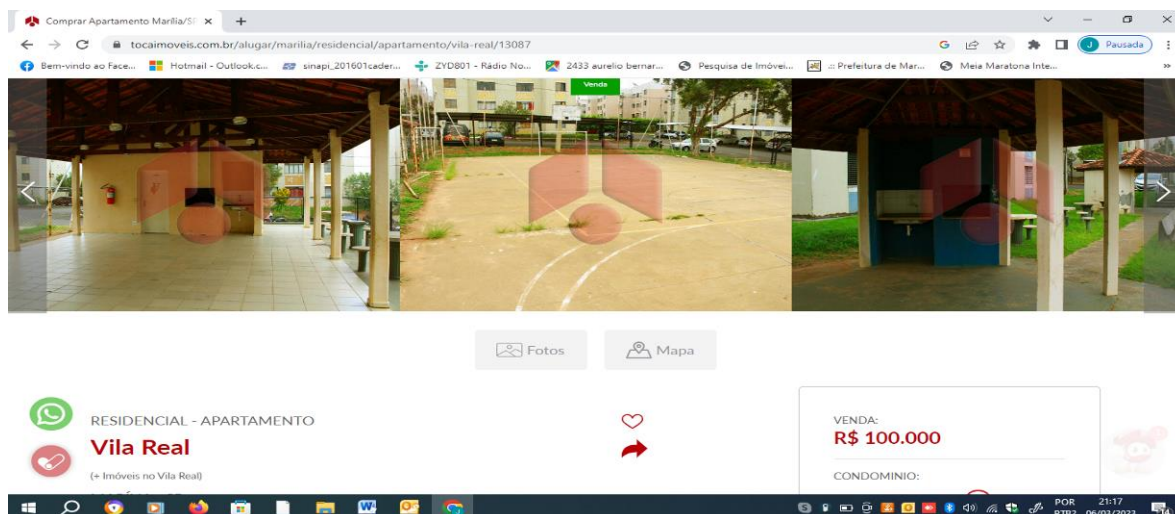
IMÓVEL REFERENCIAL

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



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

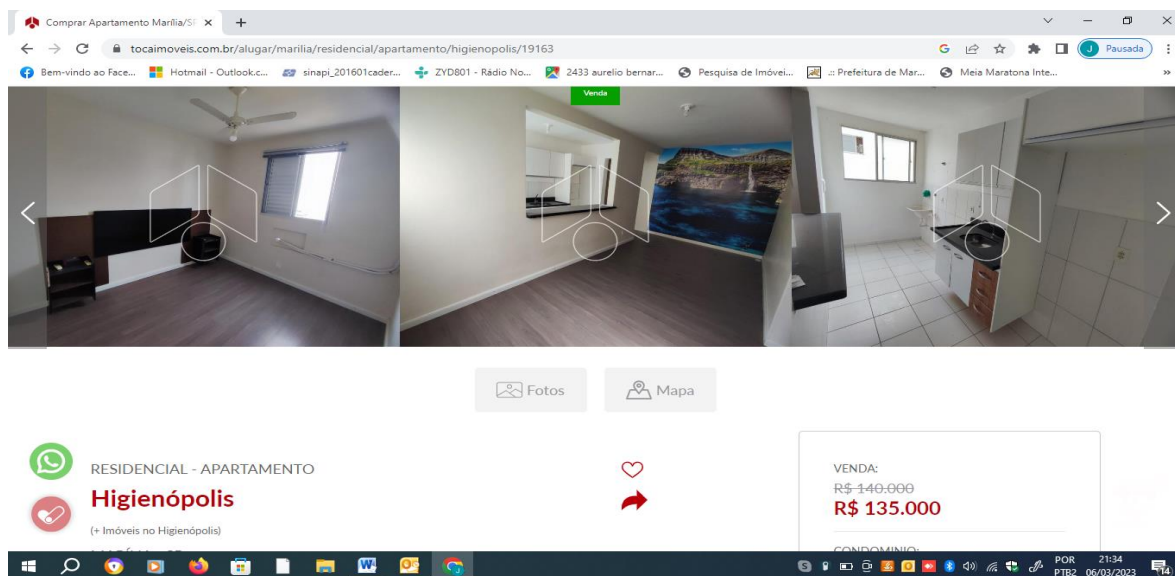
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 19163 PQ MIRABILIS -BAIRRO CAVALARI

TELEFONE: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 135.000,00

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



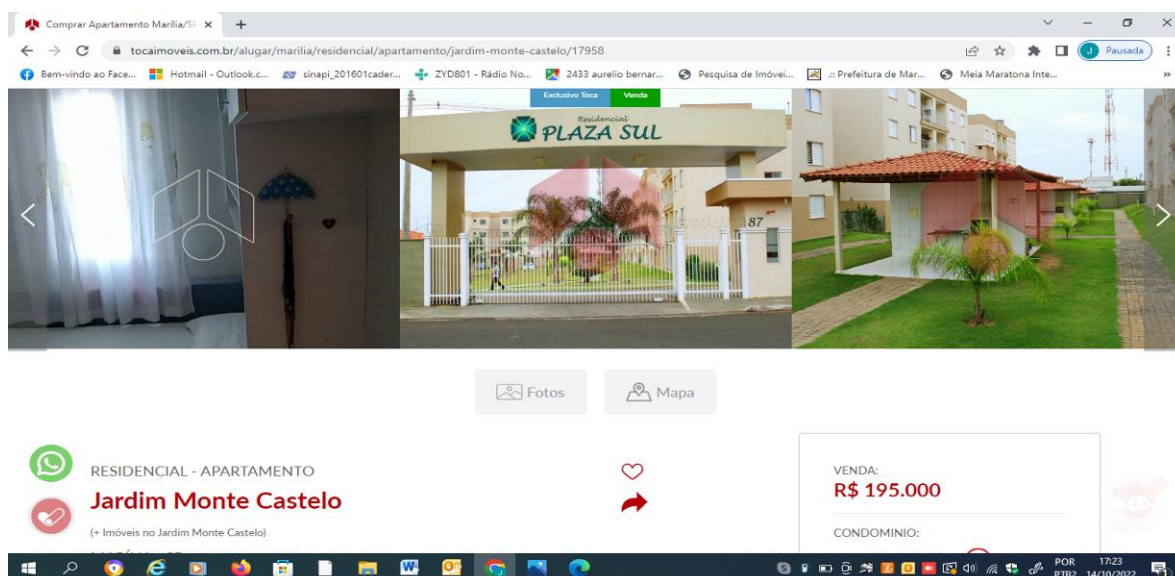
IMÓVEL REFERENCIAL

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

TELEFONE: (14)3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 195.000,00

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



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

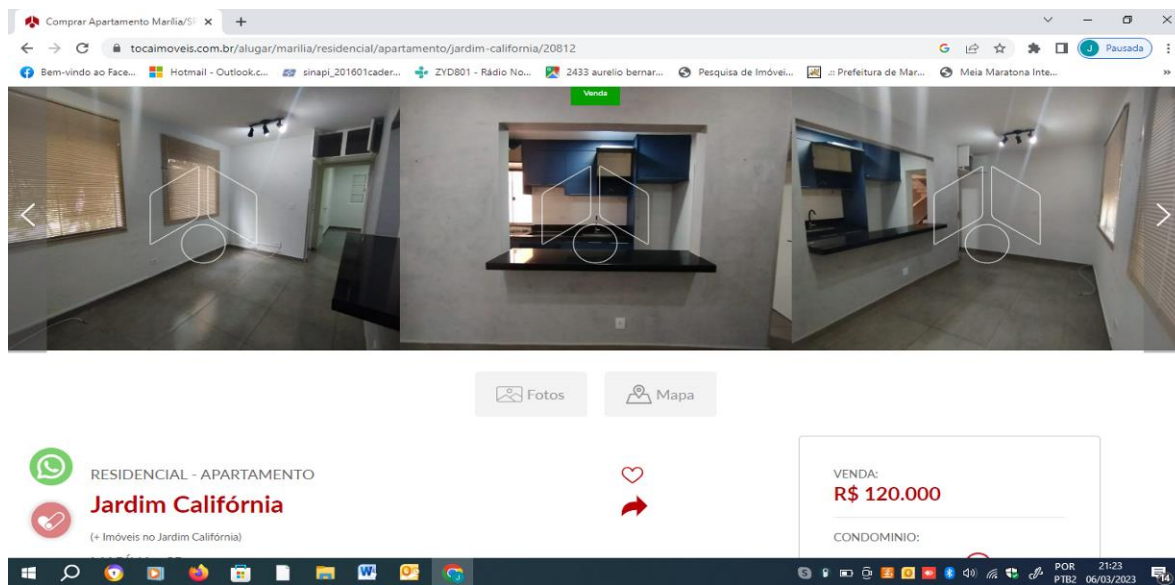
IMÓVEL REFERENCIAL

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

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 120.000,00

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



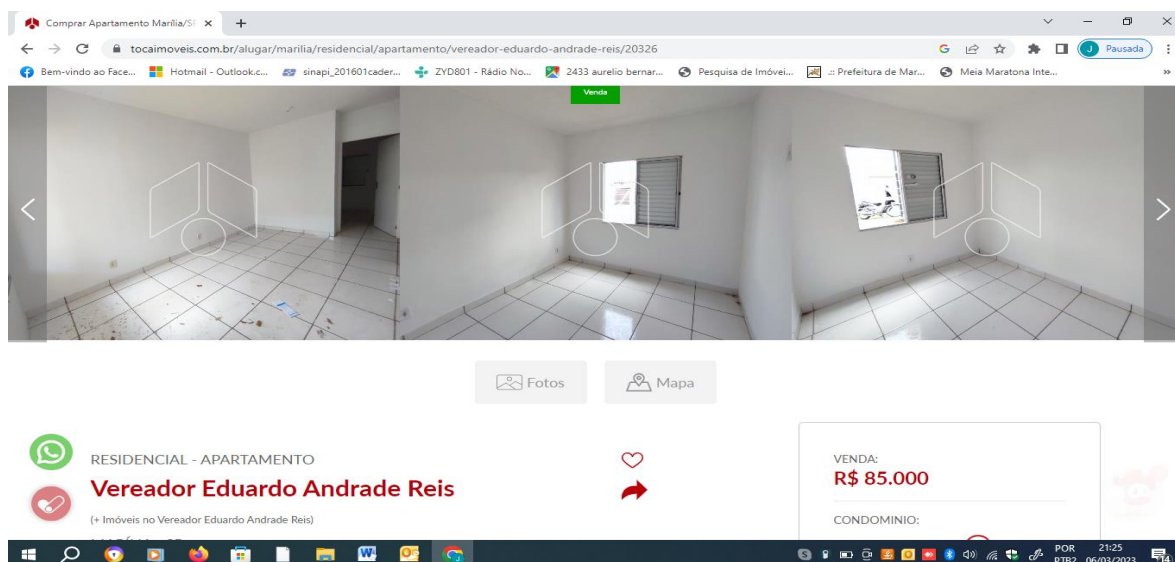
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 20326 BAIRRO EDUARDO REIS

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 85.000,00

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



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

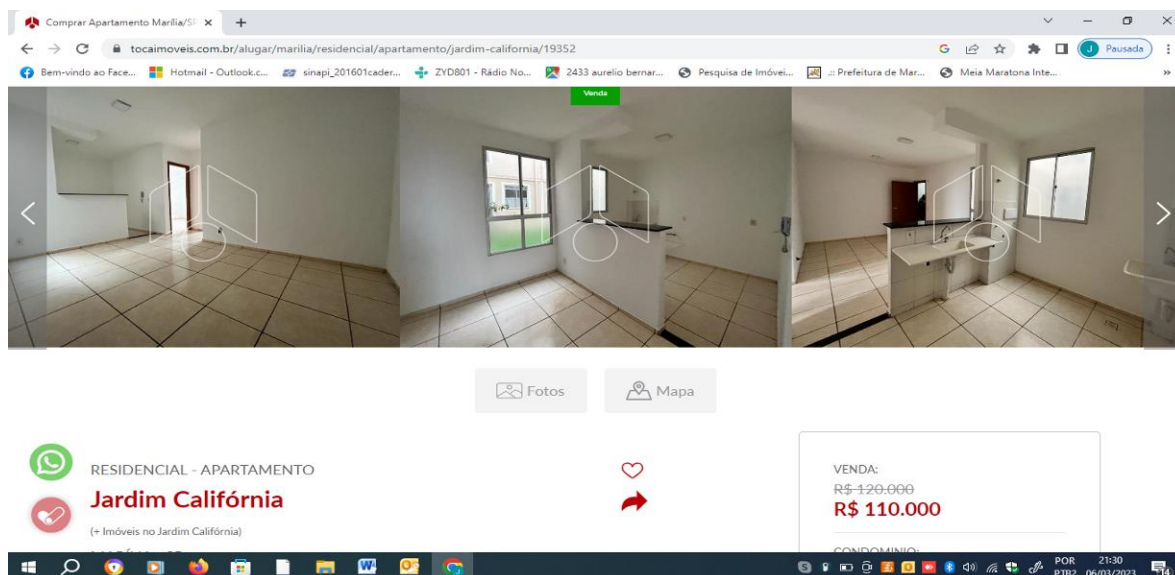
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 19352 PARQUE SALÉ BAIRRO CALIFORNIA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 110.000,00

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



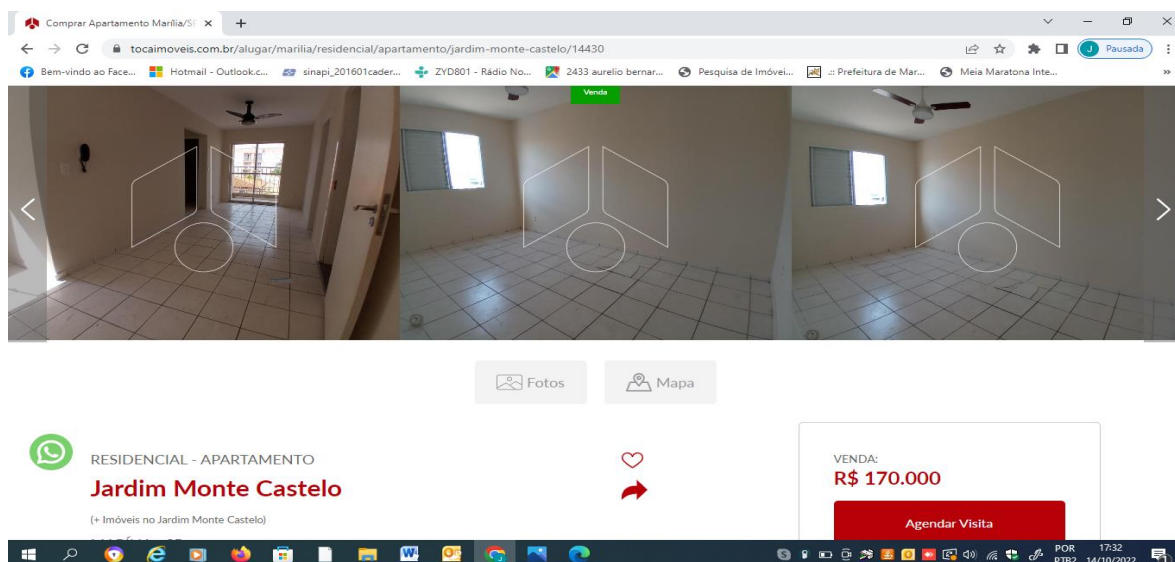
IMÓVEL REFERENCIAL

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

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 170.000,00

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



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

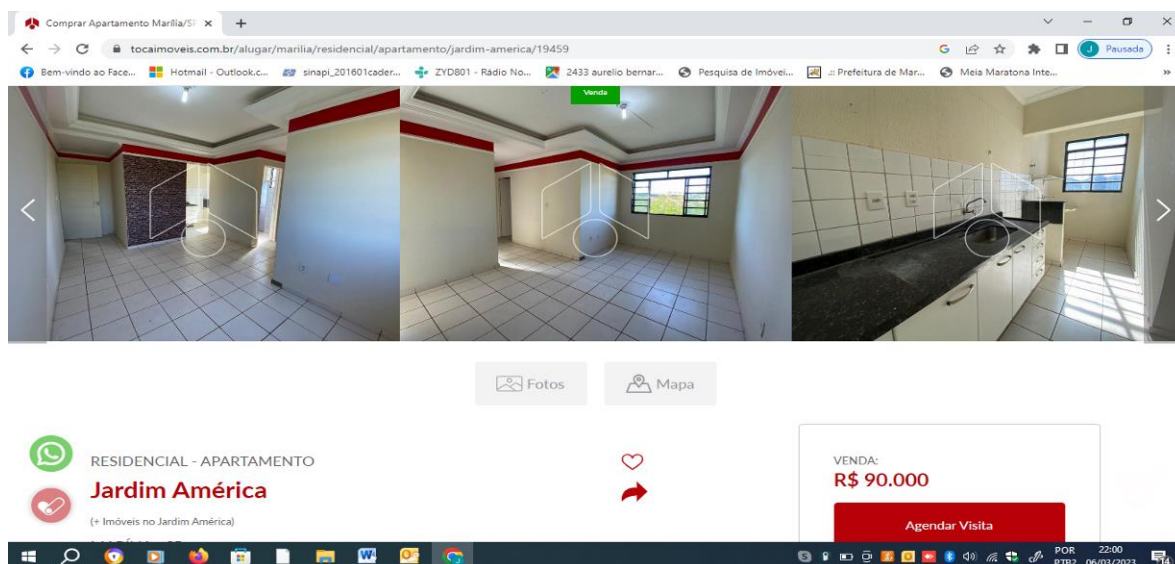
IMÓVEL REFERENCIAL

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

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 90.000,00

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



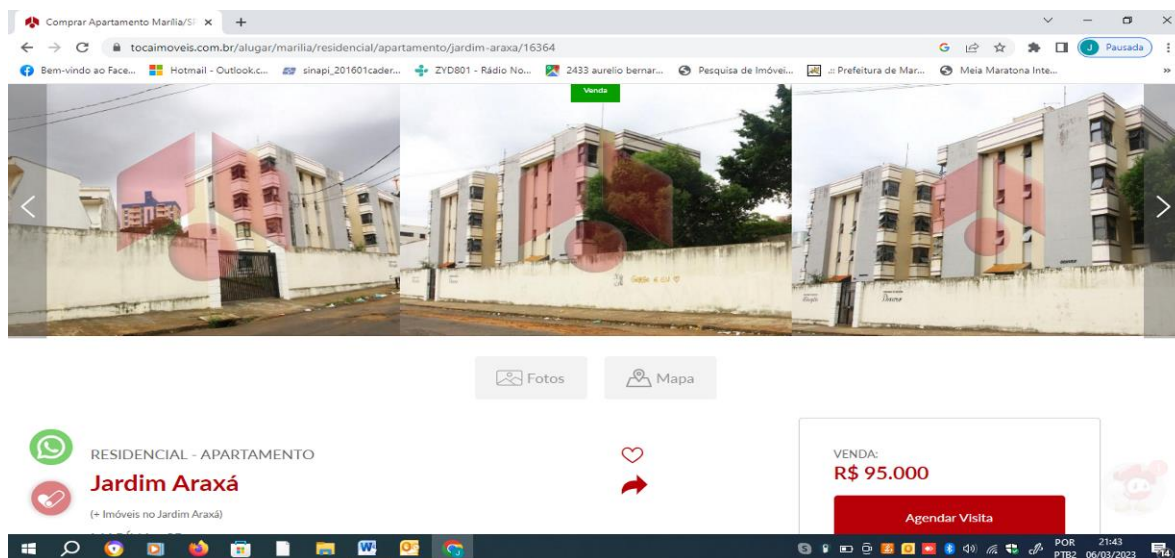
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 16364 RESIDE DENVER MENPHIS BAIRRO ARAXÁ

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 95.000,00

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.

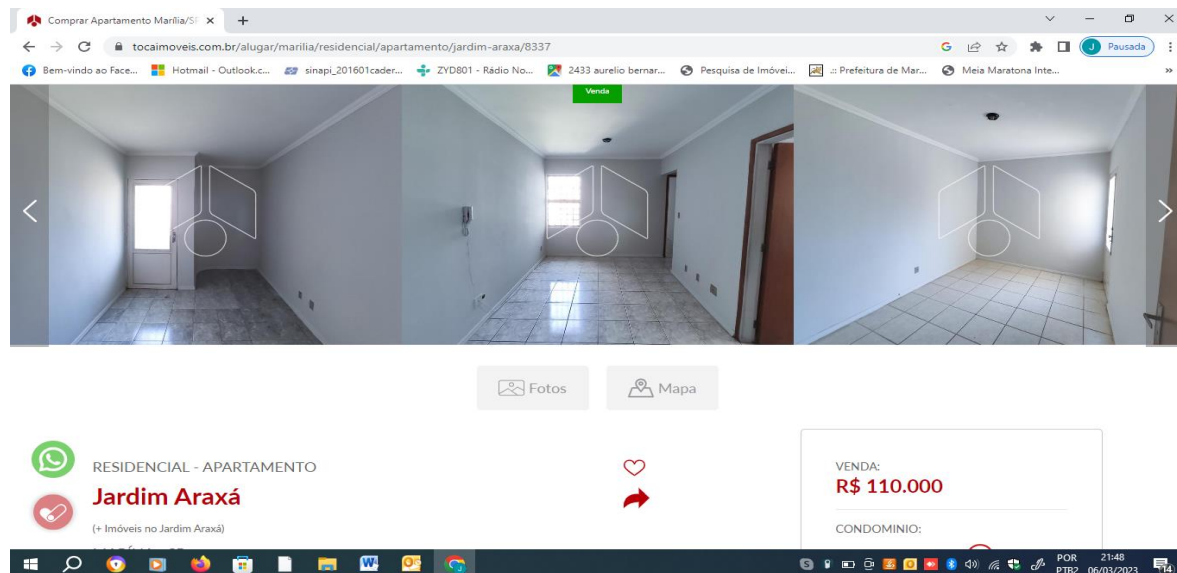
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 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



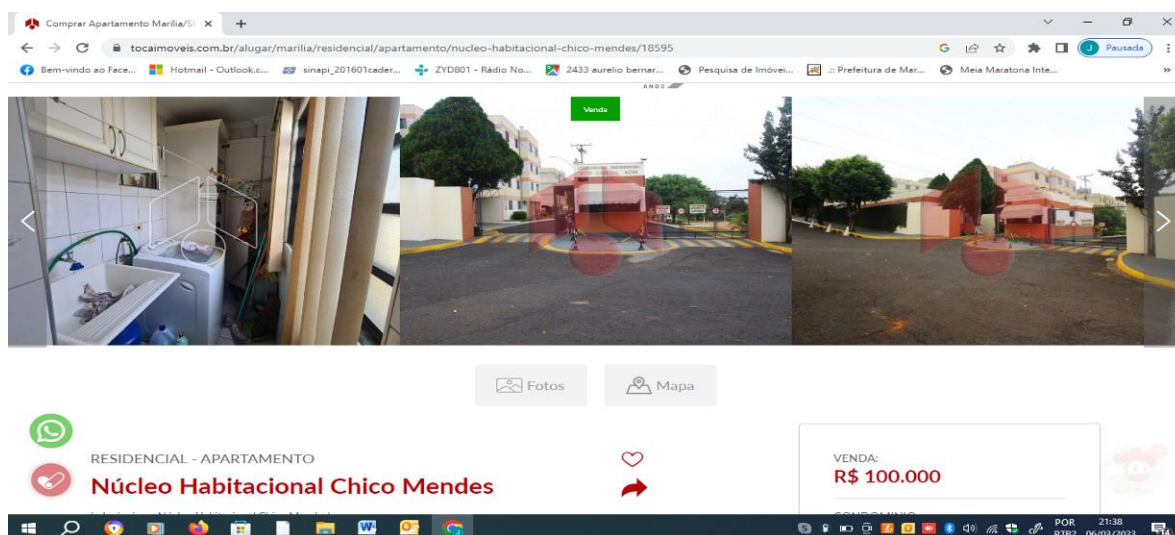
IMÓVEL REFERENCIAL

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



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

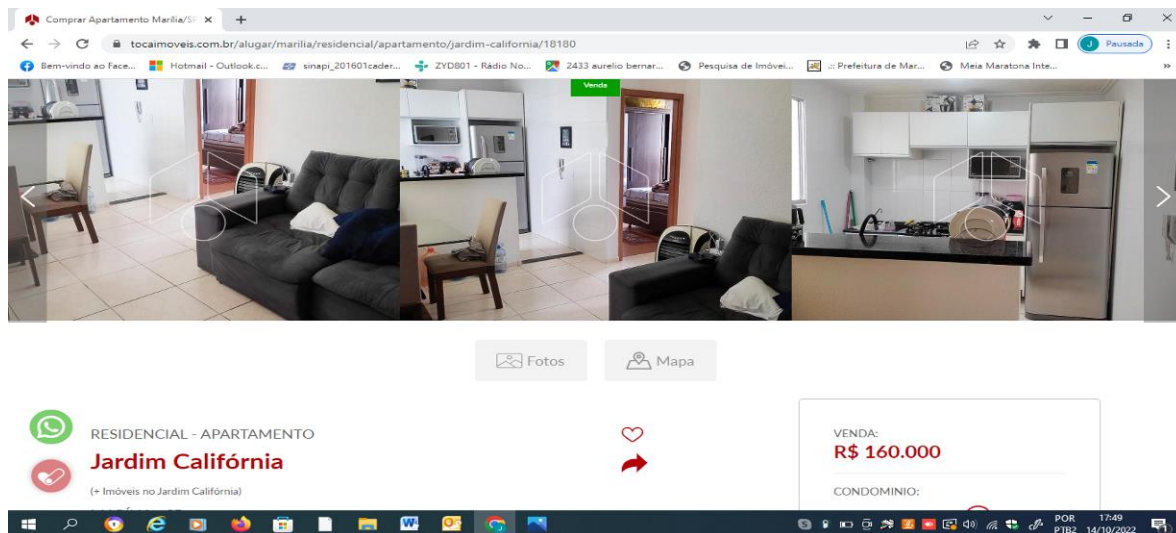
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 18180 PARQUE RESIDENCIAL SALÉ -CALIFÓRNIA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 160.000,00

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



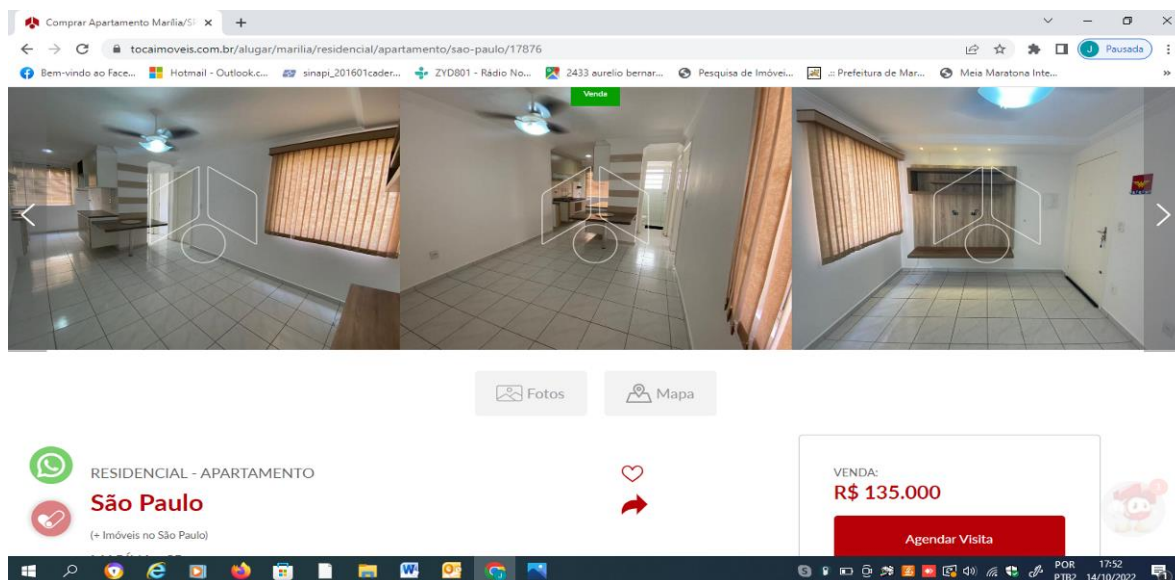
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 17740 RESERVA PALMITAL -BAIRRO PALMITAL

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 128.000,00

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



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

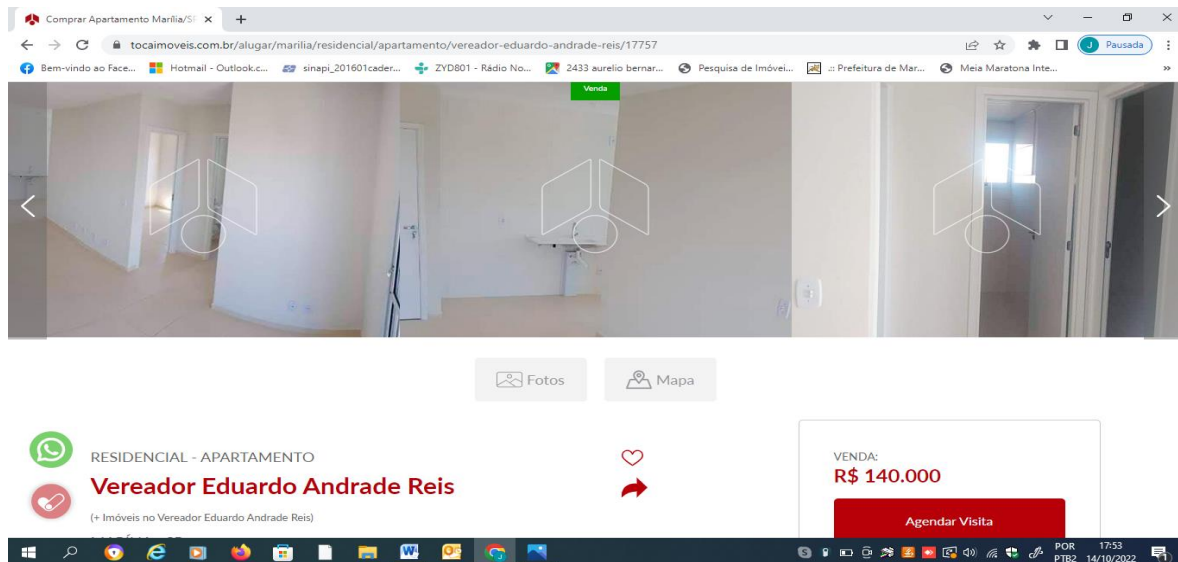
IMÓVEL REFERENCIAL

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

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 140.000,00

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



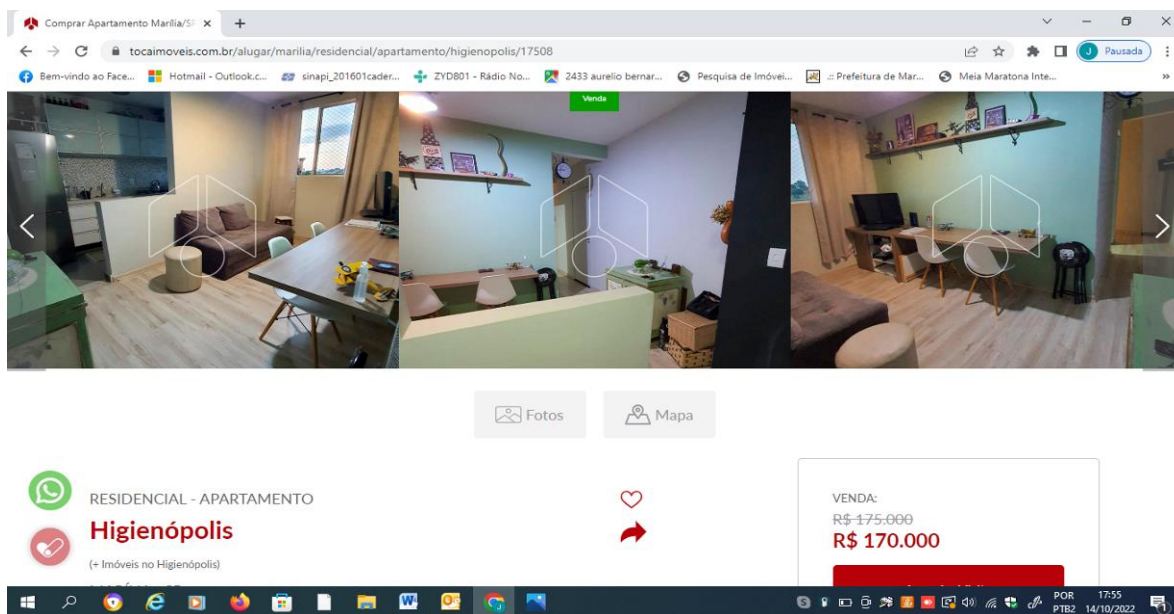
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 17508 RESIDENCIAL MIRABILIS CALIFORNIA

TELEFONE: (14) 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 170.000,00

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



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

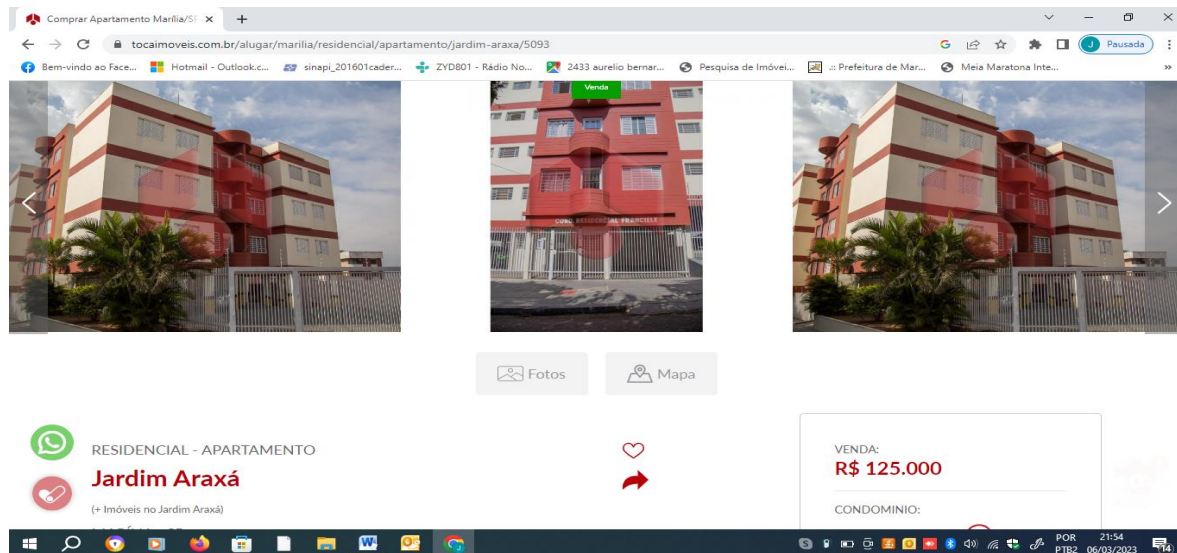
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: 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



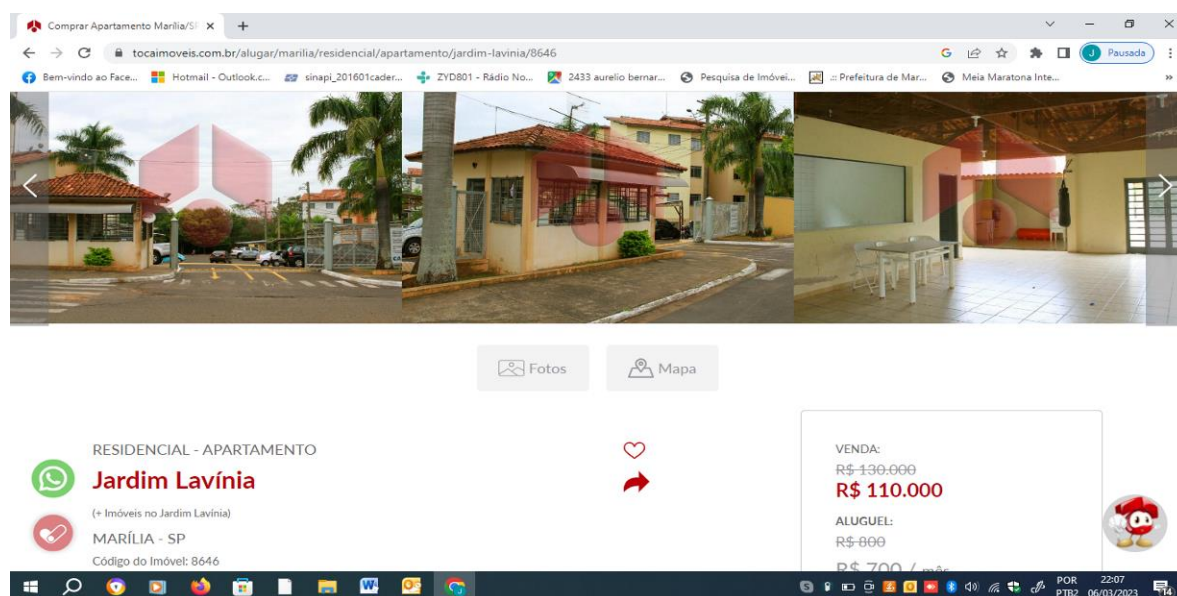
IMÓVEL REFERENCIAL

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



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

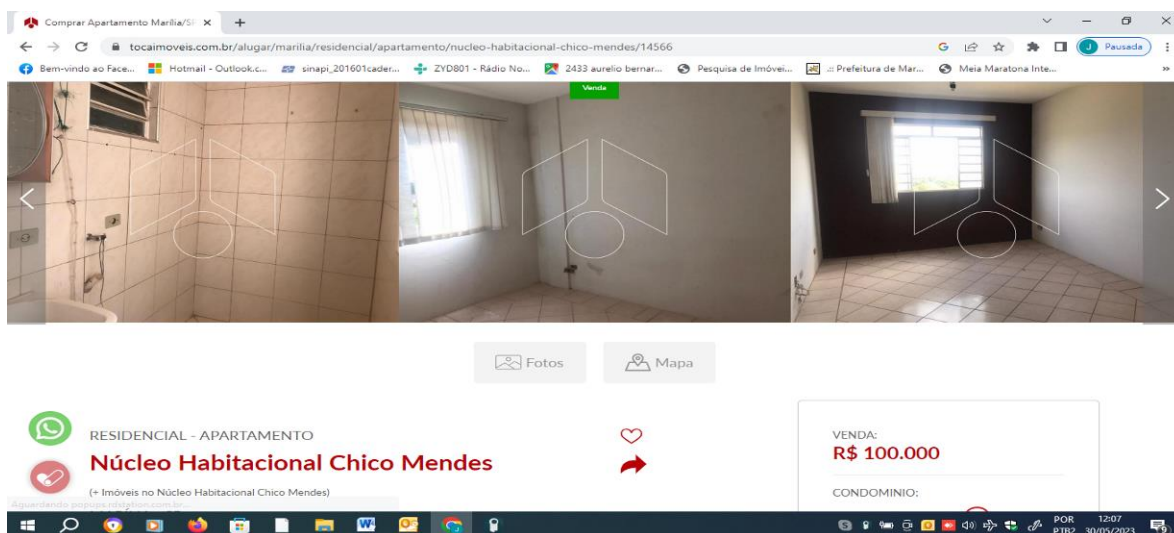
IMÓVEL REFERENCIAL

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REFERENCIA 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



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 de 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.

ROSS HEIDECHE -REPAROS SIMPLES IMPORTANTES
55,20 % - CLASSIFICAÇÃO-VIDA ÚTIL 10 ANOS

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

R\$ 104.666,01 - 55,20% = R\$ 46.890,37

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

27
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\$ 46.890,37 Quarenta e seis mil oitocentos e noventa reais trinta e sete centavos

(+ 6 %) R\$ 49.703,79 quarenta e nove mil setecentos e três reais setenta e nove centavos

(- 6 %) R\$ 44.076,95 quarenta e quatro mil setenta e seis reais noventa e cinco 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

28

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

ANEXOS

PREFEITURA DE MARÍLIA

x

PREFEITURA DE MARÍLIA

x

certidao-valor-venal.pdf

x

+

<

>

↺

Adobe Acrobat: ferramentas para editar, converter e assinar PDFs

chrome-extension://efaidnbmnmbipbcpjpcglclefindmkaj/https://meuimovel.marilia.sp.gov.br/pmm/c...

🔍

☆

🏠

📌

⋮

Todas as ferramentas

Editar

Converter

Assinatura eletrônica

🌐 meuimovel... / certida...or-venal

🔍

📄

↓

🖨️

⋮

Compartilhar

Fazer login

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 0720557/2024

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 **31256000**, são os seguintes:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	31256000
Situação:	ATIVO
Proprietário:	ESPÓLIO DE RIVELINO GOMES
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	IONEU CARVALHO DOMINGOS, 360 - BL 06 - APTO 631 - 3 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

1

1

^

v

🔍

🔄

📄

🔍

🔍

Windows taskbar icons: Edge, Chrome, Firefox, File Explorer, Word, etc.

System tray: Network, Volume, Date/Time (POR PTB2 29/08/2024 17:17)

PREFEITURA DE MARÍLIA

x

certidao-debitos-imobiliario.pc x

+

<

>

↺

Adobe Acrobat: ferramentas para editar, converter e assinar PDFs

chrome-extension://efaindbmnnibpcajpgclcfindmkaj/https://meuimovel.marilia.sp.gov.br/pmm/c...

🔍

☆

🖨️

📄

🌐

🔍

📄

↓

🖨️

⋮

Compartilhar

Fazer login

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS
Nº 0720559/2024

CERTIFICA que, até a presente data, em relação à inscrição do imóvel nº **31256000**, abaixo identificado, **CONSTA DÉBITO TRIBUTÁRIO**, conforme relação abaixo, junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nº do Cadastro:	31256000
Situação:	ATIVO
Proprietário:	ESPÓLIO DE RIVELINO GOMES
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	IONEU CARVALHO DOMINGOS, 360 - BL 06 - APT0 631 - 3 PAV
Bairro/Loteamento:	PAULO C LARA - QUADRA: SN - LOTE: C (P/LT SN PTE DO AN
Cidade/UF:	MARÍLIA/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
Imposto Predial	2024	80,71	0,00	3,24	3,83	0,00	87,78
Total Geral		565,55	60,26	146,35	58,32	0,00	830,48

Windows taskbar icons

17:18

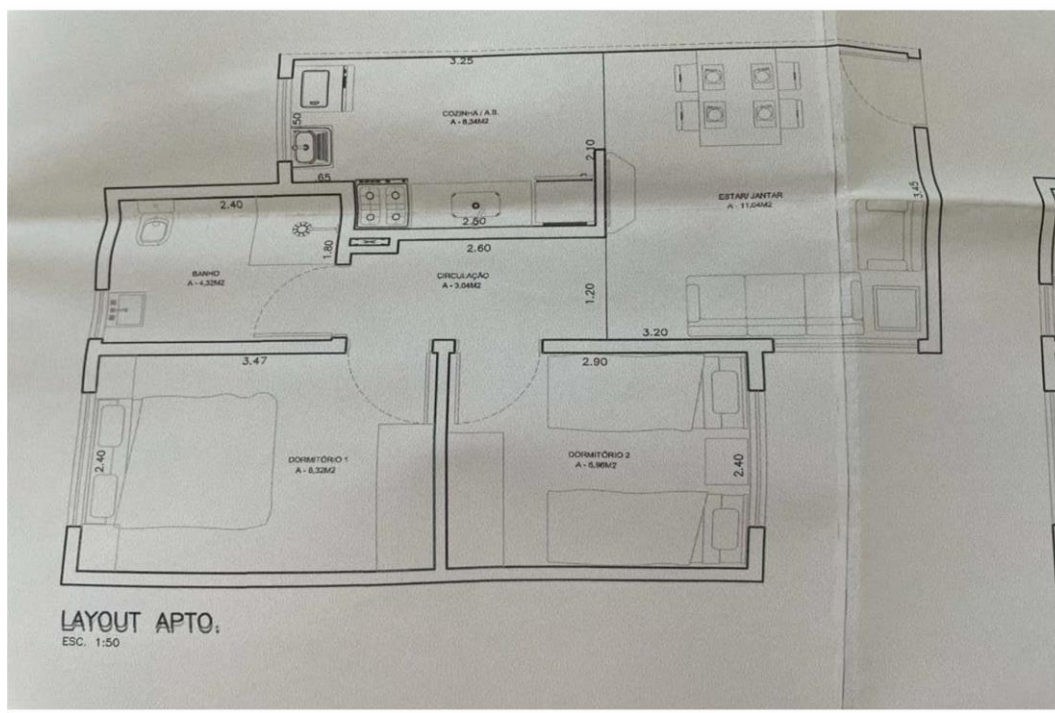
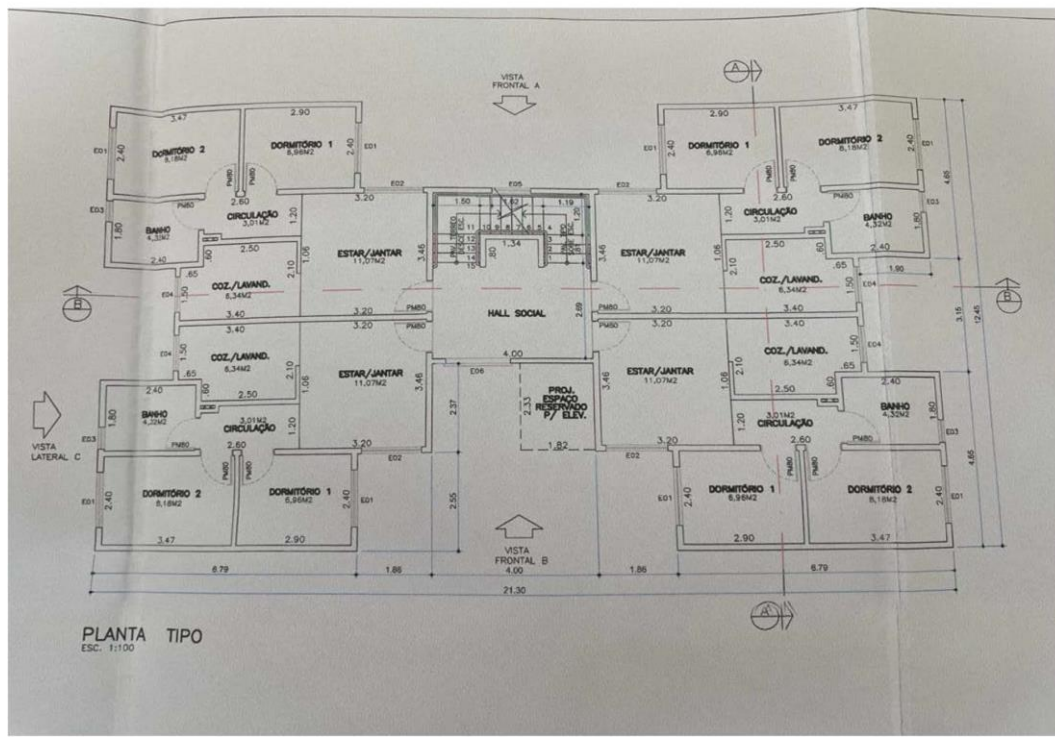
POR PTB2 29/08/2024

30

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

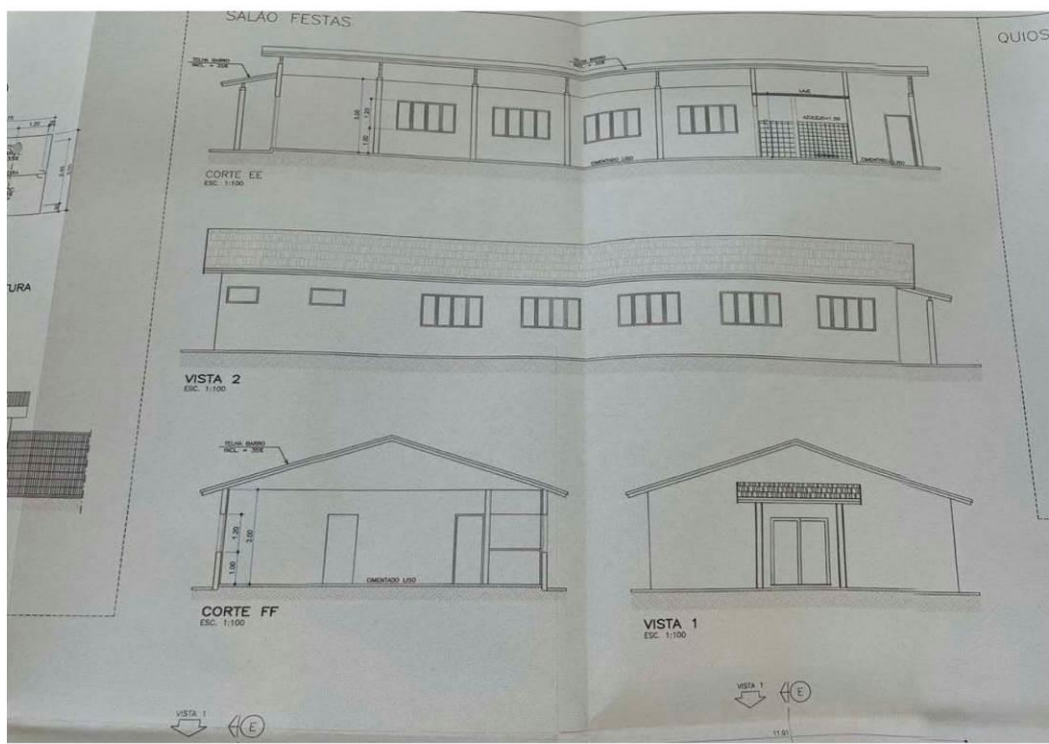
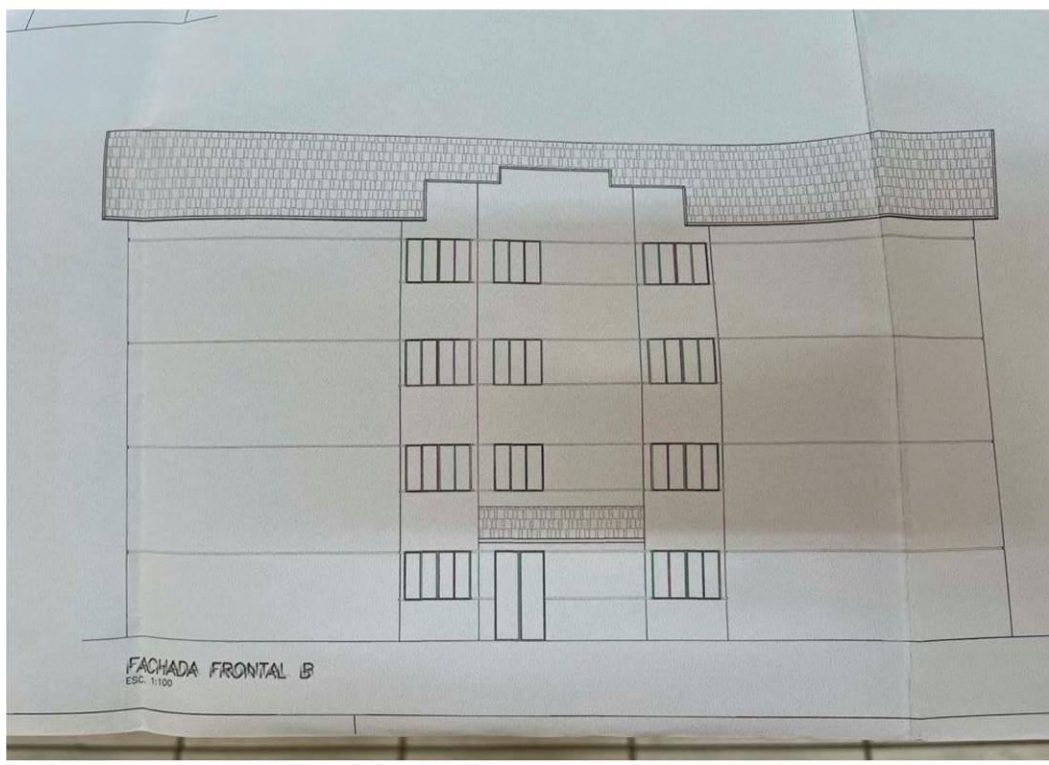


31

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

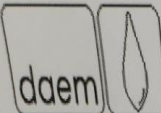
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



32

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

DAEM CAD 124289-35 APTO 631 SÃO BENTO III



DEPARTAMENTO AGUA E ESGOTO MARILIA

Extrato de Débito - EXT001

30/08/2024 15:11:08

Proprietário: CRISTINA DOS SANTOS GONÇALVES

CDC: 124289-35 **Identificação:** 18-0196-2246-00360-01-45

Endereço: Rua IONEU CARVALHO DOMINGOS, 00360 **Nro. Hidrômetro:** A15L163533 **Grupo:** 18

3alirro: CONJ.HAB.RESID. SÃO BENTO III **Compl.:** BL 06 - APTO 631

Quadra: S/N **Lote:** S/N **Qd.Lt:** **Cep:**17523029 **Inscr.P.M.:** TARIFA SOCIAL

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

CDC: 124289

Nome		Responsabilidade	
CRISTINA DOS SANTOS GONÇALVES		Responsável	

Contas em aberto

Ref. - DV	Vencido	Prazo Pgt.	Situação	Atr.	D.A.	Cons.	Valor	Est.Parc.	Multa	Juros	C.Mon.	Honor.	Total
12/2016-58	07/12/2016		PROTESTO	2.823	S	16	25,25	0,00	11,09	51,01	30,20	11,76	129,31
12/2017-16	05/12/2017		PROTESTO	2.480	S	30	89,03	0,00	32,14	128,55	85,69	33,54	368,95
01/2018-26	05/01/2018		PROTESTO	2.429	S	10	23,91	0,00	7,31	28,87	19,34	7,94	87,37
03/2018-99	06/03/2018		PROTESTO	2.369	S	3	10,83	0,00	4,56	17,56	11,98	4,49	49,42
04/2018-72	05/04/2018		PROTESTO	2.339	S	3	10,83	0,00	4,53	17,22	11,83	4,44	48,85
05/2018-55	07/05/2018		PROTESTO	2.307	S	3	10,83	0,00	4,51	16,91	11,71	4,40	48,36
06/2018-39	07/06/2018		PROTESTO	2.276	S	3	10,83	0,00	4,45	16,45	11,40	4,31	47,44
07/2018-12	05/07/2018		PROTESTO	2.248	S	1	10,83	0,00	4,36	15,93	10,99	4,21	46,32
08/2018-03	06/08/2018		PROTESTO	2.216	S	2	10,83	0,00	4,34	15,63	10,86	4,17	45,85
09/2018-85	05/09/2018		PROTESTO	2.186	S	16	54,02	0,00	21,51	76,35	53,52	20,54	225,94
10/2018-17	05/10/2018		PROTESTO	2.156	S	17	60,97	0,00	23,87	83,55	58,49	22,68	249,46
11/2018-08	06/11/2018		PROTESTO	2.124	S	20	81,44	0,00	31,66	109,22	76,85	29,92	329,09
12/2018-80	06/12/2018		PROTESTO	2.094	S	11	36,96	0,00	14,37	48,85	34,88	13,51	148,57
01/2019-90	07/01/2019		PROTESTO	2.062	S	1	21,66	0,00	8,42	28,21	20,44	7,87	86,60
02/2019-73	06/02/2019		PROTESTO	2.032	S	9	34,91	0,00	13,57	44,78	32,94	12,62	138,82
03/2019-56	06/03/2019		PROTESTO	2.004	S	15	51,65	0,00	19,90	64,68	47,85	18,41	202,49
04/2019-30	06/04/2019		PROTESTO	1.971	S	14	48,86	0,00	18,59	59,49	44,10	17,10	188,14
05/2019-13	06/05/2019		PROTESTO	1.943	S	1	23,75	0,00	8,95	28,21	21,02	8,19	90,12
06/2019-04	07/06/2019		PROTESTO	1.911	S	4	23,75	0,00	8,91	27,63	20,82	8,11	89,22
07/2019-86	05/07/2019		PROTESTO	1.883	S	3	23,75	0,00	8,84	26,97	20,47	8,00	88,03
08/2019-69	06/08/2019		PROTESTO	1.851	S	3	23,75	0,00	8,81	26,42	20,29	7,93	87,20
09/2019-43	05/09/2019		PROTESTO	1.821	S	3	23,75	0,00	8,81	25,98	20,29	7,88	86,71
10/2019-81	07/10/2019		PROTESTO	1.789	S	2	23,75	0,00	8,77	25,44	20,12	7,81	85,89
11/2019-64	06/11/2019		PROTESTO	1.759	S	2	23,75	0,00	8,71	24,93	19,82	7,71	84,82
12/2019-48	06/12/2019		PROTESTO	1.729	S	0	23,75	0,00	8,69	24,33	19,69	7,65	84,11
01/2020-71	06/01/2020		PROTESTO	1.698	S	0	23,75	0,00	8,51	23,40	18,80	7,45	81,91
02/2020-54	06/02/2020		PROTESTO	1.667	S	0	23,75	0,00	8,47	22,87	18,60	7,37	81,06
03/2020-38	06/03/2020		PROTESTO	1.638	S	0	23,75	0,00	8,43	22,34	18,40	7,29	80,21
04/2020-11	30/12/2020		PROTESTO	1.339	S	0	23,75	0,00	6,94	15,27	10,96	5,69	62,61
05/2020-02	06/05/2020		PROTESTO	1.577	S	0	23,75	0,00	8,28	21,08	17,55	7,06	77,68
06/2020-84	05/06/2020		PROTESTO	1.547	S	0	23,75	0,00	8,24	20,59	17,43	7,00	77,01
07/2020-67	07/07/2020		PROTESTO	1.515	S	0	23,75	0,00	8,11	19,87	16,80	6,85	75,38
08/2020-41	06/08/2020		PROTESTO	1.485	S	0	23,75	0,00	7,93	19,04	15,92	6,66	73,30
09/2020-24	08/09/2020		PROTESTO	1.452	S	0	23,75	0,00	7,72	18,15	14,86	6,45	70,93
10/2020-82	07/10/2020		PROTESTO	1.423	S	0	23,75	0,00	7,40	17,02	13,25	6,14	67,56
11/2020-46	05/11/2020		PROTESTO	1.394	S	2	23,75	0,00	7,17	16,13	12,09	5,91	65,05
12/2020-29	07/12/2020		PROTESTO	1.362	S	2	23,75	0,00	6,94	15,27	10,96	5,69	62,61
01/2021-39	06/01/2021		PROTESTO	1.332	S	2	23,75	0,00	6,88	14,78	10,63	5,60	61,64
02/2021-12	05/02/2021		PROTESTO	1.302	S	4	24,81	0,00	7,00	14,70	10,20	5,67	62,38
03/2021-03	05/03/2021		PROTESTO	1.274	S	3	24,81	0,00	6,83	14,00	9,33	5,50	60,47
04/2021-85	05/04/2021		PROTESTO	1.243	S	1	24,81	0,00	6,53	13,27	8,36	5,31	58,38
05/2021-68	06/05/2021		PROTESTO	1.212	S	3	24,81	0,00	6,54	12,75	7,87	5,20	57,17
06/2021-42	07/06/2021		PROTESTO	1.180	S	3	24,81	0,00	6,28	11,93	6,58	4,96	54,56

Prezado Contribuinte, mantenha seu cadastro atualizado!

B - Cebi Informática

Auto_ExtornoGerar3.rpt v.6

30/08/2024 15:11:08

Página: 1 de 2

33

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

DC: 124289	Identificação: 18-0196-2246-00360-01-45	Nro. Hidrômetro: A15L163533
07/2021-25 07/07/2021	PROTESTO 1.150 S 2 24,81 0,00 6,24 11,54 5,39 4,90 53,88	
08/2021-08 06/08/2021	PROTESTO 1.120 S 1 24,81 0,00 6,19 11,15 6,15 4,83 53,13	
09/2021-08 06/09/2021	PROTESTO 1.089 S 2 24,81 0,00 6,15 10,77 5,95 4,77 52,45	
10/2021-20 06/10/2021	PROTESTO 1.059 S 1 24,81 0,00 6,11 10,39 5,75 4,71 51,77	
11/2021-03 08/11/2021	PROTESTO 1.028 S 2 24,81 0,00 6,07 10,02 5,56 4,65 51,11	
12/2021-93 06/12/2021	PROTESTO 998 S 0 24,81 0,00 6,07 9,72 5,55 4,62 50,77	
01/2022-04 05/01/2022	Simultânea 968 S 0 24,81 0,00 3,01 9,33 5,29 0,00 42,44	
02/2022-96 07/02/2022	Simultânea 935 S 0 24,81 0,00 2,96 8,87 4,75 0,00 41,39	
03/2022-69 07/03/2022	Simultânea 907 S 0 24,81 0,00 2,90 8,42 4,22 0,00 40,35	
04/2022-43 07/04/2022	Simultânea 878 S 0 32,13 0,00 3,70 10,35 4,82 0,00 51,00	
05/2022-26 06/05/2022	Simultânea 847 S 0 32,13 0,00 3,64 9,94 4,31 0,00 49,92	
06/2022-09 07/06/2022	Simultânea 815 S 0 32,13 0,00 3,63 9,43 4,12 0,00 49,31	
07/2022-99 07/07/2022	Simultânea 785 S 0 32,13 0,00 3,60 9,01 3,91 0,00 48,65	
08/2022-72 08/08/2022	Simultânea 753 S 0 32,13 0,00 3,60 8,63 3,83 0,00 48,19	
09/2022-55 06/09/2022	Simultânea 724 S 0 32,13 0,00 3,57 8,21 3,58 0,00 47,49	
10/2022-84 07/10/2022	Simultânea 693 S 0 32,13 0,00 3,54 7,78 3,24 0,00 46,69	
11/2022-77 07/11/2022	Simultânea 662 S 0 32,13 0,00 3,50 7,36 2,90 0,00 45,89	
12/2022-50 07/12/2022	Simultânea 632 S 0 32,13 0,00 3,48 6,97 2,71 0,00 45,29	
01/2023-60 09/01/2023	Simultânea 599 S 0 32,13 0,00 3,47 6,59 2,57 0,00 44,76	
02/2023-44 09/02/2023	Simultânea 569 S 0 32,13 0,00 3,45 6,21 2,38 0,00 44,17	
03/2023-27 09/03/2023	Simultânea 541 S 0 32,13 0,00 3,43 5,82 2,12 0,00 43,50	
04/2023-00 06/04/2023	Simultânea 512 S 0 32,13 0,00 3,40 5,44 1,88 0,00 42,85	
05/2023-90 09/05/2023	Simultânea 479 S 0 32,13 0,00 3,38 5,07 1,69 0,00 42,27	
06/2023-73 07/06/2023	Simultânea 450 S 0 32,13 0,00 3,36 4,71 1,49 0,00 41,69	
07/2023-56 07/07/2023	Simultânea 420 S 0 92,57 0,00 9,69 12,59 4,28 0,00 119,13	
08/2023-30 07/08/2023	Simultânea 389 S 0 35,51 0,00 3,72 4,46 1,64 0,00 45,33	
09/2023-13 06/09/2023	Simultânea 359 S 0 72,82 0,00 7,60 8,36 3,19 0,00 91,97	
10/2023-51 06/10/2023	Simultânea 329 S 0 35,51 0,00 3,70 3,70 1,46 0,00 44,37	
11/2023-35 07/11/2023	Simultânea 297 S 0 35,51 0,00 3,70 3,33 1,46 0,00 44,00	
12/2023-18 06/12/2023	Simultânea 268 S 0 35,51 0,00 3,69 2,95 1,36 0,00 43,51	
01/2024-28 09/01/2024	Simultânea 234 N 0 35,51 0,00 1,83 2,57 1,15 0,00 41,06	
02/2024-01 07/02/2024	Simultânea 205 N 0 35,51 0,00 1,82 2,18 0,87 0,00 40,38	
03/2024-91 07/03/2024	Simultânea 176 N 0 35,51 0,00 1,80 1,80 0,57 0,00 39,68	
04/2024-74 08/04/2024	Simultânea 144 N 0 35,51 0,00 1,80 1,44 0,51 0,00 39,26	
05/2024-57 08/05/2024	Simultânea 114 N 0 35,51 0,00 1,79 1,08 0,37 0,00 38,75	
06/2024-31 07/06/2024	Simultânea 84 N 0 35,51 0,00 1,79 0,71 0,21 0,00 38,22	
07/2024-14 08/07/2024	Simultânea 53 N 0 72,82 0,00 3,66 0,73 0,28 0,00 77,49	
08/2024-05 07/08/2024	Simultânea 23 N 0 35,51 0,00 1,07 0,00 0,00 0,00 36,58	
TOTAIS: 220 2.550,40 0,00 580,06 1.593,04 1.086,71 425,47 6.235,68		
Qtd.contas em aberto: 81		
Total geral Original: 2.550,40 Total geral Corrigido: 6.235,68		
LIGAÇÃO CORTADA - Corte no Cavalete O.B		
Prezado Contribuinte, mantenha seu cadastro atualizado!		
B - Cebi Informática sulta_DebitosGerais3.rpt v.5	30/08/2024 15:11:47	Página: 2 de 2 (36/07)

34
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