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

SOLICITANTE - "PRIMEIRA VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE MARÍLIA SP"
PROCESSO DIGITAL Nº 0007284-65.2021.8.26.0344
CLASSE-ASSUNTO:CUMPRIMENTO DE SENTENÇA OBRIGAÇÃO DE PRESTAR ALIMENTOS
EXEQUENTE: CLÁUDIA GONÇALVES CARDOSO
EXECUTADO:CRISTIANO APARECIDO AMORIM

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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

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 .....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

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 José Domingues de Oliveira n º 48 , Bairro Parque Nova Almeida (Santa Antonieta) CEP 17500-970,** nesta cidade de Marília, SP. matricula n º 45058- 2 º Cri de Marília, cadastro junto a PMM sob o nº4223015.

4. Número do Parecer Técnico:

PTAM- SETEMBRO DE 2023"

5. Da Competência (Lei 6.530/78):

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a Intermediação na compra, venda, permuta e locação de Imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à Comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

5.1 - Partes da ABNT / NBR:

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "**Avaliações de Bens**".
Parte 1: Procedimentos gerais;
Parte 2: Imóveis urbanos;
Parte 3: Imóveis rurais;
Parte 4: Empreendimentos;
Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
Parte 7: Patrimônio histórico.
Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

7- Preliminares:

Por solicitação do Excelentíssimo Juízo da Primeira Vara de Família 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 45058 -2 º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marilia – SP, cadastrado perante PMM sob o número 4223015.

7.3- VISTORIA

Ocorreu em 14 de Setembro de 2023 as 11 hs ,acompanhado do Sr Cristiano Aparecido Amorim, morador do I.A com sua família.

Não foi solicitado a confirmação de medidas do terreno e área construída, portanto a Conclusão será dada pelo metro quadrado da área construída, apontado na certidão de valor de venal expedida pela Prefeitura Municipal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

8. Descrição do Imóvel:

A.Terreno 8,00 x 20,50= 164,00 m^2 cf certidão de valor venal e matricula ;
A.Construida 45,85 m^2 cf certidão de valor venal;
Telheiro 20,00 m^2 aproximados

Identificado no local
Topografia plana;
Meio de quadra;
Solo seco;
Face sol;
Fachada: Alvenaria, acesso para entrada de veículos e pessoas
Portão para acesso de veículos e pessoas metalon
Calçada passeio concreto
Muros de divisa com reboco
Pintura interna-externa –necessária manutenção
Garagem descoberta
Esquadrias de ferro
Portas de madeira **necessária manutenção**
Materiais elétricos /hidráulicos –componentes simples
Piso interno cerâmico
Piso externo cimento

1 sala
2 dormitorios
1 wc com azulejos/box de vidro
Cozinha com azulejos
Área de serviço coberta

NOTA
INICIO FUNDOS DA CASA - AUMENTO DA AREA CONSTRUIDA –NÃO FOI CALCULADO OS CUSTOS DESTA OBRA NA CONCLUSÃO FINAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

9.1- Características da Região

A região do I.A, é tradicionalmente conhecida pelas proximidades com o Distrito Industrial da Zona Norte, EMEI PRIMAVERA ,EMEF ISALTINO DE CAMPOS, UPA ZONA NORTE e demais segmentos de serviços aos moradores da região.

A Rua José Domingues de Oliveira possui a extensão de 100 metros aproximados, trafego de veículos com intensidade baixa/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.

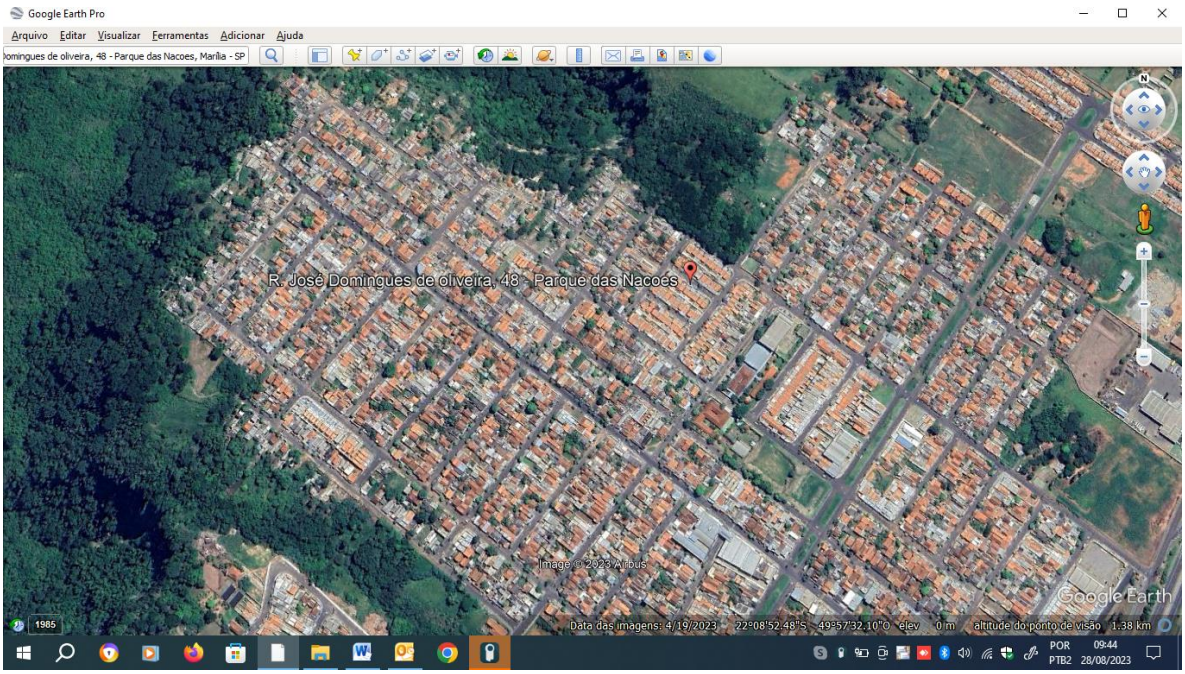
Todas as ruas do entorno, possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, transporte coletivo, entrega postal.

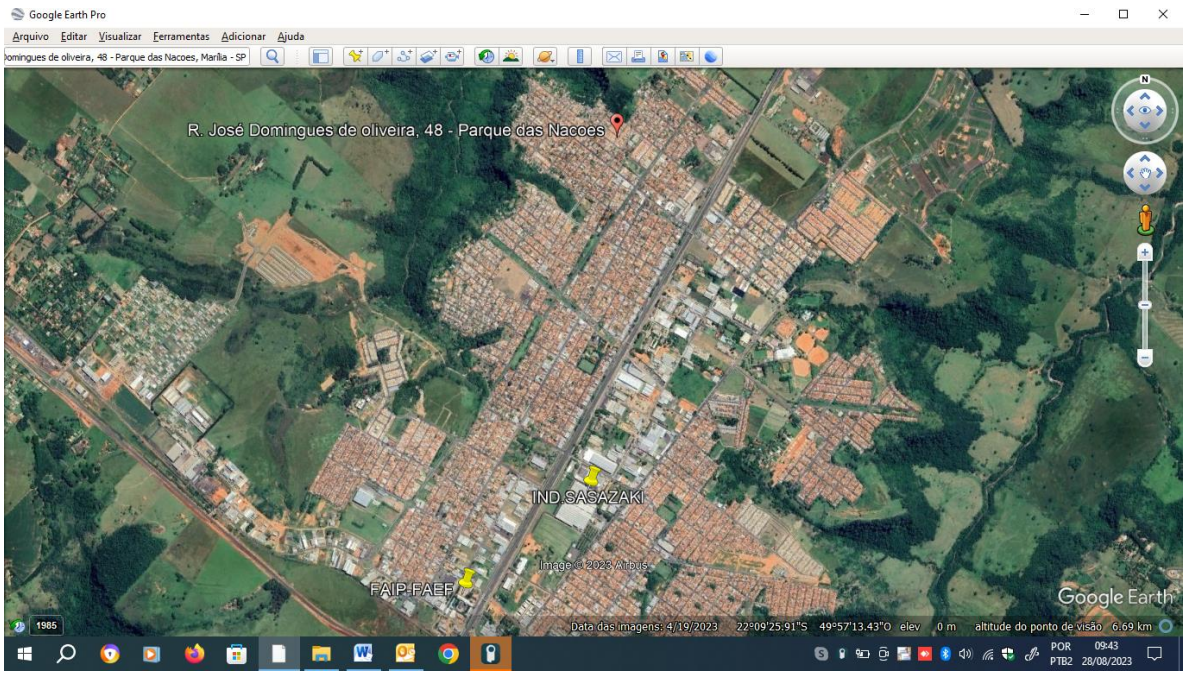
9.2- Confrontações:

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 45058, 2 º Registro de Imóveis de Marilia estando anexada nos autos. Portanto possíveis alterações construtivas, **Não** estarão contidas nas averbações nestes documentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

10. Mapa de Localização / Vista Aérea





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

11. Documentação Anexa:

*MATRICULA –2º REGISTRO DE IMÓVEIS
Nº 45058

*IPTU – CADASTRO
N º 4223015

*CERTIDÃO DE VALOR VENAL

*DAEM –CADASTRO
96834-35

*PROCESSO CONSTRUTIVO
Nº 21524/2012

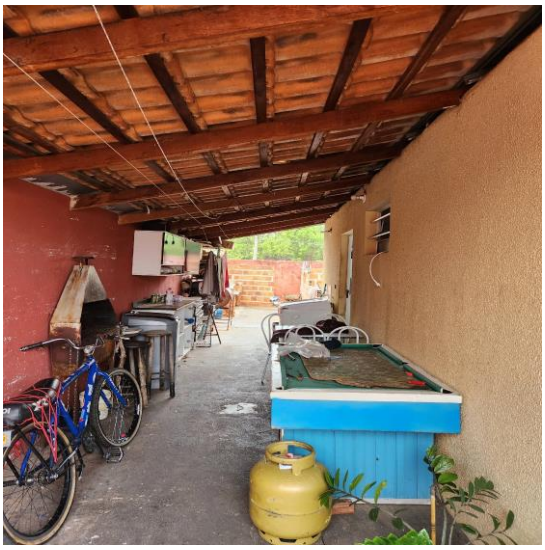
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Imóvel Avaliando ("IA")



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

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 REFERENCIAS, 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 Marilia, 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 **s**em 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

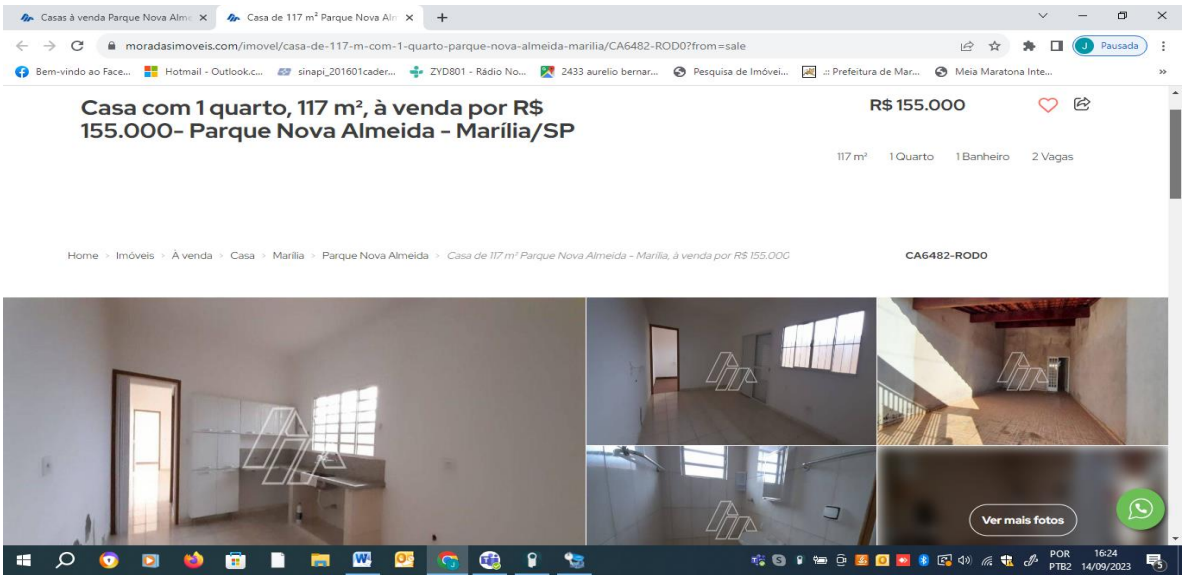
14. Fotos de Imóveis Referenciais:

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF CA 6482 PARQUE NOVA ALMEIDA (SANTA ANTONIETA)

TELEFONE: (14) 3306 0924 MORADAS IMÓVEIS

R$ 155.000,00(CENTO E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 125M² /A.C 117M²



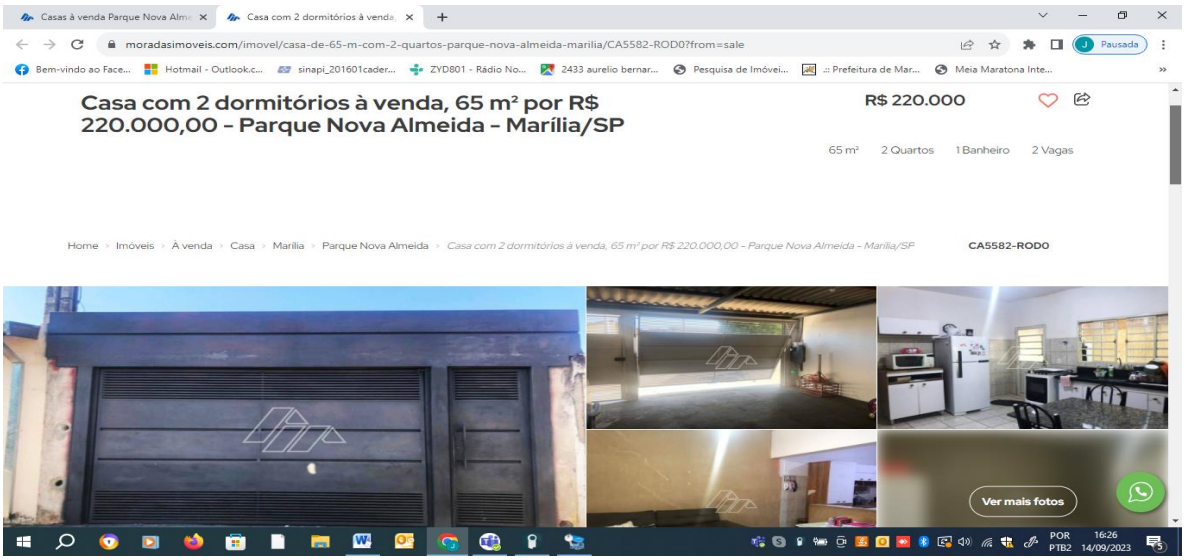
Imóveis Referenciais:

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF CA 5582 PARQUE NOVA ALMEIDA (SANTA ANTONIETA)

TELEFONE: (14) 3306 0924 MORADAS IMÓVEIS

R$ 220.000,00(DUZENTOS E VINTE MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 125M² /A.C 65M²



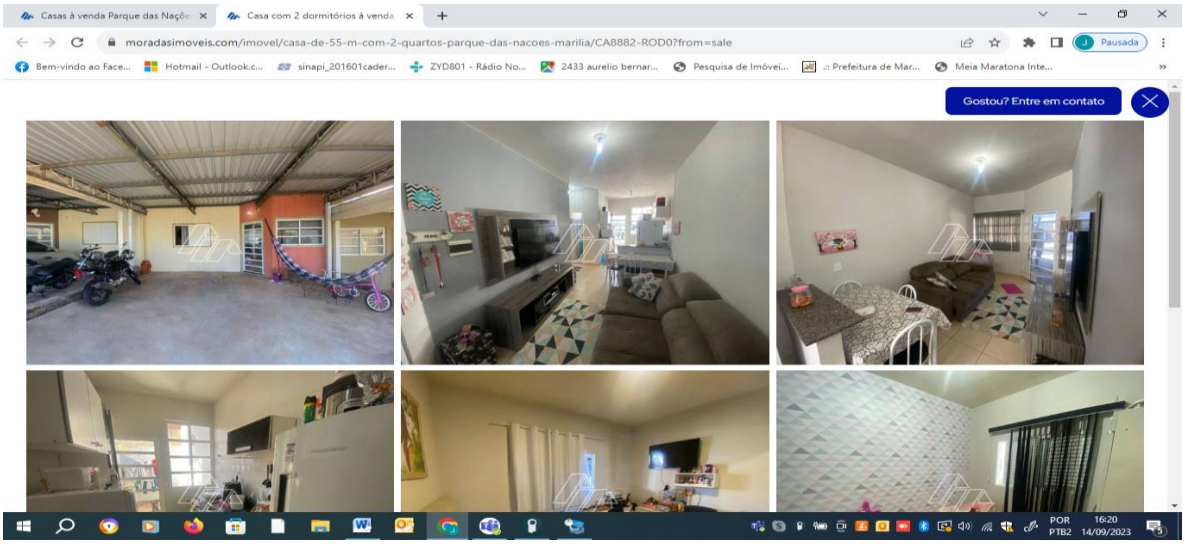
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

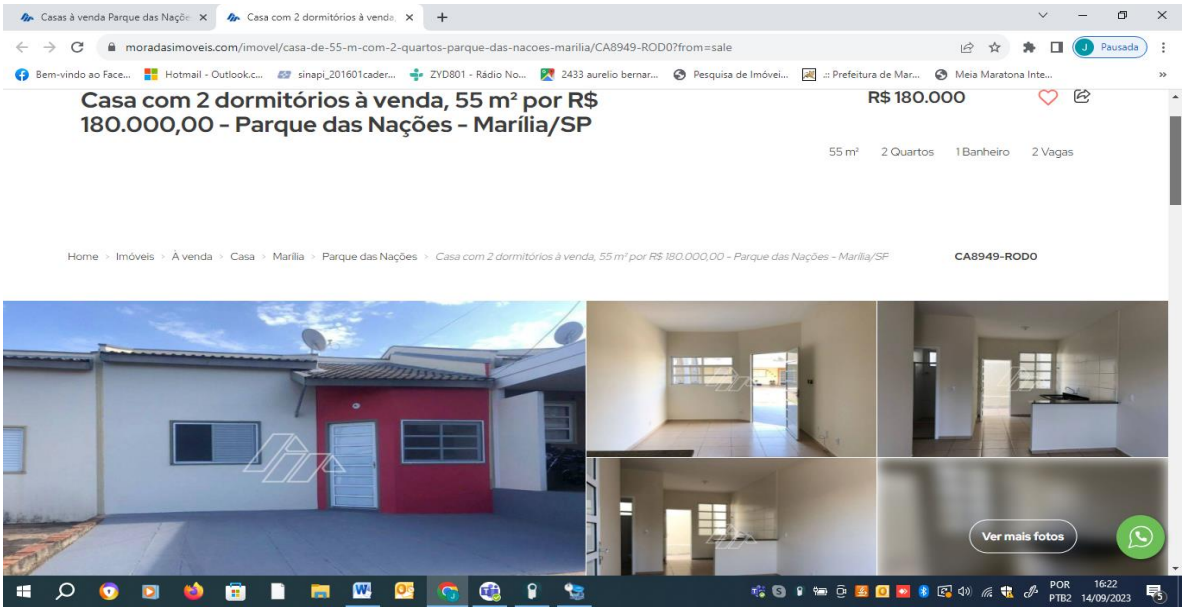
IMÓVEL PARA VENDA

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

Imóveis Referenciais:
ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF CA 8882 PARQUE DAS NAÇOES (SANTA ANTONIETA)
TELEFONE: (14) 3306 0924 MORADAS IMÓVEIS
R$ 185.000,00(CENTO E OITENTA E CINCO MIL REAIS)
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 160 M² /A.C 55 M²



Imóveis Referenciais:
ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF CA 8949 PARQUE DAS NAÇOES (SANTA ANTONIETA)
TELEFONE: (14) 3306 0924 MORADAS IMÓVEIS
R$ 180.000,00(CENTO E OITENTA MIL REAIS)
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 160 M² /A.C 55 M²



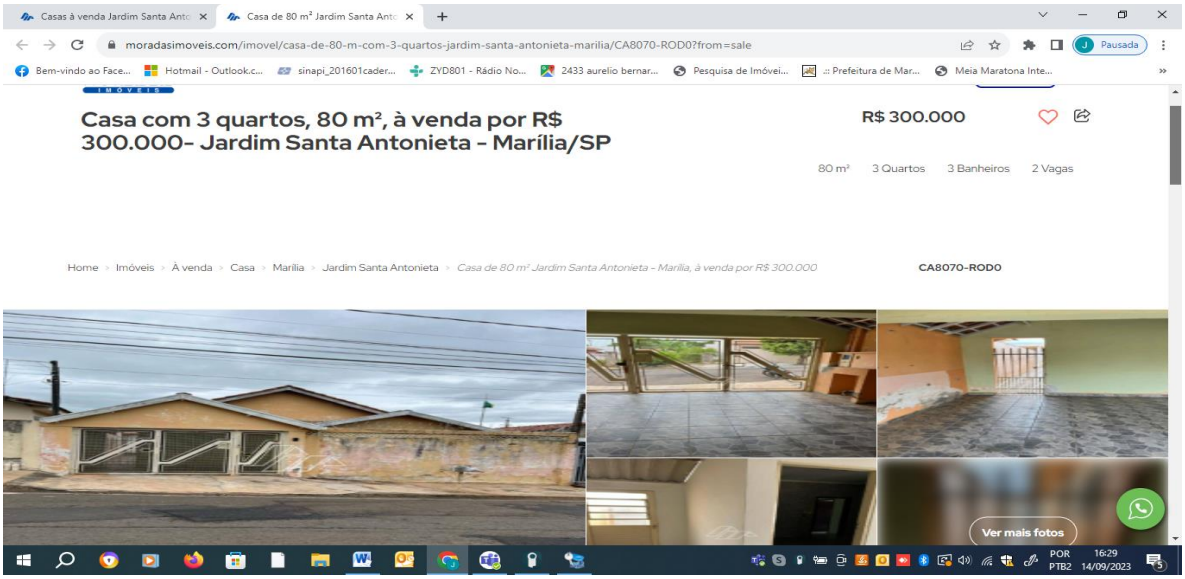
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

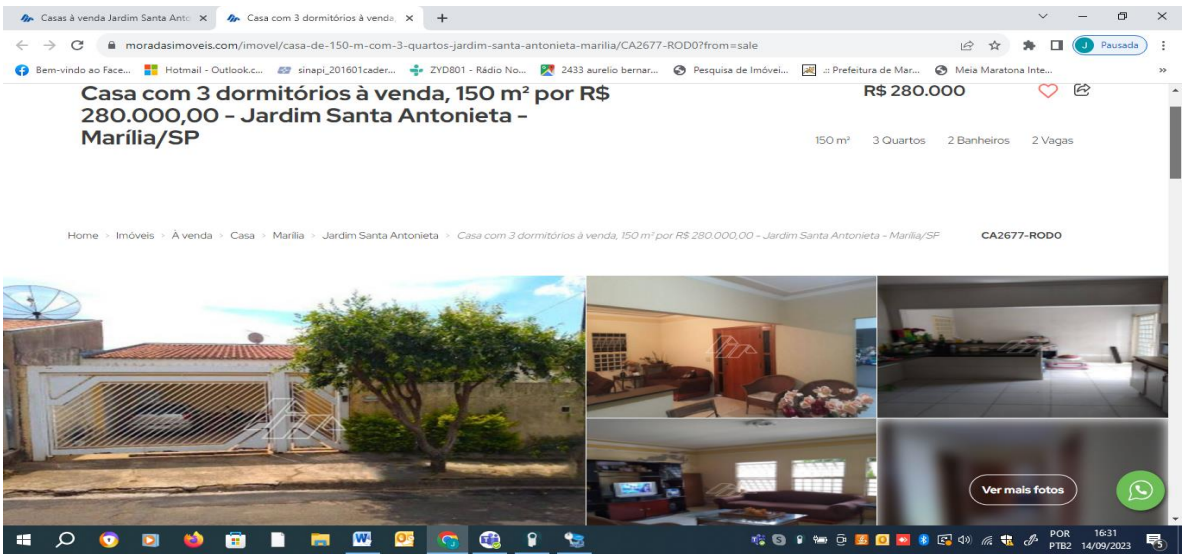
IMÓVEL PARA VENDA

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

Imóvel Referencial
ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF CA 8070 BAIRRO SANTA ANTONIETA
TELEFONE: (14) 3306 0924 MORADAS IMÓVEIS
R$ 300.000,00(TREZENTOS MIL REAIS)
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T . 250,00 M ² / A. C 80 M²



Imóvel Referencial
ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF.CA 2677 BAIRRO SANTA ANTONIETA
TELEFONE: (14) 3306 0924 MORADAS IMÓVEIS
R$ 280.000,00(DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250 M ² /A.C 150 M ²



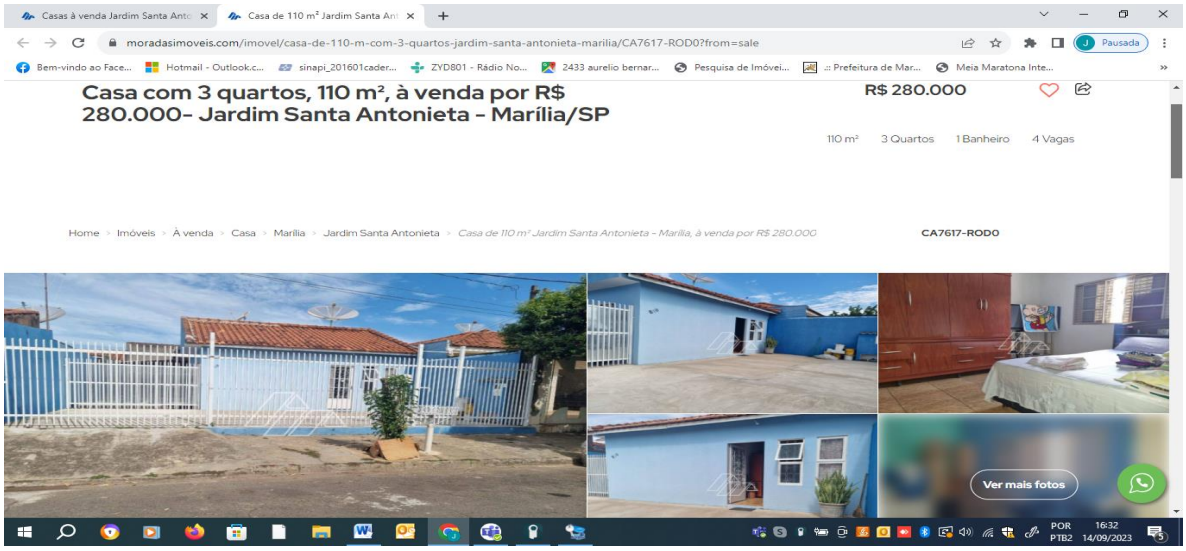
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

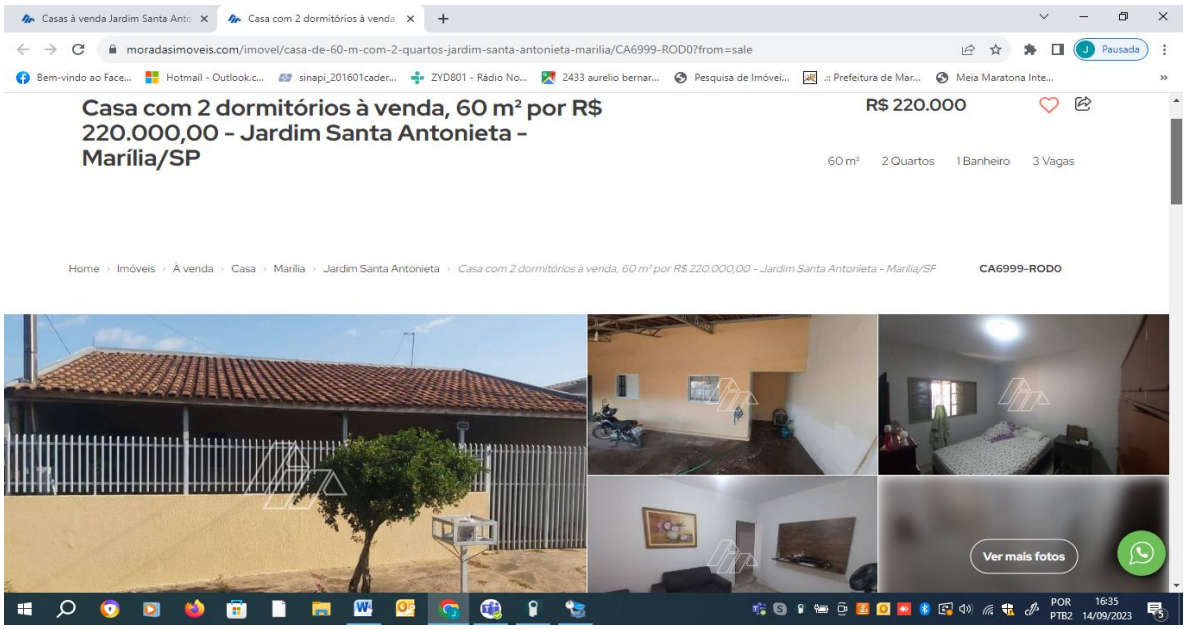
IMÓVEL PARA VENDA

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

Imóvel Referencial
ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF.CA 7617 BAIRRO SANTA ANTONIETA
TELEFONE: (14) 3306 0924 MORADAS IMÓVEIS
R$ 280.000,00(DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS)
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 280 M ² /A.C 110 M ²



Imóvel Referencial
ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF.CA 6999 BAIRRO SANTA ANTONIETA
TELEFONE: (14) 3306 0924 MORADAS IMÓVEIS
R$ 220.000,00(DUZENTOS E VINTE MIL REAIS
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250 M ² /A.C 60 M ²



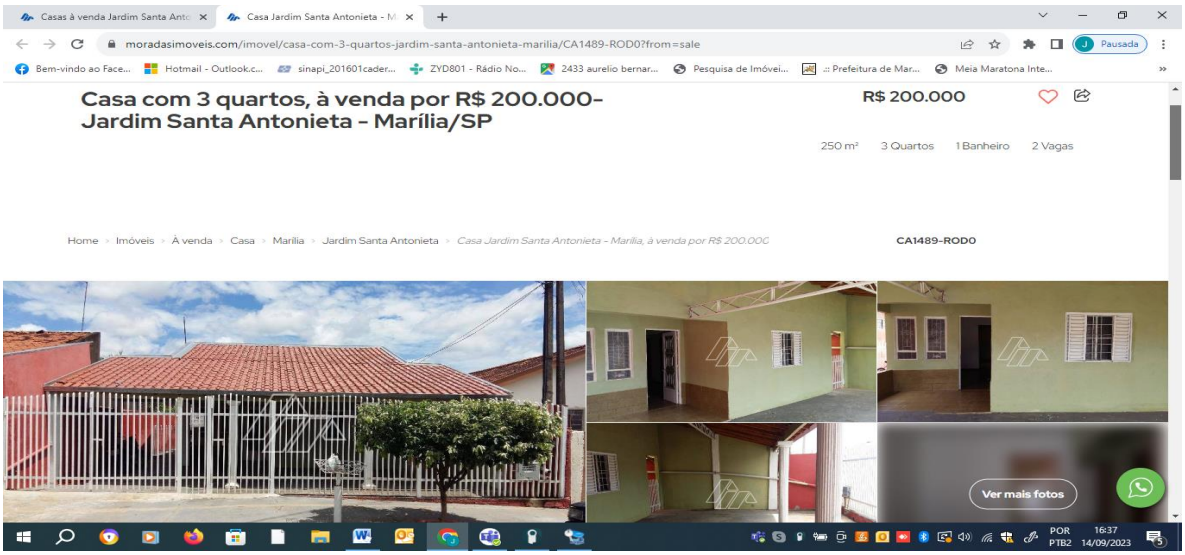
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

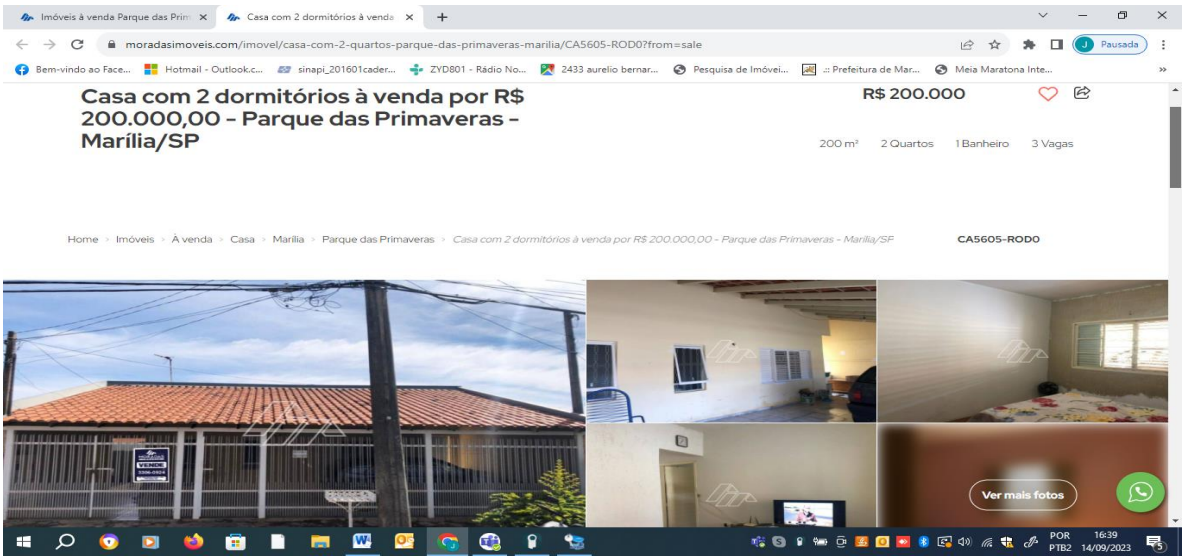
IMÓVEL PARA VENDA

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

Imóvel Referencial
ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF.CA 1489 BAIRRO SANTA ANTONIETA
TELEFONE: (14) 3306 0924 MORADAS IMÓVEIS
R$ 200.000,00(DUZENTOS MIL REAIS)
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250 M ² /A.C 100 M ²



Imóvel Referencial
ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF.CA 5605PARQUE DAS PRIMAVERA(SANTA ANTONIETA)
TELEFONE: (14) 3306 0924 MORADAS IMÓVEIS
R$ 200.000,00(DUZENTOS MIL REAIS)
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 200 M ² /A.C 150 M ²



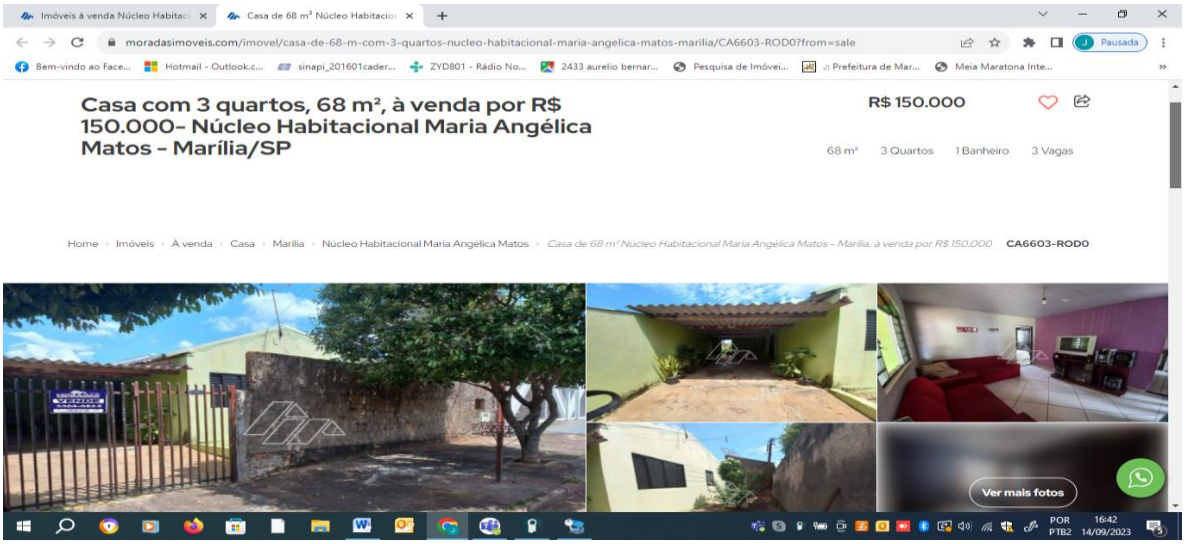
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

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: REF.CA 6603 MARIA ANGELICA (SANTA ANTONIETA)
TELEFONE: (14) 3306 0924 MORADAS IMÓVEIS
R$ 150.000,00(CENTO E CINQUENTA MIL REAIS)
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 200 M ² /A.C 68 M ²



Imóvel Referencial
ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF.CA2351 PALMITAL
TELEFONE: (14) 3306 0924 MORADAS IMÓVEIS
R$ 200.000,00(DUZENTOS MIL REAIS)
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 250 M ² /A.C 140 M ²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

16. Homogeneização Dos Dados / Venda

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO NO BAIRRO NOVA ALMEIDA ,JANIO QUADROS, MARIA ANGELICA,PRIMAVERA ,DAS NAÇOES , SANTA ANTONIETA /PALMITAL
FATORES – LOCALIZAÇÃO –TOPOGRAFIA – MEIO DE QUADRA)
R$ 400,00 / R$ 600,00 – MÉDIA M² DE TERRENO R$ 500,00 M² .

INDICE CUB –R$ R$ 1.797,37 -SINDUSCON. –PADRÃO BAIXO M ²

AREA CONSTRUÍDA CF CERTIDÃO DE VALOR VENAL –
45,85. M² + AREA DE TELHEIRO 25,00 M² APROXIMADOS

AREA DO TERRENO
164 ,00 M²

TABELA ROSS HEIDECKE -VIDA ÚTIL – 12 ANOS
23,60 % -CLASSIFICAÇÃO. REPAROS SIMPLES/REGULARES

M² DE ÁREA CONSTRUÍDA -R$ 1.797,37 X 45,85 M²= R$ 82.409.41

M² DE TELHEIRO R$ 269,60 X 25,00 M² = R$ 6.740,13

R$ 89.149,54 – 23,60%=R$ 68.110,24

VL DO M² DE TERRENO R$ 500,00 M² X 164,00 M² = R$ 82.000,00

TERRENO R$ 82.000,00 + ÁREA CONSTRUÍDA R$ 68.110,24 = R$ 150.110,24

TOTAL = R$ 150.110,24

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

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

R$ 150.110,24(CENTO E CINQUENTA MIL CENTO E DEZ REAIS VINTE E QUATRO CENTAVOS)

(+6 %) R$ 159.116,85(CENTO E CINQUENTA E NOVE MIL CENTO E DEZESSEIS REAIS OITENTA E CINCO CENTAVOS)

(-6 %) R$ 141.103,62(CENTO E QUARENTA E UM MIL CENTO E TRES REAIS SESSENTA E DOIS CENTAVOS)

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

Att

MARÍLIA 14 DE SETEMBRO DE 2023

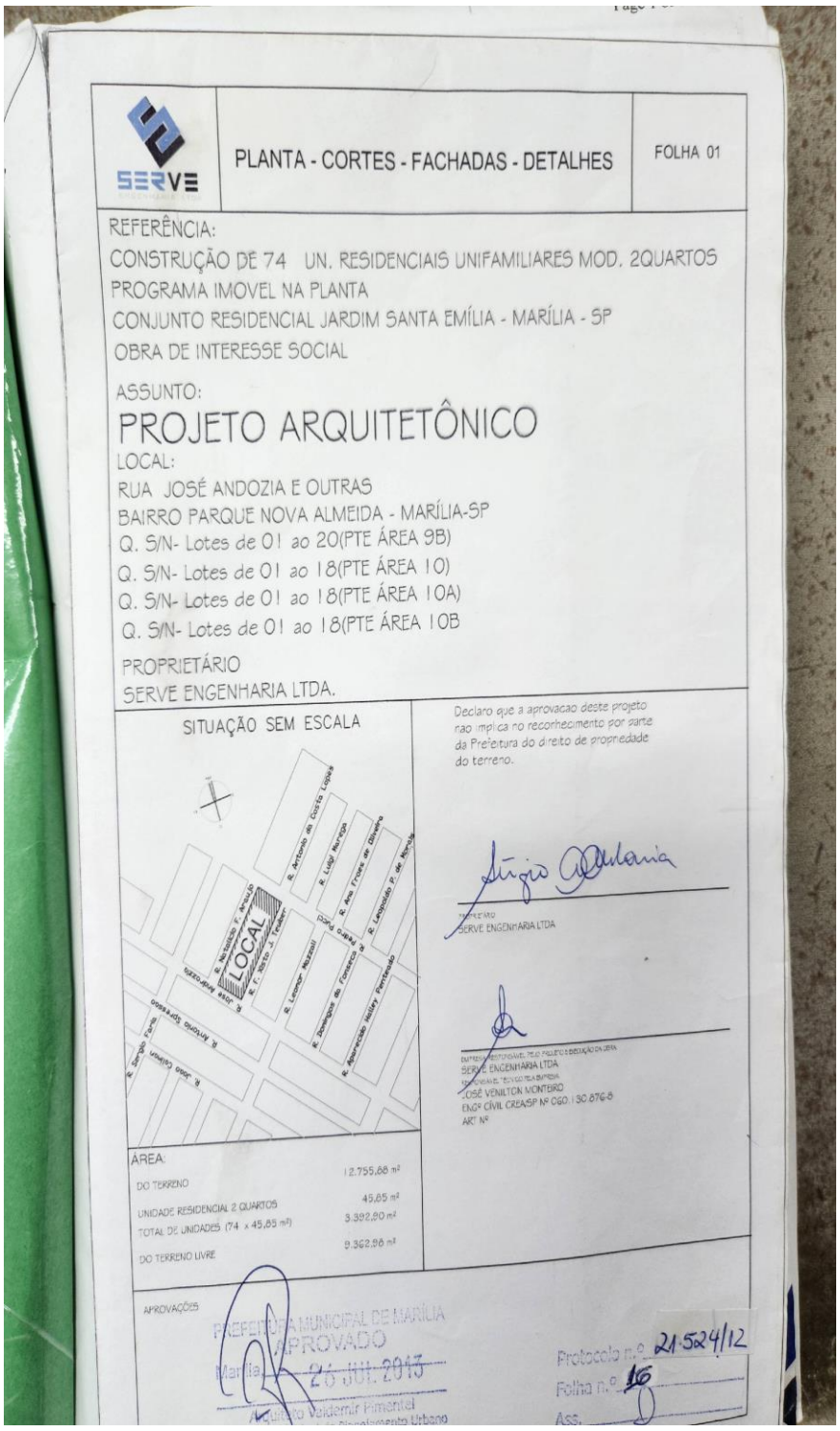
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO

CRECI 43645/CNAI 18269

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

ANEXO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.



SERVE

PLANTA - CORTES - FACHADAS - DETALHES

FOLHA 01

REFERÊNCIA:
CONSTRUÇÃO DE 74 UN. RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES MOD. 2QUARTOS
PROGRAMA IMOVEL NA PLANTA
CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM SANTA EMÍLIA - MARÍLIA - SP
OBRA DE INTERESSE SOCIAL

ASSUNTO:
PROJETO ARQUITETÔNICO

LOCAL:
RUA JOSÉ ANDOZIA E OUTRAS
BAIRRO PARQUE NOVA ALMEIDA - MARÍLIA-SP
Q. S/N- Lotes de 01 ao 20(PTE ÁREA 9B)
Q. S/N- Lotes de 01 ao 18(PTE ÁREA 10)
Q. S/N- Lotes de 01 ao 18(PTE ÁREA 10A)
Q. S/N- Lotes de 01 ao 18(PTE ÁREA 10B

PROPRIETÁRIO
SERVE ENGENHARIA LTDA.

SITUAÇÃO SEM ESCALA

LOCAL

Declaro que a aprovacao deste projeto nao implica no reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

PROPRIETÁRIO
SERVE ENGENHARIA LTDA

ENTIDADE RESPONSAVEL PELO PROJETO E EXECUÇÃO DA OBRA
SERVE ENGENHARIA LTDA
RESPONSAVEL TECNICO DA EMPRESA
JOSÉ VENILTON MONTEIRO
ENGº CIVIL CREA/SP Nº 060.130.876-8
ART Nº

ÁREA:

DO TERRENO	12.755,68 m²
UNIDADE RESIDENCIAL 2 QUARTOS	45,65 m²
TOTAL DE UNIDADES (74 x 45,65 m²)	3.392,80 m²
DO TERRENO LIVRE	9.362,88 m²

APROVAÇÕES

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA
APROVADO
Marília 26 JUL 2013
Mauricio Valdemar Pimentel
Departamento Urbano

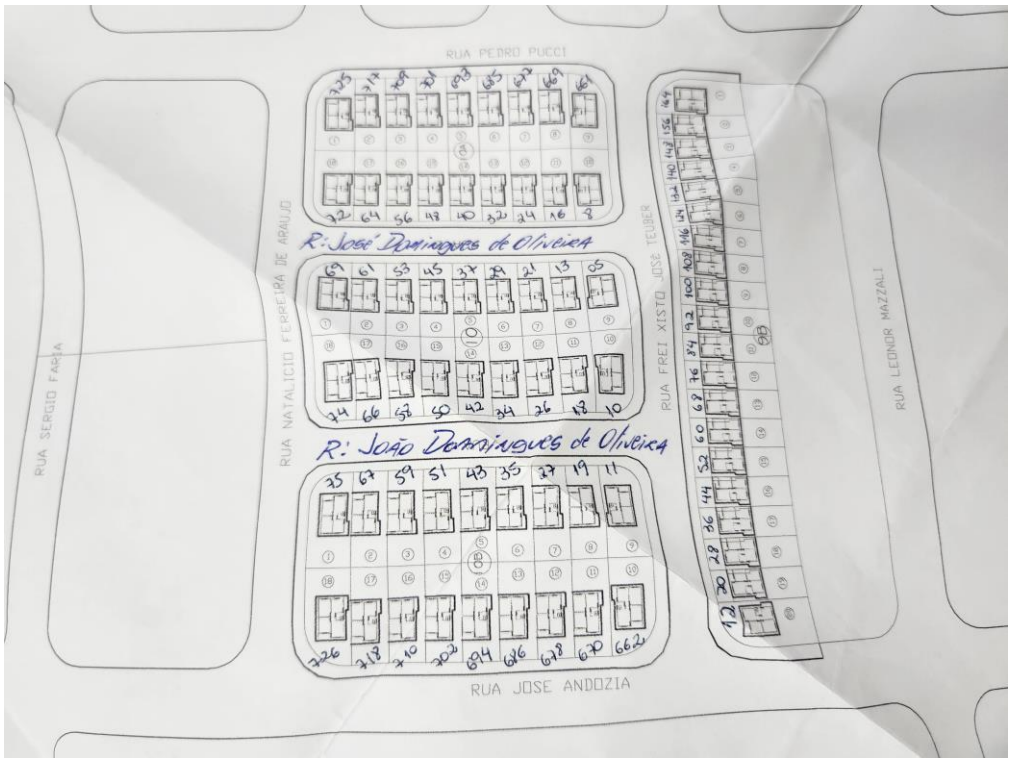
Protocolo n.º 21.524/12
Folha n.º 16
Ass.

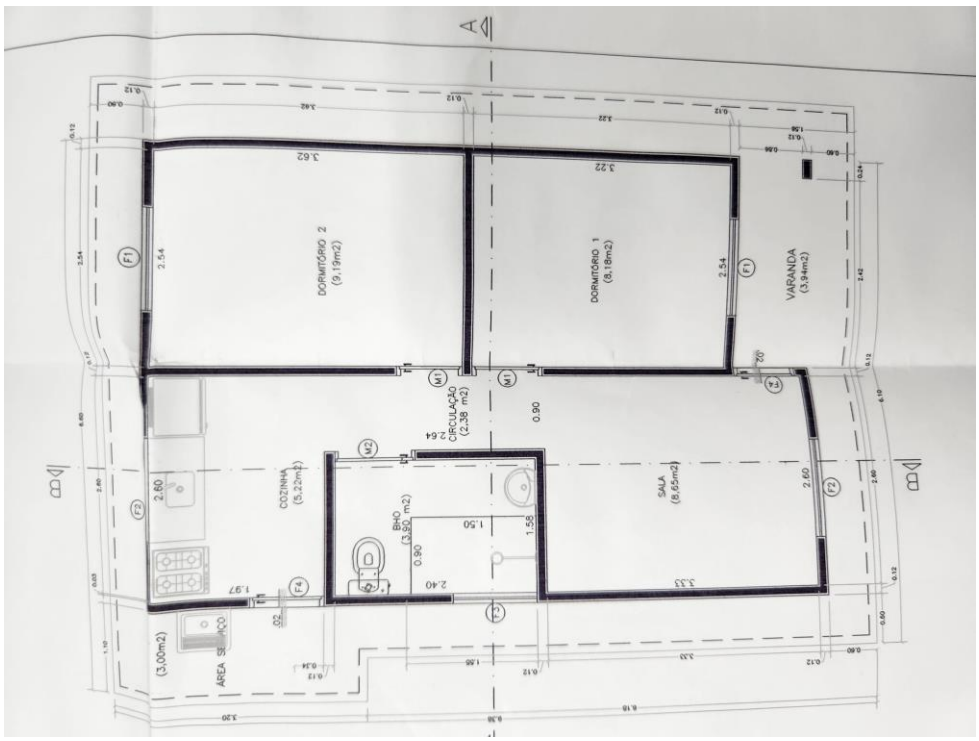
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

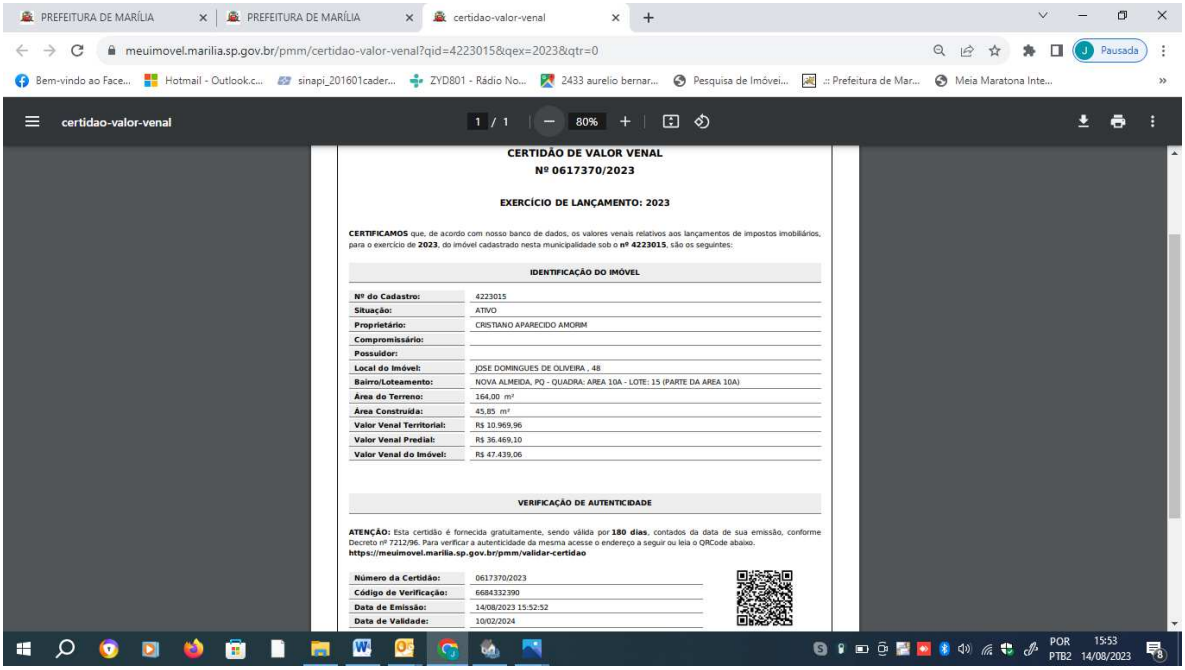
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

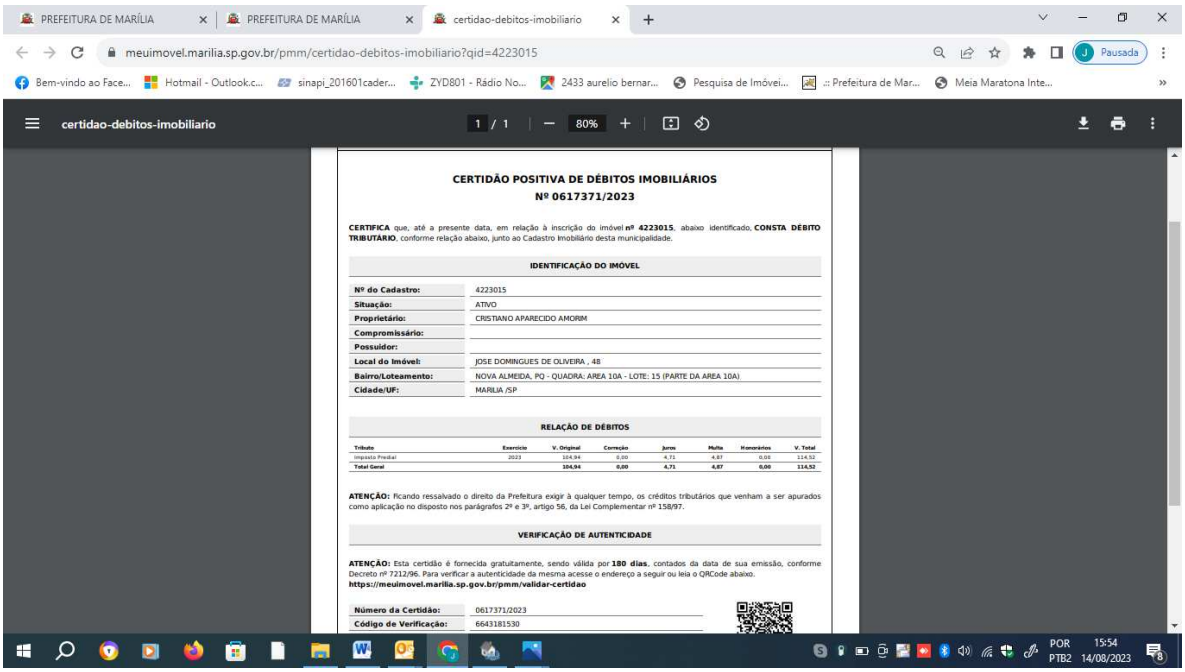




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

IPTU DÉBITOS / VALOR VENAL 2023





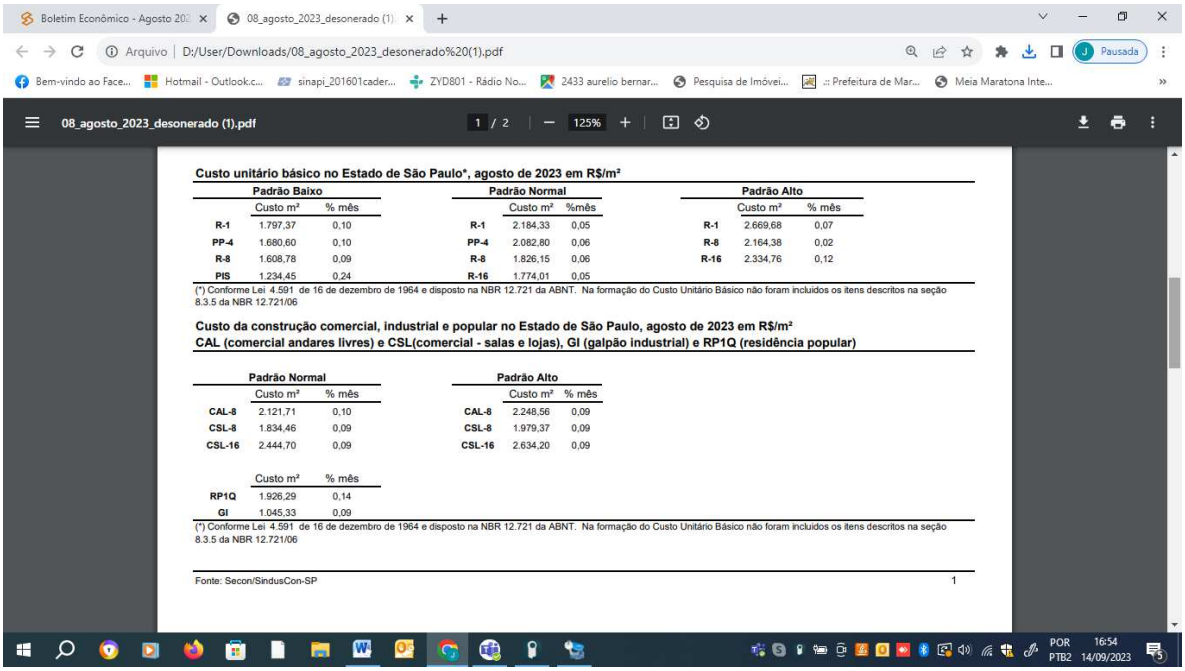
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

SINDUSCON CUB 2023



Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2023 em R$/m²

Padrão Baixo	Custo m²	% mês
R-1	1.797,37	0,10
PP-4	1.680,60	0,10
R-8	1.608,78	0,09
PIS	1.234,45	0,24

Padrão Normal	Custo m²	%mês
R-1	2.184,33	0,05
PP-4	2.082,80	0,06
R-8	1.826,15	0,06
R-16	1.774,01	0,05

Padrão Alto	Custo m²	% mês
R-1	2.669,68	0,07
R-8	2.164,38	0,02
R-16	2.334,76	0,12

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2023 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal	Custo m²	% mês
CAL-8	2.121,71	0,10
CSL-8	1.834,46	0,09
CSL-16	2.444,70	0,09

Padrão Alto	Custo m²	% mês
CAL-8	2.248,56	0,09
CSL-8	1.979,37	0,09
CSL-16	2.634,20	0,09

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.926,29	0,14
GI	1.045,33	0,09

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

CLASSIFICAÇÃO IBAPE 2019

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

27

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.

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 envolvimentos 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**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 17:45 , sob o número WMIA23701874441
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007284-65.2021.8.26.0344 e código A385164.