

**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

SOLICITANTE “ SEGUNDA VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE MARÍLIA SP ”

PROCESSO DIGITAL : N º 0011949-66.2017.8.26.0344

CLASSE ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA-RECONHECIMENTO DISSOLUÇÃO

EXEQUENTE:FELIPE HENRIQUE DE SOUZA OLIVEIRA

EXECUTADO:NADIR HENRIQUE DE OLIVEIRA

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 Vossa Excelência o que segue

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL: RUA FLÁVIO ANTÔNIO DA ROCHA Nº 7

APURAR O VALOR ATUAL DE MERCADO PARA VENDA:

R\$ 606.599,97 seiscentos e seis mil quinhentos e noventa e nove reais noventa e sete centavos

(+6%) R\$ 642.995,96 seiscentos e quarenta e dois mil novecentos e noventa e cinco reais noventa e seis centavos

(-6%) R\$ 570.203,97 quinhentos e setenta mil duzentos e três reais noventa e sete centavos

**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

ÍNDICE:

- . OBJETIVO
- . NÚMERO DO PARECER TÉCNICO
- . DA COMPETÊNCIA / ABNT- NBR 14653/. PARTES DA ABNT/NBR
- . ABREVIATURAS
- . PRELIMINARES /VISTORIA
- . DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
- . CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO
- . MELHORIAS PÚBLICAS
- . MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA GOOGLE
- . DOCUMENTOS EM ANEXO
- . FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO
- . METODOLOGIA/ FONTE DE PESQUISAS REFERENCIAIS
- . FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS
- . CÁLCULOS DADOS DO IMÓVEL
- . CONCLUSÃO DO PARECER

**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo em apurar o valor de mercado atual aproximado para **VENDA** do imóvel situado: **R: FLÁVIO ANTÔNIO DA ROCHA N.º 7, BAIRRO JARDIM ESPLANADA, MARÍLIA SP, CEP 17521-220.**

MATRÍCULA Nº 7622, 1º CRI -MARÍLIA.SP; CADASTRO P.M.M- Nº 3591800.

NÚMERO DO PARECER TÉCNICO

“ PTAM JUNHO 2026 “ 29 FLS

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.º s 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 TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

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.

**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

MEDIDAS DO TERRENO –DOCUMENTAÇÃO

AREA DE TERRENO CF MATRÍCULA/ CERTIDÃO DE VALOR VENAL

282,62 M²

QUADRA 19 LOTE 28

AREA CONSTRUÍDA CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL/PLANTA

349,82M²

LOCALIZAÇÃO

ESQUINA

TOPOGRAFIA

PLANA

CADASTRADO JUNTO A PMM

Nº 3591800

CADASTRO JUNTO A RIC AMBIENTAL

Nº 43219360-HODROMETRO RUA AZARIAS C. LEME N º 1257

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS MATRICULA

Nº 7622

PROCESSO DE APROVAÇÃO DE PLANTA JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL

Nº 5472/1997

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, pela planta construtiva ou **por medidas aproximadas identificadas no local, quais sejam as mais importantes para a Conclusão Final.**

**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

6- PRELIMINARES/VISTORIA:

Por solicitação do Excelentíssimo Juiz da Segunda Vara de Família e Sucessões desta Comarca, constitui objeto do presente trabalho, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para surtir efeito em apurar o valor atual de mercado aproximado para venda do referido imóvel descrito e caracterizado abaixo.

O imóvel objeto deste Parecer Técnico Mercadológico, está devidamente registrado na matrícula nº 7622, 1º CRI, que encontra-se juntada nos autos.

Vale informar que não foi observado a averbação da área construída nos documentos juntados nos autos, cf planta encontrada no arquivo da PMM sob o nº 5472/1997.

Importante destacar o lançamento de 349,82 m² de área construída, cf certidão de valor venal expedida pela Prefeitura Municipal no exercício de 2026.

A vistoria ao imóvel em avaliação ocorreu no dia 24 de junho de 2026, as 9 horas.

Acompanhou a vistoria o **Sr NADIR HENRIQUE DE OLIVEIRA, inscrito no CPF/MF 216.761.778-09, TELEFONE 14 99696-7510.**

**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

**Neste dia da vistoria o imóvel em avaliação estava encontrava-se ocupado
cf contrato de locação fls 488/495.**

Os signatários deste instrumento, de um lado, **NADIR HENRIQUE DE OLIVEIRA**, doravante denominado **locador**, neste ato, representado por **IZAQUE SOUSA MAGALHÃES DA SILVA**, Creci nº. 91.112, com sede nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, á Rua XV de Novembro nº 1555 Sala 04 Somenzari, e, de outro lado, **IGREJA EVANGÉLICA ASSEMBLEIA DE DEUS TEMPO DE RENOVAÇÃO**, estabelecida na cidade de Marília, Estado de São Paulo, na Rua José Clemente Ribeiro, nº 15, bairro Jardim Marajó, Cep: 17521-140, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, CNPJ sob nº. 12.796.866/0001-30, representada por seu Pastor Presidente o Sr.:

WELLINGTON AVELINO DA SILVA, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, comerciante, portador do RG sob nº. 34.171.364-8 SSP/SP e inscrito no CPF sob nº. 286.046.248-13, residente e domiciliado na cidade de Marília, no estado de São Paulo, na Rua Jorge Mansur, 55 Jardim Marajó, Cep: 17521-150; têm justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam a saber:

O primeiro nomeado aqui chamado "**o Locador**", sendo proprietário do imóvel **comercial sito nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, na Rua Flávio Antônio da Rocha, nº. 07, Bairro Jardim Esplanada Cep: 17521-220**, loca-o ao segundo aqui designado "**a Locatária**", mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas, ou seja:

01) - DO PRAZO DESTE CONTRATO

1.1. O prazo do presente contrato será de **36 (trinta e seis) meses**, contados de **01 de Maio de 2023** e termina em **30 de Abril de 2026**.

1.2. Findo o presente contrato sem que qualquer das partes tenha manifestado interesse na sua renovação, a locatária, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, estará obrigada a restituí-lo livre de pessoas e coisas.

1.3. Ocorrendo interesse na sua renovação, as partes, de comum acordo, ajustarão novo valor de aluguel, consoante às cotações do mercado imobiliário local, valor que vigorará para o período renovando.

02) - DO ALUGUEL E ENCARGOS

2.1. O aluguel mensal é de **R\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais)** o qual será reajustado anualmente pelo índice do IGPM, importância que a **locatária** se compromete a pagar pontualmente até o dia **05 (cinco)** de cada mês, para o Sr. **Izaque Sousa Magalhães da Silva – Creci nº. 91.112, situado na cidade de Marília/SP na Rua XV de Novembro nº. 1555 Sala 04, bairro Somenzari**.

2.2. Além dos aluguéis obriga-se a locatária a pagar o consumo de energia elétrica, água e esgoto, exceto IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), que incidirem sobre o imóvel, mesmo que os lançamentos sejam efetuados em nomes de terceiros. **A Locatária fica isenta de pagamento do valor do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano).**

**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel com características comerciais, construção em alvenaria, **coberto de telhas metálica, sem forração**, descrito abaixo:

passeio/calçada piso concreto;

portas de enrolar/molas , aço/ferro inteiriças , abertura manual;

piso interno granilite boa conservação;

2 wcs **com materiais comuns**;

1 cozinha **com materiais comuns**;

Mezanino;

Pé direito 6 metros;

Esquadrias de ferro-janelas- vitrôs- **necessária manutenção**;

Parte elétrica-iluminação, tomadas, interruptores **componentes comuns**;

Parte hidráulica-louças sanitárias , torneiras – **componentes comuns**;

Pintura interna/ externa – regular conservação;

Pintura interna das telhas metálicas-treliças- **necessária manutenção**;

**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

FOTOS DO IMÓVEL :CARACTERISTICAS DA REGIÃO:

O referido imóvel está localizado em uma região residencial / comercial, bairro de classe padrão sócio econômico médio.

O imóvel em avaliação está localizado na confluência das Ruas Azarias de Carvalho Leme com Flávio Antônio da Rocha.

O fluxo de veículos pela rua Flávio Antônio da Rocha, é considerado baixo, e pela Rua Azarias de Carvalho Leme é considerado médio/moderado.

Está próximo de posto de combustível, escolas de ensino público EMEF NICACIA GARCIA GIL, EMEI ARCO IRISs, pequenos mercados, bares, e inúmeros segmentos comerciais.

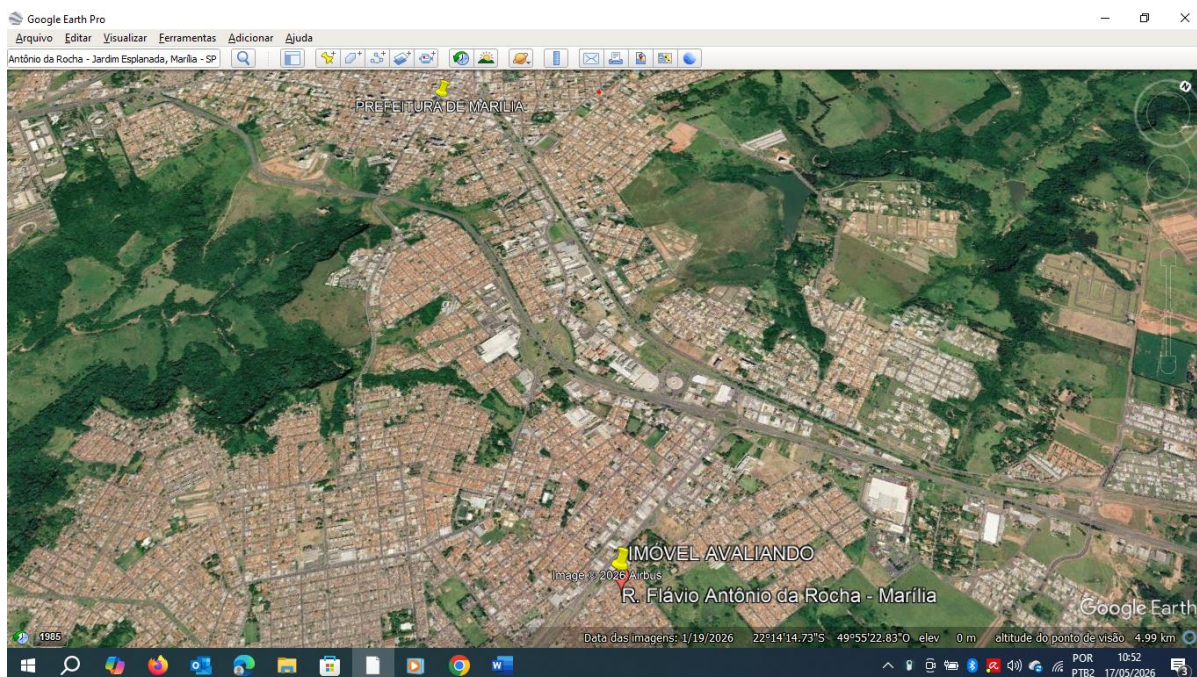
Acesso fácil a Rodovia Br 153, SP 294 e demais segmentos comerciais.

MELHORIAS PÚBLICAS:

O imóvel é servidos de toda infraestrutura, (energia elétrica, água, esgoto, coleta de lixo, asfalto, transporte urbano, entrega postal).

**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

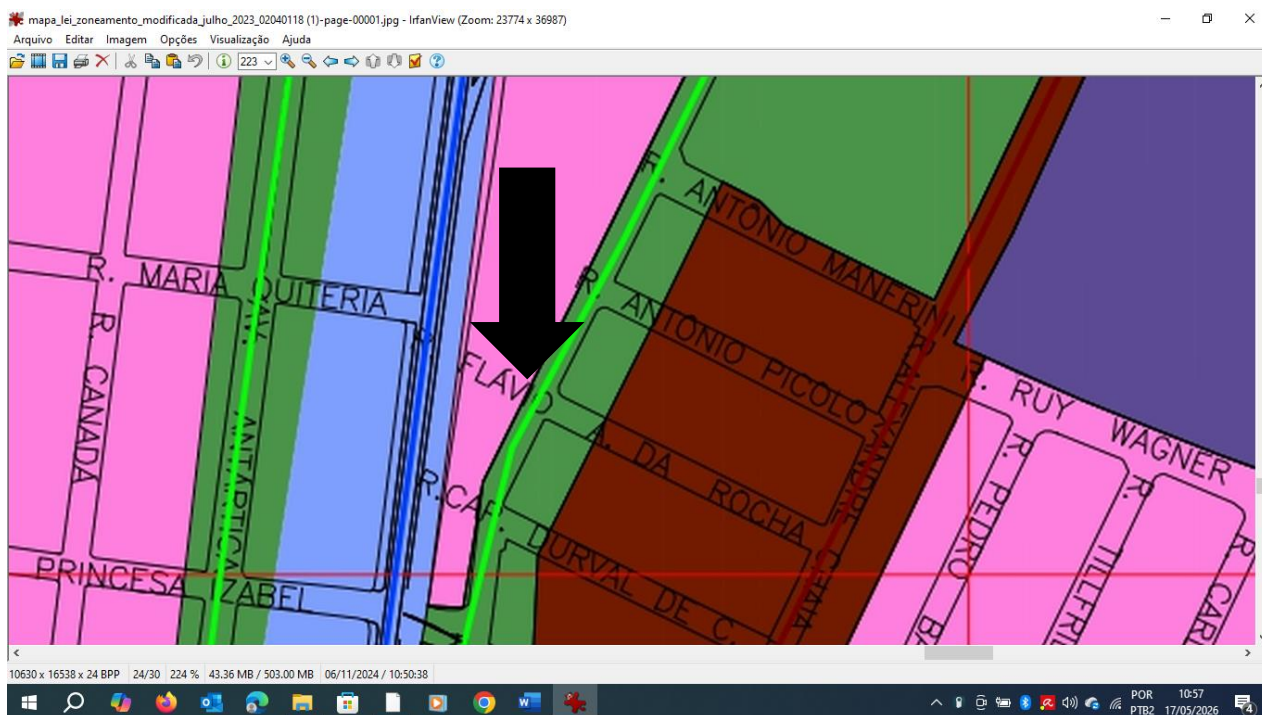
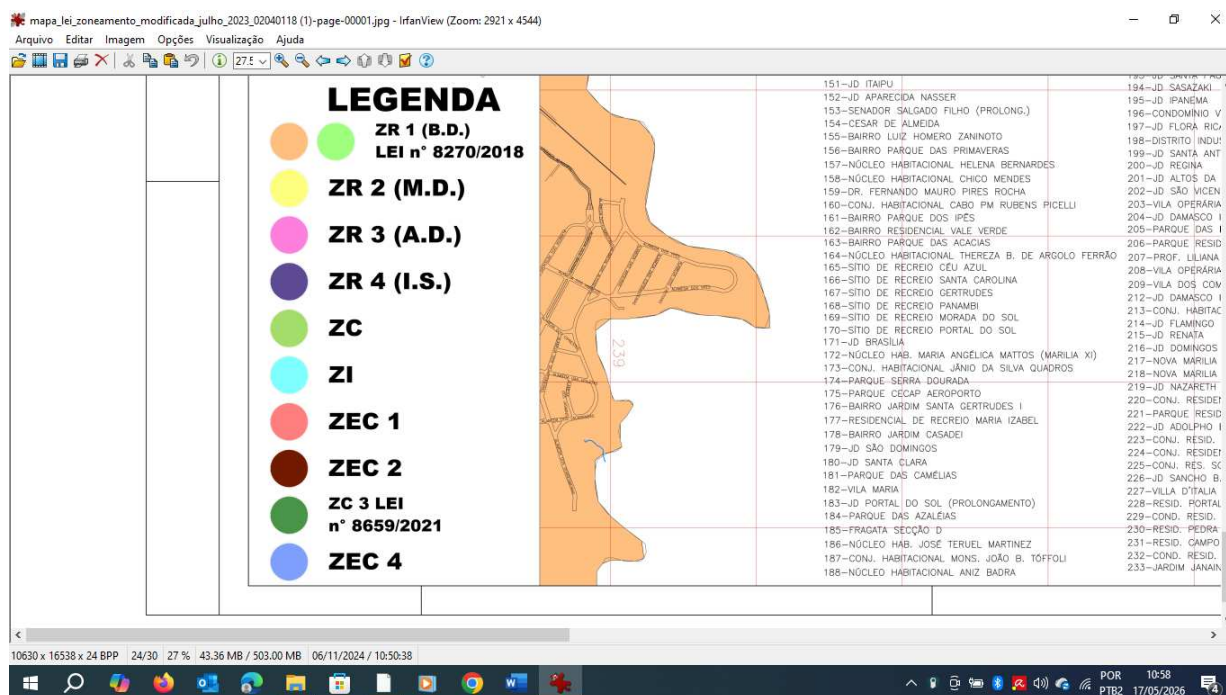
MAPA DA LOCALIZAÇÃO:



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78



**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

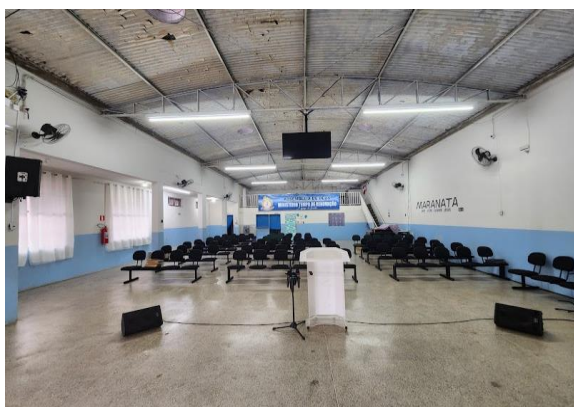
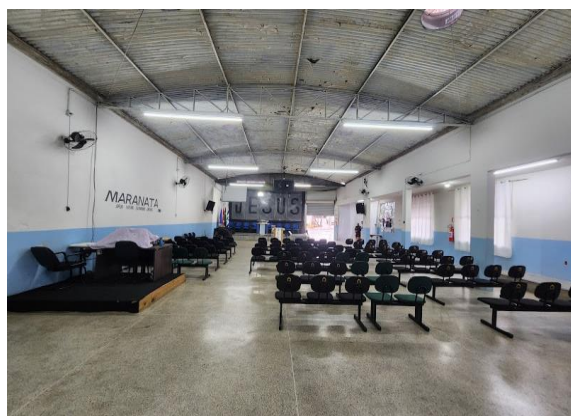
FOTOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

VISTA RUA FLAVIO ANTÔNIO DA ROCHA E AZARIAS DE CARVALHO LEME

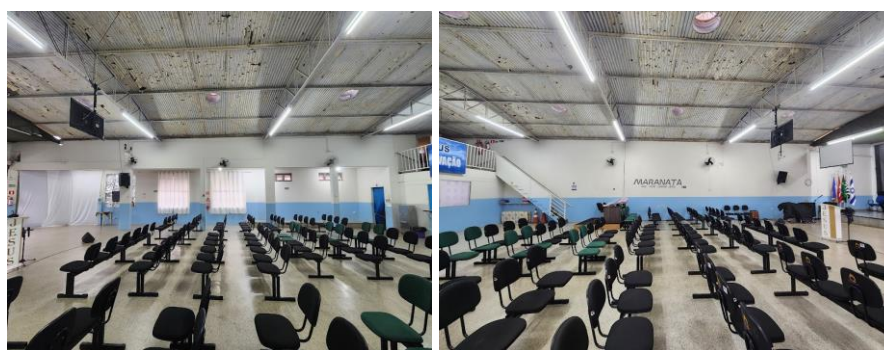


**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

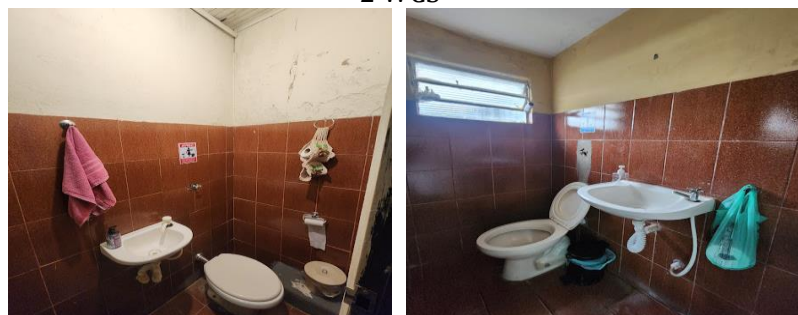
VISTAS FRENTE/FUNDOS



VISTAS LATERAIS INTERNAS



2 WCS

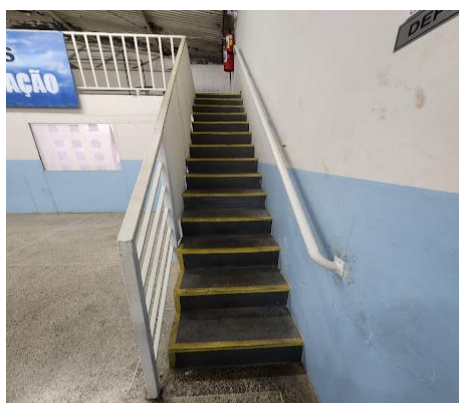


**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

COZINHA/COPA



ACESSO AO MEZANINO ESCADA ALVENARIA



**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

ACABAMENTOS-SIMPLES-COMUNS



**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

METODOLOGIA APLICADA/ FONTES REFERENCIAS:

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel com características comerciais, a metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de Método Comparativo de Dados de Mercado.

Após a vistoria ao I.A, foram prospectados vários imóveis, considerados referenciais no próprio bairro e também em outras regiões com boa valorização imobiliária.

Assim foi possível identificar junto ao mercado imobiliário, imóveis com características semelhantes ao avaliando e realizar os cálculos para a conclusão final.

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda disponíveis pelos escritórios imobiliários de Marília identificados em cada foto dos referenciais “R”.

**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

REFERENCIAIS:

**RUA JORGE MANSUR /PEDRO BANZATO -BAIRRO ESPLANADA
99727 2038-REF 19111 MORADAS A.T 180 M²-A.C 57 M² R\$ 250.000,00**



**RUA ALEXANDRE CHAIA N º /JOSE CLEMENTE RIBEIRO-BAIRRO ESPLANADA
99630 6855-REF 19317 IMOB MORADAS A.T 160 M² A.C 160 M² R\$ 325.000,00**

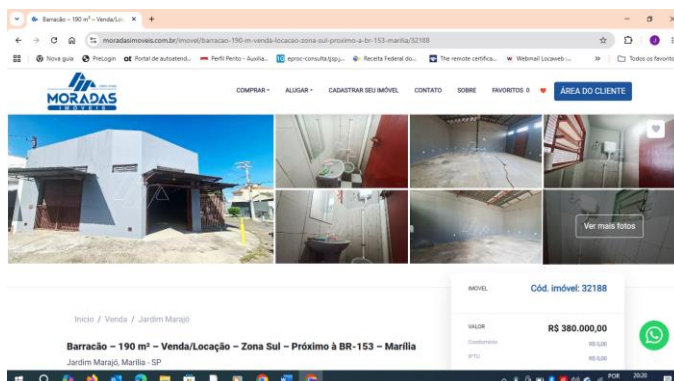


**RUA ALEXANDRE CHAIA N º 1429-BAIRRO ESPLANADA
INFORMANTE -ELZA 99721 4521 A.T 500 M²-A.C 400 M² R\$ 650.000**

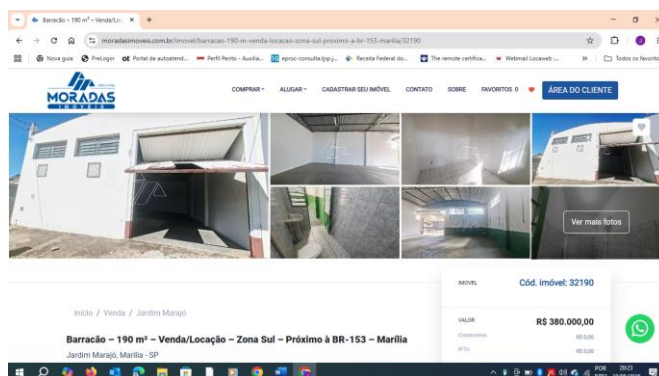


PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

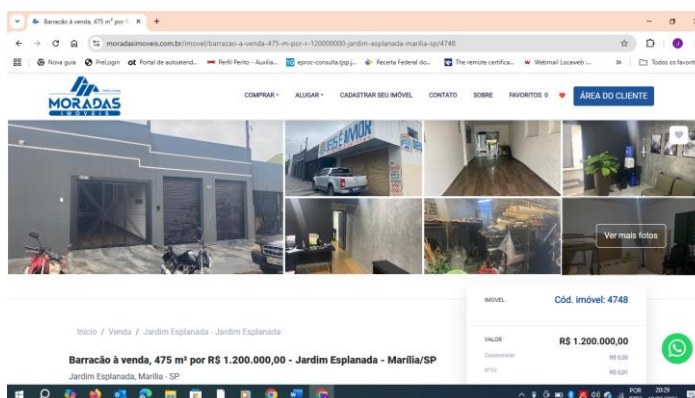
REF 32188-JD MARAJÓ
A.T 190 M²-A.C 190 M² R\$ 380.000,00



REF 32190-JD MARAJÓ
A.T 190 M²-A.C 190 M² R\$ 380.000,00

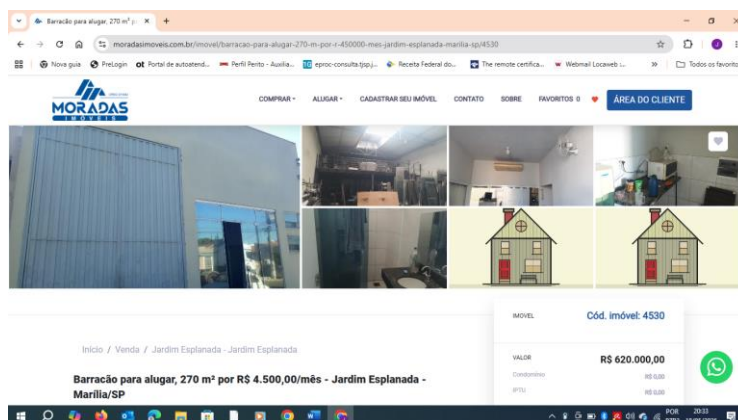


REF 4748 -JD ESPLANADA
A.T 475 M² A.C 475 M² R\$ 1.200.000,00

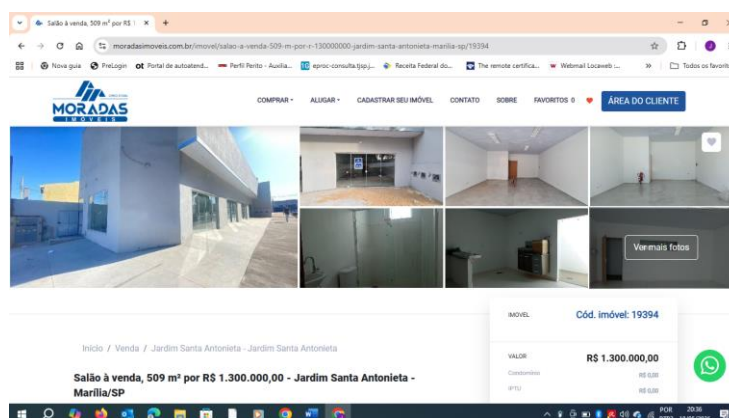


PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

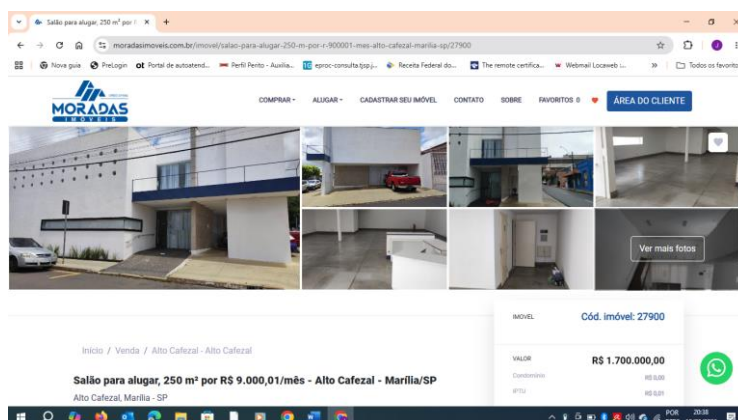
REF 4530 -JD ESPLANADA
A.T 250 M² A.C 270M² R\$ 620.000,00



REF 19394 STA ANTONIETA
A.T 360 M² A.C 509M² R\$ 1.300.000,00

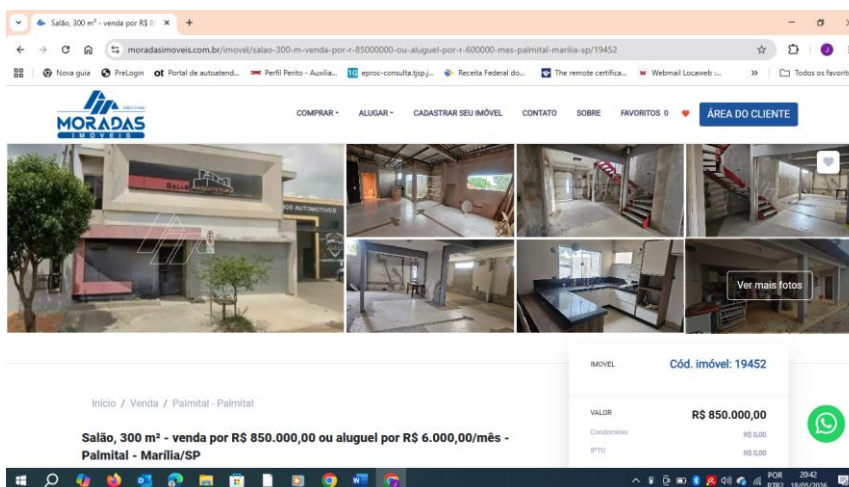


REF 27900 ALTO CAFEZAL
A.T 250 M² A.C 400 M² R\$ 1.700.000,00



**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

REF 19452 BAIRRO PALMITAL
A.T 400 M² A.C 300 M²R\$ 850.000,00



IMOBILIÁRIA	REF	BAIRRO	A.T M ²	A.C M ²	VALOR R\$
TOCA	29690	AMERICA	300	291,30	650.000
TOCA	28053	CONTINENTAL	300	301	650.000
TOCA	29625	VITORIA	300	230	600.000
TOCA	24792	PLANALTO	300	144	590.000
TOCA	32530	M. CASTELO	200	210,54	480.000
TOCA	13979	C. BRANCO	125	125	550.000
TOCA	19533	JOQUEI	600	645	2.650.000
TOCA	26088	ESPLANADA	300	255	1.100.000
TOCA	20418	JOQUEI	300	150	800.000
TOCA	7794	""	300	330	750.000
TOCA	642	ESPLANADA	300	250	590.000
TOCA	29545	""	300	184	420.000
TOCA	30666	MARAJÓ	160	160	250.000
TOCA	18483	""	250	98	190.000
TOCA	22860	DISTRITO	300	330	1.100.000
TOCA	33053	MORUMBI	300	330	1.000.000
TOCA	8450	N. MARILIA	250	285	850.000
TOCA	25396	C. BRANCO	250	200	800.000
TOCA	8344	ADOLFO BIM	200	100	750.000
TOCA	27960	LAVINIA	200	100	700.000

REFERENCIAIS PESQUISADOS NO PERÍODO- JUNHO DE 2026

**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

CÁLCULOS

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO NA REGIÃO DO I.A:

R\$ 600,00 a R\$ 800.00

SINDUSCON CUB MAIO 2026

R\$ 2.171,94 -CSL

AREA DO TERRENO CONFORME VALOR VENAL/MATRÍCULA

282,62 M²

AREA CONSTRUIDA CF VALOR VENAL/PLANTA

349,82M²

**TABELA -ROSS HEIDECKE IDADE DO IMÓVEL -VIDA ÚTIL 30 ANOS EM ACORDO COM A PLANTA
REGULARIZADA ENCONTRADA NO ARQUIVO DA PMM-REPAROS SIMPLES IMPORTANTES**

46,20%

A.C 349,82 M² X R\$ 2.171,94 = R\$ 759.788,05

DEPRECIADA 408.765,97

A.T 282,62 M² X M² TERRENO R\$ 700,00 = R\$ 197.834,00

A.T R\$ 197.834,00 + A.C R\$ 408.765,97= R\$ 606.599,97

**ADOTANDO O RACIOCINIO DA REPRESENTATIVIDADE EM RELAÇÃO =VENDA/ALUGUEL
(VALOR DO ALUGUEL INFORMADO ATUAL R\$ 2.500,00)**

0,3 % =R\$ 1.819,79

0,4 % =R\$ 2.426,39

0,5 % =R\$ 3.032,99

0,7 % =R\$ 4.246,19

1 % = R\$ 6.065,99

VALORES INFORMADOS NA CERTIDÃO DE VALOR VENAL-EXERCÍCIO 2026

VALOR TERRITORIAL R\$ 113.988,00

VALOR PREDIAL R\$ 452.427,14

VALOR VENAL TOTAL R\$ 566.415,14

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

CONCLUSÃO:

Em vistoria realizada segundo técnica moderna de avaliação, aliada a expertise deste subscritor, contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

Não foi pesquisado se o imóvel avaliando está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimento tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação .

Por se tratar de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliários, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 6 % nos valores acima expresso (-6 % a + 6 %), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Para a Venda do Imóvel em Avaliação, com o objetivo de apurar o valor de mercado atual, no estado em que se encontra, representa nesta data a importância **APROXIMADA** de:

R\$ 606.599,97 seiscentos e seis mil quinhentos e noventa e nove reais noventa e sete centavos

(+6%) R\$ 642.995,96 seiscentos e quarenta e dois mil novecentos e noventa e cinco reais noventa e seis centavos

(-6%) R\$ 570.203,97 quinhentos e setenta mil duzentos e três reais noventa e sete centavos

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-me a disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Firmo o referido estudo baseando-me em métodos comparativos de preços realizados na região, bem como as características atuais do imóvel.

MARÍLIA 30 DE JUNHO DE 2026

JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO

CRECI 43645/ CNAI 18269

**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

ANEXOS

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

CADASTRO Nº 3591800 -VALOR VENAL - IPTU POSITIVA DÉBITOS

Prefeitura Municipal de Marília x Serviços Marília x Prefeitura Municipal de Marília x Portal Tributário x CertidaoValorVenal_db01921 x

Adobe Acrobat: ferramentas para editar, converter e assinar PDFs chrome-extension://efaidnbmnnnibpccjpcglclefindmkaj/https://www3.marilia.sp.gov.br/filesserver/Fl...

Nova guia PreLogin Portal de autoatend... Perfil Perito - Auxilia... eproc-consulta.tjsp... Receita Federal do... The remote certifica... Webmail Locaweb ... Todos os favoritos

Todas as ferramentas Editar Converter Assinatura eletrônica Certidao...sinatura Compartilhar Assistente de IA Fazer login



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA
17501-900 - Rua Bahia, 40 Paço Municipal - SP - (14) 3402-6000
Inscrição no CNPJ: 44.477.909/0001-00
SECRETARIA DA FAZENDA
Certidão de Valor Venal Nro.: 46250 / 2026

CERTIFICAMOS que, de acordo com nosso banco de dados, os valores venais relativos aos lançamentos de impostos imobiliários, para o exercício de 2026, do imóvel cadastrado nesta municipalidade sob o nº 3591800, são os seguintes:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	3591800
Proprietário:	HERLON DE OLIVEIRA
Compromissário:	
Responsável:	HERLON DE OLIVEIRA
Local do Imóvel:	17521-220 - RUA FLAVIO ANTONIO DA ROCHA, 7
Bairro/Loteamento:	ESPLANADA,JD - QUADRA: 0019 LOTE: 0028
Complemento Lote:	
Complemento:	
Área do Terreno:	282,62 M²
Área Construída:	349,82 M²
Valor Venal Territorial:	R\$ 113.988,00
Valor Venal Predial:	R\$ 452.427,14
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 566.415,14

Valor Venal: R\$ 566.415,14 - (Quinhentos e Sessenta e Seis Mil, Quatrocentos e Quinze Reais e Quatorze Centavos)

Windows taskbar: 11:09 17/05/2026

Prefeitura Municipal de Marília x Serviços Marília x Prefeitura Municipal de Marília x Portal Tributário x CertidaoPositivaImobiliario: x

Adobe Acrobat: ferramentas para editar, converter e assinar PDFs chrome-extension://efaidnbmnnnibpccjpcglclefindmkaj/https://www3.marilia.sp.gov.br/filesserver/Fl...

Nova guia PreLogin Portal de autoatend... Perfil Perito - Auxilia... eproc-consulta.tjsp... Receita Federal do... The remote certifica... Webmail Locaweb ... Todos os favoritos

Todas as ferramentas Editar Converter Assinatura eletrônica Certidao...Marilia Compartilhar Assistente de IA Fazer login



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA
SECRETARIA DA FAZENDA
17501-900 - Rua Bahia, 40 Paço Municipal, Centro - MARILIA/SP

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS
Nº 46252/2026

CERTIFICA que, até a presente data, em relação à inscrição do imóvel nº 3591800, abaixo identificado, CONSTA DÉBITO TRIBUTÁRIO, conforme relação abaixo, junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
Nº do Cadastro:	3591800						
Situação:	ATIVO						
Proprietário:	HERLON DE OLIVEIRA						
Compromissário:							
Possuidor:							
Local do Imóvel:	17521-220 - RUA FLAVIO ANTONIO DA ROCHA, 7						
Bairro/Loteamento:	ESPLANADA,JD / 128						
Cidade/UF:	MARILIA - SP						

RELAÇÃO DE DÉBITOS							
Título	Exercício	V. Original	Correção	Juros	Multa	Monetização	V. Total
Imposto Predial	1999	0,00	0,41	20,83	0,00	2,78	24,02
Imposto Predial	2010	549,01	580,55	1.174,29	112,08	288,91	3.204,84
Imposto Predial	2019	101,50	72,38	108,45	17,41	38,99	438,83
Imposto Predial	2018	1.033,68	820,83	1.088,57	188,47	337,84	3.779,39
Imposto Predial	2019	1.107,24	570,02	1.433,97	172,86	334,51	3.619,54
Imposto Predial	2020	1.328,50	918,19	1.851,85	188,24	333,93	3.619,54
Imposto Predial	2021	439,31	134,95	311,89	57,43	84,36	1.027,98
Imposto Predial	2022	1.524,12	327,89	812,24	188,37	291,36	3.044,06
Imposto Predial	2023	1.058,58	151,46	416,88	218,72	112,48	1.958,04
Imposto Predial	2024	1.358,78	125,70	342,34	149,84	197,98	2.174,62
Imposto Predial	2025	517,60	23,08	62,17	94,08	65,76	722,69
Imposto Predial	2026	1.563,55	0,00	7,82	6,77	0,00	1.581,14
Total Débito		16.640,51	2132,89	8.244,39	2.268,97	2.160,89	29.448,24

A CERTIDÃO, ficando ressaltado o direito da Prefeitura exigir a qualquer tempo, os créditos tributários que venham a ser equacionados como aplicação no disposto nos parágrafos 2º e 3º, artigo 95, da Lei Complementar nº 158/97.

Windows taskbar: 11:13 17/05/2026

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

RIC AMBIENTAL Nº 43219360 DÉBITOS

RIC Ambiental

RIC Ambiental

+

←

→

↺

↻

🏠

ric.cogesam.com.br/portal/SegundaVia.aspx

☆

🔖

👤

⋮

🔍

Nova guia

🔑

Prelogin

🏠

Portal de autoatend...

🇧🇷

Perfil Penito - Auxilia...

10

eproc-consulta.tjsp...

🇧🇷

Receita Federal do...

🔑

The remote certifica...

📧

Webmail Locaweb ...

»»

Todos os favoritos

Home → Serviços → Segunda Via

Informe o número de sua Unidade Consumidora, como encontrado em sua fatura, ou o seu CPF/CNPJ:

UC

43.219.360

Buscar

Responsável: SEBASTIAO DE OLIVEIRA SOBRINHO

Situação: SUSP. DÉBITO Débitos: R\$ 389,33

Endereço: AZARIAS CARVALHO LEME, 01257 Q. 0019 L. 28, JARDIM ESPLANADA

Extrato Financeiro

Quitação

Certidão de Débitos

COMPANHIA GERENCIADORA DE SANEAMENTO

Rua Antenor José da Silva, 300 - 14º, Centro, Jangadeiros de Santa Mª

CNPJ: 22.348.400/0001-86

TEL: (051) 3125-4900

18/02/2026

15/11/2022

243301

11893097

DORA DE SANEAMENTO

entre: 78300-100

SEGUNDA VIA

CONSULTA DE SERVIÇOS

SOLICITAÇÃO DE SERVIÇOS

Documento	Vencimento	Referência	Valor (R\$)	Ações
23.614.247	18/02/2026	02/2026	R\$ 95,27	IMPRIMIR Pagar Conta
23.830.669	17/04/2026	04/2026	R\$ 96,85	IMPRIMIR Pagar Conta
23.938.857	18/05/2026	05/2026	R\$ 100,36	IMPRIMIR Pagar Conta
24.050.513	18/06/2026	06/2026	R\$ 96,85	IMPRIMIR Pagar Conta

SINDUSCON CUB MAIO 2026

Menu

🏠

CUB MAIO 2026.pdf

+

Criar

Todas as ferramentas

Editar

Converter

Assinar eletronicamente

Localizar texto ou ferramentas

🔍

🔊

📄

🔄

🖨

Compartilhar

Perguntar ao Assistente de IA

Este parece ser um documento longo. Economize tempo lendo um resumo criado pelo assistente de IA.

Usando este serviço, você concorda com a Adobe no que tange [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#)

Visualizar resumo

(*) Encargos Sociais: 177,34%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, maio de 2026 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.129,49	1,15	R-1	2.609,74	1,20	R-1	3.160,94	1,17
PP-4	1.993,22	1,16	PP-4	2.431,66	1,28	R-8	2.552,37	1,21
R-8	1.898,50	1,18	R-8	2.172,71	1,24	R-16	2.764,39	1,21
PIS	1.482,14	1,22	R-16	2.111,63	1,22			

(*) 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, maio de 2026 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.519,97	1,30	CAL-8	2.668,14	1,29
CSL-8	2.171,94	1,29	CSL-8	2.339,34	1,27
CSL-16	2.898,32	1,27	CSL-16	3.058,42	1,29

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.320,56	1,26
GI	1.231,44	1,26

(*) 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

Rua José Medina, 50 - Parque Das Esmeraldas - Telefone (14)3316-7727 - Cep. 17516 -715 Marília - SP
www.imoveismanzano.com.br - josealbino@imoveismanzano.com.br

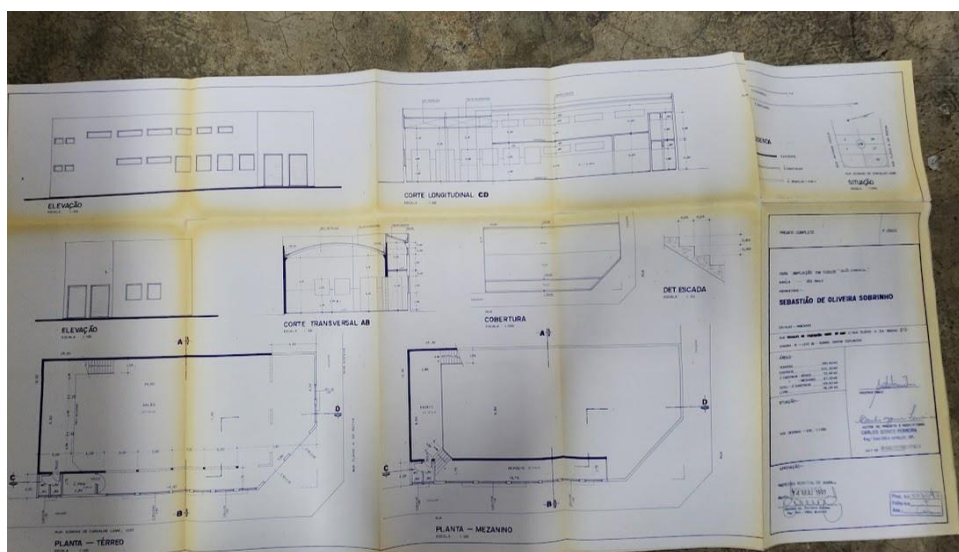
25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 14:31, sob o número WMIA26700887615. Para conferir o original vá ao Site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00111949-66.2017.8.26.0344 e código BEPQEXlg.

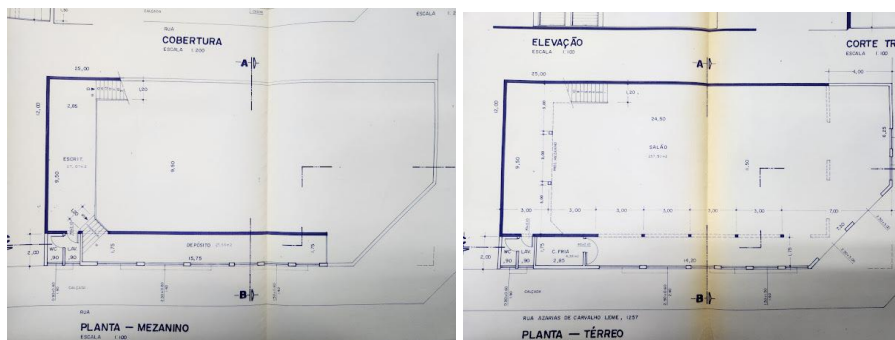
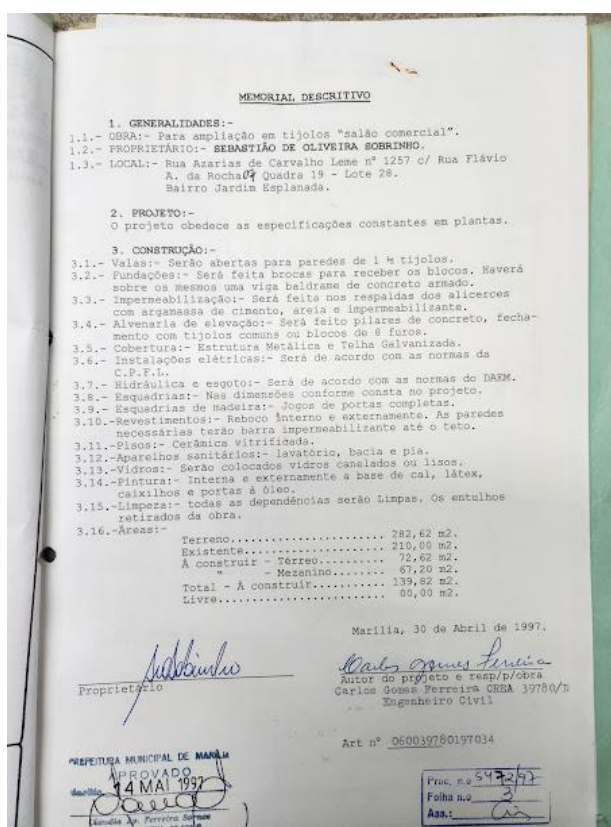
**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

PROCESSO PMM Nº 5472/1997

PROJETO COMPLETO		F. ÚNICA
PARA AMPLIAÇÃO EM TIJOLOS, "SALA COMERCIAL" MARÍLIA — SÃO PAULO PROPRIETÁRIO — SEBASTIÃO DE OLIVEIRA SOBRINHO		
ESCALAS — INDICADAS		
RUA ALEXANDRE DE MENEZES 1007 - C/ RUA FLÁVIO A. DA ROCHA 07 QUADRA 15 — LOTE 28 — BARRIO JARDIM ESPLANADA		
ÁREAS— TERRENO 282,62 m ² EXISTENTE 210,00 m ² A CONSTRUIR — TERRENO 72,62 m ² " — MEZANINO 67,20 m ² TOTAL — A CONSTRUIR 139,82 m ² LIVRE 00,00 m ²		PROPRIETÁRIO AUTOR DO PROJETO E RESP/P/OBRA CARLOS GOMES FERREIRA Eng.º Civil CREA 38700/O - SP. ART. Nº 050039780-97034
SITUAÇÃO— VIDE DESENHO — ESC. 1:1.000		
APROVAÇÃO— PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA 14 MAI 1997 Carlos Gomes Ferreira Eng.º Civil - CREA 38700/O		
Proc. n.º 5472/97 Folha n.º 1 Ass. 1		



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78



**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

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.

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração 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 pertencem a José Albino Martins Manzano CRECI 43645, CNAI 18269, sendo proibido a sua Reprodução.

DADOS DO ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO

JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CNPJ 15.749.737/0001-89
RUA JOSÉ MEDINA, 50 – PQ DAS ESMERALDAS-MARÍLIA – SP-CEP 17516-715
TEL. 14 - 3316-7727 / 99745 2256
SITE: WWW.IMOVEISMANZANO.COM.BR
E-MAIL: JOSEALBINO@IMOVEISMANZANO.COM.BR