

1
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
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 N.º 0004498-19.2019.8.26.0344
CLASSE ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DISSOLUÇÃO
EXEQUENTE -TÂNIA MARA MEDEIROS SIMÕES PEREIRA
EXECUTADO-PAULO PEREIRA DA SILVA E OUTRO

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

2
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Índice:

1. Objetivo
2. Número do Parecer Técnico
3. Da competência / ABNT- NBR 14653
4. Partes da ABNT/NBR
5. Abreviaturas
6. Preliminares /vistoria
7. Descrição do Imóvel
8. Características da Região
9. Melhorias Públicas
10. Mapa de Localização /Vista aérea Google
11. Documentos em anexo
12. Fotos do imóvel Avaliando
13. Metodologia/ fonte de pesquisas referenciais
14. Fotos de Imóveis referenciais
15. Homogeneização de dados imóvel Real
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.

01. Objetivo:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor aproximado de mercado para VENDA dos imóveis situados nesta cidade de Marília SP:

1-RUA MANOEL PEREIRA Nº 308 QUADRA 03 LOTE 12;
MATRICULA Nº 11603-CADASTRO PMM 4187302

2-RUA MILTON FORIN S/N QUADRA 03 LOTE 27
MATRICULA Nº 16850-CADASTRO PMM 4187304

3- RUA MILTON FORIN N º 109 QUADRA 03 LOTE 28
MATRICULA Nº 14016-CADASTRO PMM 4187305

02. Número do Parecer Técnico:

“ PTAM - ABRIL 2024 ”

03. 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.

4 - 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.

5- 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.

6- Preliminares/Vistoria:

6.1 - Por solicitação do Excelentíssimo Juiz da Primeira Vara de Família e Sucessões desta Comarca, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de " Valor APROXIMADO para VENDA de referido Imóvel ".

6.2- O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor no dia **28 de Março de 2024** , as 9hs, acompanhado pelo Sr Paulo Pereira.

6.3-Não foram utilizados aparelhos para medição das respectivas áreas construídas, vistoria em cobertura/telhado, e demais partes do imóvel.

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

7. Descrição dos Imóveis:

IMÓVEL 1-TERRENO SEM BENFEITORIAS-RUA MILTON FORIN S/N
QUADRA 3 LOTE 27

Medida 12,00 x 30,00 = 360,00 m²

Topografia -

- Abaixo do nível da rua-- Declive

Solo -aparentemente seco

Face sol

Meio de quadra

Fechamento muro de alvenaria+ portão entrada de veículos, chapa galvanizada -acionamento manual

IMÓVEL 2-TERRENO COM BENFEITORIAS-RUA MILTON FORIN Nº 109
QUADRA 3 LOTE 28

Medida 12,00 x 30,00 = 360,00 m²

Topografia -

- Abaixo do nível da rua-- Declive

Solo -aparentemente seco

Face sol

Meio de quadra

Muro de alvenaria fechamento

Cobertura estrutura metálica medida 12,00xx 25,00=300,00 m²-sem fechamentos em alvenaria
Vestiário laje- medida de 6,00 x 4,00 = 24 m²

Piso concreto

6
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

**IMÓVEL 3- ESCRITORIO- RUA MANOEL PEREIRA Nº 308 –
QUADRA 3 LOTE 12**

ALVENARIA, 2 PISOS, COBERTA DE TELHAS METÁLICAS ;

ÁREA DE TERRENO CONFORME MATRÍCULA /VALOR VENAL
12,00 x 30,00 =360,00 M²

ÁREA CONSTRUÍDA CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL:
180 m²;

PISO TÉRREO

1- WC
1 COPA
1 SALA/ESCRITORIO
1 ESPAÇO -FONTE NATURAL-PEIXES-AQUARIO

PISO SUPERIOR

1-WC
1 COZINHA
1 SALA COM DIVISÓRIAS

ACESSO AO PISO SUPERIOR

ESCADA DE ALVENARIA-REVESTIMENTO GRANITO

ACABAMENTOS

METAIS E LOUÇAS MARCA SIMPLES DE LINHA EM ACORDO COM A ÉPOCA;

PISO INTERNO

GRANITO TONALIDADE VARIADA

EXTERNO PASSEIO/RECUO ESTACIONAMENTO:

PEÇAS DE GRANITO/ VARIADAS

PINTURA:

INTERNA E EXTERNA, REGULAR ESTADO DE CONSERVAÇÃO;

ESQUADRIAS PORTAS E JANELAS:

JANELAS DE FERRO/VIDRO/ PORTAS DE MADEIRA;

ILUMINAÇÃO:

LUMINÁRIAS E INTERRUPTORES EM ACORDO COM ATIVIDADE EXERCIDA/MARMORARIA
SIMPLES DE LINHA EM ACORDO COM A ÉPOCA;

7
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

08. Características da Região:

Os Imóveis em Avaliação estão inseridos em uma região de área mista /comercial e residencial, implantação de conjuntos residenciais verticalizados até 3 andares, condomínios residenciais fechados, sítios de recreio/chácaras .

No entorno do **I.A** encontramos serviços tais como, barracões para logística, oficinas, e demais segmentos comerciais.

9 - Melhorias Públicas/ Confrontações:

Os locais onde estão situados os imóveis em avaliação possuem uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura como uma Zona com permissão para implantação de loteamentos e conjuntos residenciais com foco nos programas sociais de habitação e demais segmentos respeitando as normas da Lei de Zoneamento do município.

Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, fibra optica, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano.

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas nas Matrículas de nº 14016, 11603, 16850, todas do 1 º Registro de Imóveis de Marília, sendo que possíveis alterações não estarão contidas nas averbações nestes documentos.

Considerando que a Decisão de V.Exa , fls 363, indicava três matriculas de nº 9157, 16850, 11603, no dia da vistoria , foi identificado que a matricula de nº 9157, não correspondia ao lote contiguo conforme identificado no local.

Diante do exposto descrevo as confrontações e o roteiro do mapa local:

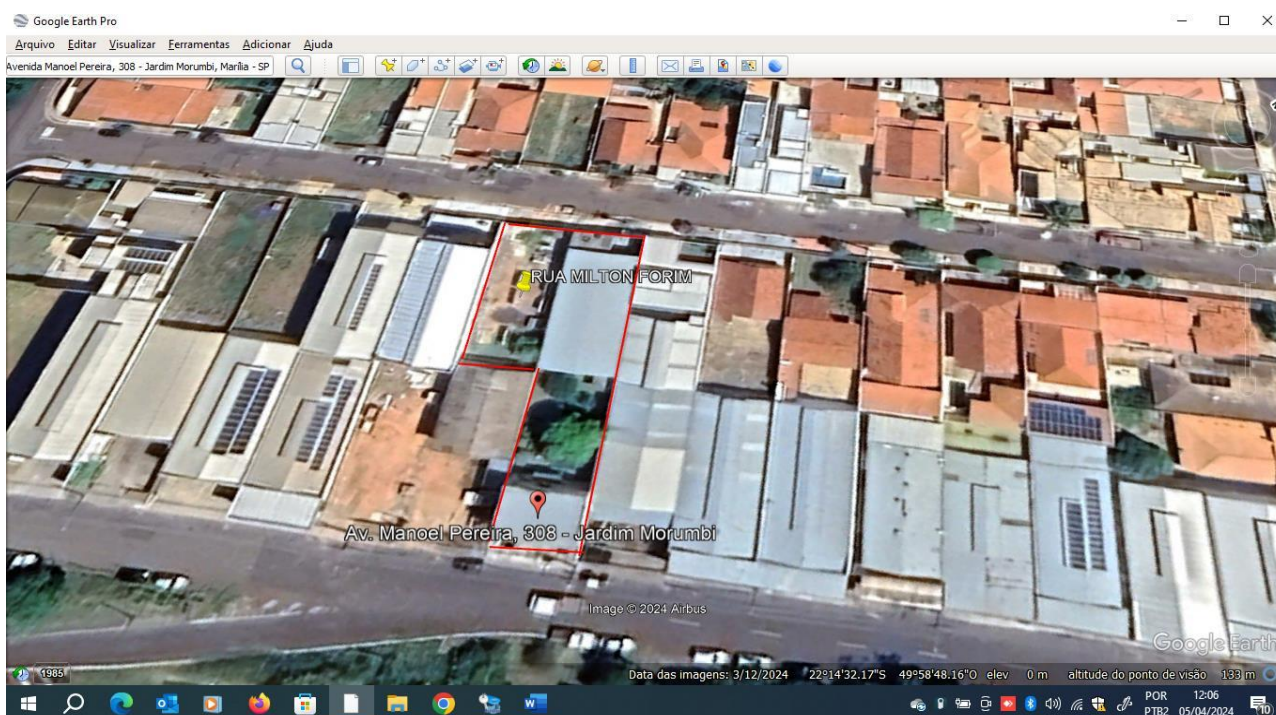
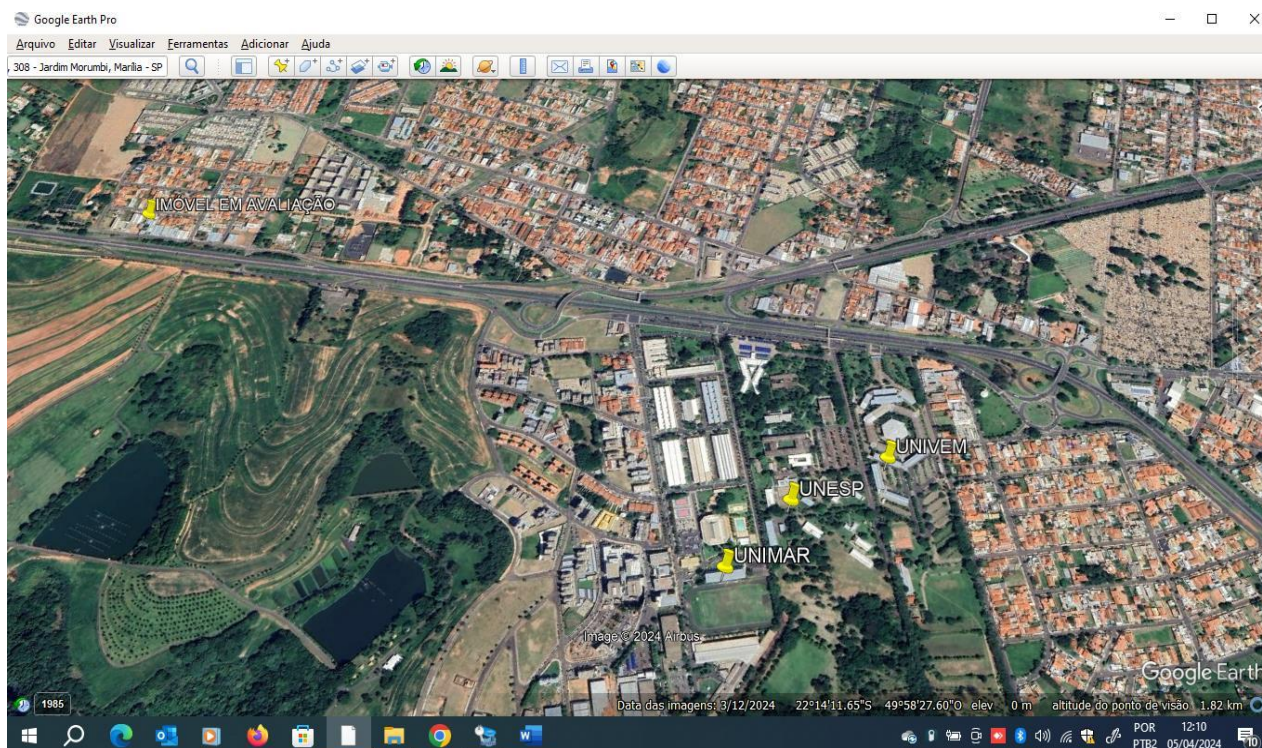
Avenida Manoel Pereira n º 308, quadra 03 lote 12 matricula nº 11603; (fundos com o lote 28)

Rua Milton Forin, N º 109 quadra 03 lote 28 matricula nº 14016;(fundos com o lote 12)

Rua Milton Forin, s/n quadra 03 lote 27 matricula nº 16850;(lateral com o lote 28)

[illegible]

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



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

11 – Documentos - Anexo:

CERTIDÕES CADASTRAIS

***MATRÍCULAS NOS AUTOS - 1º CRI**

Nº 14016

Nº 11603

Nº 16850

***IPTU / CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Nº 4187302

Nº 4187304

Nº 4187305

***DAEM -CDC**

Nº 101262

***PROCESSO DE CONSTRUÇÃO ARQUIVO PREFEITURA**

Nº 12075/1997

Nº 14532/1998

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

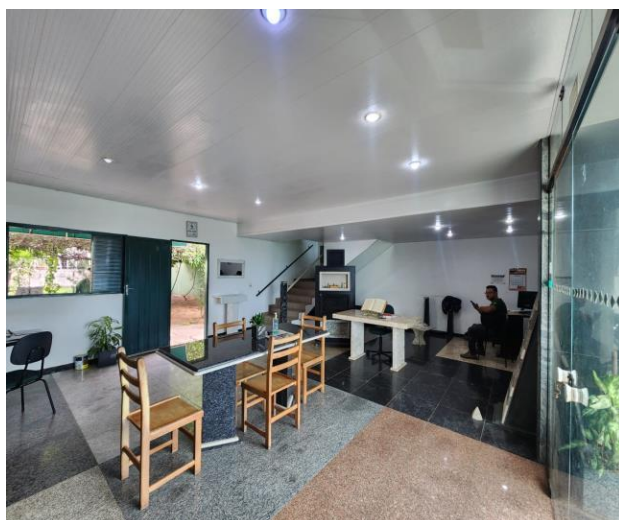
12 – Fotos do imóvel avaliando:

ACESSO E FACHADA RUA MANOEL PEREIRA



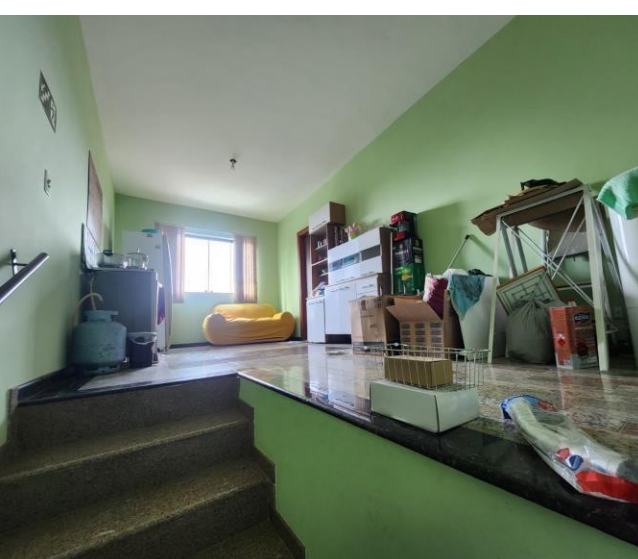
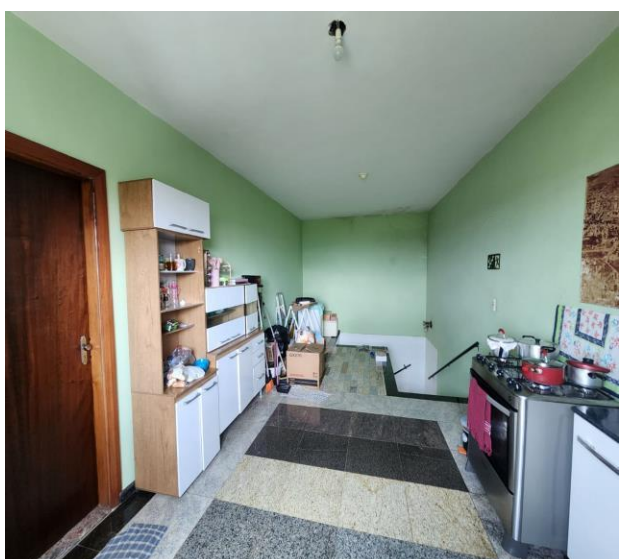
12
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

PISO TÉRREO-ESCRITORIO -WC-RECEPÇÃO-COZINHA/CAFÉ



13
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

PISO SUPERIOR-SALA-WC-COZINHA



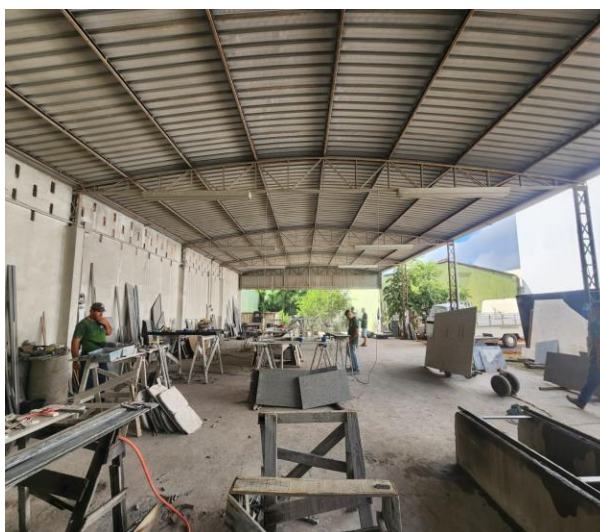
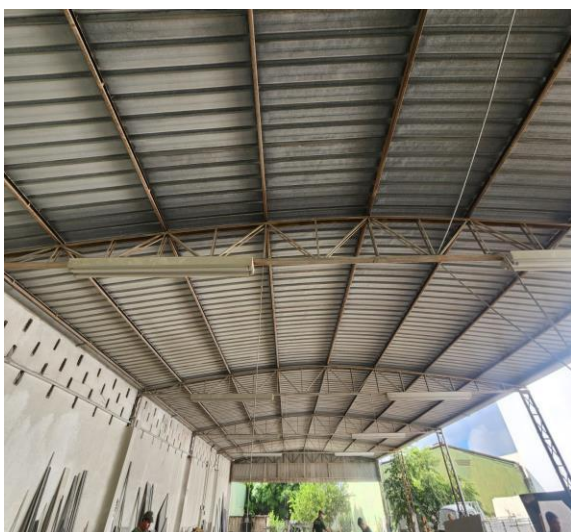
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

ACESSO E FACHADA MILTON FORIN Nº 109
QUADRA 03 LOTE 27/28



15
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

AREA DE PRODUÇÃO-COZINHA /WC FUNCIONARIOS



16

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



17
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

13-Metodologia Aplicada/ Fontes Referencias:

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel COMERCIAL , a metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de “MÉTODO COMPARATIVO”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, 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 semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO, sendo observados os fatores abaixo:

Fator Oferta
Fator Localização
Fator Topografia
Fator frente por área de Trabalho
Fator área
Fator Forma
Fator acesso

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e vendidos pelos 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 semelhantes e não semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como REFERENCIAL.

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.

18

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

-FOTOS E DESCRITIVOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAS-

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF- RUA MILTON FORIN

TELEFONE: 14 99842 4242-MARCELO IMÓVEIS

R\$ 230.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 360 M²



Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF- RUA MANOEL PEREIRA

TELEFONE: (14)99 892 1445 CARLOS PROPRIETARIO

R\$ 350.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 360 M²



19

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

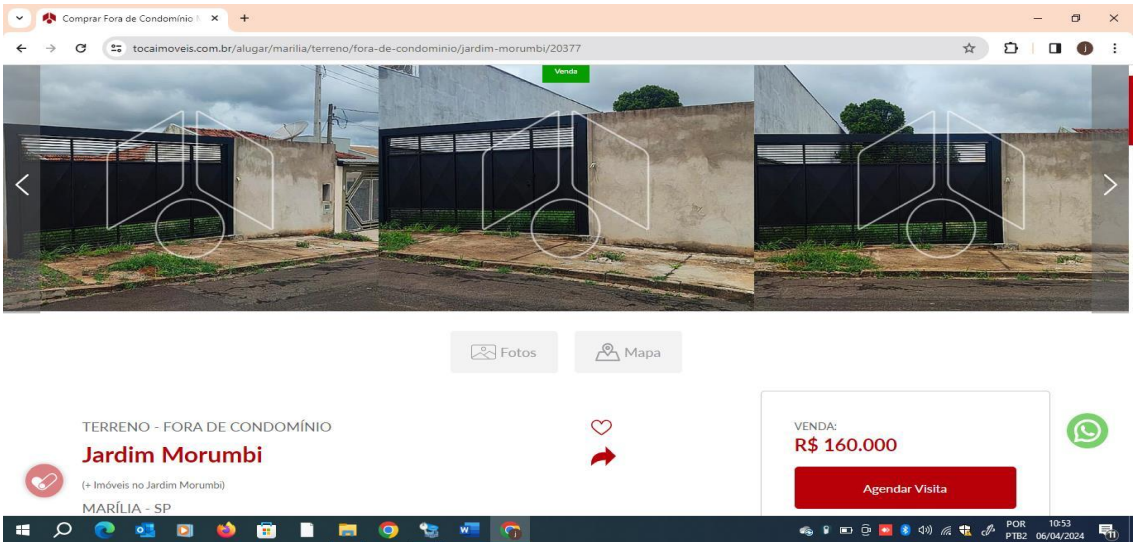
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF 20377 JD MORUMBI

TELEFONE: 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 160.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 240 M²



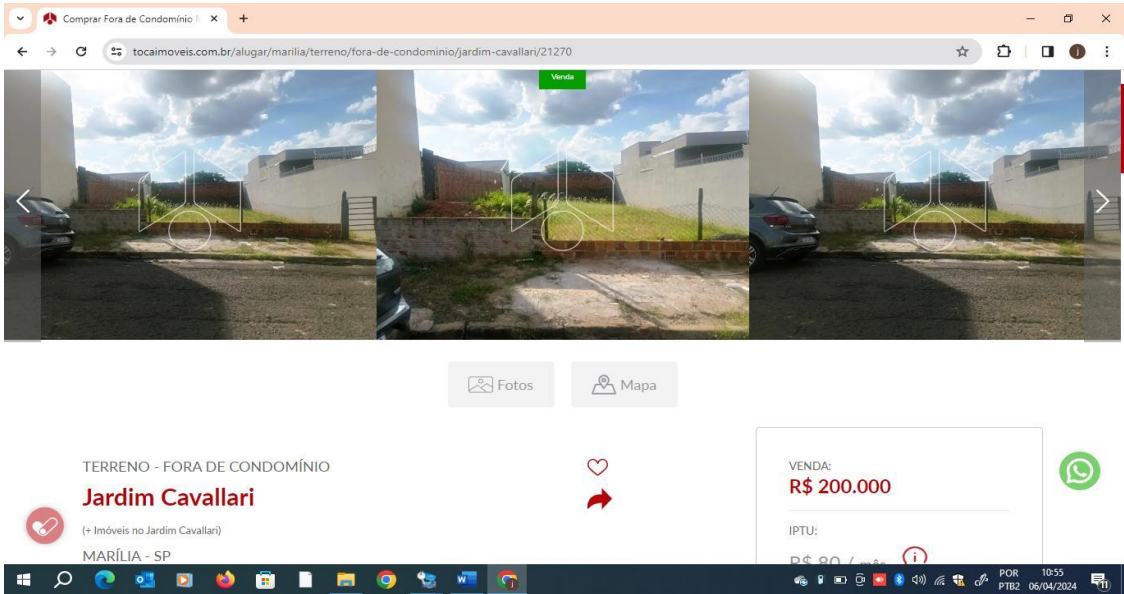
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF 21270 JARDIM CAVALARI

TELEFONE: 3402 7000 TOCA IMÓVEIS

R\$ 200.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 360 M²



20

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

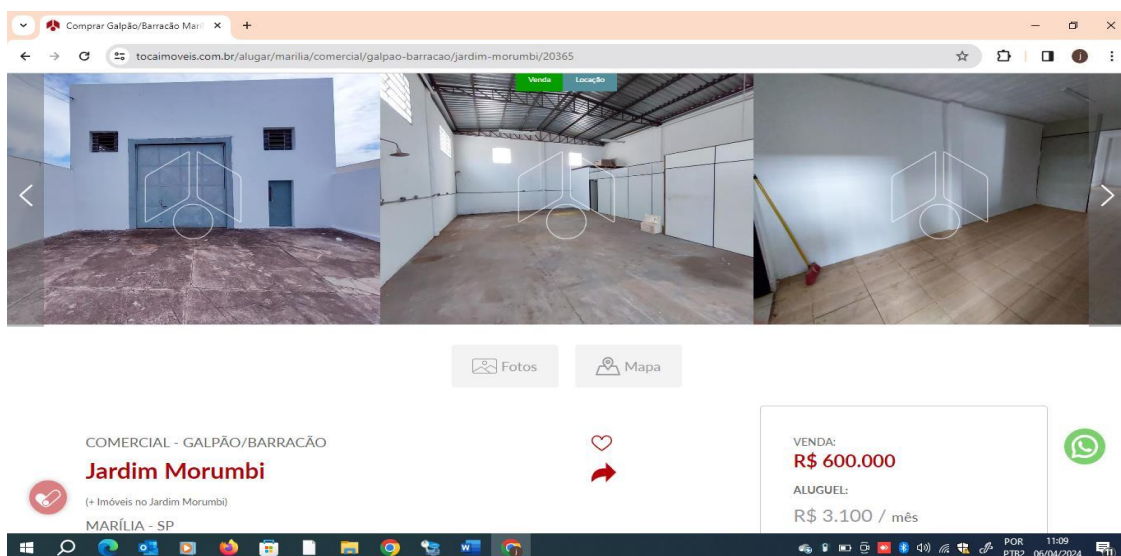
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF 20365 JARDIM MORUMBI

TELEFONE: 3402 7000 TOCA IMOVEIS

R\$ 600.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 300 M² -A.C 150 M²



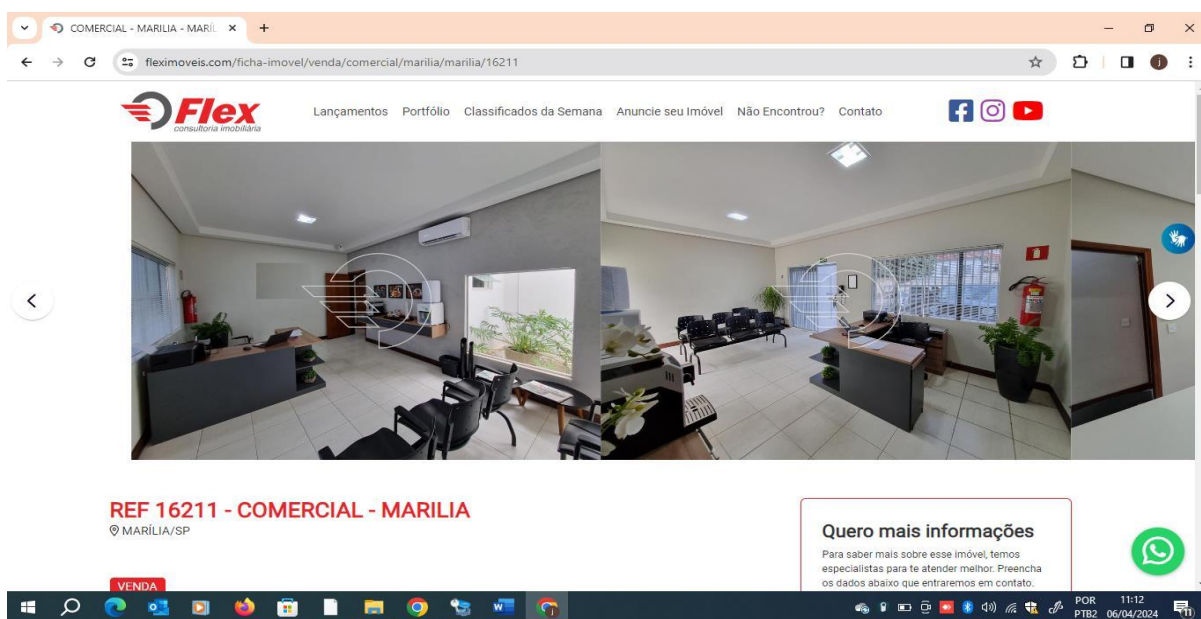
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF 16211

TELEFONE: 3402 6161 FLEX IMOVEIS

R\$ 550.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 200 M²/ AC 160 M²



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

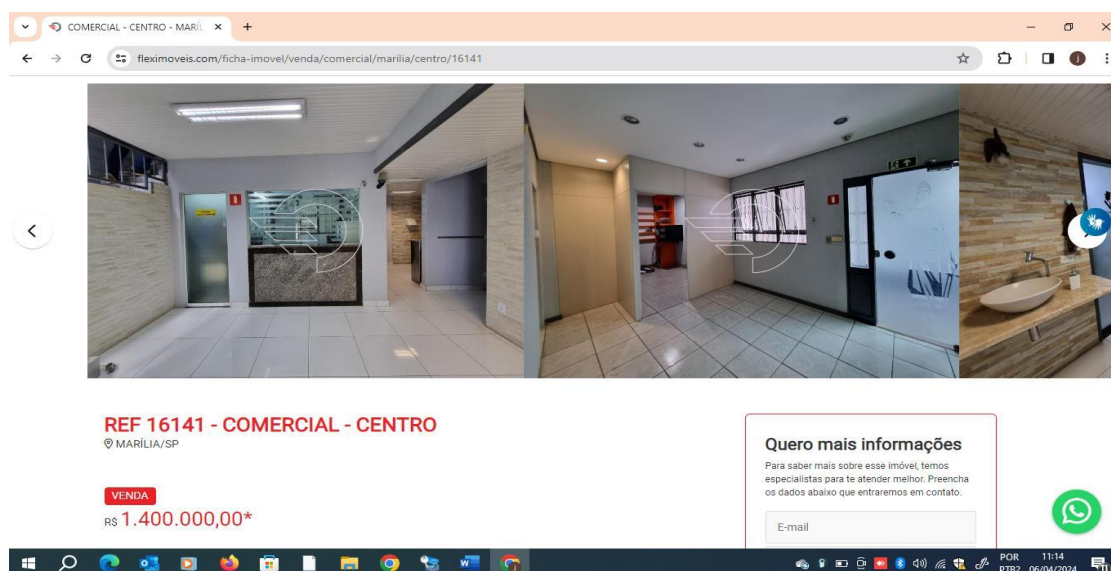
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF 16141 BAIRRO CENTRO

TELEFONE: FLEX IMOVEIS 3402 6161

R\$ 1.400.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 330 M² / A.C 300 M²



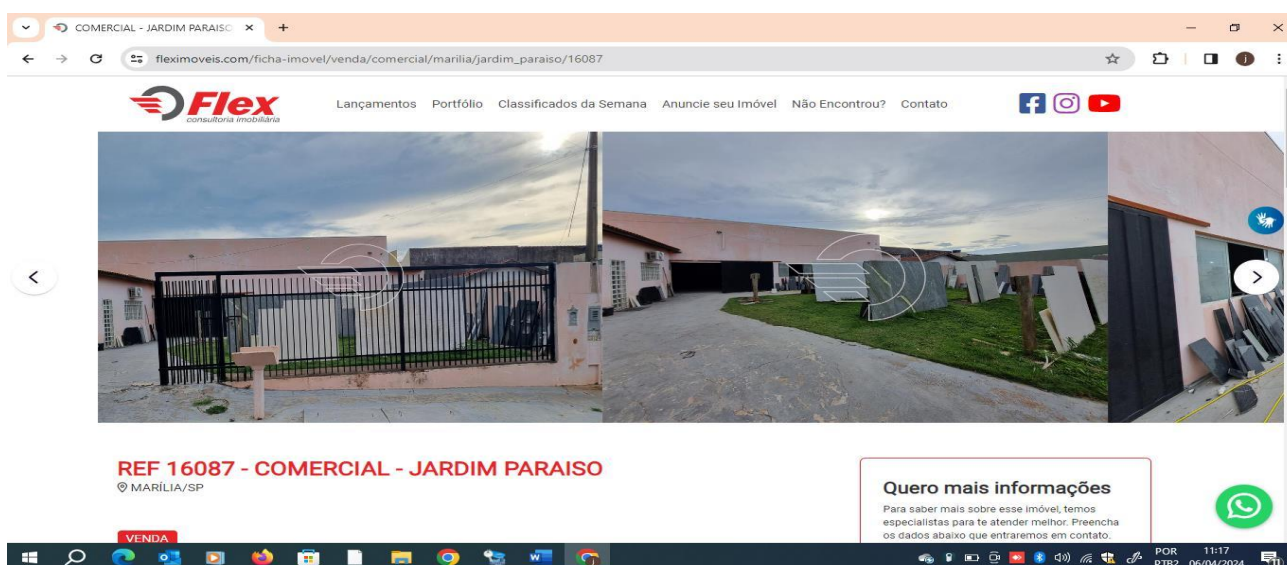
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF 16087 JARDIM PARAISO

TELEFONE: 34026161 FLEX IMOVEIS

R\$ 480.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 537,50 M² / A.C 297 M²



22

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

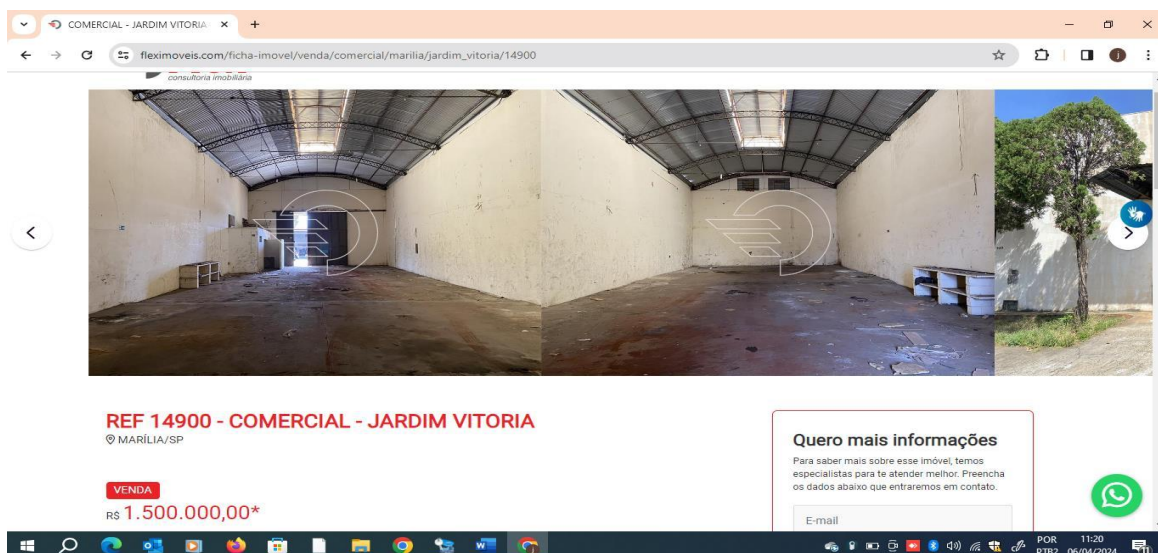
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF 14900 JD VITORIA

TELEFONE: FLEX IMOVEIS

R\$ 1.500.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 305 M²



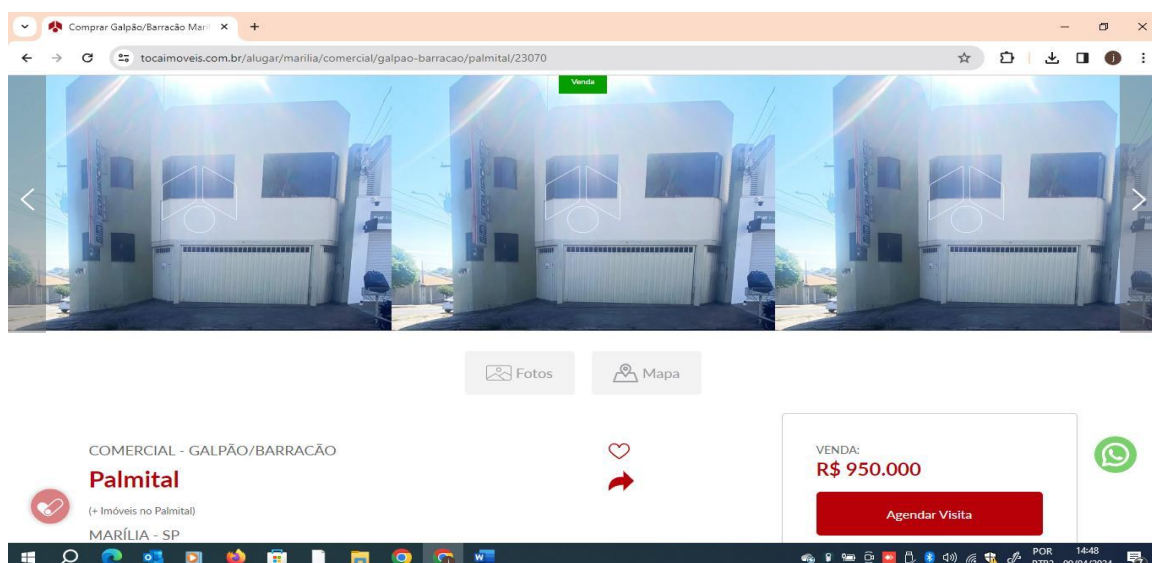
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF 23070 BAIRRO PALMITAL

TELEFONE: TOCA IMOVEIS

R\$ 950.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 360 M²/A.C 300 M²



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

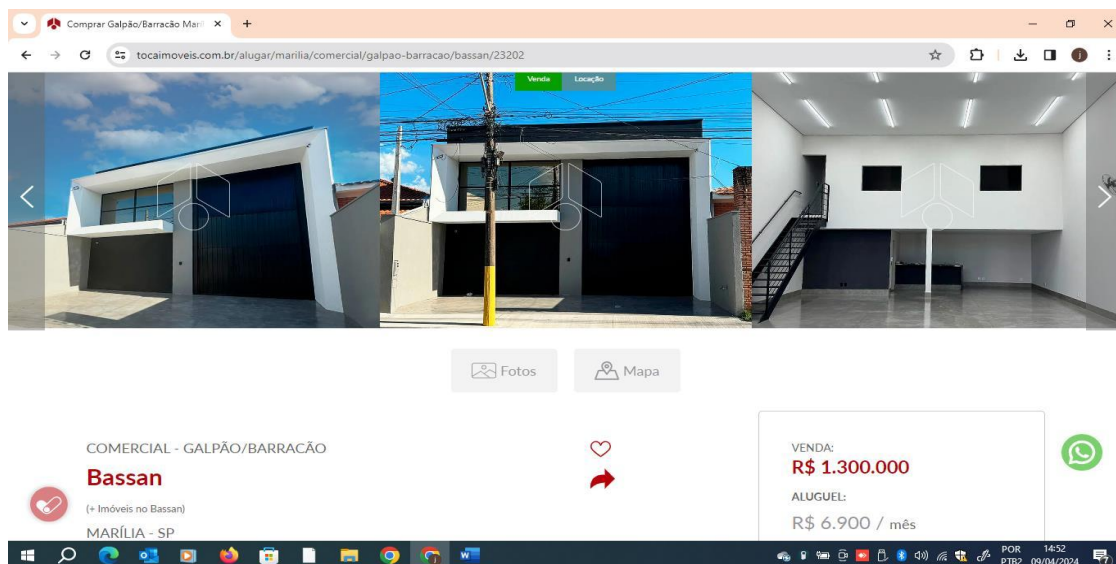
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF 23202 BAIRRO BASSAN

TELEFONE: TOCA IMOVEIS

R\$ 1.300.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 300 M²/A.C 242 M²



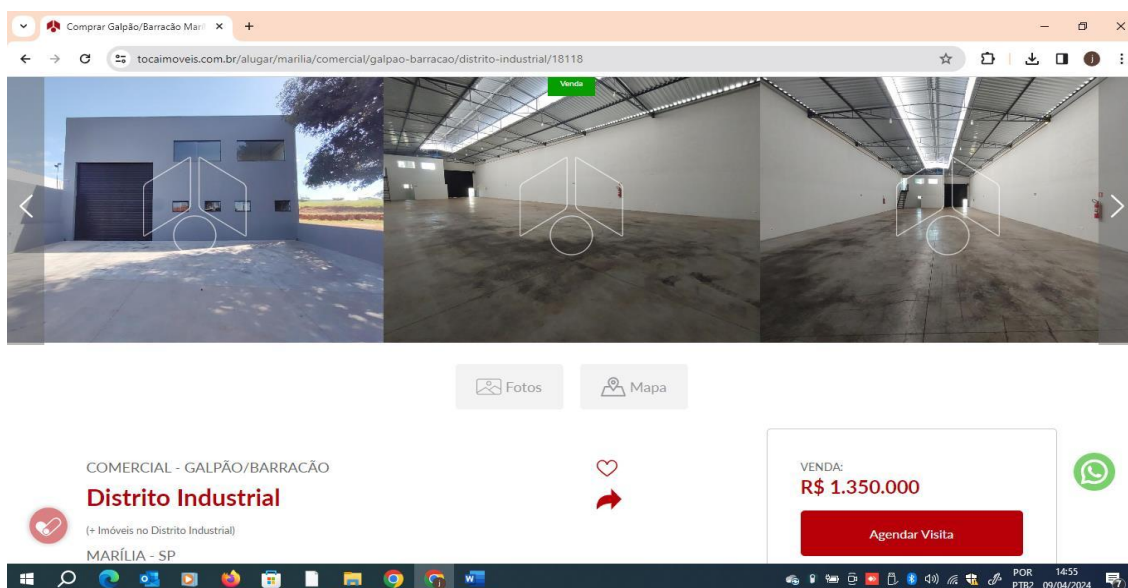
Imóvel Referencial

ANUNCIADO NA IMOBILIÁRIA: REF 23202 BAIRRO SANTA ANTONIETA -DISTRITO

TELEFONE: TOCA IMOVEIS

R\$ 1.350.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 540 M²/A.C 480 M²



24

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

16-Homogeinização dos Dados /Valor Real:

LEGENDA

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO NA REGIÃO INTERNA DO JARDIM MORUMBI
MÉDIA R\$ 611,10

FRENTE PARA A PISTA
MÉDIA R\$ 763,87

VALOR DO M² DA AREA CONSTRUÍDA FORNECIDO PELO ÍNDICE SINDUSCON
CUB 2024 MARÇO:

RESIDENCIAL PADRÃO NORMAL R\$ 2.354,05

COMERCIAL GALPÃO INDUSTRIAL R\$ 1.118,74

PORCENTAGEM DE DEPRECIÇÃO IBAPE SP-
TERRENO EM DECLIVE- ABAIXO DO NÍVEL DA RUA

declive até 5% -5%

declive de 5% até 10% -10%

declive de 10% até 20% -20%

declive acima de 20 % -30%

VIDA ÚTIL ROSS HEIDECKE- 28 ANOS
CLASSIFICAÇÃO

D- REPAROS REGULARES /24,60 % ESCRITORIO

E-REPAROAS REGULARES /32,80 % GALPÃO

25
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

CÁLCULOS

IMÓVEL I -MATRICULA N º 16850- TERRENO RUA MITON FORIN S/N QUADRA 3 LOTE 27
ÁREA DE TERRENO 12 X 30 =360,00 M²

DEPRECIAÇÃO DECLIVIDADE / ABAIXO NIVEL DA RUA- 10 %

AREA DE TERRENO 360,00 M² X R\$ 611,10 = R\$ 219.996,00

R\$ 219.996,00 -10%(DECLIVE) = **R\$ 197.996,40**

IMÓVEL II- MATRICULA N º 14016 RUA MILTON FORIN N º 109 -QUADRA 3 LOTE 28
AREA DE TERRENO 12 X 30 =360,00 M²

DEPRECIAÇÃO DECLIVIDADE / ABAIXO NIVEL DA RUA-10 %

AREA CONSTRUIDA GALPÃO = 300,00 M²-

AREA CONSTRUIDA WC/ VESTIARIO -ALVENARIA / LAJE /SEM COBERTURA= 24 M²

AREA CONSTRUIDA ESTRUTURA METÁLICA SEM FECHAMENTOS EM ALVENARIA
300,00 M² X R\$ 1.118,74 = R\$ 335.622,00

AREA CONSTRUIDA WC/ VESTIARIO -ALVENARIA / LAJE /SEM COBERTURA
24 M² X R\$ 1412,43= R\$ 33.898,32

AREA DE TERRENO 360,00 M² X R\$ 611,10 = R\$ 219.996,00
R\$ 219.996,00 -10%(DECLIVE) = R\$ 197.996,40

AREA CONSTRUIDA R\$ 335.622,00
AREA COSNTRUIDA WC/ VESTIARIO R\$ 33.898,32
R\$ 335.622,00 + R\$ 33.898,32 = R\$ 369.520,32
369.520,32 - 32,80 % = R\$ 248.317,65

AREA DE TERRENO R\$ 197.996,40 + AREA CONSTRUIDA R\$ 248.317,65 = **R\$ 446.314,05**

IMÓVEL III-MATRICULA Nº 11603-RUA MANOEL PEREIRA Nº 308 QUADRA 03 LOTE 12
AREA DE TERRENO - 12 X 30 =360,00 M²
AREA CONSTRUIDA - 180,00 M²

A.C 180,00 M² X R\$ 2.354,05 = R\$ 423.729,00

A.T 360,00 M² X R\$ 763,87 =R\$ 274.995,00

R\$ 423.729,00 - 24,60 % = R\$ 319.491,66

A.T R\$ 274.995,00 + A.C R\$ 319.491,66= **R\$ 694.486,66**

26
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

17-Conclusão:

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de residências e de terrenos com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

As possíveis diferenças encontradas nos referenciais podem ser, em se tratando de área construída, mas todos os REFERENCIAIS com alto potencial imobiliário.

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, segundo técnicas modernas de avaliações, a expertise 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.

A região do imóvel tem uma boa valorização , com proximidade a serviços para a comunidade, tal como Hospital Unimar, universidades, condomínios residenciais, posto de saúde, creches, escola de ensino publica e demais segmentos comerciais.

Portanto concluo que, para a Venda dos imóveis no estado em que se encontram, representam nesta data a importância **APROXIMADA** de:

IMÓVEL I -TERRENO RUA MILTON FORIN S/N -QUADRA 3 LOTE 27
R\$ 197.996,40

IMÓVEL II- RUA MILTON FORIN N º 109 -QUADRA 3 LOTE 28
R\$ 446.314,05

IMÓVEL III-RUA MANOEL PEREIRA Nº 308 QUADRA 03 LOTE 12
R\$ 694.486,66

TOTAL DAS MATRICULAS Nº 16850 + 14016 + 11603 = R\$ 1.338.797,11

27
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

IMÓVEL I- R\$ 197.996,40 cento e noventa e sete mil novecentos e noventa e seis reais quarenta centavos

(+6 %) R\$ 209.876,18 duzentos e nove mil oitocentos e setenta e seis reais dezoito centavos

(-6 %) R\$ 186.116,61 cento e oitenta e seis mil cento e dezesseis reais sessenta e um centavos

IMÓVEL II-R\$ 446.314,05 quatrocentos e quarenta e seis mil trezentos e quatorze reais cinco centavos

(+6 %) R\$ 473.092,89 quatrocentos e setenta e três mil noventa e dois reais oitenta e nove centavos

(-6 %) R\$ 419.535,20 quatrocentos e dezenove mil quinhentos e trinta e cinco reais vinte centavos

IMÓVEL III-R\$ 694.486,66 seiscentos e noventa e quatro mil quatrocentos e oitenta e seis reais sessenta e seis centavos

(+6 %) R\$ 736.155,85 setecentos e trinta e seis mil cento e cinquenta e cinco reais oitenta e cinco centavos

(-6 %) R\$ 652.817,46 seiscentos e cinquenta e dois mil oitocentos e dezessete reais quarenta e seis centavos

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

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

Marília 09 de Abril de 2024

José Albino Martins Manzano

CRECI nº 43.645 CNAI- nº 18269

28

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

ANEXO

The screenshot shows a web browser window with the URL agenciavirtualimobiliaria.cebicloud.com.br/MariliaDaem/home.html#/solicitacoes/ligacao. The page title is "Solicitar Administração de Ligação". The form contains the following fields:

- Ligação:** Two input fields containing "101262" and "67". A green "Buscar" button is below them.
- Dados Solicitante:** A text input field.
- Cdc:** A text input field containing "101.262".
- Nome Solicitante:** A text input field containing "PAULO PEREIRA DA SILVA".
- Rua:** A text input field containing "Av. MANOEL PEREIRA".
- Número:** A text input field containing "00308".
- Bairro:** A text input field containing "JARDIM MORUMBI".
- Cep:** A text input field containing "17526-000".
- Complemento:** A text input field containing "MARMORARIA RVERDE".
- Observação:** A text input field with a red asterisk, currently empty.

(*) Enclaves Sociais: 170,34%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, março de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.9		R-1	2.354,05	0,07	R-1	2.856,36	0,01
PP-4	1.71		PP-4	2.198,46	0,11	R-8	2.308,52	0,05
R-8	1.706,05	0,14	R-8	1.961,78	0,10	R-16	2.501,51	0,17
PIS	1.322,39	0,07	R-16	1.905,45	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, março de 2024 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	2.273,87	0,11	CAL-8	2.403,31	0,13
CSL-8	1.968,66	0,08	CSL-8	2.118,08	0,10
CSL-16	2.623,48	0,09	CSL-16	2.773,18	0,11

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.090,17	0,09
GI	1.118,74	0,04

(*) 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

30

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

VALOR VENAL IPTU QUADRA 03 LOTE 27

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA

SECRETARIA DA FAZENDA

17501-900 - RUA BAHIA,40 - PAÇO MUNICIPAL - CENTRO - MARÍLIA -SP

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

Nº 0678474/2024

CERTIFICA que, até a presente data, em relação à inscrição do imóvel nº 4187304, abaixo identificado, CONSTA DÉBITO TRIBUTÁRIO, conforme relação abaixo, junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nº do Cadastro:	4187304
Situação:	ATIVO
Proprietário:	PAULO PEREIRA DA SILVA
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	MILTON FORIN R
Bairro/Loteamento:	MORUMBIJD - QUADRA: 0003 - LOTE: 27
Cidade/UF:	MARILIA /SP

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tributo	Exercício	V. Original	Correção	Juros	Multa	Honorários	V. Total
Imposto Territorial	2024	144,86	0,00	3,62	5,79	0,00	154,27
Total Geral		144,86	0,00	3,62	5,79	0,00	154,27

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

VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE

ATENÇÃO: Esta certidão é fornecida gratuitamente, sendo válida por 180 dias, contados da data de sua emissão, conforme Decreto nº 7212/96. Para verificar a autenticidade da mesma acesse o endereço a seguir ou leia o QRCode abaixo.

<https://meuimovel.marilia.sp.gov.br/pmm/validar-certidao>

Número da Certidão:	0678474/2024
Código de Verificação:	4958979700
Data de Emissão:	06/04/2024 10:04:09
Data de Validade:	03/10/2024

31

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA

SECRETARIA DA FAZENDA

17501-900 - RUA BAHIA,40 - PAÇO MUNICIPAL - CENTRO - MARÍLIA -SP

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 0678473/2024

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 4187304, são os seguintes:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	4187304
Situação:	ATIVO
Proprietário:	PAULO PEREIRA DA SILVA
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	MILTON FORIN R
Bairro/Loteamento:	MORUMBIJD - QUADRA: 0003 - LOTE: 27
Área do Terreno:	360,00 m²
Área Construída:	0,00 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 48.956,40
Valor Venal Predial:	R\$ 0,00
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 48.956,40

VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE

ATENÇÃO: Esta certidão é fornecida gratuitamente, sendo válida por **180 dias**, contados da data de sua emissão, conforme Decreto nº 7212/96. Para verificar a autenticidade da mesma acesse o endereço a seguir ou leia o QRCode abaixo.

<https://meuimovel.marilia.sp.gov.br/pmm/validar-certidao>

Número da Certidão:	0678473/2024
Código de Verificação:	1864177968
Data de Emissão:	06/04/2024 10:03:48
Data de Validade:	03/10/2024



32

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

IPTU VALOR VENAL QUADRA 03 LOTE 28



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA

SECRETARIA DA FAZENDA

17501-900 - RUA BAHIA,40 - PAÇO MUNICIPAL - CENTRO - MARÍLIA -SP

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 0678467/2024

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 4187305, são os seguintes:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	4187305
Situação:	ATIVO
Proprietário:	PAULO PEREIRA DA SILVA
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	MILTON FORIN R, 109
Bairro/Loteamento:	MORUMBIJD - QUADRA: 0003 - LOTE: 28
Área do Terreno:	360,00 m²
Área Construída:	300,00 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 48.956,40
Valor Venal Predial:	R\$ 141.245,10
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 190.201,50

VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE

ATENÇÃO: Esta certidão é fornecida gratuitamente, sendo válida por **180 dias**, contados da data de sua emissão, conforme Decreto nº 7212/96. Para verificar a autenticidade da mesma acesse o endereço a seguir ou leia o QRCode abaixo.

<https://meuimovel.marilia.sp.gov.br/pmm/validar-certidao>

Número da Certidão:	0678467/2024
Código de Verificação:	1057468440
Data de Emissão:	06/04/2024 09:59:54
Data de Validade:	03/10/2024



33

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA

SECRETARIA DA FAZENDA

17501-900 - RUA BAHIA, 40 - PAÇO MUNICIPAL - CENTRO - MARÍLIA - SP

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

Nº 0678468/2024

CERTIFICA que, até a presente data, em relação à inscrição do imóvel nº 4187305, abaixo identificado, **CONSTA DÉBITO TRIBUTÁRIO**, conforme relação abaixo, junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nº do Cadastro:	4187305
Situação:	ATIVO
Proprietário:	PAULO PEREIRA DA SILVA
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	MILTON FORIN R., 109
Bairro/Loteamento:	MORUMBIJD - QUADRA: 0003 - LOTE: 28
Cidade/UF:	MARILIA /SP

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tributo	Exercício	V. Original	Correção	Juros	Multa	Honorários	V. Total
Imposto Predial	2024	242,62	0,00	6,07	9,71	0,00	258,40
Total Geral		242,62	0,00	6,07	9,71	0,00	258,40

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

VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE

ATENÇÃO: Esta certidão é fornecida gratuitamente, sendo válida por **180 dias**, contados da data de sua emissão, conforme Decreto nº 7212/96. Para verificar a autenticidade da mesma acesse o endereço a seguir ou leia o QRCode abaixo.

<https://meuimovel.marilia.sp.gov.br/pmm/validar-certidao>

Número da Certidão:	0678468/2024
Código de Verificação:	7505056900
Data de Emissão:	06/04/2024 10:01:40
Data de Validade:	03/10/2024



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

IPTU VALOR VENAL QUADRA 03 LOTE 12

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA	
SECRETARIA DA FAZENDA	
17501-900 - RUA BAHIA, 40 - PAÇO MUNICIPAL - CENTRO - MARÍLIA - SP	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL	
Nº 0678471/2024	
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 4187302 , são os seguintes:	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	4187302
Situação:	ATIVO
Proprietário:	PAULO PEREIRA DA SILVA
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	MANOEL PEREIRA AV 308
Bairro/Loteamento:	MORUMBIJD - QUADRA: 0003 - LOTE: 12
Área do Terreno:	360,00 m²
Área Construída:	180,00 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 48.956,40
Valor Venal Predial:	R\$ 84.747,06
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 133.703,46
VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE	
ATENÇÃO: Esta certidão é fornecida gratuitamente, sendo válida por 180 dias , contados da data de sua emissão, conforme Decreto nº 7212/96. Para verificar a autenticidade da mesma acesse o endereço a seguir ou leia o QRCode abaixo.	
https://meuimovel.marilia.sp.gov.br/pmm/validar-certidao	
Número da Certidão:	0678471/2024
Código de Verificação:	1833789027
Data de Emissão:	06/04/2024 10:02:41
Data de Validade:	03/10/2024



35

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA
SECRETARIA DA FAZENDA
 17501-900 - RUA BAHIA,40 - PAÇO MUNICIPAL - CENTRO - MARÍLIA -SP

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS
Nº 0678472/2024

CERTIFICA que, até a presente data, em relação à inscrição do imóvel nº **4187302**, abaixo identificado, **CONSTA DÉBITO TRIBUTÁRIO**, conforme relação abaixo, junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nº do Cadastro:	4187302
Situação:	ATIVO
Proprietário:	PAULO PEREIRA DA SILVA
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	MANOEL PEREIRA AV 1808
Bairro/Loteamento:	MORUMBI,JD - QUADRA: 0003 - LOTE: 12
Cidade/UF:	MARILIA /SP

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tributo	Exercício	V. Original	Correção	Juros	Multa	Honorários	V. Total
Imposto Predial	2024	157,36	0,00	3,93	6,29	0,00	167,58
Total Geral		157,36	0,00	3,93	6,29	0,00	167,58

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

VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE

ATENÇÃO: Esta certidão é fornecida gratuitamente, sendo válida por **180 dias**, contados da data de sua emissão, conforme Decreto nº 7212/96. Para verificar a autenticidade da mesma acesse o endereço a seguir ou leia o QRCode abaixo.

<https://meuimovel.marilia.sp.gov.br/pmm/validar-certidao>

Número da Certidão:	0678472/2024
Código de Verificação:	1807281506
Data de Emissão:	06/04/2024 10:03:06
Data de Validade:	03/10/2024



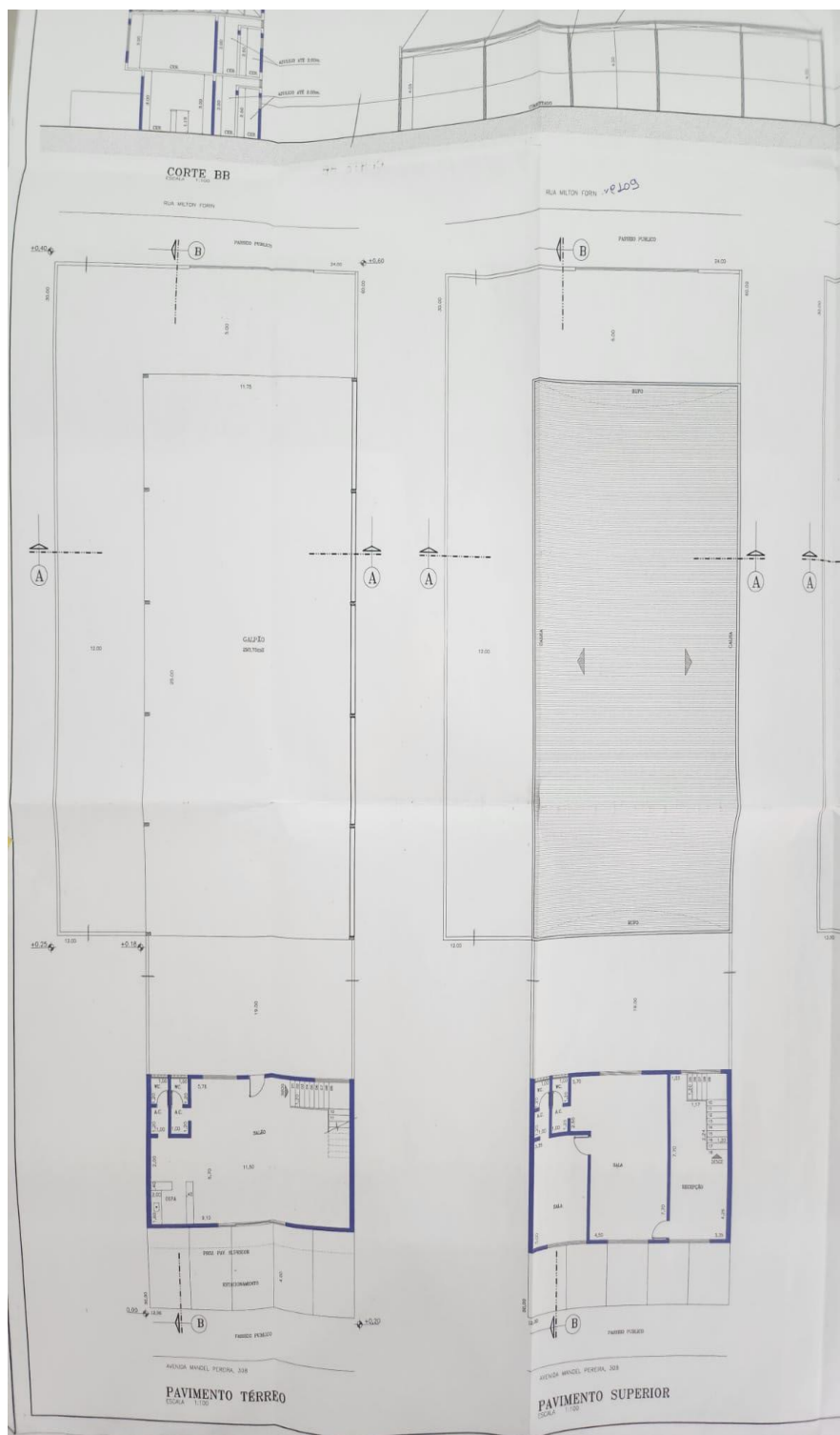
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

PROJETO DE TODOS OS LOTES
QUADRA 03 LOTE 12/28/27

PROJETO COMPLETO	FOLHA UNICA																																																		
Assunto PARA CONSTRUÇÃO DE GALPÃO. Município MARILIA SP. Proprietário PAULO PEREIRA DA SILVA ESCALAS INDICADAS																																																			
Local: Avenida Manoel Pereira, 308 e Rua Milton Forin <i>no 103</i> Quadra 03, Lote A(12,26,27 e 28) Bairro Jardim Morumbi																																																			
AREAS: <table style="width: 100%;"> <tr> <td>TERRENO</td> <td style="text-align: right;">1.440,00 m2</td> </tr> <tr> <td>EXISTENTE PAV. TÉRREO</td> <td style="text-align: right;">84,00 m2</td> </tr> <tr> <td>EXISTENTE PAV. SUPERIOR</td> <td style="text-align: right;">96,00 m2</td> </tr> <tr> <td>TOTAL EXISTENTE</td> <td style="text-align: right;">180,00 m2</td> </tr> <tr> <td>CONSTRUIR GALPÃO</td> <td style="text-align: right;">300,00 m2</td> </tr> <tr> <td>LIVRE</td> <td style="text-align: right;">1056,00 m2</td> </tr> </table>	TERRENO	1.440,00 m2	EXISTENTE PAV. TÉRREO	84,00 m2	EXISTENTE PAV. SUPERIOR	96,00 m2	TOTAL EXISTENTE	180,00 m2	CONSTRUIR GALPÃO	300,00 m2	LIVRE	1056,00 m2	DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO POR PARTE DA PREFEITURA NÃO IMPLICA NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO POR PARTE DA MESMA. PROPRIETÁRIO <i>(Assinatura)</i> AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL PELA OBRA LUIZ ROBERTO P. CASTILHO ENG. CIVIL - CREA N.º 42.011/D ART. N.º																																						
TERRENO	1.440,00 m2																																																		
EXISTENTE PAV. TÉRREO	84,00 m2																																																		
EXISTENTE PAV. SUPERIOR	96,00 m2																																																		
TOTAL EXISTENTE	180,00 m2																																																		
CONSTRUIR GALPÃO	300,00 m2																																																		
LIVRE	1056,00 m2																																																		
SITUAÇÃO: ESCALA 1:2.000  RUA MILTON FORIN <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>26</td><td>27</td><td>28</td><td>29</td><td>30</td><td>31</td><td>32</td><td>33</td><td>34</td><td>01</td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>02</td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>03</td> </tr> <tr> <td>14</td><td>13</td><td>12</td><td>11</td><td>10</td><td>09</td><td>08</td><td>07</td><td>06</td><td>04</td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>05</td> </tr> </table> R. CEZAR DE ALMEIDA AVENIDA MANOEL PEREIRA	26	27	28	29	30	31	32	33	34	01										02										03	14	13	12	11	10	09	08	07	06	04										05	APROVAÇÃO: Prefeitura Municipal de Marília VISTO 12 JUN 2001 <i>(Assinatura)</i> Claudio ... Eng. Civil DESENHISTA CADISTA: JAIR SARAIVA FONE: (014)423-2882
26	27	28	29	30	31	32	33	34	01																																										
									02																																										
									03																																										
14	13	12	11	10	09	08	07	06	04																																										
									05																																										

37

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



38

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

PROEJTO MANOEL PEREIRA 308

PERFIL TRANSVERSAL

ESCALA 1:100

PROJETO COMPLETO

FOLHA UNICA

Assunto
PARA CONSTRUÇÃO DE SALÃO COMERCIAL ASSOBRADADO EM TIJOLOS.

Município
MARILIA SP.

Proprietário
PAULO PEREIRA DA SILVA

ESCALAS INDICADAS

Local:
AVENIDA MANOEL PEREIRA 308
QUADRA 03, LOTE 12, BAIRRO JARDIM MORUMBEL.

AREAS:

TERRENO	360,00 m2
PAVIMENTO TERREO	84,00 m2
PAVIMENTO SUPERIOR	96,00 m2
TOTAL	180,00 m2
LIVRE	276,00 m2

SITUAÇÃO:
ESCALA 1:2.000

RUA MILTON FORN

26	27	28	29	30	31	32	33	34	01
									02
									03
									04
									05

AVENIDA MANOEL PEREIRA

R. CESAR DE ALMEIDA

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO POR PARTE DA PREFEITURA NÃO IMPLICA NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO POR PARTE DA MESMA.

PROPRIETÁRIO

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL PELA OBRA
LUIZ ROBERTO P. CASTILHO
ENG. CIVIL - CREA. N.º 42.011/D

ART. N.º

APROVAÇÃO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA

APROVADO

Marília, 12 NOV 2024

Eng.º Civil - CREA 95.076/D

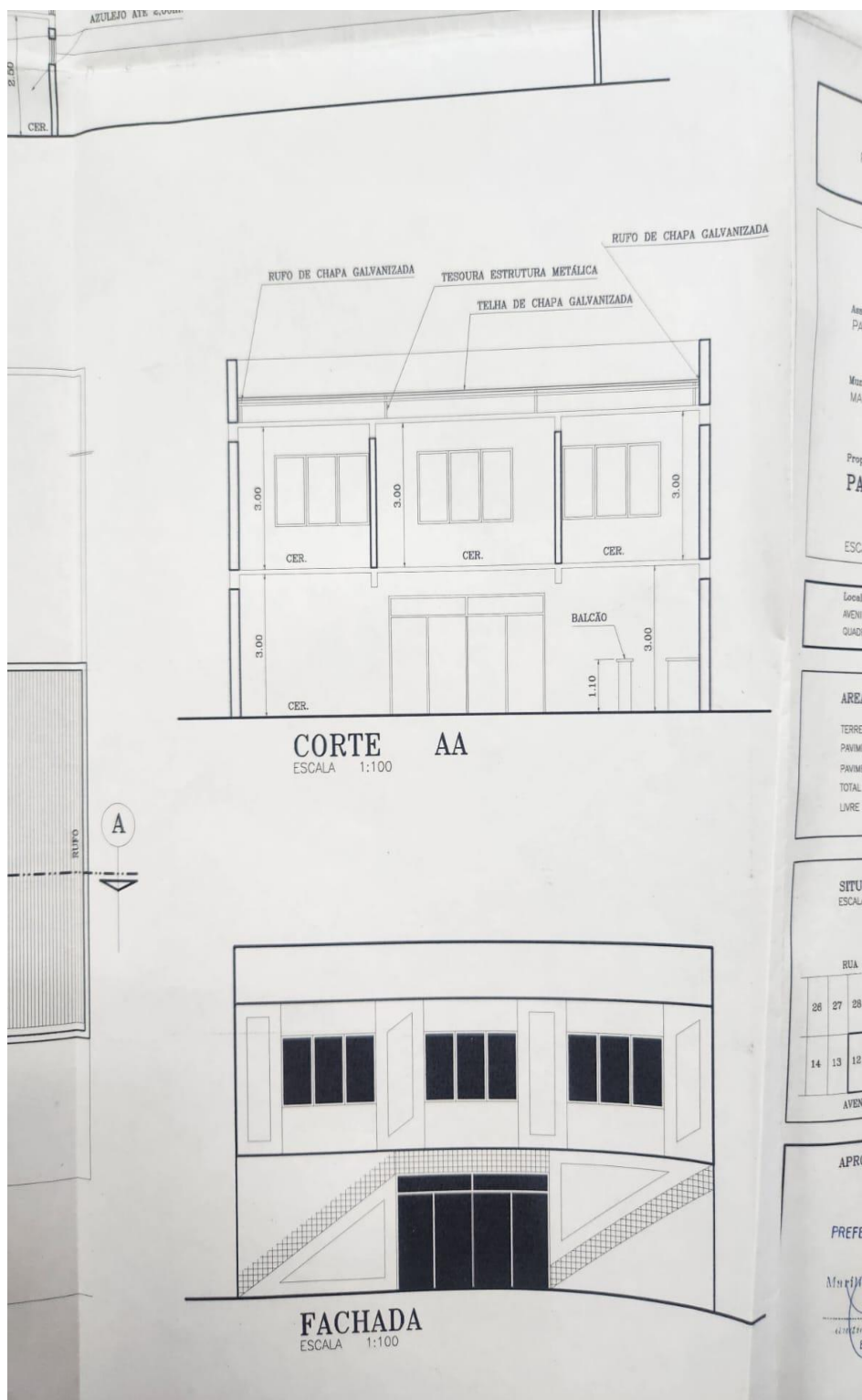
Proc. n.º 12075/97

Folha n.º

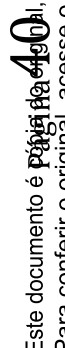
Ass.:

TA CADISTA: JAIR SARAIVA

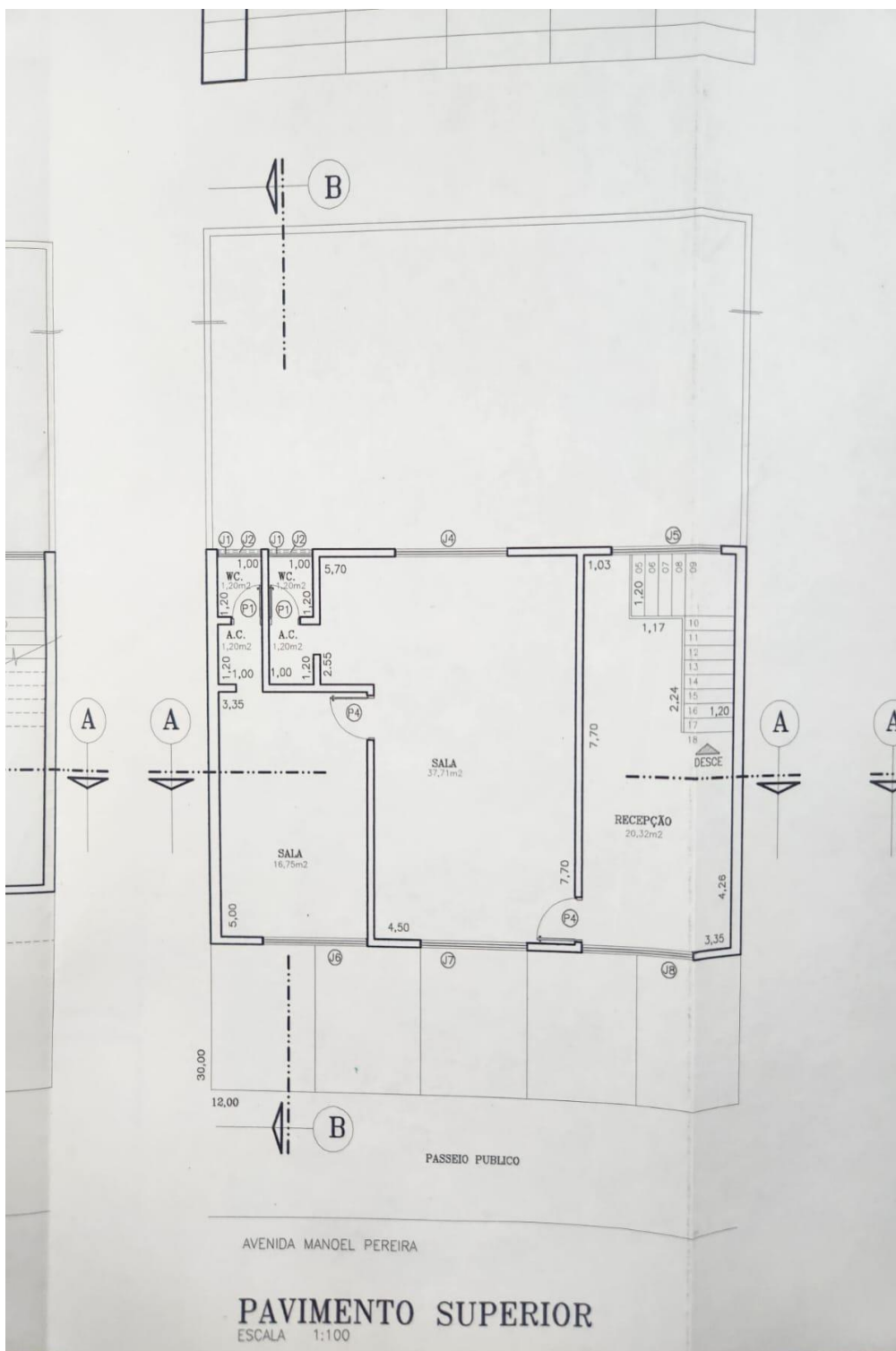
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Este documento é cópia do original, conforme o original, acesso a



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



42
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

EXCELENTÍSSIMO SR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA DE FAMÍLIA
E SUCESSÕES DA COMARCA DE MARILIA SP

Processo Digital nº 0004498-19.2019.8.26.0344

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 ,os esclarecimentos a **IMPUGNAÇÃO** e **OBSERVAÇÕES** anotadas pelo Patrono da Parte , fls 479/485

PRELIMINARES

Foi atribuído por este Subscritor o valor à cada uma das matrículas:

IMÓVEL I -TERRENO RUA MILTON FORIN S/N -QUADRA 3 LOTE 27

R\$ 197.996,40

IMÓVEL II- RUA MILTON FORIN N º 109 -QUADRA 3 LOTE 28

R\$ 446.314,05

IMÓVEL III-RUA MANOEL PEREIRA Nº 308 QUADRA 03 LOTE 12

R\$ 694.486,66

TOTAL DAS MATRICULAS Nº 16850 + Nº 14016 + Nº 11603 = R\$ 1.338.797,11

podendo sofrer uma variação de 6% para mais ou menos ao imóvel comercial objeto dos autos .

Em acordo com o IBAPE , o planejamento da pesquisa , define a abrangência da amostragem , quantitativa , qualitativa e a forma de sua coleta de dados .

Caracteriza e delimita a região na qual o imóvel em avaliação está inserido e obtém uma amostra representativa de dados semelhantes.

IBAPE 9.2.1.2 -COLETA DE DADOS

“Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneas a data da referencia , com suas principais características físicas ,econômicas e de localização e investigação de mercado .

É recomendável buscar a maior quantidade de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.”

Recomenda-se que as amostras tenham a metade das áreas ou o dobro(construção ou terrenos)

ESCLARECIMENTOS

As amostras selecionadas foram prospectadas nos distritos industriais de Marília, em acordo com as ofertas do mercado imobiliário areditando que foram suficientes para a emissão do Parecer Técnico.

Algumas amostras são no entorno do imóvel em avaliação, com potencial de liquidez para venda, em acordo com as transações imobiliárias no município de Marília.

Considerando que , a Decisão de V.Exa, solicita deste perito para avaliar as matrículas de Nº 16850 + Nº 14016 + Nº 11603, **não foi solicitado para avaliar a empresa .**

Importante reforçar, que as matrículas não estão unificadas/anexadas, diante dos fatos torna-se obvio em realizar o trabalho em cada matrícula separadamente.

Acontece que após pesquisar os estudos iniciais para elaboração do trabalho , foi identificado que as benfeitorias e áreas construídas estão edificadas sobre os terrenos independentes, sem que haja a intervenção de áreas construídas ultrapassando, **(invadindo) a divisa do lote confrontante:**

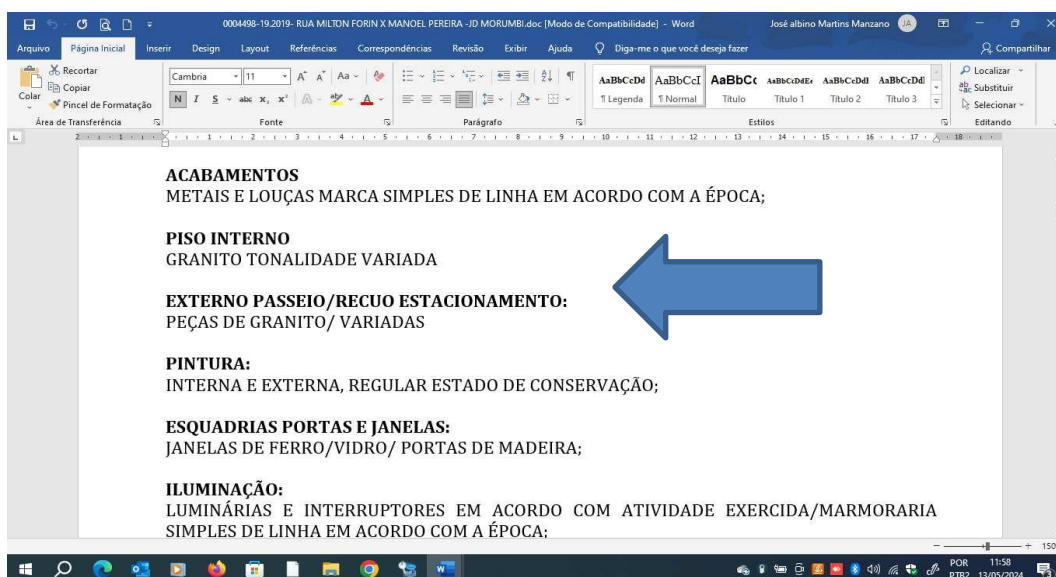
lote 12 quadra 3, Rua Manoel Pereira, foi construído o escritório, topografia plana

lote 27 quadra 3 -Rua Milton Forin -sem benfeitorias, topografia declive, com acesso pela rua Milton Forin

lote 28 quadra 3 – Rua Milton Forin-n º 109 ,foi construída a cobertura de estrutura metálica sem fechamentos laterais , topografia declive, com acesso pela Rua Milton Forin

As avaliações referentes as áreas construídas foram realizadas utilizando índices do Sinduscon CUB 2024, índice da construção civil, termômetro do valor do m².

Mesmo considerando o acabamento de mármore, foi identificado por este subscritor fls 06 do Parecer Técnico , **peças de granito variadas** (showroom), entende-se que existe um tempo para que estes revestimentos possam ser considerados novos, estão em boa conservação , mas não são novos, por isso a depreciação Ross Heidecke .

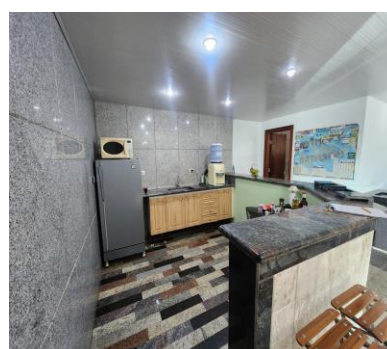
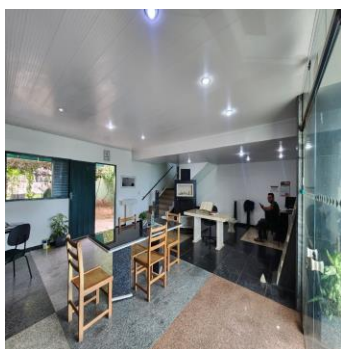


Os argumentos trazidos para discussão nas fls 483, que o imóvel periciado(barracão) é todo de granito, acredito haver um engano por parte do nobre patrono.

O barracão em avaliação, área de produção da marmoraria , não tem fechamentos laterais, o piso é de concreto desempenado, cobertura metálica e fechamento em alvenaria com o confrontante do lote 29.

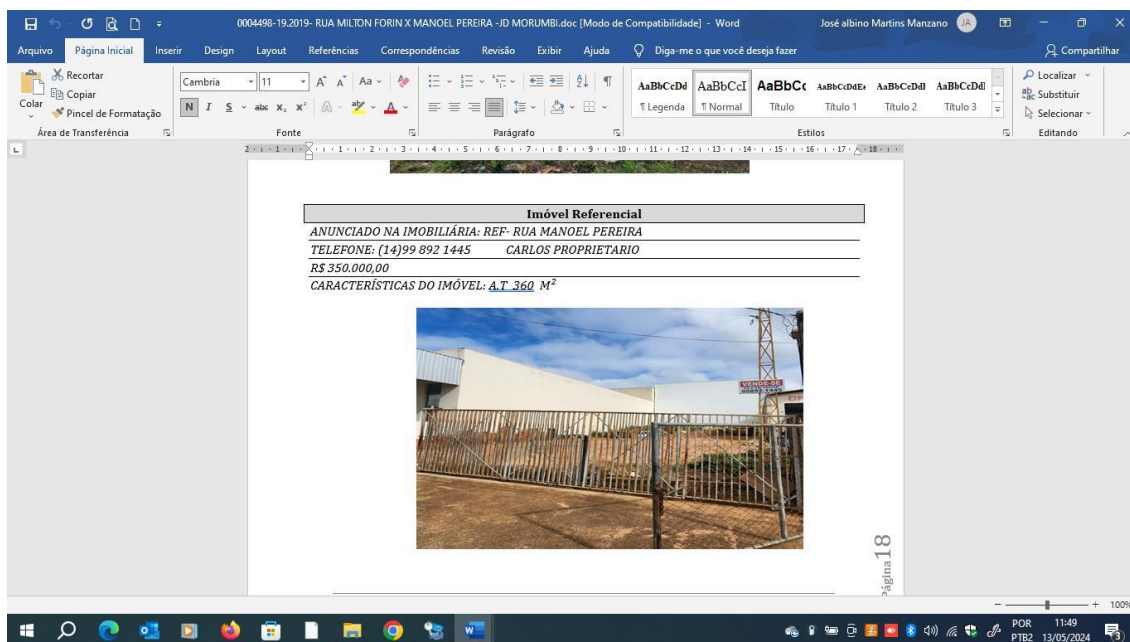


Podemos sim dizer que o escritório (showroom) , foi identificado que os revestimentos de piso e parede contemplam varias tonalidades de mármore e granitos.

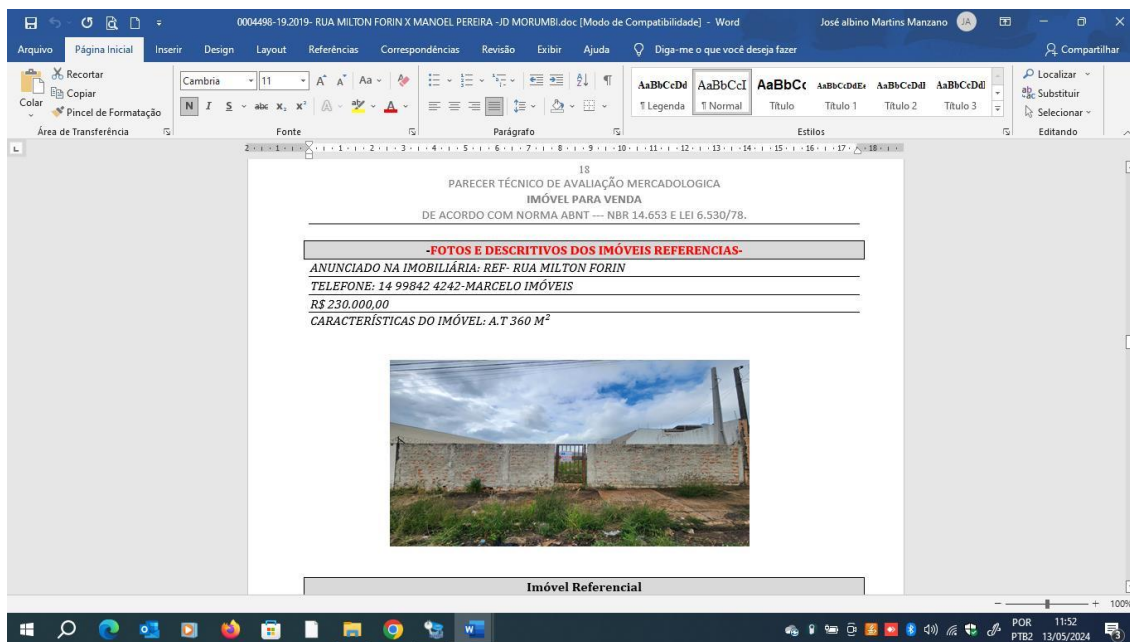


Os imóveis usados como referenciais, por exemplo, fls 18 do parecer, terreno sem benfeitorias ao lado do imóvel em avaliação, Rua Manoel Pereira , quadra 3,

1- Obs: está a venda desde o ano de 2022



2- Obs : Rua Milton Forin , quadra 3 , a venda desde 2023



INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR -DEFINIÇÃO DE VALOR PATRIMONIAL

“ **Somatório do valor do terreno , benfeitorias** e eventuais equipamentos de um imóvel .Para que o mesmo represente o valor de mercado deve ser apurado e aplicado o fator de comercialização com base em informações de mercado levantadas pelo avaliador ou em pesquisa de caráter regional , previamente publicada “

Considerando que existam vários métodos de avaliação , Método Comparativo de Dados , Método Evolutivo , Método Involutivo , Método da Capitalização de Renda , Método da Quantificação de Custo , Expertise de Mercado , e métodos e fórmulas matemáticas passíveis de serem utilizadas em avaliações de imóveis .

Pois bem , ainda com biografia do IBAPE , é possível realizar “ diagnósticos especiais mais detalhados de mercado , quando solicitados , em estudo a parte , devem levar em conta a conjuntura , a estrutura , a conduta , o desempenho e a evolução do mercado , o volume de ofertas e ou transações , a velocidade de vendas ou outros indicadores “.

Fonte - IBAPE (INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO)

DA LEGISLAÇÃO

FONTE -IBAPE -INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

FONTE -ABNT -ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TECNICAS 14653-NBR 2

ENCERRAMENTO

Diante de todo o exposto **RATIFICO** o Parecer Técnico com o valor atribuído nas fls 24/ 25/26 e 27 do Parecer ou nas fls dos autos 453/454/455 e 456 .

Encerro meus esclarecimentos , colocando-me a disposição do Excelentíssimo Juízo e das Partes para prestar maiores informações que sejam julgados necessários .

Marília 14 de Maio de 2024.

JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO

CRECI 43645/ CNAI 18269