

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

SOLICITANTE: TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA SP

PROCESSO DIGITAL: 1007761-13.2017.8.26.0344

CLASSE ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA –LIQUIDAÇÃO/CUMPRIMENTO/EXECUÇÃO

EXEQUENTE : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL PQ SERRA DOURADA

EXECUTADO : NATÁLIA YUMI YOSHIDA

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

ÍNDICE

- SOLICITANTE E ENDEREÇO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO
- OBJETIVO
- MÊS DE PRODUÇÃO – ANO- PARECER
- PARTES 1-2 -ABNT- NBR 14653
- ABREVIATURAS
- PRELIMINARES /VISTORIA
- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO/ MELHORIAS E CONFRONTAÇÕES
- LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA POR SATÉLITE
- FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO
- METODOLOGIA FONTE DE PESQUISAS REFERENCIAIS
- FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS
- CONCLUSÃO DO PARECER

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
 EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

Objetivo:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor APROXIMADO de mercado para VENDA de uma área com 2.000,00 m² de terreno sem benfeitorias , que será destacado /desdobrado do imóvel localizado na RUA SHIGUEO NAKAMOTO N ° 171, QUADRA 04 , LOTE N ° 15 ,SÍTIOS DE RECREIO PARQUE SERRA DOURADA , nesta cidade Marília CEP 17525-410.

-MÊS DE PRODUÇÃO DO PARECER MERCADOLÓGICO:

“PTAM-MAIO - 2023”

DA COMPETÊNCIA LEI 6530/78

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:

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

-ABREVIATURAS

I.A - 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 TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

PRELIMINARES / VISTORIA

Por solicitação do Excelentíssimo Juiz da Terceira Vara Cível desta Comarca, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "Valor Real para VENDA"

A vistoria do imóvel "*in Loco*" por este subscritor, ocorreu no dia 24 de Maio de 2023 às 9 hs, e neste dia, encontrava-se ocupado pela família da Sra Natalia Yumi Yoshida.

A vistoria foi acompanhada pelo Sr Marcio Takeshi Yoshida, inscrito no CPF/MF 015.807.418-19.

Trata-se de um Loteamento Residencial, aprovado pela Prefeitura Municipal em 1981.

O loteamento consta de 6 quadras, 80 lotes, com metragens diferenciadas.

A infra estrutura, energia elétrica, água potável (poço artesiano), tratamento de esgoto (fossa asséptica individual) via de acesso interna aos lotes com pavimento asfáltico.

Fora analisado a localização, a topografia, (sem a utilização de aparelhos), as benfeitorias, e todos os elementos importantes que competem para a conclusão final.

Esta região do Imóvel Avaliando, foi sendo urbanizada nos últimos anos com a implantação de inúmeros loteamentos de chácaras e sítios de lazer, condomínios residenciais de médio e alto padrão.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

**** ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO / CONDOMÍNIO**

SAINDO DE MARILIA EM DIREÇÃO AO MUNICÍPIO DE ASSIS , SP 333 , RODOVIA RACHID RAIS
KM 334 .

DISTANTE APROXIMADO DO CENTRO (PREFEITURA) 9 KM.

****DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO .**

PP APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO N º 6131 /1983

6 QUADRAS - LOTES COM VARIAS METRAGENS ;

AREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL ;

PORTARIA FÍSICA AUTOMATIZADA , RONDAS MOTORIZADA , CÂMERA DE MONITORAMENTO ;

INTERNET –EM TODO O CONDOMÍNIO;

ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO COM PAVIMENTO ASFALTICO ,PISO ECOLÓGICO DE
CONCRETO, GRAMA;

ABASTECIMENTO DE AGUA POTÁVEL SERVIDO PELO DAEM ;

O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÃO É SERVIDO POR REDE DE ESGOTO , CADA CONDÔMINO
DEVE CONSTRUIR SUA FOSSA ASSÉPTICA COM EQUIPAMENTOS DE EMPRESAS
ESPECIALIZADAS NO TRATAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS .

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

HISTÓRICO

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO LOCALIZADO NA AVENIDA PRINCIPAL, DISTANTE 150 METROS DA PORTARIA ;
ÁREA DE TERRENO COM 5.000,00 M² -PROPOSTA DE DESTACAR UMA ÁREA DE 2.000,00 M²:
20,00 METROS DE FRENTE PARA A RUA SHIGUEO NAKAMOTO;
100,00 METROS DA FRENTE AOS FUNDOS LOTE 04;CONFRONTANDO COM O LOTE 16;
PARA QUEM OLHA DA RUA PARA A FACHADA DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO , LADO ESQUERDO ,
ESTÁ A CAIXA D'ÁGUA 5.000 LITROS , POÇO ARTESIANO DE 130 METROS PROFUNDIDADE,
POSTE DE ENERGIA ELÉTRICA DE ENTRADA DA REDE ;
ÁRVORES DE SOMBRA –FRUTÍFERAS - DIVERSAS ESPÉCIES ;
MURO DE PLACAS CONCRETO;
FACHADA ALAMBRADA ;
TOPOGRAFIA DECLIVE ;
2 PATAMARES ;
SOLO APARANTE SECO ;

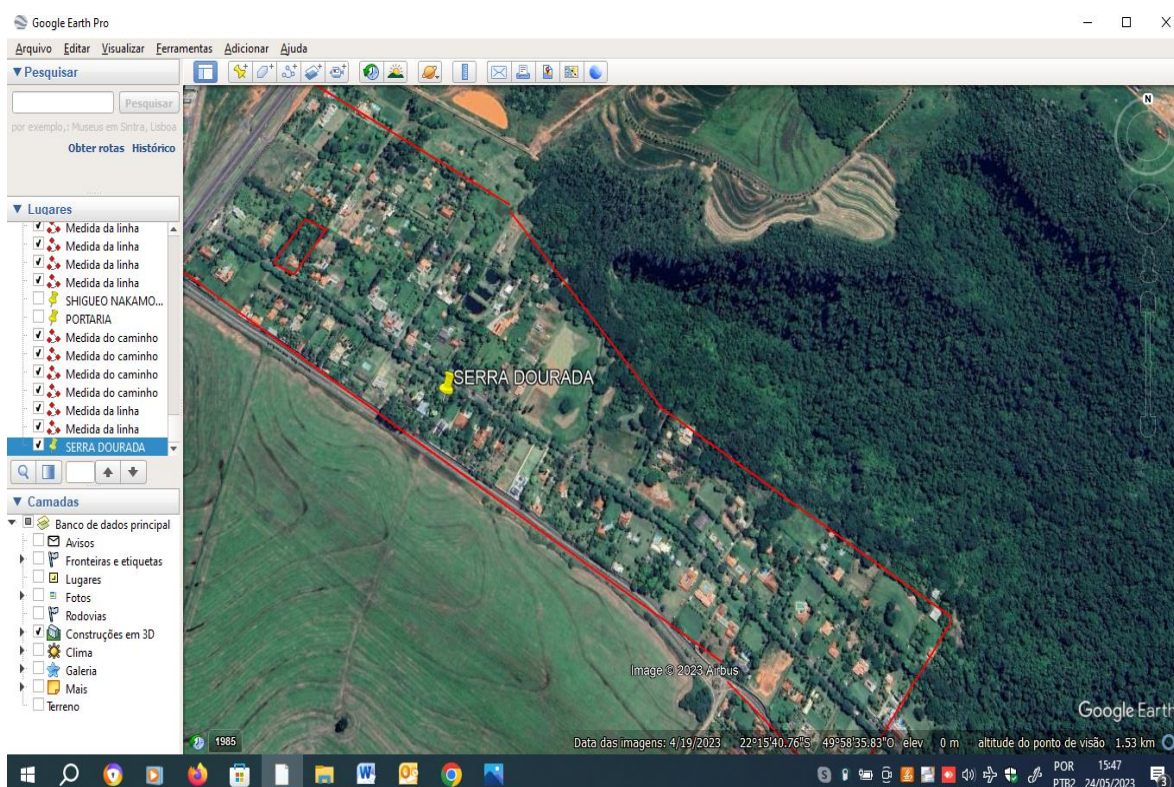
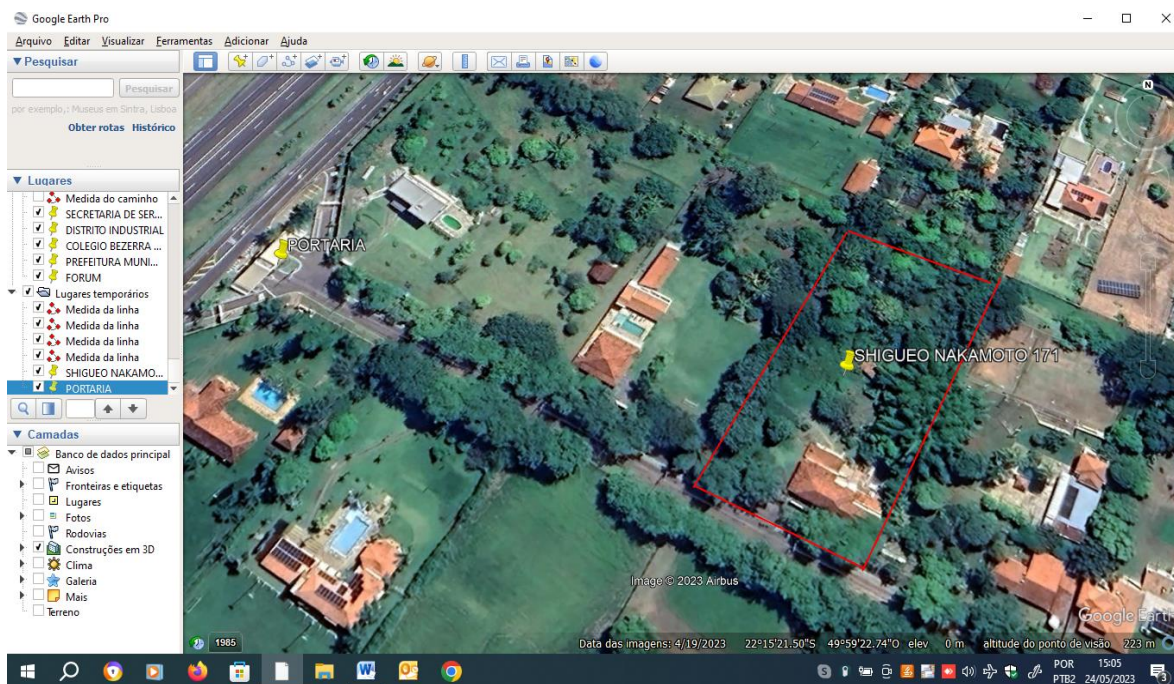
CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na Matrícula, n.º 28957 , do 1º Registro de Imóveis Marília SP.(anexo autos).

Possíveis alterações até o presente, NÃO estarão contidas nas averbações nestes documentos.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS) EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

- MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IMAGENS GOOGLE



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

-DOCUMENTAÇÃO EM ANEXO

CERTIDÕES CADASTRAIS

- MATRÍCULA DE ORIGEM- 1º REGISTRO DE IMÓVEIS

Nº 28957

-CERTIDÃO DE VALOR VENAL

-EXTRATO DO IPTU-

Nº 5181700

-DAEM

Nº 93763 /45

-APROVAÇÃO PREFEITURA DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL

Nº 6131 / 1983

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

PORTARIA VISTA INTERNA



VISTA EXTERNA DA PORTARIA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

ACESSO EXTERNO



-IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO

VISTA DA AVENIDA SHIGUEO NAKAMOTO



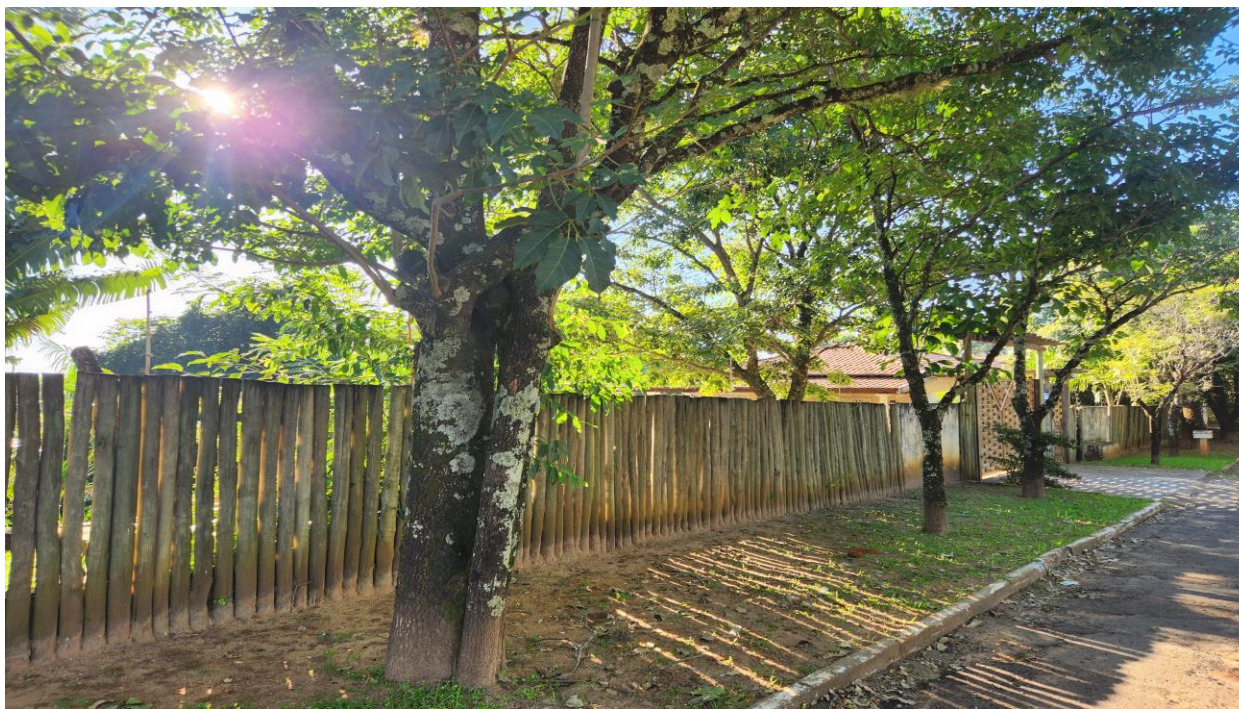
Este documento é **Página 1** digital, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2023 às 15:20, sob o número WMIA23701010501. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007761-13.2017.8.26.0344 e código gF-XOxNGS.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

VISTA DA FACHADA A SER DESDOBRADA



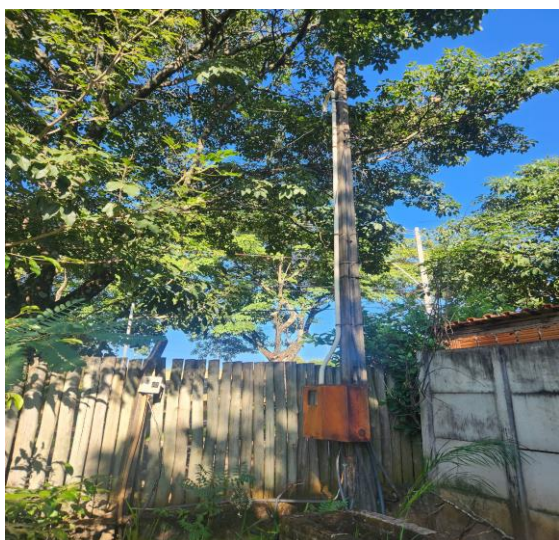
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2



Este documento é **Página 10** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2023 às 15:20, sob o número WMIA23701010501. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007761-13.2017.8.26.0344 e código gFXXOxNGS.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

BENFEITORIAS-CX DA DÁGUA –POSTE DE ENERGIA –POÇO ARTESIANO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

VISTA DO FUNDO PARA A FRENTE



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

VISTA DA FRENTE PARA OS FUNDOS DO TERRENO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
 EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

VISTA LATERAL DA AREA A SER DESDOBRADA PARA O REMANESCENTE



Este documento é **Página 17** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2023 às 15:20, sob o número WMIA23701010501. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007761-13.2017.8.26.0344 e código gF-XOxNGS.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

- 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 ”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região 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 “R”.

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.

A coleta de imóveis foi realizada nas regiões com a implantação de vários sítios de recreio de lazer e adjacências, em conformidade com as Normas da Abnt e Ibape, o que nos garante uma boa qualidade do trabalho a ser apresentado.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
 EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

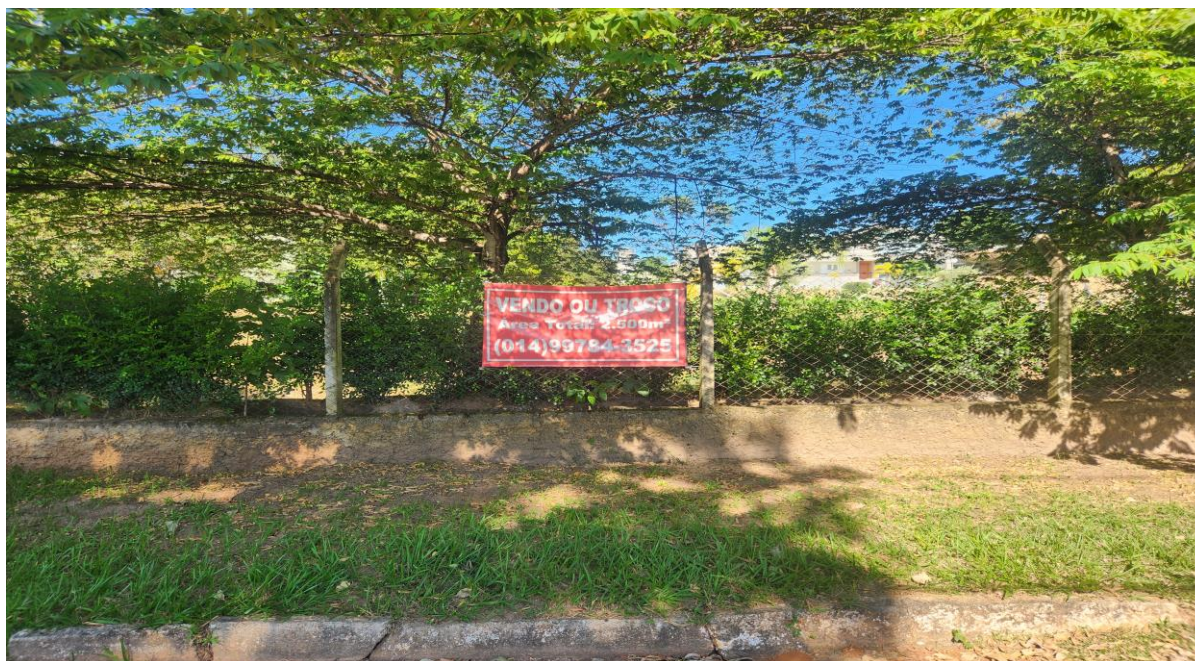
DESCRIÇÃO E FOTOS DOS REFERENCIAIS/Imóvel Referencial

ANUNCIADO :QUADRA 6 P/LOTE 11RUA SHIGUEO NAKAMOTO PARQUE Q SERRA DOURADA

TELEFONE: (14) 99784 3525 META IMÓVEIS -ROBERTO BOLOGNESI

R\$ 420.000,00 QUATROCENTOS E VINTE MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: AT. 2.500,00 M²



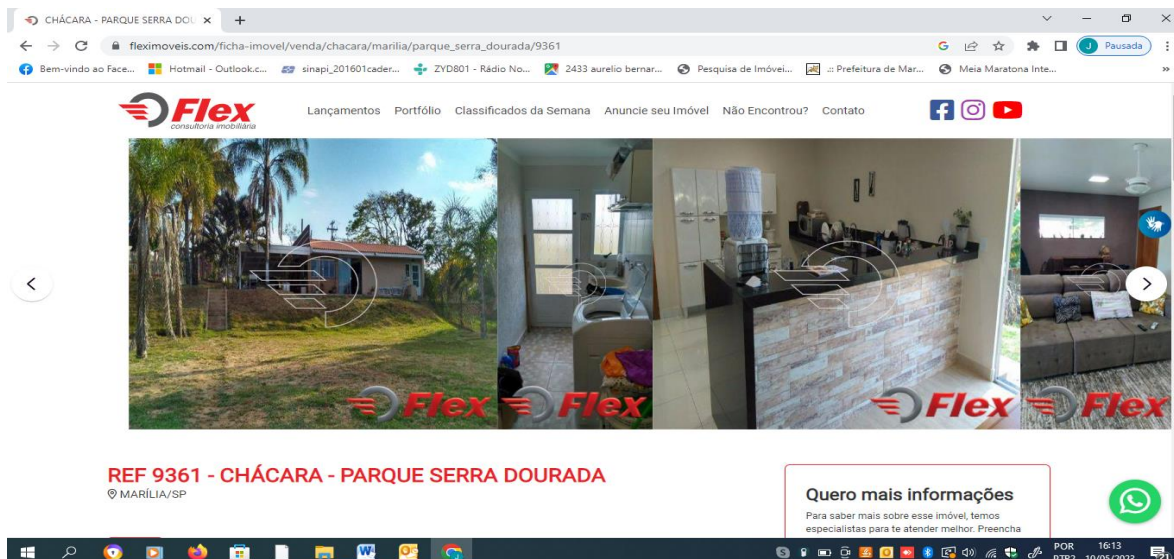
Imóvel Referencial

ANUNCIADO :REFERENCIA 9361 PQ SERRA DOURADA

TELEFONE: (14) 3402 6161 FLEX IMÓVEIS

R\$ 850.000,00 (OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: AT. 5000,00 M²/ A. C 160,00



Este documento é **Página 10** original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2023 às 15:20, sob o número WMIA23701010501. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007761-13.2017.8.26.0344 e código gFXXoXNGS.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2**

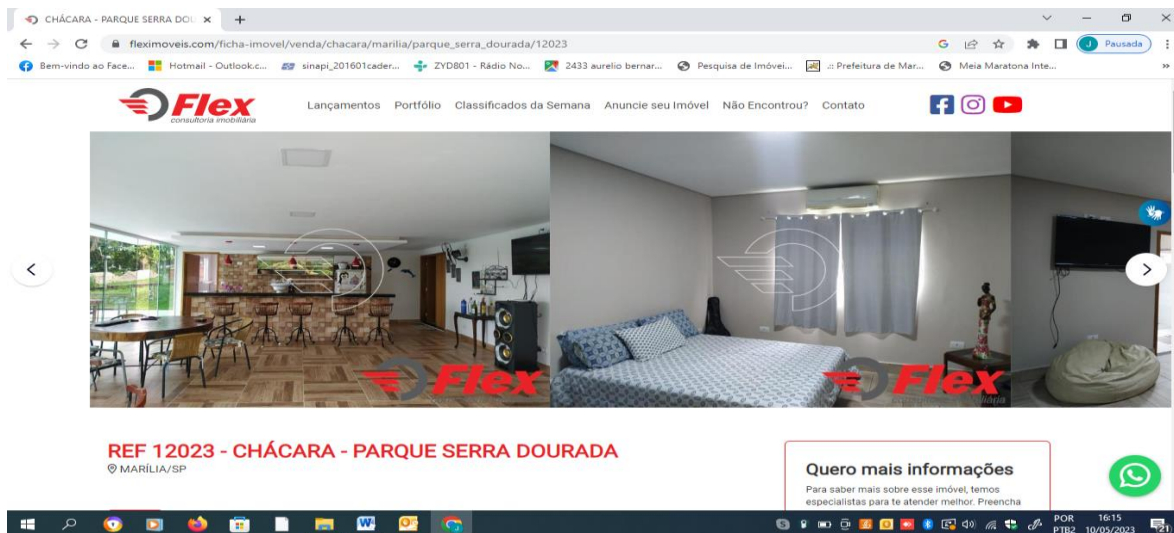
Imóvel Referencial

ANUNCIADO : REFERENCIA 12023 PQ SERRA DOURADA

TELEFONE: (14) 3402 6161 FLEX IMÓVEIS

R\$ 1.000.000,00(UM MILHÃO DE REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 5000,00 M² /A.C 300 M²



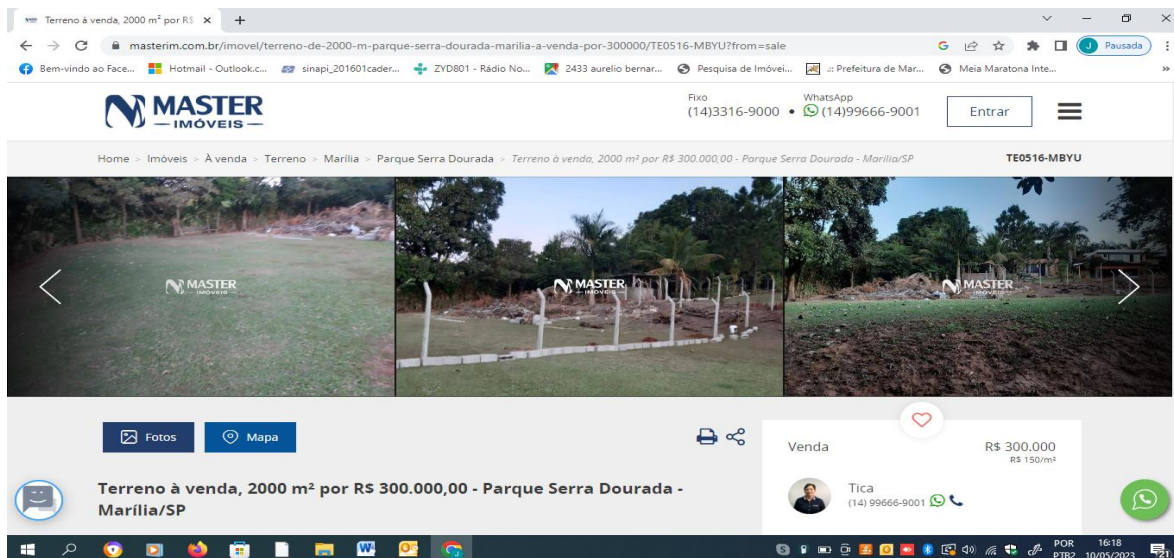
Imóvel Referencial

ANUNCIADO : REFERENCIA TE 0516 PQ SERRA DOURADA

TELEFONE: (14)3316 9000 MASTER IMOVEIS

R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 2.000,00 M²



Este documento é **Página 20** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2023 às 15:20 , sob o número WMIA23701010501 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007761-13.2017.8.26.0344 e código gFXXoXNGS.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2**

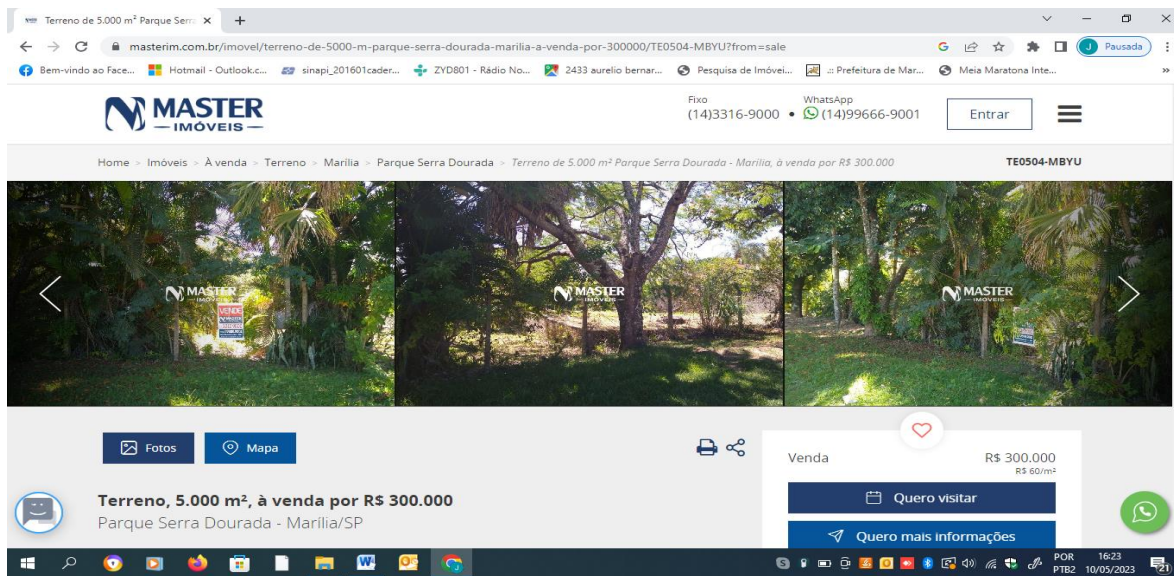
Imóvel Referencial

ANUNCIADO : REFERENCIA TE 0504 PQ SERRA DOURADA

TELEFONE: (14)3316 9000 MASTER IMOVEIS

R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 5.000,00 M²



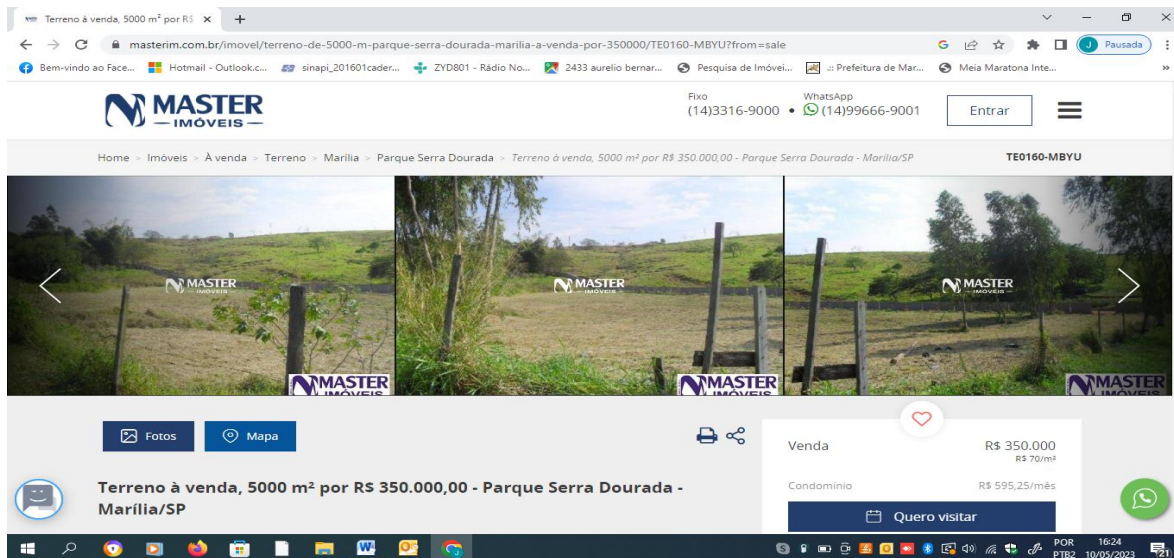
Imóvel Referencial

ANUNCIADO : REFERENCIA TE 0160 PQ SERRA DOURADA

TELEFONE: (14)3316 9000 MASTER IMOVEIS

R\$ 350.000,00 (TREZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 5.000,00 M²



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2**

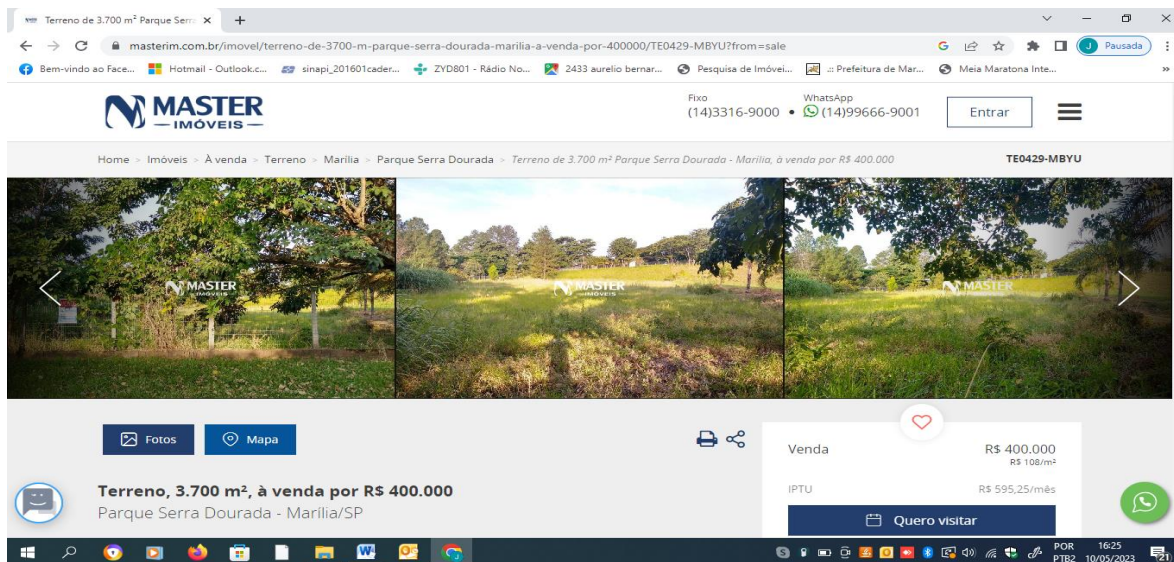
Imóvel Referencial

ANUNCIADO : REFERENCIA TE 0429 PQ SERRA DOURADA

TELEFONE: (14)3316 9000 MASTER IMOVEIS

R\$ 400.000,00 (QUATROCENTOS MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 3.700,00 M²



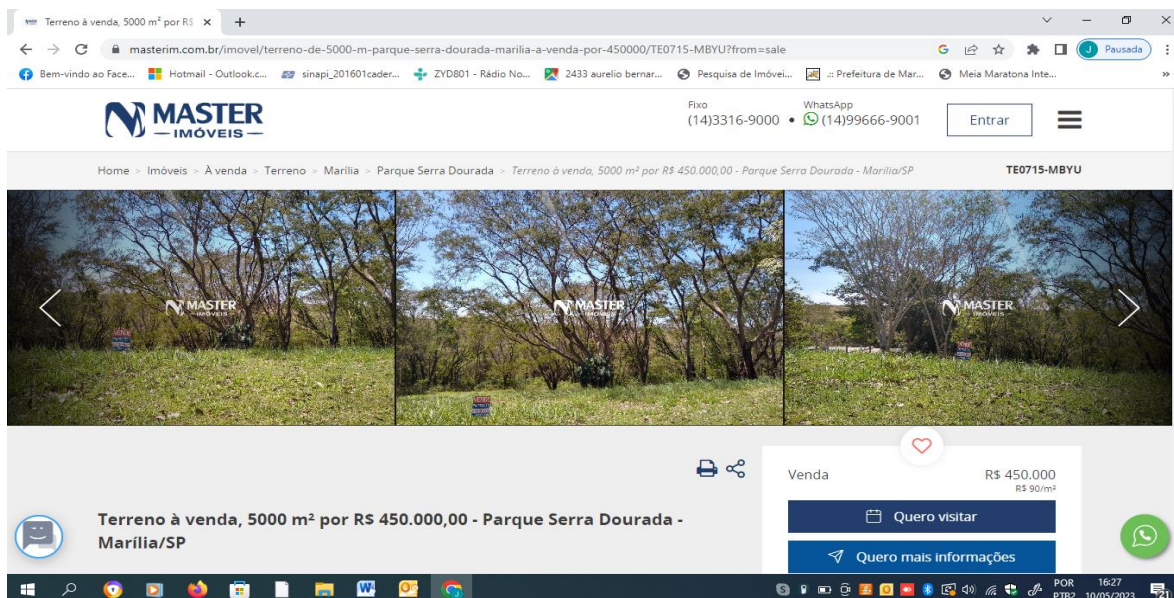
Imóvel Referencial

ANUNCIADO : REFERENCIA TE 0715 PQ SERRA DOURADA

TELEFONE: (14)3316 9000 MASTER IMOVEIS

R\$ 450.000,00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 5.000,00 M²



Este documento é **Página 2/2** digitalmente assinado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2023 às 15:20, sob o número WMIA23701010501. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007761-13.2017.8.26.0344 e código gFXXoNGS.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
 EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2**

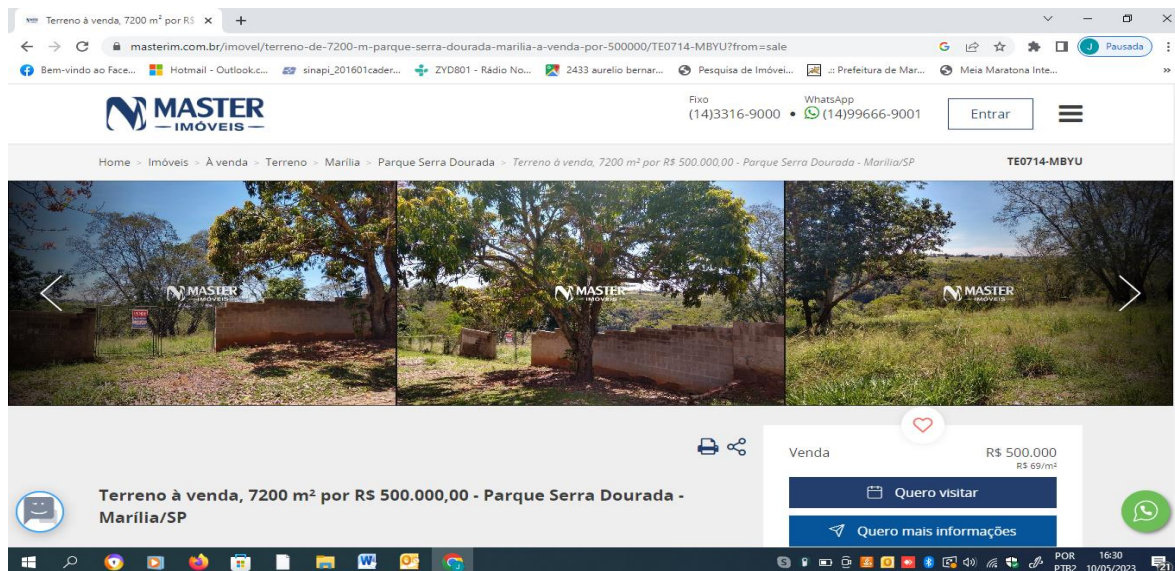
Imóvel Referencial

ANUNCIADO : REFERENCIA TE 0714 PQ SERRA DOURADA

TELEFONE: (14)3316 9000 MASTER IMOVEIS

R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 7.200,00 M²



Este documento é **Página 2** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2023 às 15:20, sob o número WMIA23701010501. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007761-13.2017.8.26.0344 e código gFXXoXNGS.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
 EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2**

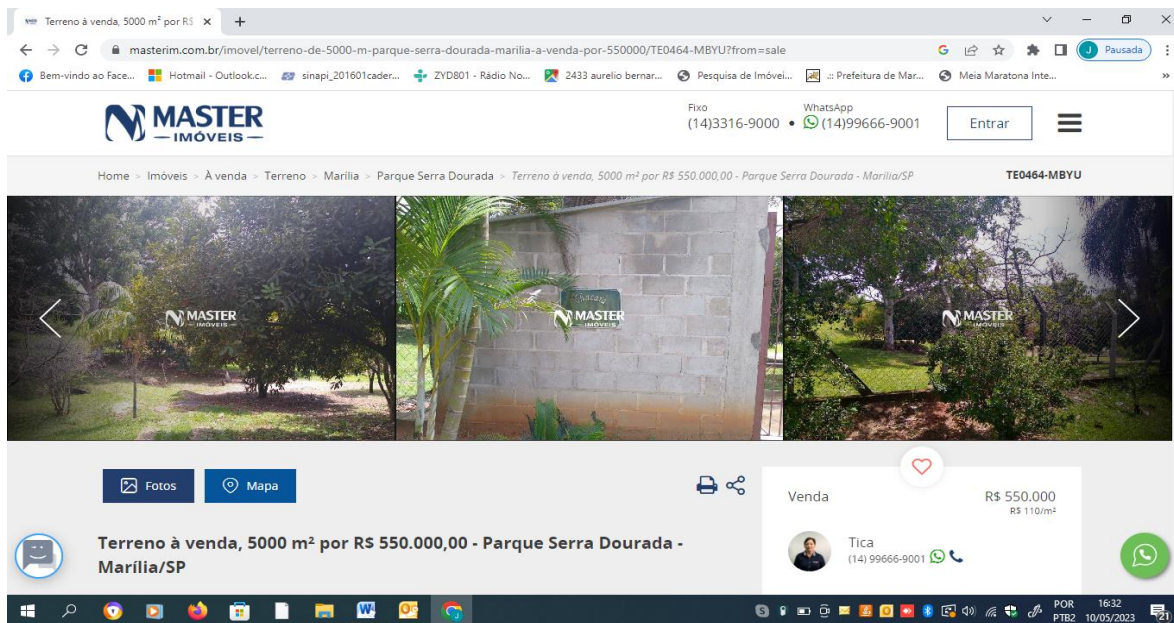
Imóvel Referencial

ANUNCIADO : REFERENCIA TE0464 PQ SERRA DOURADA *QUADRA 1 LOTE 8*

TELEFONE: (14)3316 9000 MASTER IMOVEIS /PROPRIETARIO JOSÉ 99881 5707

R\$ 550.000,00 (QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 5.000,00 M²



Este documento é **Página 24** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2023 às 15:20 , sob o número WMIA23701010501 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007761-13.2017.8.26.0344 e código gFXXoXNGS.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2**

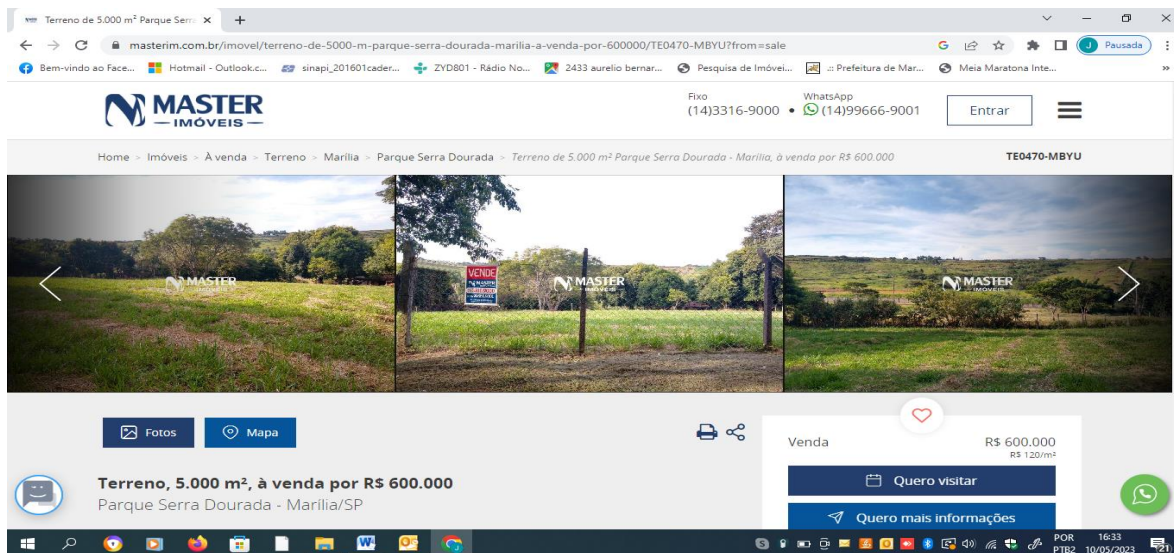
Imóvel Referencial

ANUNCIADO : REFERENCIA TE 0470 PQ SERRA DOURADA

TELEFONE: (14)3316 9000 MASTER IMOVEIS

R\$ 600.000,00 (SEISCENTOS MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 5.000,00 M²



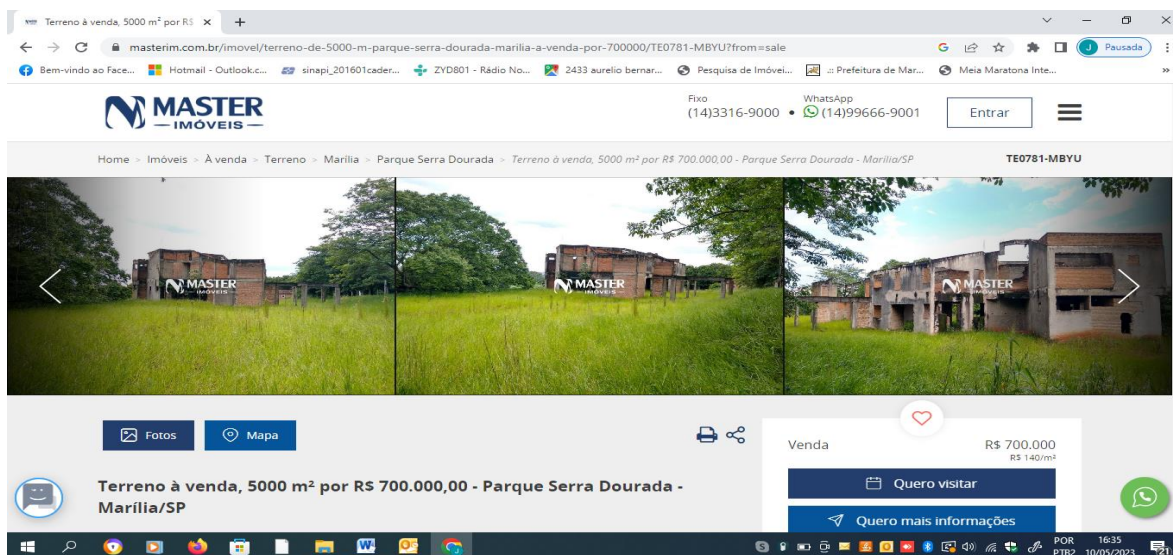
Imóvel Referencial

ANUNCIADO : REFERENCIA TE 0781 PQ SERRA DOURADA

TELEFONE: (14)3316 9000 MASTER IMOVEIS

R\$ 700.000,00 (SETECENTOS MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 5.000,00 M²



Este documento é **Página 20** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2023 às 15:20, sob o número WMIA23701010501. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007761-13.2017.8.26.0344 e código gFXXoXNGS.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
 EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

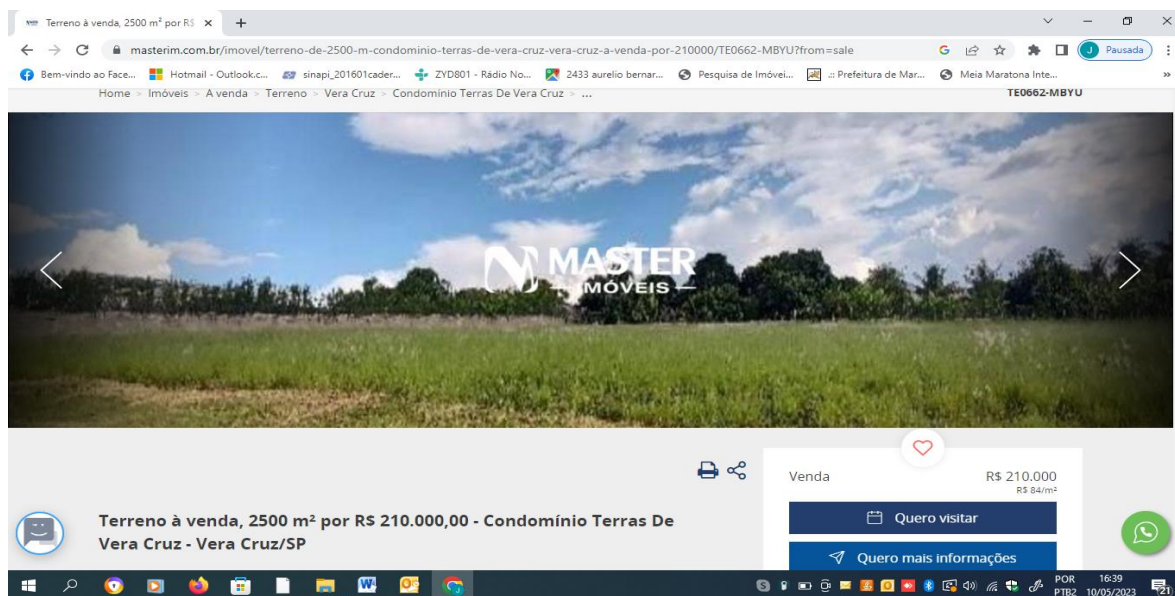
Imóvel Referencial

ANUNCIADO : REFERENCIA TE 0662 CONDOMINIO TERRAS DE VERA CRUZ

TELEFONE: (14)3316 9000 MASTER IMOVEIS

R\$ 210.000,00 (DUZENTOS E DEZ MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 2.500,00 M²



Imóvel Referencial

ANUNCIADO : REFERENCIA 10570 CONDOMINIO RESIDENCIAL GREEN VALLEY

TELEFONE: (14)3402 6161 FLEX IMOVEIS

R\$ 460.000,00 (QUATROCENTOS E SESENTA MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 2.536,00 M²



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2**

Imóvel Referencial

ANUNCIADO : REFERENCIA 13811 CONDOMINIO RESIDENCIAL MARIA IZABEL

TELEFONE: (14)3402 6161 FLEX IMOVEIS

R\$ 1.100.000,00 (UM MILHÃO E CEM MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 3.000,00 M²



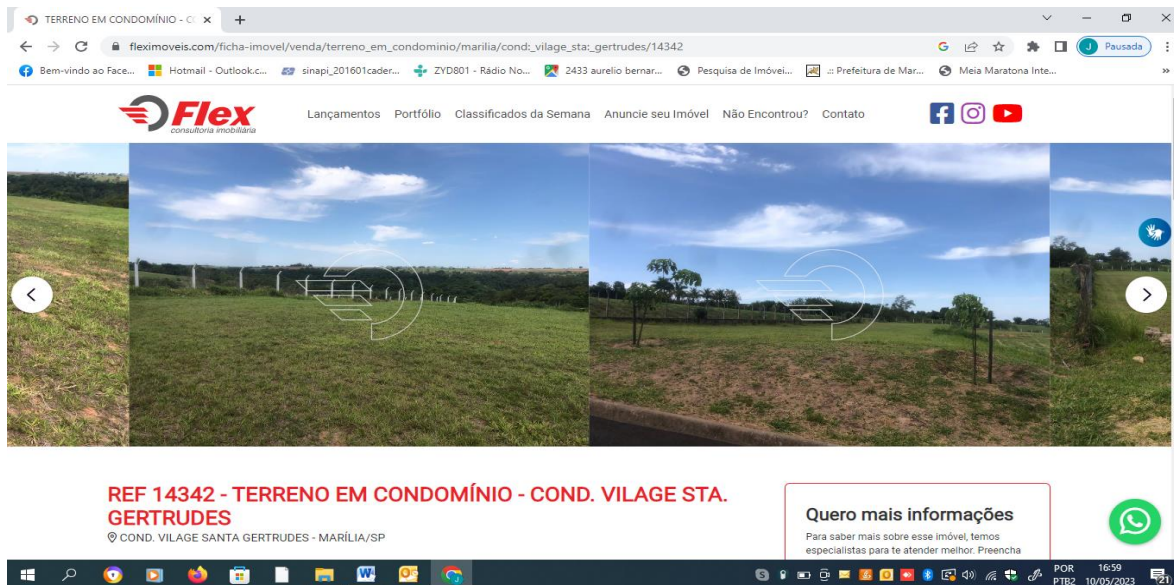
Imóvel Referencial

ANUNCIADO : REFERENCIA 14342 CONDOMINIO RESIDENCIAL SANTA GERTRUDES

TELEFONE: (14)3402 6161 FLEX IMOVEIS

R\$ 450.000,00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 3.000,00 M²



Este documento é **Página 2** digitalmente assinado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2023 às 15:20, sob o número WMIA23701010501. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007761-13.2017.8.26.0344 e código gFXXNGS.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2**

Imóvel Referencial

ANUNCIADO : REFERENCIA 10638 CONDOMINIO RESIDENCIAL SANTA GERTRUDES

TELEFONE: (14)3402 6161 FLEX IMOVEIS

R\$ 800.000,00 (OITOCENTOS MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 5.000,00 M²



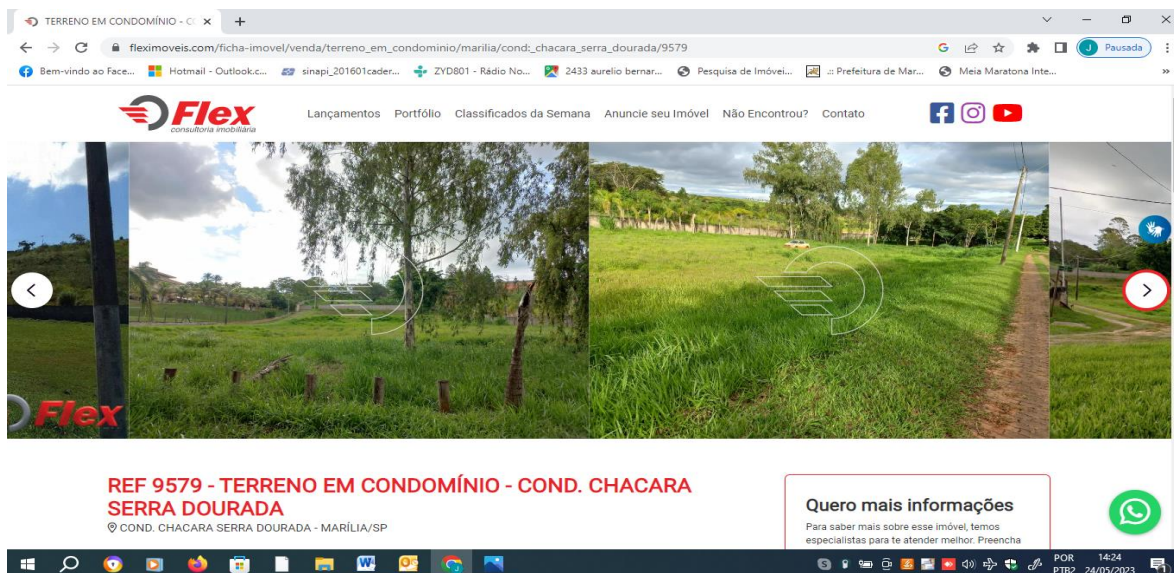
Imóvel Referencial

ANUNCIADO : REF. 9579 CONDOMINIO PARQUE SERRA DOURADA

TELEFONE: (14)3402 6161 FLEX IMOVEIS

R\$ 350.000,00 (TREZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A.T 2.500,00 M²



Este documento é **Página 20** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2023 às 15:20 , sob o número WMIA23701010501. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007761-13.2017.8.26.0344 e código gFXXoNGS.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

HOMOGEINIZAÇÃO DE DADOS DAS COLETAS:

-AREA DO TERRENO CONFORME MATRICULA E VALOR VENAL
5.000,00 M²

-PREÇO DO M² DE TERRENO NA REGIÃO DO I.A
R\$ 100,00 A R\$ 150,00 O METRO QUADRADO

VALOR DO METRO² I.A MEDIA R\$ 125,00 M²

TOPOGRAFIA-DECLIVE – 2 -PATAMARES

LOCALIZAÇÃO-MEIO DE QUADRA

AREA DE TERRENO A SER AVALIADA 20,00 X 100,00=2.000,00 M²

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

-CONCLUSÃO:

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

Em vistoria realizada segundo as Normas da ABNT, expertise e também com as técnicas de avaliações 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 local, considerando imóveis com características, localização sócia econômica semelhante, áreas com características somente rurais, deve-se prever uma possível variação de até 6 % nos valores acima expressos (- 6 % a + 6 %), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de:

R\$ 225.405,41(duzentos e vinte e cinco mil quatrocentos e cinco reais quarenta e um centavos)

(+6 %) R\$ 238.929,73(duzentos e trinta e oito mil novecentos e vinte e nove reais setenta e três centavos)

(- 6 %) R\$ 211.881,08(duzentos e onze mil oitocentos e oitenta e um reais oito centavos)

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Exa . para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Att

Marília 26 de Maio de 2023

José Albino Martins Manzano

CRECI nº 43.645 CNAI-nº 18269

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

ANEXOS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS) EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

PROJETO COMPLETO

FOLHA ÚNICA

PROJETO:
PARA REGULARIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA EM ALVENARIA
MARÍLIA - S. PAULO

PROPRIETÁRIA:
NATÁLIA YUMI YOSHIDA E OUTRO

ESCALAS: INDICADAS

LOCAL: AVENIDA SHIGUEO NAKAMOTO *v. 17L*
LOTE 15 - QUADRA 4 - BAIRRO SERRA DOURADA

ÁREAS

TERRENO	5.000,00 M2
REGULARIZAR PAV. TÉRREO	132,84 M2
REGULARIZAR PAV. INFERIOR	62,17 M2
TOTAL A REGULARIZAR	195,01 M2
LIVRE	4.867,16 M2
T.O.	2,65%
C.A.	0,039

A APROVAÇÃO DESTE PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

Natália Yumi Yoshida
PROPRIETÁRIA:
NATÁLIA YUMI YOSHIDA E OUTRO

Hilton da Silva Leite
AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL PELA OBRA
HILTON DA SILVA LEITE
ARQUITETO
H arquitetura CREA - SP. 5060631886

SITUAÇÃO:
ESCALA - 1: 5.000

R. ANELIANO DA SILVA

3	4	5	6	7	8	9
16	15	14	13	12	11	10

AVENIDA SHIGUEO NAKAMOTO

APROVAÇÃO:

→ PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA

Marília, **20 JUL 2009**

Claudia Ferreira Somas Camargo
Cida Ferreira Somas Camargo

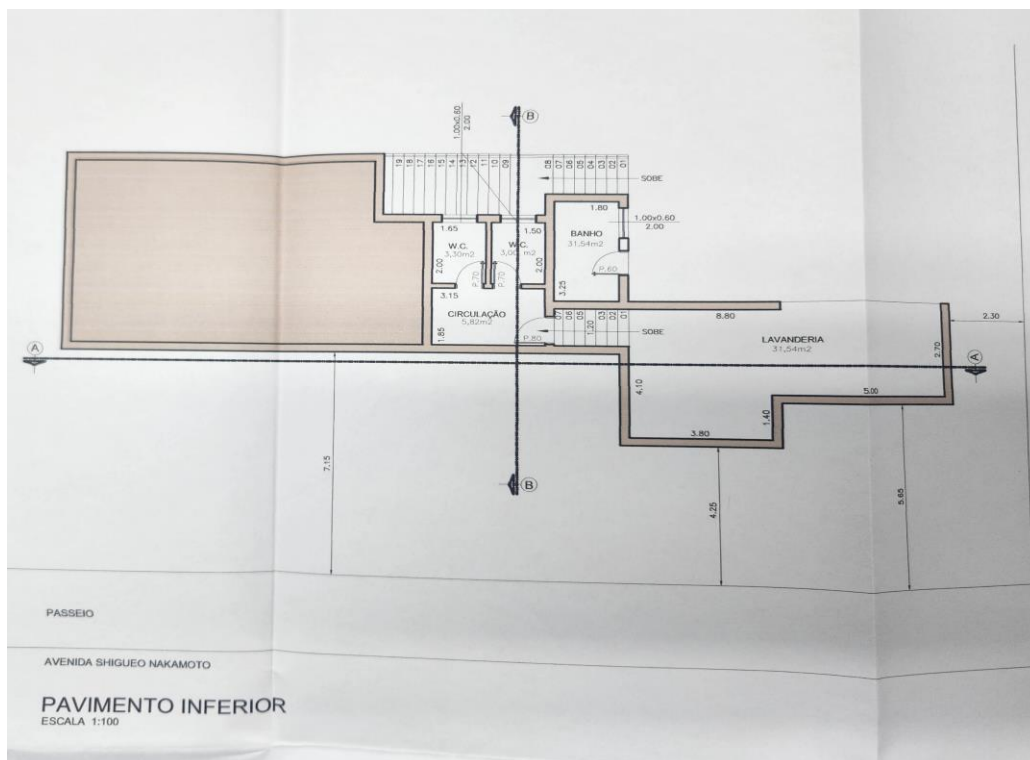
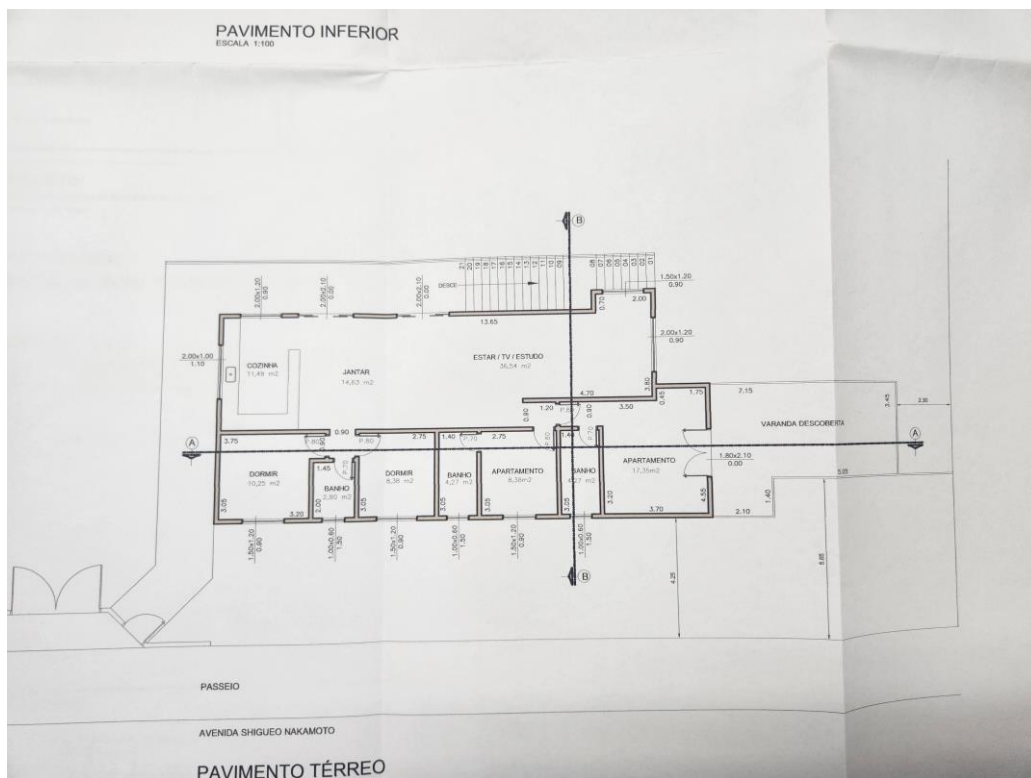
Protocolo n.º *23590/09*

Folha n.º *04*

Ass. *(assinatura)*

Este documento é **Página 2** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2023 às 15:20, sob o número WMIA23701010501 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007761-13.2017.8.26.0344 e código gFXXoXNGS.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS) EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2



Este documento é **propriedade** de José Albino Martins Manzano, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2023 às 15:20, sob o número WMIA23701010501. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007761-13.2017.8.26.0344 e código gFXXoXNGS.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2**

IPTU- DÉBITOS

Pesquisa de Débito
Débito(s) corrigido(s) até: 24/05/2023

Inscrição: 5181700 Controle: 5181700
Proprietário: NATALIA YUMI YOSHIDA
Compromissário:
Local do Imóvel: 17525-410 - SHIGUEO NAKAMOTO AV. 171
Bairro/Loteamento: SÍTIOS RECREIO PQ SERRA DOURADA Quadra: 0004 Lote: 0015
Endereço Entrega: 17525-410 - SHIGUEO NAKAMOTO AV. 171 quadra-04-lr-15
Cidade: MARÍLIA Estado: SP

Tributo	Exerc	Situação	Parcel	DéVencido	Original	Correcao	Juros	Multa
Imposto Predial	2023	Normal	1	16/02/2023	281.03	0.00	11.24	14.05
Imposto Predial	2023	Normal	2	15/03/2023	281.03	0.00	8.43	14.05
Imposto Predial	2023	Normal	3	15/04/2023	281.03	0.00	5.62	14.05
Imposto Predial	2023	Normal	4	15/05/2023	281.03	0.00	2.81	8.43
Imposto Predial	2023	Normal	5	15/06/2023	281.03	0.00	0.00	0.00
Imposto Predial	2023	Normal	6	15/07/2023	281.03	0.00	0.00	0.00
Imposto Predial	2023	Normal	7	15/08/2023	281.03	0.00	0.00	0.00
Imposto Predial	2023	Normal	8	15/09/2023	281.03	0.00	0.00	0.00
Imposto Predial	2023	Normal	9	15/10/2023	281.03	0.00	0.00	0.00
Imposto Predial	2023	Normal	10	15/11/2023	281.03	0.00	0.00	0.00
Imposto Predial	2023	Normal	11	15/12/2023	281.03	0.00	0.00	0.00
Imposto Predial	2022	DuvidaAtiva	1	15/02/2022	263.96	15.58	44.73	27.95
Imposto Predial	2022	DuvidaAtiva	2	15/03/2022	263.96	15.58	41.93	27.95
Imposto Predial	2022	DuvidaAtiva	3	15/04/2022	263.96	15.58	39.14	27.95
Imposto Predial	2022	DuvidaAtiva	4	15/05/2022	263.96	15.58	36.34	27.95
Imposto Predial	2022	DuvidaAtiva	5	15/06/2022	263.96	15.58	33.54	27.95
Imposto Predial	2022	DuvidaAtiva	6	15/07/2022	263.96	15.58	30.75	27.95
Imposto Predial	2022	DuvidaAtiva	7	15/08/2022	263.96	15.58	27.95	27.95
Imposto Predial	2022	DuvidaAtiva	8	15/09/2022	263.96	15.58	25.16	27.95
Imposto Predial	2022	DuvidaAtiva	9	15/10/2022	263.96	15.58	22.36	27.95

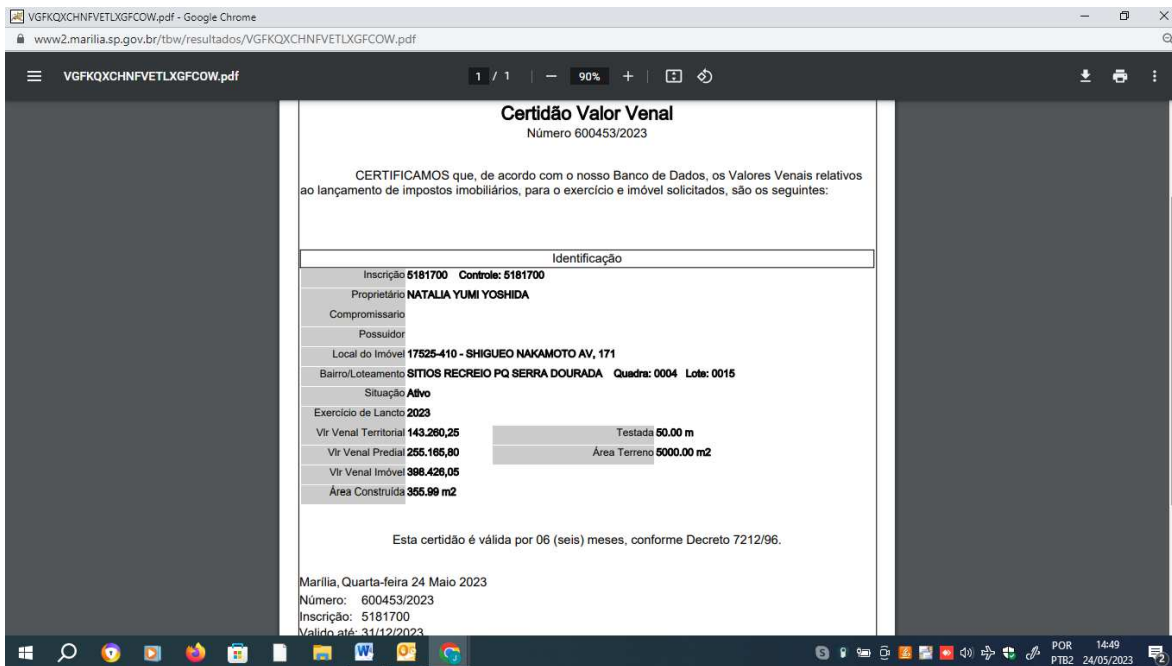
Imposto Predial	2016	Ajuizada	6	15/06/2016	189.03	93.69	237.48	28.27
Imposto Predial	2016	Ajuizada	6	15/07/2016	189.03	93.69	234.66	28.27
Imposto Predial	2016	Ajuizada	7	15/08/2016	189.03	93.69	231.83	28.27
Imposto Predial	2016	Ajuizada	8	15/09/2016	189.03	93.69	229.00	28.27
Imposto Predial	2016	Ajuizada	9	15/10/2016	189.03	93.69	226.18	28.27
Imposto Predial	2016	Ajuizada	10	15/11/2016	189.03	93.69	223.35	28.27
Imposto Predial	2016	Ajuizada	11	15/12/2016	189.00	93.67	220.53	28.27
Imposto Predial	2015	Ajuizada	6	15/07/2015	187.77	122.66	234.91	31.04
Imposto Predial	2015	Ajuizada	7	15/08/2015	187.77	122.66	231.8	31.04
Imposto Predial	2015	Ajuizada	8	15/09/2015	187.77	122.66	228.7	31.04
Imposto Predial	2015	Ajuizada	9	15/10/2015	187.77	122.66	225.6	31.04
Imposto Predial	2015	Ajuizada	10	15/11/2015	187.77	122.66	222.49	31.04
Imposto Predial	2015	Ajuizada	11	15/12/2015	187.8	122.68	219.43	31.05
Imposto Predial	2014	Ajuizada	2	15/03/2014	124.64	88.95	236.97	21.95
Imposto Predial	2014	Ajuizada	3	15/04/2014	120.99	128.89	340.14	30.92
Imposto Predial	2014	Ajuizada	4	15/05/2014	120.99	128.89	337.05	30.92
Imposto Predial	2014	Ajuizada	5	15/06/2014	120.99	128.89	333.96	30.92
Imposto Predial	2014	Ajuizada	6	15/07/2014	120.99	128.89	330.87	30.92
Imposto Predial	2014	Ajuizada	7	15/08/2014	120.99	128.89	327.77	30.92
Imposto Predial	2014	Ajuizada	8	15/09/2014	120.99	128.89	324.68	30.92
Imposto Predial	2014	Ajuizada	9	15/10/2014	120.99	128.89	321.59	30.92
Imposto Predial	2014	Ajuizada	10	15/11/2014	120.99	128.89	318.5	30.92
Imposto Predial	2014	Ajuizada	11	15/12/2014	120.4	128.84	315.42	30.92
T. S. Bombeiro	2017	Ajuizada	1	24/02/2017	24.16	9.56	25.63	3.97
T. S. Bombeiro	2017	Ajuizada	2	15/03/2017	24.16	9.56	25.29	3.97
T. S. Bombeiro	2017	Ajuizada	3	15/04/2017	24.16	9.56	24.95	3.97
T. S. Bombeiro	2017	Ajuizada	4	15/05/2017	24.17	9.56	24.62	3.97
T. S. Bombeiro	2016	Ajuizada	1	29/02/2016	22.66	11.18	29.35	3.97
T. S. Bombeiro	2016	Ajuizada	2	15/03/2016	22.66	11.18	29.02	3.97
T. S. Bombeiro	2016	Ajuizada	3	15/04/2016	22.66	11.18	28.69	3.97
T. S. Bombeiro	2016	Ajuizada	4	15/05/2016	22.66	11.18	28.37	3.97
T. S. Bombeiro	2016	Ajuizada	5	15/06/2016	22.22	10.70	28.00	4.5

Selecionados: Original 0,00 Correcao 0,00 Juros 0,00 Multa 0,00 Honorarios 0,00 TOTAL 0,00
Total: 21.134,22 6.955,16 13.389,33 2.450,32 3.233,96 46.161,99

Este documento é **Página 24 de 44**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2023 às 15:20, sob o número WMIA23701010501. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007761-13.2017.8.26.0344 e código gFXXNGS.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2**

VALOR VENAL 2023



Este documento é **Página 25** assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2023 às 15:20, sob o número WMIA23701010501. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007761-13.2017.8.26.0344 e código gF-XoXNGS.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
 EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2**

DAEM - DÉBITOS



06/2011-41	08/06/2011	Jurídico	4368	Sim	0	282,8	0	165,23	1181,42	543,57	217,28	0	2390,10	
07/2011-45	30/11/2011	Jurídico	4193	Sim	0	282,8	0	163,07	1125,21	532,77	210,37	0	2314,02	
01/2012-16	11/06/2012	Jurídico	3999	Sim	0	288,49	0	161,78	1059,67	520,42	203,04	0	2233,40	
01/2013-40	11/06/2013	Jurídico	3834	Sim	0	294,26	0	152,31	906,27	473,08	182,59	0	2008,51	
11/2013-54	11/11/2013	Jurídico	3481	Sim	0	310,5	0	159,19	907,39	485,46	188,25	0	2048,79	
01/2014-48	11/06/2014	Jurídico	3269	Sim	0	310,5	0	152,4	815,36	451,52	172,86	0	1902,76	
11/2014-12	28/11/2014	Jurídico	3099	Sim	0	332,85	0	182,98	831,19	482,04	180,91	0	1989,97	
01/2016-79	10/06/2016	Jurídico	2539	Sim	0	448,51	0	185,1	768,16	484,79	188,86	0	2075,22	
07/2016-45	11/11/2016	Jurídico	2385	Sim	0	440,7	0	183,83	716,52	478,43	181,99	0	2001,87	
06/2017-40	20/06/2017	Jurídico	2164	Sim	0	471,8	0	194,3	689,76	499,89	185,56	0	2041,11	
11/2017-01	10/11/2017	Jurídico	2021	Sim	0	471,8	0	192,98	636,85	480,32	179,48	0	1974,23	
01/2018-02	11/06/2018	Jurídico	1808	Sim	0	471,8	0	183,02	542,58	448,02	164,81	0	1810,73	
07/2018-47	12/11/2018	Jurídico	1654	Sim	0	471,8	0	174,16	470,24	399,21	151,52	0	1666,73	
06/2019-71	10/06/2019	Jurídico	1444	Sim	0	516,45	0	184,16	432,78	404,35	153,77	0	1691,51	
07/2019-54	11/11/2019	Jurídico	1290	Sim	0	516,45	0	180,02	378,05	383,68	145,82	0	1604,00	
06/2020-52	10/06/2020	Jurídico	1078	Sim	0	516,45	0	170,16	297,78	334,34	131,87	0	1450,00	
07/2020-36	10/11/2020	Jurídico	925	Sim	0	516,45	0	148,1	222,15	224,05	111,08	0	1221,83	
03/2021-47	30/06/2021	Jurídico	693	Sim	0	539,1	0	129,93	149,03	108,85	92,66	0	1019,23	
07/2021-01	30/11/2021	Jurídico	549	Sim	0	539,1	0	125,37	112,83	87,76	86,51	0	951,57	
04/2022-11	10/06/2022	Jurídico	348	Sim	0	597,9	0	64,06	70,49	42,94	77,54	0	852,95	
07/2022-47	30/11/2022	Jurídico	175	Sim	0	597,9	0	61,94	37,16	21,48	71,85	0	790,33	
01/2023-39	30/06/2023	Normal	0	Não	0	597,9	0	0	0	0	0	0	597,9	
TOTALS						0	12727,57	-420,66	5174,42	31606,35	15952,4	6444,26	0	71484,43
													Qtz. Contas em Aberto: 33	

Este documento é digitalmente assinado por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2023 às 15:20, sob o número WMIA23701010501. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007761-13.2017.8.26.0344 e código gFXXoNGS.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
 EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

Imóvel avaliando

Área: 2.000,00 m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Fator 1

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Imóvel 1

Área: 2.500m²
 Valor: R\$350.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$140,00
 Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 2:

Imóvel 2

Área: 5.000m²
 Valor: R\$800.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$160,00
 Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 3:

Imóvel 3

Área: 3.000m²
 Valor: R\$450.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$150,00
 Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

Imóvel 4:
Imóvel 4
Área: 2.536m²
Valor: R\$460.000,00
Valor por metro quadrado: R\$181,39
Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 5:
Imóvel 5
Área: 2.500m²
Valor: R\$210.000,00
Valor por metro quadrado: R\$84,00
Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 6:
Imóvel 6
Área: 5.000m²
Valor: R\$600.000,00
Valor por metro quadrado: R\$120,00
Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 7:
Imóvel 7
Área: 5.000m²
Valor: R\$550.000,00
Valor por metro quadrado: R\$110,00
Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 8:
Imóvel 8
Área: 7.200m²
Valor: R\$500.000,00
Valor por metro quadrado: R\$69,44
Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 9:
Imóvel 9
Área: 5.000m²
Valor: R\$450.000,00
Valor por metro quadrado: R\$90,00
Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
 EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

Imóvel 10:

Imóvel 10

Área: 3.700m²
 Valor: R\$400.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$108,11
 Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 11:

Imóvel 11

Área: 5.000m²
 Valor: R\$350.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$70,00
 Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 12:

Imóvel 12

Área: 5.000m²
 Valor: R\$300.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$60,00
 Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Imóvel 13:

Imóvel 13

Área: 2.000m²
 Valor: R\$300.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$150,00
 Fator de homogeneização Fator 1: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	R\$/m ² homog.
1	140,00	1,00	140,00
2	160,00	1,00	160,00
3	150,00	1,00	150,00
4	181,39	1,00	181,39
5	84,00	1,00	84,00
6	120,00	1,00	120,00
7	110,00	1,00	110,00
8	69,44	1,00	69,44
9	90,00	1,00	90,00

Este documento é assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2023 às 15:20, sob o número WMIA23701010501. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007761-13.2017.8.26.0344 e código gFXXoXNGS.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
 EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

10	108,11	1,00	108,11
11	70,00	1,00	70,00
12	60,00	1,00	60,00
13	150,00	1,00	150,00

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 114,84$$

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

$$S = 39,07$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 13 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 2,07

Amostra 1: $d = 140,00 - 114,84 / 39,07 = 0,64 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 160,00 - 114,84 / 39,07 = 1,16 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 150,00 - 114,84 / 39,07 = 0,90 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 181,39 - 114,84 / 39,07 = 1,70 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 84,00 - 114,84 / 39,07 = 0,79 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 120,00 - 114,84 / 39,07 = 0,13 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 110,00 - 114,84 / 39,07 = 0,12 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d = 69,44 - 114,84 / 39,07 = 1,16 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 9: $d = 90,00 - 114,84 / 39,07 = 0,64 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 10: $d = 108,11 - 114,84 / 39,07 = 0,17 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 11: $d = 70,00 - 114,84 / 39,07 = 1,15 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 12: $d = 60,00 - 114,84 / 39,07 = 1,40 < 2,07$	(amostra pertinente)
Amostra 13: $d = 150,00 - 114,84 / 39,07 = 0,90 < 2,07$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 12 (n-1) graus de liberdade.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 114,84 - 1.36 * 39,07/\sqrt{(13 - 1)} = 99,50$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 114,84 + 1.36 * 39,07/\sqrt{(13 - 1)} = 130,18$$

Cálculo do campo de arbítrio:

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

Campo de arbítrio: de R\$103,36 a R\$126,33

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 120,00 (amostra 6); 110,00 (amostra 7); 108,11 (amostra 10).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 112,70

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$112,70 * 2.000,00 = R\$ 225.405,41$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 225.405,41

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO –SÍTIOS DE RECREIO (CHÁCARAS)
EM ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE1/2

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.

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.

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 – Parque Das Esmeraldas
Marília – SP – CEP 17516-715
Tel. 14 - 3316-7727 / 99745 2256
Site: www.imeismanzano.com.br
e-mail: josealbino@imeismanzano.com.br

Este documento é **Página 42**, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2023 às 15:20, sob o número WMIA23701010501. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007761-13.2017.8.26.0344 e código gFXXoNGS.