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

SOLICITANTE: " TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA SP "

PROCESSO DIGITAL: Nº 1001530-28.2021.8.26.0344

CLASSE ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL-COMPRA E VENDA

EXEQUENTE: YASMIN BÁRBARA KHALIL

EXECUTADO : LEANDRO FARIAS DE OLIVEIRA E OUTROS

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

R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17516 715 FONE 14-3316 7727 / 99745 2256-
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI **18269**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

ARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
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/ melhorias e confrontações
9. Melhorias Públicas/Confrontações
10. Mapa de Localização /Vista aérea Google /Lei de Zoneamento
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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

ARECER 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** do imóvel situado a Rua **TUFIC BUTARA N º 1201**-JARDIM SÃO DOMINGOS.MARÍLIA - SP-CEP 17.514-740-**MATRÍCULA Nº 23159 - 2º CRI- CADASTRADO JUNTO A P.M.M SOB O Nº 5638900.**

02. NÚMERO DO PARECER TÉCNICO:

“ PTAM OUTUBRO 2025 ”

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.

R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17516 715 FONE 14-3316 7727 / 99745 2256-
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI **18269**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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

6- PRELIMINARES/VISTORIA:

Por solicitação do Excelentíssimo Dr Juiz Da Terceira Vara Cível desta Comarca, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de " Valor aproximado de mercado para **VENDA** do referido Imóvel".

O imóvel objeto deste Parecer Mercadológico, está devidamente registrado na matrícula de n.º 23159- 2º CRI de Marilia – SP, cadastrado perante PMM - n.º 5638900.

A vistoria ao I.A, ocorreu dia 15 de Outubro de 2025, as 10 hs.

Acompanhou a vistoria o Sr **GELDAZIO FARIAS DE OLIVEIRA JUNIOR**, inscrito no CPF/MF 276.120.488-33, identificando-se como irmão do executado Sr LEANDRO FARIAS.

Neste dia, o imóvel em avaliação encontrava-se com móveis de sala, dormitórios, cozinha e wc , e demais acessórios que compõe uma residência.

Não foi solicitado a confirmação de medidas do terreno e área construída, portanto a conclusão será dada pelo metro quadrado da área construída, apontado na certidão de valor de venal expedida pela Prefeitura Municipal ou **por medidas aproximadas identificadas no local, quais sejam mais importantes para a Conclusão Final.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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

07. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

TRATA-SE DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL, ESTILO EDÍCULA, CONSTRUÇÃO EDIFICADA NOS FUNDOS DO TERRENO, EM ALVENARIA, LAJE, COBERTO COM TELHAS CERÂMICAS, E EM ANEXO FOI EDIFICADO UMA AREA EM ALVENARIA, TELHEIRO PARA LAZER, COM CHURRASQUEIRA, WC , COM AS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS ABAIXO:

AREA DE TERRENO 12,00 X 30,00 =360,00 M²

AREA CONSTRUIDA CF VALOR VENAL/MATRÍCULA =79,89 M² -SENDO

FACHADA-MUROS -PEDRAS GRANITO RÚSTICO- CALÇADA -CERÂMICA

ENTRADA PARA VEÍCULOS E PESSOAS COM PORTÕES AUTOMATIZADOS;

LAZER
Telheiro cobertura estrutura de madeira , telhas cerâmicas, com aproximados 30,00 m² , reservado na entrada , churrasqueira , 1 wc, copa;

EDÍCULA RESIDENCIAL:54,52 M² CF PROJETO
1 sala
2 dormitórios
1 wc
1 cozinha
Área de serviço

VARANDA
Telheiro -25,37 m² CF PROJETO
SOMBRITE-LONA-cobertura plástica com aproximados 20,00 m²-IDENTIFICADO NO LOCAL

Pintura externa : regular conservação, com alguns pontos necessitando de manutenção imediata ;

Pintura interna-regular conservação;

Esquadrias: Janelas/portas , esquadrias de ferro, portas de madeira, regular conservação;

Revestimentos: Parede azulejos (cozinha /wcs);

Piso interno :cerâmico;

Piso externo: concreto , cerâmica ;

Hidráulica / Elétrica -componentes comuns

Luminárias, interruptores, tomadas, louças e metais, componentes comuns;

De uma forma geral, o estado de conservação do imóvel foi considerado regular, com a necessidade imediata de reparos em alguns pontos do piso-parte externa, pintura externa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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

08. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O referido imóvel está localizado em área residencial, com ocupação de condomínios de casas/residências de médio/alto padrão.

Trata-se de uma via com trafego moderado de veículos, com a extensão aproximada de 700 metros.

O imóvel em avaliação encontra-se próximo do **Aeroporto, Bosque Municipal**, escolas de ensino, padaria, rede de farmácias, pequenos mercados, rotisseries e demais segmentos comerciais.

9.- MELHORIAS PÚBLICAS:

O local onde está situado o imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura como uma com permissão para construção de condomínios residenciais horizontais, comerciais 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.

CONFRONTAÇÕES:

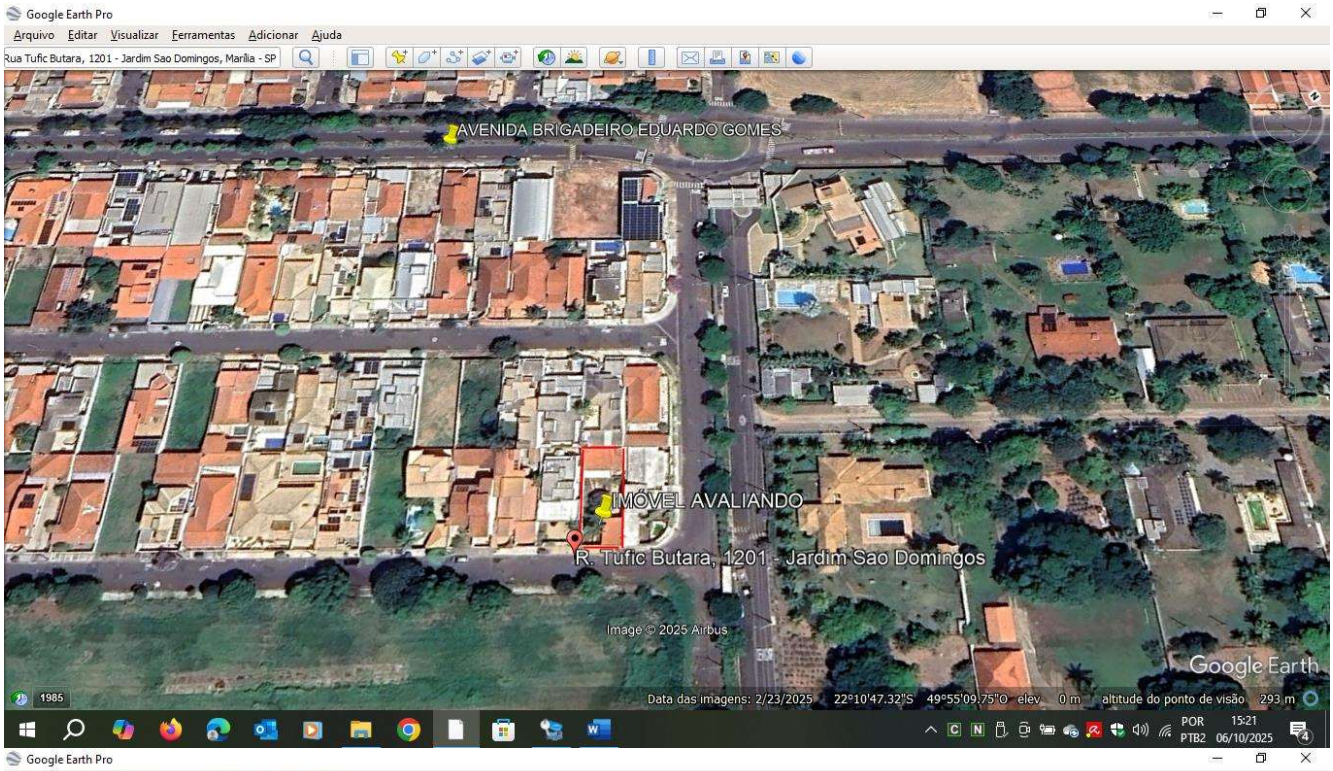
A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n º 23159, do 2 º Registro de Imóveis de Marilia, **anexa nos autos.**

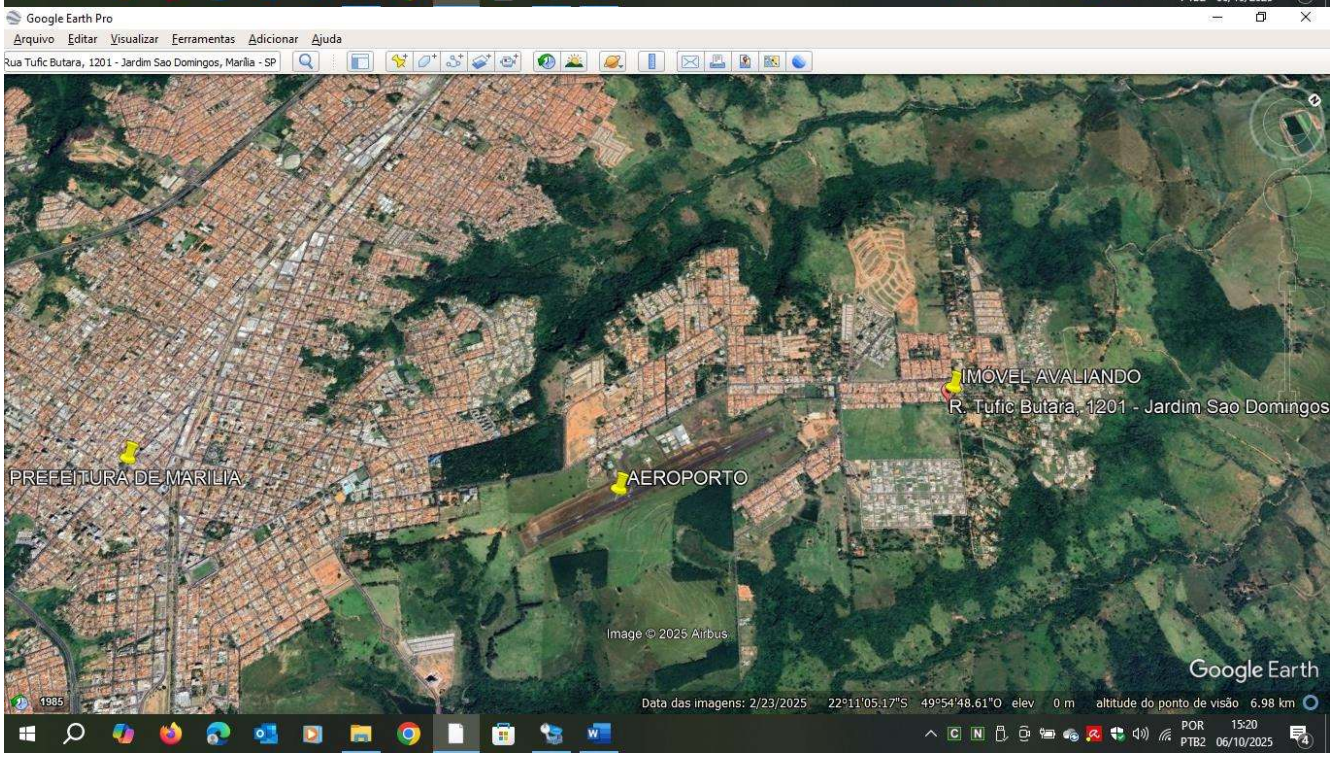
Possíveis alterações não estarão contidas nas averbações nestes documentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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

10. MAPA LOCALIZAÇÃO-VISTA AEREA :





R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17516 715 FONE 14-3316 7727 / 99745 2256-
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI **18269**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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

DOCUMENTOS :

CERTIDÕES CADASTRAIS

MATRICULA ATUALIZADA-2º REGISTRO DE IMÓVEIS
Nº 23159

IPTU – CADASTRO
N º 5638900

VALOR VENAL

RIC AMBIENTAL
Nº 72481-99

PROCESSO DE CONSTRUÇÃO REGULARIZADO JUNTO A PMM
N º 16804/2000

R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17516 715 FONE 14-3316 7727 / 99745 2256-
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI **18269**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

ARECER 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 -VISTA RUA TUFIC BUTARA-FACHADA







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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





R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17516 715 FONE 14-3316 7727 / 99745 2256-
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI **18269**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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

LAZER-CHURRASQUEIRA-WC







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

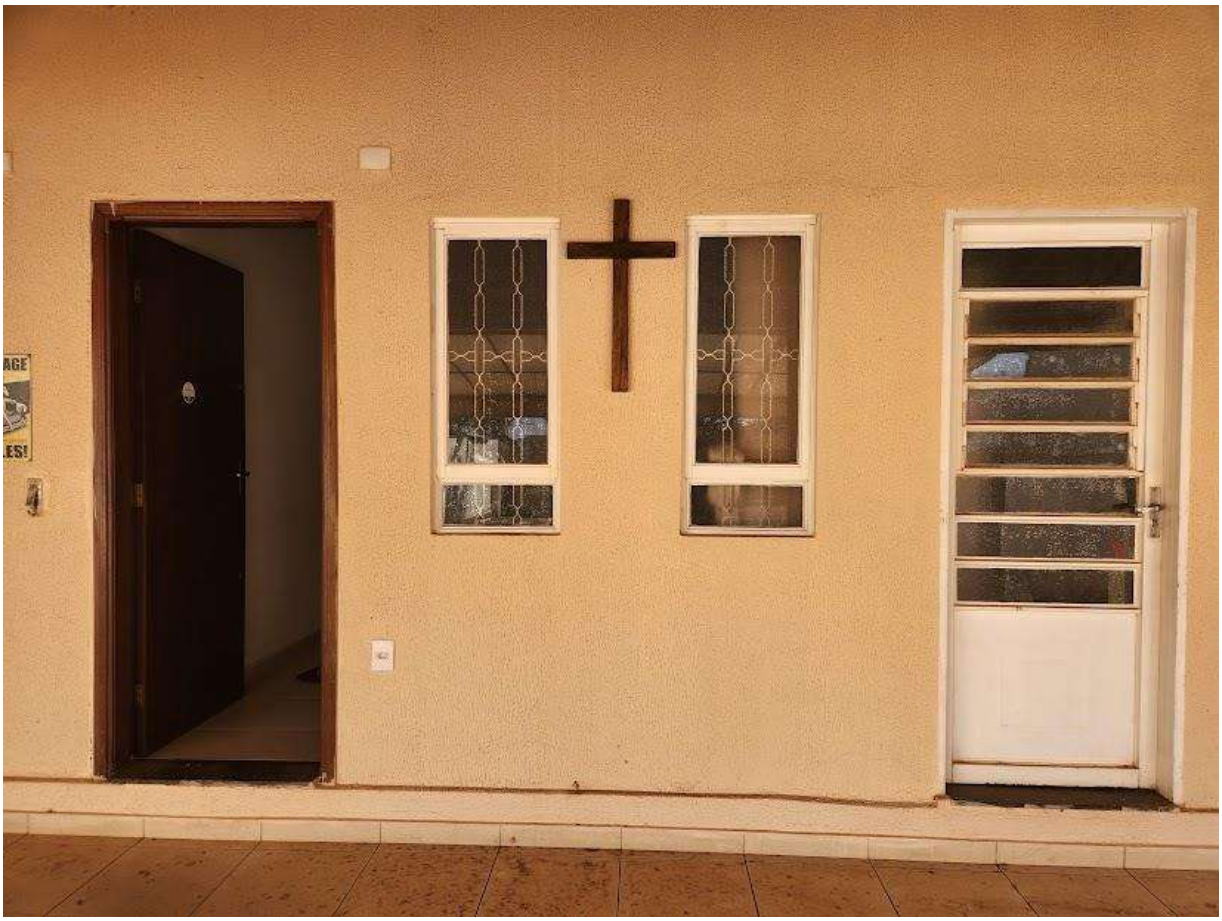
ARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

TELHEIRO VARANDA – SOMBRITE TELA PLÁSTICA





ENTRADA SALA- ENTRADA COZINHA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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

SALA -DORMITORIO I -II









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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

WC SOCIAL -COZINHA







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

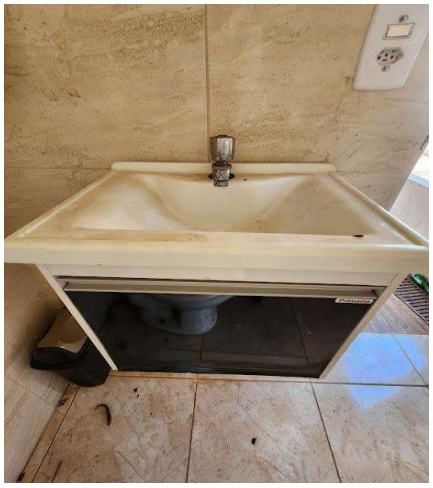
ARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

AREA DE SERVIÇO




INFORMAÇOES -ITENS ACABAMENTOS

LAZER -VALVULA DESCARGA-LAVATÓRIO-INTERRUPTOR


PISOS TRINCADOS- ???? INACABADO





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

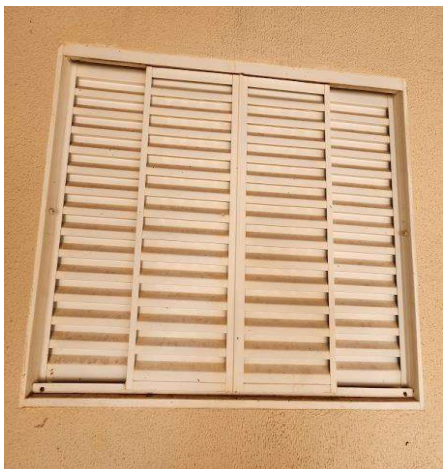
ARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

TANQUE-INTERRUPTORES-FECHADURA




ESQUADRIAS-PORTAS DE FERRO





PORTAS DE MADEIRA




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

ARECER 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 com benfeitorias , 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 locados e disponíveis 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.**

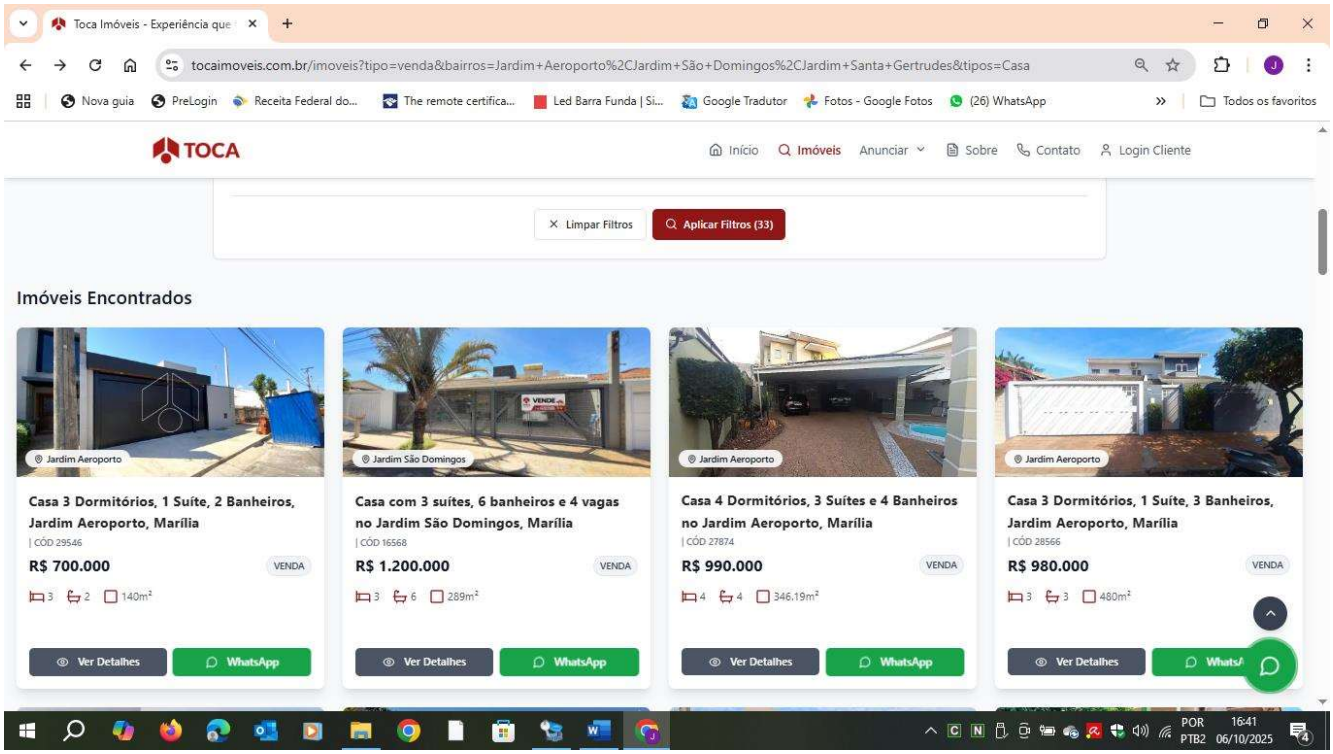
Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

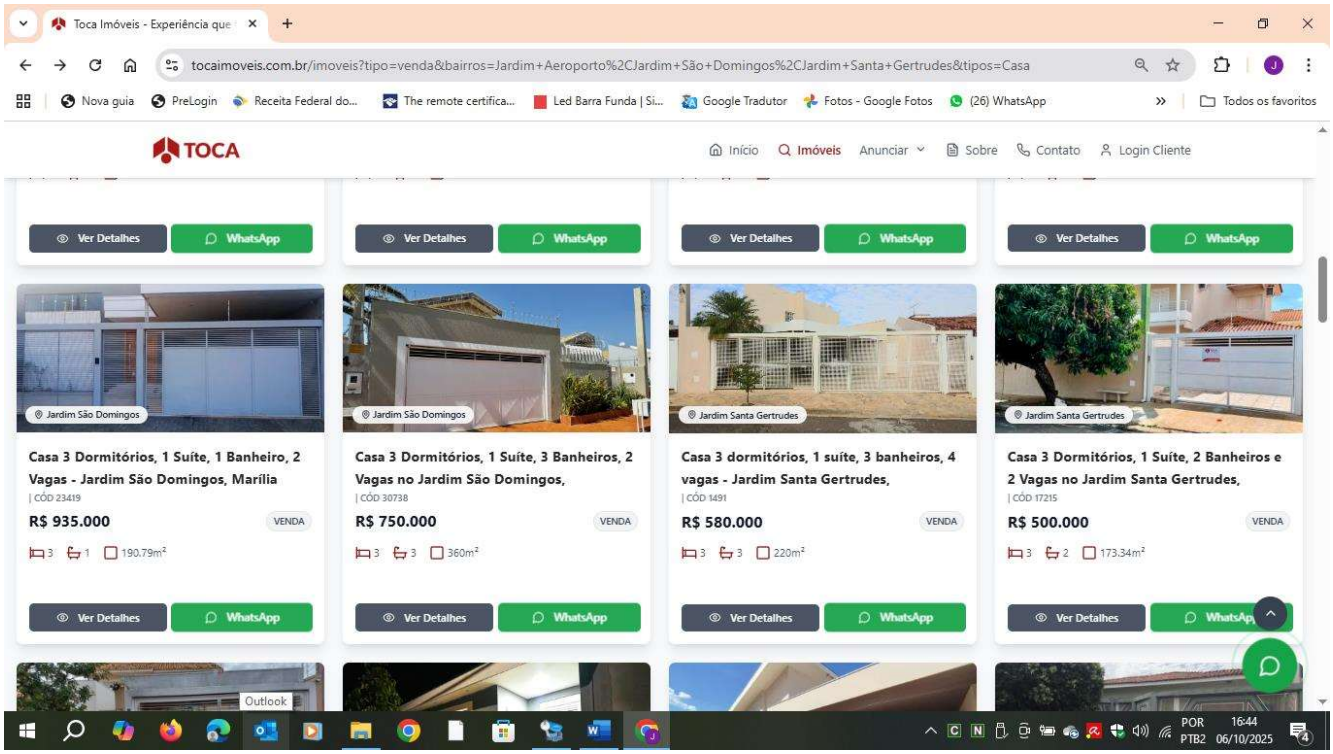
A coleta de imóveis foi realizada nos bairros circunvizinhos, o que nos garante uma boa qualidade do trabalho a ser apresentado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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

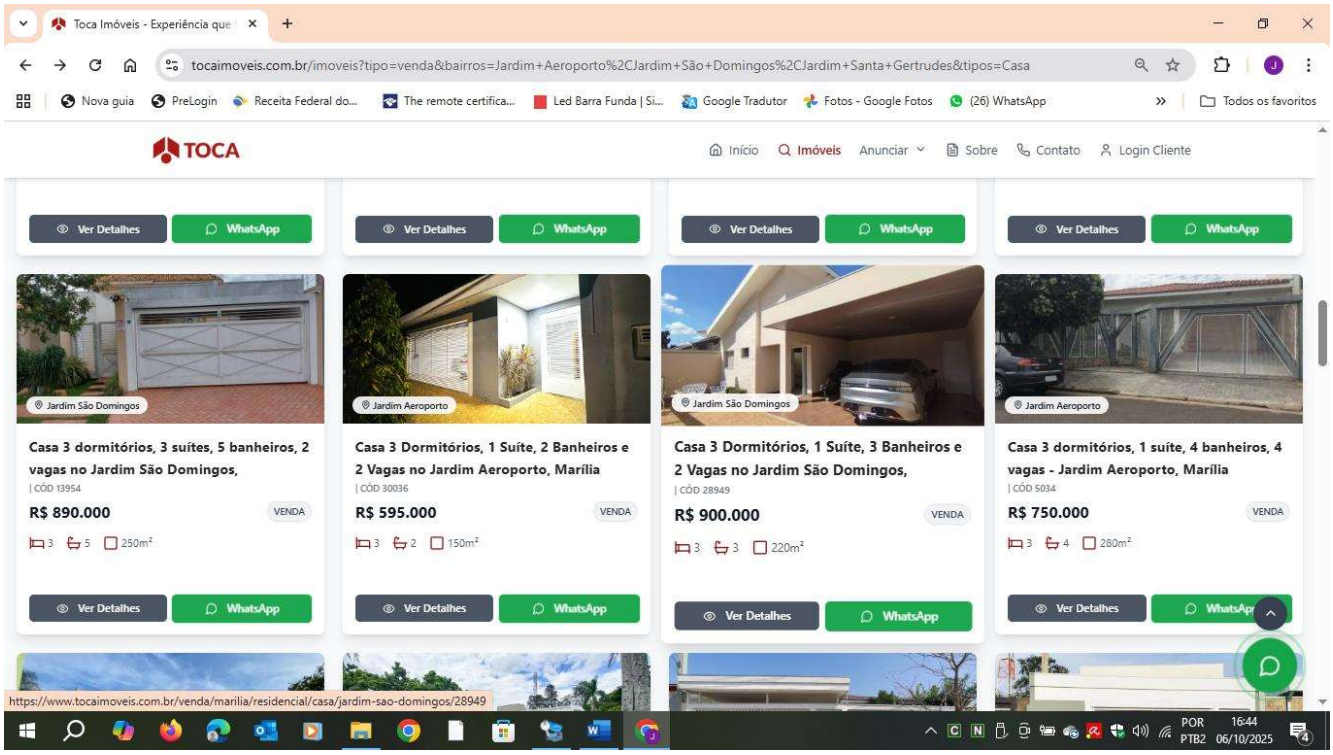
14- FOTOS E REFERENCIAIS PARA VENDA

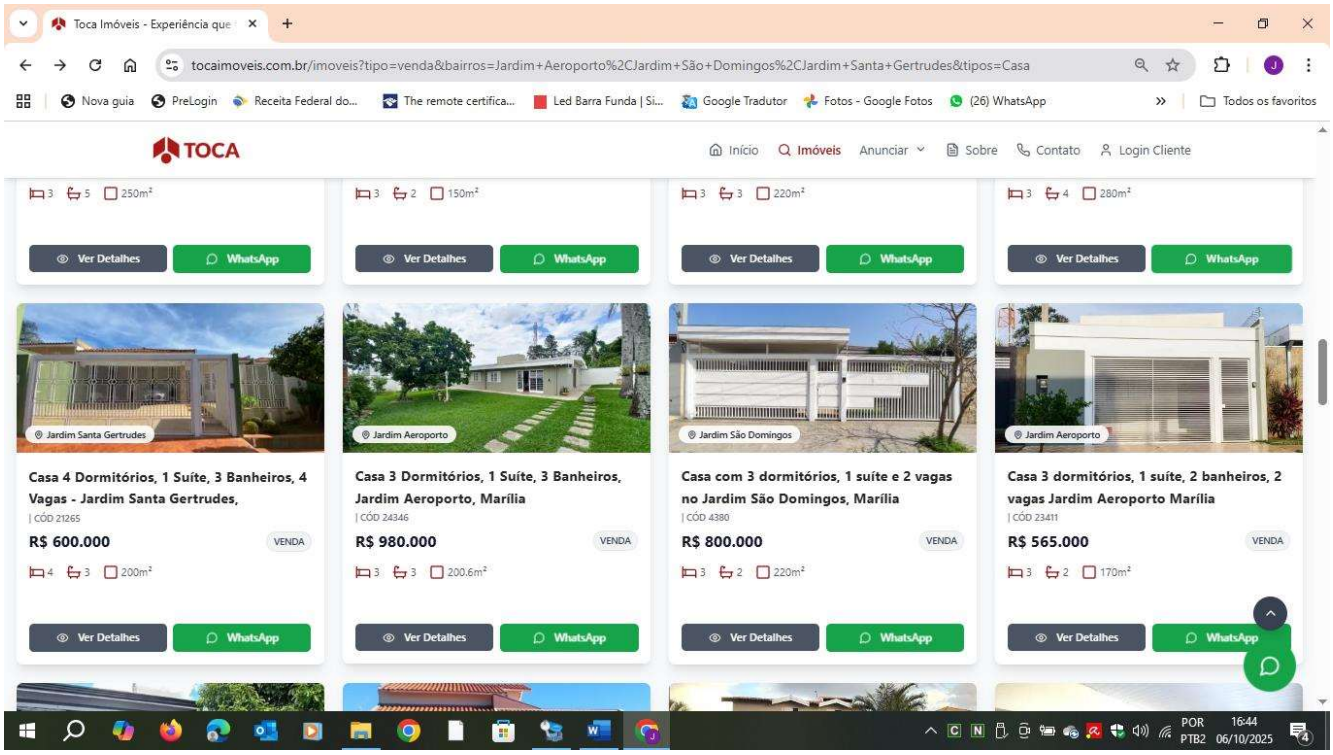




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

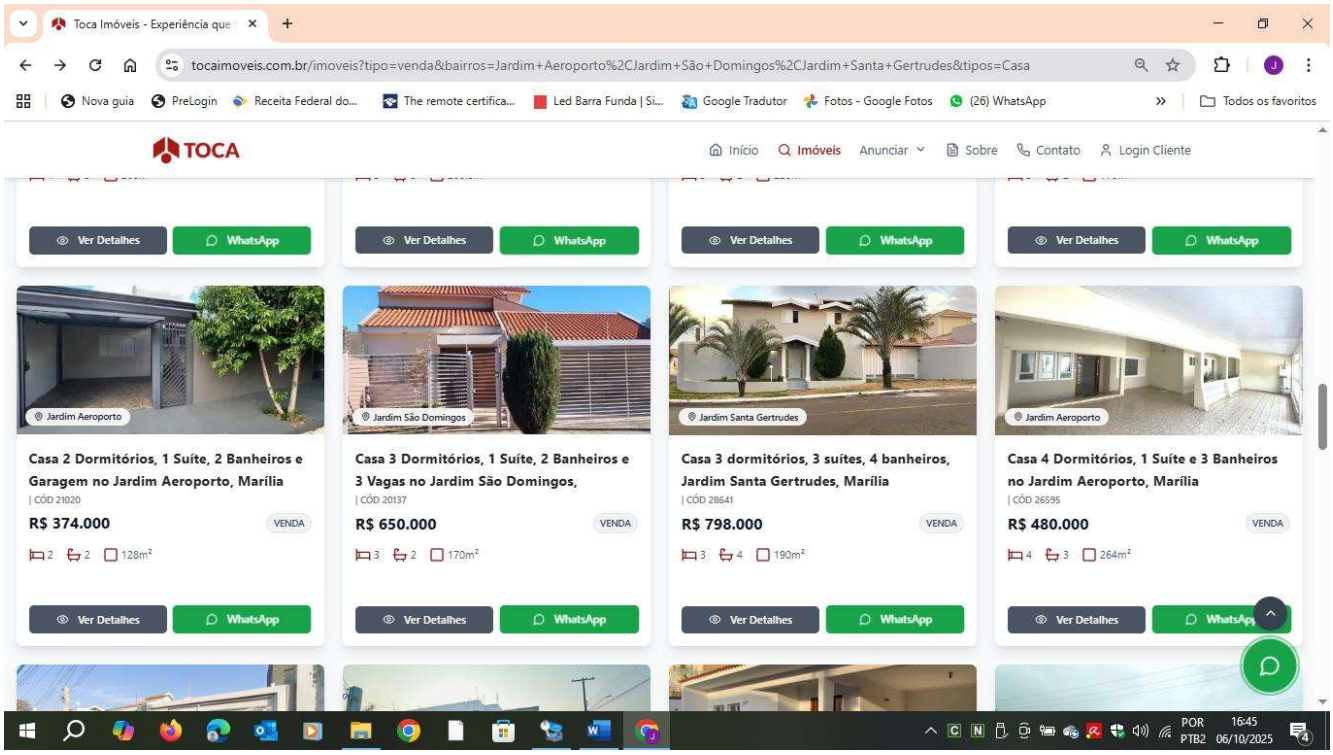
ARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

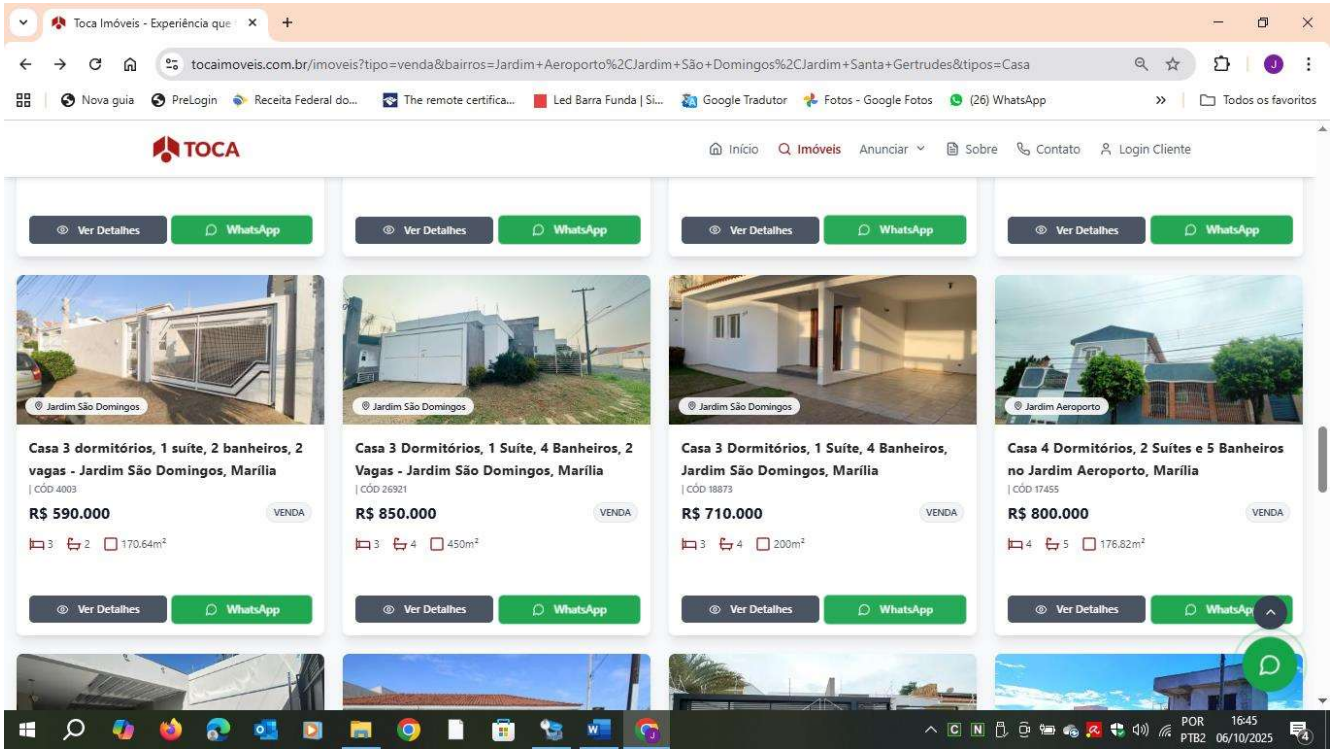




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

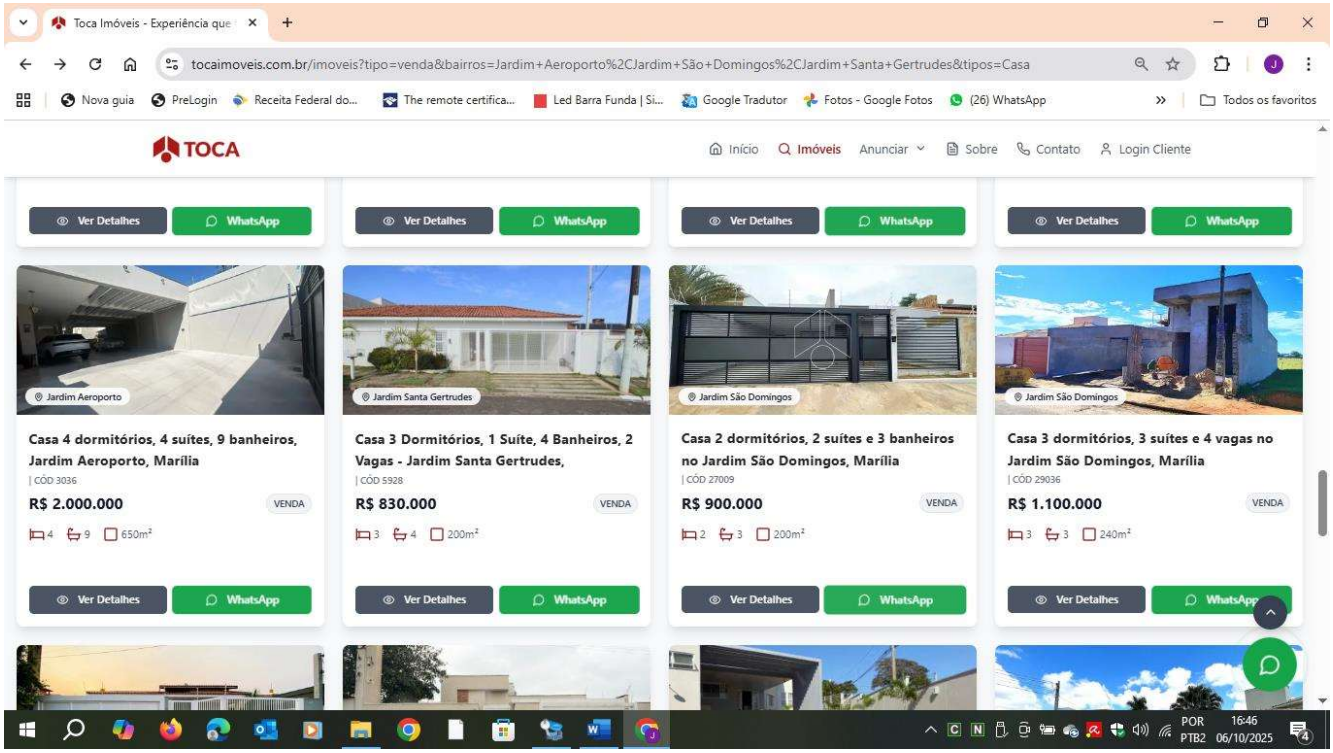
AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

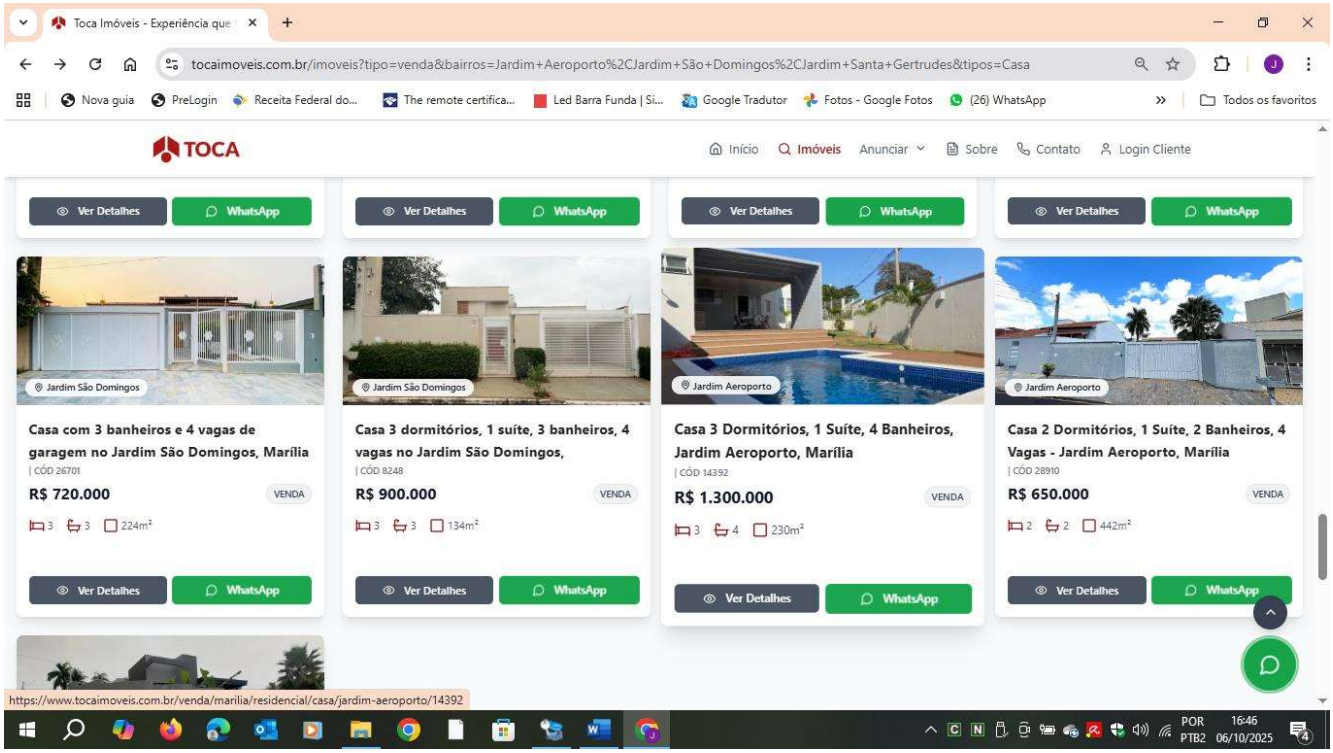




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

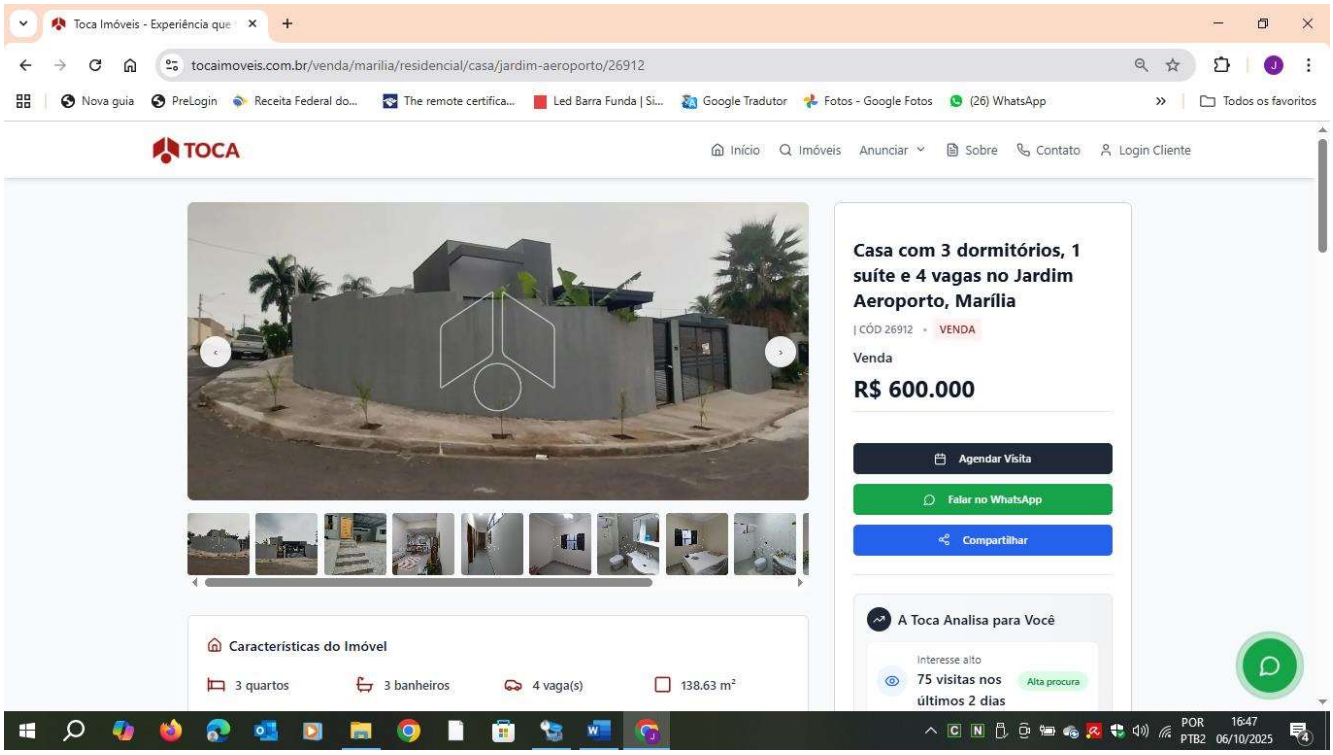
ARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

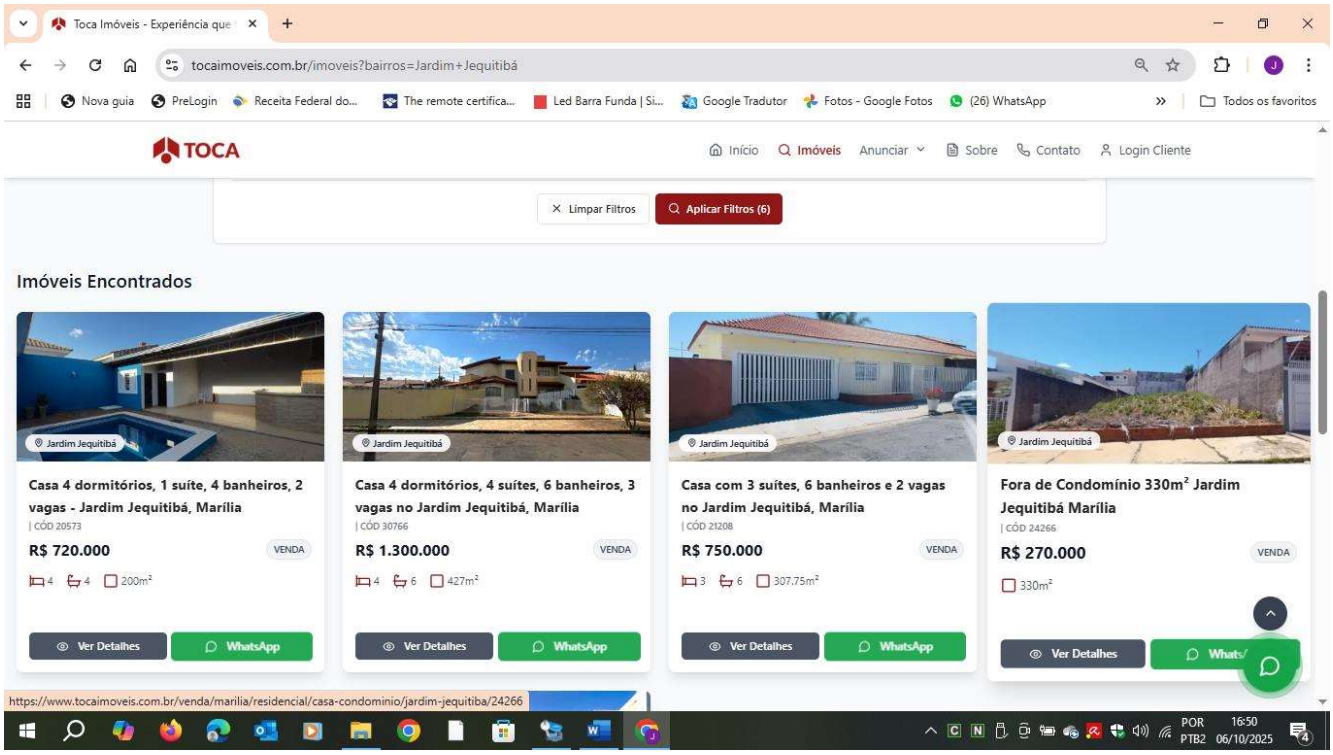




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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

15-HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS /VALOR REAL:

AREA DE TERRENO CF MATRÍCULA /VALOR VENAL
360,00M²

AREA CONSTRUIDA CF CERTIDÃO DE VALOR VENAL
79,89 M²= SENDO 54,52 M² + TELHEIRO 25,37

AREA CONSTRUÍDA CONFORME IDENTIFICAÇÃO NO LOCAL-APROXIMADA-TELHEIRO LAZER
35,00 M²

COBERTURA -SOMBRITE -ESTRUTURA-LONA PLÁSTICA
20,00 M²

VALOR DO **M ²** DE TERRENO NA REGIÃO DO I.A – (RESIDENCIAL)
RESIDENCIAL MÉDIA R$ 600,00
COMERCIAL MÉDIA R$ 800,00

VALOR DO M² DE TERRENO DENTRO DE CONDOMINIOS NA REGIÃO DO I.A
MÉDIA 700.00

TABELA ROSS HEIDECKE
VIDA ÚTIL DO IMÓVEL 21 ANOS -CLASSIFICAÇÃO REPAROS SIMPLES 29,10 %

VALOR DO **M ²** DE AREA CONSTRUIDA CONFORME SINDUSCON CUB.SETEMBRO
R$ 2.251,67

AREA CONSTRUIDA CF PROJETO
54,52 M ² X R$ 2.251,67= R$ 122.761,04

AREA TELHEIRO CF PROJETO -VARANDA
25,37 M² X R$ 450,33= R$ 11.424,87

AREA DE TELHEIRO-LAZER- IDENTIFICADA NO LOCAL -MEDIDA APROXIMADA -30,00 M²
R$ 450,33 X 30,00 M²= R$ 13.509,90

SOMBRITE -LONA PLÁSTICA IDENTIFICADO NO LOCAL -MEDIDA APROXIMADA
20,00 M² X R$ 200,00 = R$ 4.000,00

R$ 151.695,81 – 29,10 % = R$ 107.552,32

AREA DE TERRENO 360,00 M ² X VALOR DO METRO R$ 600,00 = R$ 216.000,00

AREA DO TERRENO R$ 216.000,00 + AREA CONSTRUIDA R$ 107.552,32 = R$ 323.552,32

R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17516 715 FONE 14-3316 7727 / 99745 2256-
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI **18269**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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

NOTA

FORAM PESQUISADOS REFERENCIAIS EM BAIRROS DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO, TODOS COM BOA/ALTA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA.

SANTA GERTRUDES

SÃO DOMINGOS

AEROPORTO

JEQUITIBÁ

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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

16-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 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 e a expertise deste subscritor contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

Não foi pesquisado se **o IMÓVEL AVALIANDO**, está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação.

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

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

R$ 323.552,32 trezentos e vinte e três mil quinhentos e cinquenta e dois reais trinta e dois centavos

(+6 %) R$ 342.965,45 trezentos e quarenta e dois mil novecentos e sessenta e cinco reais quarenta e cinco centavos

(-6 %) R$ 304.139,18 trezentos e quatro mil cento e trinta e nove reais dezoito centavos

Agradeço pela oportunidade de oferecer este importante trabalho, colocando-me a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

MARÍLIA 16 DE OUTUBRO DE 2025

JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO

CRECI Nº 43.645 CNAI- N º 18269

R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17516 715 FONE 14-3316 7727 / 99745 2256-
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI **18269**

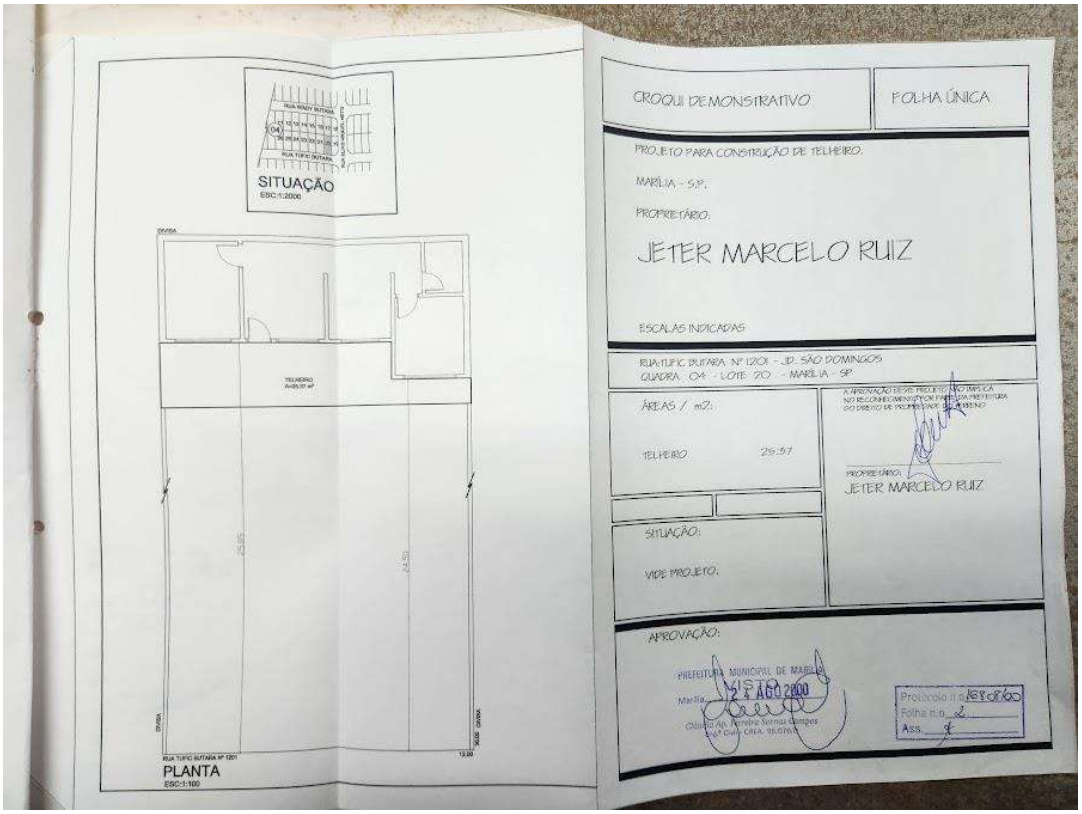
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

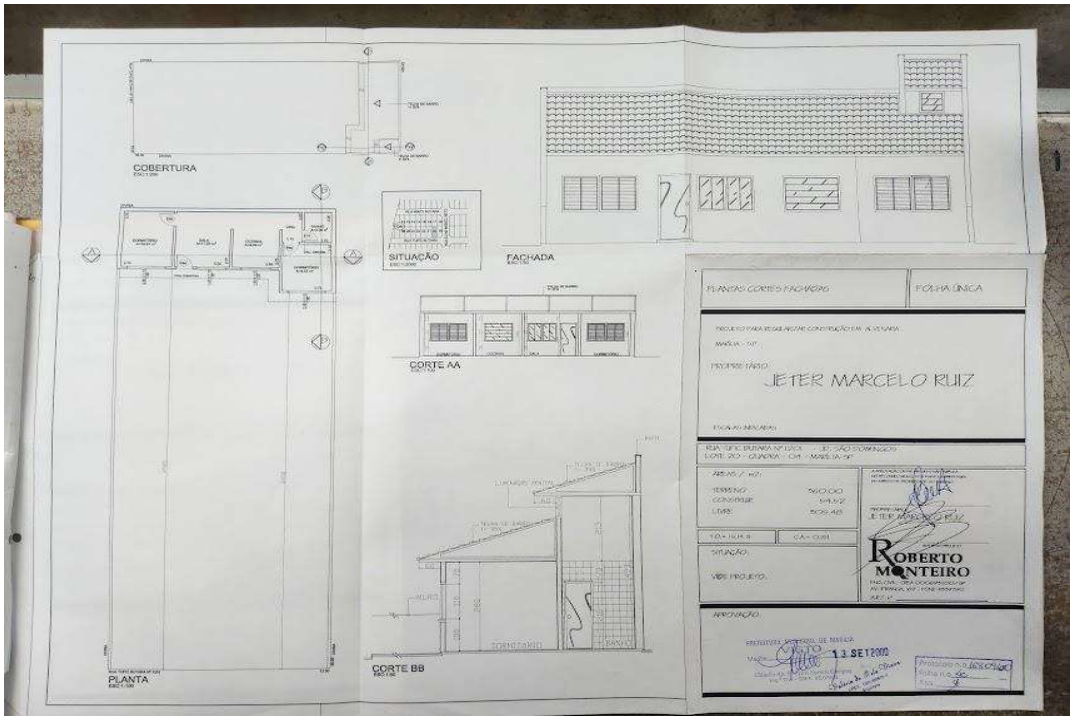
ARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Anexos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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





R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17516 715 FONE 14-3316 7727 / 99745 2256-
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI **18269**

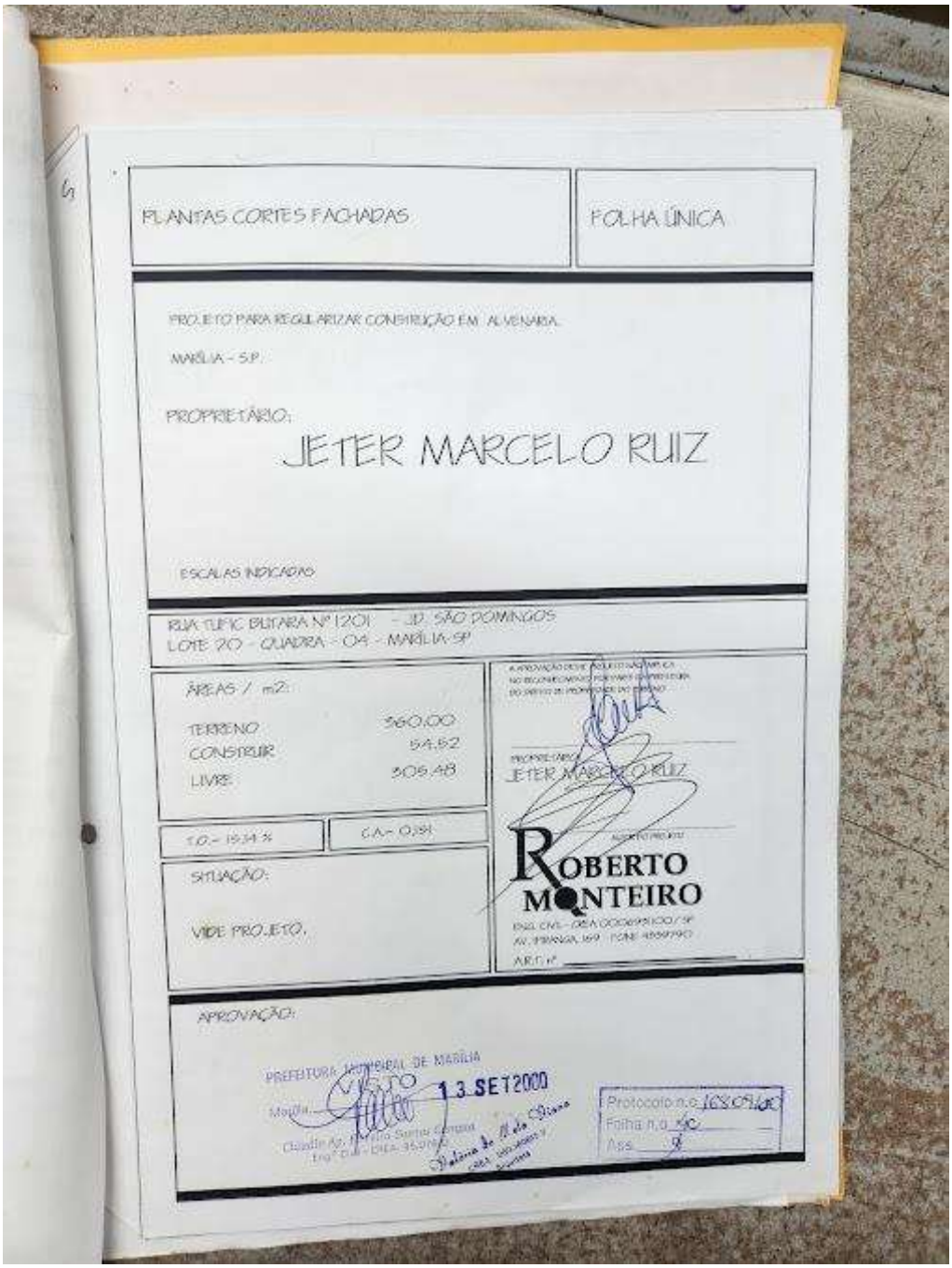
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

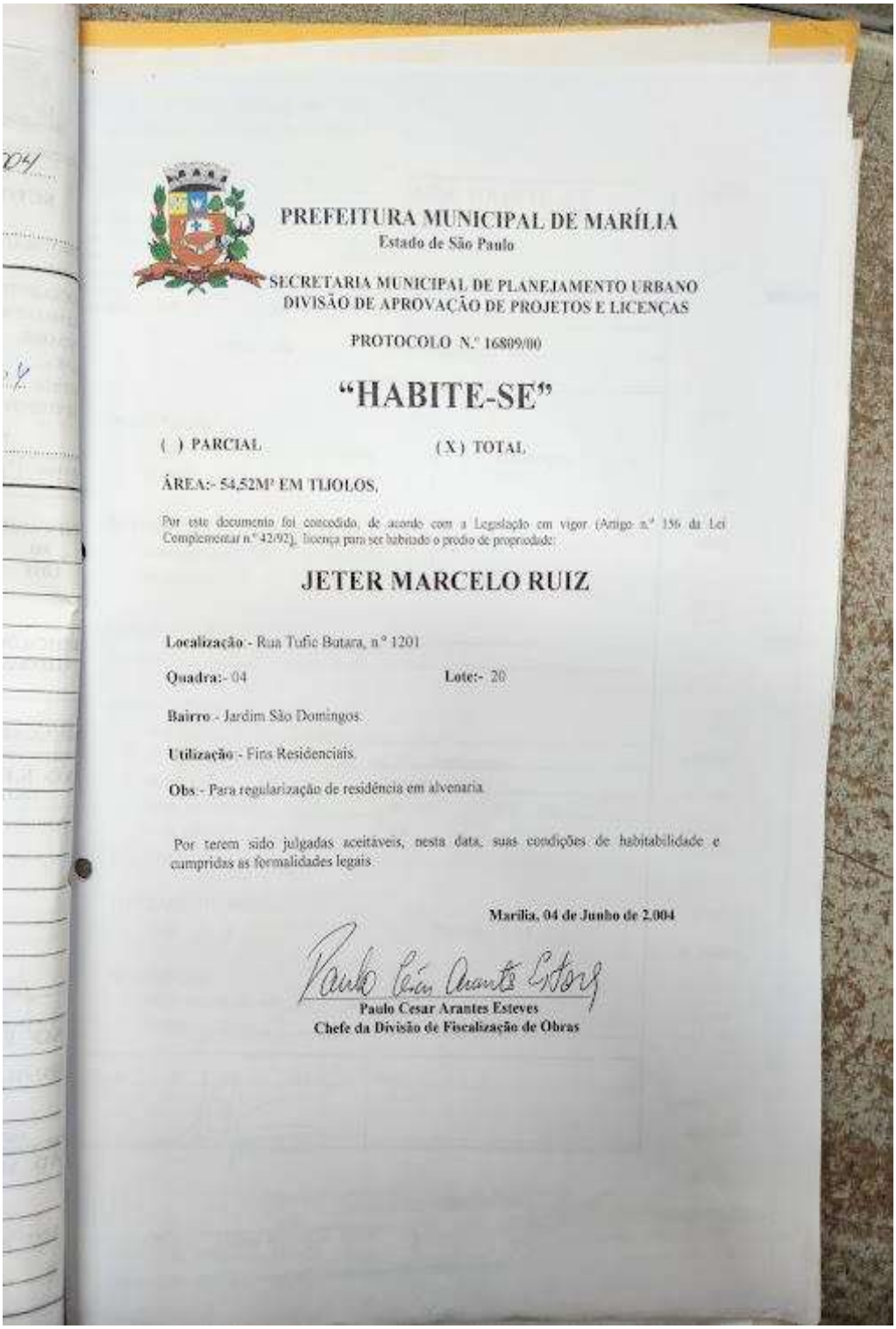
ARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17516 715 FONE 14-3316 7727 / 99745 2256-
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI **18269**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA
Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO
DIVISÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS E LICENÇAS

PROTOCOLO N.º 16809/00

"HABITE-SE"

( ) PARCIAL (X) TOTAL

ÁREA:- 54,52M² EM TIJOLOS,

Por este documento foi concedido, de acordo com a Legislação em vigor (Artigo n.º 156 da Lei Complementar n.º 42/92), licença para ser habitado o prédio de propriedade:

JETER MARCELO RUIZ

Localização - Rua Tufic Butara, n.º 1201

Quadra:- 04 **Lote:**- 20

Bairro - Jardim São Domingos.

Utilização - Fins Residenciais.

Obs - Para regularização de residência em alvenaria.

Por terem sido julgadas aceitáveis, nesta data, suas condições de habitabilidade e cumpridas as formalidades legais.

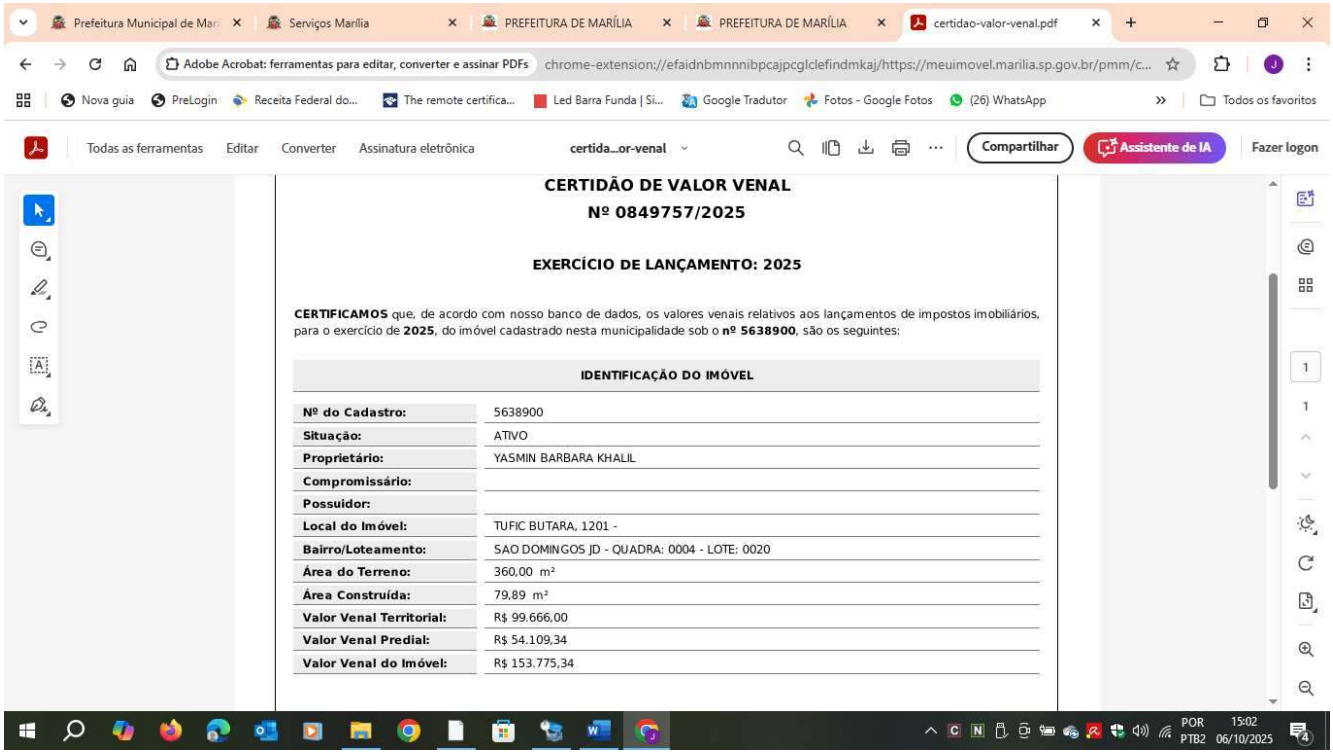
Marília, 04 de Junho de 2.004

Paulo Cesar Arantes Esteves
Chefe da Divisão de Fiscalização de Obras

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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

CADASTRO Nº 5638900-IPTU-VALOR VENAL 2025-POSITIVA



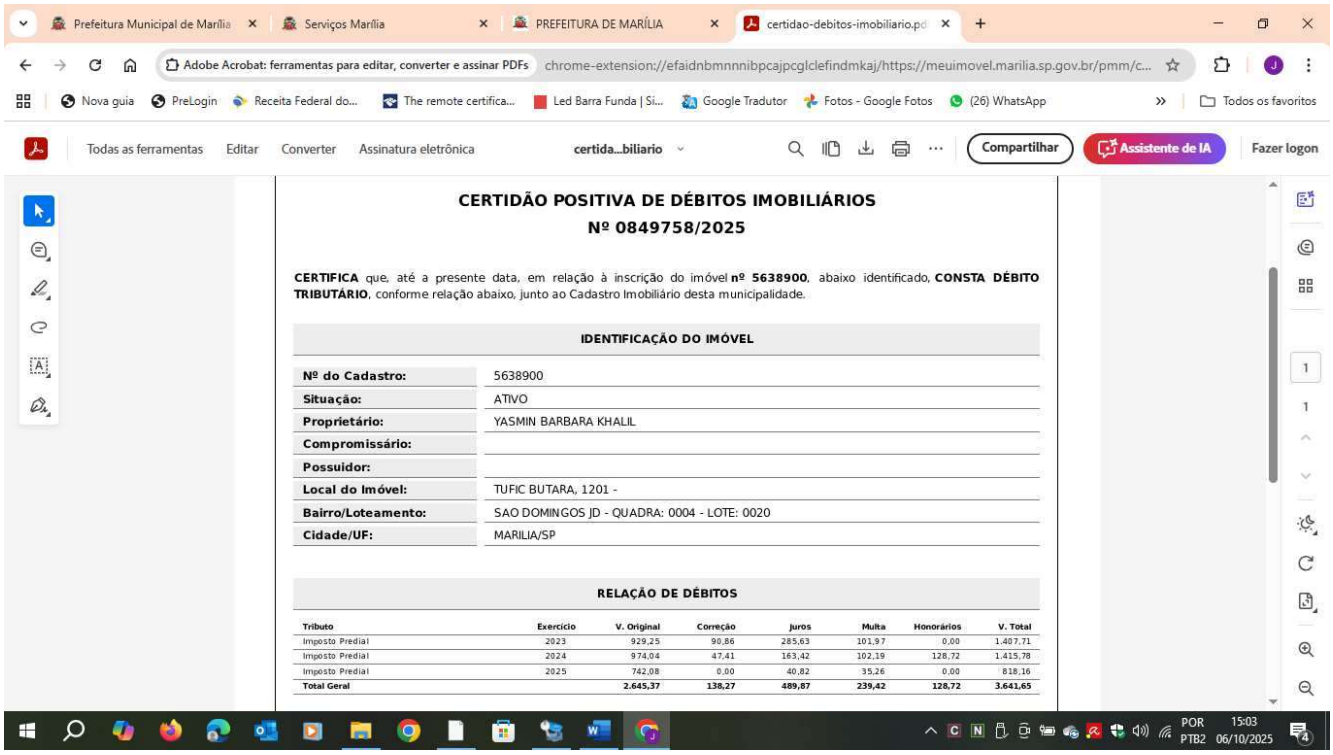
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 0849757/2025

EXERCÍCIO DE LANÇAMENTO: 2025

CERTIFICAMOS que, de acordo com nosso banco de dados, os valores venais relativos aos lançamentos de impostos imobiliários, para o exercício de **2025**, do imóvel cadastrado nesta municipalidade sob o **nº 5638900**, são os seguintes:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nº do Cadastro:	5638900
Situação:	ATIVO
Proprietário:	YASMIN BARBARA KHALIL
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	TUFIC BUTARA, 1201 -
Bairro/Loteamento:	SAO DOMINGOS JD - QUADRA: 0004 - LOTE: 0020
Área do Terreno:	360,00 m²
Área Construída:	79,89 m²
Valor Venal Territorial:	R$ 99.666,00
Valor Venal Predial:	R$ 54.109,34
Valor Venal do Imóvel:	R$ 153.775,34



CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS
Nº 0849758/2025

CERTIFICA que, até a presente data, em relação à inscrição do imóvel **nº 5638900**, abaixo identificado, **CONSTA DÉBITO TRIBUTÁRIO**, conforme relação abaixo, junto ao Cadastro Imobiliário desta municipalidade.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nº do Cadastro:	5638900
Situação:	ATIVO
Proprietário:	YASMIN BARBARA KHALIL
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	TUFIC BUTARA, 1201 -
Bairro/Loteamento:	SAO DOMINGOS JD - QUADRA: 0004 - LOTE: 0020
Cidade/UF:	MARILIA/SP

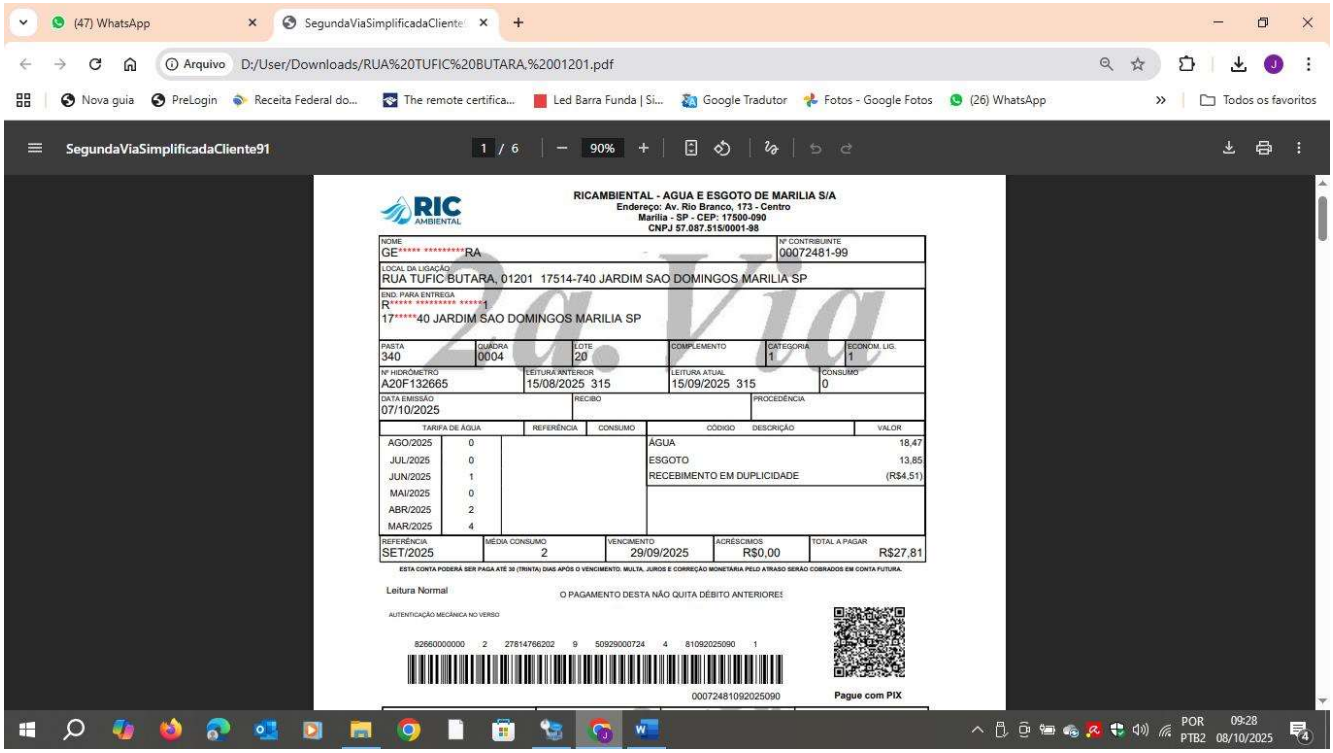
RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tributo	Exercício	V. Original	Correção	Juros	Multa	Honorários	V. Total
Imposto Predial	2023	929,25	90,86	285,63	101,97	0,00	1.407,71
Imposto Predial	2024	974,04	47,41	163,42	102,19	128,72	1.415,78
Imposto Predial	2025	742,08	0,00	40,82	35,26	0,00	818,16
Total Geral		**2.645,37**	**138,27**	**489,87**	**239,42**	**128,72**	**3.641,65**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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

RIC AMBIENTAL Nº 72481/99- DEBITOS



RICAMBIENTAL - AGUA E ESGOTO DE MARILIA S/A
Endereço: Av. Rio Branco, 173 - Centro
Marília - SP - CEP: 17500-090
CNPJ 57.087.515/0001-98

NOME: GE***** **********RA
Nº CONTRIBUINTE: 00072481-99
LOCAL DA LIGAÇÃO: RUA TUFIC BUTARA, 01201 17514-740 JARDIM SAO DOMINGOS MARILIA SP
END. PARA ENTREGA: R***** ********** *****1
17*****40 JARDIM SAO DOMINGOS MARILIA SP

PASTA	QUADRA	LOTE	COMPLEMENTO	CATEGORIA	ECONOM. LIG.
340	0004	20		1	1

Nº HIDRÔMETRO	LEITURA ANTERIOR	LEITURA ATUAL	CONSUMO
A20F132665	15/08/2025 315	15/09/2025 315	0

DATA EMISSÃO: 07/10/2025 — RECIBO: — PROCEDÊNCIA:

TARIFA DE ÁGUA	REFERÊNCIA	CONSUMO
AGO/2025	0	
JUL/2025	0	
JUN/2025	1	
MAI/2025	0	
ABR/2025	2	
MAR/2025	4	

CÓDIGO	DESCRIÇÃO	VALOR
	ÁGUA	18,47
	ESGOTO	13,85
	RECEBIMENTO EM DUPLICIDADE	(R$4,51)

REFERÊNCIA	MÉDIA CONSUMO	VENCIMENTO	ACRÉSCIMOS	TOTAL A PAGAR
SET/2025	2	29/09/2025	R$0,00	R$27,81

ESTA CONTA PODERÁ SER PAGA ATÉ 30 (TRINTA) DIAS APÓS O VENCIMENTO. MULTA, JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA PELO ATRASO SERÃO COBRADOS EM CONTA FUTURA.

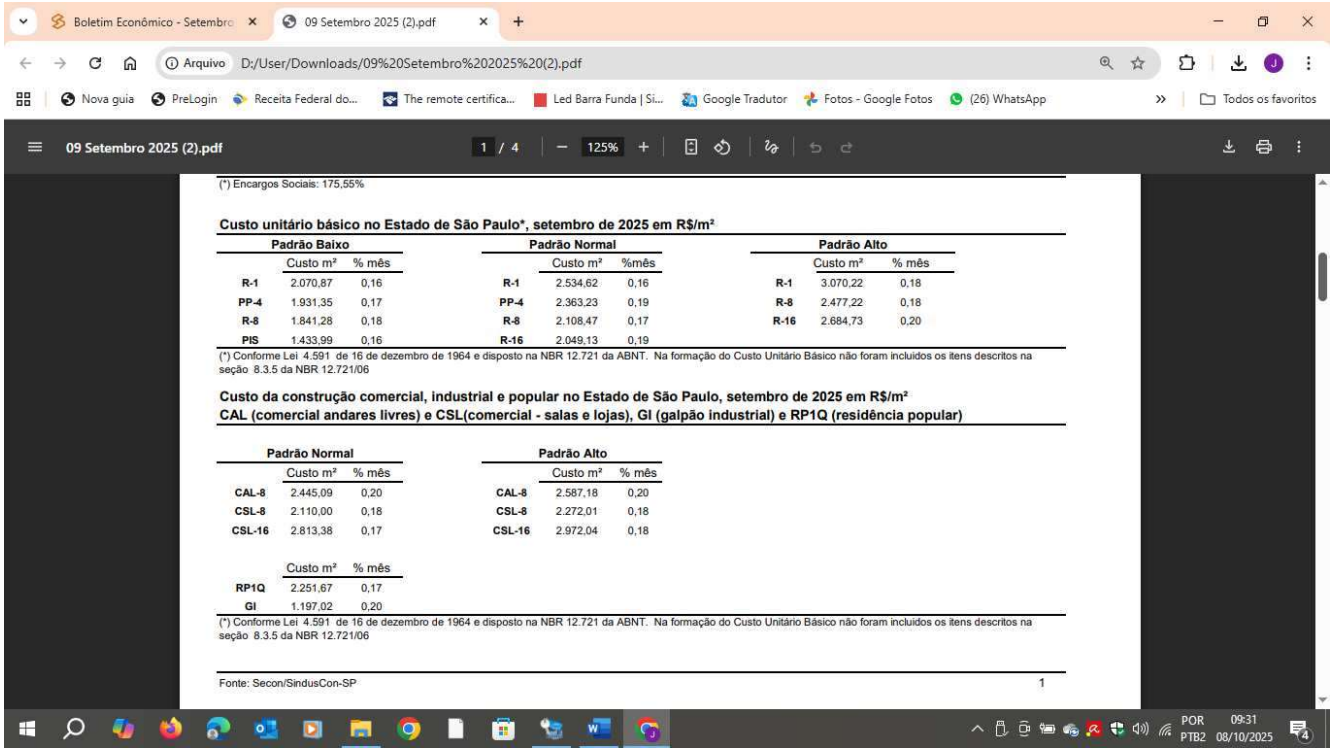
Leitura Normal
O PAGAMENTO DESTA NÃO QUITA DÉBITO ANTERIORES
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

82660000000 2 27814766202 9 50929000724 4 81092025090 1
00072481092025090

Pague com PIX

2a. Via

SINDUSCON CUB SETEMBRO 2025



(*) Encargos Sociais: 175,55%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2025 em R$/m²

Padrão Baixo	Custo m²	% mês	Padrão Normal	Custo m²	%mês	Padrão Alto	Custo m²	% mês
R-1	2.070,87	0,16	R-1	2.534,62	0,16	R-1	3.070,22	0,18
PP-4	1.931,35	0,17	PP-4	2.363,23	0,19	R-8	2.477,22	0,18
R-8	1.841,28	0,18	R-8	2.108,47	0,17	R-16	2.684,73	0,20
PIS	1.433,99	0,16	R-16	2.049,13	0,19			

(*) 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, setembro de 2025 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal	Custo m²	% mês	Padrão Alto	Custo m²	% mês
CAL-8	2.445,09	0,20	CAL-8	2.587,18	0,20
CSL-8	2.110,00	0,18	CSL-8	2.272,01	0,18
CSL-16	2.813,38	0,17	CSL-16	2.972,04	0,18

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.251,67	0,17
GI	1.197,02	0,20

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

Fonte: Secon/SindusCon-SP 1

R: JOSÉ MEDINA Nº 50-PQ DAS ESMERALDAS CEP 17516 715 FONE 14-3316 7727 / 99745 2256-
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECISP 43.645 - CNAI **18269**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.

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

Torna-se importante ressaltar que estes valores, considerando que, não haverá alteração das condições econômicas de mercado entre a data de entrega do laudo e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas mesmas condições em que se encontra hoje.

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimentos dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração o estudo para (Venda) no estado que se encontra.

Importante constar que este Parecer tem prazo determinado de validade, devendo ser atualizado periodicamente em decorrência das flutuações do mercado imobiliário nos últimos meses no cenário Brasileiro.

Este trabalho foi conduzido por profissional da área imobiliária, tendo como base os dados obtidos junto ao mercado imobiliário local, somado aos conhecimentos na analise e interpretação de tais dados.

Os Direitos deste Parecer pertencem a José Albino Martins Manzano CRECI 43645, CNAI 18269, sendo proibido a sua Reprodução.

DADOS DO ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO

José Albino Martins Manzano Negócios Imobiliários
CNPJ 15.749.737/0001-89
Rua José Medina, 50 – Pq Das Esmeraldas-Marília-SP-CEP 17516-715
Tel. 14 - 3316-7727 / 99745 2256
Site: www.imoveismanzano.com.br
e-mail: josealbino@imoveismanzano.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 16:20 , sob o número WMIA25701996069
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código zPVe5OdQ.