

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

---

SOLICITANTE “ TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA SP”

Classe Assunto: Procedimento Comum Cível \_ Compra e venda

Processo Digital nº 1002904-16.2020.8.26.0344

Requerente : José Edilson Costa

Requerido : Catia Cristina de Oliveira

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 a V. Exa. o que segue

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

**I – IMÓVEL LOCALIZADO:**

“ Prédio residencial de tijolos, com todas as suas instalações e demais benfeitorias, localizado a Rua Adelina Ribeiro Martins n° 133 , **Bairro Luis Egídio de Cerqueira Cesar** (Bairro Figueirinha ), Marília SP .

**II –MEDIDAS DO TERRENO –DOCUMENTAÇÃO**

**Conjunto Habitacional com 420 casas**

Área de terreno 8,50 x 20,00 =170,00 mt<sup>2</sup> ;

**AREA CONSTRUIDA -Projeto original 23,94 mt<sup>2</sup>**

Área construída conforme certidão de **valor venal 129,87 mt<sup>2</sup>**

**OBS:NÃO FOI ENCONTRADO NO ARQUIVO DA PMM PROJETO DA AREA CONSTRUIDA (129,87 MT )**

Quadra 19 lote 35 ;

Localização meio de quadra;

Topografia nível da Rua;

Cadastrado junto a PMM sob os nº 8364300

DAEM –cdc 108499-67

2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos matrícula nº 29562

Processo de aprovação de planta LOTEAMENTO / CASA PADRÃO junto a Prefeitura Municipal nº 22177 /1998.

**III- OBJETIVO:**

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor aproximado de Mercado para **VENDA** conforme solicitação do Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Marília .SP

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

**IV- VISTORIA :**

O imóvel Avaliando foi vistoriado dia **17 de Março de 2021** , as **11 hs**.

O Imóvel encontra-se ocupado pela família da **REQUERIDA** Catia Cristina de Oliveira .

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.

**V – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

2 dormitórios ;

Sala ;

1 wc social com azulejos ;

Cozinha ;

Parte Laje , parte forro /gesso;

Garagem com cobertura estrutura metálica e telhas de barro ;

Não foi vistoriado cobertura de telhado ;

Esquadrias, janelas de ferro e portas internas de madeira conservação regular;

Portão de chapa galvanizada para entrada de veículo e pessoas ;

Muros internos parte com reboco /parte sem reboco ;

Piso interno cerâmico;

Instalações elétricas e Hidráulicas em condições de uso regular;

A entrada e a calçada (passeio público) é revestido por cimento desempenado .

**NOTA : CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE REGULARES**

**VI – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:**

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

O fluxo de veículos e pessoas pela Rua Adelina Ribeiro Martins é normal.

Está próximo do Distrito Industrial , Nikei Club , UBS Figueirinha , Emef Roberto Caetano Cimino .

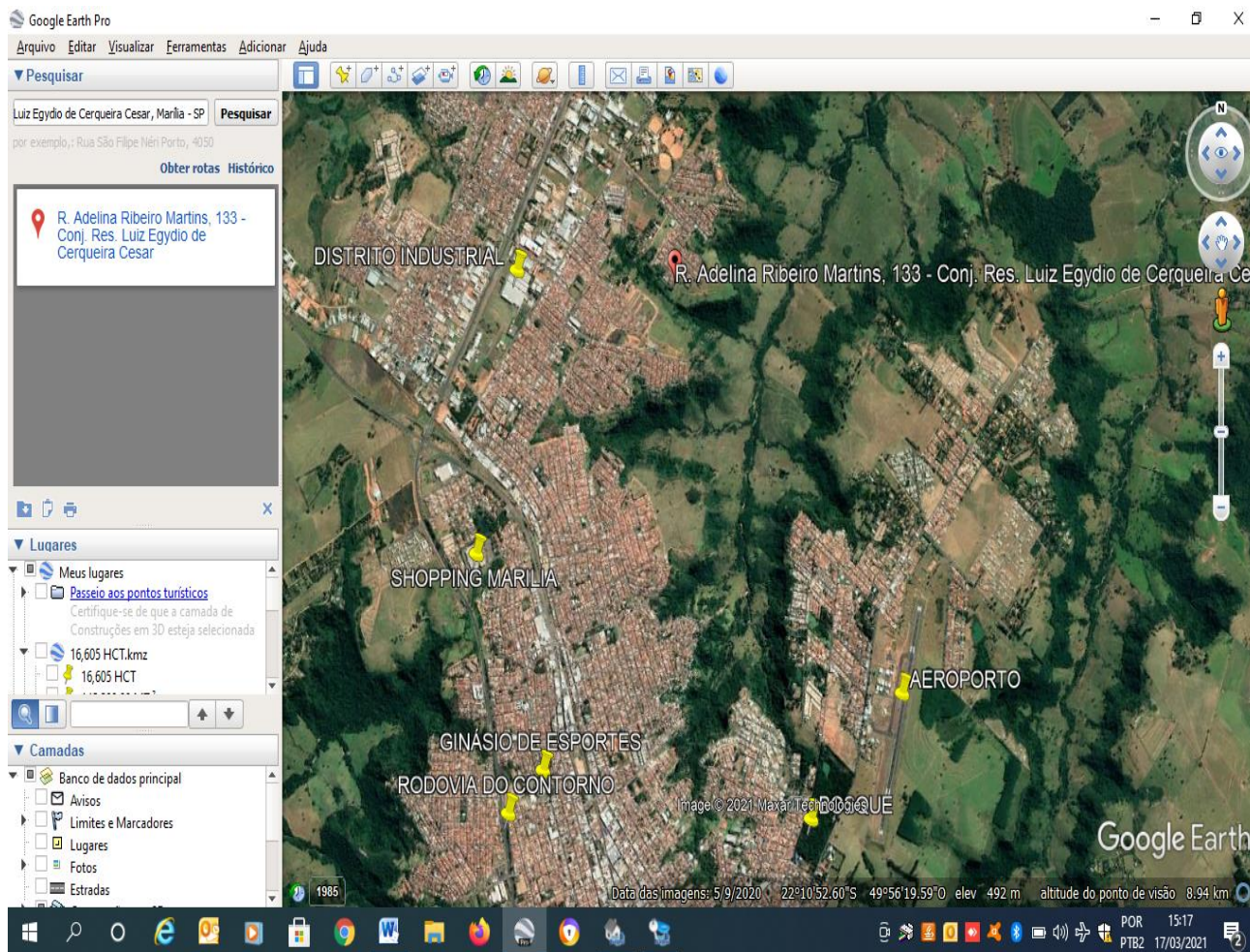
Acesso fácil a Br 153, Avenida Eugenio Coneglian , Avenida República .

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

**VII – MELHORIAS PÚBLICAS:**

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

**VIII – MAPA DA LOCALIZAÇÃO:**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2021 às 16:00, sob o número WMIA21700430882. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002904-16.2020.8.26.0344 e código vWdMB09j.

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

**IX FOTO IMÓVEL AVALIANDO:**



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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2021 às 16:00, sob o número WMIA21700430882. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002904-16.2020.8.26.0344 e código vWdMB09i.

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



**X – imobiliárias de Marília**

Foram pesquisados 13 referenciais ,Luiz Egidio de Cerqueira Cesar ( Bairro Figueirinha ) , Alcides Matiuzzi, o que garante uma fonte segura na Conclusão .

**XI – FONTE DE PESQUISA : imobiliárias de Marília**

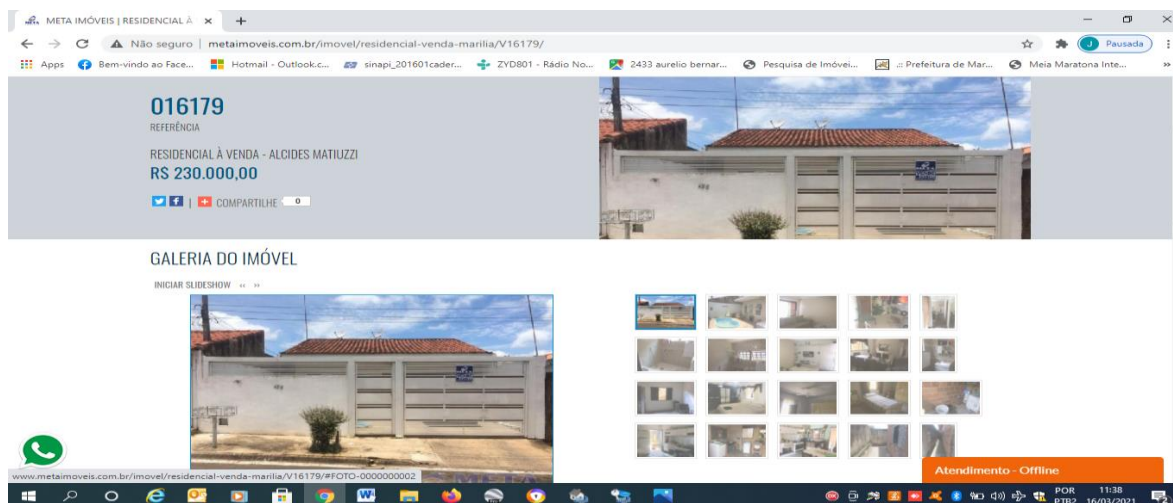
**Imóvel Referencial 1**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 16179– Bairro Alcides Matiuzi*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) março de 2021*

*Características do Imóvel: a.c a.t 200,00 mt<sup>2</sup> a.c 130,00 mt<sup>2</sup> 3 dormitórios*



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

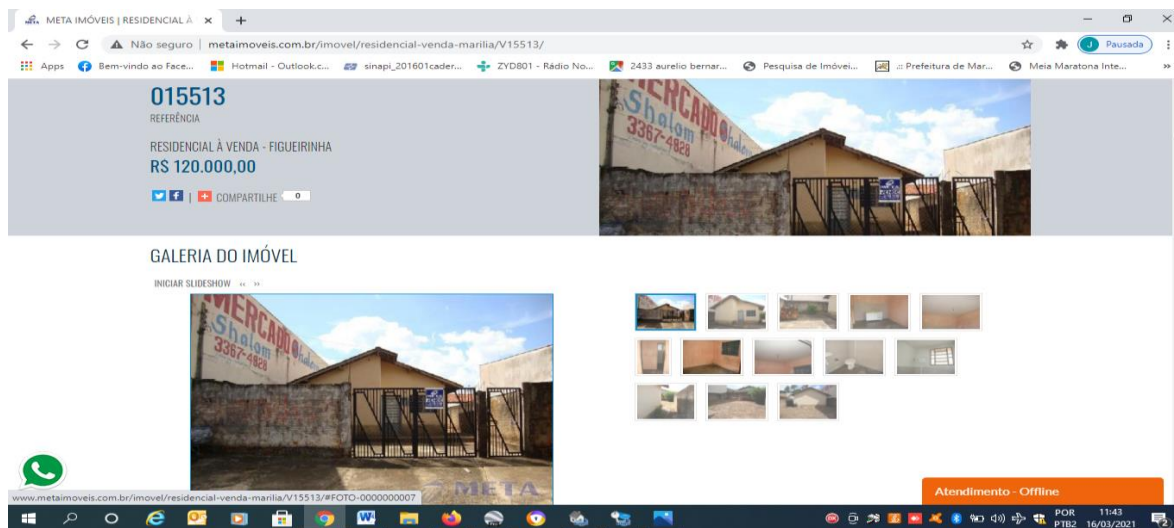
**Imóvel Referencial 2**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 015513– Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) março 2021*

*Características do Imóvel: a.t 200,00 mt<sup>2</sup> -1 dormitorio*



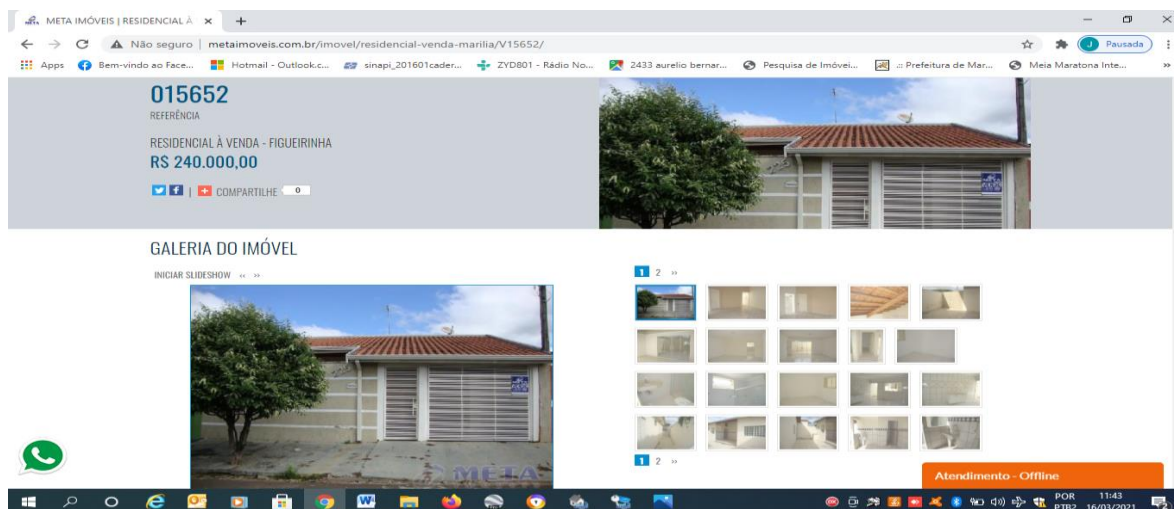
**Imóvel Referencial 3**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 015652– Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) março 2021*

*Características do Imóvel: a.t 200,00 mt<sup>2</sup> -2 dormitorios*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2021 às 16:00, sob o número WMIA21700430882. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002904-16.2020.8.26.0344 e código vWdMB09i.



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

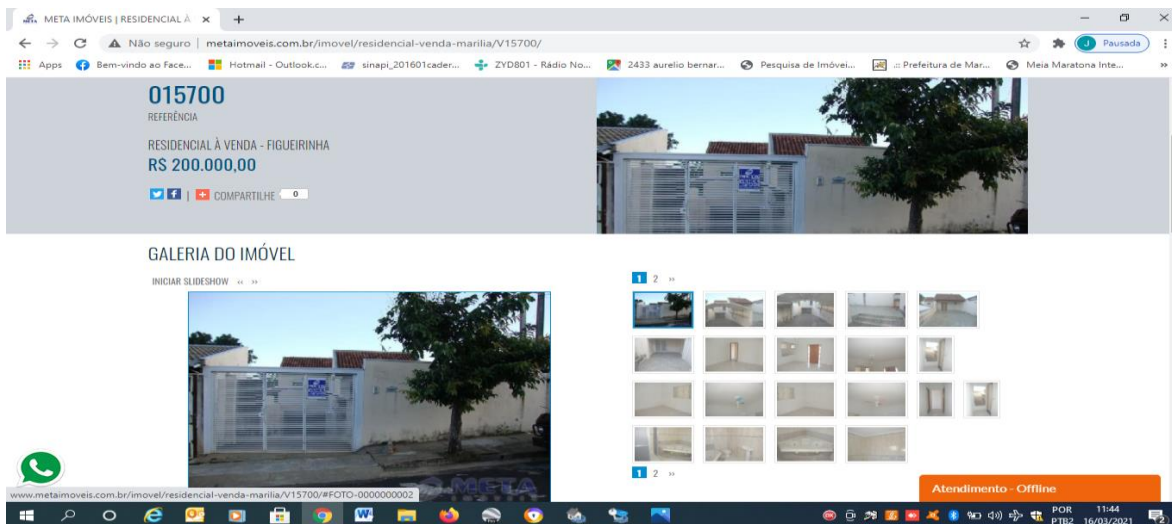
**Imóvel Referencial 4**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 015700– Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) março 2021*

*Características do Imóvel: a.t 200,00 mt<sup>2</sup> -2 dormitórios*



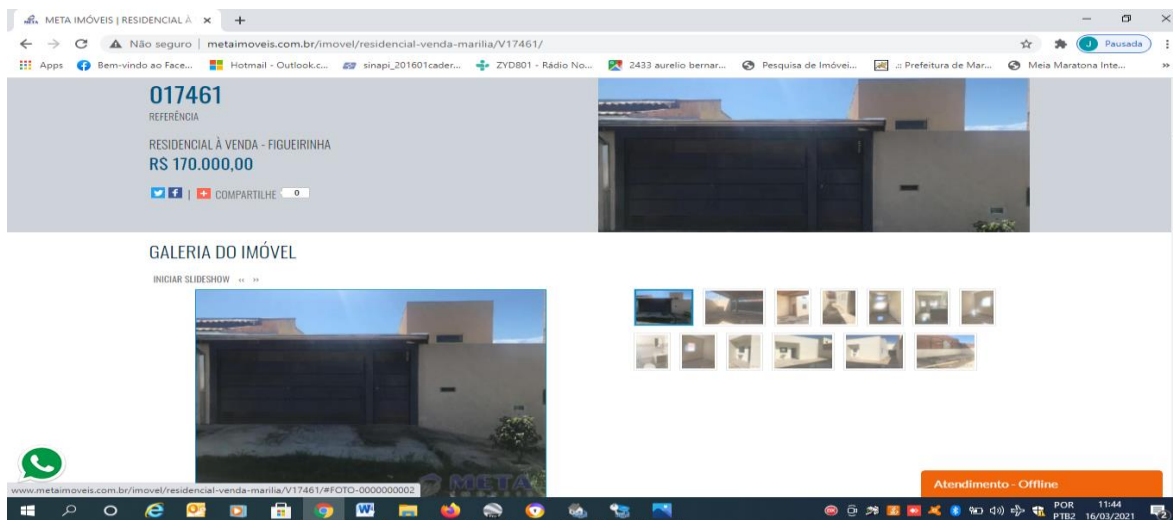
**Imóvel Referencial 5**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 017461– Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) março 2021*

*Características do Imóvel: a.t 170,00 mt<sup>2</sup> -2 dormitórios*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2021 às 16:00, sob o número WMIA21700430882. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002904-16.2020.8.26.0344 e código vWdMB09i.

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

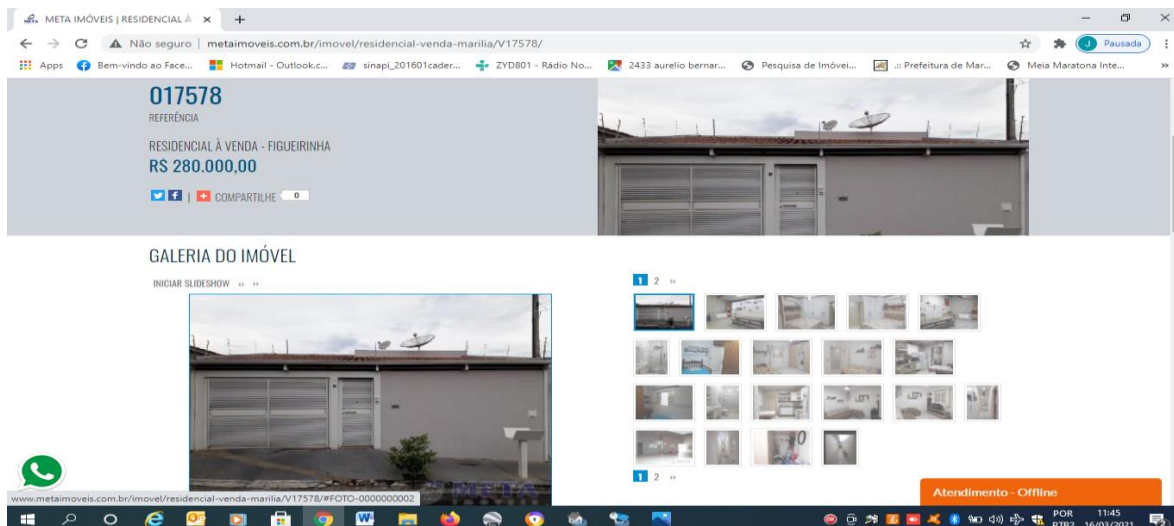
**Imóvel Referencial 6**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 017578– Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 280.000,00 ( duzentos e oitenta mil reais) março 2021*

*Características do Imóvel: a.t 202,50 mt<sup>2</sup> -3 dormitórios*



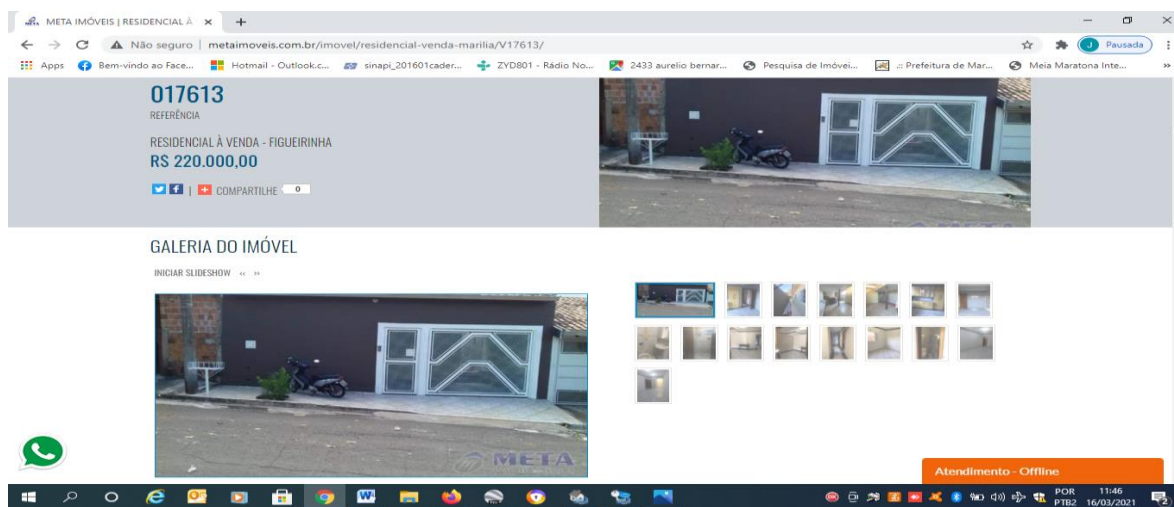
**Imóvel Referencial 7**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 017613– Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 220.000,00 ( duzentos e vinte mil reais) março 2021*

*Características do Imóvel: a.t 200,00 mt<sup>2</sup> -3 dormitórios*



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

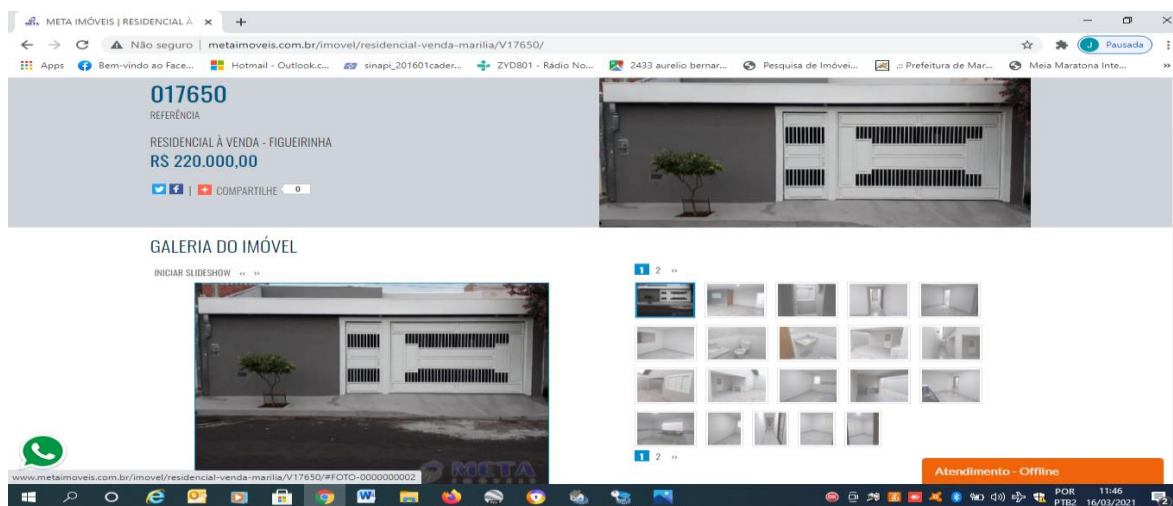
**Imóvel Referencial 8**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 017650– Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 220.000,00 ( duzentos e vinte mil reais) março 2021*

*Características do Imóvel: a.t 178,00 mt<sup>2</sup>-3 dormitórios*



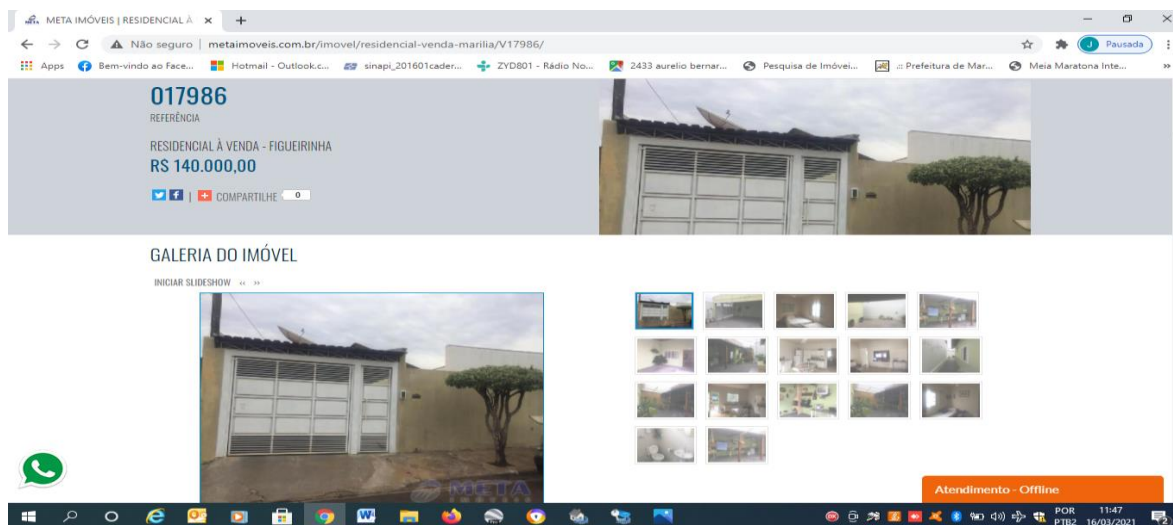
**Imóvel Referencial 9**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 017986– Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 140.000,00 ( cento e quarenta mil reais) março 2021*

*Características do Imóvel: a.t 170,00 mt<sup>2</sup> 2 dormitórios*



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

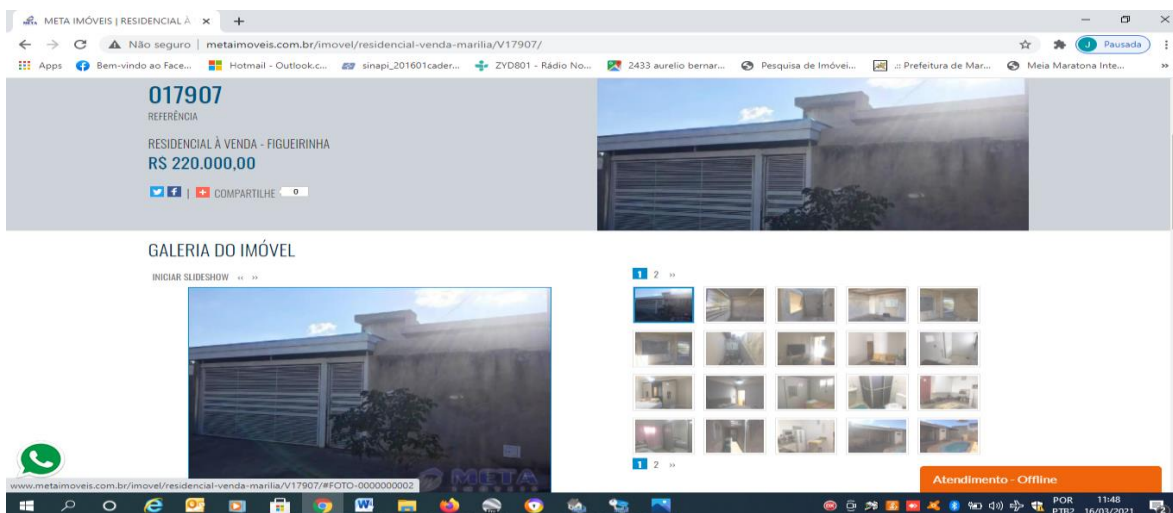
**Imóvel Referencial 10**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 017907– Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609*

*R\$ 220.000,00( duzentos vinte mil reais)março 2021*

*Características do Imóvel: a.t 204,00 mt<sup>2</sup> 3 dormitórios*



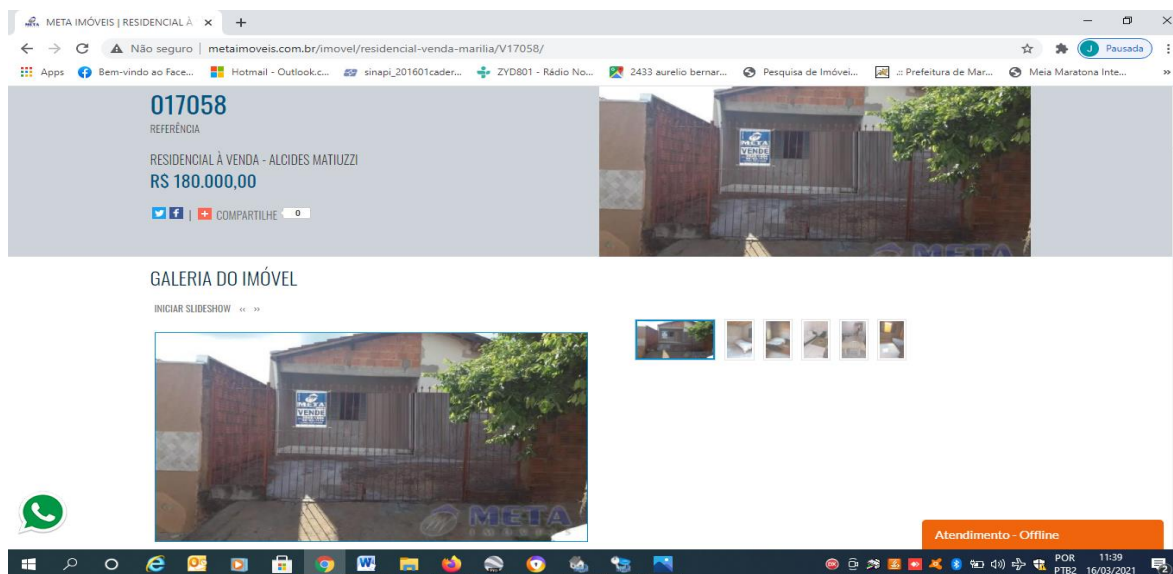
**Imóvel Referencial 11**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 017058– Bairro Alcides Matiuzi*

*Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis*

*R\$ 180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL REAIS ) MARÇO DE 2021*

*Características do Imóvel: a.c a.t 200,00 mt<sup>2</sup> a.c 100 mt<sup>2</sup> 3 dormitórios*



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

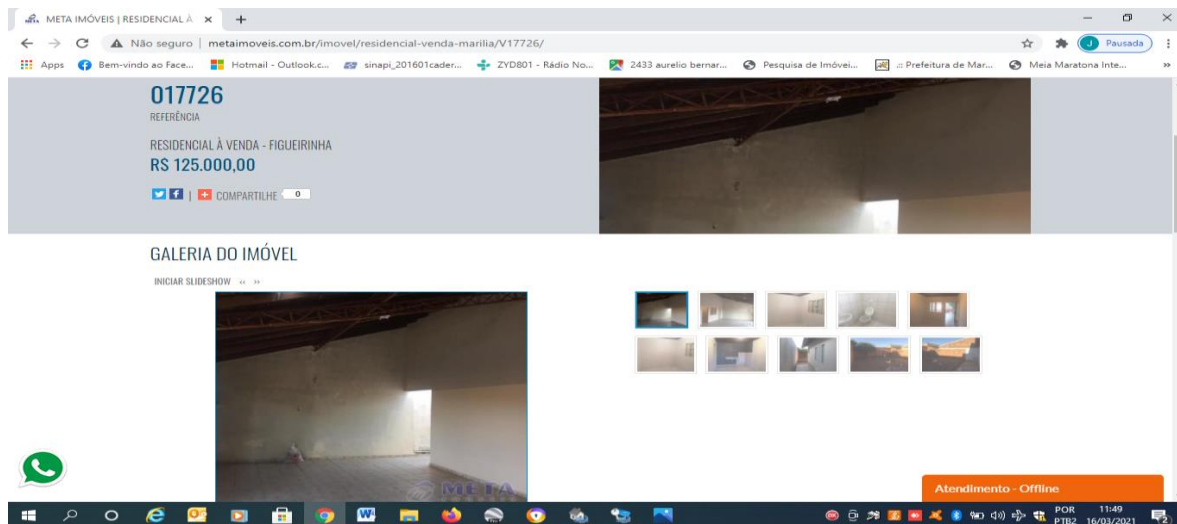
**Imóvel Referencial 12**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 017726 Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609*

*R\$ 125.000,00( CENTO E VINTE E CINCO MIL REAIS ) MARÇO 2021*

*Características do Imóvel: a.t 200,00 mt<sup>2</sup> -80 mt<sup>2</sup> -1 dormitorio*



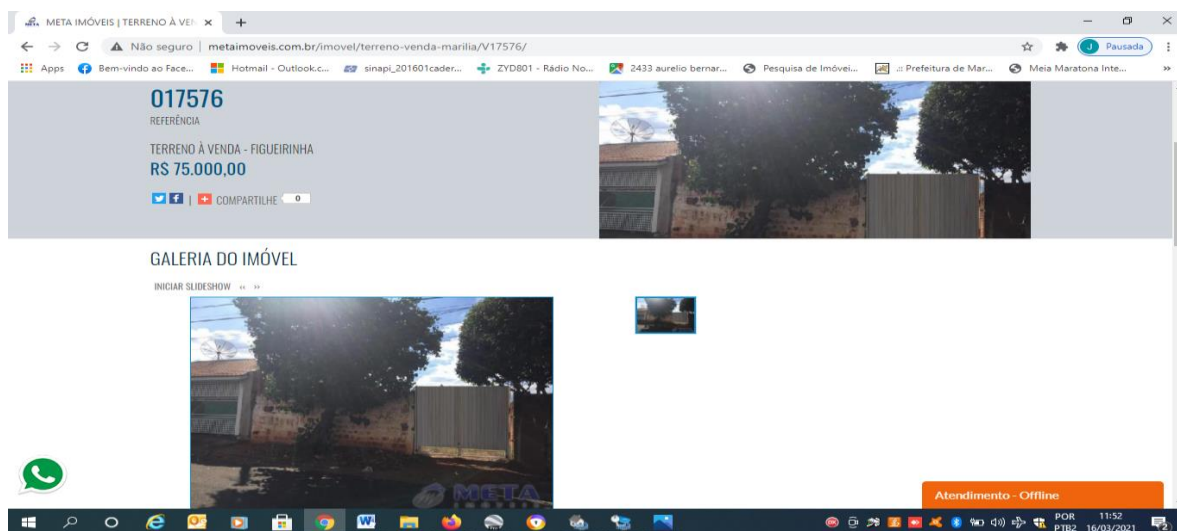
**Imóvel Referencial 13**

*Anunciado na Imobiliária: Referencia 017576 Bairro Figueirinha*

*Telefone: (14) 3413 1609*

*R\$ 75.000,00(setenta e cinco mil reais) MARÇO 2021*

*Características do Imóvel: a.t 170,00 mt<sup>2</sup> -*



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

**Valor do metro quadrado de terreno na região:**

R\$ 350,00 a R\$ 500,00

**Valor do mt<sup>2</sup> do terreno em avaliação**

R\$ 400,00 ( topografia plana )

**Valor do metro quadrado de área construída fornecido pelo índice Sinduscon Sp fevereiro 2021**

R\$ 1.439,26

**Área do terreno 170,00 mt<sup>2</sup>**

**Projeto original de área construída 23,94 mt<sup>2</sup>**

**Área construída cf certidão valor venal mt<sup>2</sup> 129,87 mt<sup>2</sup>**

-Aproximado \*50,00 mt<sup>2</sup> -GARAGEM telheiro com estrutura metálica/madeira telhas de barro  
(Sem forro )

-Aproximado \*10,00 mt<sup>2</sup> CORREDORES telheiro estrutura madeira telhas de barro( sem forro )

-Aproximado \* 70,00 mt<sup>2</sup> WC /SALA/DORMITÓRIOS/COZINHA Laje / gesso /placas de madeirite  
/lambri madeira

**Idade do Imóvel 22 anos**

**TABELA -Ross Heidecke**

**Classificação regulares 15,80 %**

Metro<sup>2</sup> terreno R\$ 400,00 x área do terreno 170,00 mt<sup>2</sup> = R\$ 68.000,00

Metro<sup>2</sup> área construída (sinduscon cub ) parte casa **R\$ 1.439,26 x 70,00 mt<sup>2</sup>** = R\$ 100.748,20

Metro<sup>2</sup> área construída telheiro garagem/corredor **R\$ 479,75 x 60,00mt<sup>2</sup>** =R\$ 28.785,00

Áreas casa R\$ 100.748,20 + áreas do telheiro R\$ 28.785,00 =R\$ 129.533,20

R\$ 129.533,20 – 15,80% = R\$ 109.066,96

Área do terreno R\$ 68.000,00 + área construída R\$ 109.066,96 = R\$ 177.066,96

**Observação : Medidas aproximadas**

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

**QUESITOS DO JUÍZO –FLS 88**

**1- Qual o valor do imóvel localizado na Rua Adelina Ribeiro Martins nº 133, nesta cidade ?**

**R:** foi atribuído o valor aproximado de **R\$ 177.066,96 ( cento e setenta e sete mil , sessenta e seis reais , noventa e seis centavos) .**

**2-Outras considerações que o Sr Perito entender necessárias .**

**R:** Foi observado e relatado pela **Requerida Catia Cristina** , que está se esforçando para manter o imóvel organizado e com melhorias , tal como a pintura em alguns cômodos , mas diante das dificuldades econômicas , resolveu priorizar o cuidado com os filhos e mantimentos .

**XIII - CONCLUSÃO:**

Em vistoria realizada segundo a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstancia segundo técnica modernas de avaliação 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 comprometimentotais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação .

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

Atribuímos o valor aproximado para a venda do imóvel no estado em que se encontra, nesta data a importância de:

**R\$ 177.066,96 ( cento e setenta e sete mil , sessenta e seis reais , noventa e seis centavos) .**

**(+6%) R\$ 187.690,97( cento e oitenta e sete mil , seiscentos e noventa reais , noventa e sete centavos )**

**(-6%) R\$ 166.442,95( cento e sessenta e seis mil, quatrocentos e quarenta e dois reais , noventa e cinco centavos )**

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

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

Marília 17 de Março de 2021

José Albino Martins Manzano  
CRECI 43645/ CNAI 18269

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

---

# ANEXOS



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

## Extrato débito iptu 18 de Março 2021

**Marília SP** Quinta-feira, 18 de Março de 2021

**Pesquisa de Débito**  
**Débito(s) corrigido(s) até: 18/03/2021**

Inscrição: 8364300 Controle: 8364300  
 Proprietário: JOSÉ EDILSON COSTA  
 Compromissário:  
 Local do Imóvel: 17512-816 - ADELINA RIBEIRO MARTINS R. 133  
 Balço/Loteamento: LUIZ EGÍDIO CERQUEIRA CESAR CJ Quadra: 0019 Lote: 0035  
 Endereço Entrega: 17512-816 - ADELINA RIBEIRO MARTINS R. 133  
 Cidade: MARÍLIA Estado: SP

Para efetuar o pagamento de débitos ajustados ou parcelados compareça ao **Ganha Tempo Municipal**

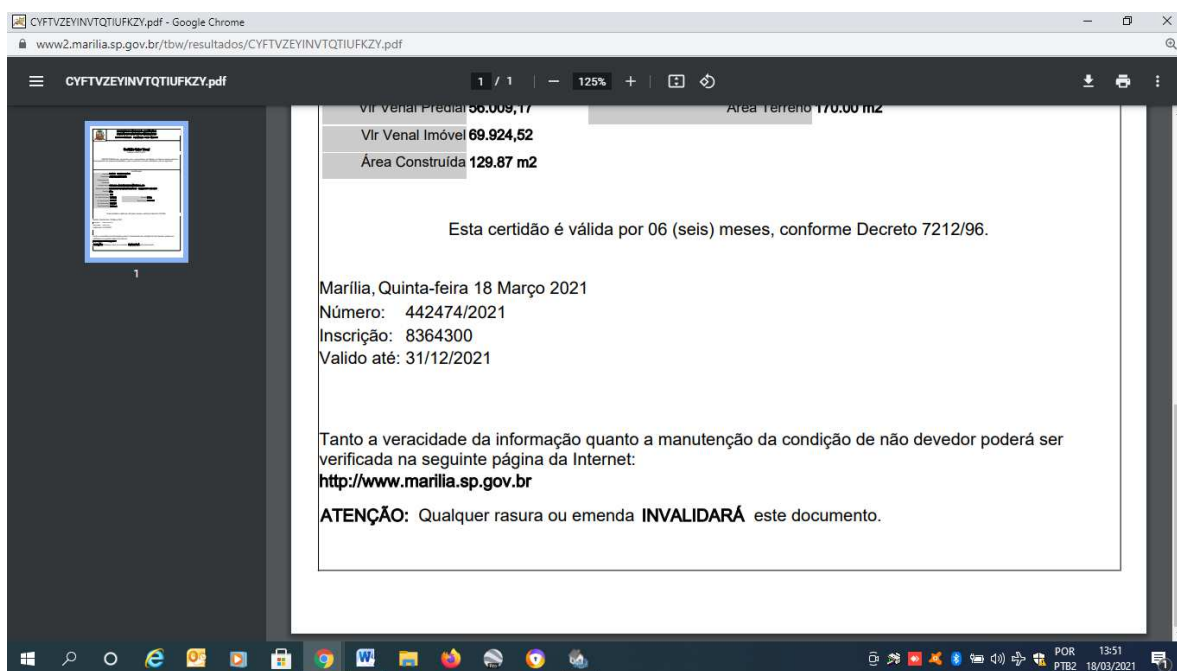
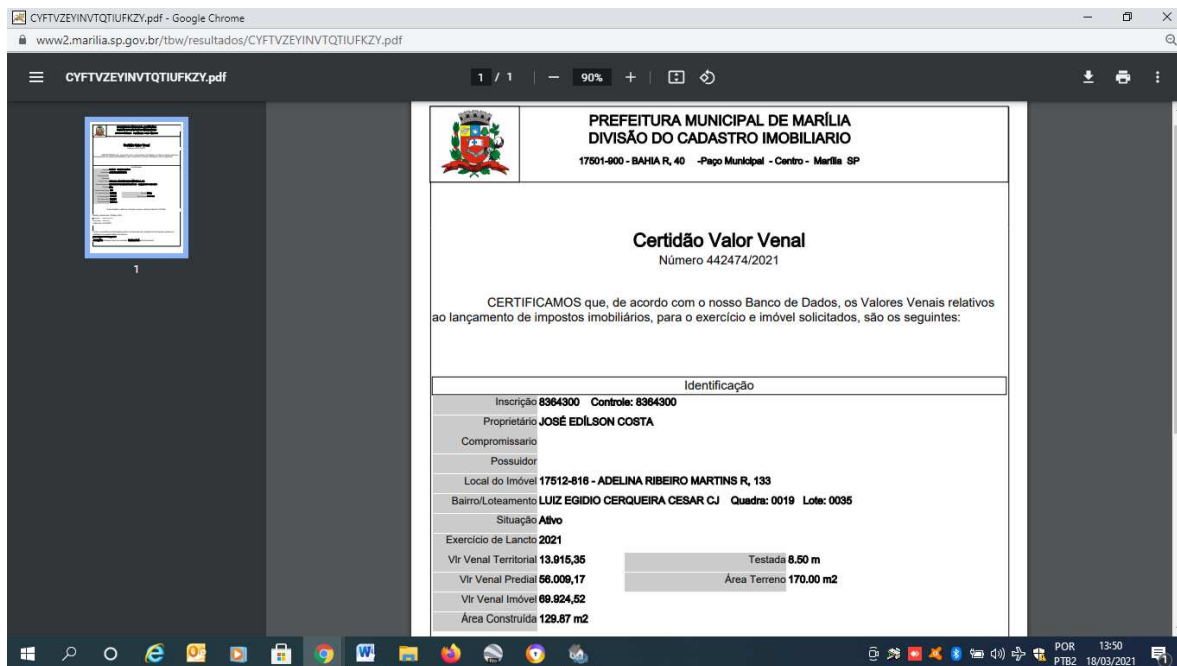
<input type="checkbox"/>	Tributo	Exercício	Situação	Prazo	Dt/Vencimento	Original	Correção	Juros	Multa
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	1	15/03/2021	36,02	0,00	0,36	1,8
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	2	15/04/2021	36,02	0,00	0,00	0,0
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	3	15/05/2021	36,02	0,00	0,00	0,0
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	4	15/06/2021	36,02	0,00	0,00	0,0
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	5	15/07/2021	36,02	0,00	0,00	0,0
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	6	15/08/2021	36,02	0,00	0,00	0,0
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	7	15/09/2021	36,02	0,00	0,00	0,0
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	8	15/10/2021	36,02	0,00	0,00	0,0
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	9	15/11/2021	36,02	0,00	0,00	0,0
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	10	15/12/2021	36,02	0,00	0,00	0,0
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	11	15/01/2022	36,03	0,00	0,00	0,0
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2020	Ajustada	1	15/02/2020	34,64	1,08	4,99	7,12
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2020	Ajustada	2	15/03/2020	34,64	1,08	4,63	7,12
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2020	Ajustada	4	15/05/2020	34,64	1,08	3,92	7,12
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2020	Ajustada	6	15/06/2020	34,64	1,08	3,56	7,12
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2020	Ajustada	6	15/07/2020	34,64	1,08	3,21	7,12
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2020	Ajustada	7	15/08/2020	34,64	1,08	2,85	7,12
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2020	Ajustada	8	15/09/2020	34,64	1,08	2,49	7,12
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2020	Ajustada	9	15/10/2020	34,64	1,08	2,14	7,12

<input type="checkbox"/>	Tributo	Exercício	Situação	Prazo	Dt/Vencimento	Original	Correção	Juros	Multa	Honorários	TOTAL
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	4	15/06/2021	36,02	0,00	0,00	0,00		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	5	15/07/2021	36,02	0,00	0,00	0,00		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	6	15/08/2021	36,02	0,00	0,00	0,00		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	7	15/09/2021	36,02	0,00	0,00	0,00		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	8	15/10/2021	36,02	0,00	0,00	0,00		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	9	15/11/2021	36,02	0,00	0,00	0,00		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	10	15/12/2021	36,02	0,00	0,00	0,00		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2021	Normal	11	15/01/2022	36,03	0,00	0,00	0,00		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2020	Ajustada	1	15/02/2020	34,64	1,08	4,99	7,12		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2020	Ajustada	2	15/03/2020	34,64	1,08	4,63	7,12		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2020	Ajustada	4	15/05/2020	34,64	1,08	3,92	7,12		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2020	Ajustada	6	15/06/2020	34,64	1,08	3,56	7,12		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2020	Ajustada	6	15/07/2020	34,64	1,08	3,21	7,12		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2020	Ajustada	7	15/08/2020	34,64	1,08	2,85	7,12		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2020	Ajustada	8	15/09/2020	34,64	1,08	2,49	7,12		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2020	Ajustada	9	15/10/2020	34,64	1,08	2,14	7,12		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2020	Ajustada	10	15/11/2020	34,64	1,08	1,78	7,12		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2020	Ajustada	9	05/12/2020	34,64	1,08	1,42	7,12		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2020	Ajustada	11	15/12/2020	34,6	1,08	1,42	7,12		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2019	Ajustada	1	15/02/2019	33,22	3,64	9,56	7,95		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2019	Ajustada	2	15/03/2019	33,22	3,64	9,19	7,95		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2019	Ajustada	3	15/04/2019	33,22	3,64	8,82	7,95		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2019	Ajustada	4	15/05/2019	33,22	3,64	8,45	7,95		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2019	Ajustada	6	15/06/2019	33,22	3,64	8,09	7,95		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2019	Ajustada	6	15/07/2019	33,22	3,64	7,72	7,95		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2019	Ajustada	7	15/08/2019	33,22	3,64	7,35	7,95		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2019	Ajustada	8	15/09/2019	33,22	3,64	6,98	7,95		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2019	Ajustada	9	15/10/2019	33,22	3,64	6,62	7,95		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2019	Ajustada	10	15/11/2019	33,22	3,64	6,25	7,95		
<input type="checkbox"/>	Imposto Predial	2019	Ajustada	11	15/12/2019	33,2	3,64	5,88	7,95		
<input type="checkbox"/>	T.S.Bombeiro	2016	Ajustada	1	29/02/2016	22,28	6,12	17,29	5,67		
<input type="checkbox"/>	T.S.Bombeiro	2016	Ajustada	1	15/02/2016	20,08	9,23	20,95	5,66		

	Original	Correção	Juros	Multa	Honorários	TOTAL
Selecionados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1.189,84	65,17	155,92	172,30	117,90	1.691,53

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2021 às 16:00, sob o número WMIA21700430882. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002904-16.2020.8.26.0344 e código vWdMB09i.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2021 às 16:00, sob o número WMIA21700430882. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002904-16.2020.8.26.0344 e código vWdMB09j.

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

## Extrato debito DAEM 17/03/2021

**DEPARTAMENTO AGUA E ESGOTO MARILIA**  
17/03/2021 09:23

**Extrato de Débito**

**Cadastro:** 108499-67 **Identificação:** 36-0531-1492-00133-01-00 **End.:** ADELINA RIBEIRO MARTINS, 00133 **Nro. Hidrômetro:** A18L026475 **Grupo:** 38  
**Bairro:** LUIZ EGYDIO DE C. CESAR **Compl.:** Condomínio:  
**Quadra:** 0019 **Lote:** 35 **Qd.Lt.:** Cep: 17512856 **Inscr.P.M.:**  
**Proprietário:** JOSE EDILSON COSTA

**Sit.Água:** 1 **Sit.Esgoto:** 1 **Cat/Eco. Principal:** 1/1 **Cat/Eco. Secundária:** 0/0 **Atr.:**

**CPF:** 92360440420 **Responsabilidade Responsável:** JOSE EDILSON COSTA

Refer-DV	Vencido	Situação	Atraso	D.A.	Cons.	Valor	Est. Parc.	Multa	Juros	C.Mon.	Honor.	Des.A.	Total
03/2019-55	27/03/2019	Simultânea	721	Sim	28	171,79	0	41,81	50,17	59,71	0	0	323,48
10/2019-80	29/10/2019	Simultânea	505	Sim	45	316,25	0	84,89	72,15	108,19	0	0	581,48
11/2019-43	26/11/2019	Simultânea	477	Sim	44	330,51	0	81,61	65,29	101,95	0	0	579,36
12/2019-47	26/12/2019	Simultânea	447	Sim	35	215	0	57,15	42,86	70,75	0	0	385,76
01/2020-70	28/01/2020	Simultânea	414	Sim	42	285,87	0	74,43	52,10	86,29	0	0	498,69
02/2020-53	26/02/2020	Simultânea	385	Sim	34	204,87	0	53,09	34,51	60,57	0	0	353,04
03/2020-37	27/03/2020	Simultânea	355	Sim	33	194,75	0	50,22	30,13	56,37	0	0	331,47
04/2020-10	30/12/2020	Simultânea	77	Sim	30	164,37	0	34,91	5,24	10,17	0	0	214,69
05/2020-01	27/05/2020	Simultânea	294	Sim	30	164,37	0	41,54	20,77	43,32	0	0	270,00
06/2020-83	26/06/2020	Simultânea	264	Sim	38	245,37	0	61,83	27,83	63,80	0	0	398,83
07/2020-66	29/07/2020	Simultânea	231	Sim	32	184,62	0	45,81	18,32	44,43	0	0	293,18
08/2020-40	26/08/2020	Simultânea	203	Sim	32	184,62	0	44,81	15,68	39,43	0	0	284,54
09/2020-23	28/09/2020	Simultânea	170	Sim	54	416,07	0	98,30	29,49	75,41	0	0	619,27
10/2020-41	28/10/2020	Simultânea	140	Sim	33	194,75	0	44,10	11,02	25,73	0	0	275,60

03/2019-55	27/03/2019	Simultânea	721	Sim	28	171,79	0	41,81	50,17	59,71	0	0	323,48
10/2019-80	29/10/2019	Simultânea	505	Sim	45	316,25	0	84,89	72,15	108,19	0	0	581,48
11/2019-43	26/11/2019	Simultânea	477	Sim	44	330,51	0	81,61	65,29	101,95	0	0	579,36
12/2019-47	26/12/2019	Simultânea	447	Sim	35	215	0	57,15	42,86	70,75	0	0	385,76
01/2020-70	28/01/2020	Simultânea	414	Sim	42	285,87	0	74,43	52,10	86,29	0	0	498,69
02/2020-53	26/02/2020	Simultânea	385	Sim	34	204,87	0	53,09	34,51	60,57	0	0	353,04
03/2020-37	27/03/2020	Simultânea	355	Sim	33	194,75	0	50,22	30,13	56,37	0	0	331,47
04/2020-10	30/12/2020	Simultânea	77	Sim	30	164,37	0	34,91	5,24	10,17	0	0	214,69
05/2020-01	27/05/2020	Simultânea	294	Sim	30	164,37	0	41,54	20,77	43,32	0	0	270,00
06/2020-83	26/06/2020	Simultânea	264	Sim	38	245,37	0	61,83	27,83	63,80	0	0	398,83
07/2020-66	29/07/2020	Simultânea	231	Sim	32	184,62	0	45,81	18,32	44,43	0	0	293,18
08/2020-40	26/08/2020	Simultânea	203	Sim	32	184,62	0	44,81	15,68	39,43	0	0	284,54
09/2020-23	28/09/2020	Simultânea	170	Sim	54	416,07	0	98,30	29,49	75,41	0	0	619,27
10/2020-41	28/10/2020	Simultânea	140	Sim	33	194,75	0	44,10	11,02	25,73	0	0	275,60
11/2020-45	25/11/2020	Simultânea	112	Sim	33	194,75	0	42,72	8,54	18,83	0	0	264,84
12/2020-28	26/12/2020	Simultânea	79	Sim	47	336,50	0	71,46	10,72	20,81	0	0	439,49
01/2021-38	27/01/2021	Simultânea	49	Não	57	452,07	0	47,64	9,53	23,64	0	0	533,58
02/2021-11	24/02/2021	Simultânea	21	Não	41	287,91	0	5,90	0	7,28	0	0	301,09
03/2021-02	24/03/2021	Simultânea	0	Não	43	309,06	0	0	0	0	0	0	309,06
<b>TOTAIS</b>			<b>731</b>			<b>4854,40</b>	<b>0</b>	<b>982,22</b>	<b>504,35</b>	<b>916,48</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7257,45</b>

**Qtz. Contas em Aberto: 19**

**Total geral Original: R\$ 4.854,40      Total geral Corrigido: R\$ 7.257,45**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2021 às 16:00, sob o número WMIA21700430882. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002904-16.2020.8.26.0344 e código vWdMB09i.

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

## Sinduscon cub fevereiro 2021 R\$ 1.439,26

**SindusCon SP**  
**Boletim Econômico - Fevereiro de 2021 (desonerado)**

**Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100**

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
	Mês	Ano	12 meses	Mês	Ano	12 meses	Mês	Ano	12 meses	Mês	Ano	12 meses	Mês	Ano	12 meses	
fev/20	130,30	-0,01	0,33	3,82	138,22	0,00	0,43	4,39	119,58	-0,03	0,21	3,06	137,42	0,00	0,00	2,88
mar/20	130,43	0,09	0,43	3,74	138,22	0,00	0,43	4,39	119,86	0,24	0,45	2,85	137,42	0,00	0,00	2,88
abr/20	129,90	-0,41	0,02	3,07	137,03	-0,86	-0,43	3,49	120,15	0,24	0,69	2,48	137,42	0,00	0,00	2,88
mai/20	130,12	0,17	0,19	3,18	137,03	0,00	-0,43	3,49	120,67	0,43	1,13	2,75	137,42	0,00	0,00	2,88
jun/20	131,77	1,27	1,46	2,75	139,82	2,04	1,60	2,77	120,88	0,17	1,30	2,85	138,84	1,03	1,03	1,37
jul/20	133,09	1,00	2,48	2,90	141,45	1,16	2,78	2,90	121,82	0,78	2,10	3,01	139,64	0,58	1,62	1,62
ago/20	133,96	0,65	3,15	3,50	141,45	0,00	2,78	2,90	123,88	1,69	3,82	4,56	139,64	0,00	1,62	1,62
set/20	136,27	1,73	4,93	5,16	141,77	0,23	3,01	3,13	128,94	4,08	8,06	8,50	139,64	0,00	1,62	1,62
out/20	137,92	1,21	6,20	6,32	142,05	0,20	3,22	3,34	132,47	2,74	11,02	11,15	139,64	0,00	1,62	1,62
nov/20	139,24	0,95	7,21	7,22	142,05	0,00	3,22	3,22	135,57	2,34	13,62	13,64	139,64	0,00	1,62	1,62
dez/20	139,96	0,52	7,77	7,77	142,05	0,00	3,22	3,22	137,29	1,26	15,05	15,05	139,64	0,00	1,62	1,62
jan/21	141,53	1,12	1,12	8,60	142,05	0,00	0,00	2,78	140,99	2,70	2,70	17,87	139,64	0,00	0,00	1,62
fev/21	143,54	1,42	2,56	10,16	142,17	0,08	0,08	2,86	145,61	3,27	6,06	21,77	139,64	0,00	0,00	1,62

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, fevereiro de 2021**

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	793,18	53,99
Material	630,54	42,92
Despesas Administrativas	45,30	3,08
<b>Total</b>	<b>1.469,02</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 145,86%

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, fevereiro de 2021 em R\$/m²**

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês
R-1	1.439,26	1,28	1.757,57	1,13	2.124,61	1,45
PP-4	1.346,39	1,48	1.677,28	1,30	1.732,45	1,62

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2021 às 16:00, sob o número WMIA21700430882. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002904-16.2020.8.26.0344 e código vWdMB09j.

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

**PLANTAS ORIGINAIS DA APROVAÇÃO DO CJTO HABITACIONAL**

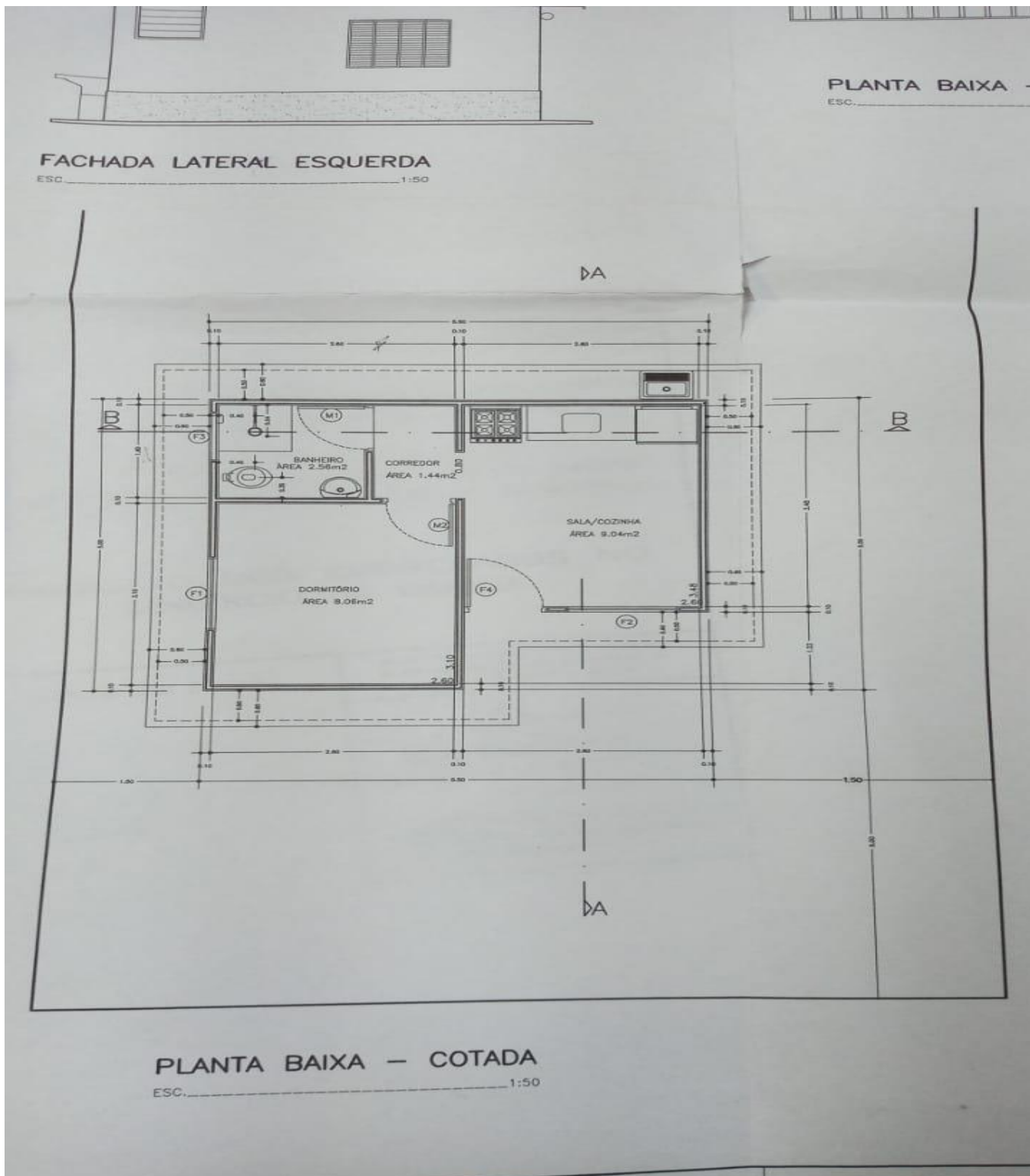
**CORTE BB'**  
ESC. \_\_\_\_\_ 1:50

<b>PROJETO ARQUITETÔNICO</b>		<b>FOLHA UNICA</b>
<p><b>ASSUNTO:</b> CONSTRUÇÃO DO CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM FIGUEIRINHA N° DE UNIDADES: 420                      MODELO: CTE – MS PROGRAMA CARTA DE CREDITO – FORMA ASSOCIATIVA–C.E.F.</p> <p><b>REFERENCIA:</b> PLANTAS BAIXAS   CORTES   FACHADAS   DETALHES CONSTRUTIVOS</p> <p><b>LOCAL:</b> ACESSO PELA RUA BENEDITO ALVES DELFINO, PROXIMO AO BAIRRO CESAR DE ALMEIDA–MARILIA/SP</p> <p><b>PROPRIETARIO:</b> SINDICATO DOS EMPREGADOS NO COMERCIO DE MARILIA</p>		
<p><b>SITUACAO</b></p> <p>VIDE FOLHA 01/02</p>	<p>Declaro que a aprovacao deste projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.</p> <p align="center">                   PROPRIETARIO                  SINDICATO DOS EMPREGADOS NO COMERCIO DE MARILIA             </p>	
<p><b>AREAS</b></p> <p>AREA DO TERRENO : (TOTAL DOS LOTES)                      74.719,30 m2                  AREA A CONSTRUIR : (UNIDADE RESIDENCIAL)                      23,94 m2                  AREA A CONSTRUIR : (TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIAIS)                      420 x 23,94 m2 = 10.054,80 m2                  AREA DO TERRENO LIVRE :                      64.864,50 m2</p>	<p>EMPRESA RESPONSÁVEL PELO PROJETO E EXECUÇÃO DA OBRA                  PLANOESTE CONSTRUTORA LIMITADA – CREA–SP N.º 105.150.5                  RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EMPRESA                  JOAO D'ESCOSSIA MELO – ENG. CIVIL – CREA–SP N.º 0600284620</p>	
<p>ART. 0600284620/98/017</p> <p>APROVAÇÕES</p>	<p>INSS.</p>	<p>INSC. MUN.</p> <p align="center">                 PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA  <b>APROVADO</b>                  Marília, 09 NOV 1998                  ENG. CIVIL ROBERTO MONTEIRO                  Secretário Municipal de Planejamento             </p> <p align="right">  </p>

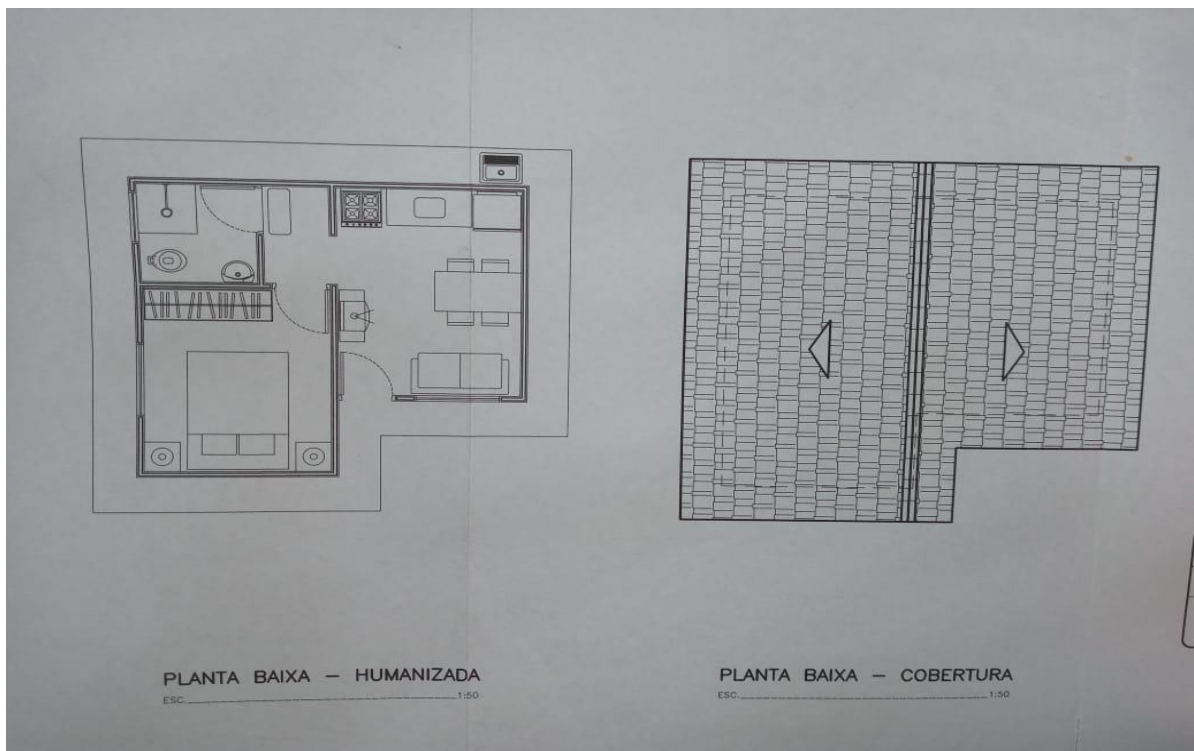
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2021 às 16:00, sob o número WMIA21700430882. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002904-16.2020.8.26.0344 e código vWdMB09i.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2021 às 16:00, sob o número WMIA21700430882. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002904-16.2020.8.26.0344 e código vWdMB09i.



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



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

QUADRO DE AREAS – ILUMINACAO AMBIENTES			
AMBIENTE	A. PISO(m2)	A. EXIGIDA(m2)	A. PROJETADA(m2)
SALA/COZINHA	9.040	1.130	2.880
BANHO	2.560	0.320	0.600
DORMITORIO	8.060	1.008	1.200

QUADRO DE AREAS – VENTILACAO AMBIENTES			
AMBIENTE	A. PISO(m2)	A. EXIGIDA(m2)	A. PROJETADA(m2)
SALA/COZINHA	9.040	0.565	1.440
BANHO	2.560	0.160	0.360
DORMITORIO	8.060	0.504	0.600

ESQUADRIAS METALICAS					
N°	LARGURA(m)	ALTURA(m)	PEITORIL(m)	QDADE(un)	ESPECIFICACAO
F1	1.20	1.00	1.10	01	VENEZIANA
F2	1.20	1.00	1.10	01	VITRO CORRER
F3	0.80	0.75	1.75	01	VITRO BASC.
F4	0.80	2.10	****	01	PORTA ALMOFADA

ESQUADRIAS DE MADEIRA					
N°	LARGURA(m)	ALTURA(m)	PEITORIL(m)	QDADE(un)	ESPECIFICACAO
M1	0.70	2.10	****	01	PORTA
M2	0.80	2.10	****	01	PORTA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2021 às 16:00, sob o número WMIA21700430882. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002904-16.2020.8.26.0344 e código vWdMB09i.