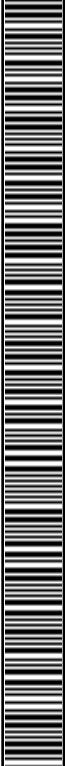


1
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

SOLICITANTE “ TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA SP”
PROCESSO DIGITAL : Nº 1002258-30.2025.8.26.0344
CLASSE-ASSUNTO: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL-PENHORA/DEPÓSITO/AVALIAÇÃO
REQUERENTE: CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO CATUAÍ-SHOPPING CENTER MARINGÁ
REQUERIDO: CRISTINA ZULIANE CAETANO

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

Este documento é original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33 sob o número WMIA25700834294
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002258-30.2025.8.26.0344 e código smlqZhWk.
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3VJT W3QK9 9KQGF SCPCU

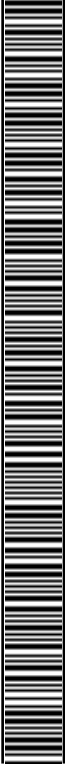


2
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

2.ÍNDICE

1. SOLICITANTE E ENDEREÇO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO
2. ÍNDICE
3. OBJETIVO
4. NÚMERO DO PARECER.....
5. DA COMPETÊNCIA / (LEI 6.530/78)
5.1. PARTES DA ABNT / NBR:
6. ABREVIATURAS
7. PRELIMINARES / VISTORIA
8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO
9.1. MELHORIA PUBLICAS- CONFRONTAÇÕES.....
10. LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA POR SATÉLITE
11. DOCUMENTAÇÃO EM ANEXO
12. FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO.....
13. METODOLOGIA APLICADA- FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS
14. FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS.....
15. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS E RESULTADO DAS COLETAS
16. HOMOGENEIZAÇÃO DADOS / VENDA.....
17. CONCLUSÃO DO PARECER.....

Este documento é original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33 sob o número WMIA25700834294
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002258-30.2025.8.26.0344 e código smlqZhWk.
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVJT W3QK9 9KQGF SCPCU



3
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

3. OBJETIVO:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor APROXIMADO de mercado de Venda do imóvel situado a RUA 25 DE JANEIRO N º 195, BAIRRO SÃO PAULO(PALMITAL).
MARÍLIA, SP.CEP 17510403
MATRÍCULA 11844-2 º CRI; CADASTRO PMM 2033800.

4. NÚMERO DO PARECER TÉCNICO:

PTAM MAIO 2025

5. 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.ºs 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.

5.1 - PARTES DA ABNT / NBR:

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

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

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

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

6 - 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.



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

7- PRELIMINARES:

Por solicitação do Excelentíssimo Juízo da Terceira Vara Cível da Comarca de Marília, constitui objeto do presente trabalho, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para surtir efeito de "Valor Aproximado para venda do referido Imóvel".

O imóvel objeto deste Parecer Mercadológico, está devidamente Registrado na matrícula de n.º 11844, 2.º CRI De Marília – SP, cadastrado perante a PMM sob o nº 2033800.

VISTORIA

A vistoria ao imóvel em avaliação ocorreu no dia 08 de Maio de 2025, as 9 horas, acompanhado dos moradores da residência, Sra Janete Rulli Zuliane e Flávia Zuliane, inscrita no CPF/MF 287.803.348-57.

Alegaram desconhecer os motivos da avaliação, mesmo com todos os atos da publicação, mas permitiram que fosse cumprido o Mandado expedido pelo Juízo.

Este documento é original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33 sob o número WMIA25700834294
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 100225830.2025.8.26.0344 e código smlqZHWk.
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3VJT W3QK9 9KQGF SCPCU



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

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

AREA TERRENO M² CF CERTIDÃO DE VALOR VENAL E MATRÍCULA
250,00. M²

AREA CONSTRUÍDA M² CF CERTIDÃO DE VALOR VENAL-
175,68 M²

TELHEIRO GARAGEM -MEDIDA APROXIMADA
32,00 M²

TELHEIRO A. DE SERVIÇO - MEDIDA APROXIMADA
18,00 M²

TELHEIRO DA ÉDÍCULA
30,00 M²

TELHEIRO DO CORREDOR
15,00 M²

TOPOGRAFIA ACIMA DO NÍVEL DA RUA/ACLIVE
10%

MEIO DE QUADRA;

SOLO SECO;

FACE SOL;

FACHADA: ALVENARIA, ACESSO PARA ENTRADA DE VEÍCULOS E PESSOAS:
ACIONAMENTO ELETRÔNICO

***CALÇADA PASSEIO CONCRETO**

PINTURA INTERNA-EXTERNA-BOA CONSERVAÇÃO
GARAGEM COBERTA PARA 2 AUTOS MÉDIOS
ESQUADRIAS DE FERRO/ALUMINIO / VIDRO
PORTAS DE MADEIRA
MATERIAIS ELÉTRICOS /HIDRÁULICOS –COMPONENTES COMUNS-QUALIDADE /SIMPLES
PISO INTERNO-EXTERNO- CERÂMICO

- * 1 SALA**
- * COPA COZINHA INTEGRADA**
- * 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 COM WC PRIVATIVO**
- * 1 WC SOCIAL COM AZULEJOS/BOX DE VIDRO**
- * COZINHA COM AZULEJOS**
- * ÁREA DE SERVIÇO COBERTA**
- * EDÍCULA-COM CHURRASQUEIRA**
- * 1 DESPEJO**

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

9.1- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região do imóvel em avaliação é conhecida pelas proximidade com a ASSOCIAÇÃO FILANTRÓPICA e possui inúmeros segmentos de serviços aos moradores da região.

A região é dotadas de mercados, posto de saúde, escolas de ensino público, creches, lojas de diversos segmentos contemplam a região do imóvel em avaliação.

Fácil acesso para a Avenida Pedro de Toledo, Avenida República e demais vias .

A Rua 25 DE JANEIRO possui a extensão de 800 metros aproximados, tráfego de veículos com intensidade média/normal;

9.1- 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 zona com permissão para construção de residenciais e comerciais e demais segmentos, respeitando as normas da Lei de Zoneamento do município.

Todas as ruas do entorno, possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, transporte coletivo, entrega postal.

9.2- CONFRONTAÇÕES:

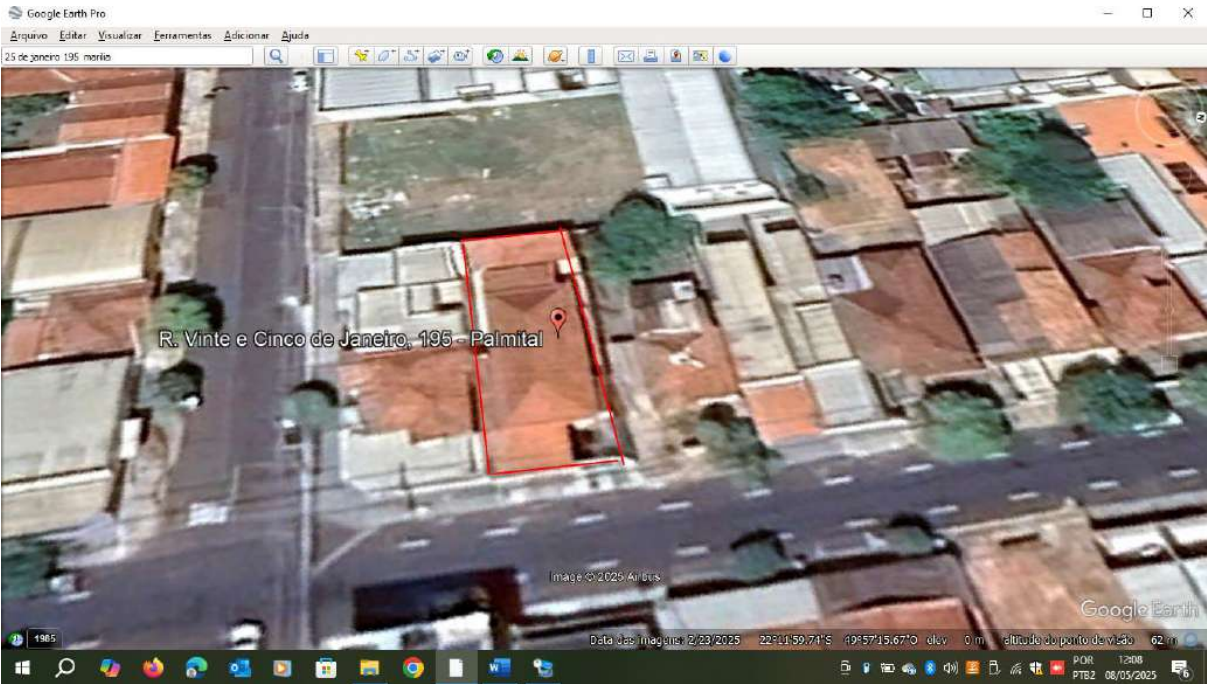
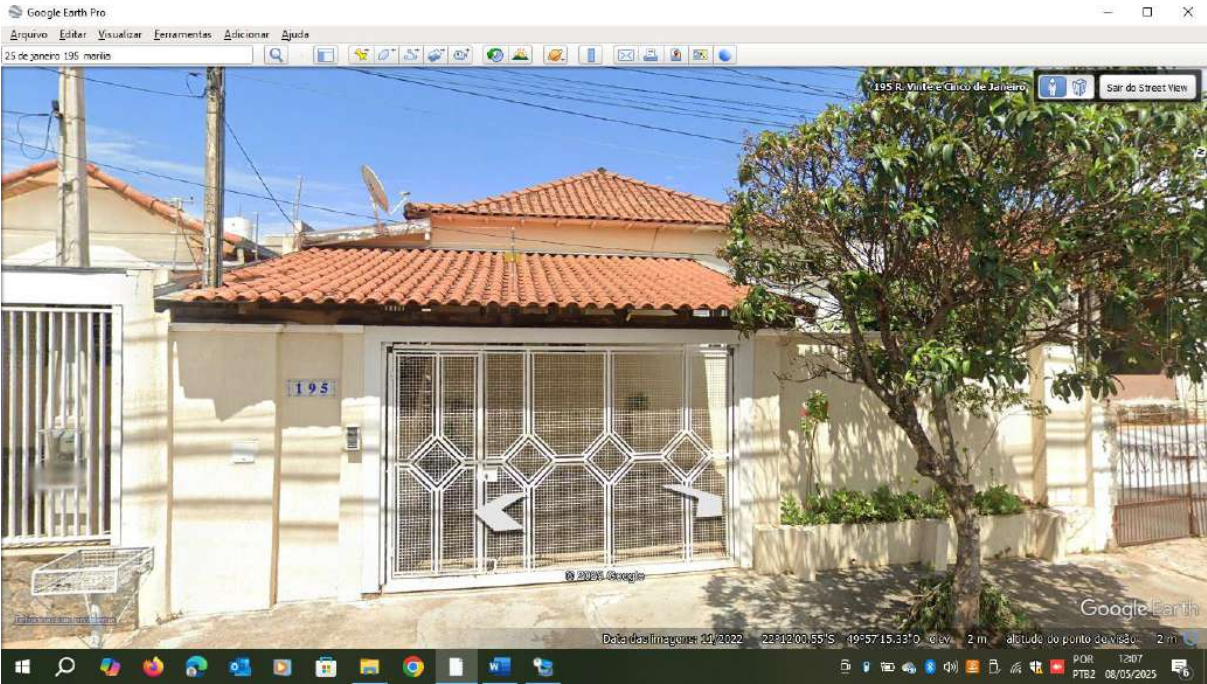
A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 11844, 2 º Registro de Imóveis de Marília estando anexada nos autos. Portanto possíveis alterações construtivas, não estarão contidas nas averbações nestes documentos.

Este documento é original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33 - sob o número WMIA25700834294
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002258-30.2025.8.26.0344 e código smlqZHWk
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3VJT W3QK9 9KQGF SCPCU

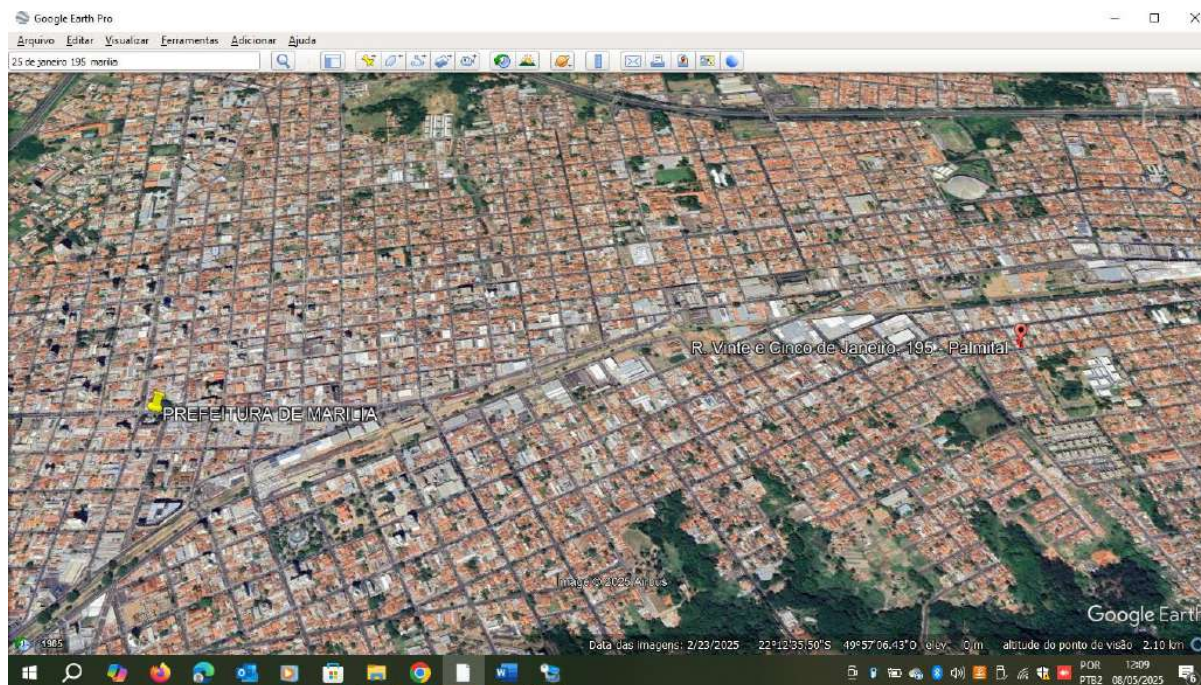
8
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA

IMAGEM GOOGLE EXTRAIDA FEVEREIRO 2025



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



11. DOCUMENTAÇÃO ANEXA:

***MATRICULA -2º REGISTRO DE IMÓVEIS-NOS AUTOS -**
Nº 11844

***IPTU – CADASTRO**
Nº 2033800-ATIVO
O CADASTRO Nº 2033900 FOI INATIVADO-CONSTA NA MATRÍCULA Nº 11844

***CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

***DAEM –CADASTRO-RIC AMBIENTAL**
Nº 14635-13

PROCESSOS DE CONSTRUÇÃO ARQUIVO PMM
Nº 1033/1969
Nº 3419/1957
Nº 3179/1955

**NOTA -OS PROJETOS APROVADOS JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL NÃO CONTEMPLAM AS
AREAS DE TELHEIROS ENCONTRADAS NO LOCAL.(GARAGEM-VARANDA-AREA DE SERVIÇO-
EDICULA) AS MEDIDAS IDENTIFICADAS NO LOCAL SÃO APROXIMADAS.**



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

IMÓVEL AVALIANDO ("IA")

ACESSO VISTA RUA



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

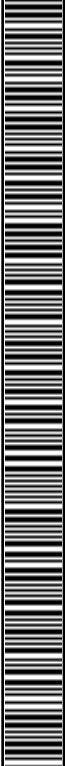
GARAGEM



ACESSO ACIMA DO NVEL DA RUA -ACLIVE



SALA



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

DORMITÓRIO I



DORMITÓRIO II



DORMITÓRIO III



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



COZINHA



14
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

DESPEJOS FUNDOS



EDÍCULA/CHURRASQUEIRA



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

VISTA DA AREA DE SERVIÇO / VARANDA FUNDOS



16
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

13. 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”.

Foram identificados junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO na região, 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 REFERENCIAIS, considerando que são próximos, e com diferenças ao próprio AVALIANDO, assim, ao final será apresentado o valor para formar o preço da venda.

13.1. FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram para Venda, em escritórios imobiliários de Marília, identificados em cada foto dos referenciais.

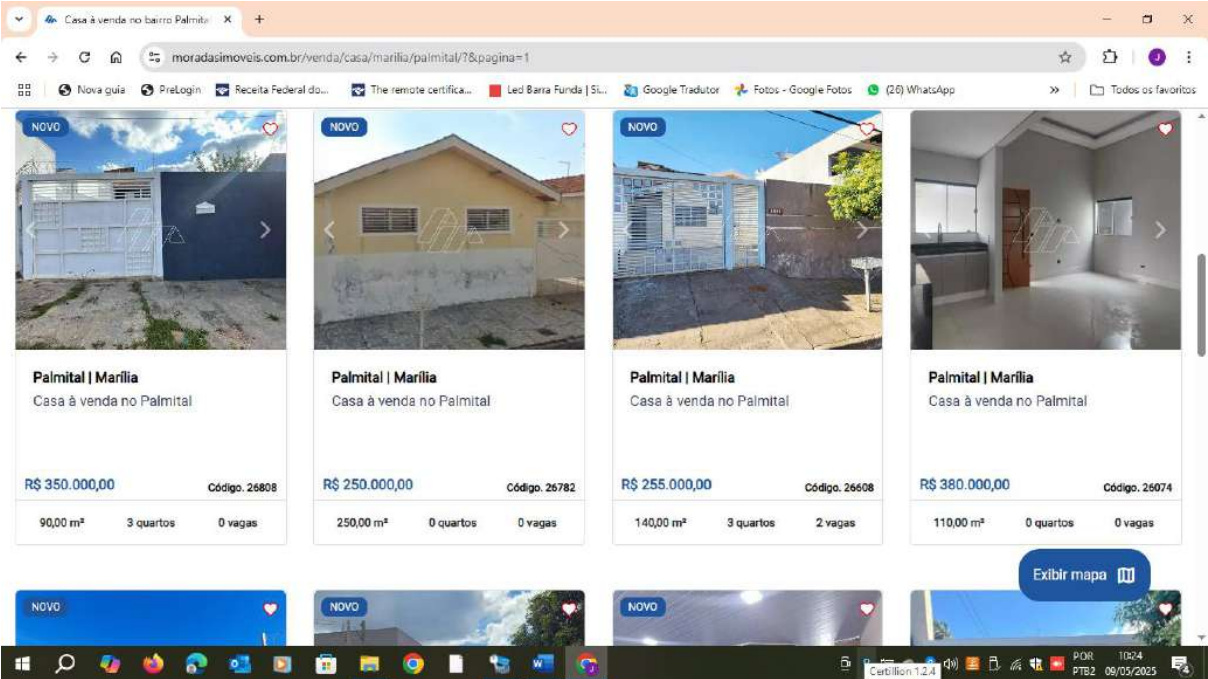
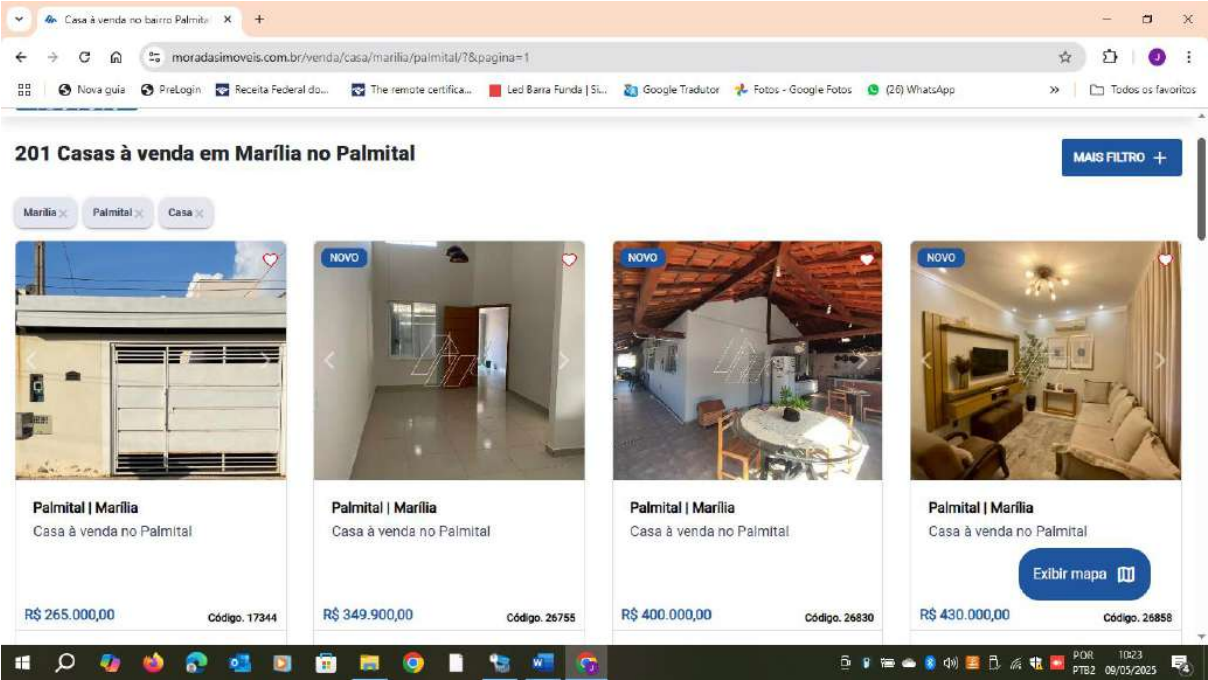
Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características externas e internas com diferenças e semelhanças ao imóvel avaliando e identificados para venda sem perdermos a qualidade do trabalho.

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.

Este documento é original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33 sob o número WMIA25700834294. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002258-30.2025.8.26.0344 e código smlqZHWk. Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3VJT W3QK9 9KQGF SCPCU

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

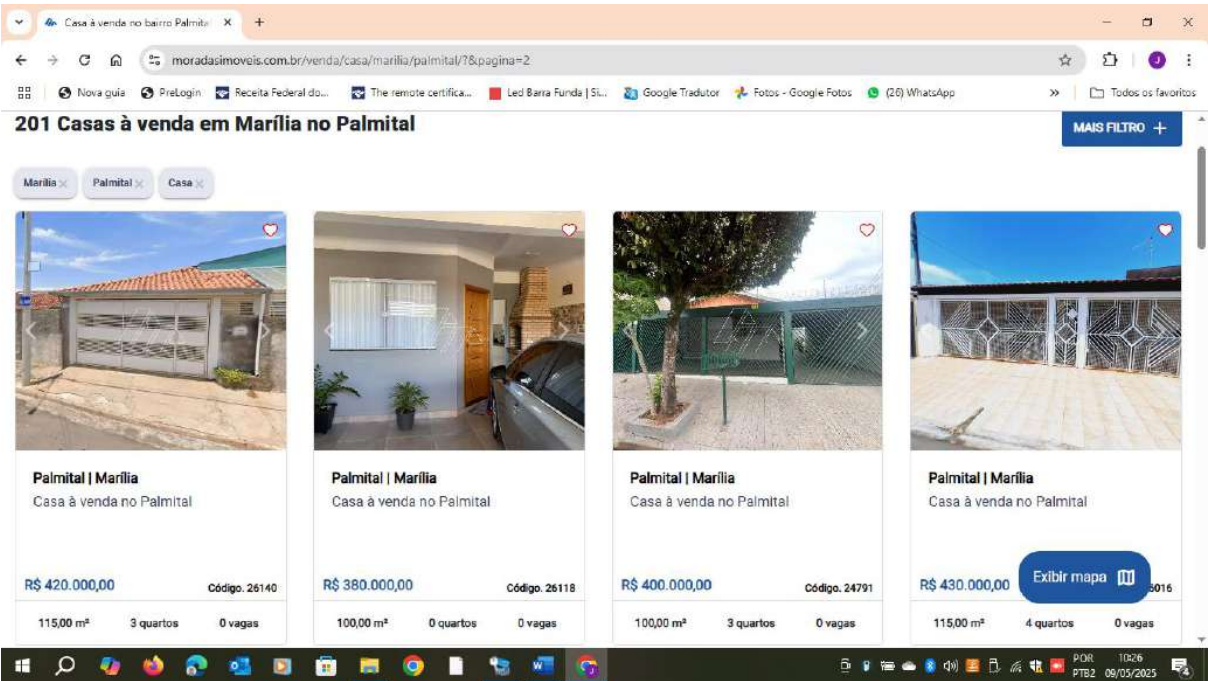
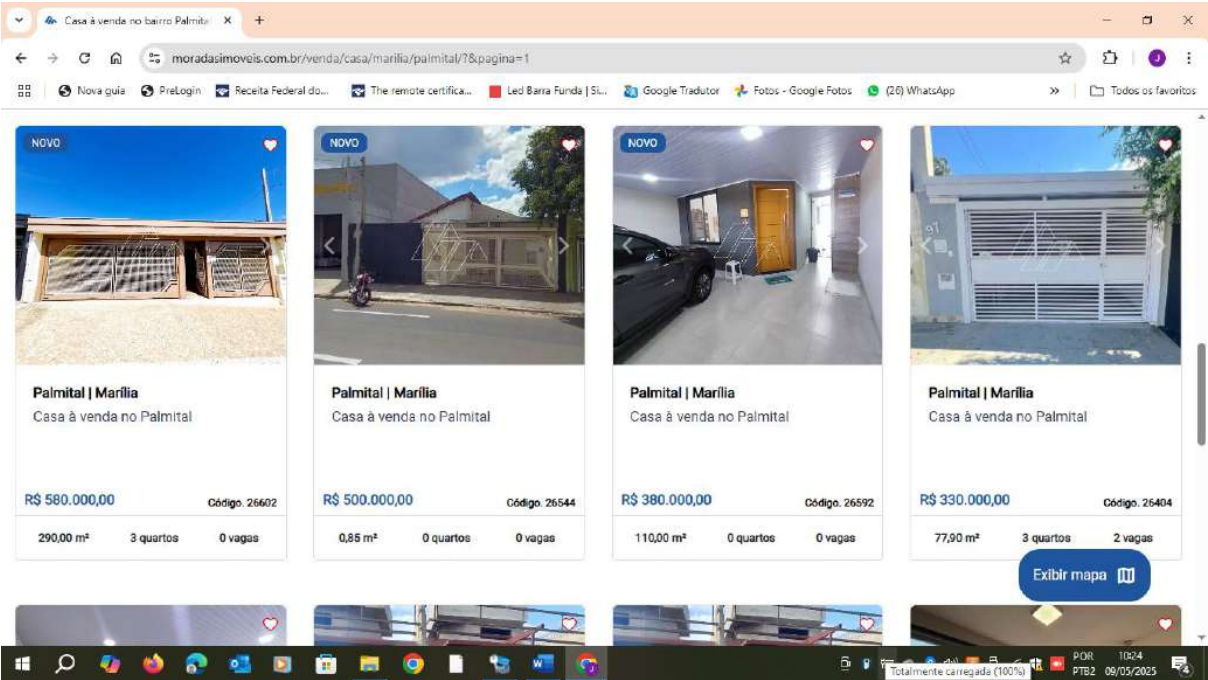
14. FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS:



Este documento é original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33 - sob o número WMIA25700834294
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 100225830.2025.8.26.0344 e código smlqZHWK.
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjsp.jus.br/projudi/ - Identificador: P3VJT W3QK9 9KQGF SCPCU

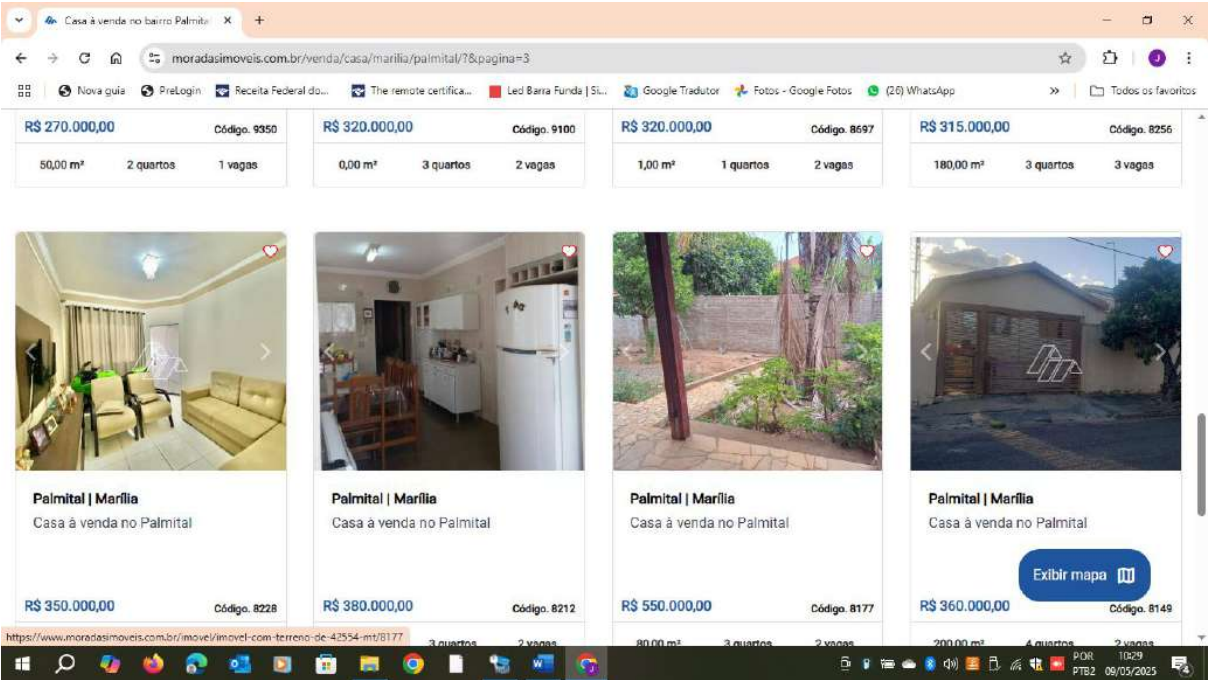
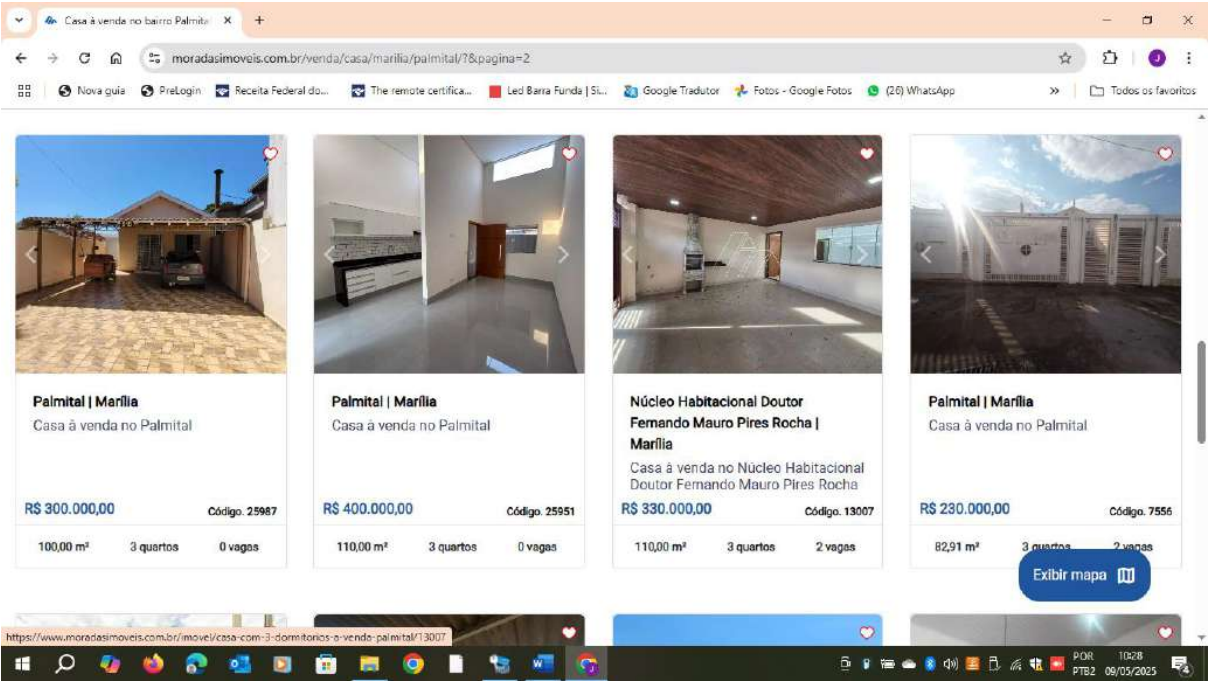
18

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



Este documento é original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33, sob o número WMIA25700834294. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002258-30.2025.8.26.0344 e código smlqZHWK. Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3VJT W3QK9 9KQGF SCPCU

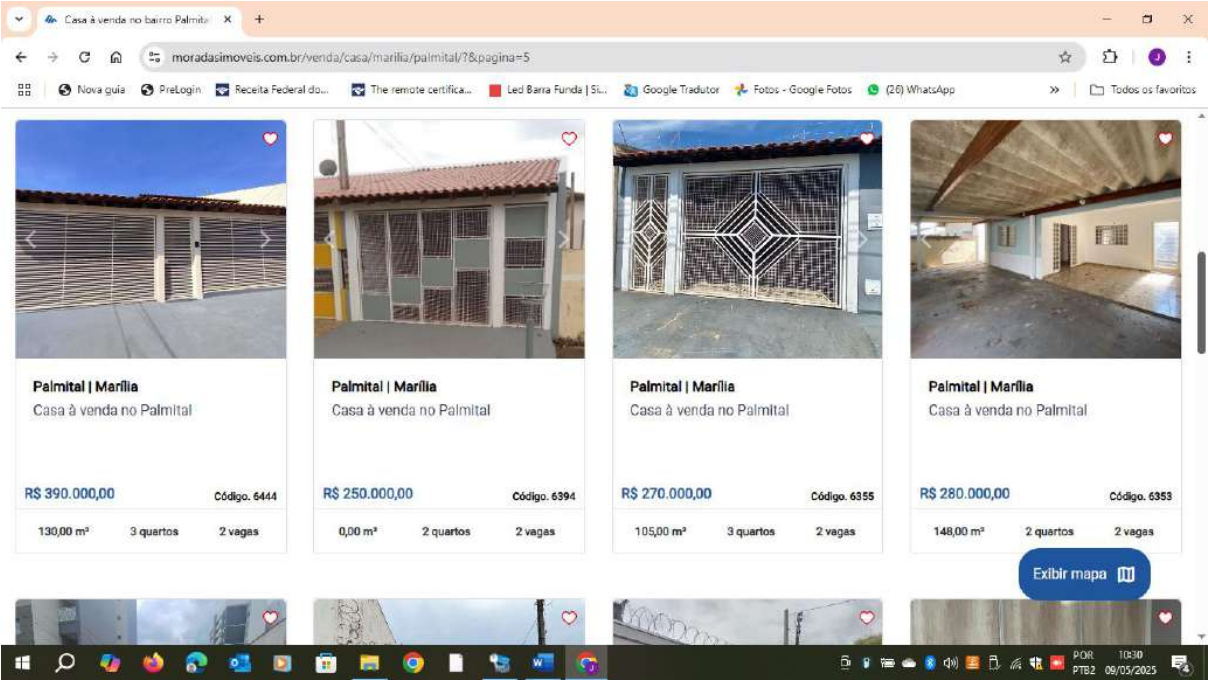
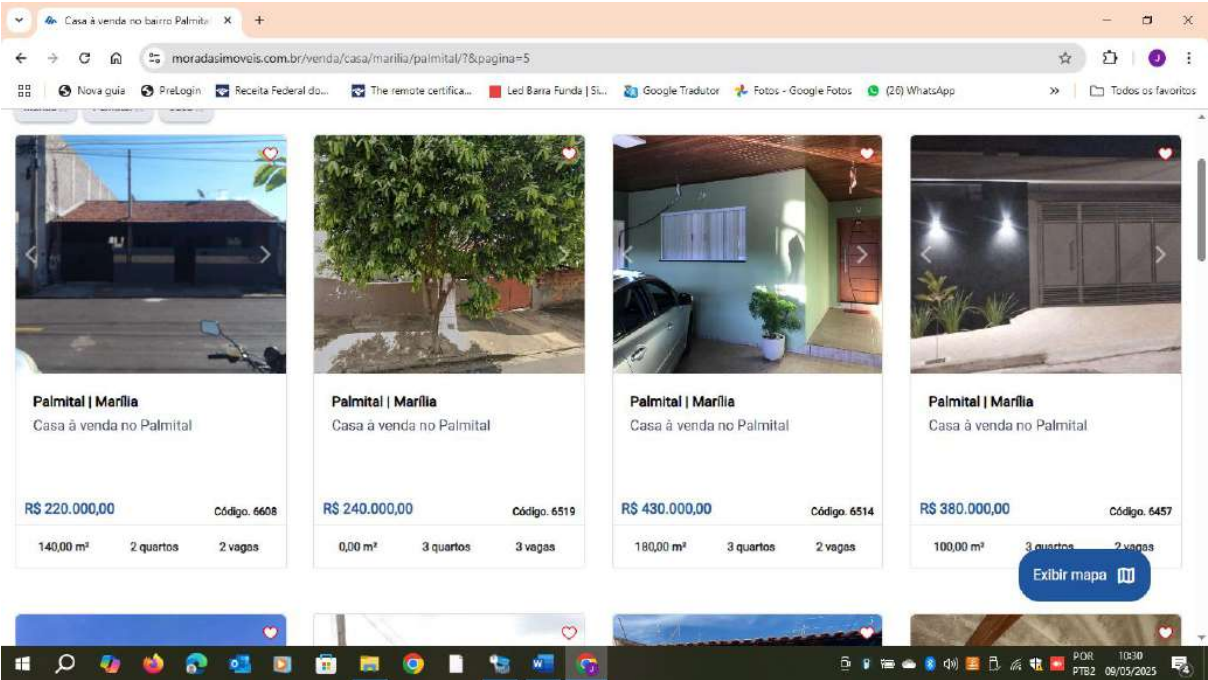
19
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Este documento é original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33, sob o número WMIA25700834294. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002258-30.2025.8.26.0344 e código smlqZHWK. Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3VJT W3QK9 9KQGF SCPCU

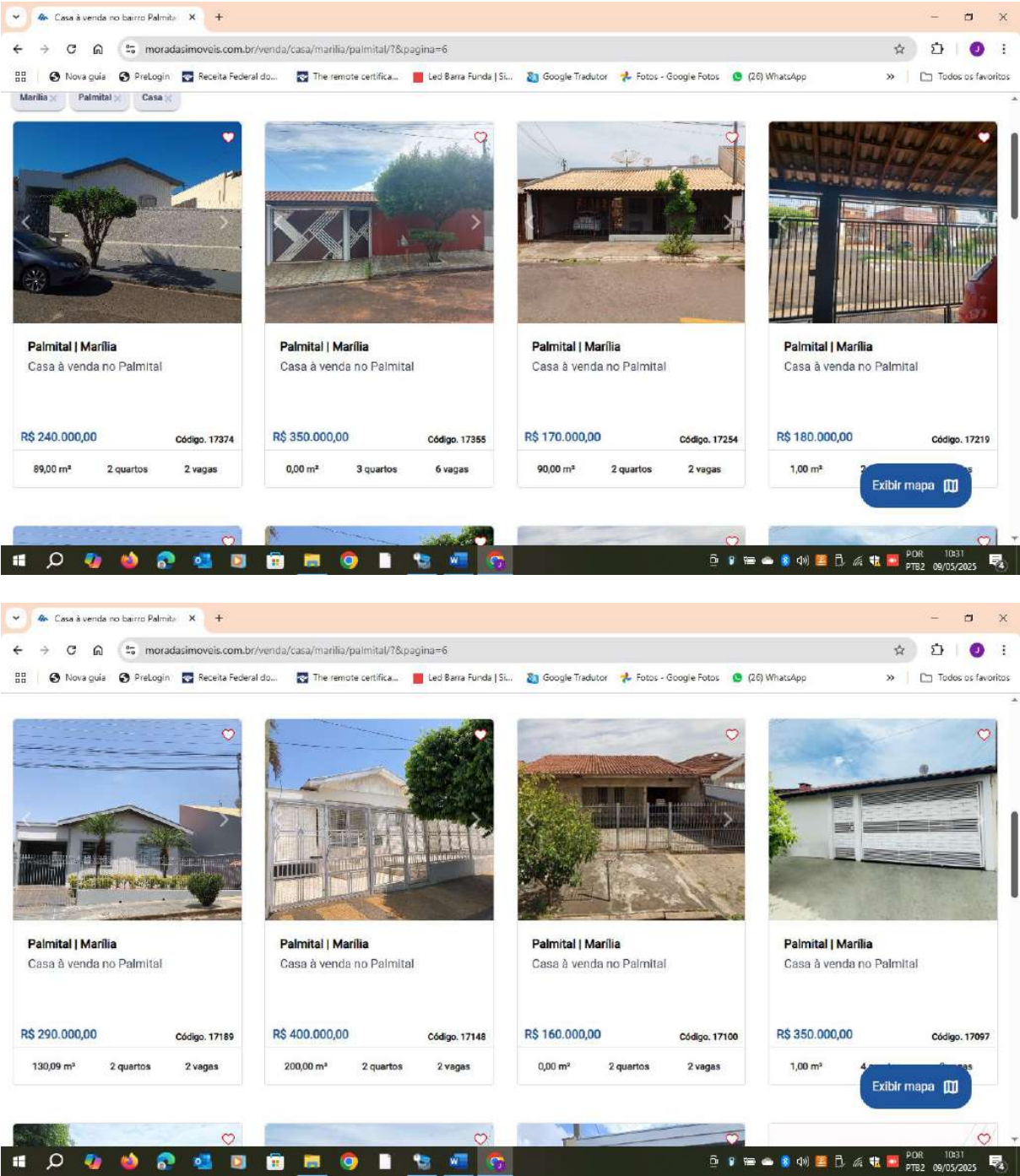
20

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



Este documento é original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33 sob o número WMIA25700834294. Para conferir o original, acesse o site <https://lesaj.tjsp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002258-30.2025.8.26.0344 e código smlqZHWK. Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3VJT W3QK9 9KQGF SCPCU

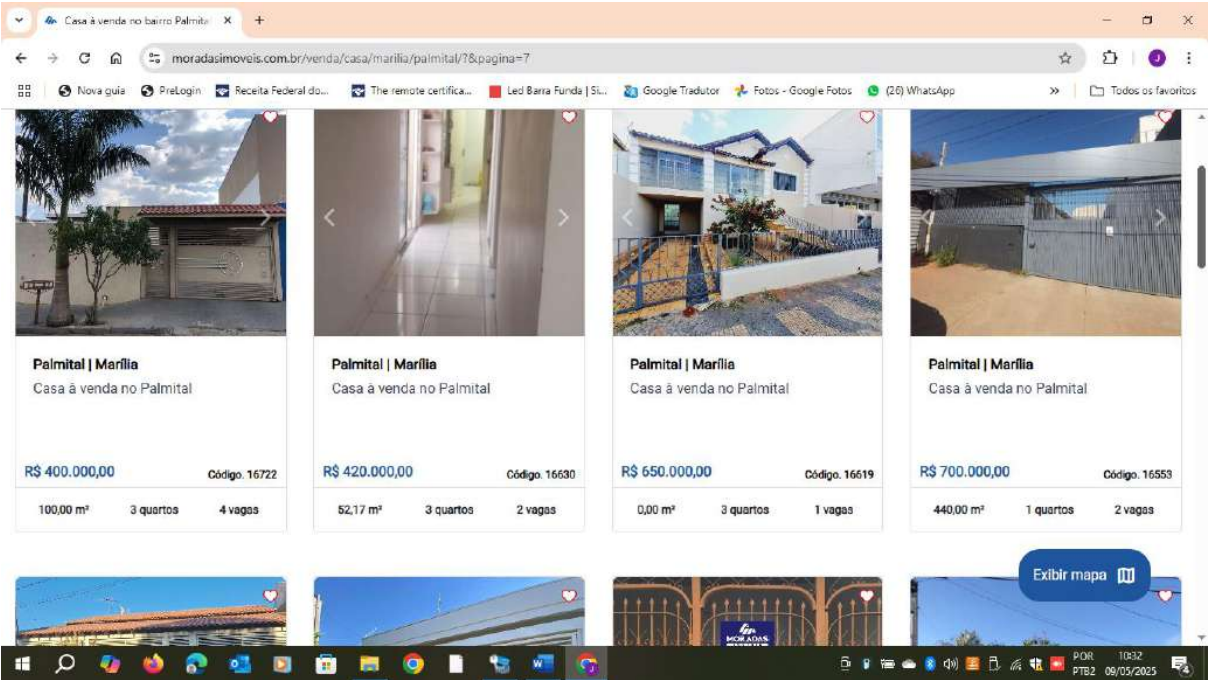
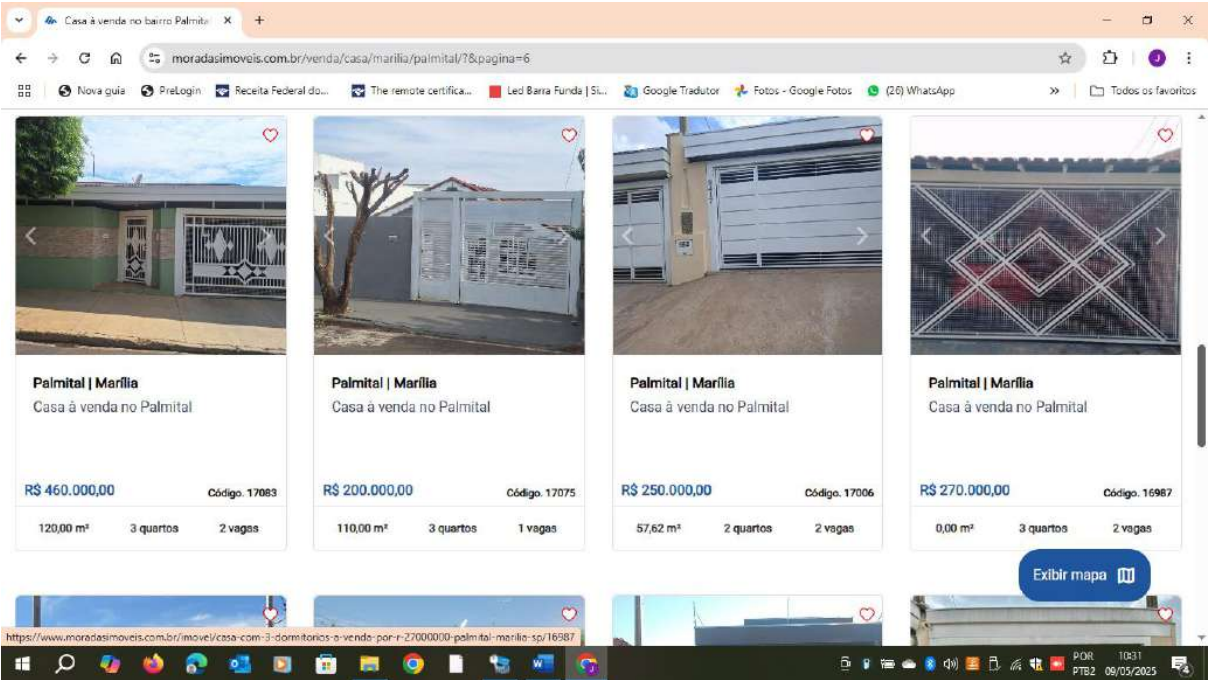
21
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Este documento é original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33 sob o número WMIA25700834294. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 100225830.2025.8.26.0344 e código smlqZHWK. Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVJT W3QK9 9KQGF SCPCU

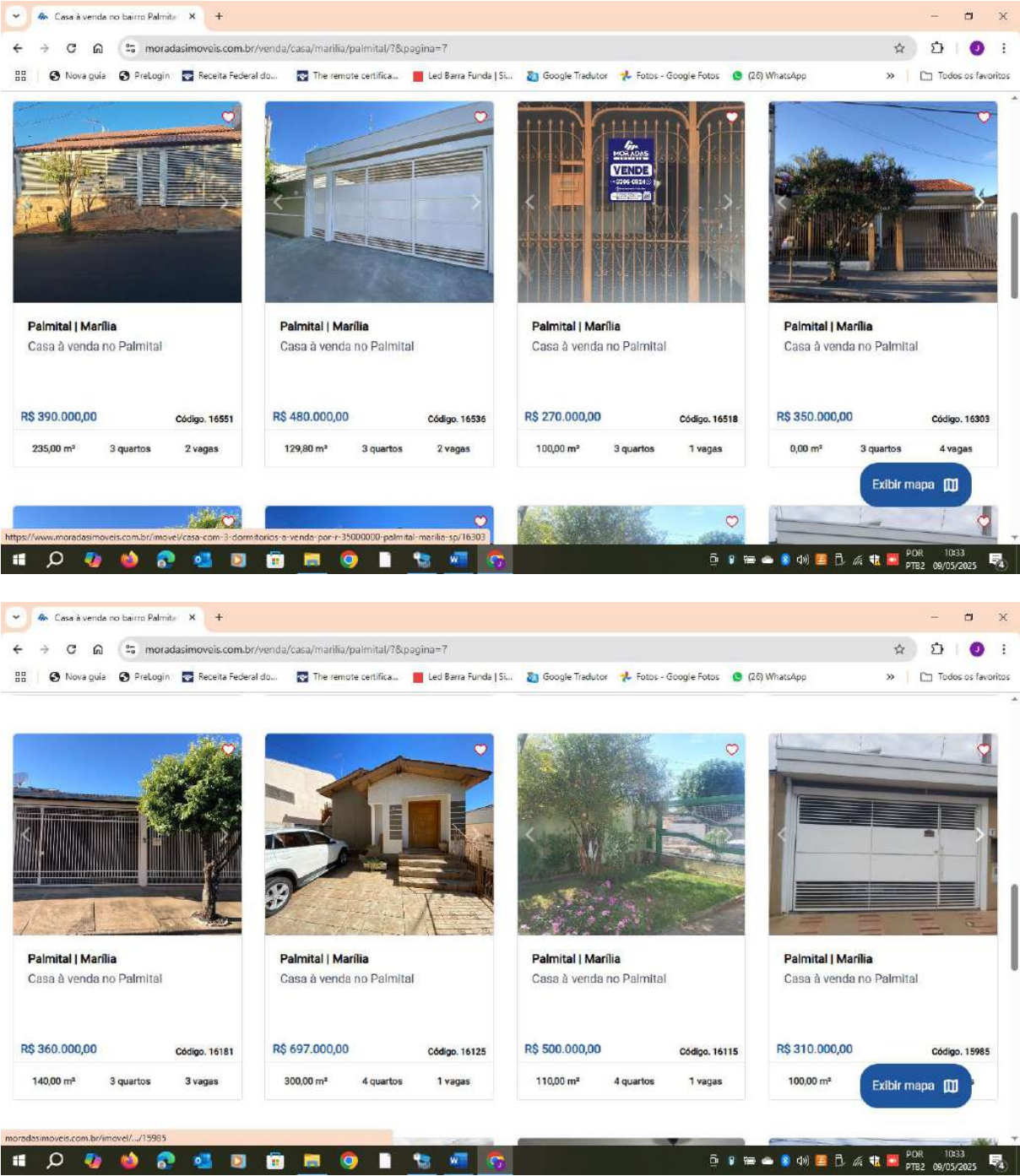
22

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



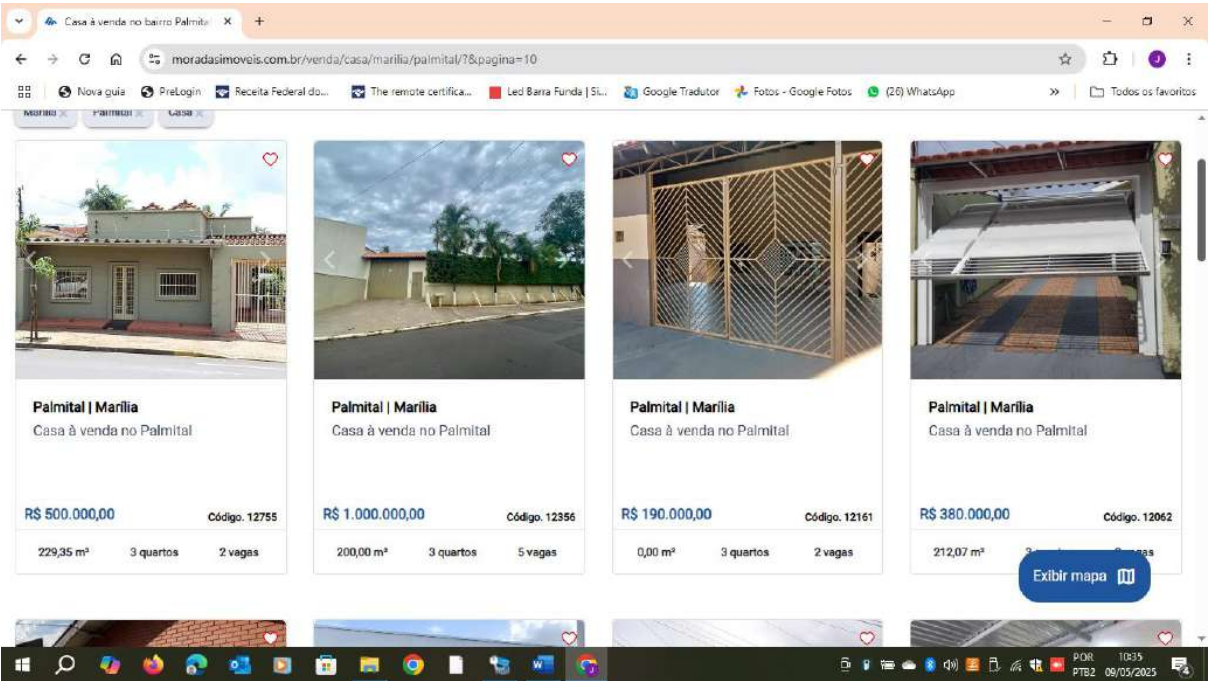
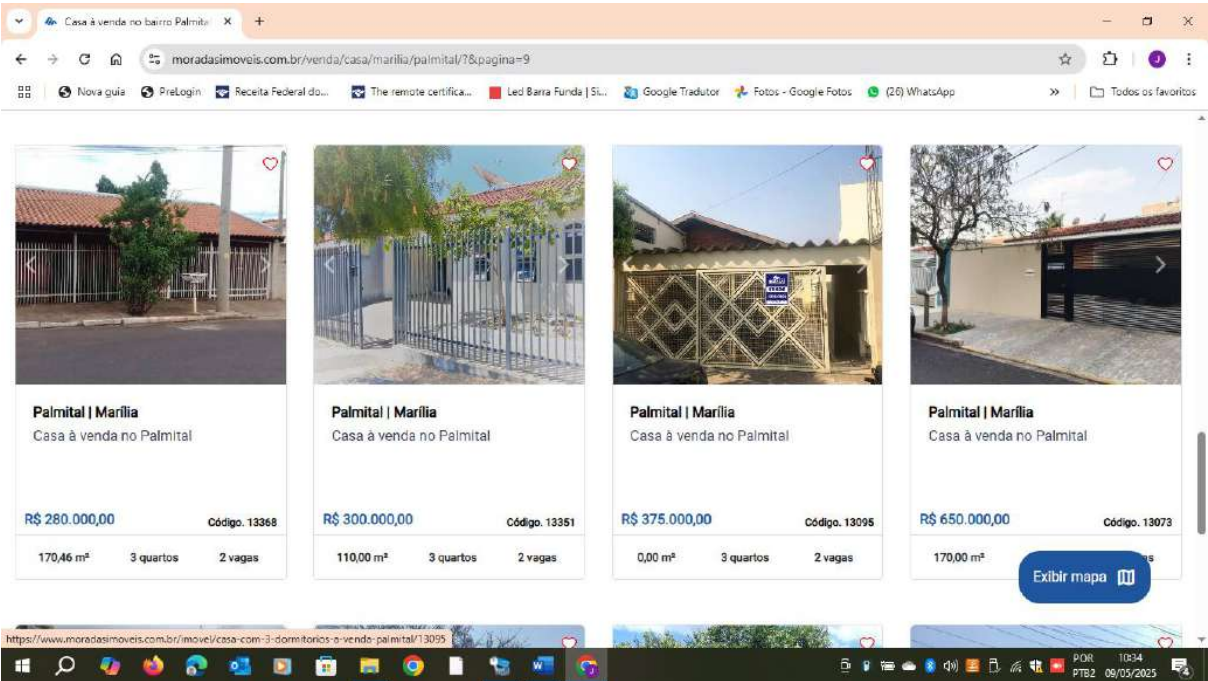
23

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



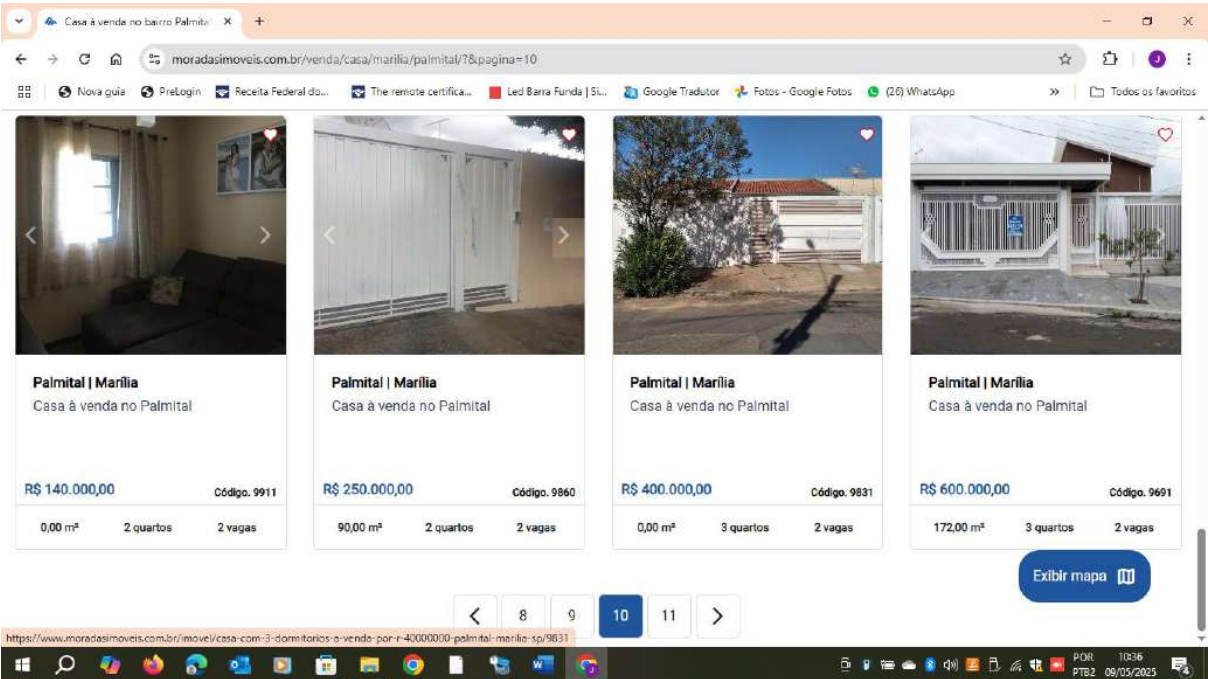
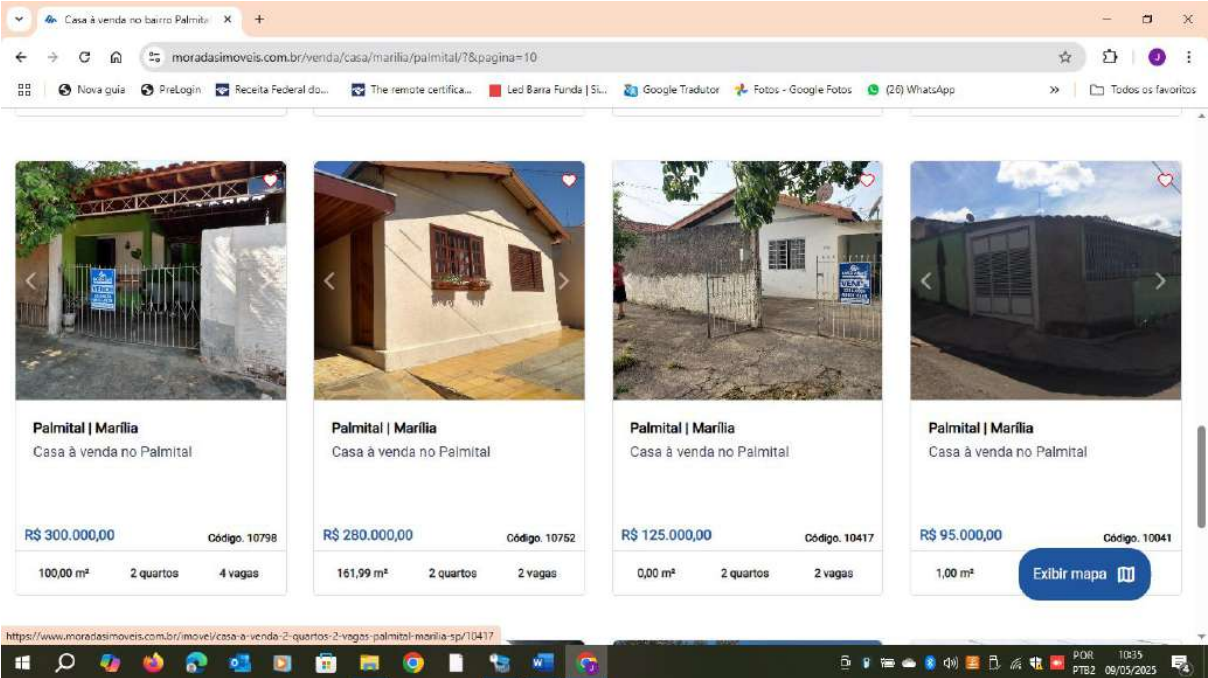
24

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



Este documento é original assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33, sob o número WMIA25700834294. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002258-30.2025.8.26.0344 e código smlqZHWK. Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Validação deste em https://projudi.tjsp.br/projudi/ - Identificador: PJVJT W3QK9 9KQGF SCPCU

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



OS REFERENCIAIS FORAM CONSULTADOS NO SITE DA EMPRESA MORADAS IMÓVEIS
NO PERÍODO DE 05 A 10 DE MAIO DE 2025.

Este documento é original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33, sob o número WMIA25700834294. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 100225830.2025.8.26.0344 e código smlqZHWK. Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3VJT W3QK9 9KQGF SCPCU

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

16. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS / VENDA

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO
R\$ 850,00

LOCALIZAÇÃO –TOPOGRAFIA ACIMA DO NÍVEL DA RUA /ACLIVE-MEIO DE QUADRA
DEPRECIA 10%
R\$ 765,00

INDICE CUB-R\$ -SINDUSCON -ABRIL 2025
R\$ 2.459,22

AREA CONSTRUÍDA CF CERTIDÃO DE VALOR VENAL
175,68 M²

ÁREA DE TELHEIRO-GARAGEM-CORREDOR-VARANDA-EDÍCULA-MEDIDA APROXIMADA
ENCONTRADA NO LOCAL
85,00 M²

AREA DO TERRENO CF MATRÍCULA / CERTIDÃO VALOR VENAL
250,00 M²

AREA DE CONSTRUÇÃO CF PLANTAS
90,00 M²

TABELA ROSS HEIDECKE-VIDA ÚTIL 60 ANOS
35,40 % -CLASSIFICAÇÃO REPAROS REGULARES SIMPLES

M² DE ÁREA CONSTRUÍDA-R\$ 2.459,92 X 90,00 M²= R\$ 221.392,80

M² DE TELHEIRO R\$ 368,99 X 85,00 M² = R\$ 31.363,98

R\$ 221.392,80 + R\$ 31.363,98 = R\$ 252.756,80

R\$ 252.756,80 – 35,40 %=R\$ 163.280,89

VL DO M² DE TERRENO R\$ 765,00 M² X 250,00 M² = R\$ 191.250,00

TERRENO R\$ 191.250,00+ ÁREA CONSTRUÍDA R\$ 163.280,89 = R\$ 354.530,89

Este documento é original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33 sob o número WMIA25700834294
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002258-30.2025.8.26.0344 e código smlqZhwk.
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVJT W3QK9 9KQGF SCPCU

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

17. CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, segundo técnicas de avaliações, aliadas a expertise deste subscritor que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

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

Para a venda do imóvel 100 % nesta data, no estado em que se encontra, a estimativa **APROXIMADA** é de:

R\$ 354.530,89 trezentos e cinquenta e quatro mil quinhentos e trinta reais oitenta e nove centavos

(+6 %)R\$ 375.802,74 trezentos e setenta e cinco mil oitocentos e dois reais setenta e quatro centavos

(-6 %) R\$ 333.259,03 trezentos e trinta e três mil duzentos e cinquenta e nove reais três centavos

Att

MARÍLIA 09 DE MAIO DE 2025
JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO
CRECI 43645/CNAI 18269

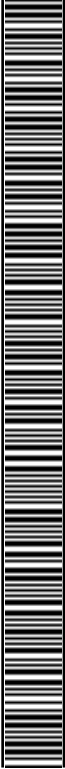
Este documento é original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33, sob o número WMIA25700834294. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 100225830.2025.8.26.0344 e código smlqZHWk. Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3VJT W3QK9 9KQGF SCPCU

28

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

ANEXO

Este documento é original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33 sob o número WMIA25700834294 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002258-30.2025.8.26.0344 e código smlqZhWk.
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVJT W3QK9 9KQGF SCPCU



29
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

1º PROJETO 1955



30

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

2º PROJETO 1957

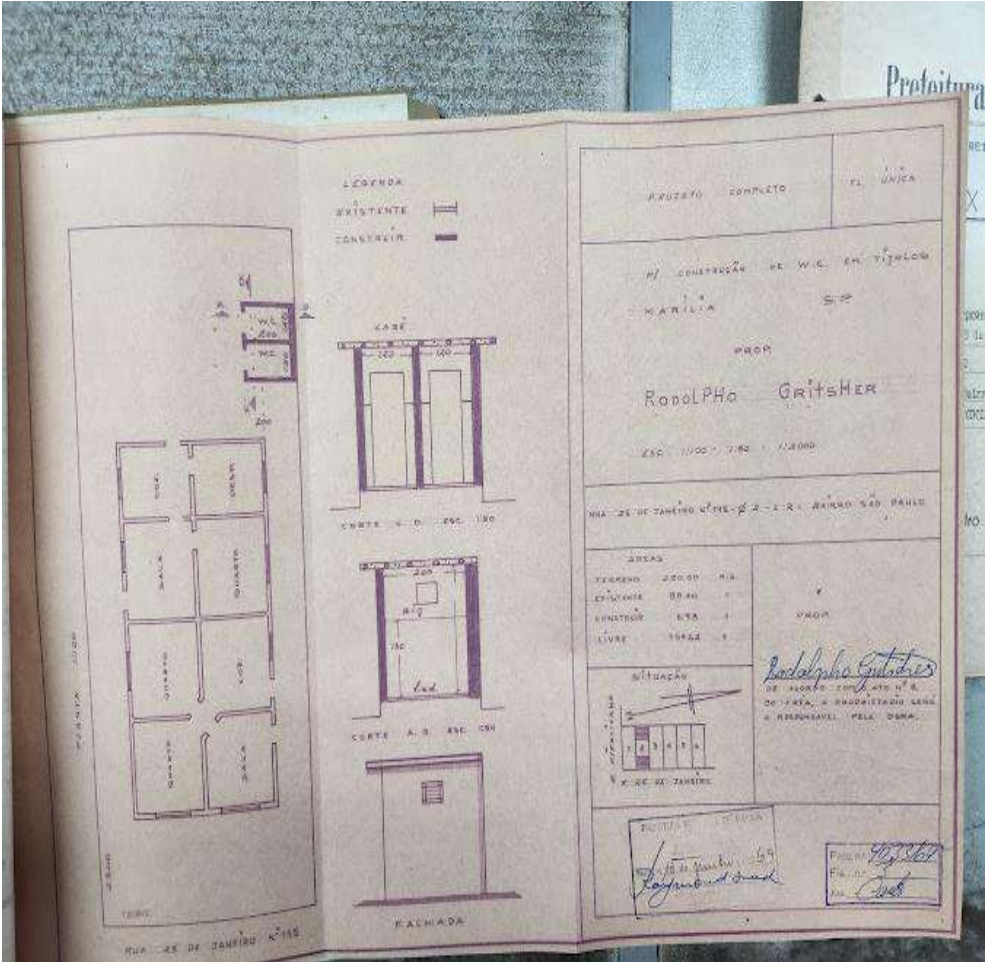


Este documento é uma cópia digital, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33 sob o número WMIA25700834294. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002258-30.2025.8.26.0344 e código smlqZHWK.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3VJT W3QK9 9KQGF SCPCU

31
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

3º PROJETO 1969



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3VJT W3QK9 9KQGF SCPCU

32

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

ANO 2025-CADASTRO 2033800—VALOR VENAL

PDF viewer interface showing the document: CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 0804577/2025. The document is titled "EXERCÍCIO DE LANÇAMENTO: 2025". It certifies that, according to the data bank, the venal values relative to the real estate taxes for the exercise of 2025, for the property registered in this municipality under the number 2033800, are as follows:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	2033800
Situação:	ATIVO
Proprietário:	SONIA SUMARA ZULIANI MAGON
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	25 DE JANEIRO, 195 -
Bairro/Loteamento:	SÃO PAULO - QUADRA: 0002 - LOTE: 0002
Área do Terreno:	250,00 m²
Área Construída:	175,68 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 55.324,13
Valor Venal Predial:	R\$ 84.845,22
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 140.169,35

PDF viewer interface showing the document: CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS Nº 0804578/2025. The document certifies that, as of the present date, in relation to the property number 2033800, below identified, there is NO EXISTING DEBT, but it is CONSTANT DEBT TO BE PAID, according to the relation below, in the Real Estate Cadastre of this municipality.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº do Cadastro:	2033800
Situação:	ATIVO
Proprietário:	SONIA SUMARA ZULIANI MAGON
Compromissário:	
Possuidor:	
Local do Imóvel:	25 DE JANEIRO, 195 -
Bairro/Loteamento:	SÃO PAULO - QUADRA: 0002 - LOTE: 0002
Cidade/UF:	MARILIA/SP

RELAÇÃO DE DÉBITOS				
Tributo	Exercício	Situação	Próxima Parcela	Última Parcela
Imposto Predial	2025	Ativo	15/05/2025	15/12/2025

ATENÇÃO: Ficando ressalvado o direito da Prefeitura exigir a qualquer tempo, os créditos tributários que venham a ser apurados como adiantamento de imposto por parte do contribuinte.

Este documento é original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33, sob o número WMIA25700834294. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 100225830-2025.8.26.0344 e código smlqZHWK. Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3VJT W3QK9 9KQGF SCPCU

33
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

RIC AMBIENTAL 14635-11

04 Abril 2025 (2).pdf

Total: 2.053,68 100,00
(*) Encargos Sociais: 177,10%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	2.008,97	0,31	R-1	2.459,22	0,31	R-1	2.985,19	0,36
PP-4	1.879,55	0,30	PP-4	2.298,18	0,25	R-8	2.416,14	0,31
R-8	1.705,33	0,27	R-8	2.053,68	0,25	R-16	2.823,15	0,25
PIS	1.391,90	0,26	R-16	1.995,66	0,26			

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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2025 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.383,74	0,24	CAL-8	2.521,46	0,27
CSL-8	2.060,09	0,21	CSL-8	2.218,24	0,24
CSL-16	2.747,47	0,21	CSL-16	2.902,55	0,24

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.182,29	0,26
GI	1.109,45	0,23

(*) 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: Seco/SindusCon-SP

Este documento é original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33 sob o número WMIA25700834294. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002258-30.2025.8.26.0344 e código smlqZHWk. Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3VJT W3QK9 9KQGF SCPCU

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

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração, somente o estudo para VENDA no estado que se encontra.

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

Os Direitos deste Parecer Mercadológico, pertencem a José Albino Martins Manzano Creci 43645, Cnai 18269, sendo proibido a sua reprodução.

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

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

DADOS DO ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO:

José Albino Martins Manzano Negócios Imobiliários
CNPJ 15749737/0001-89 - CRECI J 23727
Rua José Medina, 50 – PQ Das Esmeraldas-Marília-SP -CEP 17516-715
Tel. 14 - 3316-7727 / 14 99745 2256
Site: www.imoveismanzano.com.br
e-mail: josealbino@imoveismanzano.com.br



Eletrônico de Imóveis

R.3/11.844.= Data: 29 de abril de 1 981.=

R.4/11.844.- Data: 20 de setembro de 1982.-

Por escritura de doação, lavrada em data de 24 (vinte e quatro) de agosto do corrente ano, no Terceiro Cartório de Notas e Ofício de Justiça local, a proprietária Francisca Critscher, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora do cid. nº 030.321-668-96, doou sua parte ideal no imóvel correspondente a metade ($\frac{1}{2}$), a APARECIDA LUCIA BONIOTTI DA SILVA, portadora do RG.nº 16.546.820-SP., do lar, assistida de seu marido PEDRO AMILCAR-ELEOTERIO DA SILVA, contador, casados sob o regime de comunhão de bens e anteriormente à Lei nº 6.515/77, inscritos no CPF; - sob nº 798.450.618-34 (em conjunto), e a LUZIA DO CARMO BONIOTTI, solteira, maior, escrituraria, portadora do RG. nº 8.381.-194-SP., todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 24 de Dezembro n° 2.001, sem condições, e foi dado para efeitos fiscais o valor de cr\$ 175.356,70 (cento e setenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e seis cruzeiros e setenta centavos).=//=
O Oficial Substituto: [assinatura] (Edson Guilherme Varjão).=//=

R.5/11.844.- Data: 20 de setembro de 1.982.-

Pela mesma escritura ficou reservado à donatária FRANCISCA - GRITSCHER, supra qualificada, o USUFRUTO VITALÍCIO da metade ideal no imóvel, ao qual foi dado para efeitos fiscais, o valor de cr\$ 58.452,20 (cincoenta e oito mil quatrocentos e cinquenta e dois cruzeiros e vinte centavos).= /= /= /= /= /= /= /= /= /= /= /=
O Oficial Substituto: (Edson Guilherme Varjão).= /= /=

R.6/11.844 - Na conformidade de FORMAL DE PARTILHA, datado de 13 de julho de 1.993, aditado em 14 de setembro de 1.993, protocolado e microfilmado neste cartório sob nº 75985-7 expedido pelo M. Juiz de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de Marília, extraído dos autos de arrolamento dos bens deixados por falecimento de MARINEIDE GRITSCHER MICHELETTI, ocorrido no dia 01 de outubro de 1.992 (processo nº 1.703/92 - Cartório do 3º Ofício Cível de Marília), a PORTE IDEAL DE 25% DO IMÓVEL, cujo valor venal é de Cr\$ 800.570,00, foi partilhada na seguinte proporção a.....

PORTE IDEAL DE 1/8 a:

onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Ficha: 02. =
fls. 1048

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

Ano: 1 993. =

MATRÍCULA N.º 11.844. = (continuação)...

ADALBERTO MICHELETI, brasileiro, viúvo-meeiro, oficial de farmácia, portador do Rg nº 3.194.805-SP, inscrito no CPF nº 276.348.338/00, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Bartira nº 21, Bairro Monte Castelo.

PARTE IDEAL DE 1/16 a:

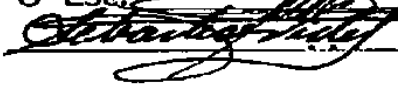
MIRIAM CLAUDIA MICHELETI, brasileira, separada judicialmente, do lar, portadora do RG nº 16.264.682, inscrita no CPF nº 170.382.568/31, residente e domiciliada nesta cidade, à rua Bartira nº 21, Jardim Monte Castelo.

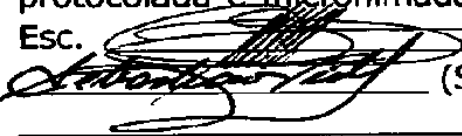
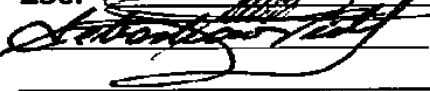
PARTE IDEAL DE 1/16 a:

PAULO HENRIQUE MICHELETI, brasileiro, solteiro, portador do RG nº 16.264.683, inscrito no CPF nº 096.337.958/38, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Bartira, nº 21, Bairro Monte Castelo. A partilha dos bens, foi homologada por sentença de 30 de abril de 1.993, que transitou em julgado. Marília, 04 OUT 1993 Esc. (Sóstheneas Ferreira Xavier). O Oficial (Antonio Roberto de Souza Valle).

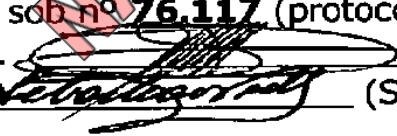
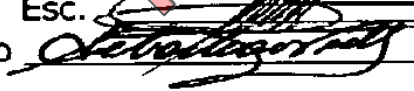
R. 7/11.844 - A proprietária **MIRIAM CLAUDIA MICHELETI**, qualificada no R. 6, **VENDEU** a parte ideal que possuía no imóvel correspondente a 1/16, pelo valor de R\$-201,00, para **MARLENE GRITSCHER LEITE**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 6.871.620-SSP-SP., casada no regime da comunhão de bens anteriormente a Lei nº 6.515/77, com **ORLANDO DA ROCHA LEITE**, brasileiro, aposentado, inscritos no CPF nº 139.959.798/15, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua 24 de Dezembro nº 3.103, nos termos da escritura pública, lavrada em notas do Terceiro Tabelionato de Marília-SP., livro 361, fls. 35, datada de 14 de setembro de 1.994, protocolada e microfilmada neste cartório sob o nº 78283.

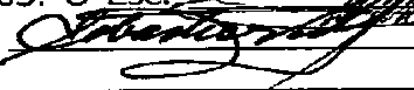
28 SET 1994 O Esc. Jorge Luis Silva Batista) Oficial (Antonio Roberto de Souza Valle).

Av.8/11.844 Fica **CANCELADO** o Usufruto objeto do R.3, em virtude do falecimento do usufrutuário RAYMUNDO GRITSCHER, ocorrido no dia 16 de fevereiro de 2.000, na conformidade da Certidão de Óbito, extraída do termo nº 35.825, fl.214, livro C-40, pelo Oficial de Registro Civil de Marília-SP, em 17 de fevereiro de 2.000, protocolada e microfilmada sob nº **108.795**. Marília, 10 de março de 2003. O Esc.  (Jorge Luís da Silva Batista). O Oficial Substituto  (Sebastião Vidal).HFR

Av.9/11.844 Fica **CANCELADO** o Usufruto objeto do R.5, em virtude do falecimento da usufrutuária FRANCISCA GRITCHER, ocorrido no dia 01 de junho de 2.001, na conformidade da Certidão de Óbito, extraída do termo nº 37.820, fl.1 V, livro C-44, pelo Oficial de Registro Civil de Marília-SP, em 01 de junho de 2.001, protocolada e microfilmada sob nº **108.795**. Marília, 10 de março de 2003. O Esc.  (Jorge Luís da Silva Batista). O Oficial Substituto  (Sebastião Vidal).HFR

Av.10/11.844 Na conformidade da Certidão de Casamento, extraída do termo nº 8.790, fl.218, livro B-69, pelo Cartório do Registro Civil – 2º Subdistrito de Bauru-SP, em 20 de março de 1.993, protocolada e microfilmada sob nº **108.795**, faço constar que ADALBERTO MICHELETI contraiu matrimônio com DALILA BENVINDO LUIZ, no dia 20 de março de 1.993, pelo regime de **Separação Total de Bens**, adotando ela o nome de DALILA BENVINDO LUIZ MICHELETI. Marília, 10 de Março de 2003. O Esc.  (Jorge Luís da Silva Batista). O Oficial Substituto  (Sebastião Vidal).HFR

Av.11/11.844 O regime da **Separação Total de Bens** do casal ADALBERTO MICHELETI e DALILA BENVINDO LUIZ MICHELETI, foi estabelecido através de escritura pública de convenção com pacto antenupcial, lavrada no 2º Cartório de Notas de Bauru-SP, livro 895, fl.109, datada de 19 de fevereiro de 1.999, apresentada por certidão das mesmas notas, datada de 08 de outubro de 1.999, devidamente registrada nesta Serventia sob nº **10.314, livro 3 – Registro Auxiliar**. Os documentos que deram origem a esta averbação encontram-se microfilmados sob nº **76.117 (protocolo nº 108.795)**. Marília, 10 de março de 2003. O Esc.  (Jorge Luís da Silva Batista). O Oficial Substituto  (Sebastião Vidal).HFR

Av.12/11.844 Na conformidade da Certidão de Casamento, extraída do termo nº 20.655, livro B-69, fl.255, pelo Registro Civil de Marília-SP, em 25 de novembro de 1.995, protocolada e microfilmada sob nº **108.795**, faço constar que PAULO HENRIQUE MICHELETI contraiu matrimônio com SONIA CRISTINA RIBEIRO, no dia 25 de novembro de 1.995, pelo regime da **Comunhão Parcial de Bens**, adotando ela o nome de SONIA CRISTINA RIBEIRO MICHELETI. Marília, 10 de março de 2003. O Esc.  (Jorge Luís da Silva Batista). O Oficial Substituto  (Sebastião Vidal).HFR

Av.13/11.844 Na conformidade da Certidão de Casamento, extraída do termo nº 12.932, fl.98, livro B-91, pelo Cartório do Registro Civil de Araçatuba-SP, em 18



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

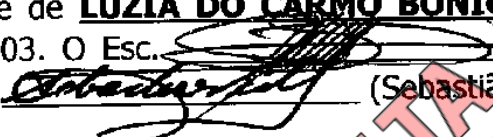
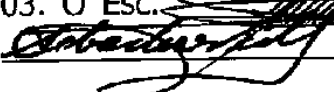
REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

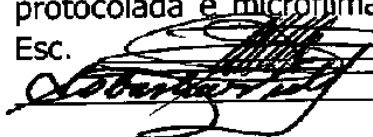
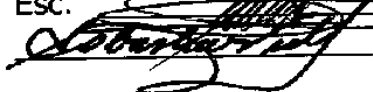
Ficha: 03 fls. 1050

LIVRO Nº 2

Ano: 2003

MATRÍCULA Nº **11.844**

de abril de 1.988, protocolada e microfilmada sob nº **108.795**, faço constar que **LUZIA DO CARMO BONIOTTI** contraiu matrimônio com **AVELINO RODRIGUES DOS SANTOS**, no dia 16 de abril de 1.988, pelo regime da **Comunhão Parcial de Bens**, adotando ela o nome de **LUZIA DO CARMO BONIOTTI DOS SANTOS**. Marília, 10 de março de 2003. O Esc.  (Jorge Luis da Silva Batista). O Oficial Substituto  (Sebastião Vidal).HFR

R.14/11.844- Os proprietários MARLENE GRITSCHER LEITE, inscrita no CPF sob nº 290.126.038-11 e seu marido ORLANDO DA ROCHA LEITE, militar, portador do RG nº 2.121.237-SP; ADALBERTO MICHELETTI assistido de sua mulher DALILA BENVINDO LUIZ MICHELETTI, brasileira, auxiliar de farmácia, portadora do RG nº 30.325.941-3-SP, inscrita no CPF sob nº 137.222.918-36, aqui residentes e domiciliados à Rua Bartira, 21; PAULO HENRIQUE MICHELETTI, do comércio, assistido de sua mulher SONIA CRISTINA RIBEIRO MICHELETTI, brasileira, do lar, portadora do RG nº 24.362.251-X-SP, inscrita no CPF sob nº 158.254.798-05, aqui residentes e domiciliados à Rua Bartira, 21; LUZIA DO CARMO BONIOTTI DOS SANTOS, do lar, portadora do RG nº 8.381.194-1-SP, inscrita no CPF sob nº 063.920.208-02, assistida de seu marido AVELINO RODRIGUES DOS SANTOS, padeiro, portador do RG nº 19.848.684-4-SP, inscrito no CPF sob nº 061.633.308-03, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Araçatuba-SP, à Rua João Ferrari, 48 e APARECIDA LÚCIA BONIOTTI DA SILVA, do lar, portadora do RG nº 16.546.820-8-SP, inscrita no CPF sob nº 083.105.248-11 e seu marido PEDRO AMILCAR ELEOTERIO DA SILVA, comerciante, portador do RG nº 9.931.984-6-SP, inscrito no CPF sob nº 798.450.618-34, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Araçatuba-SP, à Rua Augusto Keller, 783, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 10.000,00, a **ALICE AKEMI MINANI**, brasileira, solteira, maior, comerciante, portadora do RG nº 19.337.430-4-SP, inscrita no CPF sob nº 120.043.628-80, aqui residente e domiciliada à Rua Afonso Pena, 778, nos termos de escritura pública, lavrada no 3º Tabelião de Notas de Marília-SP, livro 507, páginas 355/357, datada de 27 de dezembro de 2.002, protocolada e microfilmada sob nº **108.795**. Marília, 10 de março de 2003. O Esc.  (Jorge Luis da Silva Batista). O Oficial Substituto  (Sebastião Vidal).HFR

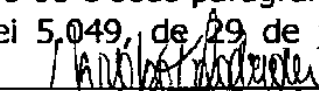
Av.15/11.844- Nos termos do requerimento, passado nesta cidade em 14 de março de 2003, acompanhado das cópias reprográficas da Cédula de Identidade (RG), e do Cartão de Identificação do Contribuinte (CIC), devidamente autenticadas, e ainda certidão de nascimento, datada de 03 de junho de 1.997, expedida pelo Oficial de Registro Civil de Marília-SP, extraída do termo nº 95.172, livro A-93, fls.

173 protocolados e microfilmados sob nº **108.979**, faço constar que o nome correto da proprietária é **ALICE AKEMI MINAMI** e não como constou do R.14. Marília, 21 de Março de 2003. O Esc.  (Jorge Luís da Silva Batista). O Oficial Substituto  (Sebastião Vidal).

fls. 1051

Av.16/11.844- Na conformidade da Certidão nº 738/2003, expedida pela Prefeitura Municipal de Marília-SP, em 08 de agosto de 2.003 e requerimento, passado nesta cidade, em 15 de julho de 2.003, protocolados e microfilmados sob nº **110.401**, faço constar que a construção constante da abertura desta matrícula trata-se de prédio residencial, em tijolos sob os nº 195 (cento e noventa e cinco) e 197 (cento e noventa e sete) da Rua 25 de Janeiro, e não como constou de Marília, 14 de Agosto de 2003. O Esc.  (Haroldo Félix Rodrigues). O Substituto do Oficial  (Jorge Luís da Silva Batista).HFR

Av.17/11.844- Na conformidade da Certidão nº 738/2003, expedida pela Prefeitura Municipal de Marília-SP, em 08 de agosto de 2.003 e requerimento, passado nesta cidade, em 15 de julho de 2.003, protocolados e microfilmados sob nº **110.401**, faço constar que foi efetuado o cancelamento da numeração 195 (cento e noventa e sete) do prédio residencial em tijolos, ficando a construção com o número **195 (cento e noventa e cinco)** da Rua 25 de Janeiro. Marília, 14 de Agosto de 2003. O Esc.  (Haroldo Félix Rodrigues). O Substituto do Oficial  (Jorge Luís da Silva Batista).HFR

R.18/11.844- A proprietária ALICE AKEMI MINAMI, já qualificada, **VENDEU** imóvel desta matrícula a **FERNANDO BORGUES**, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 22.035.554-X-SP, inscrito no CPF sob nº 141.326.458-19 e sua mulher **RUTH KAORU SAITO BORGUES**, brasileira, professora, portadora do RG nº 24.507.666-9-SP, inscrita no CPF sob nº 158.162.158-25, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, aqui residentes domiciliados à Rua Jorge Nasser, 234, pelo valor de R\$ 26.000,00, na conformidade do instrumento particular, contrato nº **8.0320.6765900-6**, passado nesta cidade em 15 de julho de 2.003, protocolado e microfilmado sob nº **110.402**, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380 de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1.966. Marília, 14 de Agosto de 2003. O Esc.  (Haroldo Félix Rodrigues). O Substituto do Oficial  (Jorge Luís da Silva Batista).HFR

R.19/11.844- Os proprietários FERNANDO BORGUES e sua mulher RUTH KAORU SAITO BORGUES, já qualificados, **DERAM** o imóvel desta matrícula em **HIPOTEC** a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF**, com sede no setor Bancário Sua quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04 para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$ 24.383,62, com utilização de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), que deverá ser paga no prazo de 239 meses, incidindo juros à taxa anual nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722%, e demais condições constantes do título, n





Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

fls. 1052

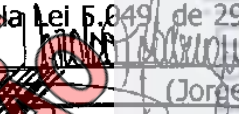
REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

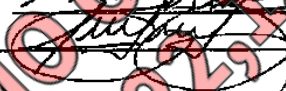
Ficha: 04

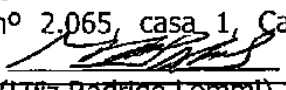
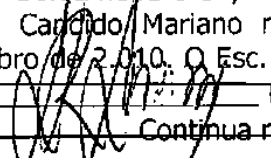
LIVRO Nº 2

Ano: 2003

MATRÍCULA Nº 11.844

conformidade do instrumento particular, contrato nº **8.0320.6765900-6**, passado nesta cidade, em 15 de julho de 2.003, protocolado e microfilmado sob nº **110.402**, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1.966. Marília, 14 de Agosto de 2003. O Esc.  (Jorge Luís da Silva Batista).HFR

Av.20/11.844- Fica **CANCELADA** a Hipoteca objeto do **R.19**, à vista de autorização da Credora, constante do instrumento particular, passado nesta cidade, em 21 de outubro de 2.008, protocolado e microfilmados sob nº **136.947**. Marília, 14 de novembro de 2008. O Esc.  (Marcos César de Almeida). O Escrevente Substituto  (Milton César da Silva Colombo).JXJ

R.21/11.844- Conforme escritura pública lavrada pelo 1º Tabelião de Marília-SP em 15 de dezembro de 2.008 (livro 974, páginas 138/140), protocolada e microfilmada sob nº **154.023**, os proprietários, FERNANDO BORGUES e sua esposa, RUTH KAORU SAITO BORGUES, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula por R\$ 29.000,00 a **SONIA SUMARA ZULIANI MAGON**, brasileira, do lar, RG nº 17.656.845-SP, CPF nº 344.694.998-46, casada pelo regime da comunhão parcial de bens após a Lei 6.515/77 com **ANTONIO ONIVALDO MAGON**, brasileiro, gerente de vendas, RG nº 14.344.234-SP, CPF nº 085.858.508-17, residentes e domiciliados na Rua dos Periquitos nº 285, Marília-SP, **CRISTINA ZULIANI CAETANO**, brasileira, do lar, RG nº 27.446.687-SP, CPF nº 180.899.868-54, casada pelo regime da comunhão parcial de bens após a Lei 6.515/77 com **WILLIAM CAETANO**, brasileiro, autônomo, RG nº 17.655.438-SP, CPF nº 058.498.478-20, residente e domiciliada na Rua dos Periquitos nº 285, Marília-SP, **SILVIA REGINA ZULIANI SILVA**, brasileira, do lar, RG nº 15.641.492-SP, CPF nº 120.044.938-01, casada pelo regime da comunhão parcial de bens após a Lei 6.515/77 com **CLAUDIO LUIZ DA SILVA**, brasileiro, contador, RG nº 17.655.624-SP, CPF nº 034.122.728-50, residentes e domiciliados na Rua José Lacava nº 530-B, Campo Grande-MS, **REGINA CELIA ZULIANI**, brasileira, solteira, maior, comerciante, RG nº 16.376.177-SP, CPF nº 055.398.558-25, residente e domiciliada na Rua Coronel Zózimo nº 220, apto. A-2, Campo Grande-MS, e **FLAVIA ZULIANI**, brasileira, solteira, maior, estudante, RG nº 30.824.881-8-SP, CPF nº 287.803.348-57, residente e domiciliada na Rua Cândido Mariano nº 2.065, casa 1, Campo Grande-MS. Marília, 3 de dezembro de 2.010. O Esc.  (Marcos César de Almeida). O Oficial  (Luiz Rodrigo Lemmi).

Continua no verso.

Segundo Registro de Imóveis
MARILIA - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33 sob o número WMIA25700834294. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 100225830.2025.8.26.0344 e código A7VAwQ5e.

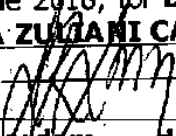
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3VJT W3QK9 9KQGF SCPCU

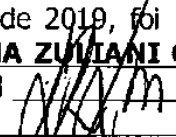


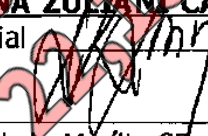
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

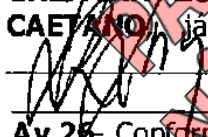
CNM: 123836.2.0011844-65

fls. 1053

Av.22- Conforme **ordem de indisponibilidade (protocolo 201805.1615.00510760-IA-990)** expedida pela 4ª Vara do Trabalho de Uberlândia-MG nos autos **00119889520175030104**, protocolada sob nº **214272** em 17 de maio de 2018, foi **DECRETADA A INDISPONIBILIDADE DOS BENS DE CRISTINA ZULIANI CAETANO**, CPF 180899868-54. Marília, 25 de maio de 2018. O Oficial  (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.23- Conforme **ordem de indisponibilidade (protocolo 201904.2513.00780659-IA-310)** expedida pela 4ª Vara do Trabalho de Uberlândia-MG nos autos **00119707420175030104**, protocolada sob nº **221607** em 26 de abril de 2019, foi **DECRETADA A INDISPONIBILIDADE DOS BENS DE CRISTINA ZULIANI CAETANO**, CPF 180899868-54. Marília, 3 de maio de 2019. O Oficial  (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.24- Conforme **certidão 189/2019**, expedida pela 5ª Vara Cível de Maringá-PR em 5 de junho de 2019 nos autos 0012737-07.2016.8.16.0017, e requerimento passado em Curitiba-PR em 6 de dezembro de 2019, protocolados sob nº **227995** em 12 de março de 2020, **CONSORCIO EMPREENDEDOR DO CATUAÍ SHOPPING CENTER MARINGÁ**, com sede na Avenida Colombo nº 9161, Maringá-PR, CNPJ 15086078/0001-48, ajuizou EXECUÇÃO de R\$ 87704,61 perante a 5ª Vara Cível de Maringá-PR contra **CRISTINA ZULIANI CAETANO**, já qualificada. Marília, 19 de março de 2020. O Oficial  (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.25- Conforme **certidão** expedida pela 3ª Vara Cível de Marília-SP em 17 de março de 2022 nos autos 1017049-43.2021.8.26.0344 e requerimento passado em Marília-SP em 8 de junho de 2022, protocolados sob nº **245492** em 8 de junho de 2022, **KIOSHI TOKUMO**, CPF 015799138-57, ajuizou EXECUÇÃO de R\$ 29642,80 perante a 3ª Vara Cível de Marília-SP contra **CRISTINA ZULIANI CAETANO**, já qualificada, **JOAQUIM CAETANO**, CPF 162557808-30, **VITÓRIA CRISTINA ZULIANI CAETANO ROSA**, CPF 466064138-42, e **WILLIAM CAETANO**, já qualificado. Marília, 15 de junho de 2022. O Oficial  (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.26- Conforme **termo de penhora** expedido pela 5ª Vara Cível de Maringá-PR em 19 de julho de 2024 nos autos 0012737-07.2016.8.16.0017 da **Execução de Título Extrajudicial** movida pelo **CONSORCIO EMPREENDEDOR DO CATUAÍ SHOPPING CENTER MARINGÁ**, já qualificado, contra **CRISTINA ZULIANI CAETANO**, já qualificada, protocolada sob nº **265073** em 24 de julho de 2024, a **PARTE IDEAL de 1/5** do imóvel desta matrícula foi **PENHORADA** para garantir a dívida de R\$ 269042,50, figurando a executada como depositária, não constando que o cônjuge da executada e proprietário, William Caetano, tenha sido intimado da penhora. Marília, 5 de agosto de 2024. O Oficial Substituto  (Jorge Luis da Silva Batista).

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALBINO MARTINS MANZANO, protocolado em 09/05/2025 às 11:33 sob o número WMIA25700834294. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002258-30.2025.8.26.0344 e código A7VAWQ5e.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3VJT W3QK9 9KQGF SCPCU