PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO - ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

1 – <u>SOLICITANTE:</u>

<u>EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA – ESTADO DE SÃO PAULO.</u>

PROCESSO N°: 1000894-08.2019.8.26.0320 QUE TRAMITA NA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA.

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

ASSUNTO: VALOR DA EXECUÇÃO/CALCULO/ATUALIZAÇÃO.

REQUERENTE: ROLAMAR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

REQUERIDO:LEANDRO CARDOSO DA SILVA AMORIM.

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO:

Imóvel localizado a Rua Luiz Casemiro, nº147, Jardim Dos Jequitibás, no Município de Limeira – SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO - ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

2. Índice

1 - Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....pag.01

2 - Índice.....pag.02

3 - Objetivo.....pag.03

4 - Número do Parecer.....pag.03

5 - Da competência, partes da ABNT.....pag.04/05

6 - Abreviaturas.....pag.06

7 Preliminares, descrição, vistoria..... pag.07/08

8 - Características da região/ melhorias e confrontações.....pag.09

09 - Localização / Vista aérea por satélite.....pag.10

10 – Documentação em anexo/Foto do imóvel.....pag.11/25

11 – Metodologia aplicada.....pag.26

12 -Fonte de pesquisas referenciais.....pag.26

13 - Imóveis referenciais.....pag.27/29

14 - Tabela de cálculo para homogeneização.....pag.30/31

15 - Conclusão.....pag.32/33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO - ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

3-OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o **Valor Mercadológico de venda** do seguinte imóvel:

a) Imóvel localizado a Rua Luiz Casemiro, nº147, Jardim Dos Jequitibás, no Município de Limeira – SP, matricula 74.677 no 2º Cartório Oficial de Registro de Imóveis do Município de Limeira – SP.

4 – NÚMERO DESTE PARECER - "PTAM".

"PTAM–CF 220*01/2025"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO - ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

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 como 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. ºs957, 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.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO - ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO - ATUALIZAÇÃO.
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

CM² - 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 CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO - ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

7– PRELIMINARES

7.1 – Por solicitação do Exmo. "Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Limeira - SP, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "**Valor Real Mercadológico de venda** do seguinte imóvel:

a) **7.1.1**– Imóvel localizado a Rua Luiz Casemiro, nº147, Jardim Dos Jequitibás, no Município de Limeira – SP, matricula 74.677 no 2º Cartório Oficial de Registro de Imóveis do Município de Limeira – SP.

Descrição do Imóvel:

1. Caracterização Geral do Imóvel
Lote de terreno com 9,31 metros de frente para a Rua Luiz Casemiro, 21,50 metros do lado direito, 21,50 metros do lado esquerdo e 9,31 metros de fundo, **perfazendo um total de 200,17 metros quadrados.** Sobre o lote de matrícula 74.677, existem duas unidades residenciais geminadas térreas semi- acabadas, sendo em lote único e indivisível, não há até o momento desmembramento formal. Contando em seu todo com 04 quartos sendo que um deles está inacabado, 02 salas, 02 cozinhas, 02 banheiros 02 áreas de serviço, 02 vagas descobertas para veículos e quintal, **perfazendo um total de 98,00 metros quadrados de construção.**

- **Dimensões e Estrutura:**
  A estrutura principal está concluída, incluindo fundações, pilares, vigas e lajes, as paredes internas e externas encontram-se rebocadas em parte.
- **Acabamentos Internos:**
  O piso interno é revestido parte com material cerâmico e parte em porcelanato, em estado funcional, embora com pequenos desgastes. As paredes internas são revestidas com pintura simples, mostrando manchas esparsas, as paredes externas encontram-se sem pintura parte com reboco, parte chapiscada ou em alvenaria exposta.
- **Banheiros (2):** Cada banheiro possui pia, vaso sanitário e revestimento em cerâmica nas áreas molhadas. Ambas as unidades se encontram em estado funcional.
- **8. Condição Geral:**
  O imóvel apresenta características de uma obra em estágio avançado de construção, mas ainda exige finalização em diversos aspectos, como acabamento, pintura, além de revestimentos internos e externos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO - ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

7.2 – VISTORIA.

Estive no dia 06/01/2025 as 9:00 horas, a Rua Luiz Casemiro, nº147, Jardim dos Jequitibás, no Município de Limeira – SP, me acompanharam na vistoria ao imóvel a Sra. Maria Hilda, Sra. Maria Aparecida, Dra. Giuliana de Paula Ferreira, Sr. Leandro Canton e Sr. Lucas Ferraccioli.

8 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

Consta no subitem **7.1.1.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO - ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

9 - Características de localização.

9.1- Características de localização do imóvel.

- 9.1.1- – Imóvel residencial, localizado a Rua Luiz Casemiro, nº147, Jardim dos Jequitibás, no Município de Limeira – SP. O imóvel está localizado em um bairro residencial, classificado como popular. O comércio local é diversificado contando com pequenos estabelecimentos, além de escolas e unidades de saúde pública a uma distância acessível. O imóvel está localizado a aproximadamente 6,00 Km do centro.

9.1.2 - Melhorias públicas

O imóvel está situado em um bairro com característica de uso predominantemente residencial, com toda infraestrutura necessária, todas as ruas do entorno são pavimentadas e possuem, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo e linhas de transporte.

9.1.3 - CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas

nos contratos que já estão anexados ao processo:

n°1000894.08.26.8.26.0320 que tramita na 1ª Vara Cível da Comarca de

Limeira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO - ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

10 – LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO - ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

11. -DOCUMENTAÇÃO ANEXA

DADOS CADASTRAIS, MATRÍCULAS E CONTRATOS, ESTÃO JÁ ANEXADOS NO PROCESSO 1000894-08.2019.8.26.0320 QUE TRAMITA NA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA.

12. – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO.

“FACHADA”





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6



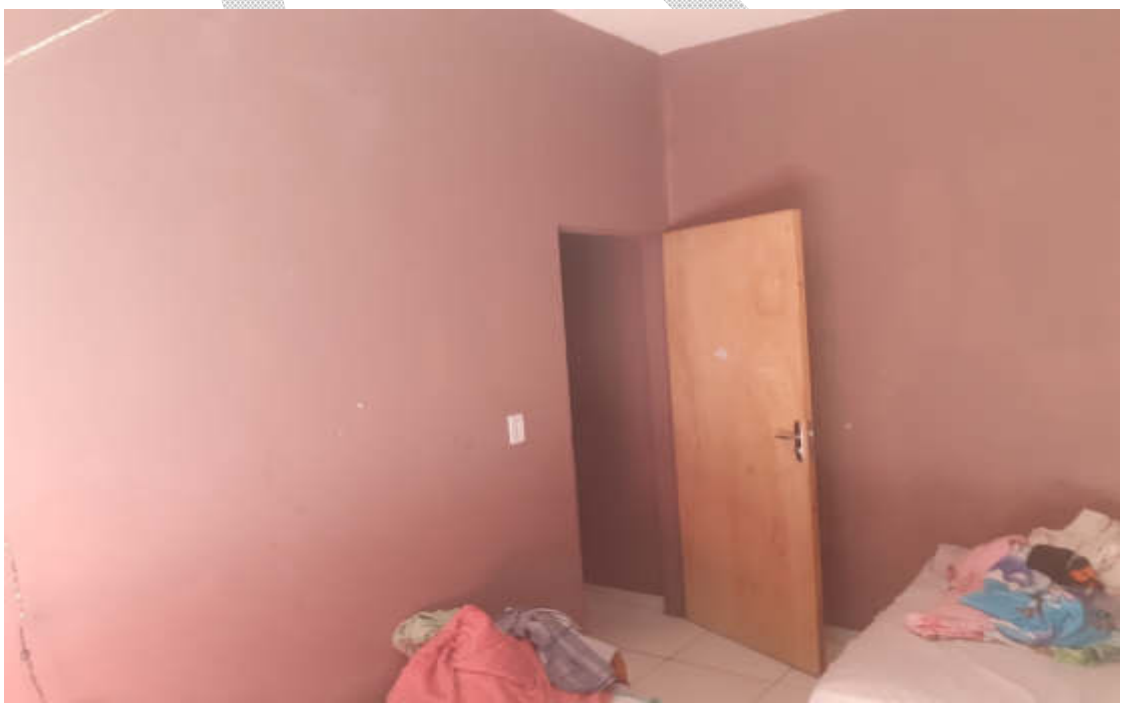


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

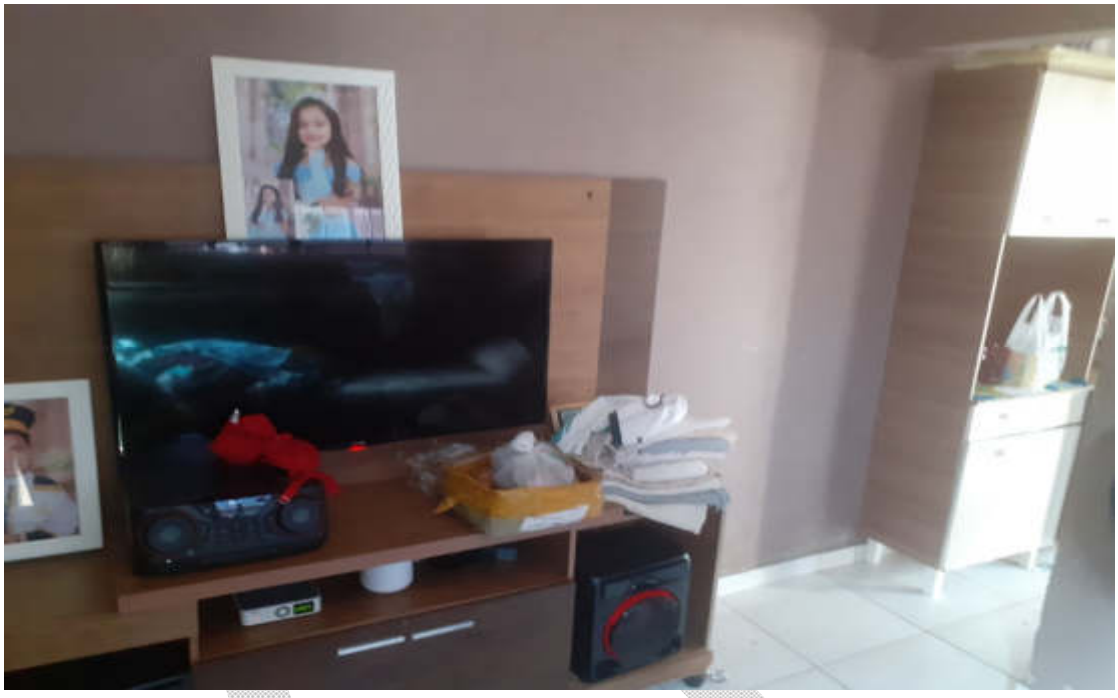
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78

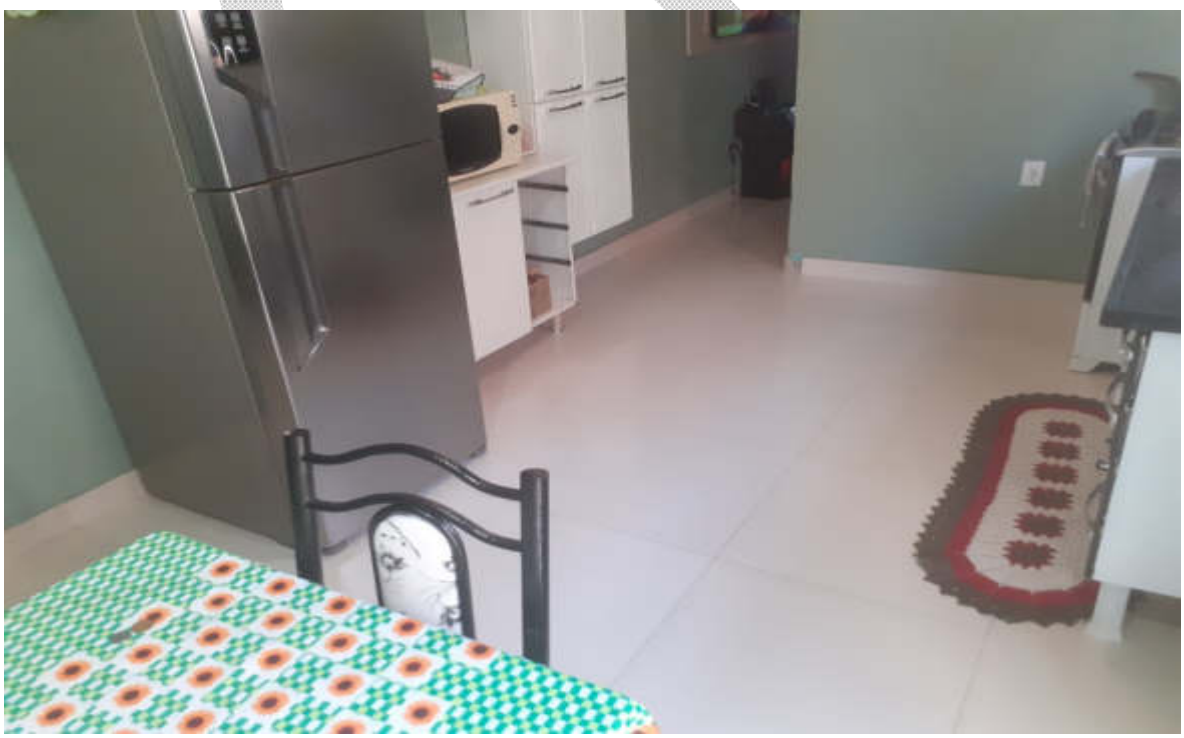




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

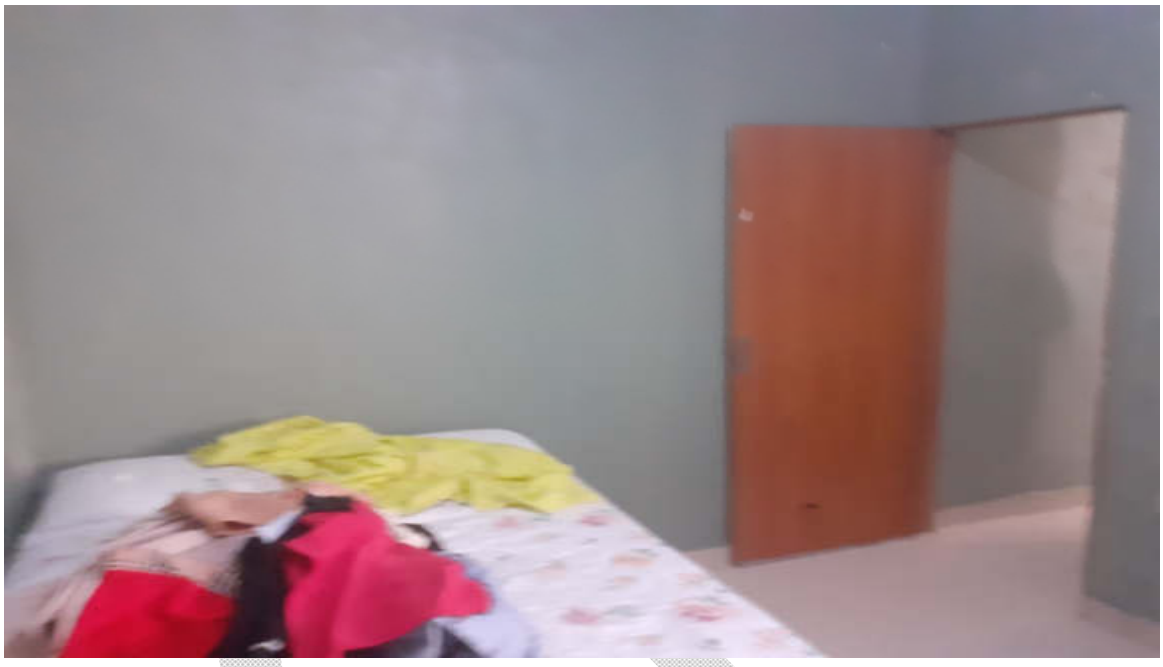
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 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 **"METODO COMPARATIVO"**, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Portanto, ao final será apresentado o valor distinto para condições de

análise de 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 e ofertados por escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais "**R**". Esta identificação permitiu então a obtenção de alguns imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes aos imóveis avaliando e identificados como: "**R1", "R2", "R3", "R4", "R5", "R6".** Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiram concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78

14. –IMÓVEIS REFERENCIAIS: VENDA.

- "R1" – "CASA, JARDIM DOS JEQUITIBÁS".



Prédio residencial, com 200,00 metros quadrados de terreno e 120,00 metros quadrados de construção, valor R$ 270.000,00, imóvel anunciado pela Roque imóveis, código 59.104.

- "R2" – "CASA, JARDIM DOS JEQUITIBÁS".



Prédio residencial, com 200,00 metros quadrados de terreno e 78,00 metros quadrados de construção, valor R$ 335.000,00, imóvel anunciado pela Roque imóveis, código 55.957.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78

- "R3" – "CASA, JARDIM DOS JEQUITIBÁS".



Prédio residencial, com 200,00 metros quadrados de terreno e 100,00 metros quadrados de construção, valor R$ 350.000,00, imóvel anunciado pela Roque imóveis, código 59.819.

- "R4" – "CASA, JARDIM DOS IPANEMA".



Prédio residencial, com 140,00 metros quadrados de terreno e 95,00 metros quadrados de construção, valor R$ 298.000,00, imóvel anunciado pela Roque imóveis, código 58.018.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78

- "R5" – "CASA, JARDIM PRIMAVERA".



Prédio residencial, com 200,00 metros quadrados de terreno e 56,00 metros quadrados de construção, valor R$ 350.000,00, imóvel anunciado pela Roque imóveis, código 62.031.

- "R6" – "CASA, JARDIM IPANEMA".



Prédio residencial, com 140,00 metros quadrados de terreno e 50,00 metros quadrados de construção, valor R$ 250.000,00, imóvel anunciado pela Sassi imóveis, código 11.017.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78

TABELA DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO: VALOR VENDA.

	V.V.	A.T. (m²)	Custo/m²
Referencial "R1"	R$ 270.000,00	120,00	R$ 2.250,00
Referencial "R2"	R$ 335.000,00	78,00	R$ 4.294,87
Referencial "R3"	R$ 350.000,00	100,00	R$ 3.500,00
Referencial "R4"	R$ 298.000,00	95,00	R$ 3.136,84
Referencial "R5"	R$ 350.000,00	56,00	R$ 6.250,00
Referencial "R6"	R$ 250.000,00	50,00	R$ 5.000,00

As ofertas de preços normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de oferta) para adequá-lo ao valor de mercado uma vez que nesses casos a euforia do proprietário ou corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta. Aplica-se então um redutor de 10% aos preços ofertados.

Referencial "R1"	R$ 243.000,00	120,00	R$ 2.025,00
Referencial "R2"	R$ 301.500,00	78,00	R$ 3.865,38
Referencial "R3"	R$ 315.000,00	100,00	R$ 3.150,00
Referencial "R4"	R$ 268.200,00	95,00	R$ 2.823,15
Referencial "R5"	R$ 315.000,00	56,00	R$ 5.625,00
Referencial "R6"	R$ 225.000,00	50,00	R$ 4.500,00
	T.G.	**A.T. (M²)**	**C.M²**
	R$ 1.667.700,00	499,00	R$ 21.988,53
	V.M.	**A.M.T. (M²)**	**C.M. (M²)**
	R$ 277.950,00	83,16	R$ 3.664,75

a) Cálculo da Média Ponderada: VENDA.

Adotou-se 40% como fator de ponderação, eliminando-se os imóveis com valores/m² inferiores à R$ 2.931,80 (média aritmética -20%) e superiores a R$ 4.397,70 (média aritmética +20%).

Após a ponderação, restou o seguinte imóvel pesquisado:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78

Após a ponderação, restaram os seguintes imóveis pesquisados:

		V.V.	A.T. (m²)	Custo/m²
Referencial "R2"	R$	301.500,00	78,00	R$ 3.865,38
Referencial "R3"	R$	315.000,00	100,00	R$ 3.150,00
		T.G.	**A.T. (M²)**	**C.M²**
	R$	616.500,00	178,00	R$ 7.015,38
		V.M.	**A.M.T. (M²)**	**C.M. (M²)**
	R$	308.250,00	89,00	R$ 3.507,69
		C.M²	**A.T (M²)**	**C.T**
	R$	3.507,69	98,00	R$ 343.753,62

Evoluções dos cálculos:

a) VENDA;

$$I.A = \frac{(\text{Valores referenciais } (R2 + R3) \times (M^2 \text{ I.A.})}{2}$$

I.A= (3.507,69) x (98,00)

I.A= R$ 343.753,62 Valor de Venda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78

NOTA

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração a distinta situação ou seja:

-Valor de Mercado para a Venda no estado em que se encontra.

CONCLUSÃO

CONCLUÍMOS a seguinte avaliação para o **IMÓVEL AVALIANDO**:

a) Imóvel localizado a Rua Luiz Casemiro, nº147, Jardim Dos Jequitibás, no Município de Limeira – SP, matricula 74.677 no 2º Cartório Oficial de Registro de Imóveis do Município de Limeira – SP. **Representa nesta data para efeito de venda a importância de R$ 343.753,62 (Trezentos e quarenta e três mil e setecentos e cinquenta e três reais e sessenta e dois centavos).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO -
ATUALIZAÇÃO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR LEI 6.530/78

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial com informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, e me coloco à disposição de V.Sa., para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente

CARLO FERRO

Corretor Imobiliário

CRECISP – 113.858

CNAI: 11.429

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 10/01/2025 às 20:33 , sob o número WLRA25700022842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000894-08.2019.8.26.0320 e código wQyQqmAY.