**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
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°**: 0000067-38.2024.8.26.0320 QUE TRAMITA NA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA.

**CLASSE:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

**ASSUNTO:** CONDOMÍNIO.

**EXEQUENTE:** APARECIDO NARDON.

**EXECUTADO:** JOSÉ BENEDITO NARDON.

**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO:**

a) Imóvel localizado a Rua Messias Jorge Rodrigues, nº148, Jardim Laranjeiras, CEP.13484-420, no Município de Limeira – SP.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
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.04/5

6 - Abreviaturas.....pag.06

7 – Preliminares / vistoria.....pag.07/08

8 – Características da Região/ melhorias e confrontações.....pag.09

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

10 – Fotos.....pag.11/22

11 – Metodologia / fontes de pesquisa.....pag.23

13 – Imóveis referenciais.....pag.24/27

14 – Homogeneização e cálculos.....pag.28/29

15- Conclusão.....pag. 30/31



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
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 Messias Jorge Rodrigues, nº148, Jardim Laranjeiras, CEP.13484-420, no Município de Limeira – SP, matrícula 101.627 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira - SP e inscrição cadastral na prefeitura nº 1985-018.000.

**4 – NÚMERO DESTE PARECER - "PTAM".**

**"PTAM–CF 221*01/2025"**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
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) nº957, 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 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
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 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
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

**$M^2$**- 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

**$CM^2$** - 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 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
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 referido Imóvel":

**a) 7.1.1**– Imóvel localizado a Rua Messias Jorge Rodrigues, nº148, Jardim Laranjeiras, CEP.13484-420, no Município de Limeira – SP, matrícula 101.627 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira - SP e inscrição cadastral na prefeitura nº 1985-018.000.

Lote de terreno sob nº 07 da quadra E do loteamento denominado Jardim das Laranjeiras, com 10,00 metros de frente para a Rua Messias Jorge Rodrigues, igual medida nos fundos, 25,00 metros de cada lado, perfazendo uma área total de 250,00 metros quadrados. Sobre o lote está edificada uma casa térrea em estágio **semiacabado**, localizada em terreno plano, perfazendo um total de 192,29 m² de construção. A construção apresenta estrutura em alvenaria e está parcialmente concluída, com acabamento interno e externo pendente em diversas áreas.

## Aspectos Estruturais:

1. **Fundação e Estrutura:**

   As fundações aparentam estar concluídas e em bom estado, a estrutura de paredes de alvenaria encontra-se erguida e regular, sem sinais aparentes de desalinhamento.

2. **Pisos e Revestimentos:**

   A maioria dos ambientes internos estão com piso cerâmico, os revestimentos de paredes estão em parte concluídos, com áreas aguardando finalização.

3. **Cobertura e Telhado:**

   O telhado foi instalado com telhas cerâmicas e parte com telhas de fibrocimento.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Instalações:

**4.** Elétrica e hidráulica e sanitária, aparentemente estão em ordem.

Acabamentos:

1. **Pintura:**

   Não há pintura em diversas áreas. As paredes externas permanecem com acabamento rústico.

2. **Esquadrias e Portas:**

   As esquadrias e portas foram parcialmente instaladas. Algumas aberturas permanecem desprotegidas.

3. **Revestimentos Externos:**

   O revestimento externo requer finalização e pintura.

**Conclusão:**

A casa térrea encontra-se em estágio semiacabado, exigindo complementação das etapas construtivas e de acabamento para sua conclusão.

**7.2 – VISTORIA.**

a) Estive no dia 27 de janeiro de 2025 as 9:00 horas a Rua Messias Jorge Rodrigues, nº148, Jardim Laranjeiras, onde fui recebido pelo Sr. Marcos André Domingues (morador) e a Dra. Kelly Regina Fioramonti, que me acompanharam na vistoria.

**8 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.**

Consta no subitem **7.1.1.**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

## 9 - Características de localização.

## 9.1- Características de localização do imóvel.

**a - 9.1.1-** Imóvel localizado a Rua Messias Jorge Rodrigues, nº148, Jardim Laranjeiras, em seu entorno se encontra o Batalhão da Policia Militar, prédios residenciais, anel viário, dista aproximadamente 5,00 Km do centro.

## 9.2- Melhorias públicas.

O local onde está situado o imóvel avaliando, possui uma característica de uso e ocupação residencial. Todas as ruas do entorno são pavimentadas e possuem: iluminação pública, rede de telefonia, coleta de lixo e linhas de transporte.

## 9.3– Confrontações.

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na matrícula e contratos que já estão anexados ao processo:n°0000067-38.2024.8.26.0320 que tramita na 1ª Vara Cível da Comarca de Limeira.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

## 10- MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.







## 11. -DOCUMENTAÇÃO ANEXA

DADOS CADASTRAIS, MATRÍCULAS E CONTRATOS, ESTÃO JÁ ANEXADOS N 0000067-38.2024.8.26.0320 QUE TRAMITA NA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

## 12. – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO.

**“FRENTE”**



**“GARAGEM”**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

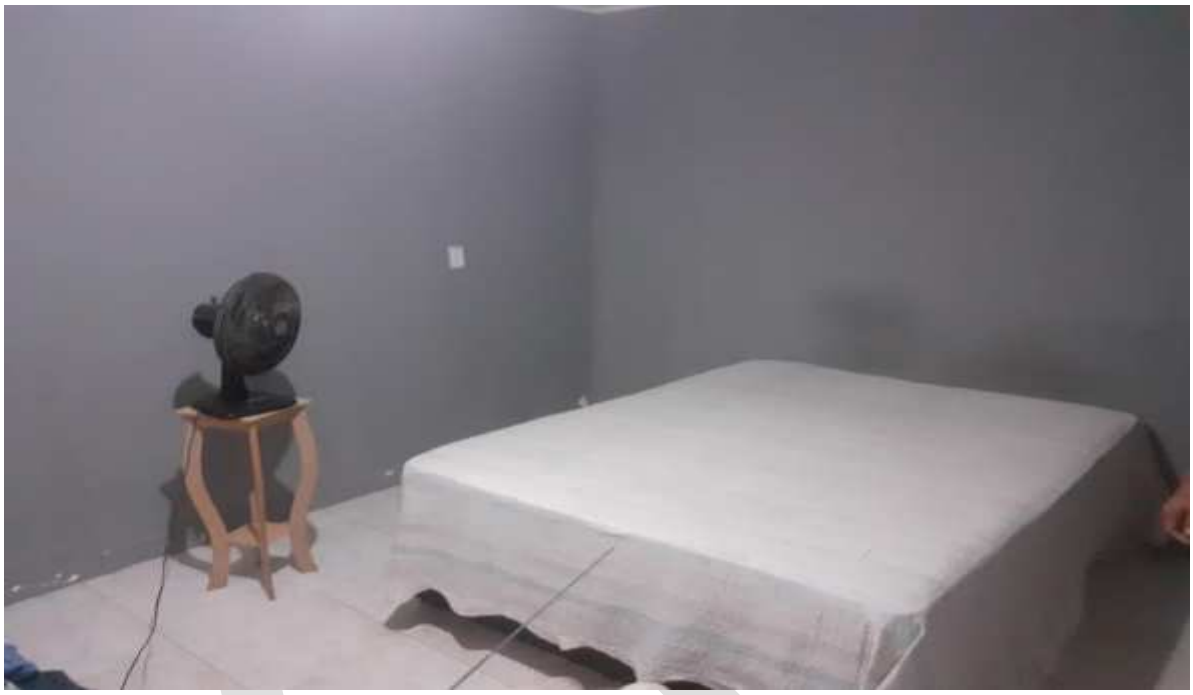






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
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 **"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", "R7.** 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 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

## 14. –IMÓVEIS REFERENCIAIS: VENDA.

**- "R1" – "CASA NO JARDIM ANAVEC".**



**Imóvel residencial, com 258,00 metros quadrados de terreno e 112,00 metros quadrados de construção, valor R$ 250.000,00, com 03 quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e garagem, anunciado pela Roque Imóveis, código 33328.**

**- "R2" – "CASA NO JARDIM DOS JEQUITIBÁS".**



**Imóvel residencial, com 200,00 metros quadrados de terreno e 120,00 metros quadrados de construção, valor R$ 270.000,00, com 04 quartos, 02 salas, 02 cozinhas, 02 banheiros, área de serviço e garagem, anunciado pela Roque Imóveis, código 59104.**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

**- "R3" – "CASA NO JARDIM ESMERALDA".**



**Imóvel residencial, com 250,00 metros quadrados de terreno e 133,00 metros quadrados de construção, valor R$ 270.000,00, com 02 quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e garagem, anunciado pela Roque Imóveis, código 62484.**

**- "R4" – "CASA NO JARDIM NOVO HORIZONTE".**




**Imóvel residencial, com 250,00 metros quadrados de terreno e 122,00 metros quadrados de construção, valor R$ 280.000,00, com 02 quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e garagem, anunciado pela Roque Imóveis, código 62526.**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

**- "R5" – "CASA NO JARDIM SÃO PEDRO".**



**Imóvel residencial, com 250,00 metros quadrados de terreno e 177,00 metros quadrados de construção, valor R$ 280.000,00, com 03 quartos, 03 salas, 03 cozinhas, 03 banheiros, área de serviço e garagem, anunciado pela Roque Imóveis, código 63750.**

**- "R6" – "CASA NO JARDIM NOVA SUIÇA".**



**Imóvel residencial, com 301,00 metros quadrados de terreno e 163,00 metros quadrados de construção, valor R$ 300.000,00, com 02 quartos, sala, cozinha, banheiro, nos fundos edícula, área de serviço e garagem, anunciado pela Roque Imóveis, código 59926.**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

**- "R7" – "CASA NA VILA CASTELAR".**



**Imóvel residencial, com 147,00 metros quadrados de terreno e 131,00 metros quadrados de construção, valor R$ 290.000,00, com 03 quartos, sala, cozinha, 02 banheiros, nos fundos edícula, área de serviço e garagem, anunciado pela Roque Imóveis, código 64491.**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

## TABELA DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO: VENDA.

| | V.V. | A.T. (m²) | Custo/m² |
|---|---|---|---|
| Referencial "R1" | R$ 250.000,00 | 112,00 | R$ 2.232,14 |
| Referencial "R2" | R$ 270.000,00 | 120,00 | R$ 2.250,00 |
| Referencial "R3" | R$ 270.000,00 | 133,00 | R$ 2.030,07 |
| Referencial "R4" | R$ 280.000,00 | 122,00 | R$ 2.295,08 |
| Referencial "R5" | R$ 280.000,00 | 177,00 | R$ 1.581,92 |
| Referencial "R6" | R$ 300.000,00 | 163,00 | R$ 1.840,49 |
| Referencial "R7" | R$ 290.000,00 | 131,00 | R$ 2.213,74 |

**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$ 225.000,00 | 112,00 | R$ 2.008,92 |
| Referencial "R2" | R$ 243.000,00 | 120,00 | R$ 2.025,00 |
| Referencial "R3" | R$ 243.000,00 | 133,00 | R$ 1.827,06 |
| Referencial "R4" | R$ 252.000,00 | 122,00 | R$ 2.049,18 |
| Referencial "R5" | R$ 252.000,00 | 177,00 | R$ 1.423,72 |
| Referencial "R6" | R$ 270.000,00 | 163,00 | R$ 1.656,44 |
| Referencial "R7" | R$ 261.000,00 | 131,00 | R$ 1.992,36 |

| T.G. | A.T. (M²) | Custo/m² |
|---|---|---|
| 1.746.000,00 | 958,00 | R$ 12.082,68 |
| **V.V.** | **A.T. (M²)** | **Custo/m²** |
| 249.428,57 | 136,85 | R$ 1.726,09 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

**a) Cálculo da Média Ponderada: VENDA.**

Adotou-se 40% como fator de ponderação, eliminando-se os imóveis com valores/m² inferiores à R$ 1.380,77(média aritmética -20%) e superiores a R$ 2.071,30 (média aritmética +20%).

Após a ponderação, restou o seguinte imóvel pesquisado:

| | V.V. | A.T. (m²) | Custo/m² |
|---|---|---|---|
| Referencial "R1" | R$ 225.000,00 | 112,00 | R$ 2.008,92 |
| Referencial "R2" | R$ 243.000,00 | 120,00 | R$ 2.025,00 |
| Referencial "R3" | R$ 243.000,00 | 133,00 | R$ 1.827,06 |
| Referencial "R4" | R$ 252.000,00 | 122,00 | R$ 2.049,18 |
| Referencial "R5" | R$ 252.000,00 | 177,00 | R$ 1.423,72 |
| Referencial "R6" | R$ 270.000,00 | 163,00 | R$ 1.656,44 |
| Referencial "R7" | R$ 261.000,00 | 131,00 | R$ 1.992,36 |
| **T.G.** | | **A.T. (M²)** | **C.M²** |
| 1.746.000,00 | | 958,00 | R$ 12.082,68 |
| **V.V.** | | **A.T. (M²)** | **C.M²** |
| 249.428,57 | | 136,85 | R$ 1.726,09 |
| **V.V.** | | **A.T.I.A.(M²)** | **V.T** |
| R$ 1.726,09 | | 192,29 | **R$ 331.909,84** |

**Evoluções dos cálculos:**

**a) VENDA;**

I.A= (Valores referenciais (R1+R2+R3+R4+R5+R6+R7) x (M² I.A.)

_____
7

I.A= (1.726,09) x (192,29)

**I.A= R$ 331.909,84 Valor de Venda.**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

# CONCLUSÃO

**CONCLUIMOS as seguintes avaliações para o IMÓVEL AVALIANDO**:

a) Imóvel localizado a Rua Messias Jorge Rodrigues, nº148, Jardim Laranjeiras, CEP.13484-420, no Município de Limeira – SP, matrícula 101.627 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira - SP e inscrição cadastral na prefeitura nº 1985-018.000. **Representa nesta data para efeito de venda a importância de R$ 331.909,84 (Trezentos e trinta e um mil e novecentos e nove reais e oitenta e quatro centavos).**

# NOTA

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

- Valor de Mercado para a venda do imóvel no estado em que se encontra.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.

**PARECER TÉCNICO**
**DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E 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**

**E-mail: carloimoveis@gmail.com**

**Tel. 19 – 99236.7582**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, protocolado em 01/02/2025 às 16:33 , sob o número WLRA25700154293 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000067-38.2024.8.26.0320 e código wwTw8fLw.