

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

**1 - SOLICITANTE**

**“TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO”**

**COMARCA DE LIMEIRA**

**MM Juíz de Direito da 2ª Vara Cível Rilton Jose Domingues**

**Processo Digital nº: 1011013-67.2015.8.26.0320/01**



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO

**LOCALIZAÇÃO**

RUA: CLAUDIO GALENO ARAÚJO, 55

CEP: 13.482-315

JARDIM TERRAS DE SANTA ELISA - LIMEIRA – SP

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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

<b>2 - ÍNDICE</b>	
<b>1 - SOLICITANTE</b> .....	1
<b>2 - ÍNDICE</b> .....	2
<b>3 - OBJETIVO</b> .....	3
<b>4 - NÚMERO DESTES PARECER – “PTAM”</b> .....	3
<b>5 - DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)</b> .....	3
<b>5.1 – PARTES DA ABNT / NBR</b> .....	4
<b>6 - ABREVIATURAS</b> .....	5
<b>7 – NOMENCLATURA TÉCNICA</b> .....	6
<b>8 - PRELIMINARES</b> .....	7
<b>8.3 – VISTORIA</b> .....	9
<b>8.4 – METRAGEM DO IMÓVEL</b> .....	10
<b>9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b> .....	10
<b>10 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</b> .....	10
<b>10.1 – MELHORIAS PÚBLICAS</b> .....	11
<b>10.2 – CONFRONTAÇÕES</b> .....	11
<b>11 – TABELA DE VALORES DE TERRENOS</b> .....	12
<b>11.1 - AVALIAÇÃO DOS TERRENOS CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M<sup>2</sup> PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.</b> .....	13
<b>11.1.1 - MÉDIA ARITIMÉTICA</b> .....	13
<b>11.1.2 - MÉDIA HOMOGENEIZADA</b> .....	13
<b>11.1.3 - MÉDIA PONDERADA</b> .....	13
<b>11.2 - CONCLUSÃO:</b> .....	14
<b>12 – VALOR DA ÁREA EDIFICADA (BENFEITORIA)</b> .....	16
<b>12.1- VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b> .....	17
<b>13 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA POR SATÉLITE</b> .....	18
<b>14 - DOCUMENTAÇÃO ANEXA</b> .....	20
<b>15 - FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”)</b> .....	21
<b>16 - FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS (TERRENOS)</b> .....	45

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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

### 3 - OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA ou LOCAÇÃO** do Imóvel Residencial situado na Rua Claudio Galeno Araújo, 55, no Bairro Jardim Terras de Santa Elisa, imóvel este descrito nos termos de matrícula nº **35.402** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira – SP, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de Limeira” como contribuinte municipal sob nº **3346.011.000**.

### 4 - NÚMERO DESTE PARECER – “PTAM”

**“PTAM – OGR 010 \* 10/2018”**

### 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 dispositivo 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 a comercialização e ou locação imobiliária.**

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
 Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
 CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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

Em consonâncias com 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) alterado pela 1.044, de 10 de fevereiro de 2007 (D.O.U de 10/02/2007), revogada pela 1.066 de 27 de julho de 2007 (D.O.U de 22/02/2007) 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 do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

### 5.1 – PARTES DA ABNT / NBR

A ABNT / NBR 14.653 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 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.



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

## **6 - ABREVIATURAS**

**IA** – Imóvel em Avaliação

**CRECISP** – 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<sup>2</sup>** - Metro quadrado

**IPTU** – Imposto Predial, Territorial e Urbano

**R** – Referências

**VV** – Valor de Venda

**VL** – Valor de Locação

**ATC** – Área Total Construída

**ATT** – Área Total do Terreno

**AT** – Área do Terreno

**CM<sup>2</sup>** - Custo por Metro quadrado

**VGv ou VGL** – Valor Global de Venda ou Locação

**VM** – Valor Médio

**TG** – Total Geral

**MG** – Média Geral

**IAC** - Idade Aparente da Construção

**DTC** – Depreciação por Tempo de Construção

**RFD** – Resultado do Fator de Depreciação

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**

**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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

## 7 – NOMENCLATURA TÉCNICA

**ARBITRAMENTO:** Avaliação ou estimação de bens, feitas por árbitro ou perito nomeado pelo juiz. Atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

**AVARIA:** Dano causado em qualquer bem, ocasionado por defeito ou outra causa a ele externo;

**AVALIAÇÃO:** Atividade que envolve a determinação técnica do valor quantitativo, qualitativo, ou monetário de um bem, ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado;

**CONSERVAÇÃO:** Ato de manter o bem em estado de uso adequado à sua finalidade, que implica em maiores despesas que as de uma simples manutenção;

**DANO:** Prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros (NBR 14653-1);

**DEGRADAÇÃO:** Desgaste dos componentes e sistemas das edificações em decorrência do efeito do transcurso do tempo, uso e interferências do meio;

**DEPRECIAÇÃO FÍSICA:** perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação; Pode ser classificada em:

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção;

**EXAME:** Inspeção, por meio de perito, sobre pessoa, coisas móveis e semoventes, para verificação de fatos ou circunstâncias que interessem à causa. Quando o exame é feito em um bem, denomina-se vistoria;

**PERDA:** Prejuízo, privação ou desaparecimento da posse ou da coisa possuída;

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

**PERICIA:** Atividade que envolve apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos;

**PERITO:** Profissional devidamente habilitado pelos conselhos Regionais de Corretores de Imóveis, Engenharia, Arquitetura e Agronomia, com atribuições para proceder a perícia;

**VISTORIA:** Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (NBR 14653-1).

## 8 - PRELIMINARES.

**8.1** – Por solicitação escrita da **MM Juíz de Direito da 2ª Vara Cível Rilton José Domingues**; constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valorização para efeito de “**Valor Real para VENDA e ou LOCAÇÃO** do referido imóvel”.

Para o imóvel localizado no Bairro Jardim Terras de Santa Elisa, Rua Claudio Galeno Araújo, nº 55, o método “**Comparativo direto de dados de Mercado**” foi o utilizado para identificar o valor do terreno, dividido a um número de amostras similares de terrenos na região, sendo a metodologia compatível com a natureza do bem avaliado. Os valores encontrados referentes aos terrenos tiveram por base a pesquisa mercadológica com amostras da região.

Para a área edificada, foi utilizado o método “**EVOLUTIVO**”, pois permite alcançar o valor do imóvel com benfeitorias, devendo ser somado ao valor do terreno. Registra-se que o **Valor do Terreno**, foi utilizado o método **Comparativo direto de dados de Mercado**, bem como a avaliação das benfeitorias, conhecendo-se o valor de mercado das áreas edificadas.

Para avaliações no método” **Evolutivo**” é necessário avaliar o terreno e a (s) benfeitorias separadamente, sendo certo que o valor do terreno é encontrado multiplicando-se a área pelo valor médio do m<sup>2</sup> de área e os valores das benfeitorias

---

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527

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

são deduzidos pela multiplicação da metragem da área edificada pelo valor por m<sup>2</sup> da área edificada, somando-se, portanto, os dois valores, a fim de se obter o valor efetivo do imóvel. Aliás, é imperioso destacar que:

“Benfeitoria é toda obra realizada pelo homem na estrutura de uma coisa com o propósito de conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la. Assim, não existe benfeitoria natural, todas são artificiais e trabalhadas no corpo da coisa principal, portanto, não há aumento do bem, diferentemente da acessão, que além de aumentar é modo de aquisição da propriedade”.

O Código Civil trata sobre benfeitoria nos seguintes termos:

Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

1º. São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

2º. São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

3º. São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

Art. 97. Não se consideram benfeitorias os melhoramentos ou acréscimos sobrevindos ao bem sem a intervenção do proprietário, possuidor ou detentor.

Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

Também foi levada em consideração a idade da benfeitoria, estado de conservação e o fator de Comercialização.

Os valores da benfeitoria (área edificada) foram norteados pelos valores de mercado, orçamentos, tabelas da TCPO, Valor do CUB, Revista Mercado e Construção (Editora Pini) e orientações do SINDUSCON – Sindicato da Construção Civil.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527





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

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta no quadro abaixo, proveniente do estudo de Heidecke:

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

TABELA DE ROSS HEIDECKE

**8.2** – O imóvel objeto deste parecer, está devidamente registrado na matrícula de nº **35.402** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira – SP, cadastrado perante PML – (Prefeitura Municipal de Limeira) sob o nº de contribuinte **3346.011.000**.

### 8.3 – VISTORIA

O imóvel foi visitado “in loco” por este subscritor em companhia do Sr. Adilson, proprietário do imóvel, no dia 08/10/2018 no período da tarde, sendo conferida a metragem do imóvel residencial, verificou-se a idade do mesmo, analisando o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em seu imóvel.

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

#### 8.4 – METRAGEM DO IMÓVEL

Terreno com área total de 354,20 m<sup>2</sup> e com área construída de 302,55 m<sup>2</sup> e área de piscina construída de 25,82 m<sup>2</sup>, conforme Ficha Imobiliária. Totalizando uma área de construção de 328,37 m<sup>2</sup>.

#### 9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel residencial situado na Rua Claudio Galeno Araújo, 55, no Bairro Jardim Terras de Santa Elisa, tem sua descrição, melhor descrita em sua matrícula de nº 35.402 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira – SP, cadastrado perante PML – (Prefeitura Municipal de Limeira) sob o nº de contribuinte nº 3346.011.000. Observou-se uma construção principal e outra secundária melhor descrita em sua Ficha Imobiliária em anexo. Em visita de reconhecimento realizada conforme acima mencionado, pudemos verificar que o imóvel situado na Rua Claudio Galeno Araújo, 55, no Bairro Jardim Terras de Santa Elisa é de padrão médio-alto em todos os aspectos apresentados, tanto em construção quanto de acabamento. A visita interna foi realizada, de maneira a vistoriar todas as dependências do referido imóvel, que também se destaca por sua localização, por tratar-se de local próximo a Supermercados, Anel Viário, com fácil acesso ao centro da cidade, tendo acesso a Rod. dos Bandeirantes, sentido Capital ou Interior e Rod. Anhanguera, sentido Capital ou Interior, próximo ao imóvel avaliando existe inúmeros comércio próximo e por onde circula transporte público.

#### 10 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O referido imóvel está localizado na Rua Claudio Galeno Araújo, 55, no Bairro Jardim Terras de Santa Elisa, o imóvel destaca-se pela proximidade de inúmeros pontos importantes da Cidade de Limeira, tais como, Shopping Pátio, Faculdade Anhanguera, Isca Faculdades, Unicamp FCA, Einstein, Senac, Rodoviária de Limeira,

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527

**19 3011.3580**

**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756



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

Supermercados, Hospital Medical, Hospital Unimed, Santa Casa de Limeira e pontos turísticos da cidade.

A chegada ao local procede-se por inúmeras vias, destacando-se como meio de acesso à Avenida Jose da Anunciação Fiorentine

### 10.1 – MELHORIAS PÚBLICAS

O local onde está situado o Imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo predominantemente residencial e sua classificação pela prefeitura como uma “ZPR-1”.

Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TVs a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte público, escolas particulares, Estaduais e Municipais, panificadoras e posto de gasolina, e outros.

### 10.2 – CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na matrícula de nº 35.402 do 2º Registro de Imóveis de Limeira – SP e fazem parte integrante deste parecer; possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

---

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**

**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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

**11 – TABELA DE VALORES DOS TERRENOS SIMILARES.**

N	BAIRRO	VALOR	AREA (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	FONTE
1	TERRAS DE SANTA ELISA	R\$ 200.000,00	360	R\$ 555,56	GLOBO LAR
2	TERRAS DE SANTA ELISA	R\$ 210.000,00	360	R\$ 583,33	ROQUE IMOVEIS
3	TERRAS DE SANTA ELISA	R\$ 250.000,00	402,63	R\$ 620,92	SASSI IMOVEIS
4	TERRAS DE SANTA ELISA	R\$ 220.000,00	360	R\$ 611,11	SASSI IMOVEIS
5	TERRAS DE SANTA ELISA	R\$ 250.000,00	360	R\$ 694,44	ROQUE IMOVEIS
6	TERRAS DE SANTA ELISA	R\$ 200.000,00	360	R\$ 555,56	PORTINARI IMOVEIS
7	TERRAS DE SANTA ELISA	R\$ 225.000,00	360	R\$ 625,00	TIENGO IMOVEIS
8	TERRAS DE SANTA ELISA	R\$ 216.000,00	360	R\$ 600,00	IMOBILIARIA BATISTELLA
9	TERRAS DE SANTA ELISA	R\$ 210.000,00	330	R\$ 583,33	BELLA MORADA IMOVEIS
10	TERRAS DE SANTA ELISA	R\$ 220.000,00	360	R\$ 611,11	MCKENZIE IMOVEIS
<b>TOTAL</b>				<b>R\$ 6.040,36</b>	

Divide-se o valor do imóvel pela área dele. Após soma-se todas as amostras.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527





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

OBS: Devido o imóvel ser urbano foram levados em consideração fator topográfico, localização, vizinhança, melhoramentos, atualização dos valores de venda e valor de transações.

### **11.1 - AVALIAÇÃO DOS TERRENOS CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M<sup>2</sup> PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.**

#### **11.1.1 - MÉDIA ARITIMÉTICA**

Do valor do m<sup>2</sup> das 10 amostras pesquisadas.

Média Aritmética=Soma do valor do m<sup>2</sup> das 10 amostras/10 = R\$ 6.040,36/10 = **R\$ 604,04/m<sup>2</sup>.**

#### **11.1.2 - MÉDIA HOMOGENEIZADA**

Os Terrenos pesquisados foram homogeneizados considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais, tais como: Topografia, Vizinhança, Melhoramentos, Preços Transacionados, Testada, Fator de atualização, Coeficiente de frente, etc.

#### **11.1.3 - MÉDIA PONDERADA**

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras;

+ 5% R\$ 634,24/m<sup>2</sup>

Média Ponderada = M. Aritmética R\$ 604,04/m<sup>2</sup>

- 5% R\$ 573,83/m<sup>2</sup>

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

### 11.2 – CONCLUSÃO DO VALOR DO TERRENO:

Conforme as médias (Aritmética, Homogeneizada e Ponderada) analisadas acima e seguindo a norma brasileira ABNT NBR 14653-1 e ABNT 14653-2, os valores de mercado indicaram que o valor por metro quadrado de venda do terreno objeto deste Laudo é:

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 604,04 (Arredondamento até o máximo de 1%)**

Área do terreno (S) = 354,20 m<sup>2</sup>

Fator topografia (Ftp) = 1,0

Preço do m<sup>2</sup> pesquisado (q): R\$ 604,04/m<sup>2</sup>

Falta de documento (Fdoc) = 0,0% - 1,0 – Doc OK!

$Vt = S \times q \times Ftp \times Fdoc$

$Vt = 354,20 \times 604,04 \times 1,0 \times 1,0$

**Vt = R\$ 213,949,62 (duzentos e treze mil e novecentos e quarenta e nove reais e sessenta e dois centavos).**

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

TABELAS METODOS DE AVALIAÇÃO.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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

12 – VALOR DA AREA EDIFICADA (BENFEITORIA)

← CUPE - Custos Unitários PINI de Edificações

Local:  Ano:  Mês:

Uso de Edificação	Custo Total	Material	Mão-de-obra
<b>Habitacional</b>			
Residencial fino (1)	2.250,58	1.352,81	897,76
Residencial médio (2)	1.791,81	1.026,44	765,36
Residencial popular (3)	1.322,53	752,94	569,59
Sobrado popular (11)	1.607,46	929,33	678,13
Prédio com elevador fino (4)	1.848,33	1.146,29	702,03
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.842,22	982,46	859,76
Prédio com elevador médio (10)	1.597,77	1.034,68	563,09
Prédio sem elevador médio (5)	1.558,89	913,66	645,23
Prédio sem elevador popular (6)	1.336,22	689,42	646,80
<b>Comercial</b>			
Prédio com elevador fino (7)	1.918,43	1.092,59	825,85
Prédio sem elevador médio (8)	1.903,57	1.203,76	699,81
Clinica Veterinária (14)	1.809,93	1.127,63	682,30
<b>Industrial</b>			
Galpão de uso geral médio (9)	1.559,42	1.080,92	478,50

TABELA CUPE.

Vae= VR\$/m<sup>2</sup>ae x Ae x Depreciação (coef. 0,32 depreciação);

Vae = Valor da Área edificada da Benfeitoria;

VR\$/m<sup>2</sup>ae = Valor por metro quadrado da benfeitoria conforme tabela acima;

Ae = Área edificada da Benfeitoria;

Vae = R\$ 2.250,58 x 328,37m<sup>2</sup> - 0,32%;

**Vae = R\$ 736.658,08 (Setecentos e trinta e seis mil seiscentos e cinquenta e oito reais e oito centavos)**

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

19 3011.3580  
www.ogrdobrasil.com.br

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527





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

### 12.1- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Vt = Valor do Terreno;

Vae = Valor da Área Edificada da Benfeitoria.

**Vt + Vae = (R\$ 213,949,62 + R\$ 736.658,08)**

**VALOR DO IMÓVEL é de R\$ 950.607,70 (Novecentos e cinquenta mil e seiscentos e sete reais e setenta centavos)**

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

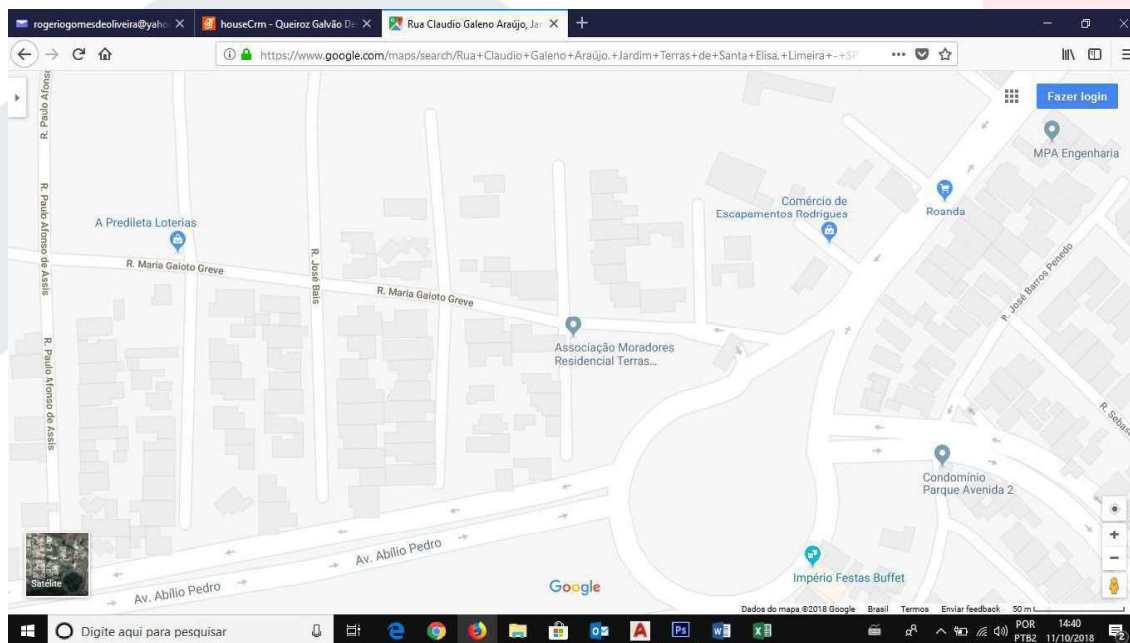
Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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

**13 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA POR SATÉLITE**



PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

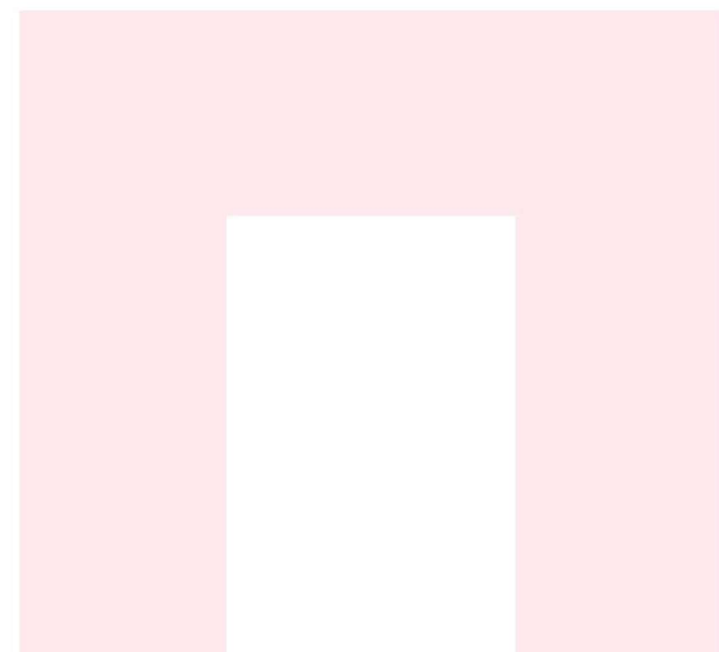
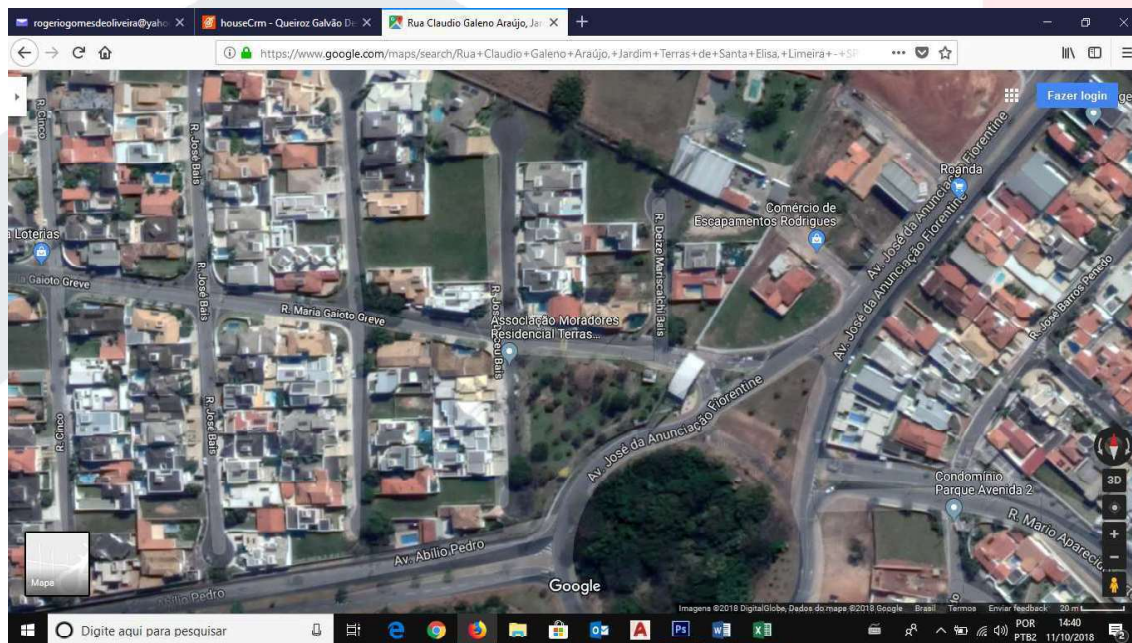
Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
 Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
 CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GOMES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 09:20, sob o número WLRA18701617540. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10111013-67.2015.8.26.0320 e código 4884048.

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



PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
 Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
 CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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

#### 14 - DOCUMENTAÇÃO ANEXA

- FICHA IMOBILIARIA
- MAPA DA MALHA URBANA DE LIMEIRA

Estão anexo a seguir cópias simples dos documentos acima mencionados.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527





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

**15 - FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”)**



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



VISTA DA CISTERNA DE CAPTAÇÃO DE AGUA DE CHUVA.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527





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



VISTA DA SALA DE JANTAR E COZINHA.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
 Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
 CRECISP 162.350 F – CNAI 20527





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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AOS QUARTOS.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**

**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



VISTA DA SUITE.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
 Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
 CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



VISTA DO CLOSET DA SUITE

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



VISTA DO BANHEIRO DA SUITE.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527





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



VISTA DA VARANDA DA SUITE.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



VISTA DO DORMITÓRIO 1.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



VISTA DO DORMITÓRIO 2.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**

**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**

**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527





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



VISTA DO LAVABO.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**

**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



VISTA DO BANHEIRO DA PISCINA.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



VISTA DA PISCINA.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



VISTA DA AREA GOURMET.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

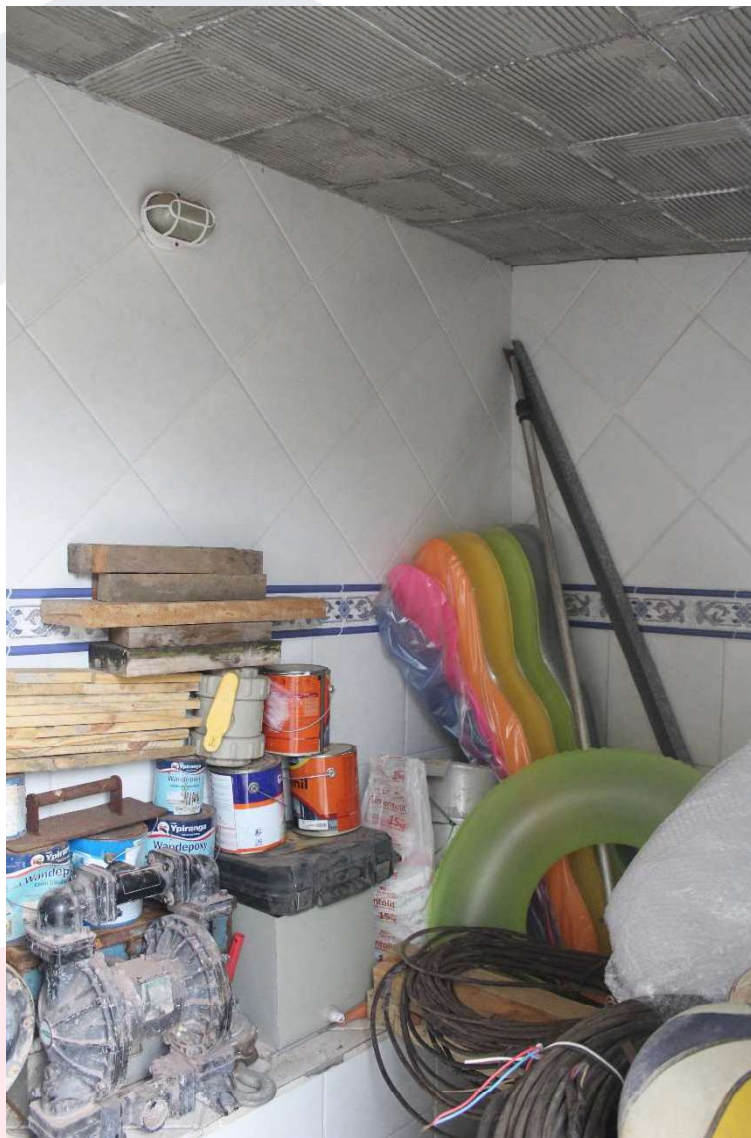
**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
 Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
 CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



VISTA DA SAUNA.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



VISTA DA SALA DA EDICULA.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
 Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
 CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



VISTA DA SUITE DA EDICULA.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**

**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527





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



VISTA DO BANHEIRO DA SUITE (EDICULA).

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**

**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527





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



VISTA DA AREA DE SEVIÇO DA EDICULA.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



VISTA DA COZINHA DA EDÍCULA.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527

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



VISTA DO DORMITÓRIO DA EDÍCULA.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**

**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527





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



VISTA DOS FUNDOS.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
 Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
 CRECISP 162.350 F – CNAI 20527





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

**16 - FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS (TERRENOS)**



**R1 – GLOBO LAR – R\$ 200.000,00**

**LOTE - 360,00 M<sup>2</sup>**

<https://www.globolarimoveis.com.br/imovel/1067004-otimo-terreno?operacao=VE>

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



**R2 – ROQUE IMOVEIS – R\$ 210.000,00**

**LOTE - 360,00 M<sup>2</sup>**

<http://www.roqueimoveis.com.br/vendas/detalhes-do-imovel/ref/-Terreno-Limeira-Jardim-terras-de-santa-elisa/tpr/V/fic/1712381>

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**

**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
 Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
 CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



**R3 – SASSI IMOVEIS – R\$ 250.000,00**

**LOTE - 402,63 M<sup>2</sup>**

<http://www.sassimoveis.com.br/imovel.php?IDImovel=10277>

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



**R4 – SASSI IMOVEIS – R\$ 220.000,00**

**LOTE - 360,00 M²**

<http://www.sassimoveis.com.br/imovel.php?IDImovel=13676>

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527





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



**R5 – ROQUE IMOVEIS – R\$ 250.000,00**

**LOTE - 360,00 M<sup>2</sup>**

<http://www.roqueimoveis.com.br/vendas/detalhes-do-imovel/ref/-Terreno-Limeira-Jardim-terras-de-santa-elisa/tpr/V/fic/1661546>

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**

**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527

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



**R6 – PORTINARI IMOVEIS – R\$ 200.000,00**

**LOTE - 360,00 M²**

<http://www.portinarimoveis.com.br/venda/detalhes/ref/-Terreno-Limeira-Jardim-terras-de-santa-elisa/tpr/V/fic/1419845>

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



**R7 – TIENGO IMOVEIS – R\$ 225.000,00**

**LOTE - 360,00 M<sup>2</sup>**

<http://www.tiengo.com.br/imovel/753312/terreno-em-condominio-venda-limeira-sp-condominio-terras-de-santa-elisa>

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**

**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

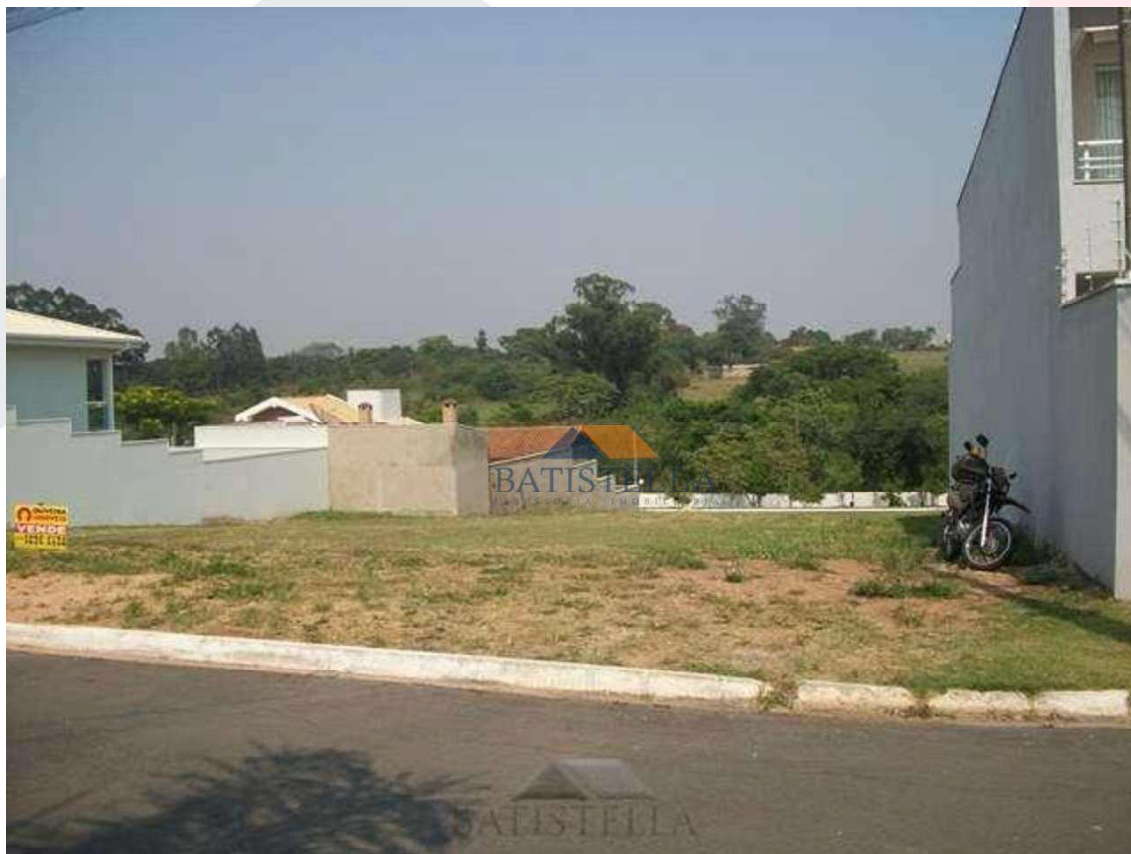
Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
 Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
 CRECISP 162.350 F – CNAI 20527





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



**R8 – BATISTELLA IMOVEIS – R\$ 216.000,00**

**LOTE - 360,00 M<sup>2</sup>**

<http://www.imobiliariabatistella.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-jardim-terras-de-santa-elisa-limeira/TE0018-BATR>

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**

**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527





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



**R9 – BELLA MORADA – R\$ 210.000,00**

**LOTE - 360,00 M<sup>2</sup>**

<https://www.bellamorada.com.br/imovel/1124008-terreno-a-venda-cond-terras-s-eliza-limeira-sp?operacao=VE>

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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



**R10 – MCKENZIE IMOVEIS – R\$ 220.000,00**

**LOTE - 360,00 M<sup>2</sup>**

<http://www.mckenzieimoveis.com.br/imoveis/imovel/id/659>

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
 Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
 CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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

Atenciosamente

---

Rogério Gomes de Oliveira

CRECISP - N.º 162.350 F

Corretor e Avaliador Imobiliário

Atuando no CNAI – COFECI/2017 sob nº 20.527

---

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



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

**ANEXOS**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA  
 Ficha Imobiliária**

**Identificação:**

**Inscrição**  
3346011000

**Data do Cadastro**  
27/11/2017

**Proprietário**  
ROSA GENEROSA ARCARO STHALBERG

**Compromissário**  
ELIANA CRISTINA DE GODOY SILVA

**Situação Cadastral**  
ATIVO

**Local do Imóvel:**

**Endereço**  
RUA CLAUDIO GALENO  
ARAUJO

**Número**  
00055

**Complemento**

**Bairro**  
TERRAS DE SANTA ELISA -  
JD.

**Quadra**  
J

**Lote**  
11

**CEP**  
13482-315

**Zona**  
00-NAO INFORMADA

**Nomeação**

**Informações do Imóvel:**

**Área do Lote**  
354.2

**Área Edificada**  
302.55

**Área da Piscina**  
25.82

**Fração Ideal**  
1

**Ano da Construção**  
2008

**Categoria de Uso**  
RESIDENCIA

**Fundo Médio**  
28.74

**Situação**  
MEIO DE QUADRA

**Setor**  
15

**Face**  
001

**Testadas do Lote:**

**Rua A**  
2894-CLAUDIO GALENO ARAUJO

**Testada Frente**  
12.17 m

**Rua B**  
0-

**Testada Direita**  
0 m

**Rua C**  
0-

**Testada Esquerda**  
0 m

**Rua D**  
0-

**Testada Fundos**  
0 m

**Curva Direita de Frente**  
0 m

**Curva Esquerda de Frente**  
0 m

**Curva Direita do Fundo**  
0 m

**Curva Esquerda do Fundo**  
0 m

Consulta realizada em 03/10/2018 - 09:56:24

**FICHA IMOBILIARIA.**

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
 Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

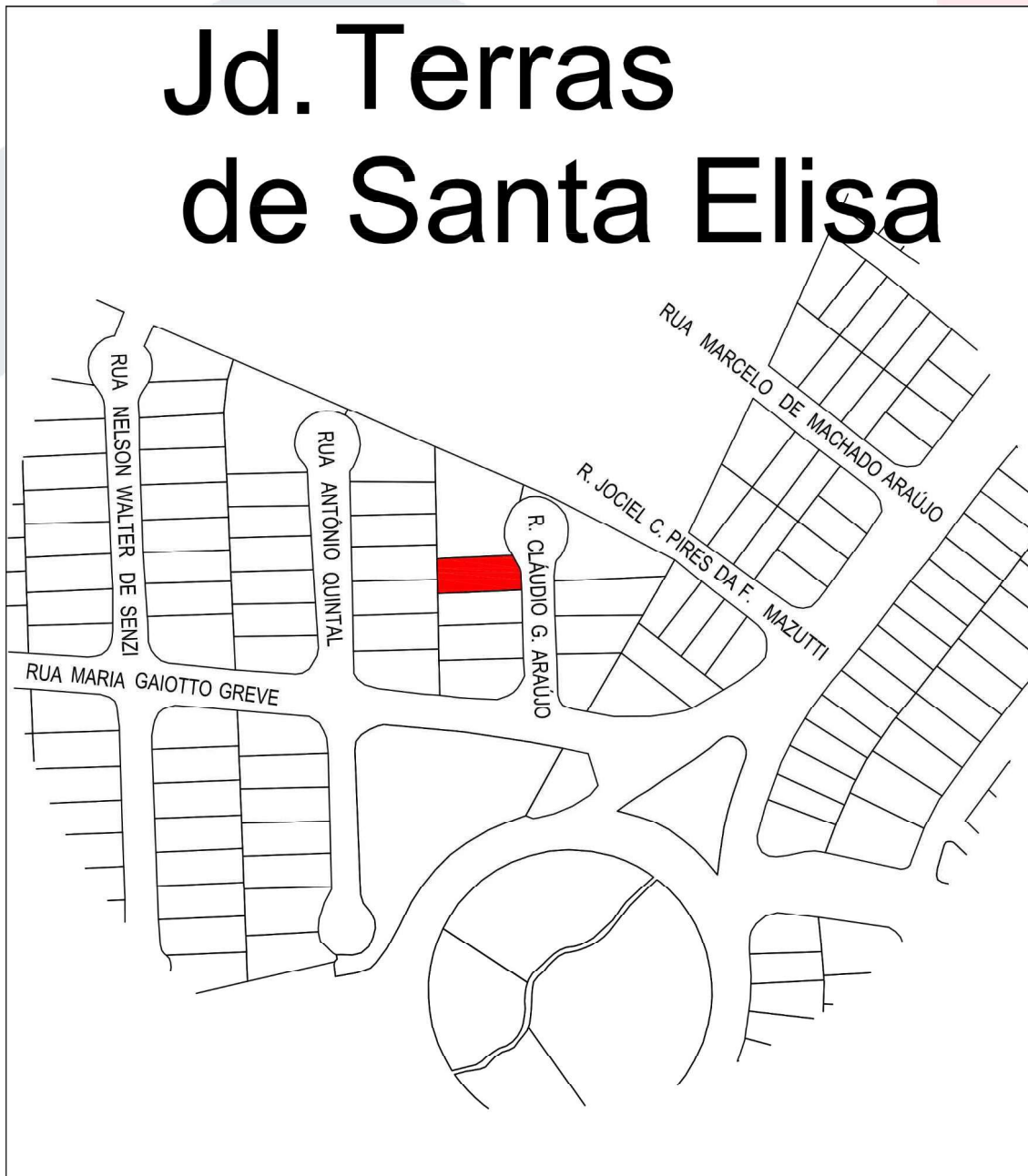
ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
 CRECISP 162.350 F – CNAI 20527





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

# Jd. Terras de Santa Elisa



MAPA DA MALHA URBANA.

PTAM – OGR 010 \* 10/2018

**19 3011.3580**  
**www.ogrdobrasil.com.br**

Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
 Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
 CRECISP 162.350 F – CNAI 20527



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GOMES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 09:20, sob o número WLRA18701617540. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011013-67.2015.8.26.0320 e código 4884048.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CIVIL DA COMARCA DE LIMEIRA SP.

Execução de Sentença: Cumprimento de sentença (1011013-67.2015.8.26.0320) (01)

Exeqte: Associação dos Moradores do Residencial Terras de Santa Elisa  
Advogada: Elisangela Rosseto Machion

Exectdo: Adilson Moreira da Silva  
Advogada: Luciana Ferreira da Costa Telles

ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA, brasileiro, Corretor e Avaliador de Imóveis, casado, portador da cédula de identidade RG nº 27.695.353-8 SSPSP e do CPF nº 263.339.728 – 00, residente e domiciliado a Avenida Acadêmico Luiz A. A. Bitencourt, 200, no Bairro Jardim Esmeralda, nesta cidade, Município e Comarca de LIMEIRA – SP, Perito desta Vara Civil vem respeitosamente à Vossa presença, responder as solicitações abaixo.

Conforme solicitado, segue abaixo os valores correspondentes a 50% do Imóvel Avaliando.

Vistos **Fls. 235 e 237**, tem-se os valores correspondentes a 100% do imóvel.

Conforme a Fls. 235 o valor do Terreno em 100% é de R\$ 213.949,62, conforme a solicitação Fls. 125 **o valor do Terreno correspondente a 50% é de R\$ 106.974,81.**

Conforme a Fls. 238 o valor da construção em 100% é de R\$ 736.658,08, conforme a solicitação Fls. 125 **o valor da construção correspondente a 50% é de R\$ 368.329,04.**

Para o valor final do imóvel conforme Fls. 238 em 100% é de R\$ 950.607,70, considerando a solicitação Fls. 125 **o valor do imóvel correspondente a 50% é de R\$ 475.303,85.**

Fico a disposição de V. MM para qualquer esclarecimento sobre os valores ora apresentados.

Peço Deferimento.

Limeira 30 de novembro de 2018  
Rogerio Gomes de Oliveira  
CRECI 162350 CNAI 20527

# FTA Negócios Imobiliários

## FTA Engenharia Construtiva



### R E S I D E N C I A L T E R R A S D E S A N T A E L I S A

#### CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

A. COMPRADOR: ELIANA CRISTINA DE GODOY SILVA, brasileira do lar, RG 17.829.639, CP F 100.494.998/74, casada pelo regime da comunhao parcial de bens na vigência da lei 6.515/77 com ADILSON MOREIRA DA SILVA, brasileiro, comerciante, RG 19.927.482, CPF 252.242.408/40, , residentes e domiciliados na R.Um,55, Terras De Santa Elisa, Limeira (SP).

B. IMÓVEL: Lote de terreno nº 11 da quadra J, com área de 354,20m2, medindo e confrontando: pela frente por 6,75m e mais 5,42m, com a R. 1; à direita de quem do lote olha para a R. 1, por 30,00m, com o lote 10; no fundo por 12,00m, com os lotes 4 e 5; e à esquerda por 27,49m, com o lote 12.

C. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: R\$31.179,36, base 1º/03/2001, pagáveis com entrada de R\$3.117,96, e mais 60 parcelas mensais de R\$467,69, a partir de setembro de 2001. Para todos os fins de direito, os vencimentos serão no dia 1º (primeiro) de cada mês, podendo, no entanto, o pagamento ser feito até o dia 5 (cinco), sem multa. As parcelas serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) da FGV (Fundação Getúlio Vargas) até seu efetivo pagamento, sendo a atualização feita dividindo-se o valor original da parcela pelo IGP-M do segundo mês anterior ao do contrato (janeiro de 2001 - 197,045) e multiplicando-se pelo IGP-M do segundo mês anterior ao do efetivo pagamento.

Pelo presente instrumento particular, como compromitentes vendedores, doravante denominados VENDEDORES, PENIDO STAHLBERG e sua mulher ROSA GENEROSA ARCARO STAHLBERG, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à lei 6.515/77, ele advogado, CRC/SP 11.130, CPF 015.808.098/04, ela do lar, RG 4.808.353/SSP-SP, CPF 107.824.608/00, residentes e domiciliados na R. Senador Vergueiro, 893, Limeira (SP); IDEBERT STAHLBERG e sua mulher MARIA TEREZA SOARES STAHLBERG, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à lei 6.515/77, ele engenheiro civil, RG 1.359.022/SSP-SP, CPF 031.751.898/49, ela do lar, RG 1.709.429/SSP-SP, CPF 031.753.008/34, residentes e domiciliados na R. Dimas C. Ometto, 181, Limeira (SP); ELISA TEREZINHA STAHLBERG NATAL e seu marido FLÁVIO NATAL, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à lei 6.515/77, ela professora, RG 3.682.628/SSP-SP, CPF 409.635.518/68, ele comerciante, RG 2.977.755/SSP-SP, CPF 027.664.188/49, residentes e domiciliados na R. Senador Vergueiro, 885, Limeira (SP), e ALFREDO STAHLBERG NETO e sua mulher MARGARIDA CONCETTA GALZERANO STAHLBERG, brasileiros, casados pelo regime da

*Beianer*

*7  
14*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Propriedade intelectual de FTA. Proibida a reprodução.

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

Campinas: Av. Cel. Silva Telles, 315 • Cambuí • CEP 13.024-000 • PABX (19) 3255-6499 • FAX (19) 3255-7889  
 Valinhos: Av. dos Esportes, 1.303 • CEP 13.270-000 • PABX (19) 3869-5233 • FAX (19) 3869-3530  
 Vinhedo: R. Manoel Matheus, 1.666 • CEP 13.280-000 • PABX (19) 3876-2255 • FAX (19) 3876-2280  
 Limeira: R. Treze de Maio, 257 - sala 122 • CEP 13.480-171 • PABX (19) 442-4844 • FAX (19) 451-5192

Internet: www.fta.com.br • e-mail: fta@fta.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA ROSSETO MACHION e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2017 às 17:01, sob o número WLRA17701542213 para Confirmação Original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011013-67.2015.8.26.0320 e código 336EDEF4.

# FTA Negócios Imobiliários

## FTA Engenharia Construtiva

**FTA**

comunhão de bens na vigência da lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial lavrado no 2º Cartório de Notas de Limeira (SP) e registrado na circunscrição imobiliária competente, ele engenheiro civil, RG 4.523.865/SSP-SP, CPF 963.883.238/04, ela dentista, RG 7.688.866/SSP-SP, CPF 028.082.108/50, residentes e domiciliados na R. Senador Vergueiro, 875, Limeira (SP), como compromissário comprador, doravante denominado COMPRADOR, o qualificado no item A acima, e como ADMINISTRADORA, FTA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Av. Coronel Silva Telles, 315, Cambuí, Campinas (SP), CGC/MF 51.884.799/0001-67, neste ato representada na forma de seu contrato social, têm justo e contratado, na melhor forma de direito, o que segue:

1. Os VENDEDORES se comprometem a vender ao COMPRADOR e este a comprar daqueles, o imóvel descrito no item B, localizado no loteamento "Jardim Terras de Santa Elisa", em Limeira (SP), aprovado pela Prefeitura Municipal de Limeira (SP) através do Decreto nº 329, de 23/12/92, e registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira (SP) sob nº R.2/28.543, em 18/1/93, de conformidade com a Lei nº 6.766 de 19/12/79, pelo preço certo e ajustado e nas condições de pagamento descritos no item C.

2. O COMPRADOR entra neste ato na posse precária do imóvel, já demarcado, podendo nele realizar as benfeitorias próprias, desde que aprovadas pelas autoridades públicas competentes. Diferenças de medidas que impliquem em alteração de até 5% (cinco por cento), para mais ou para menos, da área do imóvel objeto deste, serão desconsideradas pelas partes. Os VENDEDORES não se responsabilizam por quaisquer benfeitorias feitas fora dos limites do imóvel.

3. A partir desta data, correrão por conta exclusiva do COMPRADOR todos os impostos e taxas referentes ao imóvel ora comprometido, sendo de sua responsabilidade o cumprimento das exigências das autoridades públicas.

4. Todos os melhoramentos exigidos pela municipalidade, bem como tubulação para interfonia (nas travessias do leito carroçável), portaria e fechamento estão inclusos no preço deste instrumento.

5. O COMPRADOR reembolsará eventuais custos com a manutenção das redes de energia elétrica e iluminação pública e com sua transferência definitiva à CESP - Companhia Energética de São Paulo. O valor será demonstrado pelo documento correspondente, atualizado pelo índice contratual e dividido pelo número de lotes do empreendimento (389).

6. Todos os lotes do empreendimento são internos ao fechamento e terão utilização exclusivamente residencial singular (R).

Propriedade intelectual de FTA. Proibida a reprodução.

*Relacion*

*h*  
*h*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

*[Signature]*  
*[Signature]*

*[Signature]*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA ROSSETO MACHION e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2017 às 17:01, sob o número WLRA17701542213. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011013-67.2015.8.26.0320 e código 336EDEF4.



# FTA Negócios Imobiliários

## FTA Engenharia Construtiva

**FTA**

na nomenclatura da Lei Municipal 2.109/88), com no máximo 2 pavimentos. O COMPRADOR responderá pelo eventual descumprimento das restrições estabelecidas.

7. Os compradores desde já concordam em associar-se à Associação de Moradores do Residencial Terras de Santa Elisa, sociedade civil com estatuto próprio e sem fim lucrativo que administrará os interesses comuns do loteamento. Os compradores outorgam plenos poderes à ADMINISTRADORA para a criação da citada Associação.

8. As partes elegem o IGP-M como índice mais representativo dos insumos do empreendimento (administração, implantação física e jurídica, entre outros). Na impossibilidade de aplicação do índice pactuado, será utilizado o IGP (Índice Geral de Preços) da FGV.

9. Todos os pagamentos deverão ser feitos exclusivamente à ADMINISTRADORA. Caso o COMPRADOR não receba a tempo a cobrança bancária nominativa à ADMINISTRADORA, deverá fazer o pagamento no escritório desta, na R. Treze de Maio, 257 - sala 122, Limeira (SP), ou em local que a ADMINISTRADORA venha a determinar. Qualquer pagamento feito de forma diferente será desconsiderado para todos os fins de direito. Considera-se não realizado o pagamento feito através de cheque não regularmente compensado. O atraso em qualquer dos pagamentos implicará em multa de 2% (dois por cento) ou a que for admitida em lei e juros de 1% (um por cento) a cada mudança de mês civil, além da atualização diária do débito pelo IGP-M, feita pela divisão por 30, da primeira variação porcentual positiva do IGP-M anterior à última, proporcionalmente aos dias decorridos a partir do dia 10. Se o COMPRADOR desejar antecipar parcelas, deverá fazê-lo, ou entre os dias 1º e 10 de cada mês ou, se após, com atualização diária pelo critério acima, a partir do dia 10. Sendo a antecipação feita do fim para o início dos vencimentos, o COMPRADOR terá desconto de 1% (um por cento) ao mês. Caso a variação mensal do índice eleito venha a atingir 10% (dez por cento), independentemente das variações seguintes, a atualização diária será feita, para todos os pagamentos, a partir do dia 1º.

10. O COMPRADOR poderá pagar a parcela por seu valor original revisto anualmente pelo índice eleito, passando a dever o resíduo inflacionário, ou seja, a diferença entre o valor contratual (atualizado conforme item C e cláusula 9) e o valor original, quitando-a parcialmente. O COMPRADOR, nesse caso, deverá fazer o pagamento no escritório da ADMINISTRADORA, ou em local que essa venha a determinar, já que a cobrança bancária será enviada com o valor contratual. Os resíduos das parcelas, atualizados na forma contratual, serão pagos no mês de aniversário do contrato e no mês de vencimento da última parcela, entre 1º e 10. Aplicam-se também aos resíduos

Propriedade intelectual de FTA. Proibida a reprodução.

Campinas: Av. Cel. Silva Telles, 315 • Cambuí • CEP 13.024-000 • PABX (19) 3255-6499 • FAX (19) 3255-7889  
 Valinhos: Av. dos Esportes, 1.303 • CEP 13.270-000 • PABX (19) 3869-5233 • FAX (19) 3869-3530  
 Vinhedo: R. Manoel Matheus, 1.666 • CEP 13.280-000 • PABX (19) 3876-2255 • FAX (19) 3876-2280  
 Limeira: R. Treze de Maio, 257 - sala 122 • CEP 13.480-171 • PABX (19) 442-4844 • FAX (19) 451-5192  
 Internet: www.fta.com.br • e-mail: fta@fta.com.br

*Receber*

*7*  
*h*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA ROSSETO MACHION e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2017 às 17:01, sob o número WLRA17701542213. Para verificar a autenticidade do original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011013-67.2015.8.26.0320 e código 336EDEF4.

# FTA

## FTA Negócios Imobiliários FTA Engenharia Construtiva

convencionado nas cláusulas 9 e 13 do presente. Caso legislação posterior permita, a periodicidade de revisão deixará de ser anual para ser a menor admitida.

11. Optando o COMPRADOR por pagar a parcela por seu valor contratual não restará resíduo. A antecipação, assim como o atraso de pagamento, obrigatoriamente incorporarão a atualização, não gerando portanto resíduo. Para a cessão e transferência do presente, o COMPRADOR deverá obrigatoriamente liquidar os resíduos existentes.

12. As partes não incluíram qualquer expectativa inflacionária no preço do imóvel. Assim sendo, a atualização monetária plena (inclusive para menor em caso de deflação) torna-se condição imprescindível à proteção do equilíbrio econômico-financeiro contratual. O presente contrato, nos termos do inciso XXXVI do artigo 5º da Constituição Federal, é um ato jurídico perfeito, representando a vontade dos contratantes, não podendo ser prejudicado por qualquer evento futuro, inclusive legislação.

13. Vencido e não pago qualquer dos valores estipulados no presente, os VENDEDORES constituirão o COMPRADOR em mora na forma da legislação vigente, para efeito de rescisão contratual, ou então cobrarão a dívida mediante procedimento executivo.

14. O COMPRADOR comunicará por escrito aos VENDEDORES, toda e qualquer mudança em seu estado civil ou endereços.

15. Para efeito deste contrato, o(s) COMPRADOR(ES) e seu(s) cônjuge(s) nomeiam e constituem-se mutuamente procuradores, qualquer deles representando todos os outros, com o fim específico de receber notificações judiciais ou extrajudiciais e citações.

16. Qualquer tolerância com relação às obrigações assumidas pelo COMPRADOR neste instrumento não significará renúncia, novação ou alteração do contratado.

17. O COMPRADOR poderá, com a anuência dos VENDEDORES e o comparecimento da ADMINISTRADORA, ceder e transferir os direitos e obrigações deste instrumento, desde que esteja perfeitamente em dia com os pagamentos e tenha cumprido fielmente todas as obrigações aqui assumidas. Se o COMPRADOR ceder os direitos sem a referida anuência e comparecimento, ficará solidariamente responsável com o cessionário pelas obrigações especificadas. O COMPRADOR pagará à ADMINISTRADORA, para as providências necessárias à cessão e transferência, a quantia de R\$626,61 atualizada pelo índice eleito.

18. Pagos todos os valores estipulados no presente e cumpridas todas as obrigações contratuais, os VENDEDORES outorgarão escritura definitiva ao COMPRADOR, com o comparecimento da

Propriedade intelectual de FTA. Proibida a reprodução.

4

**FTA**

**FTA Negócios Imobiliários**  
**FTA Engenharia Construtiva**

ADMINISTRADORA, sendo o custo de tal outorga, inclusive ITBI, registro etc., pago pelo COMPRADOR. O COMPRADOR pagará à ADMINISTRADORA, para as providências necessárias à escritura definitiva, a quantia de R\$626,61 atualizada pelo índice eleito. Caso o COMPRADOR compareça para a outorga em até 6 meses do vencimento da última parcela, estará dispensado do pagamento referente às providências.

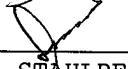
19. O presente instrumento, ressalvada eventual inadimplência contratual, é celebrado em caráter irretratável e irrevogável, obrigando as partes e seus herdeiros ou sucessores a qualquer título.

20. Elegem o foro da Comarca de Limeira (SP), com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir eventuais dúvidas oriundas deste contrato.


E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente em 4 vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

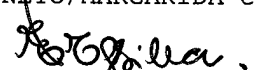
Limeira, 5 de março de 2001.

  
 PENIDO STAHLBERG/ROSA GENEROSA ARCARO STAHLBERG

  
 IDEBERT STAHLBERGH/MARIA TEREZA SOARES STAHLBERG

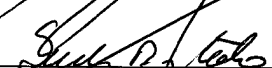

  
 ELISA TERRZINHA/STAHLBERG NATAL/FLAVIO NATAL

  
 ALFREDO STAHLBERG NETO/MARGARIDA C. GALZERANO STAHLBERG

  
 COMPRADOR

  
 COMPRADOR

FTA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Testemunhas:   


Propriedade intelectual de FTA. Proibida a reprodução.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA ROSSETO MACHION e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2017 às 17:01, sob o número WLRA17701542213 para Confirmação Original, Acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011013-67.2015.8.26.0320 e código 336EDEF4.