

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 Juiz de Direito da 2ª Vara Cível Rilton José Domingues**

**Nº do Processo: 1009707-97.2014.8.26.0320**



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO

**LOCALIZAÇÃO**

Rua Sidney Antônio Rabesco, Quadra C Lote 12, nº 690

CEP: 13481-832

RESIDENCIAL ALEXANDRE JANOSKI SILHO, LIMEIRA – SP

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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 DESTE 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 - PRELIMINARES</b> .....	6
<b>8 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b> .....	6
<b>9 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</b> .....	7
<b>9.1 – MELHORIAS PÚBLICAS</b> .....	7
<b>9.2 – CONFRONTAÇÕES</b> .....	7
<b>10 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA POR SATÉLITE</b> .....	8
<b>11- FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”)</b> .....	10
<b>12- METODOLOGIA APLICADA</b> .....	20
<b>12.1 - FONTES DE PESQUISAS DOS IMÓVEIS REFERÊNCIAIS:</b> .....	20
<b>13 - FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS</b> .....	21
<b>14 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADOS DAS COLETAS</b> .....	31
<b>14.1 - EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS</b> .....	31
<b>14.2 - GRÁFICO DEMONSTRATIVO</b> .....	31
<b>NOTA</b> .....	32
<b>CONCLUSÃO</b> .....	32

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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, localizado na Rua Sidney Antônio Rabesco, 690, Quadra C Lote 12, – Residencial Alexandre Janoski Filho, Limeira - SP, 13481-832, Imóvel Residencial, descrito nos termos de matrícula nº **58.385** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira – SP, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de Limeira” sob nº **3995.001.041**.

### 4 - NÚMERO DESTE PARECER – “PTAM”

**“PTAM – OGR 002 \* 05/2019”**

### 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 002 \* 05/2019

**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 de 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 002 \* 05/2019

**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

## 7 - PRELIMINARES.

**7.1** – Por solicitação escrita do **MM Juiz 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 Residencial”.

**7.2** – O Imóvel Residencial, localizado na Rua Sidney Antônio Rabesco, 690, Quadra C Lote 12, – Residencial Alexandre Janoski Filho, Limeira - SP, 13481-832, Imóvel Residencial, descrito nos termos de matrícula nº **58.385** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira – SP, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de Limeira” sob nº **3995.001.041**.

### 7.3 – VISTORIA

O Imóvel Residencial, localizado na Rua Sidney Antônio Rabesco, 690, Quadra C Lote 12, – Residencial Alexandre Janoski Filho, Limeira - SP, 13481-832, Imóvel Residencial, descrito nos termos de matrícula nº **58.385** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira – SP, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de Limeira” sob nº **3995.001.041**, foi visitado “in loco” por este subscritor, no dia 08/05/2018 no período da manhã em companhia da Sr. Luís André Ferrari, proprietário do imóvel, sendo conferida a metragem do Imóvel, verificando-se o estado de conservação, as avarias, e as benfeitorias.

## 8 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Imóvel Residencial, localizado na Rua Sidney Antônio Rabesco, 690, Quadra C Lote 12, – Residencial Alexandre Janoski Filho, Limeira - SP, 13481-832, Imóvel Residencial, descrito nos termos de matrícula nº **58.385** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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

Limeira – SP, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de Limeira” sob nº **3995.001.041**. Em visita de reconhecimento realizada conforme acima mencionado, pode-se verificar que o imóvel é de padrão médio em todos os aspectos apresentados.

## 9 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O referido Imóvel Residencial, localizado na Rua Sidney Antônio Rabesco, 690, Quadra C Lote 12, – Residencial Alexandre Janoski Filho, Limeira - SP, 13481-832, Imóvel Residencial, descrito nos termos de matrícula nº **58.385** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira – SP, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de Limeira” sob nº **3995.001.041**, o Imóvel Residencial tem sua entrada facilitada, pois encontra-se em localização privilegiada. A chegada ao local procede-se pela Avenida Lauro Correia da Silva e Avenida Dr. Antônio de Luna e demais vias próxima ao imóvel.

### 9.1 – MELHORIAS PÚBLICAS

O local onde está situado o Imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo “Zona Predominantemente Residencial 1’ e sua classificação pela prefeitura como uma “ZPR1”. Em torno da região onde se encontra o Imóvel Avaliando, há iluminação pública, escolas, farmácias, supermercados, transportes público. Sendo o mesmo de fácil acesso ao centro da cidade.

### 9.2 – CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na matrícula de nº **58.385** do 2º Registro de Imóveis de Limeira – SP, possíveis alterações estarão contidas nas averbações neste documento.

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

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

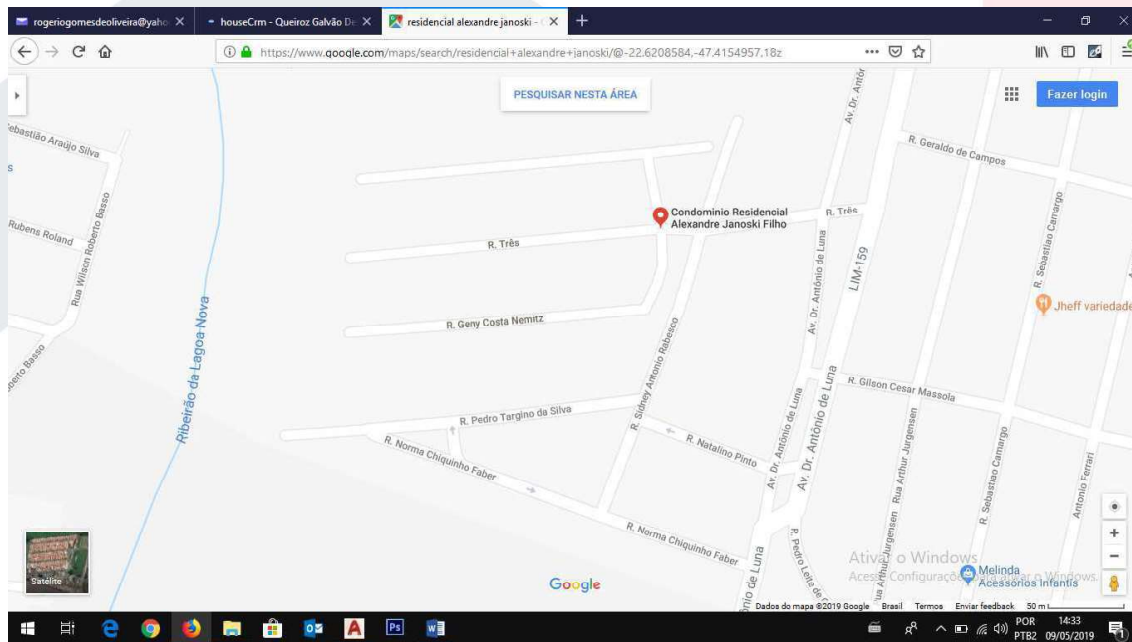
Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
 Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

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

10 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA POR SATÉLITE



PTAM – OGR 002 \* 05/2019

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

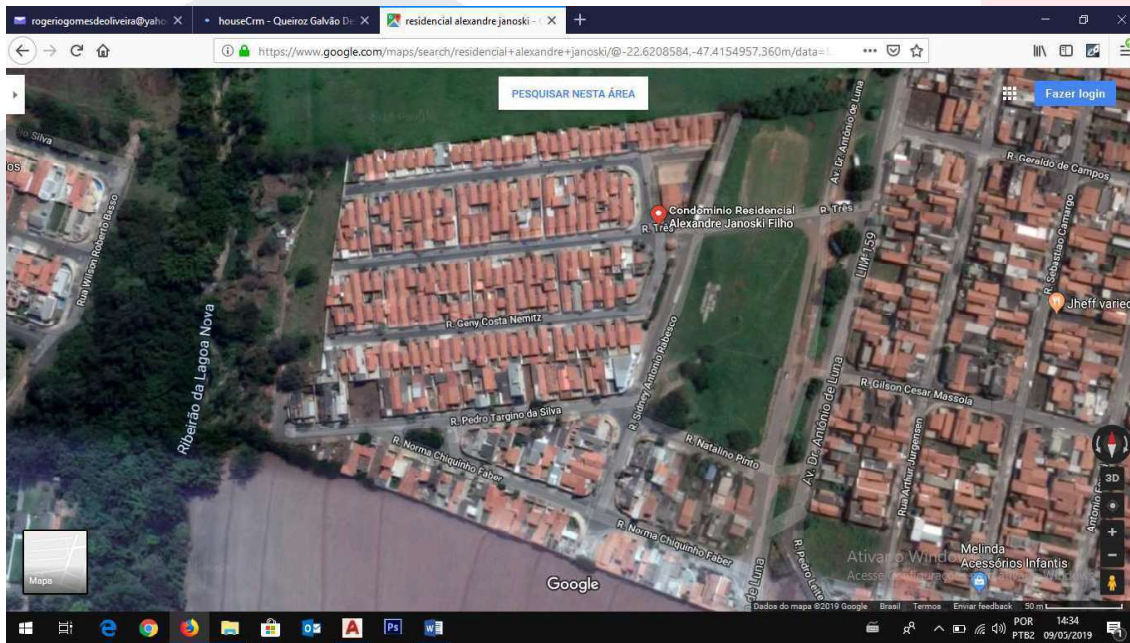
Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
 Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

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



PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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

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



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL.

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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 GARAGEM.

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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.

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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.

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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 002 \* 05/2019

**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 1º DORMITÓRIO.

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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 2º DORMITÓRIO.

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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 SUÍTE.

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

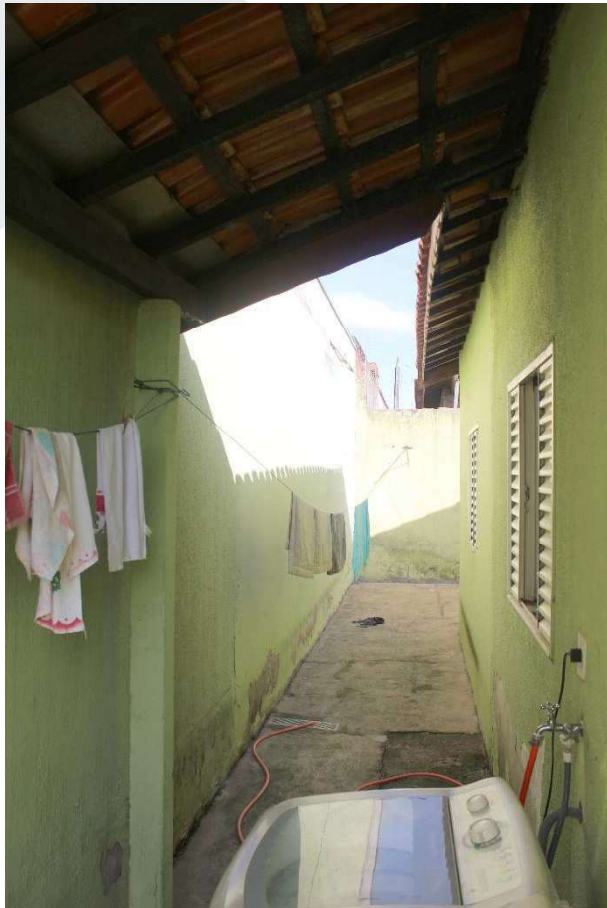
**19 3011.3580**  
**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

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 CORREDOR E AREA DE SERVIÇO.

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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 QUINTAL FUNDOS.

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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

## 12- METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um Imóvel Residencial e no estado em que se encontra.

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi o de “**MÉTODO COMPARATIVO**”, tendo sido possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO** obedecendo as normas NBR 14.653 – 1 e 14.653 – 2 da ABNT; 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 serão apresentados dois valores distintos para condições de análises distintas (Vendas e Locação).

### 12.1 - FONTES DE PESQUISAS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda, e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais “**R**”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel Avaliando e identificados como “**R1 a R10**”.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste Parecer Técnico.

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

**13 - FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS**



**R1 – BELLA MORADA IMÓVEIS – R\$ 185.000,00**

**CASA - 90,00 M<sup>2</sup>**

<https://www.bellamorada.com.br/imovel/1171407-casa-a-venda-cond-alexandre-janoski-limeira-sp?operacao=venda>

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**19 3011.3580**

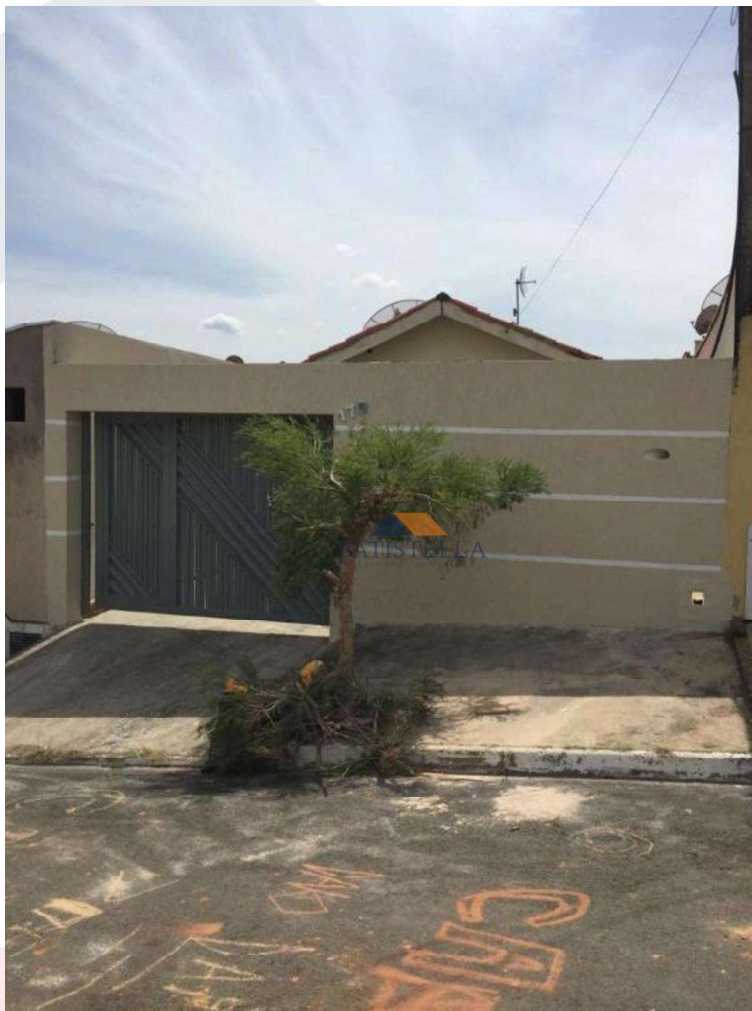
**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

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



**R2 – IMOBILIARIA BATISTELLA – R\$ 200.000,00**

**CASA - 45,00 M<sup>2</sup>**

<https://www.imobiliariabatistella.com.br/imovel/casa-jardim-lagoa-nova-limeira-a-venda-por-200000/CA0250-BATR>

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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



**R3 – IMOBILIARIA BATISTELLA – R\$ 240.000,00**

**APARTAMENTO - 63,00 M<sup>2</sup>**

<https://www.imobiliariabatistella.com.br/imovel/casa-de-63-m-jardim-lagoa-nova-limeira-a-venda-por-240000/CA0174-BATR>

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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



**R4 – NOVA SOLUÇÃO – R\$ 237.000,00**

**CASA - 65,00 M<sup>2</sup>**

<http://www.novasolucaoimoveis.com.br/det.php?i=410&estado=7>

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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



**R5 – NOVA SOLUÇÃO – R\$ 195,700,00**

**CASA - 45,00 M<sup>2</sup>**

<http://www.novasolucaoimoveis.com.br/det.php?i=739&estado=7>

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

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

**CASA - 55,00 M<sup>2</sup>**

<https://www.bellamorada.com.br/imovel/1179124-casa-a-venda-cond-alexandre-janoski-em-limeira-sp?operacao=venda>

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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 – OLIVEIRA IMOVEIS – R\$ 200.000,00**

**CASA - 45,00 M<sup>2</sup>**

<http://www.oliveiraimoveislimeira.com.br/index.php?opt=imovel&cod=10706>

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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



**R8 – CHAMA IMOVEIS – R\$ 240.000,00**

**CASA - 45,00 M<sup>2</sup>**

<http://www.chamaimobiliaria.com.br/imovel/1922/casa-condominio-alexandre-janoski>

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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 – CHAMA IMOVEIS – R\$ 250.000,00**

**CASA - 70,00 M<sup>2</sup>**

<http://www.chamaimobiliaria.com.br/imovel/1432/casa-condominio-alexandre-janoski>

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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 – PORTINARI IMOVEIS – R\$ 220.000,00**

**CASA - 70,00 M<sup>2</sup>**

<http://www.portinarimoveis.com.br/venda/detalhes/ref/-Casa-Residencial-Limeira-Jardim-lagoa-nova-2-quarto/tpr/V/fic/1420410>

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADOS DAS COLETAS**

**14.1 - EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS**

Homogeneização

VENDA

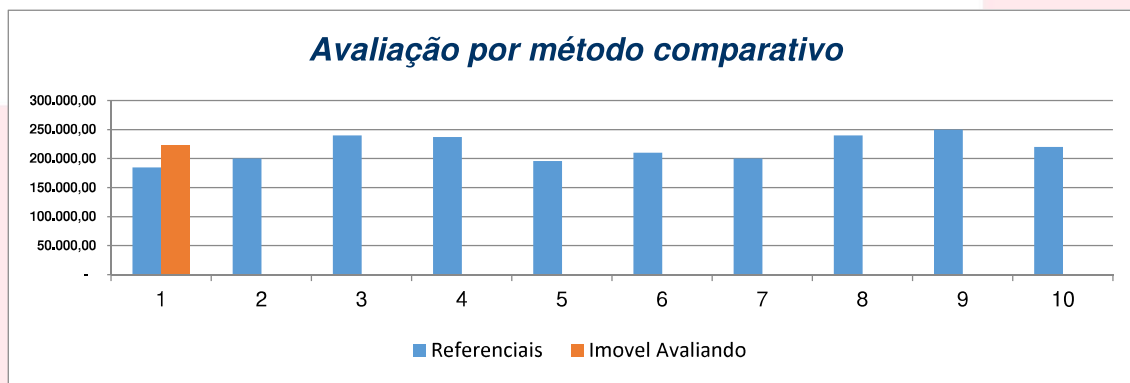
**IA = (valores referenciais (01 a 10) X (m<sup>2</sup> IA) – (Valor de DPC)**

10

LOCAÇÃO

**IA = VL = (TG\*VM)**

**14.2 - GRÁFICO DEMONSTRATIVO**



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

## NOTA

O Imóvel Residencial, Apartamento sob nº 31, situado no 3º andar do “Edifício Enseada”, localizado na Rua José Bianchi, nº81 – Vila Independência, Limeira – SP, objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração duas situações distintas, ou seja:

- **A PRIMEIRA**, Valor de Mercado para a Venda do Imóvel Residencial no estado em que se encontra.
- **A SEGUNDA**, Valor de Mercado para Locação do Imóvel Residencial no estado que se encontra.

## CONCLUSÃO

Em vistoria realizada, segundo a NBR nº 14.643 – 1 e 14.643- 2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos: estando o **IMÓVEL AVALIANDO** livre e desembaraçado de quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, **CONCLUIMOS** que: **Para a Venda do Imóvel Casa residencial** no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 223.147,81 (Duzentos e vinte e três mil cento e quarenta e sete reais e oitenta e um centavos).**

Em segunda instância, seguindo os mesmos princípios e comentários acima apresentados, **CONCLUIMOS** que: **Para a locação do Imóvel Casa residencial**, no estado em que se encontra, representa nesta data a importância mensal de **R\$ 1.115,74 (mil cento e quinze reais e setenta e quatro centavos).**



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

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

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

Atenciosamente,

---

Rogério Gomes de Oliveira

CRECISP - N ° 162.350 F

Corretor e Avaliador Imobiliário

Atuando no CNAI – COFECI/2017 sob nº 20.527

---

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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

ANEXO

01 - PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS									
Rua Sidney Antônio Rabesco, Quadra C, Lote 12, nº 690 PP LUIS ANDRE FERRARI									
TIPO	ENEDEREÇO	Área m²	VALOR VENDA R\$	VALOR COND.	VALOR LOCAÇÃO=0,5% R\$	VALOR Médio VENDA m²	VALOR Médio LOCAÇÃO m²	Imobiliárias	Telefone Contato
R1	AV. DR. ANTONIO DE LUNA	90,00	185.000,00	270,00	925,00	2.065,56	10,28	BELLA MORADA	(19) 3443-1832
R2	AV. DR. ANTONIO DE LUNA	45,00	200.000,00	270,00	1.000,00	4.444,44	22,22	IMOBILIARIA BATISTELLA	(19) 3495-2598
R3	AV. DR. ANTONIO DE LUNA	63,00	240.000,00	270,00	1.200,00	3.809,52	19,05	IMOBILIARIA BATISTELLA	(19) 3495-2598
R4	AV. DR. ANTONIO DE LUNA	45,00	237.000,00	270,00	1.185,00	5.266,67	26,33	NOVA SOLUÇÃO	(19) 3441-8990
R5	AV. DR. ANTONIO DE LUNA	45,00	195.700,00	270,00	978,50	4.348,39	21,74	NOVA SOLUÇÃO	(19) 3441-8990
R6	AV. DR. ANTONIO DE LUNA	55,00	210.000,00	270,00	1.050,00	3.818,18	19,09	BELLA MORADA	(19) 3443-1832
R7	AV. DR. ANTONIO DE LUNA	45,00	200.000,00	270,00	1.000,00	4.444,44	22,22	OLIVEIRA IMOVEIS	(19) 3443-2103
R8	AV. DR. ANTONIO DE LUNA	45,00	240.000,00	270,00	1.200,00	5.333,33	26,67	CHAMA IMOVEIS	(19) 3702-5481
R9	AV. DR. ANTONIO DE LUNA	70,00	250.000,00	270,00	1.250,00	3.571,43	17,86	CHAMA IMOVEIS	(19) 3702-5481
R10	AV. DR. ANTONIO DE LUNA	70,00	220.000,00	270,00	1.100,00	3.142,86	15,71	PORTINARI IMOVEIS	(19) 3444-4222
			2.177.700,00						
<b>57,30</b>			<b>TOTAL P/ MEDIA</b>		10.888,50	40.235,32	201,18		
VENDA			Condom. VM - R\$	270,00	VENDA - VM	R\$ 4.023,53	VM	VL=(TG*VM)	
ATC							R\$ 20,12	R\$ 1.115,74	
IMÓVEL AVALIANDO- IA			57,30	R\$ 230.548,41					
m²			Valor Apurado						
ATC	m²		IGV	Valor					
57,30	57,30		R\$ 230.548,41	R\$ 7.400,60		Depreciação por Tempo		VALOR FINAL	
57,30	57,30		R\$ 230.548,41	R\$ 12.749,33		R\$		C/ DEPRECIACAO	
57,30	57,30		R\$ 230.548,41	R\$ 27.665,81		R\$		R\$	
57,30	57,30		R\$ 230.548,41	R\$ 44.956,94		R\$		R\$	
57,30	57,30		R\$ 230.548,41	R\$ 66.397,94		R\$		R\$	
			TEMPO CONSTRUÇÃO						
			IAC						
			6 anos		3,21				
			13 anos		5,53				
			21 anos		12,00				
			33 anos		19,50				
			40 anos		28,80				

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

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**

Ficha Imobiliária

<http://serv42.limeira.sp.gov.br/FichaImobiliaria/FichaImobiliaria/Fich...>

**PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA**  
**Ficha Imobiliária**

**Identificação:**

<b>Inscrição</b> 3995001041	<b>Data do Cadastro</b> 10/03/2005
<b>Proprietário</b> LUIS ANDRE FERRARI	<b>Compromissário</b>
<b>Situação Cadastral</b> ATIVO	

**Local do Imóvel:**

<b>Endereço</b> R. SIDNEY ANTONIO RABESCO	<b>Número</b> 00690	<b>Complemento</b>	<b>Bairro</b> ALEXANDRE JANOSKI FILHO - RESD
<b>Quadra</b> C	<b>Lote</b> 12	<b>CEP</b> 13481-832	<b>Zona</b> 00-NAO INFORMADA

**Nomeação****Informações do Imóvel:**

<b>Área do Lote</b> 36080.23	<b>Área Edificada</b> 41.43	<b>Área da Piscina</b> 0
<b>Fração Ideal</b> 0.006	<b>Ano da Construção</b> 2004	<b>Categoria de Uso</b> RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>Fundo Médio</b> 19	<b>Situação</b> MEIO DE QUADRA	<b>Setor</b> 17
<b>Face</b> 002		

**Testadas do Lote:**

<b>Rua A</b> 3637-SIDNEY ANTONIO RABESCO	<b>Testada Frente</b> 167.1 m
<b>Rua B</b> 0-	<b>Testada Direita</b> 0 m
<b>Rua C</b> 0-	<b>Testada Esquerda</b> 0 m
<b>Rua D</b> 0-	<b>Testada Fundos</b> 0 m
<b>Curva Direita de Frente</b> 0 m	<b>Curva Esquerda de Frente</b> 0 m
<b>Curva Direita do Fundo</b> 0 m	<b>Curva Esquerda do Fundo</b> 0 m

Consulta realizada em 08/05/2019 - 16:02:21

1 of 1

08/05/2019 16:02

PTAM – OGR 002 \* 05/2019

**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



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

PROCESSO 1009707-97.2014.8.26.0320

Exeqte: CONDOMINIO RESIDENCIAL ALEXANDRE JANOSKI  
Advogada: Rita de Cassia Bueno  
Exectdo: LUIS ANDRÉ FERRARI  
Advogada: Sandra Regina Lopes Marquetti

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;

- Os critérios utilizados pelo perito não condizem com a realidade do imóvel, a começar pela indicação de 'localização privilegiada', é notório que o imóvel está localizado em bairro popular, tendo como bairros vizinhos, por exemplo, Jardim Odécio Degan, Inocoop, e Jardim Lagoa Nova. Portanto, não é razoável que seja considerado a condição de 'localização privilegiada' para se estimar o valor do bem.

- A localização privilegiada disse respeito ao condomínio onde o mesmo se encontra.

- Ainda, das fotos do imóvel, anexas ao laudo, está comprovado que o imóvel é inacabado, possui umidade, infiltração, estado de conservação precário, além da depreciação da construção, fatos que não foram sopesados pelo Sr. Perito.

- No Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, pagina 181 consta uma variação de -5 a +5%, todo o parecer foi feito através da NBR 14.653 e Lie 6.530/78. Foi também efetuado conforme mostro na pagina 182, uma depreciação de 3,21%.

- Também, quando da indicação de valores de imóveis de referência, denota-se que indica imóveis com fatores de especificação diversas do imóvel avaliado, fazendo referência a imóveis (apartamento e casas) em regiões distantes da localidade do imóvel avaliado, e em condições de conservação e acabamento superiores ao imóvel avaliado.

- Todos os imóveis apresentados, são do mesmo condomínio conforme se pode observar pelos seus endereços eletrônicos.

- De outro lado, verifica-se que o laudo não apresenta descrição pormenorizada da construção para fins de correlação com as fotos apresentadas, vejamos, consta foto da sala 'um canto de parede', ou seja, foto parcial; com relação aos quartos, indica possível existência de 3 quartos, contudo, as fotos não são claras, indica suíte sem apresentar foto do respectivo banheiro, logo, inconsistente as informações utilizadas na estimativa de valores.

- Conforme as descrições das fotos, o imóvel foi verificado por mim in loco, sendo as mesma informações reais do mesmo, o imóvel contém 3 dormitórios, e os demais comodoss conforme todas as fotos apresentadas.

- A título de informação, os imóveis do condomínio que possuem 3 quartos, são decorrentes de aumento de construção, com utilização de praticamente toda a área livre do terreno, o que não se identifica no presente caso, já que o imóvel possui quintal, como faz prova as fotos anexas ao laudo.

- Conforme descrito no item acima o imóvel consta com 3 dormitórios, sendo o mesmo verificado por mim in loco.

- De grande importância ainda dizer, conforme matrícula do imóvel, a construção inicial é de 33m<sup>2</sup>, tendo o Executado realizado diversos aumentos sem os respectivos procedimentos legais de construção, não há qualquer averbação na matrícula do imóvel, o que deixa o imóvel irregular, e, por consequência, deprecia ainda mais o valor de mercado do imóvel.

- O trabalho solicitado pelo MMJuiz de Direito da 2ª Vara Cível Rilton José Domingues, foi o de avaliar o valor do imóvel, a qual se fez na página 180.

- Por fim, e não menos importante, anexamos cópia de outro processo de cobrança movido pelo ora Exequente, onde o imóvel também localizado nas dependências do condomínio foi avaliado pelo Sr. Oficial de Justiça, que possui fé pública, por R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

- Processo avaliando em 25 de setembro de 2017, neste período de 9 meses podemos ver o aquecimento de compra e venda de imóveis, sendo que valores de imóveis sofrem mudanças devidos a épocas em que nos encontramos no mercado imobiliário.

- Por fim, e não menos importante, anexamos cópia de outro processo de cobrança movido pelo ora Exequente, onde o imóvel também localizado nas dependências do condomínio foi avaliado pelo Sr. Oficial de Justiça, que possui fé pública, por R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

- Conforme as páginas 169 a 178, todos os imóveis possuem suas referências conforme a NBR 14.653 e Lie 6.530/78, tanto em valores como em área construída, como pode se observar as diferenças, há imóveis menores em área construídas com valores totalmente diferentes do que se estão se buscando.

**Como apresentado nos autos o valor do imóvel no estado em que se encontra permanece como apresentado nos autos, como apresentado na página 181, consta uma variação de -5 a +5%.**

Fico a disposição de V. MM para qualquer esclarecimento sobre os valores ora apresentados no Parecer apresentado nos autos

Peço Deferimento.

Limeira 27 de junho de 2019  
Rogerio Gomes de Oliveira  
CRECI 162350 CNAI 20527