

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
LIMEIRA – ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO Nº: 1007107-88.2023.8.26.0320 que tramita na 2ª Vara Cível da Comarca de Limeira

CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL.

ASSUNTO: COBRANÇA DE ALUGUÉIS-SEM DESPEJO.

REQUERENTE: ANTONIO ROGERIO DE OLIVEIRA

REQUERIDO: MARLETE SIQUEIRA.

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO:

- a) Imóvel localizado a Rua Dr. Arlindo Justo Baptistella, nº436, Jardim da Graminha, CEP. 13481-659, Limeira – SP.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

2. Índice

1 - Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pag.01
2 - Índice.....	pag.02
3 - Objetivo.....	pag.03
4 - Número do Parecer.....	pag.03
5 - Da competência, partes da ABNT.....	pag.04/5
6 - Abreviaturas.....	pag.06
7 - Preliminares.....	pag.07
8 - Preliminares, Vistoria.....	pag.08
9 - Características da Região/ melhorias e confrontações.....	pag.09
10 - Localização / Vista aérea por satélite/ Planta piso térreo.....	pag.10/11
11 - Documentação em anexo/Foto do imóvel.....	pag.12/20
12 - Metodologia aplicada.....	pag.21
13 -Fonte de pesquisas referenciais.....	pag.21
14 - Imóveis referenciais.....	pag.22/24
15 - Tabela de cálculo para homogeneização.....	pag.25/27
16 - Conclusão.....	pag.28/29

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

3-OBJETIVO

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

- a) Imóvel localizado a Rua Dr. Arlindo Justo Baptistella, nº436, Jardim da Graminha, CEP. 13481-659, Limeira – SP, com matrícula 64.288 no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira – SP e cadastro na prefeitura nº 3212-026.000.

4 – NÚMERO DESTE PARECER - “PTAM”.

“PTAM–CF 214*09/2024”

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

5. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art.1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade como disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art.3º- Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que **dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
COBRANÇA DE ALUGUEIS SEM DESPEJO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

5.1 – PARTES DA ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral:

"Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

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

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

6 – ABREVIATURAS

IA - Imóvel em Avaliação

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M²- Metro quadrado

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V - Valor de venda

V.L - Valor da locação

A. T.C - Área Total construída

A. T. T - Área Total do Terreno

AT - Área do terreno

CM² - Custo por metro quadrado

V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação

V.M - Valor médio **TG** - Total Geral **MG** - Média geral

I. A.C - Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R. F. D - Resultado do fator de depreciação

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

7- PRELIMINARES

7.1 – Por solicitação do Exmo. “Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Limeira - SP, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de **"Valor Real Mercadológico de Locação e Venda"** do referido Imóvel":

- a) **7.1.1**– Imóvel localizado a Rua Dr. Arlindo Justo Baptistella, nº436, Jardim da Graminha, CEP. 13481-659, Limeira – SP, com matrícula 64.288 no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira – SP e cadastro na prefeitura nº 3212-026.000. Se trata de um lote de terreno plano com 140,00 metros quadrados, sobre o qual está edificada uma casa térrea com uma vaga na garagem coberta, 03 quartos, sala, copa e cozinha, banheiro social, jardim de inverno, corredor externo descoberto e no fundo área de serviço perfazendo um total de 90,00 metros quadrados de construção. Aparentemente o imóvel se encontra sem defeitos importantes, necessitando de pintura.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

7.2 – VISTORIA.

a) Estive no dia 23/09/2024 às 9:30 a Rua Dr. Arlindo Justo Baptistella, nº436, Jardim da Graminha, CEP. 13481-659, Limeira – SP, onde fui recebido pela moradora, Sra. Marlete Siqueira, que me acompanhou na vistoria ao imóvel.

8 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

Consta no subitem 7.1.1.

9.1- Características de localização do imóvel.

- ## 9.2 - Melhorias públicas

9.3 - CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas nos contratos que já estão anexados ao processo:

nº1007107-88.2023.8.26.0320 que tramita na 2ª Vara Cível da Comarca de Limeira.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.**

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

10- MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Este documento é uma reprodução fiel do original, assinado digitalmente por CARLO FERRO, CRECI^{SP}: 113.858, CNAI: 11.429, em 22/04/2024, às 14:29:58, sob o código de verificação 1007603-88. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007603-88 e o código 1007603-88.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

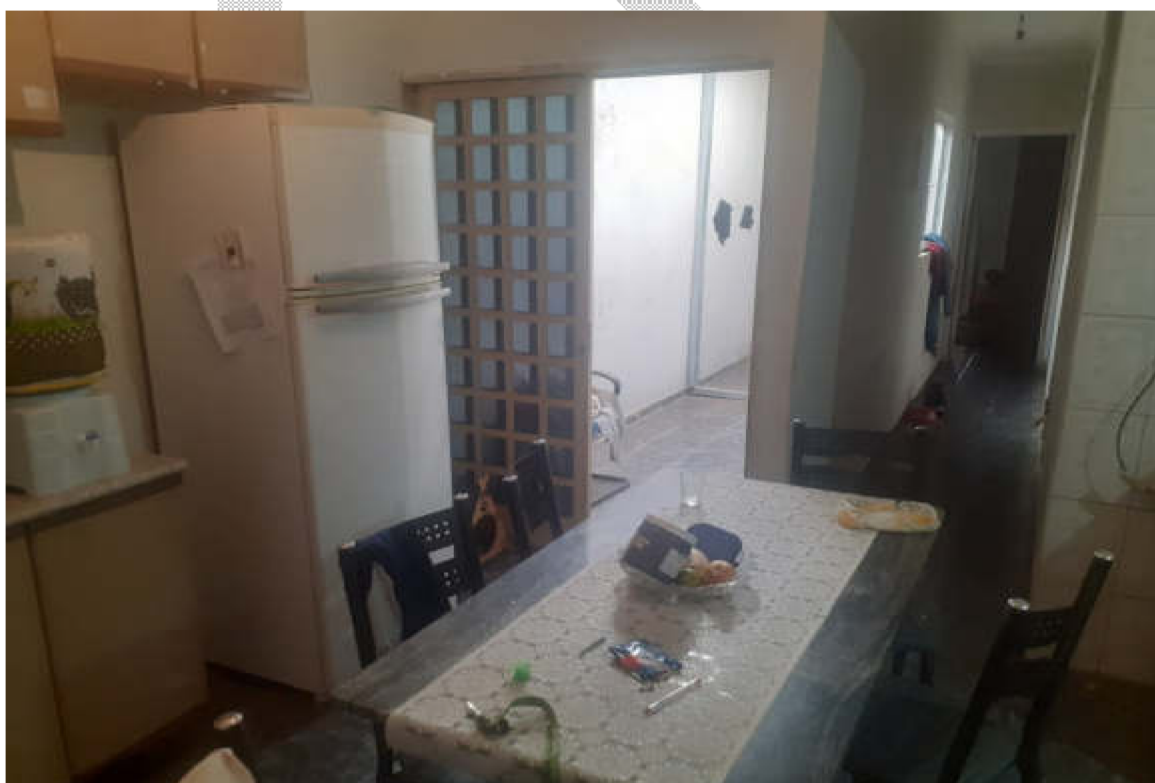


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.**

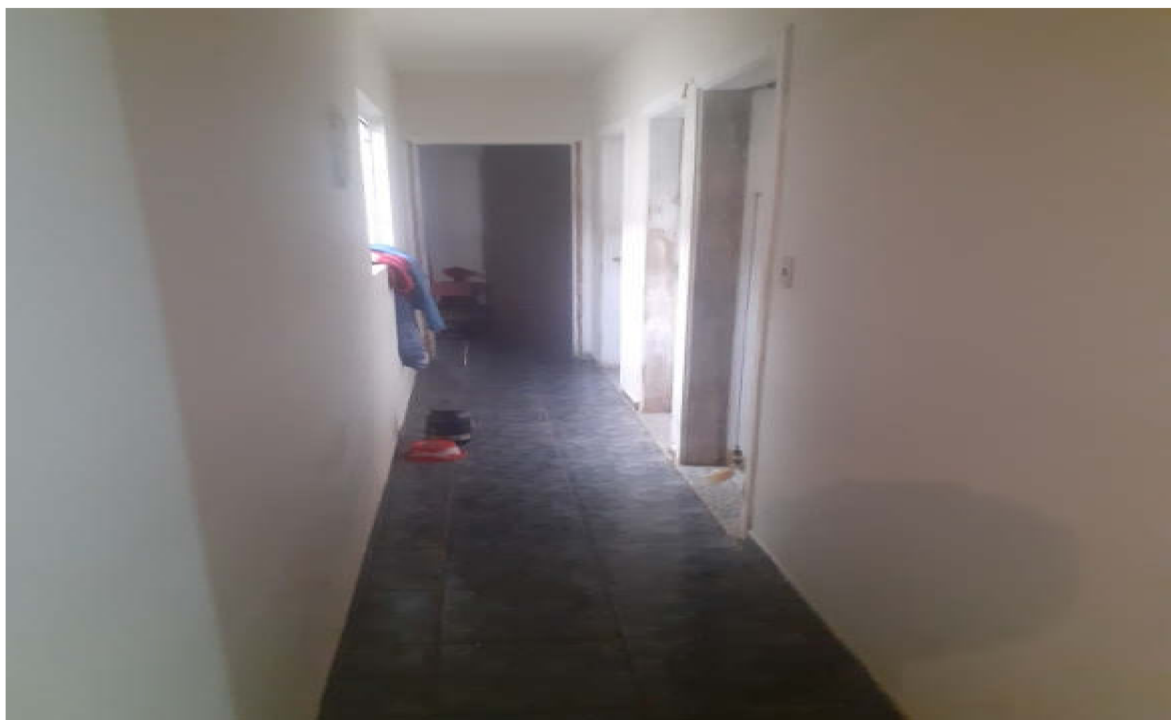
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

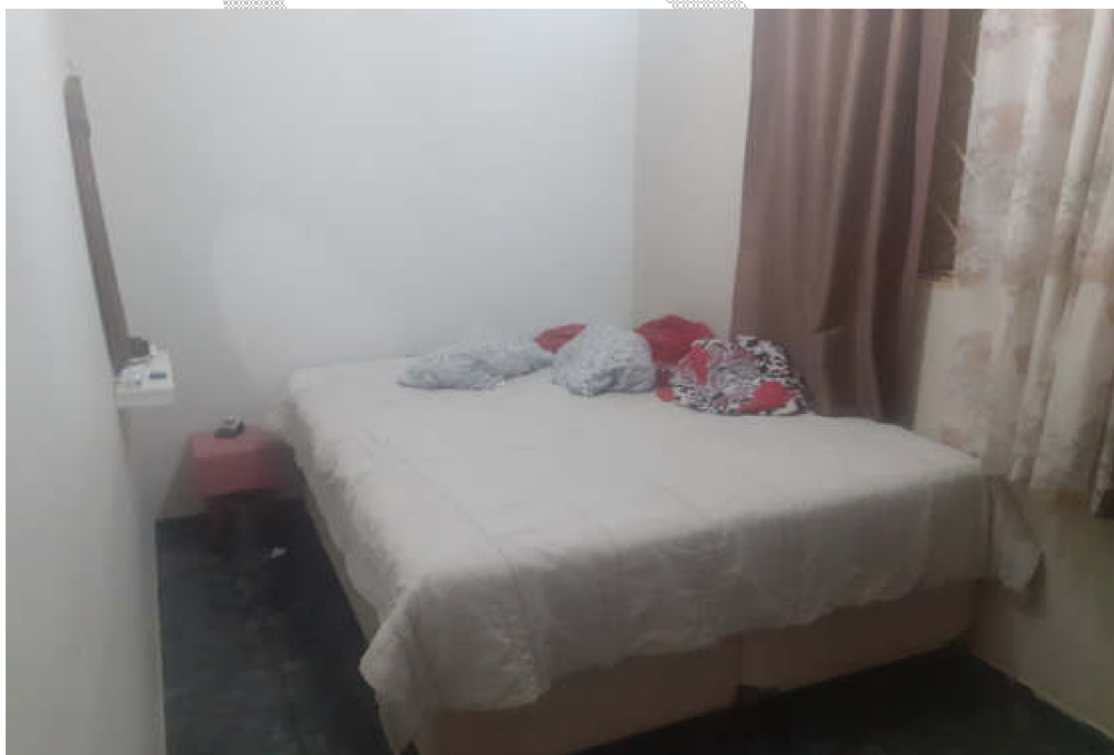


**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.**

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



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

Portanto, ao final será apresentado o valor distinto para condições de análise de locação e venda.

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

Esta identificação permitiu então a obtenção de alguns imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes aos imóveis avaliando e identificados como: “R1”, “R2”, “R3”, “R4”, “R5”, “R6”. Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiram concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

14. -IMÓVEIS REFERENCIAIS: VENDA.

- “R1” – “JARDIM DA GRAMINHA”.



Imóvel com 140,00 metros quadrados de terreno e 94,00 metros quadrados de construção, com sala, cozinha, banheiro, 02 quartos, área de serviço e garagem, valor R\$ 300.000,00, anunciado pela Roque Imóveis, código 55.176.

- “R2” – “JARDIM DA GRAMINHA”.



Imóvel com 140,00 metros quadrados de terreno e 95,00 metros quadrados de construção, com sala, cozinha, banheiro, 02 quartos, área de serviço e garagem, valor R\$ 320.000,00, anunciado pela Roque Imóveis, código 58.894.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

- “R3” – “JARDIM DA GRAMINHA”.



Imóvel com 199,00 metros quadrados de terreno e 147,00 metros quadrados de construção, com sala, cozinha, banheiro, 02 quartos sendo uma suíte, área de serviço e garagem, valor R\$ 350.000,00, anunciado pela Roque Imóveis, código 30.709.

- “R4” – “JARDIM RESIDENCIAL GUIMARÃES”.



Imóvel com 140,00 metros quadrados de terreno e 118,00 metros quadrados de construção, com sala, cozinha, banheiro, 02 quartos sendo uma suíte, área de serviço e garagem, valor R\$ 375.000,00, anunciado pela Roque Imóveis, código 63.269.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

- “R5” – “JARDIM RESIDENCIAL GUIMARÃES”.



Imóvel com 140,00 metros quadrados de terreno e 126,00 metros quadrados de construção, com sala, cozinha, banheiro, 02 quartos sendo uma suíte, área de serviço e garagem, valor R\$ 375.000,00, anunciado pela Roque Imóveis, código 62.535.

- “R6” – “JARDIM IPANEMA”.



Imóvel com 140,00 metros quadrados de terreno e 127,00 metros quadrados de construção, com sala, cozinha, banheiro, 02 quartos sendo uma suíte, área de serviço e garagem, valor R\$ 290.000,00, anunciado pela Roque Imóveis, código 61.095.

		V.L.	A.T. (m²)	Custo/m²
Referencial “R1”	R\$	300.000,00	94,00	R\$ 3.191,48
Referencial “R2”	R\$	320.000,00	95,00	R\$ 3.368,42
Referencial “R3”	R\$	350.000,00	147,00	R\$ 2.380,95
Referencial “R4”	R\$	375.000,00	118,00	R\$ 3.177,96
Referencial “R5”	R\$	375.000,00	126,00	R\$ 2.976,19
Referencial “R6”	R\$	290.000,00	127,00	R\$ 2.283,46

Referencial “R1”	R\$	270.000,00	94,00	R\$	2.872,34
Referencial “R2”	R\$	288.000,00	95,00	R\$	3.031,57
Referencial “R3”	R\$	315.000,00	147,00	R\$	2.142,85
Referencial “R4”	R\$	337.500,00	118,00	R\$	2.860,16
Referencial “R5”	R\$	337.500,00	126,00	R\$	2.678,57
Referencial “R6”	R\$	261.000,00	127,00	R\$	2.055,11

T.G.	A.T. (M²)	Custo/m²
1.809.000,00	707,00	R\$ 15.640,60
V.V.	A.T. (M²)	Custo/m²
301.500,00	117,83	R\$ 2.606,76

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

a) Cálculo da Média Ponderada: VENDA.

Adotou-se 40% como fator de ponderação, eliminando-se os imóveis com valores/m² inferiores à R\$ 2.085,40 (média aritmética -20%) e superiores a R\$ 3.128,11 (média aritmética +20%).

Após a ponderação, restou o seguinte imóvel pesquisado:

Referencial “R1”	R\$ 270.000,00	94,00	R\$ 2.872,34
Referencial “R2”	R\$ 288.000,00	95,00	R\$ 3.031,57
Referencial “R3”	R\$ 315.000,00	147,00	R\$ 2.142,85
Referencial “R4”	R\$ 337.500,00	118,00	R\$ 2.860,16
Referencial “R5”	R\$ 337.500,00	126,00	R\$ 2.678,57
T.G.		A.T. (M²)	C.M²
R\$ 1.548.000,00		580,00	R\$ 13.585,49
V.V.		A.T. (M²)	C.M²
R\$ 309.600,00		116,00	R\$ 2.717,09
V.V.		A.T.I.A.(M²)	V.T
R\$ 2.717,09		90,00	R\$ 244.538,10

Evoluções dos cálculos:

a) VENDA;

$I.A = (\text{Valores referenciais } (R1+R2+R3+R4+R5) \times (M^2 \text{ I.A.}))$

$$I.A = \frac{2.717,09}{5} \times 90,00$$

I.A= R\$ 244.538,10 Valor de Venda.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

b) LOCAÇÃO:

A regra base mais utilizada para calcular o aluguel é aplicar o valor entre 0,5% a 1% ao mês sobre o valor de mercado do imóvel, existem variáveis que influenciam no cálculo do aluguel, entre elas a localização, o tamanho e estado de conservação.

Considerando estas variáveis e aplicando a porcentagem relativa a elas, temos:

V.L. = (valor de mercado do imóvel x 0,5%)

V.L = (244.538,10 x 0,5%)

V.L = R\$ 1.222,69 valor de locação

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

CONCLUSÃO

CONCLUIMOS as seguintes avaliações para o IMÓVEL AVALIANDO:

- a) Imóvel localizado a Rua Dr. Arlindo Justo Baptistella, nº436, Jardim da Graminha, CEP. 13481-659, Limeira – SP. **Representa nesta data para efeito de venda a importância de R\$ 244.538,10 (Duzentos e quarenta e quatro mil e quinhentos e trinta e oito reais e dez centavos).**
- b) Imóvel localizado a Rua Dr. Arlindo Justo Baptistella, nº436, Jardim da Graminha, CEP. 13481-659, Limeira – SP. **Representa nesta data para efeito de locação a importância de R\$ 1.222,69 (Hum mil e duzentos e vinte e dois reais e sessenta e nove centavos).**

NOTA

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

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

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
COBRANÇA DE ALUGUÉIS SEM DESPEJO.**
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

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

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

Atenciosamente

CARLO FERRO

Corretor Imobiliário

CRECISP – 113.858

CNAI: 11.429