

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**

**Processo Digital nº: 1012254-37.2019.8.26.0320**



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO

**LOCALIZAÇÃO**

RUA SILMARA APARECIDA FERREIRA CALDAS, 20

CEP: 13.483-758

CONDOMINIO RESIDENCIAL FLORISA, LIMEIRA – SP

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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

<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 - 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> .....	8
<b>10 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA POR SATÉLITE</b> .....	9
<b>11- DOCUMENTAÇÃO ANEXA</b> .....	11
<b>12- FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”)</b> .....	12
<b>13- METODOLOGIA APLICADA</b> .....	22
<b>13.1 - FONTES DE PESQUISAS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:</b> .....	22
<b>14 - FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS</b> .....	23
<b>15 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADOS DAS COLETAS</b> .....	33
<b>15.1 - EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS</b> .....	33
<b>15.2 - GRÁFICO DEMONSTRATIVO</b> .....	33
<b>NOTA</b> .....	34
<b>CONCLUSÃO</b> .....	34

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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 lote residencial situado na Rua Silmara Aparecida Ferreira Caldas, 20, no Condomínio Residencial Florisa, lote este descrito nos termos de matrícula nº **72.588** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira – SP, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de Limeira” como contribuinte municipal sob nº **4768.006.000**.

### 4 - NÚMERO DESTE PARECER – “PTAM”

**“PTAM – OGR 001 \* 03/2024”**

### 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 001 \* 03/2024

**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 001 \* 03/2024

**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 - 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 lote”.

**7.2** – O lote objeto deste parecer, está devidamente registrado na matrícula de nº **72.588** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira – SP, cadastrado perante PML – (Prefeitura Municipal de Limeira) sob o nº de contribuinte nº **4768.006.000**.

## 7.3 – VISTORIA

O lote foi visitado “in loco” por este subscritor, no dia 07/03/2024 no período da manhã, sendo conferida a metragem do lote residencial, verificou-se a idade do mesmo, analisando o estado de conservação, as avarias, e as benfeitorias.

## 8 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O lote residencial, situado na Rua Silmara Aparecida Ferreira Caldas, 20, no Condomínio Residencial Florisa, tem sua descrição melhor descrita em sua matrícula de nº **72.588** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira – SP, cadastrado perante PML – (Prefeitura Municipal de Limeira) sob o nº de contribuinte nº **4768.006.000**. Em visita de reconhecimento realizada conforme acima mencionado, pudemos verificar que o lote situado na Rua Silmara Aparecida Ferreira Caldas, 20, no Condomínio Residencial Florisa, é de padrão médio-alto em todos os aspectos apresentados, o lote se destaca por sua localização, por tratar-se de local próximo à Rodovia dos Bandeirantes, sentido Capital ou Interior e Rod. Anhanguera, sentido Capital ou Interior, com fácil acesso ao centro da cidade.

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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

## 9 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O referido lote está localizado na Rua Silmara Aparecida Ferreira Caldas, 20, no Condomínio Residencial Florisa, o lote destaca-se pela proximidade de inúmeros pontos importantes da cidade de Limeira, tais como Shopping Center Nações, Shopping Pátio, Isca Faculdades, Faculdade Anhanguera, Universidade Unicamp – FCA, Rodoviária de Limeira, Supermercados, Hospital Unimed, Medical e Santa Casa e pontos turísticos da cidade.

### 9.1 – MELHORIAS PÚBLICAS

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

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

## 9.2 – CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na matrícula de nº **72.588** do 2º Registro de Imóveis de Limeira – SP e fazem parte integrante deste parecer; possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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

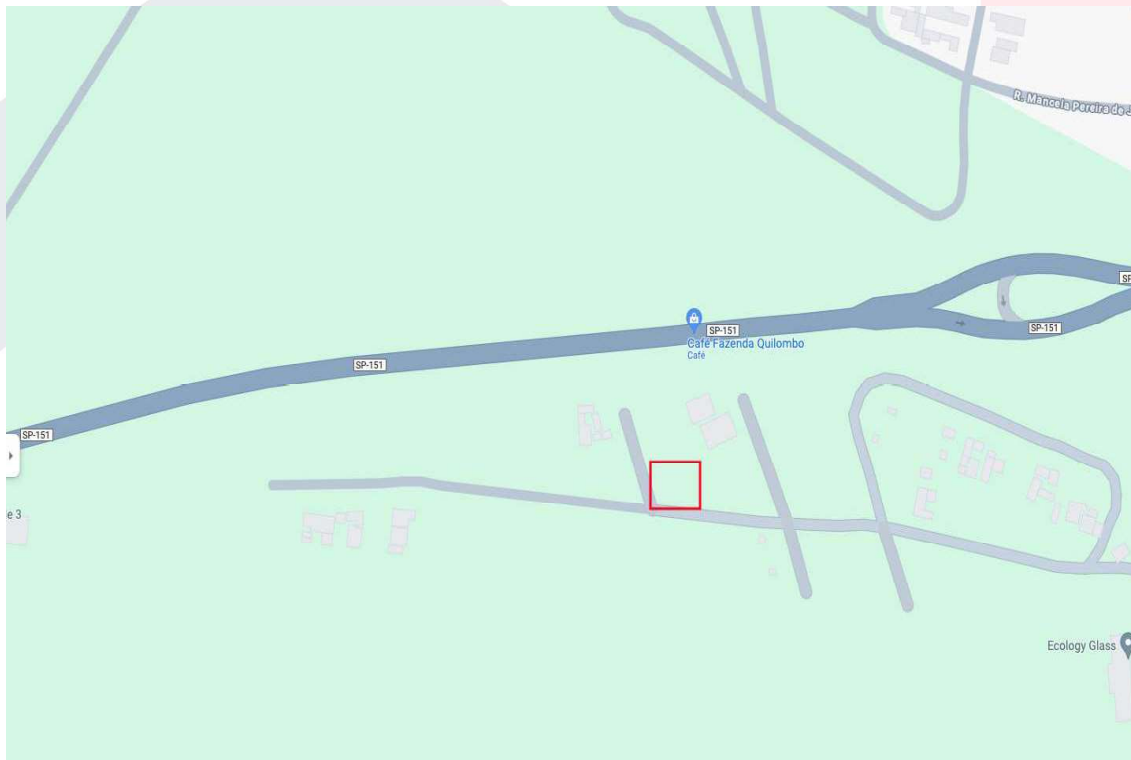
ROGÉRIO GOMES DE OLIVEIRA  
CRECISP 162.350 F – CNAI 20527





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

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



PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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 12/03/2024 às 20:42, sob o número WLRA24700448610 para o PJe. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012254-37.2019.8.26.0320 e código gPYhALL.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GOMES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2024 às 20:42, sob o número WLRA24700448610. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012254-37.2019.8.26.0320 e código gPYhAL.

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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- DOCUMENTAÇÃO ANEXA

- MAPA DA MALHA URBANA DE LIMEIRA
- EVOLUÇÃO DOS CALCULOS

Estão anexo a seguir cópias simples dos documentos acima mencionados.

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

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



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO.

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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 IMÓVEL AVALIANDO.

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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 IMÓVEL AVALIANDO.

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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 IMÓVEL AVALIANDO.

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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 IMÓVEL AVALIANDO.

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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 IMÓVEL AVALIANDO.

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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 IMÓVEL AVALIANDO.

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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 IMÓVEL AVALIANDO.

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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 IMÓVEL AVALIANDO.

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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 IMÓVEL AVALIANDO.

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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

### 13- METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um lote 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 REFERÊNCIAIS**, 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).

#### 13.1 - 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

**14 - FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS**



**R1 – ROQUE IMÓVEIS – R\$ 400.000,00**

**LOTE - 598 M<sup>2</sup>**

Terreno em condomínio à venda - Residencial Florisa, Limeira 598,78m<sup>2</sup> |  
(roqueimoveis.com.br)

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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 – ROQUE IMÓVEIS – R\$ 320.000,00**

**LOTE - 623 M<sup>2</sup>**

[Terreno à Venda Florisa | - Residencial Florisa, Limeira \(roqueimoveis.com.br\)](https://roqueimoveis.com.br)

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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 – ROQUE IMÓVEIS – R\$ 260.000,00**

**LOTE - 544 M<sup>2</sup>**

Terreno à venda - Residencial Florisa, Limeira 544,25m<sup>2</sup> |  
(roqueimoveis.com.br)

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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 – VILLA IMÓVEIS – R\$ 370.000,00**

**LOTE - 510 M<sup>2</sup>**

Terreno em Condomínio para Venda, Limeira / SP, bairro Residencial Florisa, área total 510,00 m<sup>2</sup>, terreno 510,00 m<sup>2</sup> ([villaimoveislimeira.com.br](http://villaimoveislimeira.com.br))

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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 – BELLA MORADA IMÓVEIS – R\$ 350.000,00**

**LOTE - 512 M<sup>2</sup>**

Lote 512 m<sup>2</sup> no Condomínio Florisa, Limeira - Sp ([bellamorada.com.br](http://bellamorada.com.br))

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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 – R CARUZO IMÓVEIS – R\$ 260.000,00**

**LOTE - 510 M<sup>2</sup>**

Terreno Condomínio Residencial Florisa I - Limeira - São Paulo.  
(rcaruzoimoveis.com.br)

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**19 3011.3580**

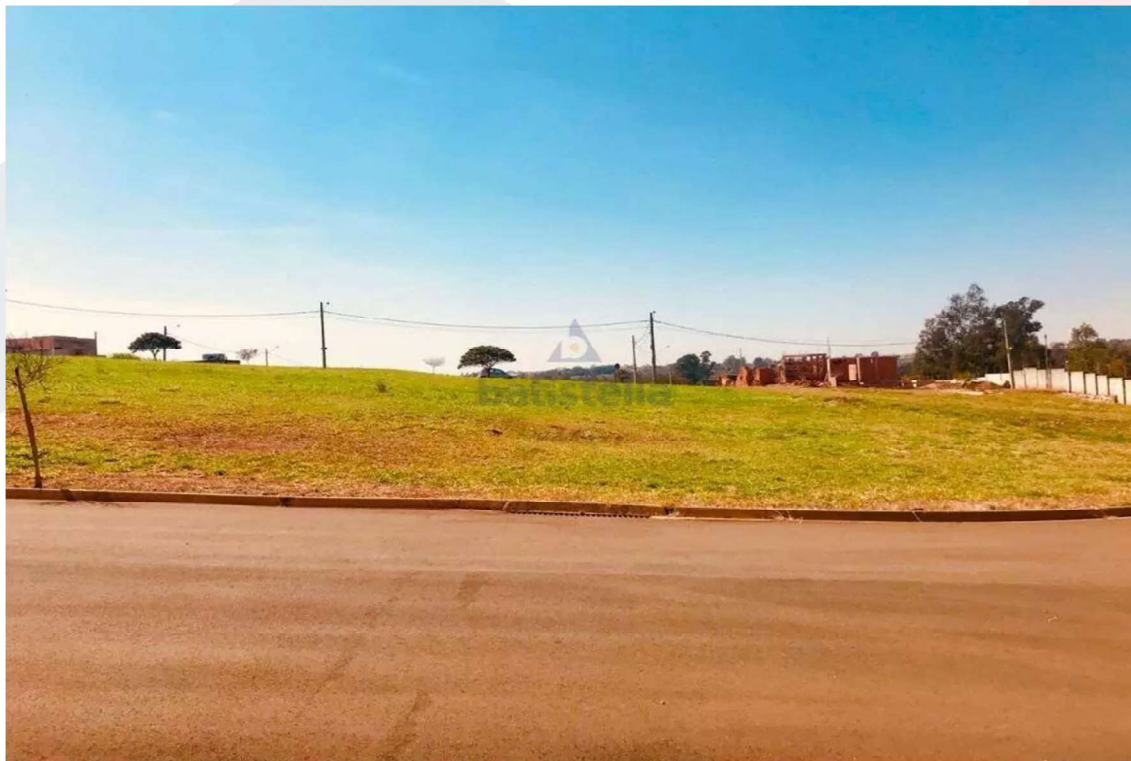
**[www.ogrdobrasil.com.br](http://www.ogrdobrasil.com.br)**

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



**R7 – IMOBILIARIA BATISTELLA – R\$ 298.000,00**

**LOTE - 694 M<sup>2</sup>**

Terreno de 694 m<sup>2</sup> Florisa - Limeira, à venda por R\$ 298.000  
([imobiliariabatistella.com.br](http://imobiliariabatistella.com.br))

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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 – BELLA MORADA IMÓVEIS – R\$ 320.000,00**

**LOTE - 590 M<sup>2</sup>**

Terreno à venda no Condomínio Florisa em Limeira ([bellamorada.com.br](http://bellamorada.com.br))

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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 – GRUPO MERCÚRIO – R\$ 221.000,00**

**LOTE - 507,65 M<sup>2</sup>**

Terreno para Venda, Limeira / SP, bairro Condomínio Residencial Florisa, área total 507,65 m<sup>2</sup> ([grupomercurioimoveis.com.br](http://grupomercurioimoveis.com.br))

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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



**R10 – MAXXI LIONS – R\$ 265.000,00**

**LOTE - 500,00 M<sup>2</sup>**

Terreno à venda, 500 m<sup>2</sup> por R\$ 265.000,00 - Residencial Flor...  
(maxxilions.com.br)

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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

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

**15.1 - EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS**

Homogeneização

VENDA

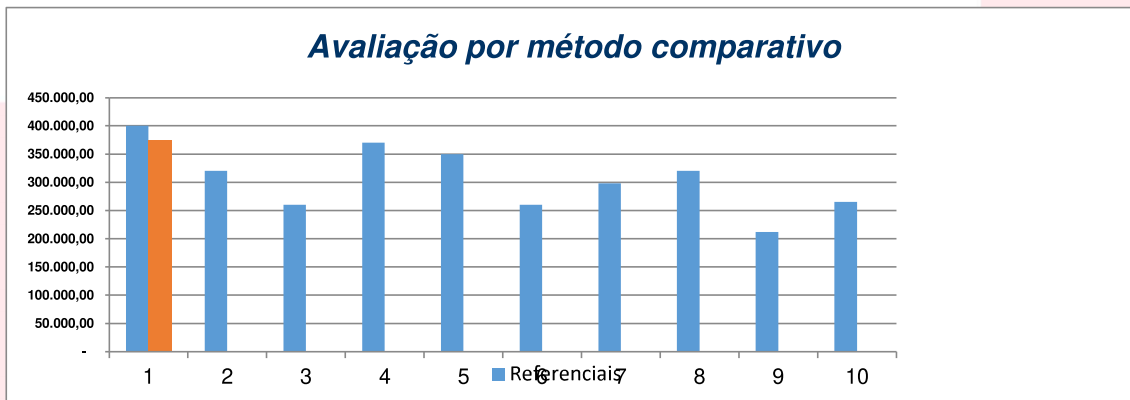
$IA = \frac{\text{(valores referenciais (01 a 10) X (m}^2 \text{ IA) - (Valor de DPC)}}{10}$

10

LOCAÇÃO

$IA = VL = (TG * VM)$

**15.2 - 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 lote objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração duas situações distintas, ou seja:

- **A PRIMEIRA**, Valor de Mercado para a Venda do lote no estado em que se encontra.
- **A SEGUNDA**, Valor de Mercado para Locação do lote 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 Lote** no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 387.166,80 (trezentos e oitenta e sete mil cento e sessenta e seis reais e oitenta centavos.)**.

Em segunda instância, seguindo os mesmos princípios e comentários acima apresentados, **CONCLUIMOS** que:

**Para a locação do Lote**, no estado em que se encontra, representa nesta data a importância mensal de **R\$ 1.828,78 (mil oitocentos e vinte e oito reais e setenta e oito centavos)**.

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**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

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<sup>o</sup> 162.350 F

Corretor e Avaliador Imobiliário

Atuando no CNAI – COFECI/2017 sob nº 20.527

---

PTAM – OGR 001 \* 03/2024

**19 3011.3580**

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

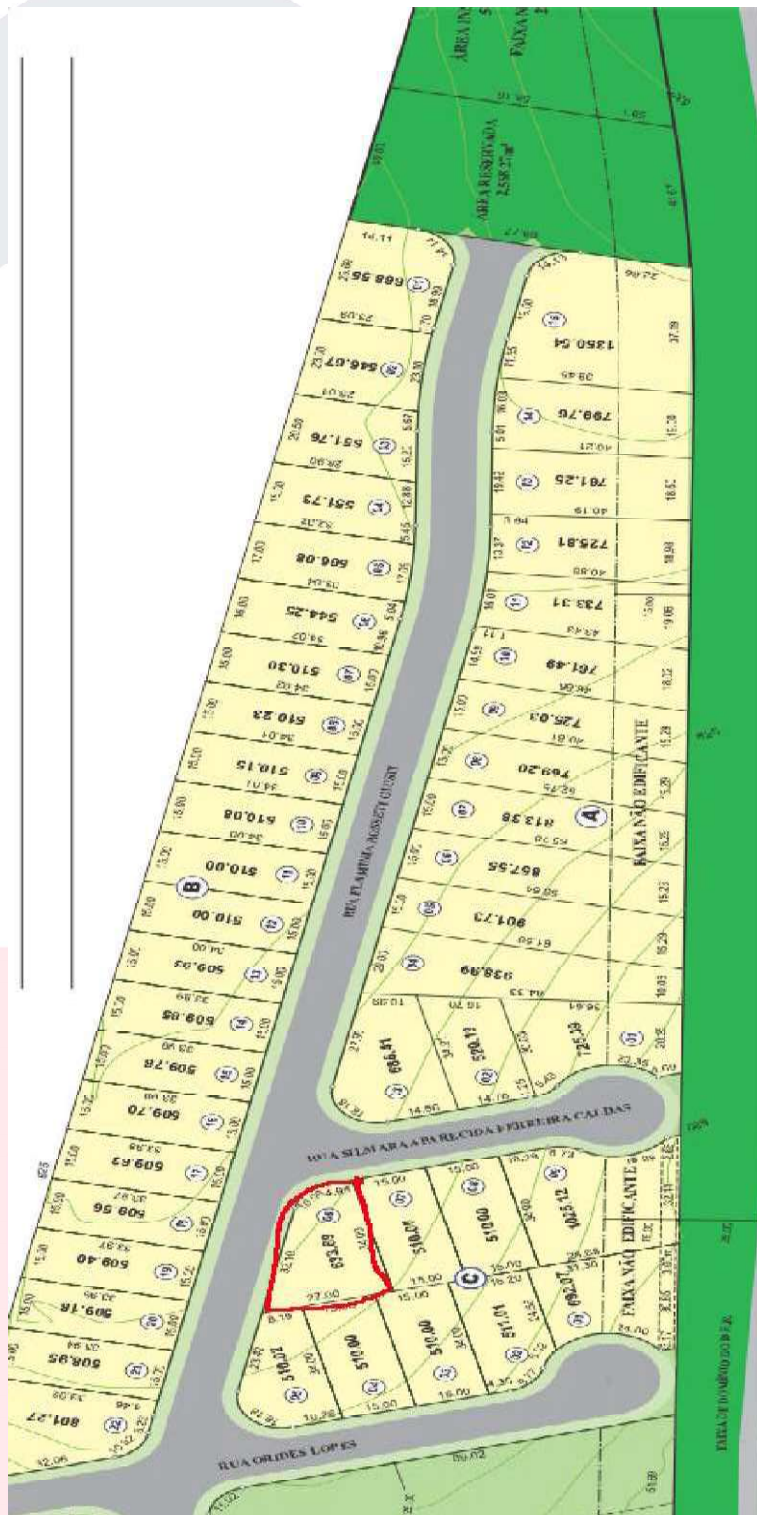
Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1808  
Sala 02 - Centro - Limeira - SP | CEP: 13.480-756

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

Anexos



PTAM – OGR 001 \* 03/2024

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



