

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto desta avaliação é um imóvel residencial, composto por um lote de terreno sob nº 04-B da quadra L, localizado na rua Orestes Barbosa nº 57, no loteamento denominado Vila Olimpia, no município de Campo Limpo Paulista, Estado de São Paulo, com área total de 125,00 m², mais uma edificação com área total construída de 88,25 m².

CADASTRO PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA: 01.07.096.0215.001
MATRÍCULA: 115.776 – 2º CRI – COMARCA DE JUNDIAÍ

2- AVALIADOR

JOSE ROBERTO NASCIMENTO, Corretor de Imóveis, inscrito no **CRECI-SP** (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – São Paulo – 2ª. Região), sob nº. **161.252 f** e **Avaliador de Imóveis** inscrito no **CNAI/COFECI** - (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) sob nº. **17.469**, apresenta o presente **PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**, documento elaborado com base em critérios técnicos e análise de mercado, com vistas à determinação do valor de comercialização do imóvel objeto deste parecer, estando em conformidade com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653. A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada na Resolução COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) nº 1.066/2007 Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 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.

3- FINALIDADE

Determinação de valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

4- SOLICITANTE

DR. JULIO CESAR SAVOIA

5- METODOLOGIA

Avaliação feita com base no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, utilizando como parâmetro imóveis com características similares e levando em consideração as condições urbanísticas e de conservação do imóvel avaliando.

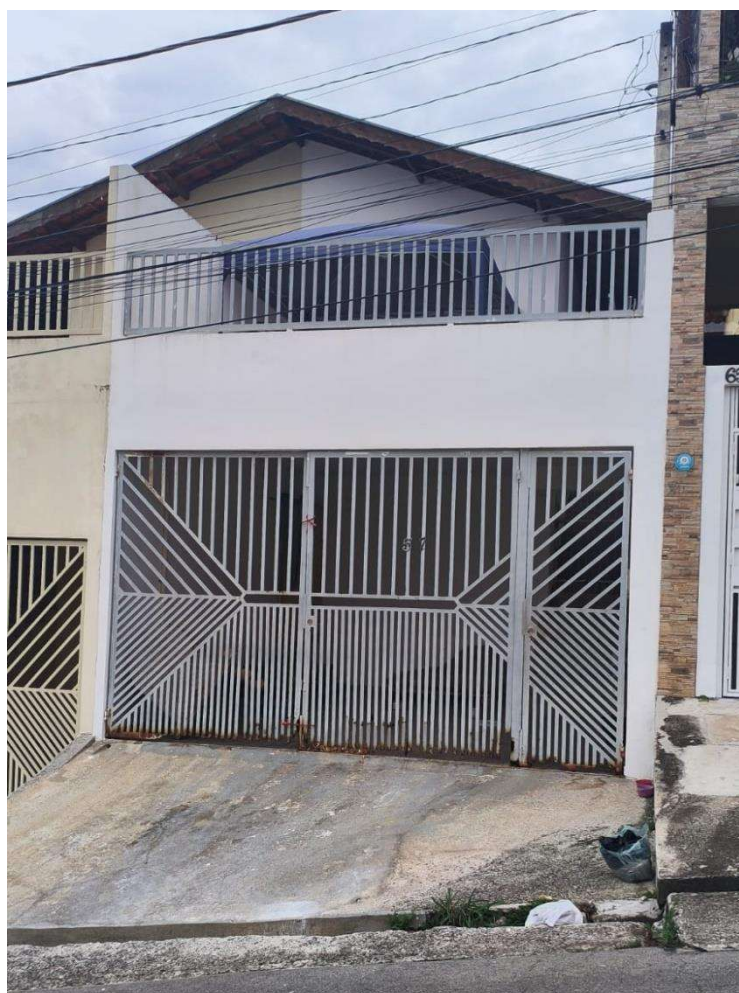
A presente avaliação atende as exigências da Resolução **COFECI Nº 1.066/2007**.

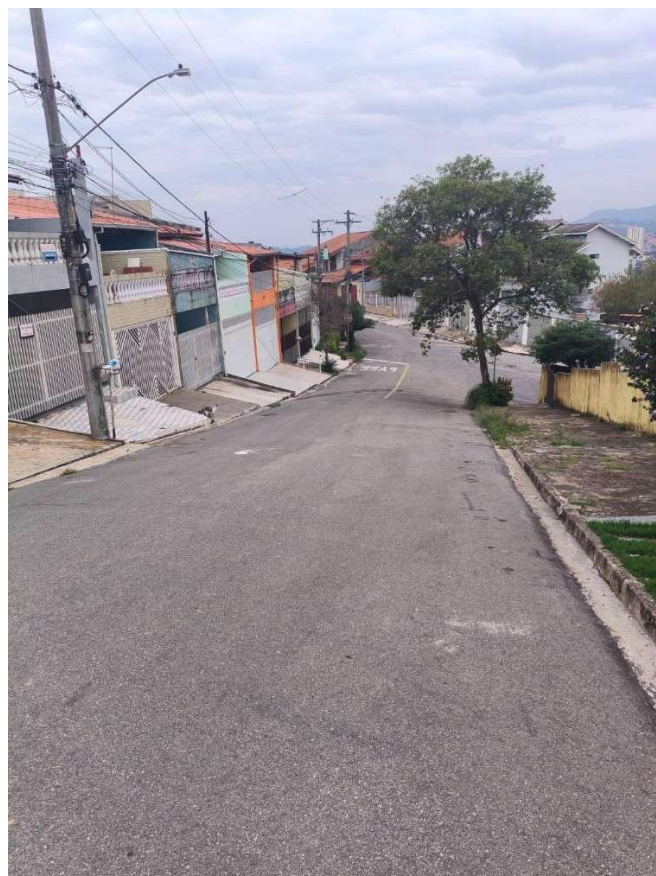
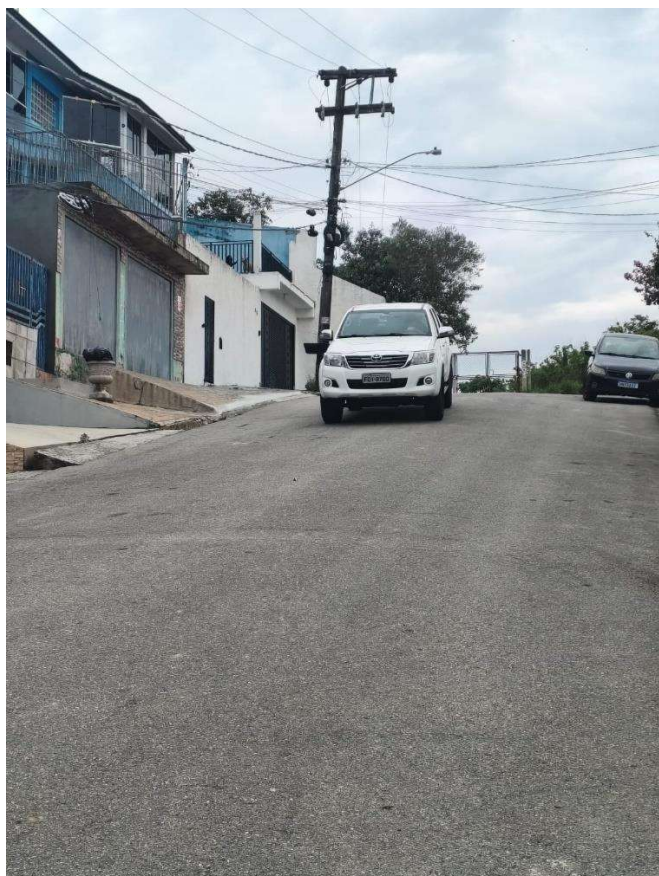
6- LOCALIZAÇÃO E INFRAESTRUTURA

O imóvel está localizado em uma via pavimentada de tráfego local em zona residencial no bairro Vila Olimpia, no município de Campo Limpo Paulista, em via asfaltada, com iluminação pública, rede de fornecimento de água e coleta de esgoto já implantada. O bairro é atendido por transporte público e possui uma rede de comércio e serviços capaz de atender de forma limitada a demanda da região.

7- FOTOS







8- DESCRIÇÃO E CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Não foi possível o acesso às dependências internas do imóvel avaliando. As condições externas indicam que o imóvel se encontra-se fechado, em condições regulares de uso e conservação.

9- DATA DA AVALIAÇÃO:

14 DE NOVEMBRO 2025

10-PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 07 (sete) amostras com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando, localizadas em vias com as mesmas características, no mesmo bairro e no bairro Jardim Marsola, relacionadas e numeradas a seguir. As características de cada amostra encontram-se devidamente detalhadas nos links dos anúncios.

1 - https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vila-olimpia-campo-limpo-paulista-casa-residencial-3005436118.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=17

Imóvel localizado no bairro Vila Olimpia

Área construída: 90 m²

Área de terreno: 125 m²

Valor venda: R\$ 470.000,00

IMOBILIÁRIA MARLENE IMÓVEIS - Fone (11) 963329912

2 - [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-116-m-por-r\\$-450.000-00-vila-olimpia-3007301017.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=19](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-116-m-por-r$-450.000-00-vila-olimpia-3007301017.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=19)

Imóvel localizado no bairro Vila Olimpia

Área construída: 116 m²

Área de terreno: 125 m²

Valor venda: R\$ 450.000,00

IMOBILIÁRIA LIBÓRIO IMÓVEIS – Fone (11) 33789300

3 - https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-sobrado-a-venda-em-campo-limpo.-2991131763.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=12

Imóvel localizado no bairro Vila Olimpia

Área construída: 138 m²

Área de terreno: 140 m²

Valor venda: R\$ 585.000,00

IMOBILIÁRIA BARÃO IMÓVEIS – Fone (11) 39638444

4 - https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-2-dormitorios-para-venda-em-campo-limpo-paulista-2985293405.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=25

Imóvel localizado no bairro Vila Olimpia

Área construída: 89 m²

Área de terreno: 125 m²

Valor venda: R\$ 480.000,00

IMÓVEIS FIX NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS – Fone (11) 978599000

5 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-olimpia-bairros-campo-limpo-paulista-com-garagem-125m2-venda-RS560000-id-2850109238/?source=ranking%2Crp>

Imóvel localizado no bairro Vila Olimpia

Área construída: 125 m²

Área total: 125 m²

Valor venda: R\$ 560.000,00

CORRETOR DE IMÓVEIS PAULO CUNHA - Fone (11) 974499822

6 - <https://www.marleneimob.com.br/comprar/sp/campo-limpo-paulista/jardim-marsola/casa/76237441>

Imóvel localizado no bairro Jardim Marsola

Área construída: 82 m²

Área total: 90 m²

Valor venda: R\$ 370.000,00

IMOBILIÁRIA MARLENE IMÓVEIS - Fone (11) 963329912

7 - <https://www.marleneimob.com.br/comprar/sp/campo-limpo-paulista/jardim-marsola/casa/74415761>

Imóvel localizado no bairro Jardim Marsola

Área construída: 91 m²

Área total: 90 m²

Valor venda: R\$ 420.000,00

IMOBILIÁRIA MARLENE IMÓVEIS - Fone (11) 963329912

9.1- HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Sobre os valores apurados, será considerado um índice de redução de 10% (dez por cento), em razão do sobrepreço aplicado as ofertas pelos proprietários e imobiliárias, na expectativa de receberem contra-ofertas.

AMOSTRA	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR DE OFERTA	REDUTOR 10%	VALOR CONSIDERADO	VALOR MÉDIO DO M ² DA ÁREA CONSTRUÍDA
1	125	90	R\$ 470.000,00	R\$ 47.000,00	R\$ 423.000,00	R\$ 4.700,00
2	125	116	R\$ 450.000,00	R\$ 45.000,00	R\$ 405.000,00	R\$ 3.491,38
3	140	138	R\$ 585.000,00	R\$ 58.500,00	R\$ 526.500,00	R\$ 3.815,22
4	125	89	R\$ 480.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 432.000,00	R\$ 4.853,93
5	125	125	R\$ 560.000,00	R\$ 56.000,00	R\$ 504.000,00	R\$ 4.032,00
6	90	82	R\$ 370.000,00	R\$ 37.000,00	R\$ 333.000,00	R\$ 4.060,98
7	90	91	R\$ 420.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 378.000,00	R\$ 4.153,85
MÉDIA						R\$ 4.158,19

Média aritmética do custo do m² dos imóveis com características similares:

R\$ 4.158,19

(quatro mil, cento e cinquenta e oito reais, dezenove centavos)

9.2- CÁLCULO DA MÉDIA PONDERADA

Não houve discrepâncias nas amostras apresentadas

11-CÁLCULO DE VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Área total construída X média aritmética do custo do valor do m² apurado

$$88,25 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.158,19 = \text{R\$ } 367.048,71$$

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, considerando a permissibilidade da norma para aplicação de até 1% do valor obtido para arredondamento conclui-se que o **Valor de Mercado** do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 370.000,00** (trezentos e setenta mil reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para mais ou para menos, ou seja, entre o mínimo de **R\$ 351.500,00** (trezentos e cinquenta e um mil e quinhentos reais) e o máximo de **R\$ 388.500,00** (trezentos e oitenta e oito mil e quinhentos reais).

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 370.000,00

(trezentos e setenta mil reais)

Limite inferior (-5%): R\$ 351.500,00

Limite superior (+5%): R\$ 388.500,00

Jundiaí, 17 de Novembro de 2025

Avaliador: **JOSÉ ROBERTO NASCIMENTO**

Rua Conde de Monsanto 324 – ap. 11 - Vianelo - Jundiaí – S.P.

Fone: (11) 965663362

E-mail: jrnascimento@jrnascimentoimoveis.com.br

RG: 11.970.714- 7 – SSP-SP

CRECI: **161.252f**

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóvel - **CNAI: 17469**

jrnascimento@jrnascimentoimoveis.com.br

www.jrnascimentoimoveis.com.br