

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Rua Paolo Gaudenzi, 4091, ap. 11, bloco 05

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda

Interessado: MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível de Franca -



Vista do Condomínio do Imóvel Avaliando

Sumário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	1
SUMÁRIO	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)	3
4. DA COMPETÊNCIA	3
5. INSTITUTOS NORMATIVOS	4
6. ABREVIATURAS	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
8. VISTORIA	5
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
10. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	16
12. CONFRONTAÇÕES	16
13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	17
14. VISTA AÉREA	17
15. METODOLOGIA UTILIZADA	18
16. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	18
a. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	18
b. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	19
c. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3	19
d. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4	20
17. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	20
a. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA	20
b. QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS	22
18. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS	23
19. NOTAS	25
20. CONCLUSÃO	26
21. ANEXOS	27
a. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS	28
b. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO	29
c. TABELA DE ROSS-HEIDECKE	29
d. MATRÍCULA DO IMÓVEL	30
e. PLANTA DO IMÓVEL	34

1. SOLICITANTE

MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível de Franca, Exmo. Sr. Dr. Humberto Rocha.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do apartamento situado à Rua Paolo Gaudenzi, 4091 - apartamento 11, bloco 05, no bairro Jardim Bonsucesso, de propriedade de Vanessa Teles da Silva, inscrita no CPF sob o número 407.951.408-51, e RG nº 46.601.125-8, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 83.344 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franca, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Franca como contribuinte municipal nº 1.13.13.001.01.00.

3. NÚMERO DESTA PARECER (PTAM)

PTAM - PCZ 03/2021

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que ***“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”***.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que ***“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente”***, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que ***“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”***.

5. Institutos Normativos

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo nº 001/2011.

6. Abreviaturas

ATT -Área Total do Terreno

ATC -Área Total construída

AC -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECISP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

m² -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

TG -Total Geral

VL -Valor da locação

VM -Valor médio

VV -Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Vanessa Teles da Silva, está localizado à Rua Paulo Gaudenzi, 4091 - apartamento 11 bloco 05, no bairro Jardim Bonsucesso, município de Franca/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 83.344 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franca, nos seguintes termos:

“Apartamento número 11 – Bloco 05, localizado no 2º pavimento ou 1º andar do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM COPACABANA I”, situado nesta cidade de Franca - SP, com frente à **RUA PAULO GAUDENZI Nº 4091** esquina com a Rua Cândido Francisco Pires e com a Área Verde III, edificado sobre um terreno com área de 8.375,73m², identificado como “Lote 01” do loteamento **RESIDENCIAL JARDIM COPACABANA**, encerrando uma área privativa de 50,03m², área comum de 9,098m², totalizando 59,128m², correspondente a uma fração ideal no terreno de 1,136%, incluindo o direito de uso de 01 vaga de garagem no estacionamento descoberto destinado a veículos de passeio; apartamento esse que se situa do lado esquerdo de quem da rampa inclinada de acesso aos blocos das unidades olha para o apartamento.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor em companhia do Sra. Vanessa Teles da Silva que reside no local, no dia 16/07/2021 no período da manhã sendo conferida a metragem do prédio, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno

Frente	90 m
Orientação cardeal	Nordeste
Extensão	126 m
Topologia	Inclinada
Posição	no fim da quadra

Sobre a Edificação

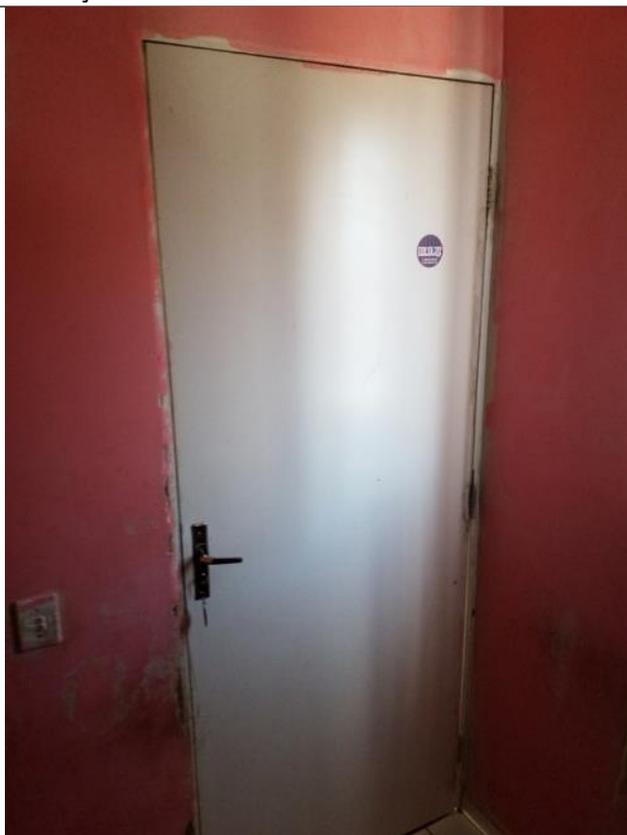
Posição em relação à rua	mesmo nível
Quantidade de torres/blocos	11 blocos
Quantidade de andares	2 mais térreo
Quantidade de unidades	6
Quantidade de subsolos	0
Idade	4 anos
Idade aparente	15 anos
Aspecto geral	Padrão
Esquadria porta	Madeira
Esquadria janelas	alumínio
Entrada social de pedestre	1
Entrada de veículo	1
Entrada veicular de serviço	0
Portaria	1 (sem porteiro)
Interfone	Não
Câmeras de segurança	Não
Quadra poliesportiva	Não
Parque infantil	Não
Hidrômetro individual	Sim

Sobre a unidade em avaliação

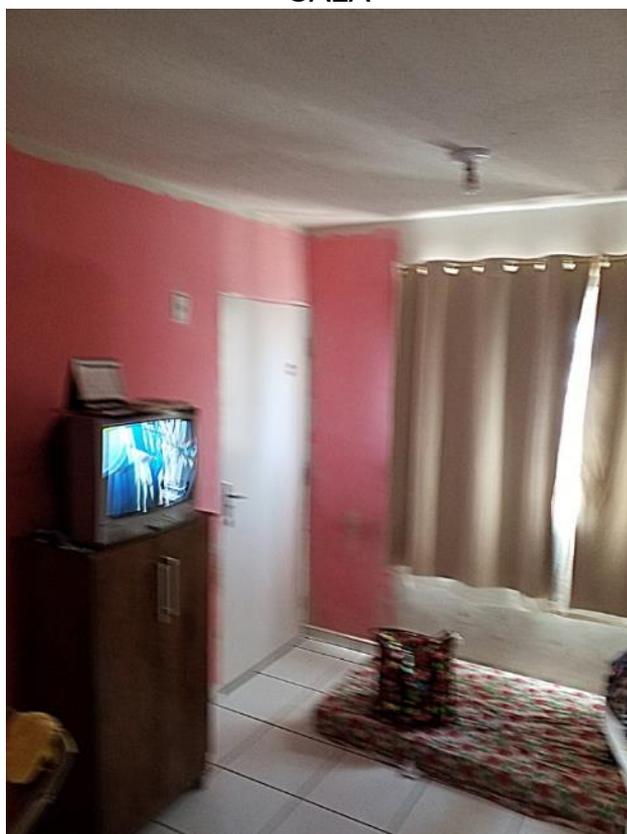
Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
sala		cerâmico	Alvenaria	Tinta látex	laje
Quarto 1		cerâmico	Alvenaria	Tinta látex	laje
Quarto 2		cerâmico	Alvenaria	Tinta látex	laje
banheiro		cerâmico	Alvenaria	azulejo até o teto	laje
cozinha		cerâmico	Alvenaria	azulejo até o teto	laje
Área de serviço e lavanderia		cerâmico	Alvenaria	azulejo até o teto	laje

10. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO

VISTA ENTRADA DO BLOCO 05



SALA



SALA



SALA



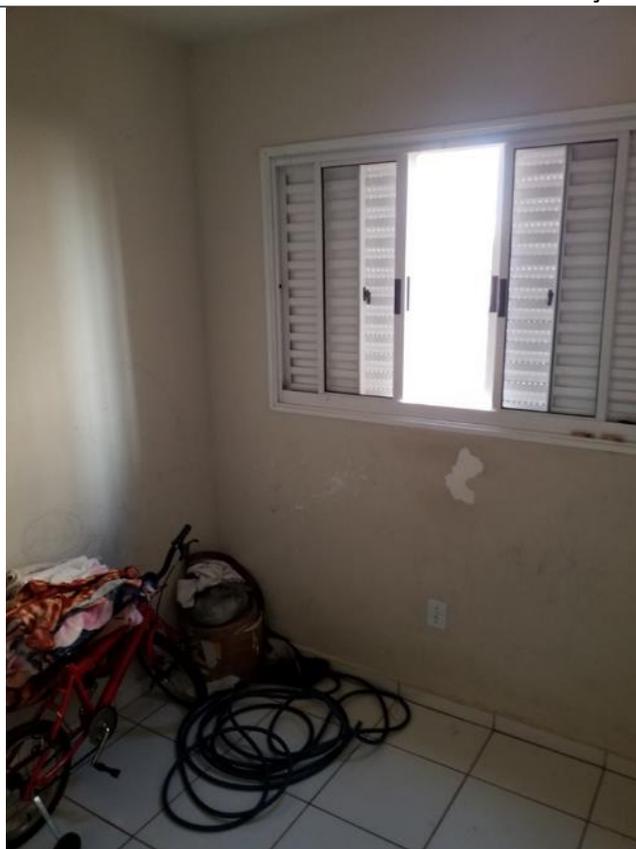
QUARTO 1



QUARTO 1



QUARTO 2



QUARTO 2



COZINHA



COZINHA



BANHEIRO



BANHEIRO



ÁREA DE SERVIÇO E LAVANDERIA



ÁREA DE SERVIÇO E LAVANDERIA



VAGA GARAGEM

11. Características da Região

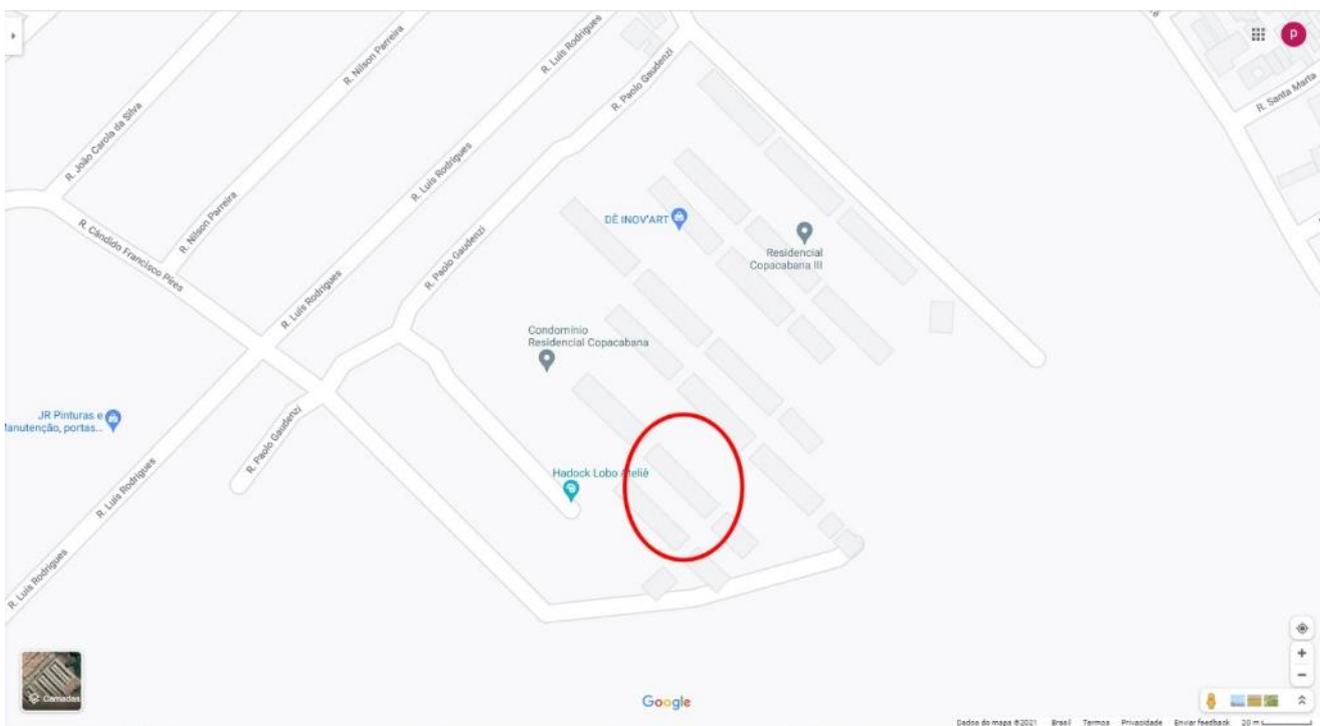
O imóvel avaliando está localizado à Rua Paolo Gaudenzi, num quarteirão entre a Rua Cândido Francisco Pires e a Área Verde III, local com as características apresentadas na seguinte tabela.

Sobre a Região	
Zoneamento: misto	
Principal Avenida próxima: Av. Nossa Senhora de Lourdes	
Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros)	
5 Mercados	
1 UBS	
2 Lanchonetes	
1 Academia	
1 Padaria	
1 colégio de ensino fundamental	
1 Praça	
1 Academia	
Infraestrutura e serviços públicos	
Rua pavimentada	
Rede de telefonia	
Rede de eletricidade	
Coleta de lixo	
Rede de água e esgoto	

12. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 83.344 do 2º Oficial de Registro de Imóveis do município de Franca/SP e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Maps, link: <https://www.google.com.br/maps/@-20.5308813,-47.4489183,18.79z?hl=pt-BR> acessado em 20/07/2021.

14. VISTA AÉREA



Fonte: Google Maps, link: <https://www.google.com.br/maps/@-20.5314202,-47.4495896,296m/data=!3m1!1e3?hl=pt-BR> acessado em 20/07/2021.

15. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

16. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 10 (dez) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

a. R1 – Imóvel Referencial 1

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Franca - Jardim Bonsucesso

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$ 105.000 COD. 10445

Jardim Bonsucesso, Franca - SP. VER NO MAPA

49m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Apartamento para alugar em Franca
Apartamento em bom estado de conservação, com 02 dormitórios, cozinha, sala de jantar, sala de TV, sacada, área de serviço e garagem para 01 carro e 01 moto.

COMPRA
R\$ 105.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
AACosta Imoveis

Quero visitar
Quero mais informações

Salvar nos favoritos Enviar para alguém

R\$ 105.000,00 – 49 m² – 5 anos
Imóvel anunciado na Imobiliária AA Costa Tel. 16-3713-6300

b. R2 – Imóvel Referencial 2

← APARTAMENTO À VENDA NO CHÁCARAS SÃO PAULO EM FRANCA/SP

Ref. AP005616 + informações

R\$ 135.000,00* venda

- Dormitórios 2
- Banheiros 1
- Vagas 1
- Vagas 1
- Área útil 55 m²

CHACARA SAO PAULO
VENDO APARTAMENTO COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, BANHEIRO, GARAGEM, PORTARIA 24 HS COM CAMERAS.

R\$ 135.000,00 – 55 m² – 5 anos
 Imóvel anunciado por Espaço Nobre Imobiliária Tel. 16-3723-0060

c. R3 – Imóvel Referencial 3

Inovevweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Franca > Jardim Bonsucesso > apartamento à venda em Jardim Bonsucesso

Apartamento · 50m² · 2 Quartos · 1 Vaga

50 m² Total 50 m² Útil 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos

Publicado há mais de 1 ano

Apartamento à Venda em Jardim Bonsucesso
 BONSUCESSO
 VENDO APARTAMENTO COM 2 DORMITÓRIOS COM ARMARIOS, SALA, COZINHA MODULADA, BANHEIRO, LAVANDERIA, GARAGEM. - 24/07/2021

Venda R\$ 120.000

Financiamento a partir de R\$814

Mensagem ao anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

R\$ 120.000,00 – 50 m² – 5 anos
 Imóvel anunciado por Espaço Nobre Imobiliária Tel. 16-3723-0060

d. R4 – Imóvel Referencial 4



Apartamento residencial para Venda Jardim Bonsucesso, Franca 2...

apartamento para comprar em Jardim Bonsucesso, Franca - SP

R\$ 100.000

condomínio não informado • IPTU não informado

48 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro



R\$ 100.000,00 – 48 m² – 5 anos
 Imóvel anunciado pela Jardini Imóveis Franca Tel. 16-3432-1913

17. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

a. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que *“Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”*), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

						5%	
	Endereço	Área construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²
R1	Rua Geraldo Flausino Senne, 1121	49	Anúncio	R\$ 105.000,00	5	R\$ (5.250,00)	R\$ 2.035,71
R2	Rua Cláudio Poppi, 3400	55	Anúncio	R\$ 135.000,00	5	R\$ (6.750,00)	R\$ 2.331,82
R3	Rua Geraldo Flausino Senne, 1051	50	Anúncio	R\$ 120.000,00	5	R\$ (6.000,00)	R\$ 2.280,00
R4	Rua Geraldo Flausino Senne, 1091	48	Anúncio	R\$ 100.000,00	5	R\$ (5.000,00)	R\$ 1.979,17

b. Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \left[\frac{\text{Valor do Imóvel}}{100 - \text{fator RossHeideck}} \right]$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Construção (m²):	50,03	Idade do IA:	15
------------------------------------	-------	---------------------	----

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (em %)	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
R1	10	70	16	Regular	C	4	11,600	R\$ 1799,57
R2	10	70	16	Regular	C	4	11,600	R\$ 2.061,33
R3	10	70	16	Regular	C	4	11,600	R\$ 2.015,52
R4	10	70	16	Regular	C	4	11,600	R\$ 1.749,58
							Total:	R\$ 7.626,00
							Média de m² corrigido e homogeneizado:	R\$ 1.906,50

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 95.382,22
--	----------------------

18. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

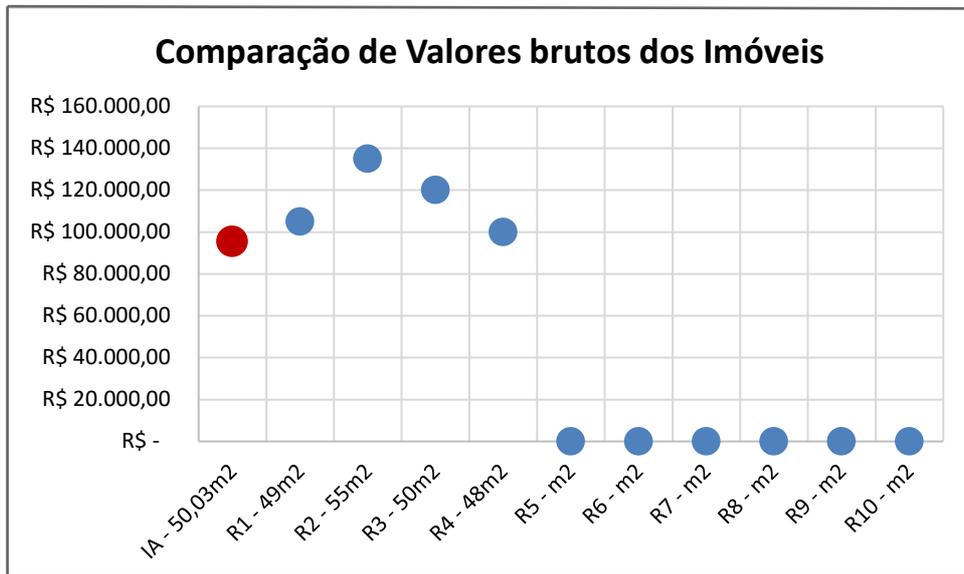
Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

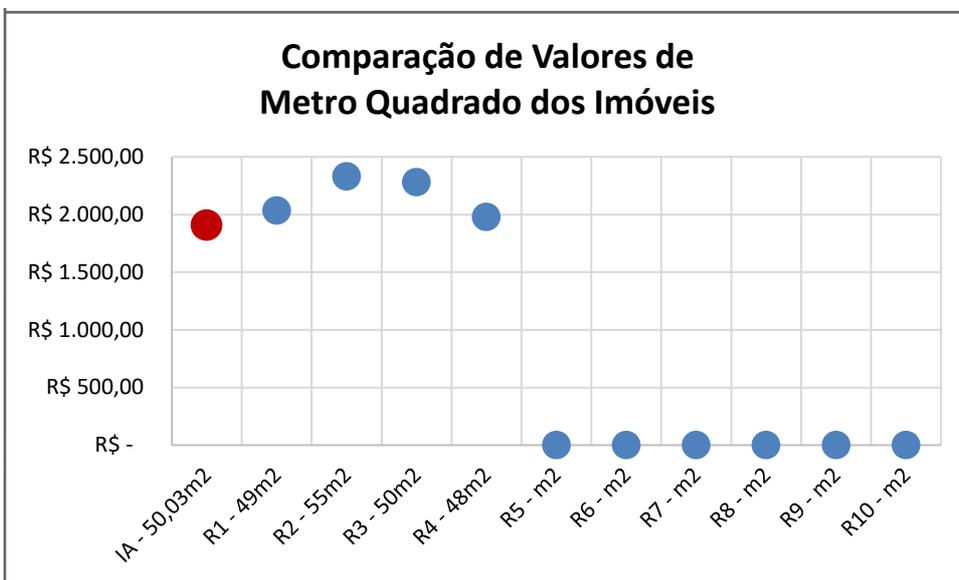
O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

DADOS PARA O GRÁFICO	
Imóveis	Valor
IA - 50,03m2	R\$ 95.382,22
R1 - 49m2	R\$ 105.000,00
R2 - 55m2	R\$ 135.000,00
R3 - 50m2	R\$ 120.000,00
R4 - 48m2	R\$ 100.000,00



Imóveis	Valor do m2
IA - 50,03m2	R\$ 1.906,50
R1 - 49m2	R\$ 2.035,71
R2 - 55m2	R\$ 2.331,82
R3 - 50m2	R\$ 2.280,00
R4 - 48m2	R\$ 1.979,17



19. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supra mencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

20. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 95.382,22

(noventa e cinco mil trezentos e oitenta e dois reais e vinte e dois centavos).

Por tratar-se 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 de seu proprietário.

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

Atenciosamente

Franca, 02 de agosto de 2021

PAULO CIRILO ZANDONÁ

CRECI 211462F

21. ANEXOS

a. Tabela de Vida Útil de Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

b. Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

c. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

d. Matrícula do Imóvel



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE FRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. José Carlos Capra - Oficial Delegado

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **83.344**

Ficha: **01**



FRANCA, 12 de junho de 2018

CNS 12382-8

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA - SP

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 11 DO BLOCO 05, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM COPACABANA I", situado nesta cidade de Franca-SP, com frente para a **RUA PAOLO GAUDENZI nº 4091** esquina com a **RUA CÂNDIDO FRANCISCO PIRES** e com a Área Verde III, edificado sobre um terreno com a área de 8.375,73 m², identificado como "Lote 01", do loteamento **RESIDENCIAL JARDIM COPACABANA**, encerrando uma área privativa de 50,03 m², área comum de 9,098 m², totalizando 59,128 m², correspondente a uma fração ideal no terreno de 1,136%, incluindo o direito de uso de 01 vaga de garagem no estacionamento descoberto destinado a veículos de passeio; apartamento esse que se situa do lado esquerdo de quem da rampa inclinada de acesso aos blocos das unidades olha para o apartamento.
(CONTRIBUINTE nº 1.13.13.001.01.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no âmbito do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF., inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representante do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, inscrito no CNPJ nº 03.190.167/0001-50, nos termos do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188/2001.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02 de 21.05.2014 e R. 06 de 12.06.2018, ambos da M/71.861 e Registro nº 16.976 de 12.06.2018, Livro 3-Registro Auxiliar (Convenção de Condomínio), todos deste Oficial de Registro de Imóveis.

A ESCRIVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 1/83.344 - (transporte de restrição)
em 12 de junho de 2018. Protocolo nº 185.361 de 15/05/2018.

Conforme Av. 03 de 21.05.2014 da M/71.861 deste Registro de Imóveis, registro anterior da presente, procedo à presente averbação para constar que pelo Instrumento Particular 29.628 v021 micro, com força de escritura pública, na forma do artigo 8º da Lei nº 10.188/2001, datado de 16 de abril de 2014, em Franca-SP e nos termos do artigo 2º, § 3º da Lei nº 10.188 de 12.02.2001, o imóvel objeto desta matrícula constitui patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, e que os bens e direitos integrantes do referido fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com

continua no verso

Rua Diogo Feijó, 2141 - Estação - Franca/SP - CEP: 14405-212 - Fone/Fax: (16) 3712-0500 - www.registral.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Franca - SP

12382-8-AA 683443



silvia.363549.02/08/2021.08:35:25.2



2ª OFICIAL DE
BEL. JOR.
COMARCA

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx?HashQRC=C2754C34-C70B-42AC-AF5B-692B6E9FA46C>

Matrícula **83.344** Ficha **01**
Verso

o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições: *I - não integram o ativo da Caixa Econômica Federal; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Caixa Econômica Federal; III - não compõem a lista de bens e direitos da Caixa Econômica Federal, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação da Caixa Econômica Federal; V - não são passíveis de execução por quaisquer credores da Caixa Econômica Federal, por mais privilegiados que possam ser, e VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre o imóvel.*

A ESCRIVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 2/83.344 - (alteração de cadastro)
em 12 de junho de 2018. Protocolo nº 185.361 de 15/05/2018.

Pelo Instrumento Particular de Especificação de Condomínio e Convenção de Condomínio datados de 23 de março de 2018, Regimento Interno, Requerimento datado de 08 de abril de 2018 e Certidão nº 25004, expedida em 06.04.2018, pela Prefeitura Municipal local, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado na referida Prefeitura sob nº de **CONTRIBUINTE 1.13.13.001.01.35.**

A ESCRIVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 3/83.344 - (doação)
em 28/06/2019. Prenotação nº 196.389 de 23/05/2019. Selo Digital: 123828321169740019638919D

Pelo Instrumento Particular nº 171002713027, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, do artigo 2º da Lei nº 10.188/2001, da Lei nº 11.977/2009 e da Lei nº 12.424/2011, celebrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 1 Recursos FAR - Operações Vinculadas ao PAC, datado nesta cidade aos 26 de junho de 2018, o proprietário **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, já qualificado, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, doou o imóvel objeto desta matrícula a **VANESSA TELES DA SILVA**, RG nº 46.601.125-8-SSP-SP, CPF nº 407.951.408-51, brasileira, diarista, solteira, nascida em 08.09.1989, residente e domiciliada na Rua Alfredo Olivieri, 845,

continua na ficha 02

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CIRILO ZANDONA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2021 às 15:26, sob o número WFAC21701750309. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029064-71.2019.8.26.0196 e código 7E14A41.



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE FRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. José Carlos Capra - Oficial Delegado

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



DE IMÓVEIS
CAPRA



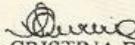

CNS 12382-8
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula
83.344

Ficha
02

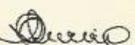
FRANCA, 28 de junho de 2019

fundos, Vila São Sebastião, na cidade de Franca-SP. Ao imóvel desta foi atribuído o valor de R\$ 70.000,00. Valor para ITCMD não declarado, não tendo sido recolhido, em virtude de isenção nos termos da Lei nº 10.705/2000, conforme consignado no título. Valor Venal R\$ 17.429,50. Emitida a DOI por esta Serventia. Registro em conformidade com a Lei nº 12.424/2011 e artigo 43, I da Lei nº 11.977/2009. Constando do instrumento que resolve-se a propriedade adquirida pelo(s) beneficiário(s)/donatário(s), desde que verificado, no prazo contratual de 120 meses a contar da assinatura do instrumento, o implemento das seguintes condições: I- transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes do instrumento; II- alteração da destinação do imóvel para outra que não a residência do(s) beneficiário(s)/donatário(s) e/ou sua família, e III- verificação de que o(s) beneficiário(s)/donatário(s) prestou qualquer declaração falsa para enquadramento nas regras do Programa Minha Casa Minha Vida.

A ESCRIVENTE: 
 (SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 4/83.344 - (restrições)
 em 28/06/2019. Prenotação nº 196.389 de 23/05/2019. Selo Digital: 1238283E1169750019638919N

Pelo Instrumento Particular mencionado no R. 03 e nos termos do artigo 2º, § 3º da Lei nº 10.188/2001, procedo à presente averbação para constar que ficam mantidas as restrições constantes da Av. 01 desta matrícula e que por força do art. 36 da Lei nº 11.977/2009 o imóvel objeto do contrato, celebrado no âmbito do PMCMV, não poderá ser objeto de rememoração com outros imóveis pelo prazo de 15 anos contados a partir da celebração do instrumento. Averbação em conformidade com a Lei nº 12.424/2011 e artigo 43, I da Lei nº 11.977/2009.

A ESCRIVENTE: 
 (SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx?HashORC=C2754C34-C70B-42AC-AF5B-692B6E9FA46C>

Certidão emitida pelo SREI

Registradores

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Franca - SP

12382-8 - AA 683444



Rua Diogo Feijó, 2141 - Estação - Franca/SP - CEP: 14405-212 - Fone/Fax: (16) 3712-0500 - www.registral.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CIRILO ZANDONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/08/2021 às 15:26, sob o número WFAC21701750309. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029064-71.2019.8.26.0196 e código 7E14A41.

silvia 363549 02/08/2021 08:35:25 4



83.344



República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca - CNS nº 12382-8
 Rua Diogo Feijó, 2141-Estação Tel.(16)3712-0500
 e-mail:2ri.franca@regstral.com.br - site:www.regstral.com.br - **Protocolo nº 363549.**



Bel. José Carlos Capra, Oficial Delegado do 2º Registro de Imóveis de Franca-SP, CERTIFICA e dá fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº **83344**, foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73, retrata a situação jurídica da matrícula desde 22 de julho de 1986, data de instalação desta 2ª Circunscrição Imobiliária, até o último dia útil anterior à data de expedição da presente certidão. **CERTIFICA** mais que para a lavratura de atos notariais, o prazo de validade desta certidão será de 30 (trinta) dias da data de sua expedição (art.1º, IV, Decreto 93240/86).

Número do último ato praticado nesta matrícula: **4**.

O conteúdo da certidão é verdadeiro e autêntico. Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Oficial:	Estado:	Sec.Fazenda:	Reg. Civil:	Trib.Just.:	MP.:	Município	Total:
R\$34,73	R\$9,87	R\$6,76	R\$2,38	R\$1,83	R\$1,67	R\$1,74	R\$58,98

Esta certidão, gerada e assinada com Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2/2001, do Provimento CG nº 30/2018, artigo 7º, V e das Especificações dos Requisitos de Software do Tribunal de Justiça-SP, pode ter sua autenticidade e procedência, assim como a aferição dos atos e valores praticados, consultados nos seguintes endereços: <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e <https://selodigital.tjsp.jus.br> . Franca, 02 de agosto de 2021. Certidão conferida e assinada digitalmente por **SILVIA DE SOUZA MELO LEMOS REZENDE – Escrevente Autorizada**.



Selo Digital: 1238283C3174590036354921E

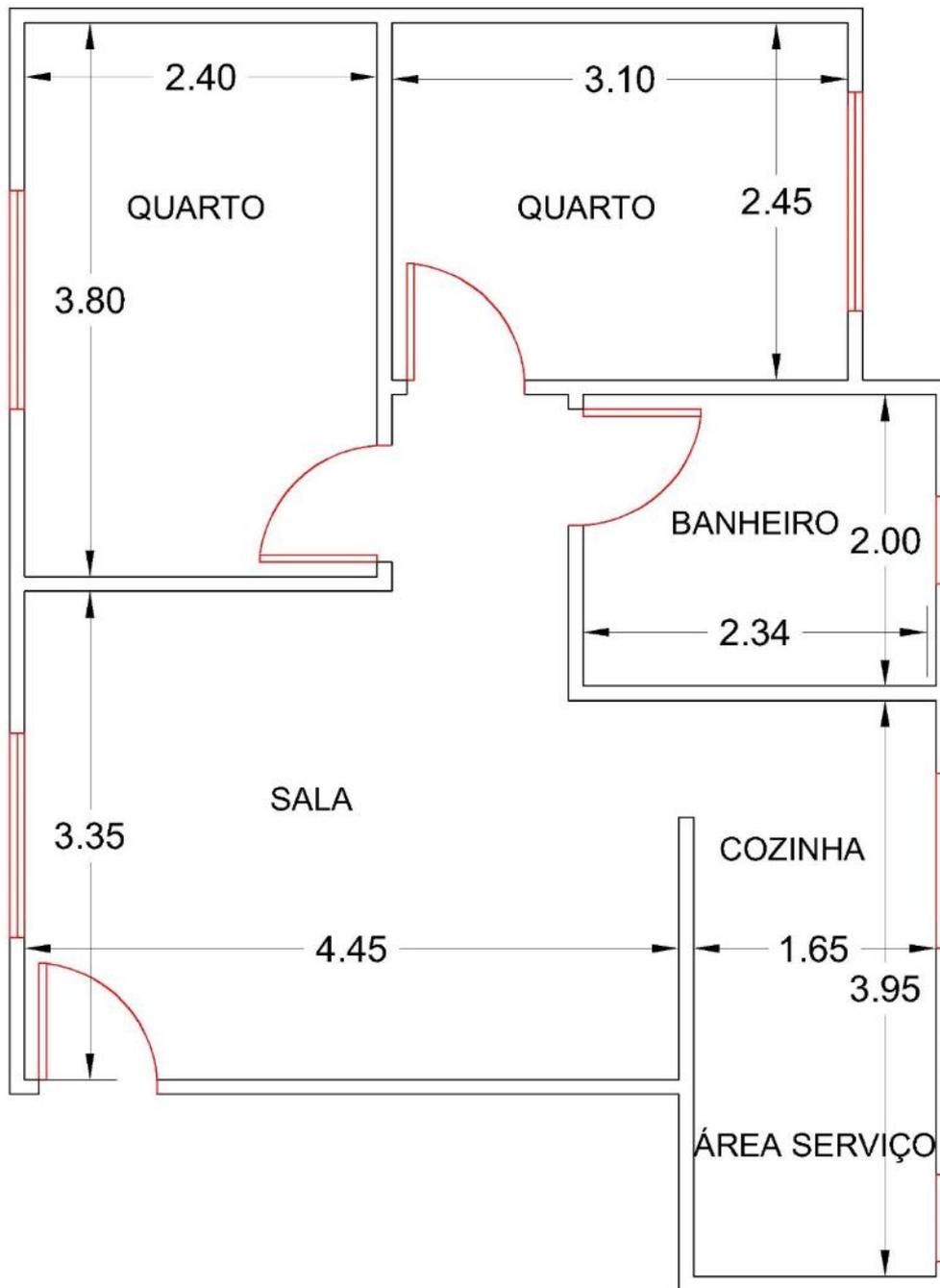


Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx?HashQR=C2754C34-C70B-42AC-AF5B-692B6E9FA46C>

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

e. Planta do Imóvel



SEM ESCALA

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1029064-71.2019.8.26.0196**Nome do beneficiário do levantamento: Paulo Cirilo Zandoná****CPF/CNPJ: 071.585.038.52****Tipo de Beneficiário:** Parte Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. _____ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____ Terceiro**Tipo de levantamento:** Parcial Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 147/148****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 1.000,00****Tipo de levantamento:** I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa]; II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa]; III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC]; IV – Recolher GRU; V – Novo Depósito Judicial.***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Paulo Cirilo Zandoná

CPF/CNPJ do titular da conta: 071.585.038-52

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 5964-1

Conta nº: 6000-3

Tipo de Conta: Corrente Poupança**Observações:**<http://www.tjsp.jus.br/IndicesTaxasJudiciarias/DespesasProcessuais>

