OGS
PERÍCIAS JUDICIAIS

OTÁVIO AUGUSTO GUSMÃO STEFANI
Rua Estêvão Leão Bourroul, 1348
CRECI 230840-F / CNAI 039184
(16) 9.9245-1683
otaviostefani@gmail.com

LAUDO PERICIAL

Processo 1023279-94.2020.8.26.0196

EXEQUENTE: Condomínio Residencial Copacabana Iii
EXECUTADO: Edna Aparecida da Silva

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número WEB
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.

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, 3821, Bloco 16, Apto. 11 – Condomínio Residencial Jardim Copacabana III – Franca/SP*
Finalidade do Parecer:	Determinação do **Valor Mercadológico de Venda**
Interessado:	Exmo. Sr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Franca/SP

Vista do imóvel avaliando

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.

SUMÁRIO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA 1
SUMÁRIO 2
1. SOLICITANTE 3
2. FINALIDADE 3
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM) 3
4. COMPETÊNCIA E INSTITUTOS NORMATIVOS 3
5. ABREVIATURAS, SÍMBOLOS E SIGLAS 4
6. IMÓVEL AVALIANDO 4
7. VISTORIA 5
8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 5
9. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO 6
10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 9
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO 9
12. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS 10
12.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1 10
12.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2 11
12.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3 11
12.4. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4 12
12.5. R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 5 12
12.6. R6 – IMÓVEL REFERENCIAL 6 13
13. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES 13
13.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA 13
14. CONCLUSÃO 14
15. ANEXOS 15
15.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER 15
15.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS 16
15.3. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO 17
15.4. TABELA DE ROSS-HEIDECKE 18

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.

1. SOLICITANTE

Exmo. Sr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Franca/SP.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o Valor de Mercado para VENDA do imóvel objeto desta avaliação.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – OGS02022024

4. COMPETÊNCIA E INSTITUTOS NORMATIVOS

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 intermediaçãona 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**".

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**.

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número WEB
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.

5. ABREVIATURAS, SÍMBOLOS E SIGLAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

Art. – Artigo, tendo como plural Arts.;

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis;

CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo;

IA – Imóvel Avaliando (objeto deste Parecer), tendo como plural IAs;

IPTU – Imposto predial, territorial e urbano;

km – Quilometro;

m – Metro (medida principal das dimensões horizontais e verticais);

m² – Metro quadrado (medida principal das áreas do terreno e edificações);

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica emitido por Corretores de Imóveis;

R – Referencial (dado de mercado que compõe a amostra), tendo como plural Rs;

6. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM encontra-se situado à Rua Paolo Gaudenzi, 3821, Bloco 16, apto. 11 – Condomínio Residencial Jardim Copacabana III – Franca/SP, no bairro Jardim Bonsucesso, devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Franca como contribuinte municipal nº 01.1.13.09.009.01.00, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 83.664 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Franca, nos seguintes termos:

"**IMÓVEL: APARTAMENTO nº 11 DO BLOCO 16, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM COPACABANA III"**, situado nesta cidade de Franca-SP, com frente para a ***RUA PAOLO GAUDENZI nº 3821*** esquina com a ***RUA VALDIR GARCIA***, confrontando com a Área Institucional, edificado sobre um terreno com a área de 15.114,57 m², identificado como "Lote 03", do loteamento **RESIDENCIAL JARDIM COPACABANA**, encerrando uma área privativa de 50,03 m², área comum de 8,781 m², totalizando 58,811 m², correspondente numa fração ideal no terreno de 0,6944%, 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."

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número WEB1000000 conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.

7. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado por este subscritor e trata-se de um apartamento pertencente a um dos blocos de condomínio fechado de apartamento. A vistoria foi feita apenas no lado externo pois, apesar de previamente intimadas as partes, no dia agendado, 09/02/2024, não havia ninguém no apartamento para atendê-lo. Foi verificada sua idade, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação na parte externa.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Sobre a Edificação

Quantidade de torres/blocos	29 blocos
Quantidade de andares	3 andares
Quantidade de unidades	174 unidades
Idade	5 anos
Idade aparente	5 anos
Entrada social de pedestre	Sim
Entrada de serviço	Sim
Entrada de veículo	Sim
Entrada de visitante	Sim
Portaria	Sim
Jardim	Sim

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número W
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado à *Rua Paolo Gaudenzi, 3821, Bloco 16, apto. 11 – Condomínio Residencial Jardim Copacabana III – Franca/SP*, num quarteirão entre a Rua Valdir Garcia e a Rua Cândido Francisco Pires, local que apresenta as seguintes características.

- Sobre a Região:
  - Principal Avenida próxima: Av. Ministro Rui Barbosa
- Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros):
  - vários Pontos de ônibus
  - Supermercados, padarias e farmácias
- Infraestrutura e serviços públicos:
  - Rua pavimentada
  - Rede de gás
  - Rede de telefonia
  - Rede de eletricidade
  - Rede de TV a cabo
  - Rede de Internet
  - Rede de água e esgoto

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Fonte: Google Mapas. Link: https://www.google.com/maps/place/R.+Paolo+Gaudenzi,+3821+-+Bonsucesso,+Franca+-+SP,+14406-590/@-20.5303869,-47.4513773,1027m/data=!3m2!1e3!4b1!4m6!3m5!1s0x94ba0829d6f81429:0x5dcbce2e236685f0!8m2!3d-20.5303911!4d-47.4492121!16s%2Fg%2F11jsjk11_g?entry=ttu , acessado em 09/02/2024.

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número WEB
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.

12. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI, 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". É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 6 (seis) imóveis do mesmo condomínio, que apresentam elementos com atributos comparáveis, os quais são, neste PTAM, identificados como **Imóveis Referenciais**. Estes imóveis foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados a seguir.

12.1. R1 – Imóvel Referencial 1

50 m² – Anunciado à venda por R$ 90.000,00
Imóvel anunciado pela proprietária. Tel. (16) 99455-0772

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número WEB
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.

12.2. R2 – Imóvel Referencial 2

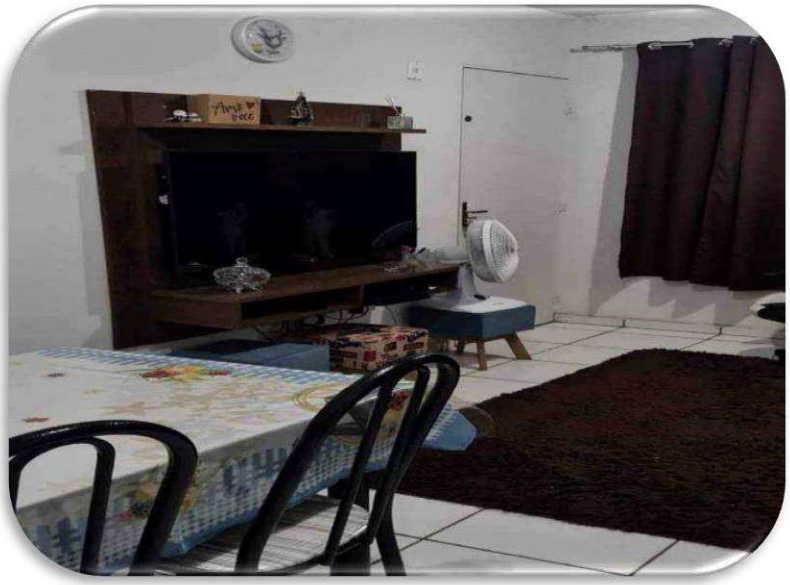
50 m² – Anunciado à venda por R$ 75.000,00
Imóvel anunciado pela corretor Linicker. Tel. (16) 9255-7213

12.3. R3 – Imóvel Referencial 3

50 m² – Anunciado à venda por R$ 80.000,00
Imóvel anunciado pela imobiliária AACosta. Tel. (16) 3713-6348

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.

12.4. R4 – Imóvel Referencial 4



50 m² – Anunciado à venda por R$ 80.000,00
Imóvel anunciado pelo proprietário. Tel. (16) 99464-2816

12.5. R5 – Imóvel Referencial 5

50 m² – Anunciado à venda por R$ 75.000,00
Imóvel anunciado pelo proprietário. Tel. (16) 99415-7478

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número WEB
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.

12.6. R6 – Imóvel Referencial 6

50 m² – Anunciado à venda por R$ 80.000,00
Imóvel anunciado pela proprietária. Tel. (16) 99293-3016

13. 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 paraa conclusão apresentada. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

13.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado, contudo os preços desses imóveis são, normalmente, superestimados. Ao preço dos imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa seja anúncio foi aplicada redução de 5% (cinco por cento) para adequação,pela seguinte fórmula:

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

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número W
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.

A tabela a seguir apresenta o "Fator redutor de negociação" a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento), bem como o "Valor de mercado do m²" de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem apresentada em "Área construída (m²)".

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do imóvel referencial já homogeneizado e a última linha apresenta a média desses valores.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Área (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado de venda	Valor de venda/m²
R1	Condomínio Copacabana	50	**Anúncio**	R$ 90.000,00	- R$ 4.500,00	**R$ 85.500,00**	**R$ 1.710,00**
R2	Condomínio Copacabana	50	**Anúncio**	R$ 75,000,00	- R$ 3.750,00	**R$ 71.250,00**	**R$ 1.425,00**
R3	Condomínio Copacabana	50	**Anúncio**	R$ 80,000,00	- R$ 4.000,00	**R$ 76.000,00**	**R$ 1.520,00**
R4	Condomínio Copacabana	50	**Anúncio**	R$ 80.000,00	- R$ 4.000,00	**R$ 76.000,00**	**R$ 1.520,00**
R5	Condomínio Copacabana	50	**Anúncio**	R$ 75.000,00	- R$ 3.750,00	**R$ 71.250,00**	**R$ 1.425,00**
R6	Condomínio Copacabana	50	**Anúncio**	R$ 80,000,00	- R$ 4.000,00	**R$ 76.000,00**	**R$ 1.520,00**
						Total:	**R$ 9.120,00**
						Média do preço de venda por m² já adequado e homogeneizado:	**R$ 1.520,00**

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Construção (m²): 50

Considerando as dimensões do imóvel avaliando e a média dos preços de locação da amostra homogeneizada, obtém-se o seguinte valor de locação para o imóvel objeto deste parecer:

Valor Final de venda do Imóvel em Avaliação:	**R$ 76.000,00**

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número WEB
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.

14. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico, **conclui-se o seguinte Valor Mercadológico de Venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.**

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO: R$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais).

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

Atenciosamente

Otávio Augusto Gusmão Stefani

OTÁVIO AUGUSTO GUSMÃO STEFANI
CRECISP 230840-F
CNAI 039184

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SELO CERTIFICADOR DIGITAL Nº 063595

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.

15. ANEXOS

15.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

NOME: **OTÁVIO AUGUSTO GUSMÃO STEFANI**

Qualificação: Corretor de Imóveis

CRECI: 230840-F - 2ª Região (São Paulo)

Endereço: Rua Estêvão Leão Bourroul, 1348

Telefone: (16) 99245-1683

E-mail: otaviostefani@gmail.com

Habilidades Profissionais

Corretor de Imóveis – CRECI 230840-F;

Avaliador Imobiliário – CNAI 039184.

Formação Acadêmica

Administração de Empresas em 2019

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.

15.2. *Tabela de Vida Útil de Imóveis*

Lista de Vida Útil de Imóveis

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES 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

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número W
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.

15.3. 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 Conservaçãodo 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

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.

15.4. *Tabela de Ross-Heidecke*

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇAO							
	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

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 17:20 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023279-94.2020.8.26.0196 e código VYQ0xZRH.