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 1024807-71.2017.8.26.0196

EXEQUENTE: Pâmela Isabel Zaninelo e outro
EXECUTADO: Guilherme Simões Bernardes e outros

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

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 Homero Pacheco Alves, 2678 – Jardim Samello – 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 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

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 14
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO 14
12. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS 15
12.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1 15
12.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2 16
12.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3 16
12.4. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4 17
12.5. R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 5 17
12.6. R6 – IMÓVEL REFERENCIAL 6 18
13. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES 18
13.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA 18
13.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO 19
13.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 20
13.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR, NA ÍNTEGRA, DO IMÓVEL AVALIANDO 21
14. CONCLUSÃO 21
15. ANEXOS 22
15.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER 22
15.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS 23
15.3. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO 24
15.4. TABELA DE ROSS-HEIDECKE 25
15.5. CERTIDÃO DE VALOR VENAL 26

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

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 <u>Valor de Mercado para VENDA</u> do imóvel objeto desta avaliação.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – <u>OGS02122023</u>

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, <u>opinar quanto à comercialização imobiliária</u>***".

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 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

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);

m^2 – 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 Homero Pacheco Alves, 2678 – Jardim Samello – Franca/SP, no bairro Jardim Samello, devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Franca como contribuinte municipal nº 01.1.11.11.031.02.00, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 25.647 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Franca, nos seguintes termos:

"IMÓVEL: - Um terreno a **rua Homero Alves**, constituído pelo lote **02** da quadra **02** do JARDIM SAMELLO, nesta cidade, medindo **12,50 m.**, de frente para a mencionada via pública; **12,50 m.**, nos fundos, confrontando com Antônio Verzola; do lado direito de quem de dentro do terreno olha para a referida via pública, mede **24,50 m.**, confrontando com o lote 03 do lado esquerdo mede **24,80 m.**, confrontando com o lote 01; encerrando a área de **304,26 m²**.

...consta que foi construída no imóvel objeto desta matrícula **UMA CASA RESIDENCIAL que recebeu o número 2.678 de frente para a Rua Homero Pacheco Alves, com área construída de 153,00 ms2.**".

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

7. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado por este subscritor em companhia do Sr. Donizete Pinto, que reside no local, e dos advogados Caio Abrão Dagher e Fernanda, no dia 14/12/2023, sendo conferida sua metragem, verificada sua idade, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em suaedificação.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Sobre o Terreno

Frente	12,50 metros
Extensão	24,80 metros

Sobre a Edificação

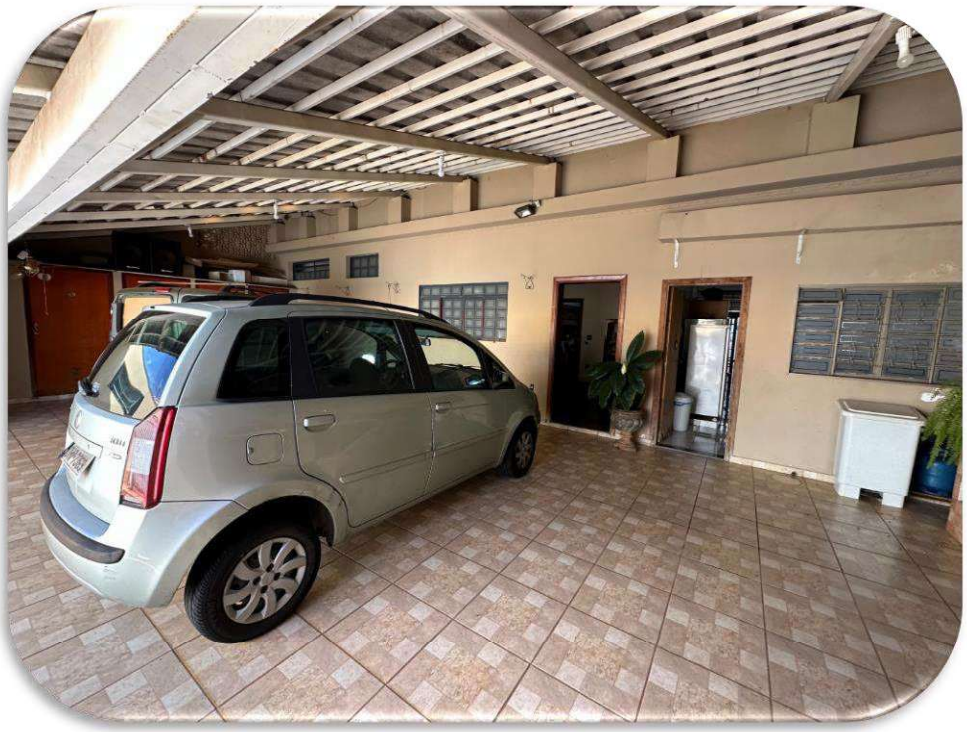
Posição em relação à rua	Meio de quarteirão
Idade	29 anos
Idade aparente	29 anos
Aspecto geral	Construção antiga, necessitando apenas de reparos simples
Entrada social de pedestre	Porta metálica
Entrada de veículo	Portão metálico
Janelas	Esquadria metálica

Sobre a Unidade em Avaliação

Cômodo	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
Garagem	Cerâmico	Reboco	Pintura	Telha eternity sem forro
Cozinha	Cerâmico	Revestimento	Revestimento	Lajotada
Lavanderia	Cerâmico	Reboco e revestimento	Pintura e revestimento	Telha de barro sem forro
Sala de jantar	Cerâmico	Revestimento	Revestimento	Lajotada
Sala de estar	Taco de madeira	Reboco	Pintura	Lajotada
Lavabo	Cerâmico	Revestimento	Revestimento	Lajotada
Dormitório suíte 1 e 2	Taco de madeira	Reboco	Pintura	Lajotada
Dormitório suite 3	Cerâmico	Reboco	Pintura	Lajotada
Banheiros suíte	Cerâmico	Revestimento	Revestimento	Lajotada

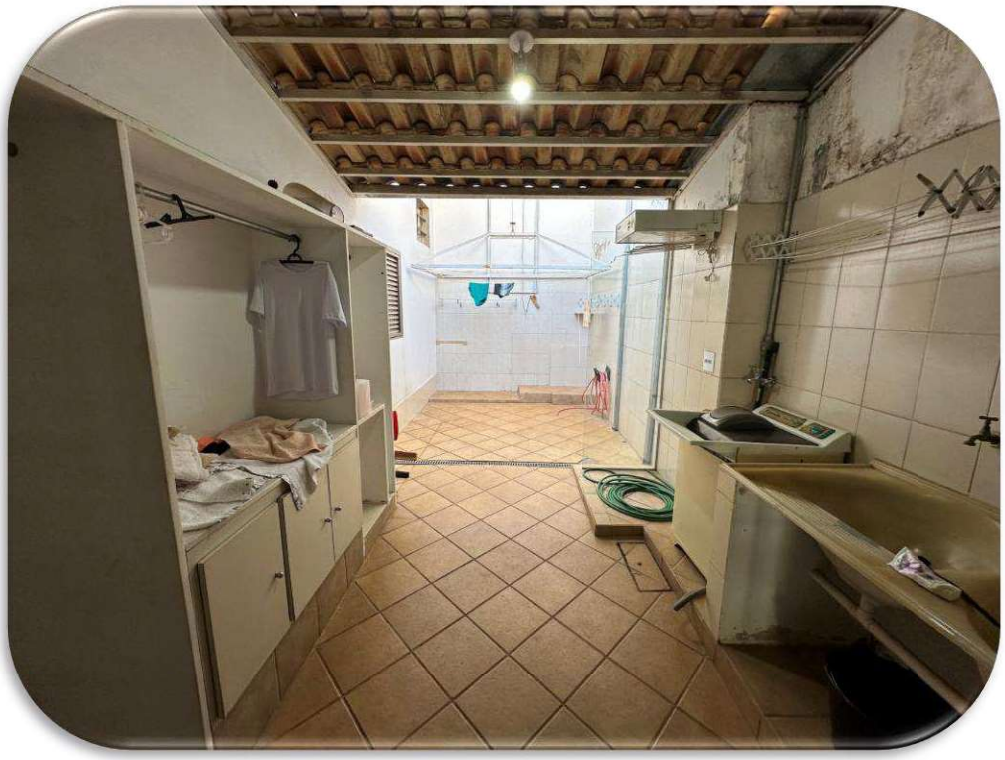
ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



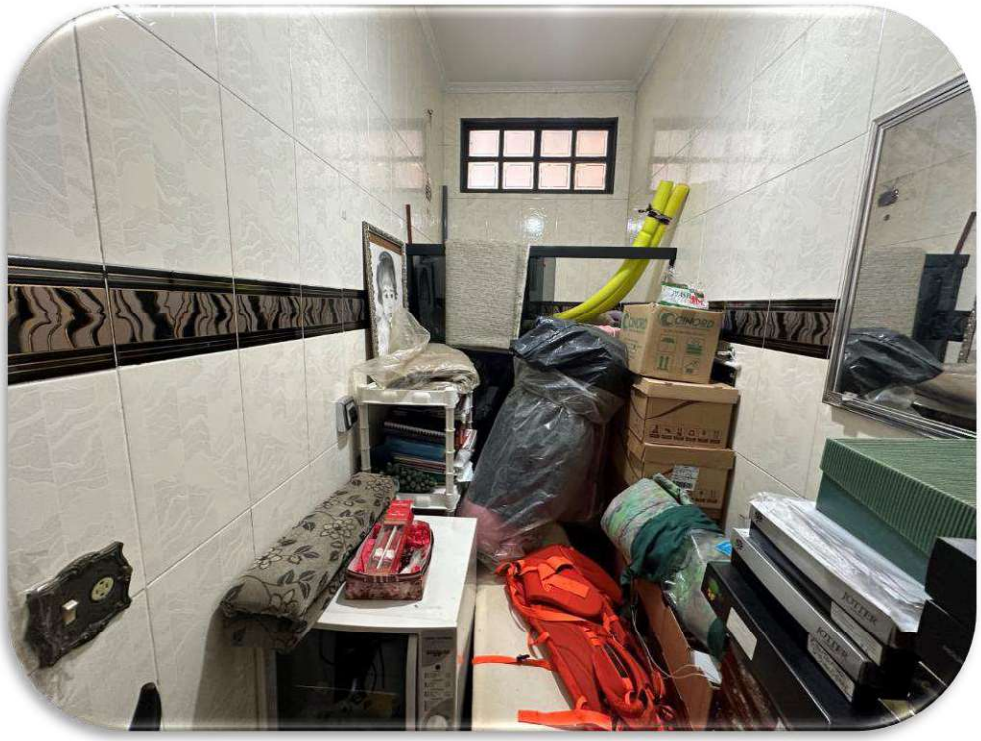
ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

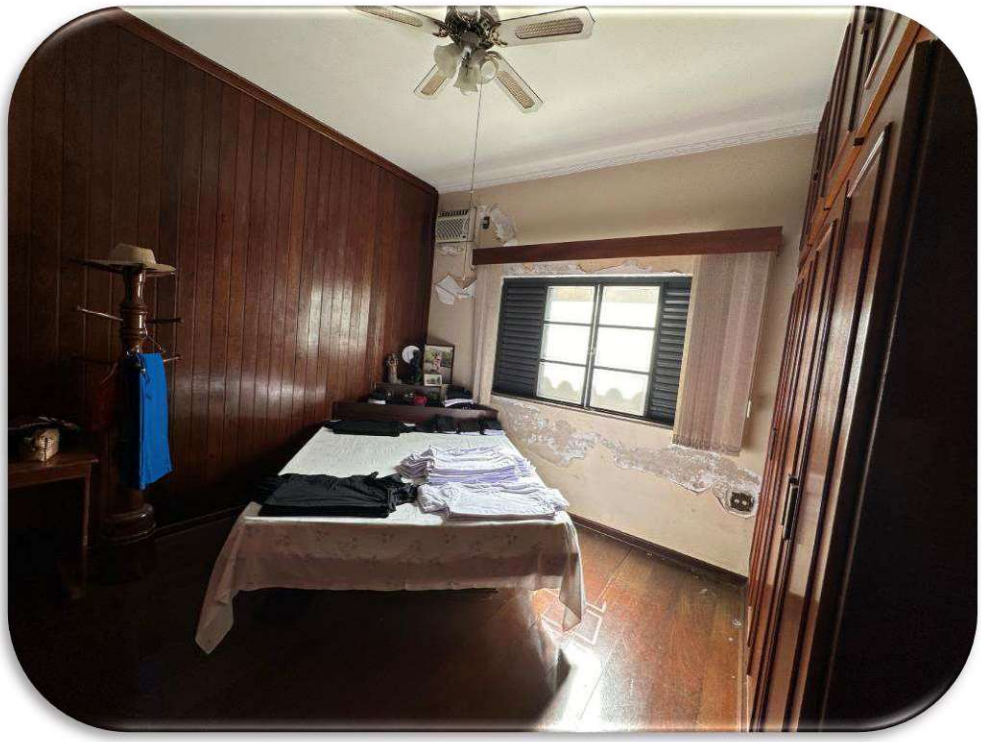


ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

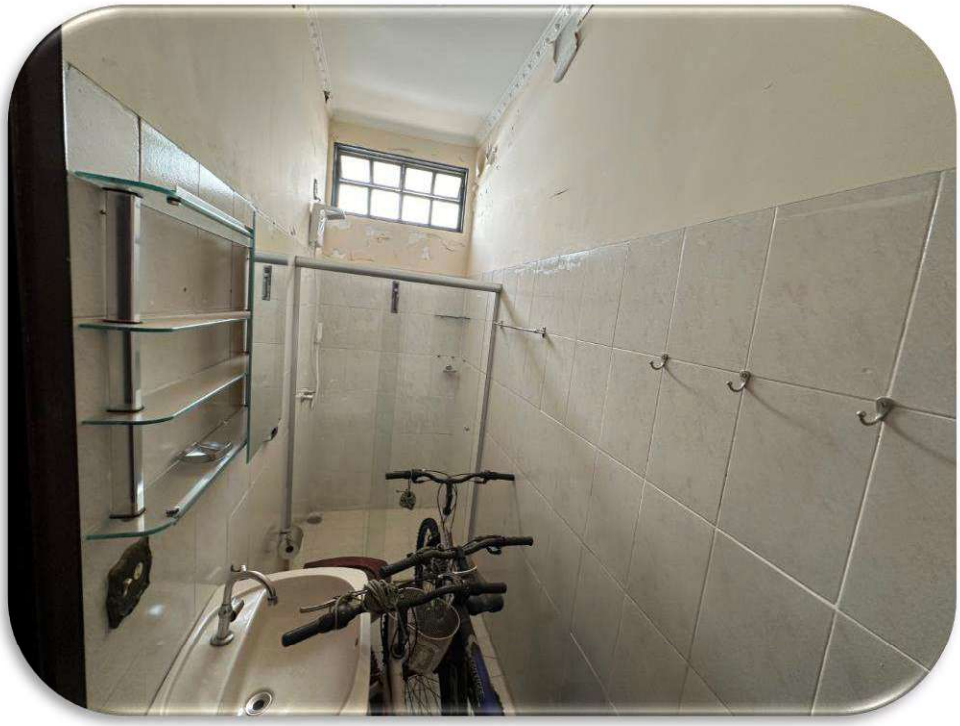
ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.



ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.



ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.



ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado à *Rua Homero Pacheco Alves, 2678 – Jadim Samello – Franca/SP*, num quarteirão entre a Rua Voluntário José Rufino e a Avenida Major Nicácio, local que apresenta as seguintes características.

- Sobre a Região:
  - Principal Avenida próxima: Av. Major Nicácio
- Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros):
  - vários Pontos de ônibus
  - Supermercados, padarias e farmácias
  - colégios de ensino fundamental e médio
- Infraestrutura e serviços públicos:
  - Rua pavimentada
  - Rede de gás, água e esgoto
  - Rede de telefonia e internet
  - Rede de eletricidade
  - Rede de TV a cabo

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Fonte: Google Mapas. Link: https://www.google.com/maps/place/R.+Homero+Pach%C3%AAco+Alves,+2678+-+Centro,+Franca+-+SP,+14400-010/@-20.5297931,-47.4034143,513m/data=!3m2!1e3!4b1!4m6!3m5!1s0x94b0a63635235a63:0x36f982d6c799a4f4!8m2!3d-20.5297949!4d-47.4025039!16s%2Fg%2F11c4cnnzst?entry=ttu, acessado em 14/12/2023.

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

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 próximos à região do IA, 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

349 m² – Anunciado à venda por R$ 429.000,00
Imóvel anunciado por Matriz Imobiliária. Tel. (16) 3111-7532

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

12.2. R2 – Imóvel Referencial 2

275 m² – Anunciado à venda por R$ 379.000,00
Imóvel anunciado por Zago Imóveis. Tel. (16) 3708-0650

12.3. R3 – Imóvel Referencial 3

452 m² – Anunciado à venda por R$ 600.000,00
Imóvel anunciado por GPS Negócios Imobiliários. Tel. (16) 99975-9756

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

12.4. R4 – Imóvel Referencial 4

538 m² – Anunciado à venda por R$ 700.000,00
Imóvel anunciado por Matriz Imobiliária. Tel. (16) 3111-7532

12.5. R5 – Imóvel Referencial 5

600 m² – Anunciado à venda por R$ 650.000,00
Imóvel anunciado por Agnello. Tel. (16) 3711-0000

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

12.6. R6 – Imóvel Referencial 6

275 m² – Anunciado à venda por R$ 380.000,00
Imóvel anunciado por Tenda Imóveis. Tel. (16) 3721-7000

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 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

A tabela a seguir apresenta o "Fator redutor de negociação" a ser diminuído do valor do anúncio e "Valor de mercado da venda" de cada imóvel referencial.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Fonte da pesquisa	Valor de Venda dos terrenos referenciais	5% Fator redutor de negociação	Valor de mercado da venda
R1	Centro	**Anúncio**	R$ 429.000,00	**– R$ 21.450,00**	**R$ 407.550,00**
R2	Centro	**Anúncio**	R$ 379.000,00	**– R$ 18.950,00**	**R$ 360.050,00**
R3	Centro	**Anúncio**	R$ 600.000,00	**– R$ 30.000,00**	**R$ 570.000,00**
R4	Centro	**Anúncio**	R$ 700.000,00	**– R$ 35.000,00**	**R$ 665.000,00**
R5	Centro	**Anúncio**	R$ 650.000,00	**– R$ 32.500,00**	**R$ 617.500,00**
R6	Centro	**Anúncio**	R$ 380.000,00	**– R$ 19.000,00**	**R$ 361.000,00**

13.2. Determinação do valor do terreno do imóvel avaliando

Os imóveis referenciais não estão edificados, possibilitando determinar o valor mercadológico apenas do terreno do imóvel avaliando. Na sequência, serão realizados cálculos para compor o valor da edificação e, com isso, o valor final do imóvel avaliando, na íntegra.

O valor do terreno do imóvel avaliando foi obtido pela média do preço do m² dos imóveis referenciais multiplicada pela área do terreno do avaliando, apresentado na tabela a seguir.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Área do TERRENO (m²)	Valor de mercado da venda dos referenciais	Valor (m²) do Terreno
R1	Centro	349	**R$ 407.550,00**	**R$ 1.167,76**
R2	Centro	275	**R$ 360.050,00**	**R$ 1.309,27**
R3	Centro	452	**R$ 570.000,00**	**R$ 1.261,06**
R4	Centro	538	**R$ 665.000,00**	**R$ 1.236,05**
R5	Centro	600	**R$ 617.500,00**	**R$ 1.029,16**
R6	Centro	275	**R$ 361.000,00**	**R$ 1.312,72**
	Preço médio do m² (total de preços de m² dividido pela quantidade de imóveis):			**R$ 1.219,33**
	Valor determinado para o terreno do imóvel avaliando (área de 304,26 m²):			**R$ 370.993,34**

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

13.3. Determinação do valor de edificação do imóvel avaliando

Uma vez obtido o valor do terreno do imóvel avaliando, resta obter o valor da sua edificação, na realidade atual, considerando sua idade e estado de conservação.

Para tanto, foi utilizado o preço referência CUB/m² disponibilizado pelos estudos técnicos do SindusCon para a Região onde se encontra os imóveis referenciais, na data atual, em conformidade com a Lei nº 4.591/1964.

Esse preço de referência, permite obter o valor da construção de um imóvel novo. Contudo, o imóvel avaliando apresenta 29 anos de idade, num estado de conservação de reparos simples. Por isso, foi calculada sua depreciação, utilizando-se a tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos, tendo sido aplicada a seguinte fórmula.

$$Valor = Valor\ da\ edificação - \left(\frac{Valor\ da\ edificação\ X\ fator\ RossHeideck}{100}\right)$$

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 DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Construção (m²):	239	**Idade do IA:**	29

DADOS PARA DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

CUB/m² na Região do imóvel avaliando:	R$ 1.826,54
Valor da construção do Imóvel avaliando (se fosse novo):	**R$ 436.543,06**
Vida útil do IA, tratando-se de imóvel de padrão médio:	70 anos
Estado de Conservação do IA:	Reparos simples
Índice na Tabela Ross-Heidecke:	42,50
Valor depreciado da construção do Imóvel avaliando:	**R$ 251.012,26**

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

13.4. Determinação do valor, na íntegra, do imóvel avaliando

Para a determinação do valor total do imóvel avaliando, somou-se o valor obtido do seu terreno ao valor depreciado da sua edificação, conforme apresentado na seguinte tabela.

Valor depreciado da construção do Imóvel avaliando:	**R$ 251.012,26**
Valor determinado para o terreno do imóvel avaliando:	**R$ 370.993,34**
Valor Final Total do Imóvel Avaliando:	**R$ 622.005,60**

14. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico, *considerando-se um arredondamento de - R$ 2.005,60 (- 0,322440826 %)*, **conclui-se o seguinte Valor Mercadológico de Venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.**

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO: R$ 620.000,00 (seiscentos e vinte 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 060416

FINALIDADE

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

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

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 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

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

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

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 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

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 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.

15.5. Certidão de Valor Venal

PREFEITURA DE FRANCA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

O Setor de Cadastro Fiscal Imobiliário, da Secretaria de Finanças, da Prefeitura Municipal de Franca, do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e tendo em vista solicitação da pessoa interessada.

CERTIFICA que encontra-se inscrito no CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo descrito, com as áreas e valores venais seguintes:

Certidão número: **136924**

Solicitante: **OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI**

Controle cadastro:	6623	Cadastro:	01111110310200
Proprietário:	DONIZETE PINTO		
Local do imóvel:	RUA HOMERO PACHECO ALVES,02678		
Bairro:	JARDIM SAMELLO		
Complemento:	L.02 Q.02		
Lote:	2	Quadra:	2
Área do terreno:	304.26 m²		
Área construída:	239.00 m²		
Valor do terreno:	R$ 84.313,37		
Valor da construção:	R$ 59.992,18		
Valor venal total:	R$ 144.305,55		

Informações referentes ao exercício de 2023

********** NÃO EXISTE DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA **********

Esta certidão foi expedida de acordo com as informações registradas em cadastro informatizado, e tem validade de 90 dias a contar da data de sua expedição conforme Decreto 6.465, de 25 de Dezembro de 1991 e não abrange a existência ou não de débitos relacionados ao imóvel ou seu titular."

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autencidade na Internet, no endereço: http://www.franca.sp.gov.br/validacaocertidao

Código de validação: 126014310630

Certidão emitida em 14/12/2023 às 16:15:38 hs

R. Frederico Moura nº 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - CEP: 14401-150
Fone: (16) 3711-9000 - Setor de Cadastro Fiscal Imobiliário - e-mail: certidoes.imoveis@franca.sp.gov.br

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 18:25 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024807-71.2017.8.26.0196 e código 4ykQRMtl.