OGS
PERÍCIAS JUDICIAIS

OTÁVIO AUGUSTO GUSMÃO STEFANI
Rua Thomáz Gonzaga, 1896
CRECI 230840-F / CNAI 039184
(16) 9.9245-1683
otaviostefani@gmail.com

LAUDO PERICIAL

Processo 1015670-89.2022.8.26.0196

EXEQUENTE: Condomínio Parque Franca Garden
EXECUTADO: Gustavo Henrique de Almeida Fernandes

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 14:08 , sob o número WEB
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Imóvel Avaliando:	*Avenida Santa Cruz, 3255, Bloco 37, Apto. 406 – Parque Franca Garden – 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 12/04/2024 às 14:08 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

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 11
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO 11
12. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS 12
12.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1 12
12.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2 13
12.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3 13
12.4. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4 14
12.5. R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 5 14
13. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES 15
13.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA 15
14. CONCLUSÃO 16
15. ANEXOS 17
15.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER 17
15.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS 18
15.3. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO 19
15.4. TABELA DE ROSS-HEIDECKE 20
15.5. CERTIDÃO DE VALOR VENAL 21

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 14:08 , sob o número WEB
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

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>OGS02042024</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**. Também foi elaborado de acordo com os princípios e diretrizes da NBR 14653-2 e reflete fielmente a opinião do avaliador.

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 14:08 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

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);

NBR – Norma Técnica Brasileira;

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 Avenida Santa Cruz, 3255, Bloco 37, Apto. 406 – Parque Franca Garden – Franca/SP, no bairro Santa Cruz, devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Franca como contribuinte municipal nº 01.4.11.04.001.38.30, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 103.736 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Franca, nos seguintes termos:

"**IMÓVEL:- UM APARTAMENTO sob nº 406, localizado no 4º Pavimento – 4º Andar do Bloco 37, do PARQUE FRANCA GARDEN**, situado nesta cidade de Franca-SP, 1º Subdistrito, **no lugar denominado Chacara Santa Cruz**, na Avenida Santa Cruz, nº 3.255, contendo a área real total de 119,699 metros quadrados; sendo 51,920 metros quadrados de área real privativa coberta; 11,250 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 56,530 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,000759648; **cabendo ao apartamento o direito de uso de uma vaga individual e descoberta para estacionamento de veículo do tipo passeio no térreo do prédio sob nº 1279**."

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 14:08 , sob o número WEB
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

7. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado por este subscritor e trata-se de um apartamento pertencente a um dos blocos de condomínio fechado de apartamentos. A vistoria foi feita apenas no lado externo pois, apesar de previamente intimadas as partes, no dia agendado, 12/04/2024, 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 na tabela a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre a Edificação

Quantidade de torres/blocos	44 blocos
Quantidade de andares	4 andares
Idade	10 anos
Idade aparente	10 anos
Entrada social de pedestre	Sim
Entrada de serviço	Sim
Entrada de veículo	Sim
Entrada de visitante	Sim
Portaria	Sim
Interfone	Sim
Salão de festas	Sim
Quadra	Sim
Jardim	Sim
Churrasqueira	Sim
Sala de reunião/curso	Sim
Hidrômetro individual	Sim

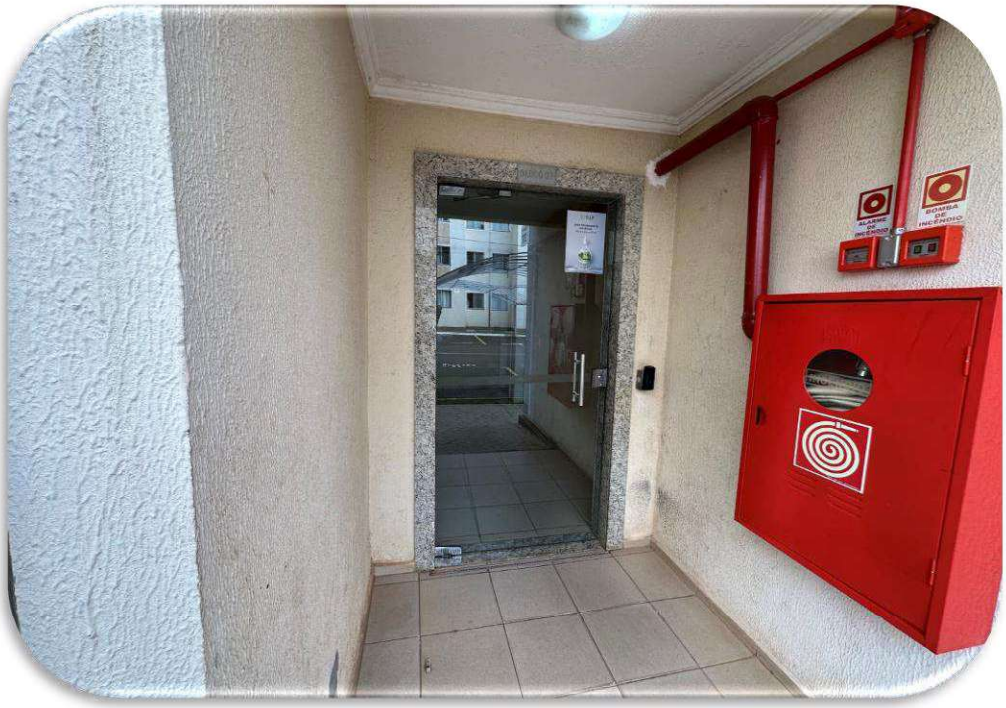
ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 14:08 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 14:08 , sob o número W
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 14:08 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 14:08 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.



ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 14:08 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 14:08 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado à *Avenida Santa Cruz, 3255, Bloco 37, Apto. 406 – Parque Franca Garden – Franca/SP*, num quarteirão entre a Rua Arnulfo de Lima e a Avenida Ver. José Granzzotte, local que apresenta as seguintes características.

- Sobre a Região:
  - Principal Avenida próxima: Av. Santa Cruz
- Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros):
  - vários Pontos de ônibus
  - Supermercados, padarias e farmácias
  - colégio 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://earth.google.com/web/search/avenida+santa+cruz+3255/@-20.54216134,-47.37808883,1016.98261446a,1026.79644761d,35y,350.33369503h,41.70851788t,0r/data=CoEBGlcSUQokMHg5NGIwYTk5ODUxM2M1OWUzOjB4N2ZhN2I0MjY5ZjdiYzIwGVttD4zNijTAIXkztEtIsEfAKhdhdmVuaWRhIHNhbnRhIGNydXogMzI1NRgCIAEiJgokCRBR4OLEhzTAETD-0zBCjDTAGRlDwZPdrUfAIZT1WLrfskfAOgMKATA, acessado em 12/04/2024.

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 14:08 , sob o número WGS
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

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 5 (cinco) imóveis com atributos similares, do mesmo condomínio de apartamentos, obtidos a partir de contatos com corretores de imóveis, imobiliárias e proprietários de imóveis da região.

Os imóveis que compõem a amostra 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

52 m² – Anunciado à venda por R$ 150.000,00
Imóvel anunciado por Vale Imóveis. Tel. (16) 3721-2701

fls. 379
Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 14:08 , sob o número W
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

12.2. R2 – Imóvel Referencial 2

52 m² – Anunciado à venda por R$ 130.000,00
Imóvel anunciado por Zago Imóveis. Tel. (16) 3708-0650

12.3. R3 – Imóvel Referencial 3

52 m² – Anunciado à venda por R$ 155.000,00
Imóvel anunciado por Zago Imóveis. Tel. (16) 3708-0650

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 14:08 , sob o número W
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

12.4. R4 – Imóvel Referencial 4

52 m² – Anunciado à venda por R$ 140.000,00
Imóvel anunciado por Zago Imóveis. Tel. (16) 3708-0650

12.5. R5 – Imóvel Referencial 5

52 m² – Anunciado à venda por R$ 160.000,00
Imóvel anunciado por Artefatto Imóveis. Tel. (16) 99640-5930

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 14:08 , sob o número W
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

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 dos imóveis anunciados são, normalmente, superestimados.

Portanto, ao preço dos imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido um anúncio, notadamente o R1, R2, R3, R4 e R5, foi aplicada redução de 5% (cinco por cento) para adequação dos preços, estimando-se o preço de fechamento da transação. Para tanto, utilizou-se a seguinte fórmula:

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

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 da venda	Valor de venda/m²
R1	Franca Garden	52	**Anúncio**	R$ 150.000,00	- R$ 7.500,00	**R$ 142.500,00**	**R$ 2.740,38**
R2	Franca Garden	52	**Anúncio**	R$ 130.000,00	- R$ 6.500,00	**R$ 123.500,00**	**R$ 2.375,00**
R3	Franca Garden	52	**Anúncio**	R$ 155.000,00	- R$ 7.750,00	**R$ 147.250,00**	**R$ 2.831,73**
R4	Franca Garden	52	**Anúncio**	R$ 140.000,00	- R$ 7.000,00	**R$ 133.000,00**	**R$ 2.557,69**
R5	Franca Garden	52	**Anúncio**	R$ 160.000,00	- R$ 8.000,00	**R$ 152.000,00**	**R$ 2.923,07**
						Total:	**R$ 13.427,87**
						Média do preço de venda por m² já adequado e homogeneizado:	**R$ 2.685,57**

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 14:08 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)	
Construção (m²):	52

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

Valor Final de venda do Imóvel em Avaliação:	**R$ 139.649,64**

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$ 350,36 (0,250885 %)*, **conclui-se o seguinte Valor Mercadológico de Venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.**

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO: R$ 140.000,00
(cento e quarenta 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

Franca, 12 de abril de 2024.

Otávio Augusto Gusmão Stefani

OTÁVIO AUGUSTO GUSMÃO STEFANI
CRECISP 230840-F
CNAI 039184

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SELO CERTIFICADOR DIGITAL Nº 068502

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 12/04/2024 às 14:08 , sob o número WEB
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

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 Thomáz Gonzaga, 1896

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

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 14:08 , sob o número WEB1000024 para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

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

fls. 385
ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 14:08 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

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

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 14:08 , sob o número WEB
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

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 12/04/2024 às 14:08 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.

15.5. Certidão de Valor Venal

PREFEITURA DE FRANCA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DA BASE DE CÁLCULO DO IPTU

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: **46575**

Solicitante: **OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI**

Controle cadastro:	169706	Cadastro:	01411040013830
Proprietário:	GUSTAVO HENRIQUE DE ALMEIDA FERNANDES		
Local do imóvel:	AV. SANTA CRUZ,03255		
Bairro:	CHACARA SANTA CRUZ		
Complemento:	BL.37 - 4º PAVIMENTO - AP. 406		
Lote:		Quadra:	
Área do terreno:	100440.17 m²		
Área construída:	59.14 m²		
Valor do terreno:	R$ 1.441,16		
Valor da construção:	R$ 21.952,53		
Valor venal total:	R$ 23.393,69		

Informações referentes ao exercício de 2024

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

Cadastro	Ano	Valor	
01411040013830	2017	R$ 337,46	(AJUIZADO)
01411040013830	2019	R$ 128,42	(AJUIZADO)
01411040013830	2020	R$ 316,21	(AJUIZADO)
01411040013830	2021	R$ 325,23	(AJUIZADO)
01411040013830	2022	R$ 347,98	(AJUIZADO)
01411040013830	2023	R$ 305,11	

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: 40812194654

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 12/04/2024 às 14:08 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015670-89.2022.8.26.0196 e código 8XpAwY8A.