

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

LAUDO PERICIAL

Processo 0008857-63.2022.8.26.0196

EXEQUENTE: Zanetti Empreendimentos Imobiliários Ltda.

EXECUTADO: Érica de Oliveira Alves

SUMÁRIO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	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	7
10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	21
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	21
12. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	22
12.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	22
12.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	23
12.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3	23
12.4. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4	24
13. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	24
13.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA	24
13.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO	25
13.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	26
13.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR, NA ÍNTEGRA, DO IMÓVEL AVALIANDO	27
14. CONCLUSÃO	28
15. ANEXOS	29
15.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER	29
15.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS	30
15.3. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO	31
15.4. TABELA DE ROSS-HEIDECKE	32
15.5. TABELA SINDUSCON-SP	33

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 DESTA PARECER (PTAM)

PTAM – OGS01052024

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 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**".

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.

7. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado por este subscritor em companhia do Sr. Geraldo Borges de Freitas Neto, advogado da parte executada, no dia 04/05/2024, sendo conferida sua metragem, verificada sua idade, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Sobre o Terreno

Frente	10,00 metros
Extensão	25,00 metros

Sobre a Edificação nº 3425

Posição em relação à rua	Meio de quarteirão
Idade	4 anos
Aspecto geral	Regular
Entrada de veículo	Portão metálico
Janelas	Esquadria metálica

Sobre a Edificação nº 3429

Posição em relação à rua	Meio de quarteirão
Idade	4 anos
Aspecto geral	Construção inacabada, entre reparos simples e importantes
Entrada de veículo	Portão metálico
Janelas	Sem janelas

Sobre a Unidade em Avaliação nº 3425

Cômodo	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
Garagem	Cimentado	Reboco	Pintura	-
Sala	Cerâmico	Reboco	Pintura	Lajotada
Cozinha	Cerâmico	Reboco e revestimento	Pintura e revestimento	Lajotada
Corredor interno	Cerâmico	Reboco	Pintura	Lajotada
Banheiro	Cerâmico	Revestimento	Revestimento	Lajotada
Dormitórios	Cerâmico	Reboco	Pintura	Lajotada
Banheiro suíte	Cerâmico	Revestimento	Revestimento	Lajotada
Corredor externo	Cimentado	Reboco	Pintura	-
Lavanderia	Cerâmico	Reboco e revestimento	Pintura e revestimento	Telha de barro sem forro

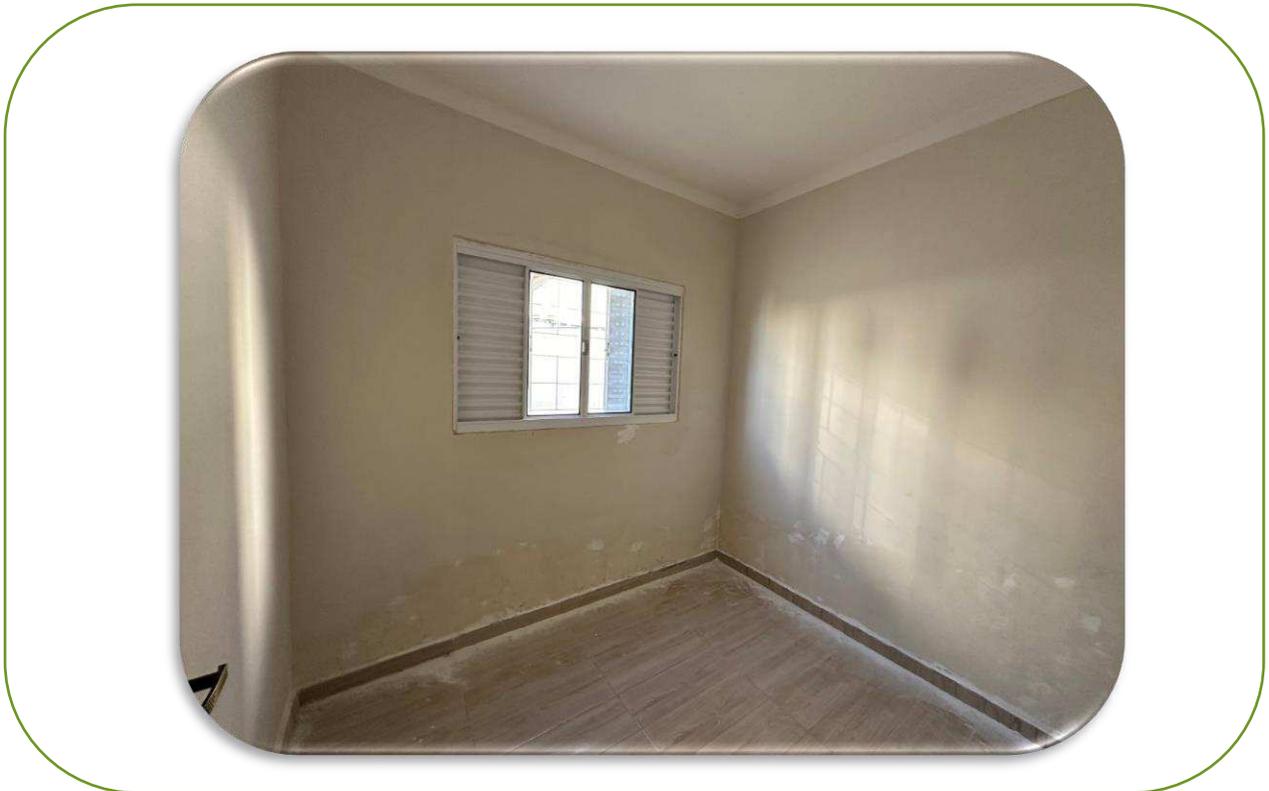
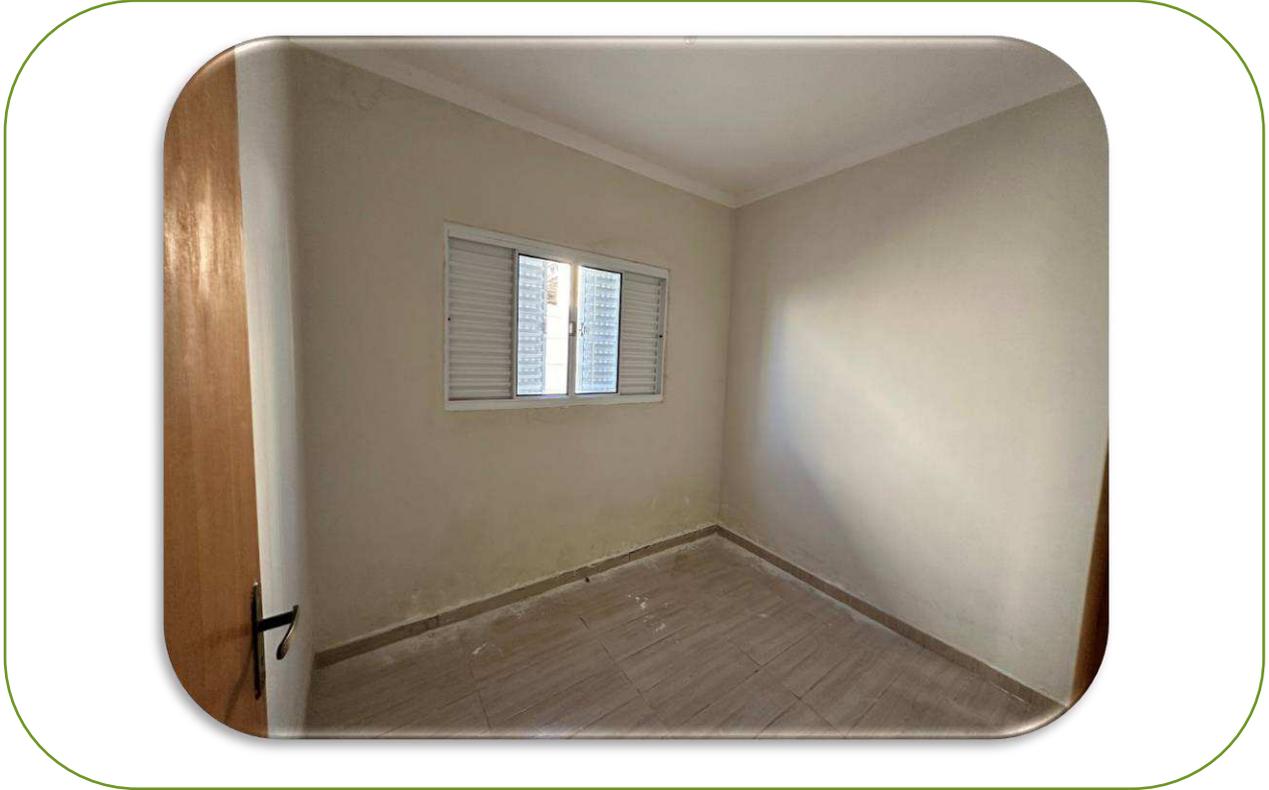
Sobre a Unidade em Avaliação nº 3429

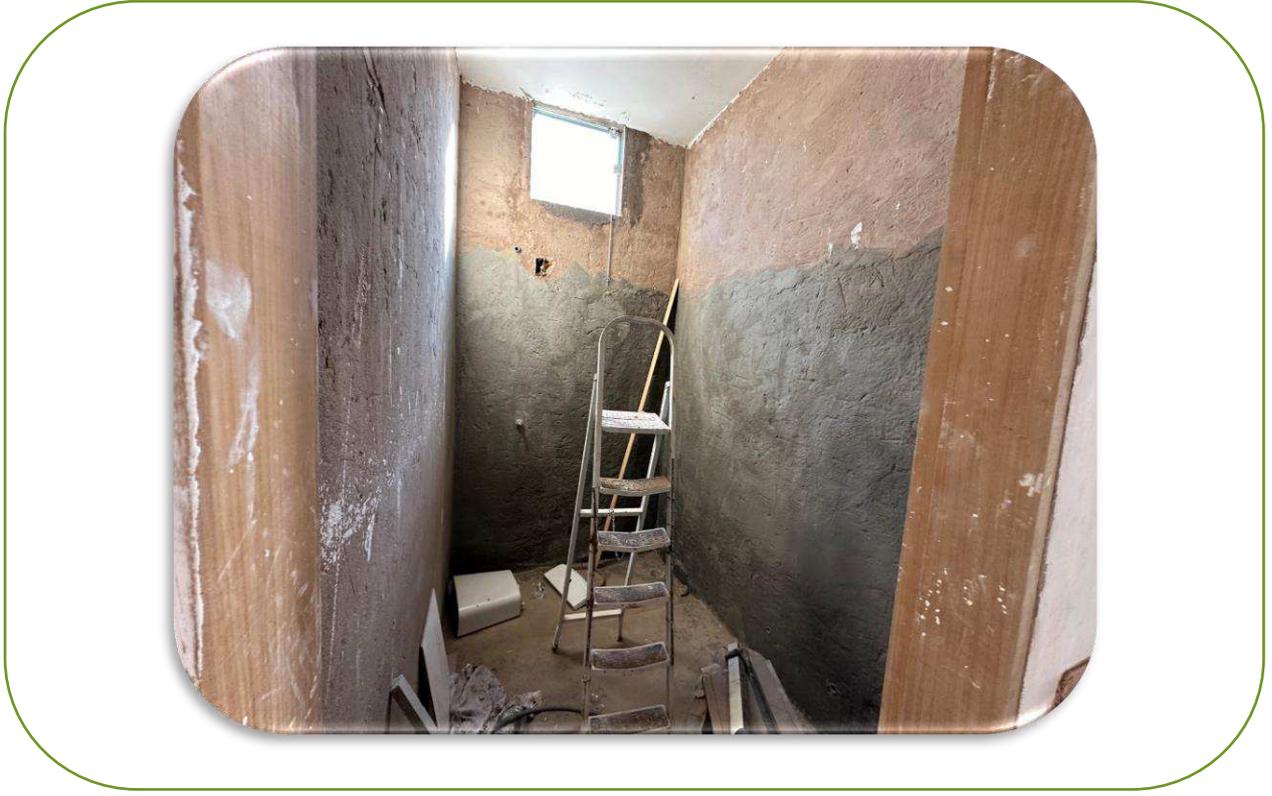
Cômodo	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
Garagem	Cimentado	Reboco	Pintura inacabada	-
Sala	Cerâmico	Reboco	Pintura inacabada	Lajotada
Cozinha	Cerâmico	Reboco e revestimento	Pintura inacabada e revestimento	Lajotada
Corredor interno	Cimentado	Reboco	Pintura inacabada	Lajotada
Banheiro	Cimentado	Reboco	Sem acabamento	Lajotada
Dormitórios	Cerâmico	Reboco	Pintura inacabada	Lajotada
Banheiro suíte	Cimentado	Reboco	Sem acabamento	Lajotada
Corredor externo	Cimentado	Reboco	Sem acabamento	-
Lavanderia	Cerâmico	Reboco	Sem acabamento	-

OGS PERÍCIAS JUDICIAIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM OGS01052024



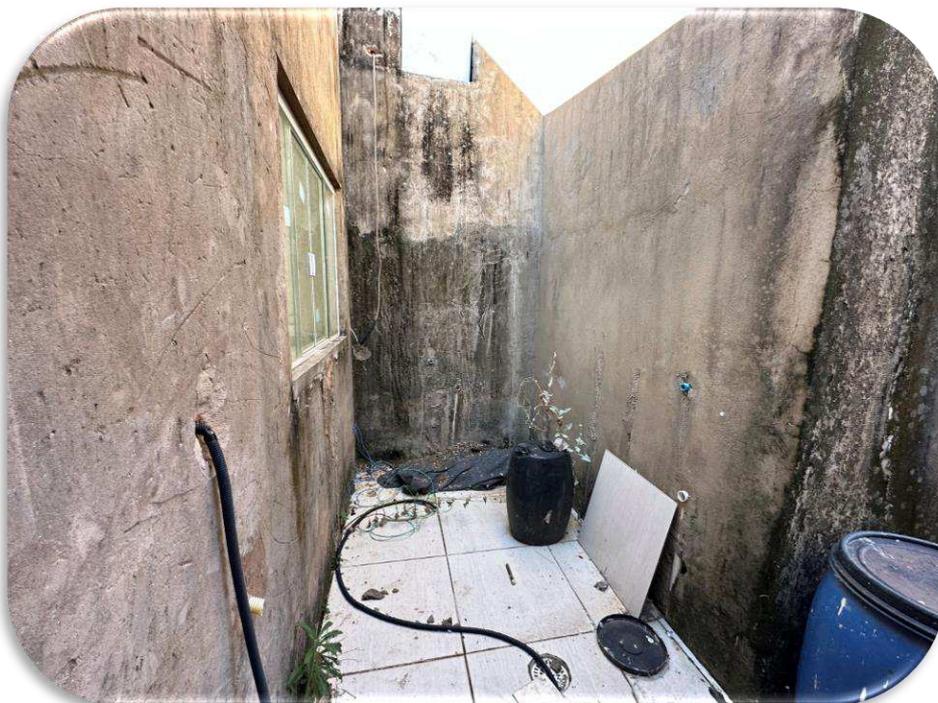


Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/05/2024 às 09:36, sob o número W
conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008857-63.2022.8.26.0196 e código H37VaPtB.

OGS PERÍCIAS JUDICIAIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM OGS01052024



12.4. R4 – Imóvel Referencial 4



125 m² – Anunciado à venda por R\$ 110.000,00
Imóvel anunciado por AFerreira Imóveis. Tel. (16) 99409-2661

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 para a 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:

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

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 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

15.4. 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	79,60	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

