

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

LAUDO PERICIAL

Processo 1004587-42.2023.8.26.0196

REQUERENTE: Adriana de Aguiar Pereira
REQUERIDO: Alessandra de Aguiar

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 Bruno Cilurzo, 616 – Vila Rezende – 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

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 – OGS01092023

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**.

7. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado por este subscritor no dia 04/09/2023, em companhia da requerente Sra. Adriana de Aguiar Pereira e seu marido Sr. Alex Pereira, do advogado da parte requerida Sr. Dr. Marcelo Hemmig, e da requerida Sra. Alessandra de Aguiar, esta última que reside no local, 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

Posição em relação à rua	Meio de quarteirão
Idade	45 anos
Idade aparente	45 anos
Aspecto geral	Construção antiga e inacabada

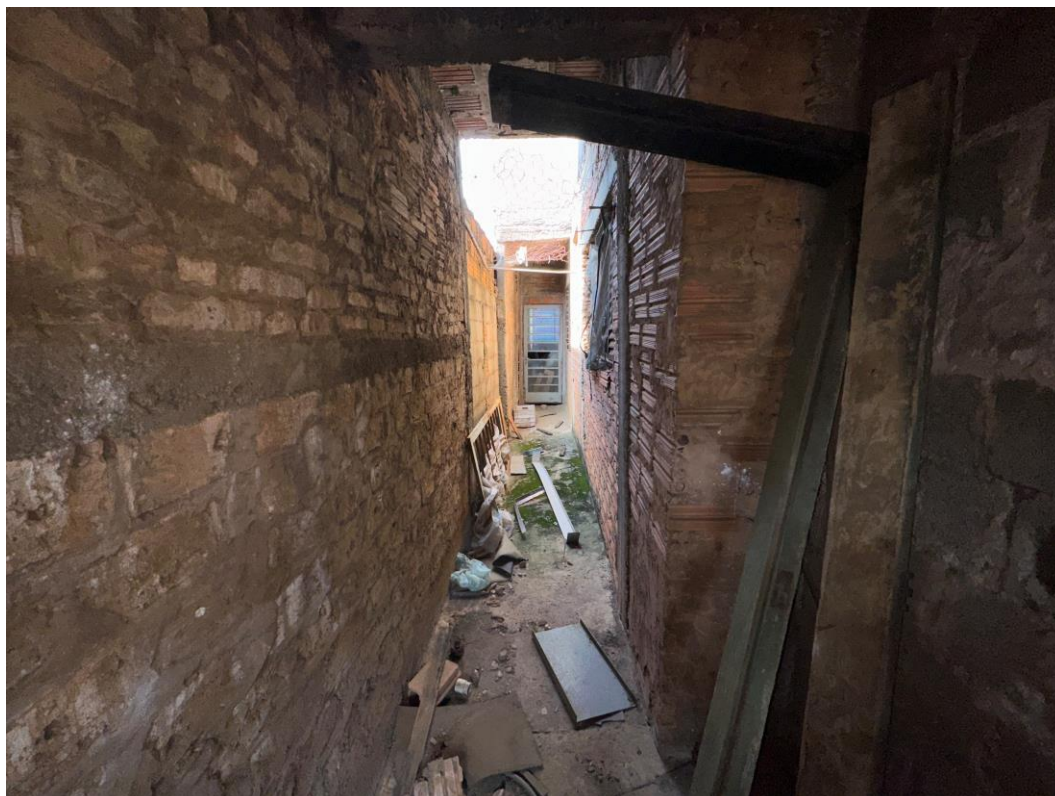
Sobre a Unidade em Avaliação

Cômodo	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
Hall de entrada	Cimentada, sem piso	Parede de tijolos sem reboco	Sem acabamento	Lajotada sem pintura
Suite	Cimentada, sem piso	Parede de tijolos com reboco	Reboco sem pintura	Lajotada sem pintura
Dormitórios	Cimentada, sem piso	Parede de tijolos sem reboco	Sem acabamento	Lajotada sem pintura
Sala de estar	Cimentada, sem piso	Parede de tijolos sem reboco	Sem acabamento	Lajotada sem pintura
Sala de jantar	Cerâmico	Reboco	Reboco sem pintura	Lajotada sem pintura
Banheiro	Cerâmico	Revestimento	Revestimento	Lajotada sem pintura
Cozinha	Cerâmico	Revestimento	Revestimento	Lajotada sem pintura
Lavanderia	Cerâmico	Reboco	Reboco sem pintura	Telha eternit sem forro
Banheiro (edícula)	Cimentada, sem piso	Reboco	Sem acabamento	Telha eternit sem laje
Dormitório (edícula)	Cimentada, sem piso	Reboco	Pintura desgastada	Telha eternit sem laje



OGS PERÍCIAS JUDICIAIS





OGS PERÍCIAS JUDICIAIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

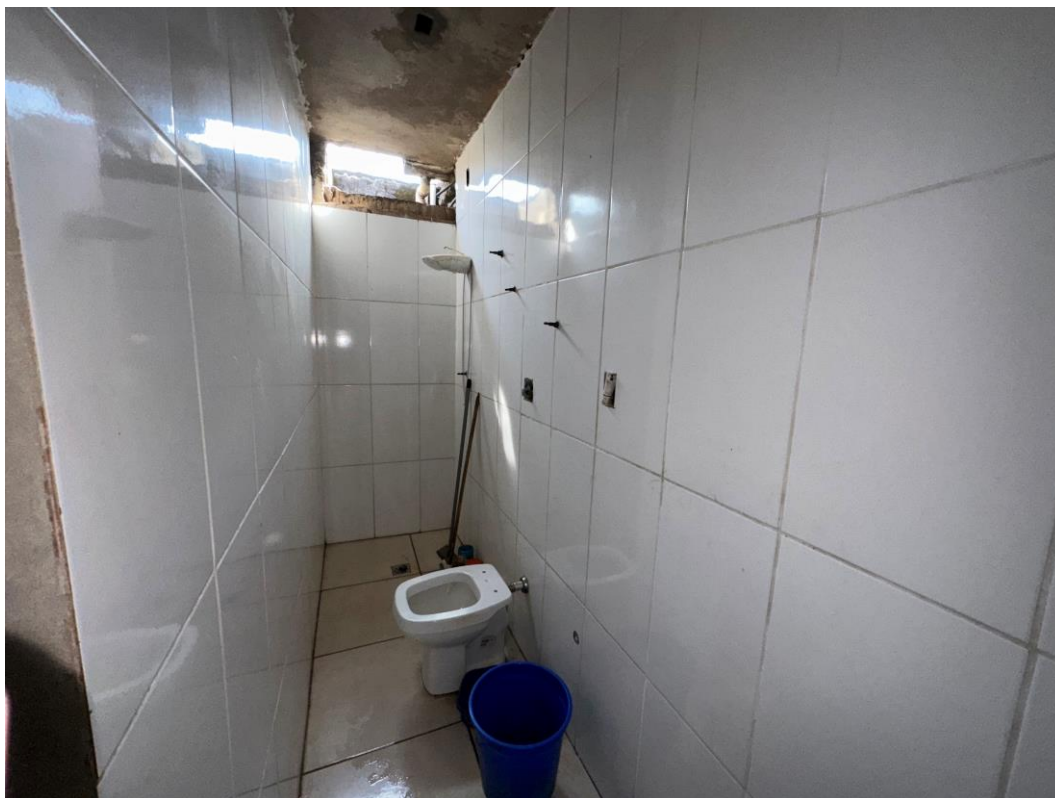
PTAM OGS01092023



OGS PERÍCIAS JUDICIAIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM OGS01092023



Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 19:53, sob o número WJ... conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004587-42.2023.8.26.0196 e código wxo9qnKz.

OGS PERÍCIAS JUDICIAIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM OGS01092023





10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado à Rua Bruno Ciluzo, 616 – Vila Rezende – Franca/SP, num quarteirão entre a Rua Geraldo Gomes Marinho e a Rua Guerino Alfredo Minervino, local que apresenta as seguintes características.

- Sobre a Região:
 - Principal Avenida próxima: Av. Ministro Rui Barbosa
- Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1 mil metros):
 - vários Pontos de ônibus
 - Supermercados, padarias e farmácias
 - Colégios de ensino fundamental e médio
- 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.br/maps/place/R.+Bruno+Ciluzo,+616+-+Vila+Rezende,+Franca+-+SP,+14406-523/@-20.530416,-47.427652,420m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x94b0a7bc2e6fdff5:0x7d935f5af369c39e!8m2!3d-20.5304175!4d-47.4268865?entry=ttu>, acessado em 04/09/2023.

12.2. R2 – Imóvel Referencial 2



TERRENO
Vila Rezende

250 m²
por
R\$ 200.000,00

Rua Alfredo Casale

Terreno a venda na Vila Rezende
📍 VILA REZENDE - FRANCA/SP

📏 250 m² total 📏 250 m² terreno

250 m² – Anunciado à venda por R\$ 200.000,00

Imóvel anunciado pela imobiliária Zago Imóveis. Tel. (16) 3708-0650

12.3. R3 – Imóvel Referencial 3



125 m² – Anunciado à venda por R\$ 120.000,00

Imóvel anunciado pelo proprietário. Tel. (16) 98869-2028

12.4. R4 – Imóvel Referencial 4



320 m² – Anunciado à venda por R\$ 290.000,00
Imóvel anunciado na plataforma Arbo. Tel. (11) 4040-3939

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 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:

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

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\$ 31.245,42
Valor determinado para o terreno do imóvel avaliando:	R\$ 220.057,50
Valor Final Total de VENDA do Imóvel Avaliando:	R\$ 251.302,92

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\$ 1.302,92 (- 0,518465%), conclui-se o seguinte Valor MercadoLógico de Venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação MercadoLógica.*

**VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 250.000,00
(duzentos e cinquenta 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
CRECISP 230840-F
CNAI 039184



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SELO CERTIFICADOR DIGITAL Nº 052744

FINALIDADE

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

16. ANEXOS

16.1. 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

16.2. 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, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
FINO ou LUXO		50	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

16.3. 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

16.4. Tabela de Ross-Heidecke

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

