

Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários Nº. 28.056

**Processo: 1000262-33.2022.8.26.0269 – Terceira Vara Cível da Comarca de Itapetininga**

## **PTAM – Parecer técnico de avaliação mercadológica**

**De acordo com a Lei 6530/78, a Resolução COFECI nº 1066/07, e o Ato Normativo COFECI, nº 001/11.**

**Imóvel avaliando:** - Rua José Santana, nº. 171 – Vila Labrunetti - Itapetininga

**Finalidade do parecer:** - Perícia judicial para aferir o valor mercadológico de venda do supracitado imóvel

**Avaliadora** – Rosamaria Aguiar de Campos – CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários) - nº. 28.056



Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120- fone - 15-981112366  
CEP - 18205 -762 - Itapetininga -SP

Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários Nº. 28.056

### ÍNDICE DESTE PTAM:

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| 1 – Da competência e da metodologia           | Fls. 2            |
| 2 - Imóvel avaliando                          | Fls 3             |
| 3 – Vistoria                                  | Fls. 3            |
| 4 – Descrição do imóvel                       | Fls. 3            |
| 5 – Características da região                 | Fls. 4            |
| 6 – Registro Fotográfico do imóvel avaliando  | Fls. 4 a 12       |
| 7 – Pesquisa de mercado                       |                   |
| 8 – Imóveis referenciais para venda           | Fls. 12 a 17      |
| 9 – Adequações e homogeneização de valores    | Fls. 17           |
| 9.1 – Quanto aos preços do tipo oferta        | Fls. 17           |
| 9.2 – Quanto à idade dos imóveis              | Fls. 18           |
| 9.4 – Resultado auferidos                     | Fls. 20           |
| 10– Gráfico comparativo de valores do IA e Rs | Fls. 20 / 21      |
| 11– Notas                                     | Fls. 22           |
| <b>12– Conclusão sobre os valores</b>         | <b>Fls. 22</b>    |
| <b>13 - Respostas aos quesitos:</b>           | <b>Fls. 22</b>    |
| 14– Anexos                                    | Fls. 23 e segtes. |
| - Tabela de vida útil de imóveis              |                   |
| - Tabela de estados de conservação            |                   |
| - Tabela de Ross-Heidecke                     |                   |

### **1– DA COMPETÊNCIA e DA METODOLOGIA UTILIZADA**

Este PTAM está de acordo com os termos do artigo 3º. Da **Lei 6.530/78**, respeitando, também, a **Resolução do COFECI** – Conselho Federal de Corretores de Imóveis – de número **1066/2007** e o anexo IV do Ato Normativo 001/2011, e **NBR 14.653**, em conjunto com a **NBR 14.653-2**, **NBR 14.653-3** e **NBR 14.653-4**.

Para a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, pelo qual se levam em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação.

A partir da ponderação dos dados obtidos, é possível determinar o valor do bem imóvel. É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120- Jone – 15-981112366  
CEP – 18205 -762 - Itapetininga -SP

Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários N°. 28.056

## **2 – IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel objeto deste PTAM está localizado nesta cidade, à **Rua José Santana, n°. 171**, e está devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula **número 71.763** do Oficial de Registro de Imóveis desta cidade.

## **3 – VISTORIA**

A casa objeto deste PTAM foi vistoriada pela Avaliadora que assina este parecer, na presença da locatária, Sra. Miriam.

A visita foi realizada no dia 12 de agosto de 2024, às 14,00 horas, quando foi verificada a idade **APARENTE** da casa, analisado o estado de conservação, as avarias, benfeitorias, a qualidade do material utilizado na edificação, e foram feitas as fotos que aqui se juntam.

## **4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

### **4.a - Do TERRENO:**

Topografia: - levemente em aclive

Frente: - 5,00 metros

Da Frente aos fundos: - 30,00 metros

Área do terreno: 150,00 metros quadrados

### **4.b - Da EDIFICAÇÃO: -**

AC: - 86,00 metros quadrados

Idade **aparente** da construção: - 25 anos

Material da construção: - alvenaria

Portão de entrada: - de ferro

Esquadrias, vitrô:- de ferro e de vidro temperado

Portas: - de madeira, e de vidro temperado

Teto:- laje na casa, e telhado simples, com madeiramento aparente, na garagem

Telhas:- de barro na construção principal, e de telha plástica transparente, sobre a lavanderia

Revestimentos:

- azulejos de boa qualidade na cozinha, no banheiro, e na lavanderia.

- pisos: - de cerâmica em bom estado

### **4.c -Cômodos: -**

**Dentro:** - sala, cozinha, 2 dormitórios e 1 banheiro

**Fora:** - abrigo/garagem, lavanderia e quintal

Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120- fone - 15-981112366  
CEP - 18205 -762 - Itapetininga -SP

Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários N°. 28.056

## **5 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:**

O imóvel está localizado na Vila Labrunetti, com ruas asfaltadas, e conta com todas as benfeitorias urbanas: redes de água, esgotos, luz, telefonia, internet, TV a cabo.

## **6 -REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO**



Abrigo para carro

Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120- fone - 15-981112366  
CEP - 18205 -762 - Itapetininga -SP

Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários N°. 28.056



Outro ângulo do abrigo para carro



Sala

Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120 - fone - 15-981112366  
CEP - 18205-762 - Itapetininga - SP

*Rosamaria Aguiar de Campos*  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários Nº. 28.056



Outro ângulo da sala



Cozinha

*Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120 - fone - 15-981112366*  
*CEP - 18205-762 - Itapetininga - SP*



Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários N°. 28.056

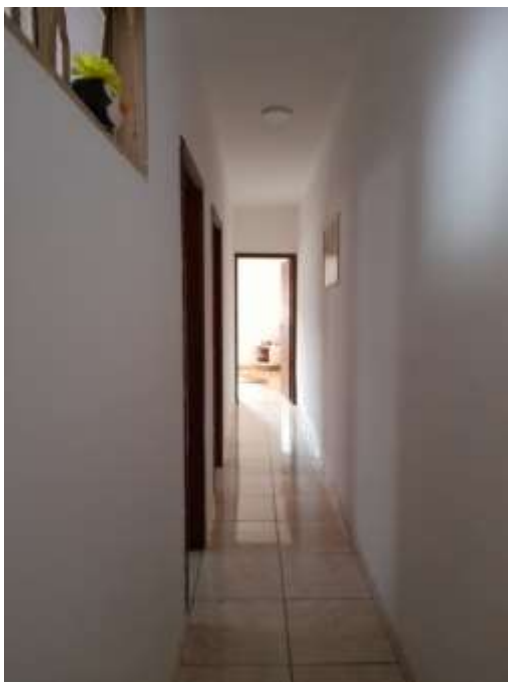


Pia e janela da cozinha



Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120 - fone - 15-981112366  
CEP - 18205-762 - Itapetininga - SP

*Rosamaria Aguiar de Campos*  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários N°. 28.056



Corredor interno



Banheiro

*Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120 - fone - 15-981112366*  
*CEP - 18205-762 - Itapetininga - SP*



Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários N°. 28.056



Banheiro – outro ângulo



Quarto 1

Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120- fone - 15-981112366  
CEP - 18205 -762 - Itapetininga -SP

Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários N°. 28.056



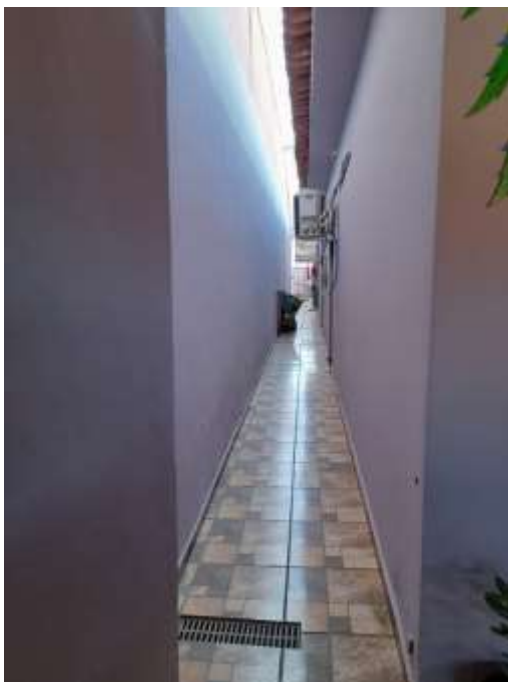
Quarto 2



Laje com trinca

Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120 - fone - 15-981112366  
CEP - 18205-762 - Itapetininga - SP

Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários N°. 28.056



Corredor externo



Lavanderia

Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120 - fone - 15-981112366  
CEP - 18205-762 - Itapetininga - SP

Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários N°. 28.056



Quintal cimentado

## **7 - PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS**

A ABTN/NBR 14653-2 dispõe normas aqui adotadas, e descritas abaixo.

Como os imóveis de referência estão ANUNCIADOS, e não, efetivamente, foram vendidos, faz-se necessária a aplicação do fator redutor de **5% (cinco por cento)** sobre o preço anunciado de cada imóvel, conforme foi realizado abaixo.

## **8 - CASAS REFERENCIAIS NA VILA LABRUNETTI:**

Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120 - fone - 15-981112366  
CEP - 18205-762 - Itapetininga - SP

*Rosamaria Aguiar de Campos*  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários N°. 28.056

### **8.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1**

**AT:** - 150,00 M2

**AC:** - 103,00 M2

**Idade aparente:** - 13 anos

**Valor anunciado:** - R\$ 297.000,00

**Imobiliária:**- Franciosi (Cód.54197)



*Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120 - Jone - 15-981112366*  
*CEP - 18205-762 - Itapetininga - SP*

Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários N°. 28.056

## 8.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2

**AT:** - 170,00 M2

**AC:** - 72,00 M2

**Idade aparente:** - 21 anos

**Valor anunciado:** - R\$ 180.000,00

**Imobiliária:** - Franciosi (Cód. 15.494)



Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120 - Jone - 15-981112366  
CEP - 18205-762 - Itapetininga - SP



Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários N°. 28.056

### 8.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3

**AT:** - 128,00 M2

**AC:** - 60,00 M2

**Idade aparente:** - 4 anos

**Valor anunciado:** - R\$ 220.000,00

**Imobiliária:** - Franciosi (Cód. 53.957)



Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120 - fone - 15-981112366  
CEP - 18205-762 - Itapetininga - SP

Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários N°. 28.056

#### 8.4. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 5

**AT:** - 140,00 M2

**AC:** - 96,00 M2

**Idade aparente:** - 10 anos

**Valor anunciado:** - R\$ 200.000,00

**Imobiliária:** - Franciosi (Cód. 23.876)



Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120 - Jone - 15-981112366  
CEP - 18205-762 - Itapetininga - SP

Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários Nº. 28.056

### 8.5. R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 6

**AT:** - 150,00 M2

**AC:** - 114,00 M2

**Idade aparente:** - 6 anos

**Valor anunciado:** - R\$ 310.000,00

**Imobiliária:** - Chitolina (Cód. CA 0935)



## 9 - 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.

### 9.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais, cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que, normalmente, os preços de oferta sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando-se necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado. Isso se deve, também, ao costume de se preservar certa “margem de negociação”.

Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120 - fone - 15-981112366  
CEP - 18205-762 - Itapetininga - SP

Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários Nº. 28.056

Assim, levando-se em consideração que, neste parecer, os imóveis referenciais foram pesquisados em **anúncios de venda**, foi aplicado um FATOR REDUTOR, de forma a adequá-los à realidade do mercado imobiliário, nos termos do item 8.2.1.3.4 da ABNT/NBR 14.653-2, que dispõe:

*“Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar super estimativas que, em geral, acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”*

Para tanto, adotou-se **FATOR REDUTOR de 5% (cinco por cento)** sobre o **preço anunciado** de cada imóvel, sendo que o cálculo da aplicação desse fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{VALOR DE MERCADO} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do preço do anúncio, à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna a sua direita - “Valor de mercado do M2” - apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada, apresentada na coluna - “Área construída (M2)”.

## **9.2. Quanto a idade dos imóveis**

As idades dos imóveis referenciais diferem da idade do imóvel avaliando. Tais diferenças implicam na variação do percentual de vida útil de cada bem, tornando necessária a homogeneização dos valores, de forma que estes representem a realidade.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados, e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados); em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{VALOR DEPRECIADO} = \text{Valor do Imóvel} - \frac{(\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck})}{100}$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{(100 - \text{fator RossHeideck})}$$

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120 - Jone - 15-981112366  
CEP - 18205-762 - Itapetininga - SP

Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários Nº. 28.056

Calculou-se, também, a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando; e, considerando-se que todos os imóveis teriam uma vida útil de 70 anos, chegou-se à idade percentual de vida do imóvel, através da aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{IDADE PERCENTUAL DE VIDA DO IMÓVEL} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (Imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima, nos cálculos realizados.

A última coluna, à direita da tabela a seguir, apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial, já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos, e sua última linha, abaixo, apresenta a média aritmética desses valores.

## DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Endereço do IA: RUA JOSÉ SANTANA, 171 - VILA LABRUNETTI

Cidade/UF: Itapetininga - SP

Terreno (m²): 150

Construção (m²): 86

Idade do IA: 25

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

|     | Endereço     | Área construída (m²) | Fonte da pesquisa | Valor de Venda | Idade do imóvel | 5%                          |                        |
|-----|--------------|----------------------|-------------------|----------------|-----------------|-----------------------------|------------------------|
|     |              |                      |                   |                |                 | Fator redutor de negociação | Valor de mercado do m² |
| R1  | COD. 54197   | 103                  | Anúncio           | R\$ 297.000,00 | 13              | R\$ (14.850,00)             | R\$ 2.739,32           |
| R2  | COD. 15494   | 72                   | Anúncio           | R\$ 180.000,00 | 21              | R\$ (9.000,00)              | R\$ 2.375,00           |
| R3  | COD. 53957   | 60                   | Anúncio           | R\$ 220.000,00 | 4               | R\$ (11.000,00)             | R\$ 3.483,33           |
| R4  | COD. 23876   | 96                   | Anúncio           | R\$ 200.000,00 | 10              | R\$ (10.000,00)             | R\$ 1.979,17           |
| R5  | COD. CA 0935 | 114                  | Anúncio           | R\$ 310.000,00 | 6               | R\$ (15.500,00)             | R\$ 2.583,33           |
| R6  |              |                      |                   |                |                 | R\$ -                       |                        |
| R7  |              |                      |                   |                |                 | R\$ -                       |                        |
| R8  |              |                      |                   |                |                 | R\$ -                       |                        |
| R9  |              |                      |                   |                |                 | R\$ -                       |                        |
| R10 |              |                      |                   |                |                 | R\$ -                       |                        |

Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120 - Jone - 15-981112366  
CEP - 18205 -762 - Itapetininga -SP

Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários Nº. 28.056

| DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS                                                |                     |                                    |                                     |   |                                |                                |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| Diferença de idade entre o IA e os Rs                                                           | Vida útil do imóvel | Idade percentual de vida do imóvel | Estado de Conservação               |   | Coluna na Tabela Ross-Heidecke | Índice na Tabela Ross-Heidecke | Valor do m² de Venda (homogeneizado) |
| -12                                                                                             | 70                  | -18                                | Entre novo e regular                | B | 3                              | 10,6000                        | R\$ 3.064,12                         |
| -4                                                                                              | 70                  | -6                                 | Entre regular e reparos simples     | D | 5                              | 11,0000                        | R\$ 2.668,54                         |
| -21                                                                                             | 70                  | -30                                | Novo                                | A | 2                              | 19,5000                        | R\$ 4.327,12                         |
| -15                                                                                             | 70                  | -22                                | Entre reparos simples e importantes | F | 7                              | 42,2000                        | R\$ 3.424,16                         |
| -19                                                                                             | 70                  | -28                                | Novo                                | ▼ | 2                              | 17,9000                        | R\$ 3.146,57                         |
|                                                                                                 |                     | 0                                  |                                     |   |                                |                                |                                      |
|                                                                                                 |                     | 0                                  |                                     |   |                                |                                |                                      |
|                                                                                                 |                     | 0                                  |                                     |   |                                |                                |                                      |
|                                                                                                 |                     | 0                                  |                                     |   |                                |                                |                                      |
|                                                                                                 |                     | 0                                  |                                     |   |                                |                                |                                      |
|                                                                                                 |                     |                                    |                                     |   |                                | Total:                         | R\$ 16.630,51                        |
| Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais): |                     |                                    |                                     |   |                                |                                | R\$ 3.326,10                         |
| Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:                                               |                     |                                    |                                     |   |                                |                                | R\$ 286.044,79                       |

### 9.3 - Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do IA (imóvel avaliando) e multiplicando-a pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais, e após adequação e homogeneização), obteve-se o valor do imóvel avaliado, objeto deste parecer, conforme segue.

|                                                          |                       |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:</b> | <b>R\$ 286.044,79</b> |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|

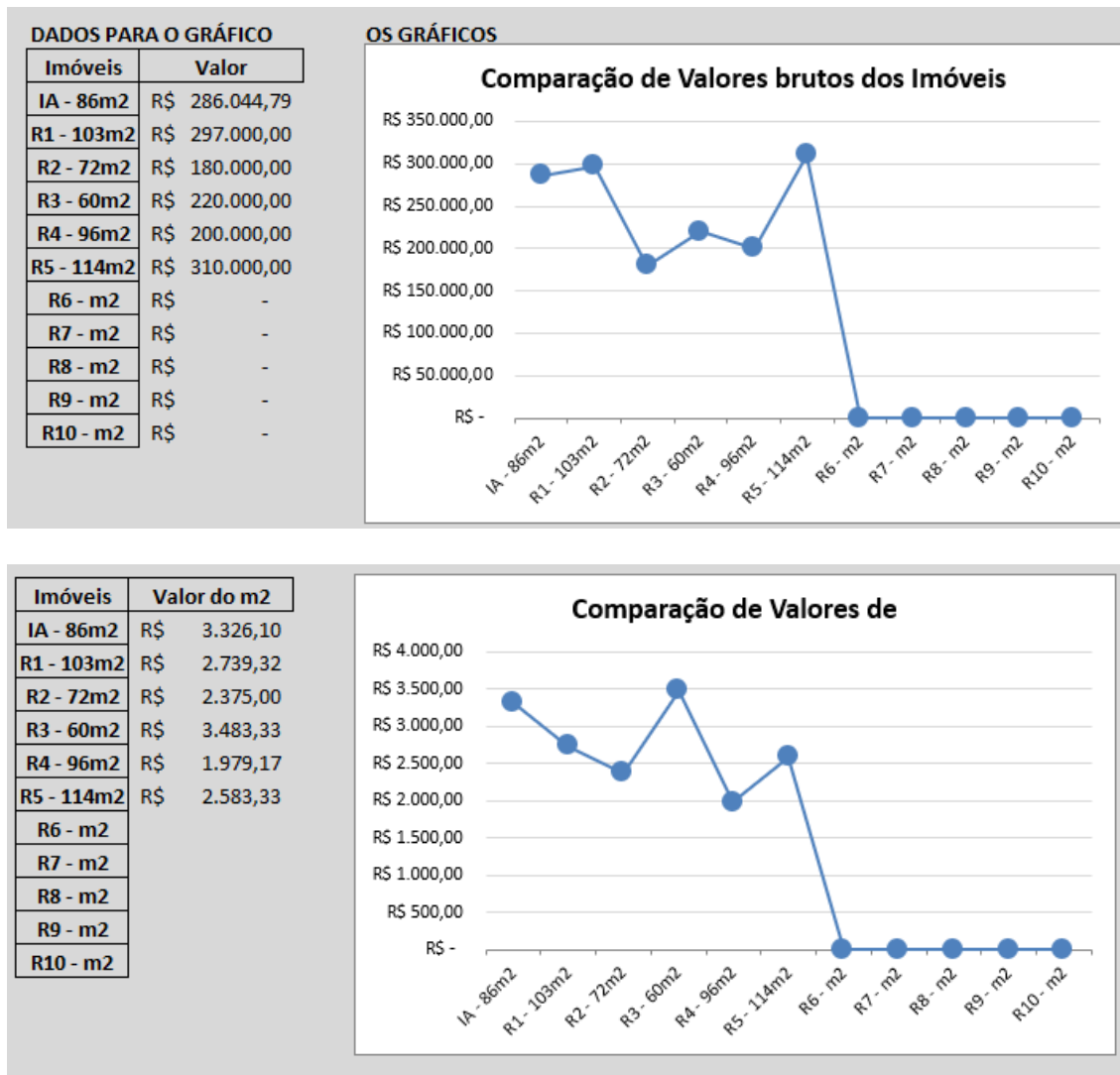
## 10 – GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA e Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120 - Jone - 15-981112366  
CEP - 18205-762 - Itapetininga - SP



Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários Nº. 28.056



O primeiro gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis considerados neste parecer, seja do imóvel avaliando, seja dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul, estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pelas suas abreviaturas, seguidas da metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

Ocorre que na planilha que foi disponibilizada para este trabalho, não aparece a cor vermelha, pelo que, nos gráficos, o IA está identificado abaixo, no gráfico.

Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120- fone - 15-981112366  
CEP - 18205 -762 - Itapetininga -SP

Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários Nº. 28.056

## 11 – NOTAS:

Diversos elementos interferem na definição do valor de um imóvel, destacando-se: inclinação do terreno, características desvalorizantes como área de alagamento e presença de feiras livres, dentre outras tantas. Por outro lado, há elementos que acrescem o valor do imóvel, relativos ao entorno, tais como: melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais se situam nas imediações do imóvel avaliando, de forma que tornou-se desnecessário, matematicamente, considerar essas influências.

## 12 – CONCLUSÃO:

O presente parecer tomou por base elementos e características comparáveis entre o IA e os Imóveis Referenciais, coletados em pesquisas de mercado, submetendo todos ao **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE MERCADO**, pelo qual se aplicam técnicas de homogeneização, que permitem a determinação do valor do imóvel avaliando, já explicadas.

Também é levado em conta o Mercado Imobiliário, cujas tendências e flutuações são **específicas**, e diversas de outros ramos da economia, como apontado acima.

Diante de todos esses dados, submetidos aos critérios técnicos mencionados, chegou-se aos seguintes Valores do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Por fim, considerando que este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, como já dito, se baseou em informações obtidas em imobiliárias locais, levando-se em conta as diversas tendências e flutuações específicas do mercado imobiliário, nas circunstâncias já descritas neste documento, e ainda considerando os interesses dos proprietários, deve-se prever **possível variação de até 5% nos valores expressos (-5% a + 5%)**

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO PARA VENDA: - R\$ 286.000,00 (duzentos e oitenta e seis mil reais)**

## 13 – Respostas aos QUESITOS formulados pela reqda. (fls.556/557):

**1 e 2** - Esses quesitos estão expressos nos itens 4, 5 e 6 do PTAM.

**3 e 4** – O imóvel encontra-se em perímetro urbano, na Vila Labrunetti, um local de fácil acesso, predominantemente residencial, em crescimento, e com perfil de classe média.

**5** – Há a construção de uma casa, com 86,00 metros quadrados, descrita e caracterizada acima, no corpo do PTAM (item 4).

**6** – Características positivas: boa localização e bom estado de conservação;  
Negativas: existência de apenas um banheiro.

Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120 - Jone - 15-981112366  
CEP - 18205-762 - Itapetininga - SP

Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários N°. 28.056

**7 e 8 – Respondidos no corpo do PTAM**

**9 – Os esclarecimentos e informações estão devidamente prestados e demonstrados no corpo do PTAM.**

A avaliadora que subscreve este PTAM agradece a oportunidade de apresentar este trabalho e se coloca à disposição, para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente

Rosamaria Aguiar de Campos

Itapetininga, 2 de setembro de 2024.

**14 – ANEXOS**

**14.1 – TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS (Bureau of Internal Revenue)**

**14.1.A – RESIDENCIAL:**

**CASA**

|                                           |                |
|-------------------------------------------|----------------|
| De madeira                                | 45 anos        |
| Padrão rústico                            | 60 anos        |
| <b>Padrão econômico, simples ou médio</b> | <b>70 anos</b> |
| Padrão fino ou luxo                       | 60 anos        |

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela Ross-Heidecke, aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

| CLASSIFICAÇÃO                             | CÓDIGO |
|-------------------------------------------|--------|
| 1 – Novo                                  | A      |
| 2 – Entre novo e regular                  | B      |
| 3 – Regular                               | C      |
| 4 – Entre regular e reparos simples       | D      |
| 5 – Reparos simples                       | E      |
| 6 – Entre reparos simples e importantes   | F      |
| 7 – Reparos importantes                   | G      |
| 8 – Entre reparos importantes e sem valor | H      |
| 9 – Sem valor                             | I      |

Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120 – fone – 15-981112366  
CEP – 18205-762 - Itapetininga - SP

Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários Nº. 28.056

– **TABELA DE ROSS-HEIDECKE**

Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120 – fone – 15-981112366  
CEP – 18205-762 - Itapetininga - SP

Rosamaria Aguiar de Campos  
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários Nº. 28.056

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

PTAM VFS 027/2014

**20.4. Tabela de Ross-Heidecke**

| Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis |                       |        |        |        |        |        |        |        |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| IDADE EM %<br>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 |

Luiz Roberto Alves Sena – CRECISP 999345-F

pág. 25 de 26

Rua Ozônia Rodrigues de Oliveira, 120- Jone - 15-981112366  
CEP - 18205 -762 - Itapetininga -SP