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 0000651-26.2023.8.26.0196

EXEQUENTE: Condominio Edifício Dom Pedro Ii
EXECUTADO: Maria de Lourdes Lopes Grace

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
Conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.

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 Voluntários da Franca, nº 1681, Sala 54 – Edifício Dom Pedro II – 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

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.

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 12
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO 12
12. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS 13
12.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1 13
12.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2 14
12.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3 14
13. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES 15
13.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA 15
13.2. QUANTO AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS 16
14. CONCLUSÃO 17
15. ANEXOS 18
15.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER 18
15.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS 19
15.3. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO 20
15.4. TABELA DE ROSS-HEIDECKE 21
15.5. CERTIDÃO DE VALOR VENAL 22

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.

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>OGS02092024</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 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.

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 Rua Voluntários da Franca, nº 1681, Sala 54 – Edifício Dom Pedro II – Franca/SP, no bairro Centro, devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Franca como contribuinte municipal nº 01.2.11.04.014.14.22, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 23.398 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Franca, nos seguintes termos:

"IMÓVEL:- UM CONJUNTO, situado nesta cidade de Franca-SP, no "EDIFÍCIO D. PEDRO II", com frente na Rua Voluntários da Franca nº 1.681 sob nº 54 do 5º Pavimento, contendo três salas e duas instalações sanitárias, com a área útil de 60,32 ms2 à qual corresponde uma participação de 13,23 ms2 nas áreas comuns ou seja o total de 73,55 ms2 e 1,64% do terreno".

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.

7. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado por este subscritor em companhia da Sra. Samanta Renata da Silva, advogada da parte exequente, no dia 06/09/2024, 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 a Edificação

Posição em relação à rua	Meio de quarteirão
Quantidade de torres/blocos	1 torre
Quantidade de andares	11 andares
Aspecto geral	Reparos simples

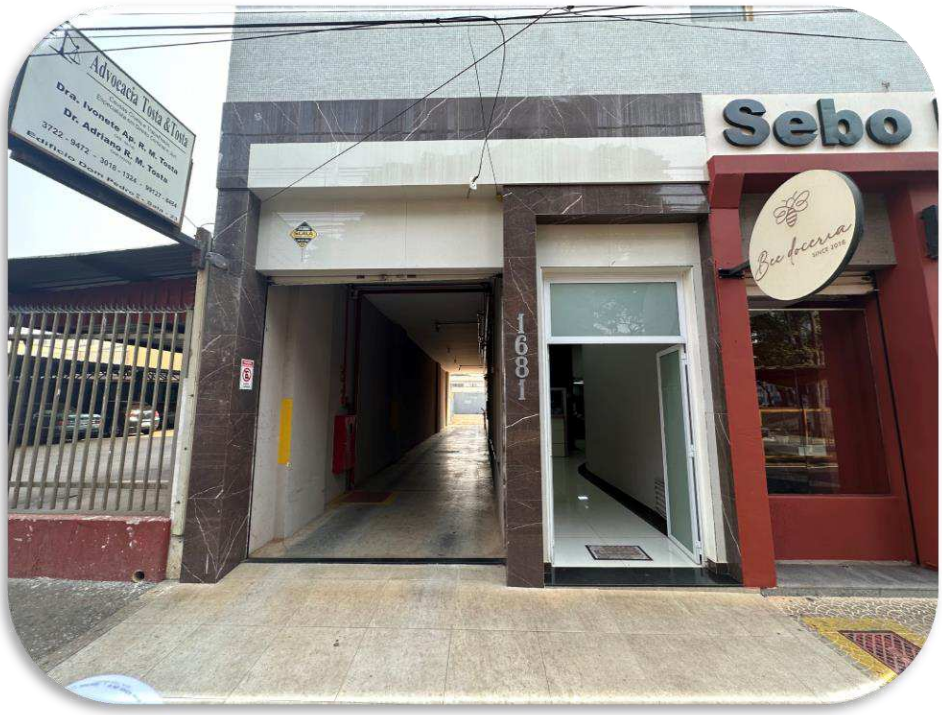
Sobre a Unidade em Avaliação

Cômodo	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
Hall de entrada	Taco	Reboco	Pintura	Laje
Sala I	Taco	Reboco	Pintura	Laje
Sala II	Taco	Reboco	Pintura	Laje
Banheiro I	Bloquete	Reboco e revestimento	Pintura e revestimernto	Laje
Banheiro II	Bloquete	Reboco e revestimento	Pintura e revestimernto	Laje

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.

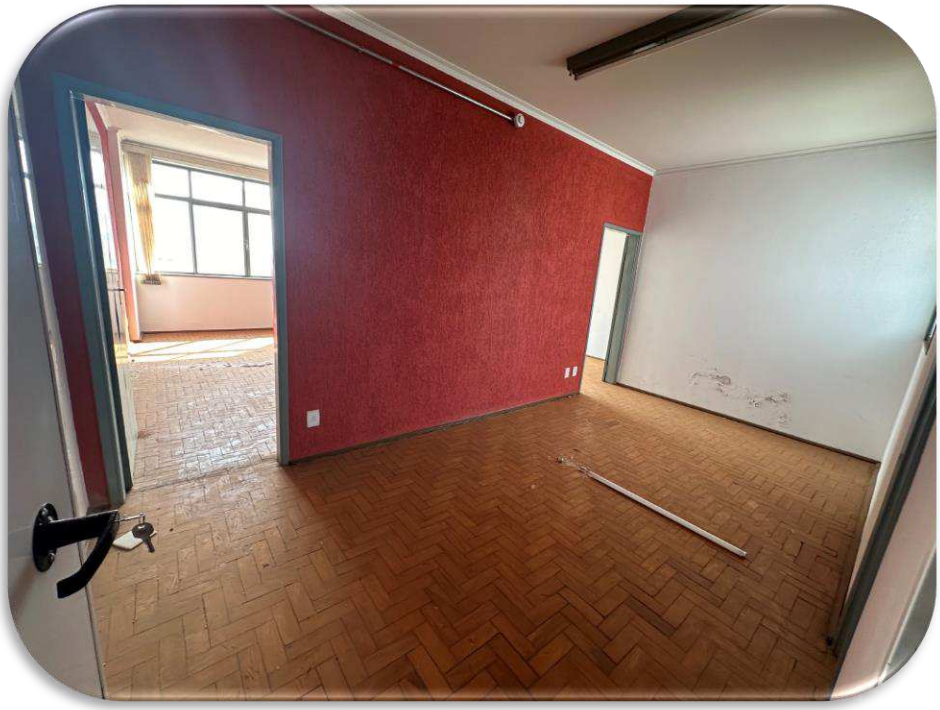
9. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.



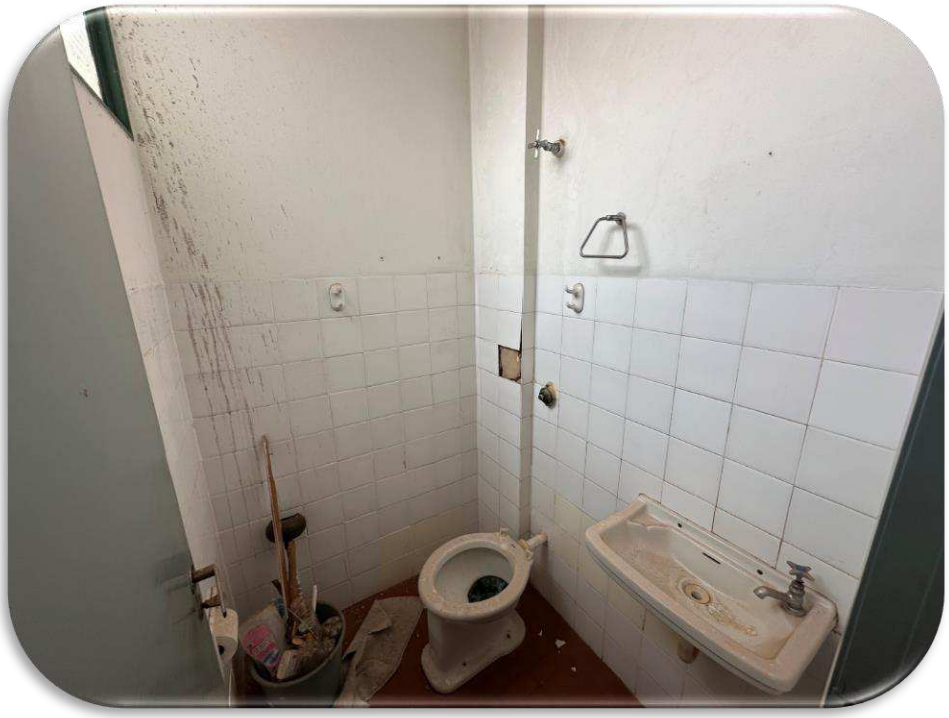
ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.



Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.



Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado à *Rua Voluntários da Franca, nº 1681, Sala 54 – Edifício Dom Pedro II – Franca/SP*, num quarteirão entre a Rua Dr. Júlio Cardoso e a Rua Campos Sales, 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
  - agências de grandes bancos nacionais
- 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 Earth. Link: https://earth.google.com/web/search/rua+voluntarios+da+franca+1681/@-20.53754286,-47.39881448,998.0282774a,977.73887048d,35y,0h,0t,0r/data=CiwiJgokCcti26pugDTAESKkMOJVlDTAGda5aN95r0fAIfERwhULtkfAQgIlAToDCgEw, acessado em 06/09/2024.

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2024 às 15:43 , sob o número WEB
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.

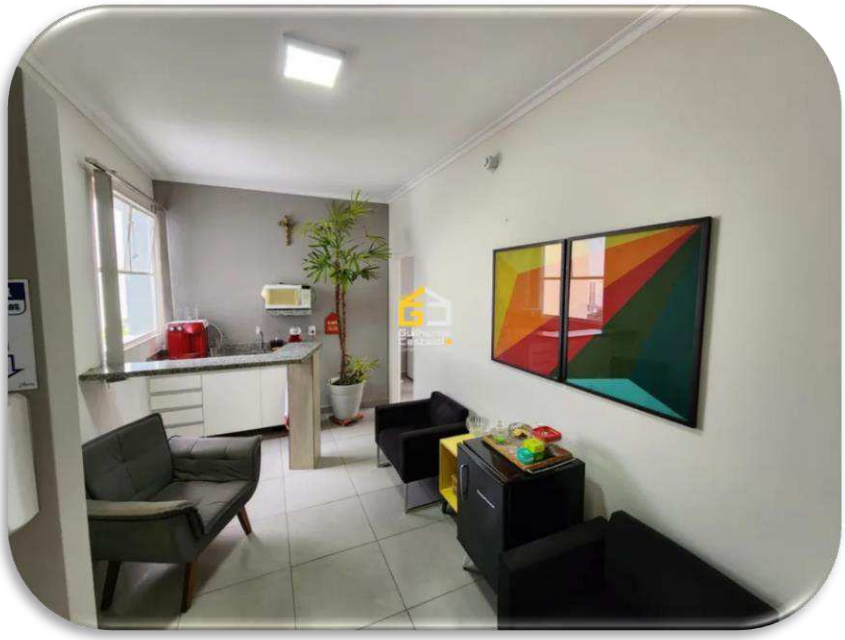
12. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

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 3 (três) imóveis do mesmo condomínio/edifício, com atributos similares, 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



60 m² – Vendido por R$ 140.000,00
Imóvel cuja venda foi intermediada pelo corretor Guilherme Tel. (16) 3939-3103

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.

12.2. R2 – Imóvel Referencial 2

120 m² – Anunciado à venda por R$ 350.000,00
Imóvel anunciado pela imobiliária Matriz. Tel. (16) 3111-7532

12.3. R3 – Imóvel Referencial 3

60 m² – Anunciado à venda por R$ 200.000,00
Imóvel anunciado pela imobiliária Espaço Nobre. Tel. (16) 3723-0060

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
Conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.

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 R2 e R3, foi aplicada redução de 10% (dez por cento) para adequação dos preços, estimando-se o preço de fechamento da transação. Para tanto, utilizou-se a seguinte fórmula:

$$valor\ de\ mercado = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado x 10}}{100}$$

A tabela a seguir apresenta o "Fator redutor de negociação" a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 10% (dez 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	Edif. D. Pedro II	60	Venda realizada	R$ 140.000,00	-	**R$ 140.000,00**	**R$ 2.333,33**
R2	Edif. D. Pedro II	120	**Anúncio**	R$ 350.000,00	- R$ 35.000,00	**R$ 315.000,00**	**R$ 2.625,00**
R3	Edif. D. Pedro II	60	**Anúncio**	R$ 200.000,00	- R$ 20.000,00	**R$ 180.000,00**	**R$ 3.000,00**
						Total:	**R$ 7.958,33**
						Média do preço de venda por m² já adequado e homogeneizado:	**R$ 2.652,77**

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.

13.2. Quanto ao estado de conservação dos imóveis

Foi realizada homogeneização da amostra, devido à diferença do estado de conservação dos imóveis. Os referenciais mais conservados que o avaliando foram desvalorizados e os menos conservados valorizados, utilizando-se a tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos.

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): 60

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Diferença de idade entre o IA e os Referenciais	Vida útil do imóvel	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de venda (homogeneizado)
R1	0	60	Entre novo e regular	B	3	1,05	R$ 1.916,83
R2	0	60	Entre novo e regular	B	3	1,05	R$ 2.156,43
R3	0	60	Regular	C	4	3,51	R$ 2.538,30
						Total:	R$ 6.611,56
						Média do preço de venda por m² já adequado e homogeneizado:	**R$ 2.203,85**

Considerando as dimensões do imóvel avaliando e a média dos preços de venda 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$ 132.231,00**

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.

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$ 2.769,00 (2,094062663 %)*, **conclui-se o seguinte Valor Mercadológico de Venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.**

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO: R$ 135.000,00
(cento e trinta e cinco 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, 06 de setembro de 2024.

Otávio Augusto Gusmão Stefani

OTÁVIO AUGUSTO GUSMÃO STEFANI
CRECISP 230840-F
CNAI 039184

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SELO CERTIFICADOR DIGITAL Nº 080338

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado 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 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.

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

ocumento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.

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

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.

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 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.

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 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.

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: **111056**

Solicitante: **OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI**

Controle cadastro:	50540	Cadastro:	01211040141422
Proprietário:	OLIVIO GRACE		
Local do imóvel:	RUA VOLUNTARIOS DA FRANCA,01681		
Bairro:	CENTRO		
Complemento:	S.54		
Lote:	00	Quadra:	00
Área do terreno:	757.50 m²		
Área construída:	60.30 m²		
Valor do terreno:	R$ 7.422,76		
Valor da construção:	R$ 24.870,13		
Valor venal total:	R$ 32.292,89		

Informações referentes ao exercício de 2024

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

Cadastro	Ano	Valor
01211040141422	2023	R$ 453,71

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: 909804726

Certidão emitida em 06/09/2024 às 08:15:59 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 06/09/2024 às 15:43 , sob o número W
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000651-26.2023.8.26.0196 e código zSFVCyCm.