

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e ato normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Rua Ilha Bela, 688 – Condomínio Salga – Praia Lagoinha - Ubatuba

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda

Interessado: Sra^a Rosana Rizzo Evans



Vista imóvel avaliando

Sumário

<u>PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA</u>	1
<u>SUMÁRIO</u>	2
<u>1. SOLICITANTE</u>	3
<u>2. FINALIDADE</u>	4
<u>3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)</u>	4
<u>4. DA COMPETÊNCIA</u>	4
<u>5. PARTES DA ABNT/NBR</u>	4
<u>6. ABREVIATURAS</u>	5
<u>7. IMÓVEL AVALIANDO</u>	6
<u>8. VISTORIA</u>	6
<u>9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</u>	7
<u>9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO</u>	8
<u>10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</u>	15
<u>11. CONFRONTAÇÕES</u>	15
<u>12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO</u>	16
<u>13. VISTA AÉREA</u>	16
<u>14. METODOLOGIA UTILIZADA</u>	17
<u>15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS</u>	17
<u>15.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1</u>	17
<u>15.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2</u>	18
<u>15.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3</u>	18
<u>15.4. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4</u>	19
<u>15.5. R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 5</u>	19
<u>16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES</u>	20
<u>16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA</u>	20
<u>16.2. QUANTO AO FATOR CONSISTÊNCIA DO SOLO</u>	20
<u>16.3. QUANTO A IDADE E CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS</u>	21
<u>16.4. RESULTADO AUFERIDO</u>	22
<u>17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS</u>	23
<u>18. NOTAS</u>	24
<u>19. CONCLUSÃO</u>	24
<u>20. ANEXOS</u>	26

PRELIMINARES

O imóvel avaliado é objeto de penhora em processo da 6ª Vara de Família e Sucessões, Foro de Guarulhos sob o número 0032002-06.2018.8.26.0224, sendo a avaliação realizada por oficial de justiça (Fls.395/400) com a metodologia de utilização para definição de valor de imóvel, conforme valor venal em documento de IPTU/2021 que apresenta um montante de R\$ 623.981,05, o que **NÃO CONDIZ COM A REALIDADE DE MERCADO.**

DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES (ATUALIZAÇÃO)

Sabemos que o valor Venal do Imóveis tem como base a Planta Genérica de valores, que é o instrumento legal no qual estão estabelecidos os valores unitários de metro quadrado, assim, possibilitando obter o valor venal dos imóveis.

Ocorre que este subscritor entrou em contato direto com a Secretária de Fazenda de Ubatuba, onde me informou que a **última atualização da planta genérica do município foi em 27 de Novembro de 2014 pela lei 3.799.**

Ainda, foi possível constatar que a atualização de valores de IPTU é realizada por decreto, sendo utilizado o índice de reposição inflacionária, DESCARTANDO-SE QUALQUER ÍNDICE DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO NOS ÚLTIMOS 9 ANOS.

No mais, o imóvel avaliado pertence a um condomínio fechado denominado “Condomínio Salga”, onde em sua maioria são pertencentes casas de alto valor conforme pode-se observar pelas amostras deste parecer e em qualquer pesquisa rápida de mercado.

Por fim, NÃO deve ser considerado o valor do imóvel em R\$ 623.981,05, como passamos a expor neste parecer técnico de avaliação mercadológica.

1. SOLICITANTE

Sra. ROSANA RIZZO EVANS, inscrita na cédula de identidade N° 6.265.718-5 e CPF 886.993.908-15, com endereço à Rua Brás Cubas, 222, apto 42-B, Vila Lanzara, CEP 07115-030 – Guarulhos/SP.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do Imóvel situado, à Rua Ilha Bela, 688 no bairro Lagoinha, de propriedade em parte de Rosana Rizzo Evans, imóvel este descrito nos termos da Matrícula 464 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Ubatuba - Estado de São Paulo, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Ubatuba sob o número 10.070.003-9.

3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM - 073/2023

4. DA COMPETÊNCIA

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 “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 extrajudicialmente”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual “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”.

5. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens”.

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

6. Abreviaturas

A.T.T -Área Total do Terreno

A.T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

M² -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação.

TG -Total Geral

V.G.V ou V.G.L -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade em parte de Rosana Rizzo Evans, está localizado à Rua Ilha Bela, 688, no bairro Lagoinha, município de Ubatuba/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula 464 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Ubatuba – Estado de São Paulo, nos seguintes termos:

Um lote de terreno número 3 quadra 36, medindo 10,38m de frente para a rua Ilha Bela, 36,82m da frente aos fundos, 33,98m também da frente aos fundos, sendo essa medida do lado direito de quem da frente olha, confrontando com o lote 4, e a outra do lado esquerdo, confrontando com o lote 2, e 11,20m nos fundos fazendo frente para a Rua Lagoinha, encerrando a área de 389,40 m².

CONSTRUÇÃO : Casa com área construída de 166 m² com variação de piso de cerâmica (piso inferior) e madeira (piso superior) com 1 cômodo com suíte (piso inferior) e 3 cômodos sendo 1 com suíte (piso superior), outros 3 banheiros, cozinha, sala de estar e sala de jantar, janelas e portas em sua maioria de madeira, churrasqueira com área gourmet, e teto em lambril de Madeira. O espaço indica a capacidade de 6 a 8 vagas para acomodação de veículos. Identificado a necessidade de retoque e pintura, piso de madeira necessário polimento e resina (Não há necessidade de troca de piso), o piso é de cerâmica antigo, porém, não foram identificados azulejos quebrados ou danificados.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor, no dia 20/12/2023 no período da tarde (14:00h) sendo conferida a metragem do prédio (Casa), verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Sobre o Terreno

Frente	10,38 m
Topologia	Plano
Posição	Meio quadra

Sobre a Edificação

Posição em relação à rua	Mesmo nível
Quantidade de torres e Blocos	Não tem
Quantidade de andares / Pavimentos	1
Quantidade de subsolos	Não tem
Idade	40 anos
Idade Aparente	Entre Regular e necessitando reparos simples - D
Aspecto Geral	Padrão
Revestimento da Entrada	Portão de Madeira
Piso	Madeira e Cerâmica
Quantidade Elevadores	Não tem
Entrada Social de Pedestre	1
Entrada de Veículos	Sim – 6 a 8 Vagas
Entrada de Serviço	1
Portaria	Não tem
Interfone	Não tem
Hidrômetro Individual	Sim

9.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO















10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O Imóvel avaliando está localizado à Rua Ilha Bela, 688, em um quarteirão entre a Rua São Sebastião e a Avenida Engenho Velho, Local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela:

Sobre a Região

Principal Avenida Próxima: Rodovia Rio-Santos – SP55
--

Elementos valorizantes nas proximidades (raio 1 mil metros)

6 Pontos de ônibus

5 Restaurantes

1 Supermercados

1 Colégios

Vários Hotéis

500 metros da Praia Lagoinha

***** Vários = Acima de 10**

Infraestrutura e serviços públicos

Rede de Gás

Rede Telefônica

Rede de Eletricidade

Rede de TV a Cabo

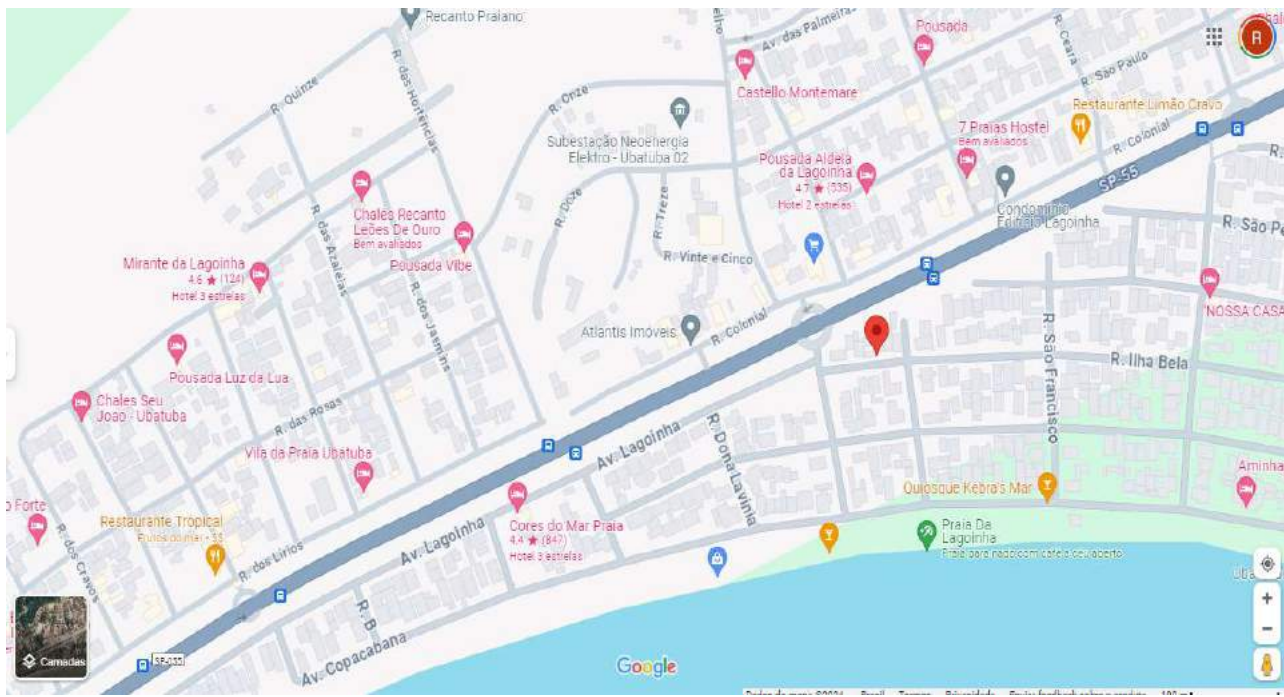
Rede de Internet

Rede de Água e Esgoto

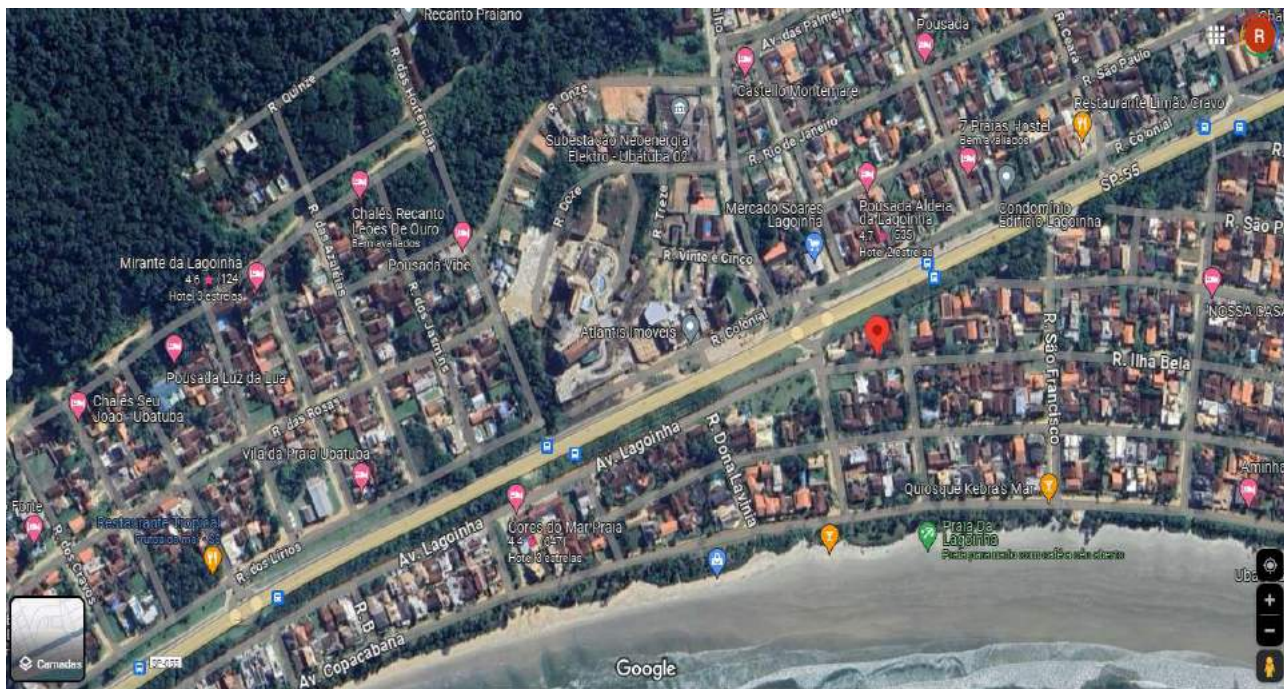
11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão caracterizadas na Matrícula 464 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba – Estado de São Paulo e fazem parte integrante deste parecer, sendo que as possíveis alterações poderão estar contidas nas averbações deste documento.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



13. VISTA AÉREA



Fonte google maps

14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14.653, 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”.

Pelo método aplicado, foram levadas 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, foi 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 valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

15.1. R1 – Imóvel Referencial 1



R\$ 2.200.000,00 – 233 M² – Lagoinha - Ubatuba – Estado D

Fonte - <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-lagoinha-bairros-ubatuba-com-garagem-233m2-venda-RS2200000-id-2539045811/>

15.2. R2 – Imóvel Referencial 2

R\$ 1.600.000,00 – 179 M² – Rua Mar Virado – Lagoinha - Estado - D

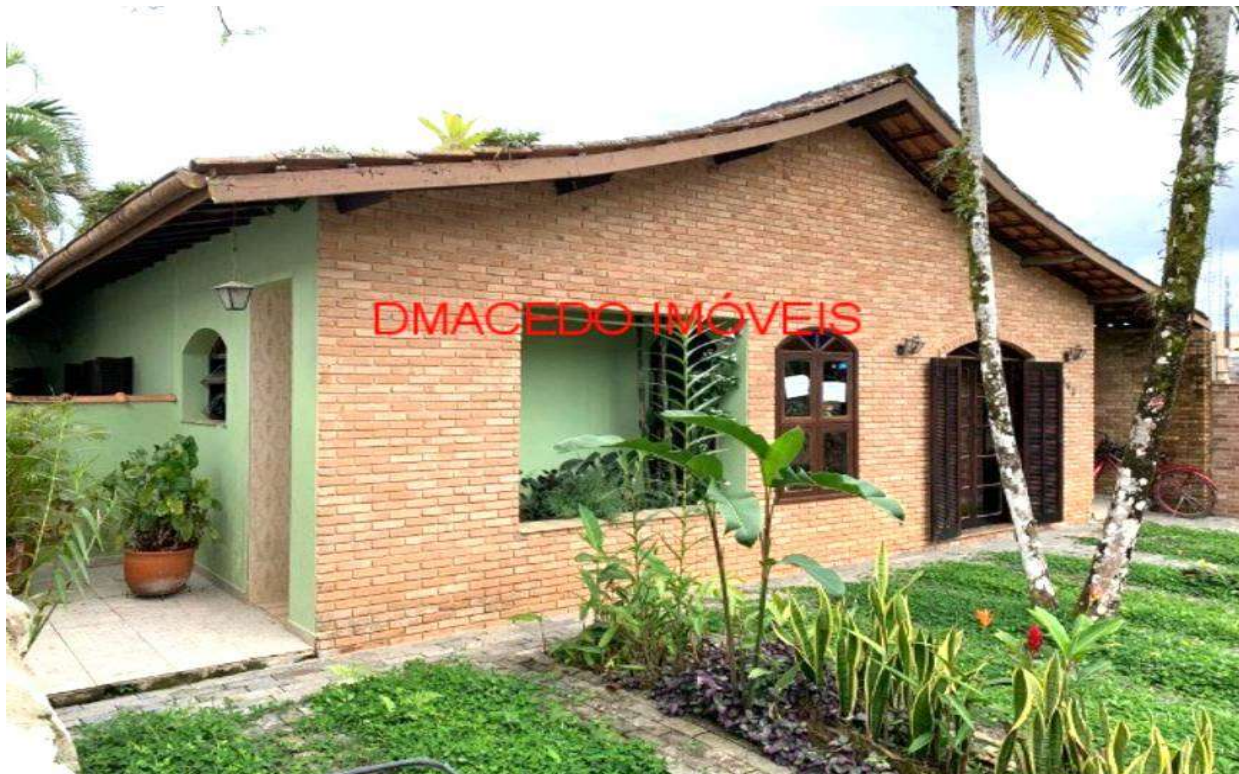
Fonte - <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-lagoinha-bairros-ubatuba-com-garagem-179m2-venda-RS1600000-id-2615144307/>

15.3. R3 – Imóvel Referencial 3

R\$ 1.600.000,00 – 150 M² – Lagoinha - Estado D

Fonte – <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-lagoinha-bairros-ubatuba-com-garagem-150m2-venda-RS1600000-id-2547483239/>

raphael.peritojudicial@gmail.com / raphael.carneiro05@gmail.com

15.4. R4 – Imóvel Referencial 4

R\$ 1.800.000,00 – 202 M² – Lagoinha - Estado D

Fonte – <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-lagoinha-bairros-ubatuba-com-garagem-202m2-venda-RS1800000-id-2615145993/>

15.5. R5 – Imóvel Referencial 5

R\$ 1.500.000,00 – 130 M² – Lagoinha - Estado D

Fonte – [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dorms-condominio-lagoinha-ubatuba-r\\$-2957386068.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dorms-condominio-lagoinha-ubatuba-r$-2957386068.html)

16. 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 apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

16.1. 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 praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado. Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supradescritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

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

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à 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)”.

16.2. Quanto ao fator consistência do solo

O Imóvel avaliando não se apresenta em região inundável, com isso, na tabela abaixo, a coluna “Fator Consistência” apresenta o valor a ser diminuído dos imóveis referenciais que não apresentam tal condição do imóvel avaliando. Outro fator é que todos imóveis referenciais estão na mesma região do imóvel avaliando. (Tabela com índices nos anexos).

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Área Construída M ²	Fonte da Pesquisa	Valor de Venda	Idade do Imóvel	Fator redutor negociação (5%)	Consistência	Fator Consistência %	Valor de Mercado do M ²
R1	233,00	Anúncio	2.200.000,00		(110.000,00)	Terreno Seco	-	8.969,96
R2	179,00	Anúncio	1.600.000,00		(80.000,00)	Terreno Seco	-	8.491,62
R3	150,00	Anúncio	1.600.000,00		(80.000,00)	Terreno Seco	-	10.133,33
R4	202,00	Anúncio	1.800.000,00		(90.000,00)	Terreno Seco	-	8.465,34
R5	130,00	Anúncio	1.500.000,00		(75.000,00)	Terreno Seco	-	10.961,54

16.3. Quanto a idade e conservação dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais por vezes não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

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.

Valor Depreciado = Valor do Imóvel - (Valor do Imóvel M² x Fator RossHeideck)

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

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel} \times 10}{\text{Vida útil}}$$

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.

Neste caso a idade foi por estimativa sendo que o padrão de construção é o mesmo, só variando o estado de conservação.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Construção (m²) – Vide item 7

Idade (IA) – 40 (construção)

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Idade do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (%)	Estado de Conservação	Coluna na tabela Ross/heidecke	Índice na tabela Ross/heidecke	Valor do m ² de Venda (Homogeneizado)
R1	0	0	0	Entre Regular e necessitando reparos simples - D	5	7,20	8.324,12
R2	0	0	0	Entre Regular e necessitando reparos simples - D	5	7,20	7.880,22
R3	0	0	0	Entre Regular e necessitando reparos simples - D	5	7,20	9.403,73
R4	0	0	0	Entre Regular e necessitando reparos simples - D	5	7,20	7.855,84
R5	0	0	0	Entre Regular e necessitando reparos simples - D	5	7,20	10.172,30

TOTAL : R\$ 43.636,21

Média de m² corrigido e homogeneizado: R\$ 8.727,24

16.4. Resultado auferido

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

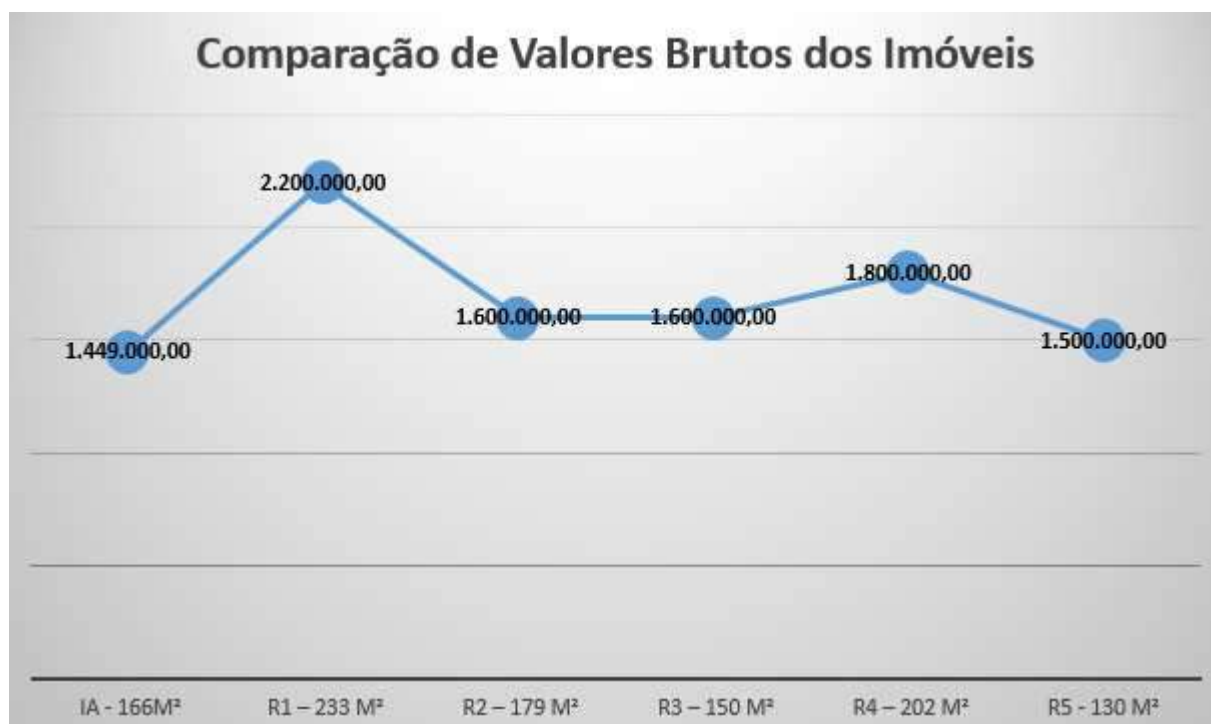
VALOR FINAL HOMOGENEIZADO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO	R\$ 1.449.000,00
---	-------------------------

*** Valor Acima Arredondado – (R\$ 1.448.722,17)

17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E R_s

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

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.



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

Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



18. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que todos os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

19. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 1.449.000,00 (Hum milhão quatrocentos e quarenta e nove mil reais).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



RAPHAEL CARNEIRO

20.ANEXOS

Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome : RAPHAEL CARNEIRO
- Qualificação : Corretor de Imóveis
- CRECI : 172.780 / 2ª Região (São Paulo)
- Endereço : Avenida Almirante Cochrane, 202 – complemento 13, Santos / SP
- Telefone : (13) 9 8125-3734
- E-mail : raphael.peritojudicial@gmail.com

Habilidades Profissionais

- Experiência na área imobiliária como corretor de Imóveis desde 2016;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 05/2018
- Experiência como Perito nomeado (2ª Vara Cível São Bernardo, 2ª e 4ª Vara Cível de São Vicente, 10ª Vara de Santos, 3ª Vara Cível Itanhaém, Serviços Anexos Fiscais Fazenda Itanhaém)

Formação Acadêmica

- Administração de Empresas

Tabela Vida Útil de Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
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

Fatores Corretivos Consistência do Solo

CONSISTÊNCIA DO TERRENO	FATOR
Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável	0,90
Terreno contíguo a córrego	0,80
Terreno inundável	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

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

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	34,80	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	79,80
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	29,90	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