

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

722

conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

processo nº 0002549-32.2000.8.26.0115

Interessados

Requerente: Edmilson da Costa Alves

Requerido: Espolio de Arthur Centini Netto e Outros

Imóvel Avaliando: Campo Limpo Paulista – SP, Lotes 1 e 2ª, originário dos Lotes 1 e 2, da Quadra IB, do Loteamento denominado Ville Saint James I, Rua Marselha, nº 110

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda



Vista Frontal do Imóvel Avaliando

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

723



Vista da Rua do Imóvel Avaliando

1.FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel situado em Campo Limpo Paulista – SP, Lotes 1 e 2ª, originário dos Lotes 1 e 2, da Quadra IB, do Loteamento denominado Ville Saint James I, Rua Marselha, nº 110, imóvel este descrito nos termos da Matrícula nº 90.239 do 2º Registro de Imóveis da cidade de Jundiaí– SP, também cadastrado junto à Prefeitura do Município de Campo Limpo Paulista-SP como contribuinte municipal nº 003.210.001.001.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

724

2.DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6.530, 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 a comercialização imobiliária”**.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1.066, 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 apresenta, 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 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”**.

3.PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14.653 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 14.653-1 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 14.653-2, NBR 14.653-3 e NBR 14.653-4.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

725
~

4.ABREVIATURAS

ATT – Área Total do Terreno

ATC – Área Total Construída

AC – Idade aparente da Construção

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. - Artigo

AT – Área do Terreno

CM² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de 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 - Referências

RFD – Resultado do fator de depreciação

TG – Total geral

VGV ou VGL – Valor Global da Venda ou locação

VL – Valor da locação

VM – Valor médio

VV – Valor da venda

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

726
2

5.IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel objeto deste PTAM, está localizado à Campo Limpo Paulista – SP, Lotes 1 e 2ª, originário dos Lotes 1 e 2, da Quadra IB, do Loteamento denominado Ville Saint James I, Rua Marselha, nº 110, imóvel este descrito nos termos da Matrícula nº 90.239 do 2º Registro de Imóveis da cidade de Campo Limpo Paulista– SP, também cadastrado junto à Prefeitura do Município de Campo Limpo Paulista-SP como contribuinte municipal nº 003.210.001.001.

6.VISTORIA

O imóvel foi visto “in loco” por esta que escreve no dia 18/10/2023 no período da tarde, sendo analisado o entorno, a construção e as benfeitorias em sua edificação.

7.DESCRICÃO DO IMÓVEL

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

Sobre o Terreno

Frente	47,80 m + 14,36 m
Lateral	98,81 m
Fundos	-
Área total	2.103,91 m ²
Área Construída aproximada	360,43 m ²
Orientação Cardeal	Sul
Topologia	Plano com suave aclive
Posição em relação à rua	Mesmo nível

No terreno há 1 (uma) casa térrea padrão, 1 (uma) área de churrasqueira, 1 (uma) piscina, 1 (uma) garagem coberta, 1 (um) depósito e 1 (uma) edícula.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

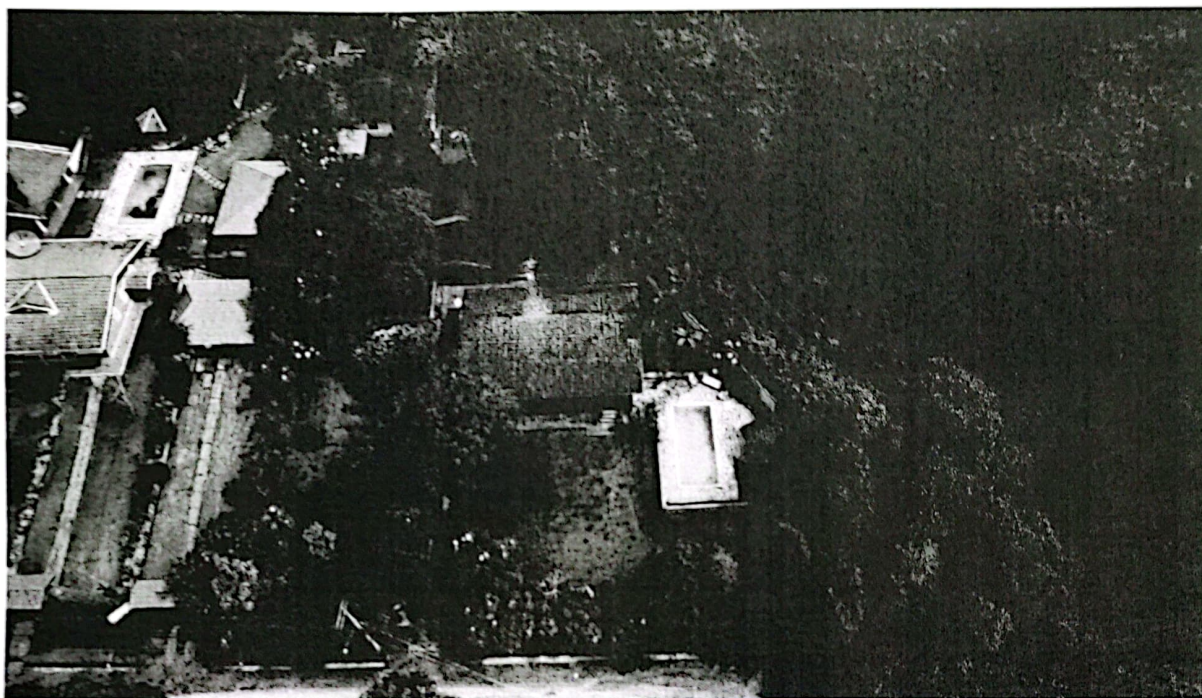
LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

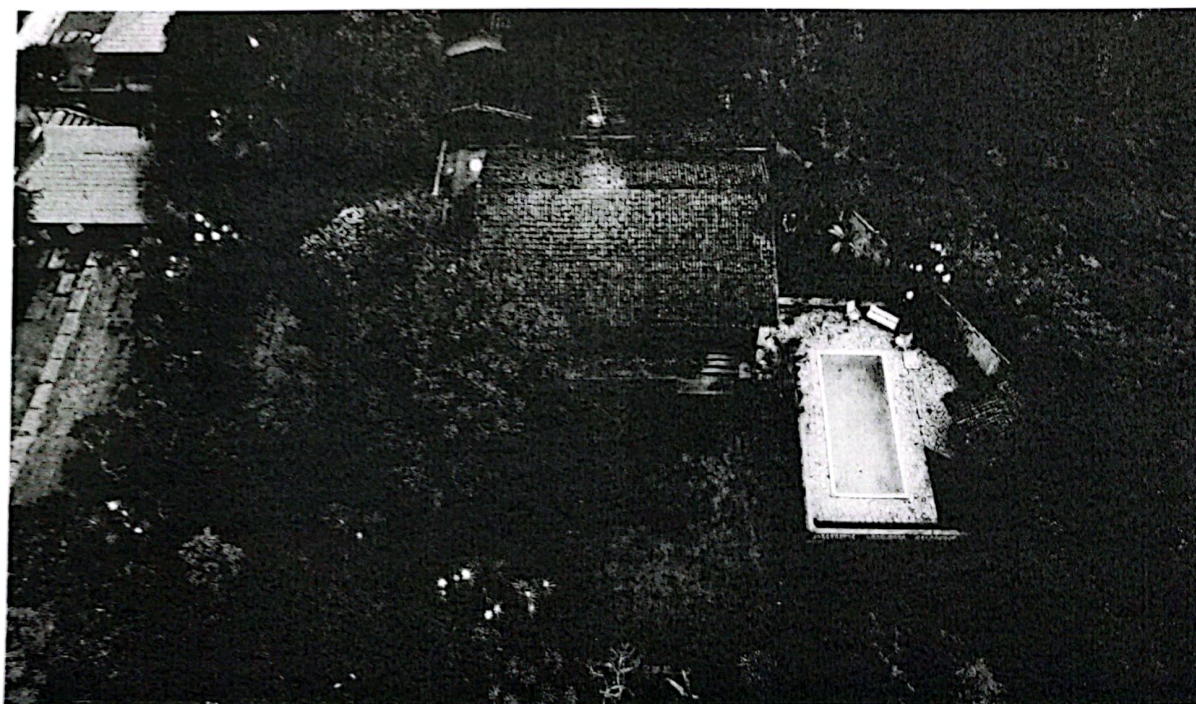
CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

127

8.FOTOS DO IMÓVEL



Vista aérea Frontal 1



Vista aérea Frontal 2

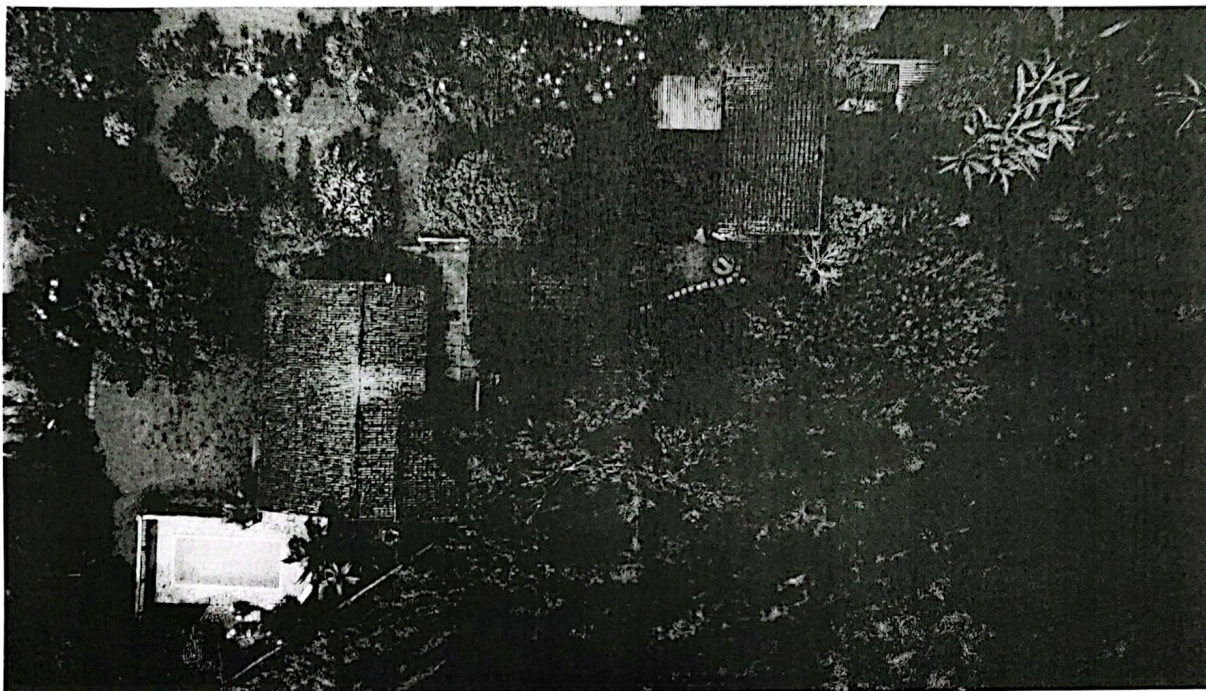
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

728/2



Vista aérea Total

9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O Imóvel, objeto da presente Ação, situa-se na Rua Marselha, está em local que apresenta as seguintes características conforme a seguinte tabela.

9.1. Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros)

Mini Mercado
Fonte de água Mineral

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

729

9.2. Infraestrutura e serviços públicos

Rede de Eletricidade
Rede de água
Internet
Transporte Público
Rua sem pavimentação
Vigilância 24 horas

10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

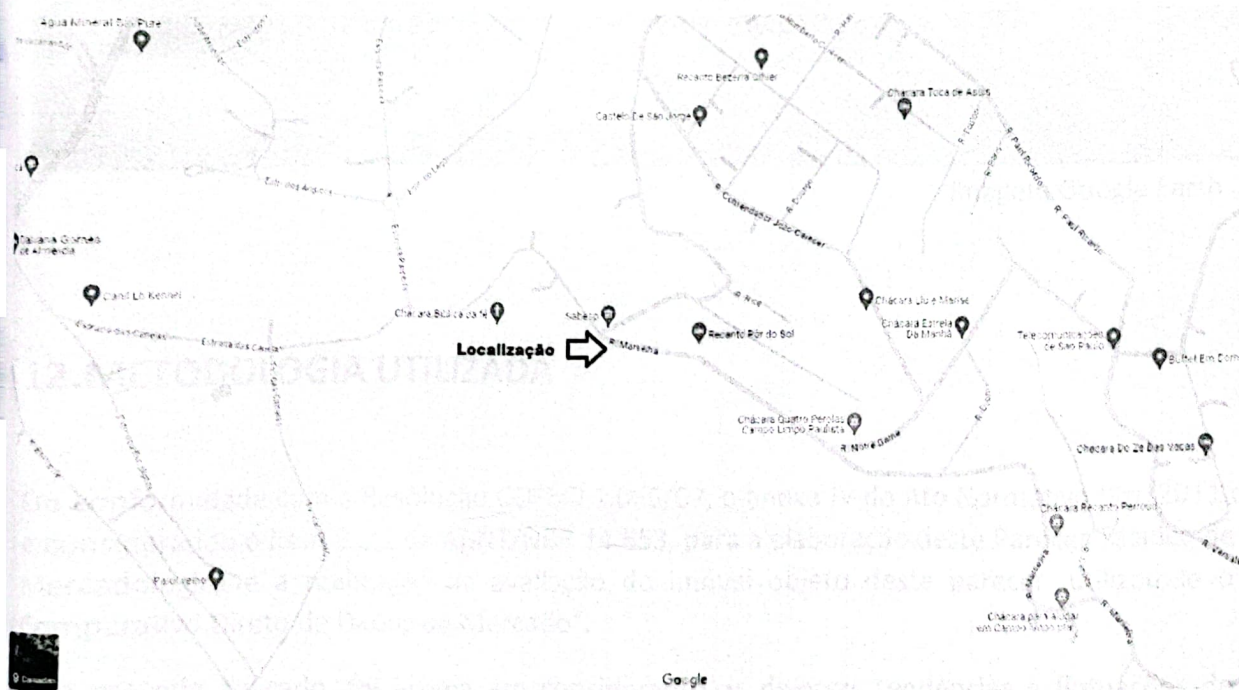


Imagem Google Maps

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

730
~

11.VISTA AÉREA



Imagem Google Earth

12.METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1.066/07, 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, foi levada 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

731

13.PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do Imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros 3(três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

R1 – Imóvel Referencial 1



R\$ 848.000,00 – 2.500m² – 30 anos

Imóvel à venda no site da Lopes

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO487013/venda-chacara-3-quartos-campo-limpo-paulista-estancia-figueira-branca?listFrom=busca&listPosition=4>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

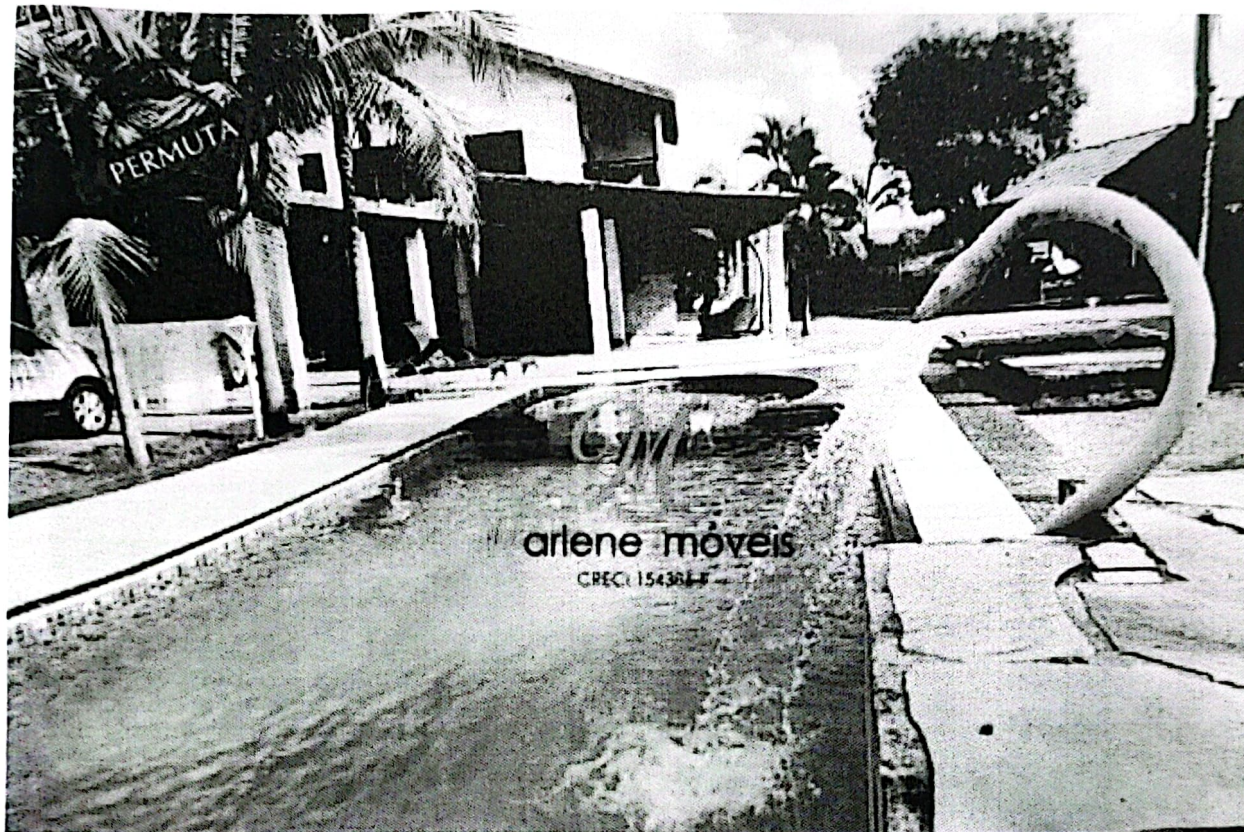
LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

732

R2 – Imóvel Referencial 2



R\$ 950.000,00 – 1.800m² – 14 anos

Imóvel à venda no site Marlene Imóveis

<https://www.marleneimob.com.br/comprar/sp/campo-limpo-paulista/ville-saint-james-ii/chacara/72749699>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

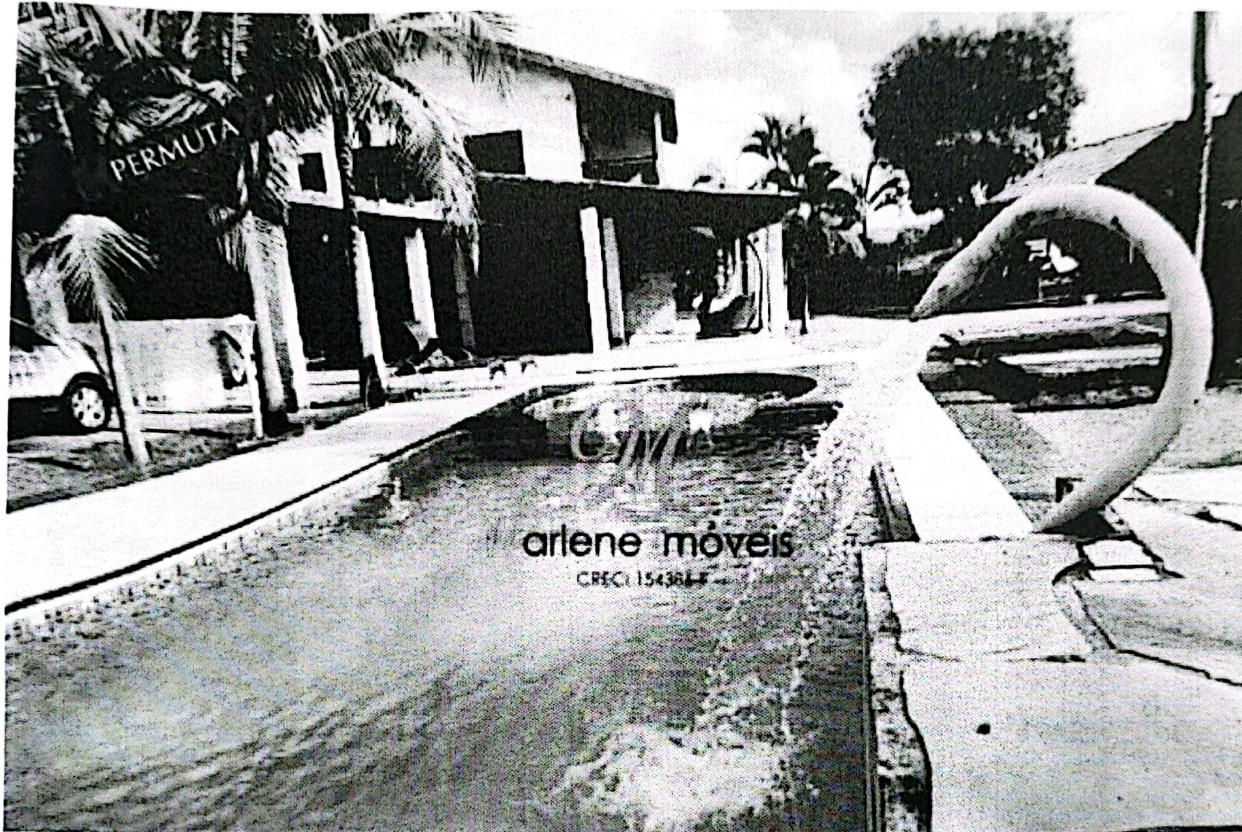
LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

732

R2 – Imóvel Referencial 2



R\$ 950.000,00 – 1.800m² – 14 anos

Imóvel à venda no site Marlene Imóveis

<https://www.marleneimob.com.br/comprar/sp/campo-limpo-paulista/ville-saint-james-ii/chacara/72749699>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

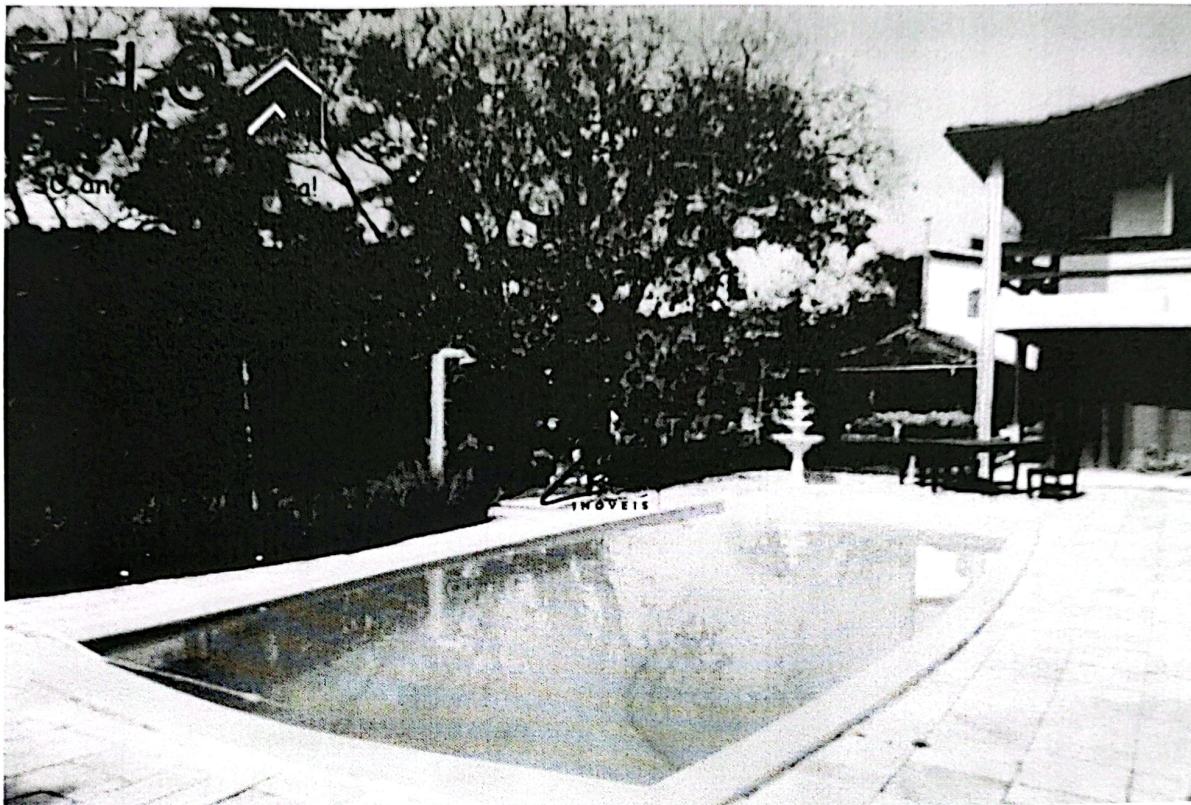
LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

733/2

R3 – Imóvel Referencial 3



R\$ 900.000,00 – 2.000m² – 15 anos

Imóvel à venda no site Imobiliária Zelo

<https://www.imobiliariazelo.com.br/imovel/chacara-de-2-000-m-com-5-quartos-ville-saint-james-i-campo-limpo-paulista/CH0038-F50?from=sale>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

134

14.ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

14.1 Quanto aos preços do tipo oferta.

Considerando a ABNT/NBR 14.653-2, 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 super estimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantifica-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 supra descritas.

Apliquei o fator redutor afim de equilibrar o preço com o mercado, considerando que houve uma supervalorização emocional do imóvel.

O cálculo da aplicação do citado foi da seguinte forma:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{Valor Anunciado} - ((\text{Valor Anunciado} \times 5)/100)$$

Referencia	AC (m²)	Fonte de Pesquisa	Valor da venda	Idade do Imóvel	(5%) Fator redutor de negociação	Valor de Referencia	Valor de Mercado do m²
R1	2.500	Zap Imóveis	R\$848.000,00	30	R\$42.400,00	R\$805.600,00	R\$322,24
R2	1.800	Zap Imóveis	R\$950.000,00	14	R\$47.500,00	R\$902.500,00	R\$501,38
R3	2.000	Mgf Imóveis	R\$900.000,00	15	R\$45.000,00	R\$855.000,00	R\$427,50

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

735

14.2 Quanto a idade dos imóveis

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os 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.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \frac{(\text{Valor do Imóvel} \times \text{Fator de Ross Heidecke})}{100}$$

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 753.262,29

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{100}$$

$$\frac{(100 - \text{Fator de Ross Heidecke})}{100}$$

$$\text{Idade Percentual de Vida do Imóvel} = \frac{\text{Idade do Imóvel}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$

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

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Imóvel (m²): 2.103,91 Idade do IA: 30 anos ou mais

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

736

Referencia	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 (%)	Diferença entre IA e Rs (%)	Valor do m² de venda (homogeneizado com base na diferença entre IA e Rs)
IA		70	44	Entre novo e regular (B)	3	31,7		
R1	0	70	44	Entre novo e regular (B)	3	31,7	0	R\$322,24
R2	-16	70	20	Entre novo e regular (B)	3	12	19,7	R\$402,60
R3	-15	70	22	Entre novo e regular (B)	3	13,4	18,3	R\$349,26

Total: R\$1.074,10

Média de m² corrigido e homogeneizado: R\$358,03

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 753.262,89

15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

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.

Em ambos os gráficos, estão representados os imóveis referenciais (Rs) e está representado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

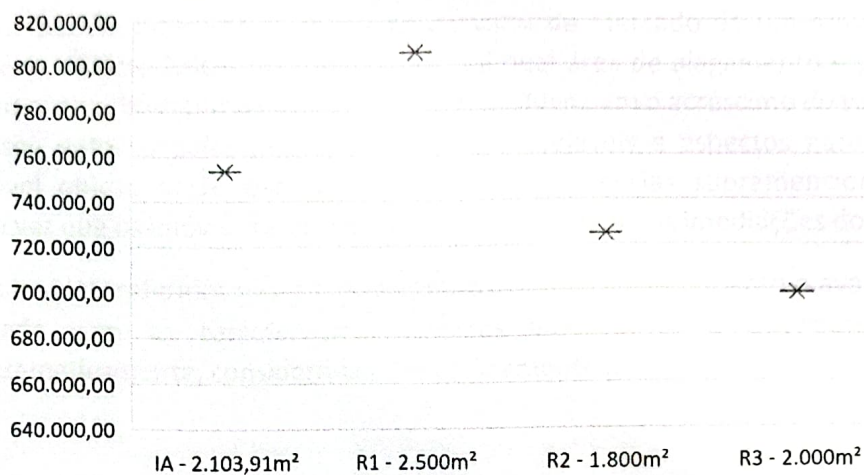
LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

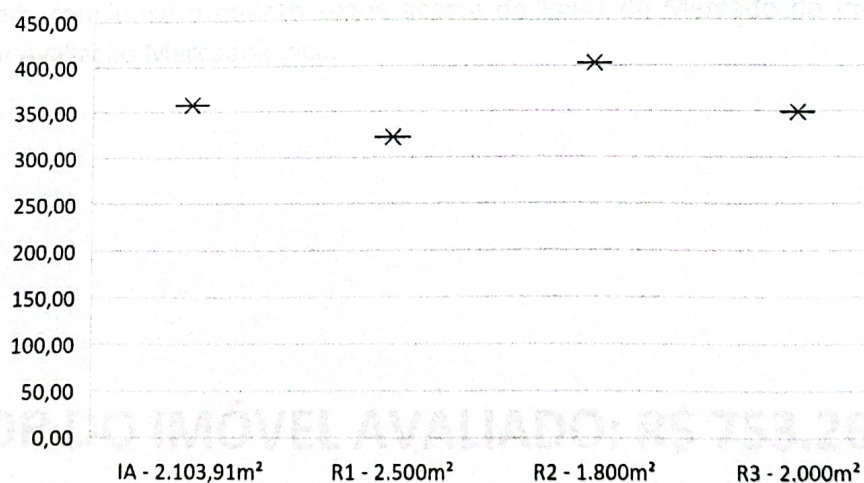
CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

737
2

Comparação de Valores Brutos dos Imóveis



Comparação de Valores de m² dos Imóveis



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

1382

16.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 acréscimo 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 os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

17.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\$ 753.262,89

(Setecentos e cinquenta e três mil duzentos e sessenta e dois reais e oitenta e nove centavos).

+5% = R\$ 790.926,03

-5% = R\$ 715.599,74

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

739

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial 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.

Os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Tendências positivas passadas do mercado, não são indicativos de sucessos futuros.

O Laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica que foi realizado.

Campo Limpo Paulista, 24 de novembro de 2023.

LARISSA FURONI ROSSI

Creci/SP 194778-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

740
2

18. ANEXOS

18.1 TABELA DE 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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

741

18.2 TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

742

18.3 TABELA DE ROSS-HEIDECKE

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F

ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398

CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

743
2

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

18.4 CURRÍCULO DA CORRETORA DE IMÓVEIS EMISSORA DESTE PARECER

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

LARISSA FURONI ROSSI – CRECI 194778-F
ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA, 398
CHÁCARAS CAMPO LIMPO – CAMPO LIMPO PAULISTA – SP TEL. 11 93465-7132

744
2

- Nome: LARISSA FURONI ROSSI
- Qualificação: Corretora de Imóveis
- CRECI: 194778-F 2ª Região (São Paulo)
- Endereço: Estrada da Figueira Branca, 398
Chácaras Campo Limpo – Campo Limpo Paulista SP
- Fone: (11) 93465 7132
- e-mail: primelarimob@gmail.com

Habilidades Profissionais

- Experiência na área imobiliária como Corretora de Imóveis desde 2017.
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2019.

Cursos

- Fotografia Imobiliária ano 2019
- Lucro Imobiliário ano 2019
- Perito Judicial ano 2020

Formação Acadêmica

- Graduada em Pedagogia ano 2000
- Pós-Graduada em Educação Especial ano 2007