

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Avenida Júlio Buono 125/155, ap. 41, Vl. Gustavo.
Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda
Interessado: 7ª Vara Cível do Forum regional de Santana - SP
Avaliador: Marcio de Brito Pinto CRECI 270752-f



Vista do Imóvel Avaliando

Sumário

SUMÁRIO-----	2
1. SOLICITANTE-----	3
2. FINALIDADE-----	3
3. NÚMERO DESTES PARECER -----	3
4.DA COMPETÊNCIA -----	3
5. PARTES DA ABNT/NBR -----	4
6. ABREVIATURAS-----	4
7. IMÓVEL AVALIANDO -----	5
8. VISTORIA-----	5
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL -----	6
9.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO -----	8
10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO-----	11
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO-----	12
12. VISTA AÉREA -----	12
13. METODOLOGIA UTILIZADA -----	13
14. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS -----	13
14.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1 -----	13
14.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2 -----	14
14.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3 -----	14
14.4. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4 -----	15
14.5. R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 5 -----	16
15. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES -----	16
15.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA -----	16
15.2. QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS -----	17
15.3. RESULTADO AUFERIDO -----	19
16. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS-----	19
17. NOTAS -----	20
18. CONCLUSÃO-----	21
19. ANEXOS -----	22
19.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTES PARECER -----	22
19.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS -----	23
19.3. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO -----	24
19.4. TABELA DE ROSS-HEIDECHE 25 20.5. -----	25

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA PTAM MBP 201/2024

1. SOLICITANTE

7ª Vara Cível do Forum regional de Santana – SP processo 1022338-45.20.2023.8.26.0001

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado do Imóvel situado à Avenida Júlio Buono, n. 157/155, apto 41 no bairro da Vila Gustavo, São Paulo, de propriedade de Mauro Ciglioni Junior e Sonia Gasques

3. NÚMERO DESTE PARECER–

MBP 201/2024.

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 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 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 Imóvel.

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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA PTAM MBP 201/2024

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 parecer, com a matrícula 22.357 de propriedade de Sr. Mauro Ciglioni Junior e de Sonia Gasques, está localizado à Avenida Júlio Buono 127/155 , apartamento 41, Vila Gustavo, construído em 1983, um prédio com 15 pavimentos, apartamento com área privativa de 50,38m².

8. VISTORIA

No dia 30 de agosto de 2024, este subscritor entrou em contato com os advogados das partes, Dra. Helaine Cubatelli e Dr. José Augusto, por e-mail, ficou acordado a vistoria no dia 04 de setembro às 14hs, vistoria não pode ser realizada. O proprietário não estava no local e não havia autorizado a entrada, conforme conversa com zelador Sr. Kleber.

No dia 11 de setembro foi acertado com o Sr. Bruno Gasques uma nova vistoria no dia 13 de setembro de 2024 às 14hs. Vistoria não realizada. Não havia autorização do proprietário, conforme informado pelo zelador Sr. Kleber e pelo Síndico Sr. Devair.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Sobre o Tereno

Frente	39,95
Orientação Cardeal	oeste
Extensão	
Topologia	inclinada
Posição	esquina

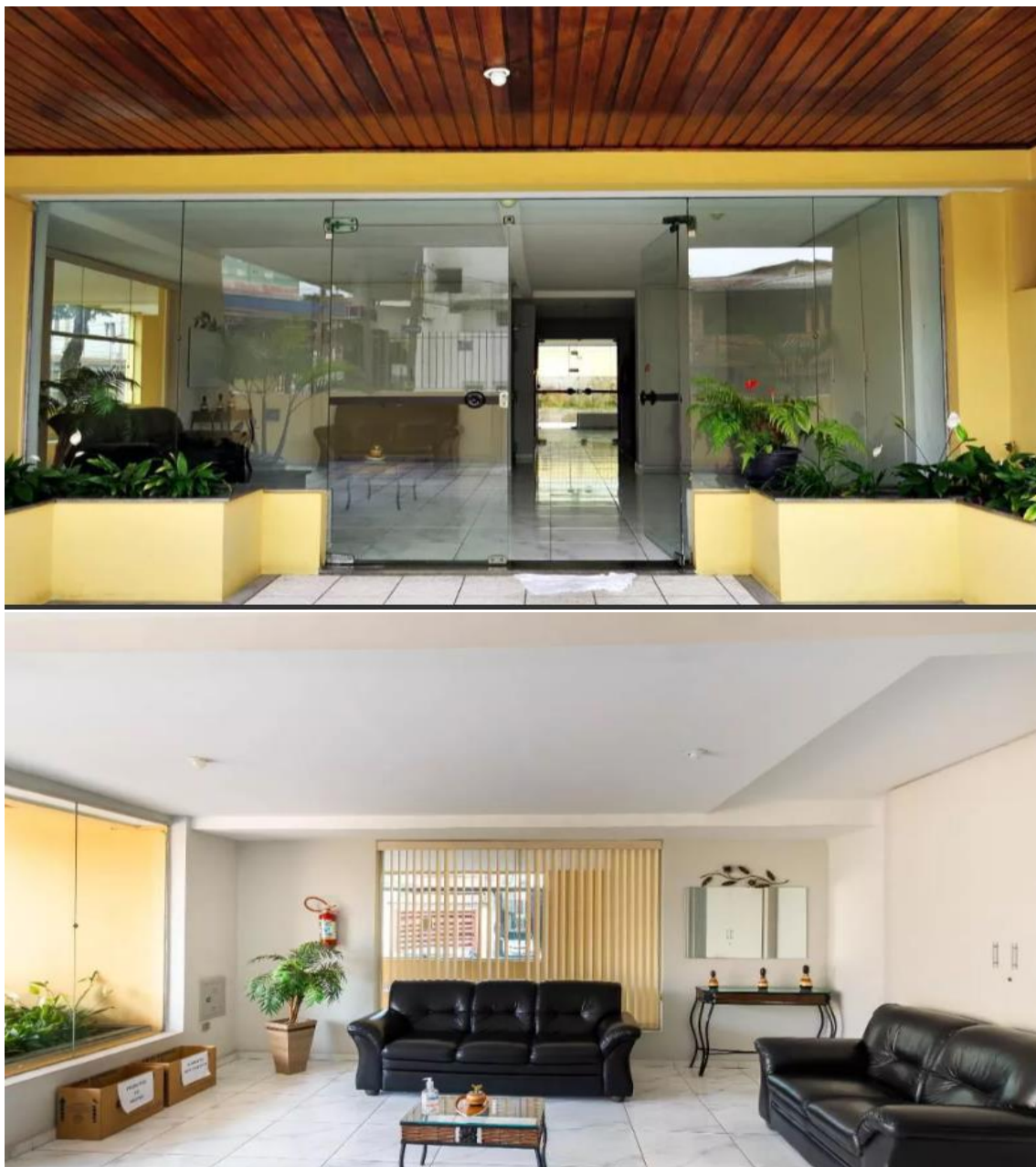
Sobre a edificação

posição em relação à rua	Nível da rua
Quantidade de torres/blocos	1
Quantidade de andares	15
Quantidade de unidades	60
Quantidade de subsolos	3
Idade	41 anos
Idade aparente	41 anos
Aspecto geral	regular
Revestimento da fachada	pintura
Esquadria porta	madeira
Esquadria janelas	aluminio
Quantidade de elevadores sociais	1
Quantidade de elevadores de serviço	1
Entrada social de pedestre	1
Entrada de serviço	1
Entrada de veículo	1
Entrada de visitante	1
Entrada de veículo de serviço	nenhum
Portaria	1
Interfone	sim
Piscina	sim
Salão de festas	sim
Sala de jogos	0
Cinema	0
Quadra	0
Sauna úmida	0
Sauna seca	0
Jardim	0
Churrasqueira	0
Sala de Internet	0
Sala de reunião/curso	1
Auditoria	0
Pista de cooper	0
Bicicletário	0
Adega	0
Hidrômetro Individual	0

Sobre a unidade em avaliação - prejudicado

Orientação das Janelas principais	Norte e leste
-----------------------------------	---------------

Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto

9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO –

MBP 201/2024 PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA



MBP 201/2024 PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



10. Características da Região

O imóvel avaliando está localizado à Avenida Nova Cantareira 3254, em uma rotatória com a avenida Água Fria, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

Sobre a Região

Zoneamento ZC

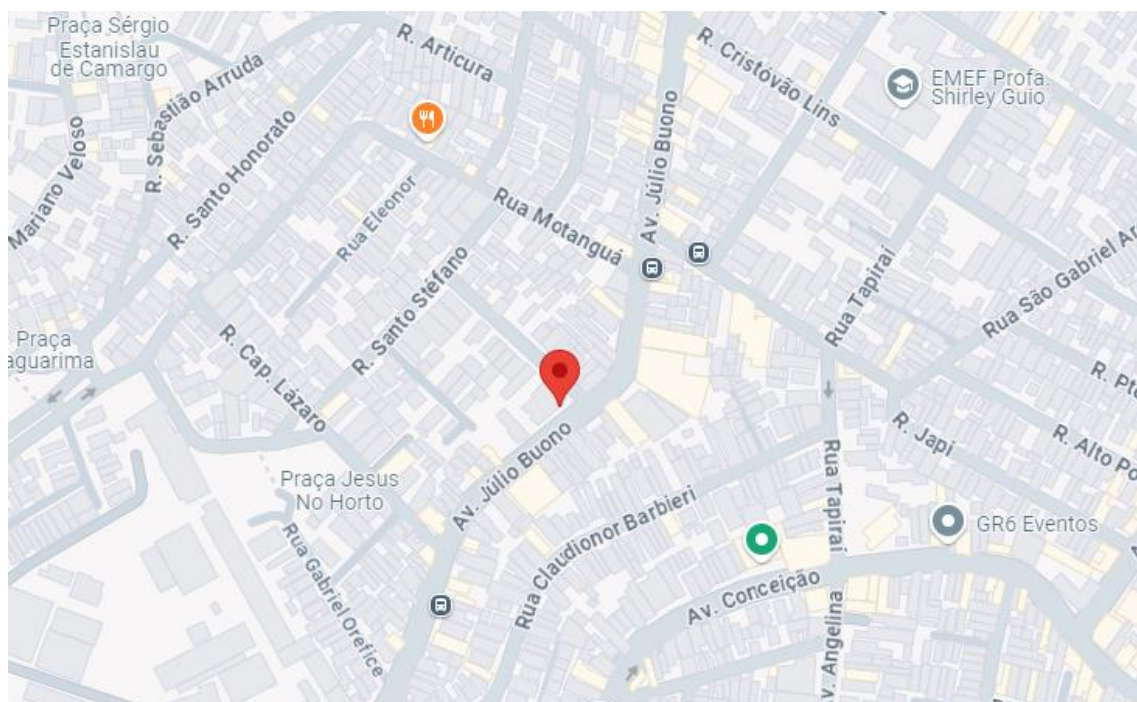
Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1 mil metros)

1 shopping
1 praça
2 Hospitais
1 Restaurante
4 agências bancárias

infraestrutura e serviços públicos

rua pavimentada
rede de gás
rede de telefonia
rede de eletricidade
rede de tv a cabo
rede de internet
rede de agua e esgoto

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



12. VISTA AÉREA



13. 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 14653, 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.

14. PESQUISA DE MERCADO –

IMÓVEIS REFERENCIAIS A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 05 (CINCO) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

14.1. R1 – Imóvel Referencial 1



unidade 93 – valor R\$ 280.000,00 - 40 anos construção

Vendido em abril de 2024 – SQL 068.358.0221-9

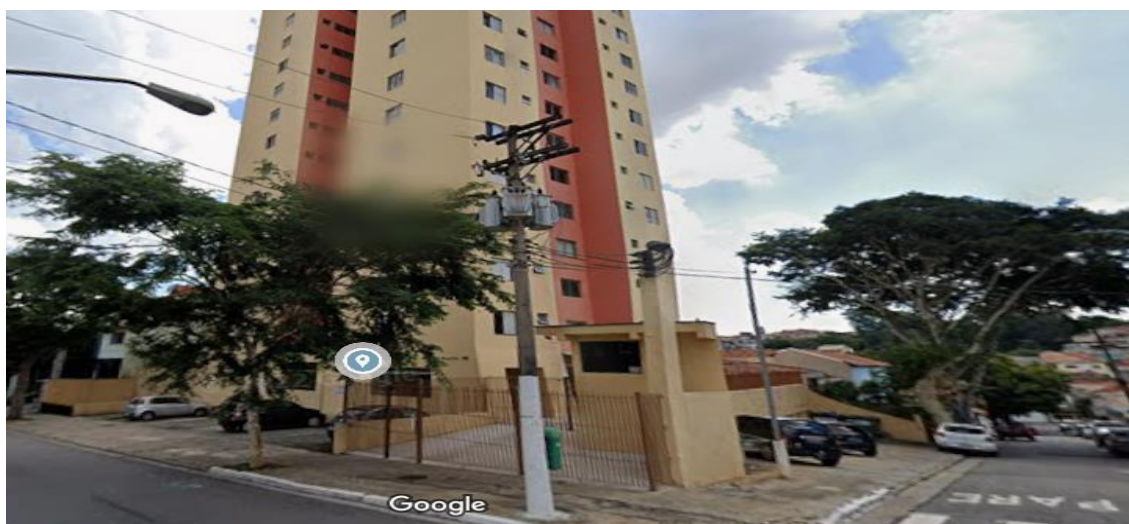
[https://capital.sp.gov.br/web/fazenda/w/aceso a informacao/31501](https://capital.sp.gov.br/web/fazenda/w/aceso%20a%20informacao/31501)

14.2. R2 – Imóvel Referencial 2

unidade 12 – valor R\$ 300.000,00 - 40 anos construção

Vendido em maio de 2024 – SQL 068.358.0188-3

[https://capital.sp.gov.br/web/fazenda/w/aceso a informacao/31501](https://capital.sp.gov.br/web/fazenda/w/aceso%20a%20informacao/31501)

14.3. R3 – Imóvel Referencial 3

unidade 53 – valor R\$ 270.000,00 - 40 anos construção

Vendido em junho de 2023 – SQL 068.358.0205-7

[https://capital.sp.gov.br/web/fazenda/w/aceso a informacao/31501](https://capital.sp.gov.br/web/fazenda/w/aceso%20a%20informacao/31501)

14.3. R4 – Imóvel Referencial 4

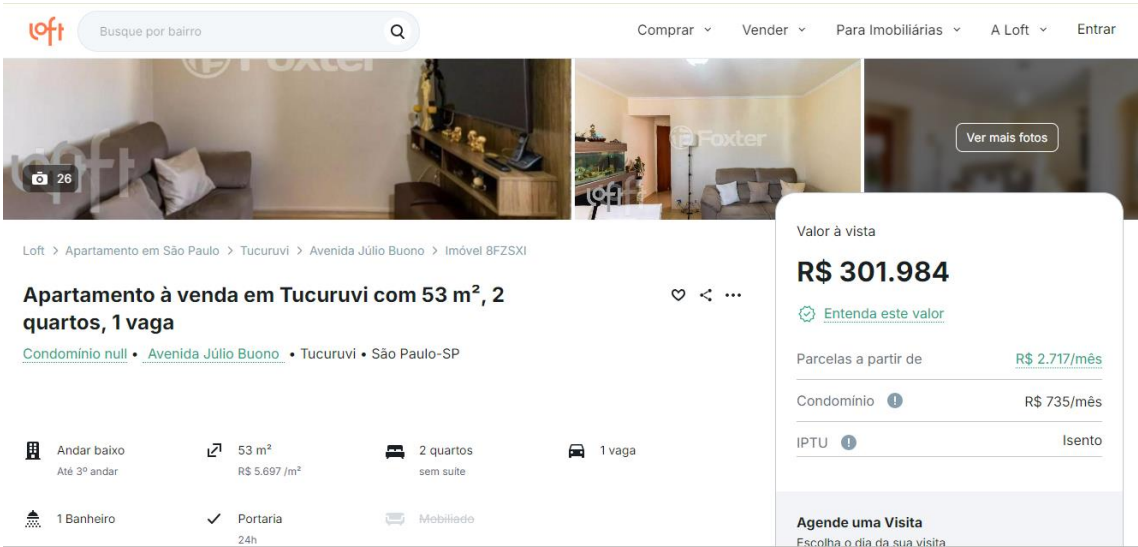
The screenshot shows a real estate listing on the Clickhouse Imóveis website. The header includes the company logo and navigation links for 'Início', 'Imóveis', and 'Contato'. The main title is 'Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 55 m² por R\$ 319.000'. Below the title, it lists 'Referência: 3226' and 'CONDOMÍNIO: R\$ 749,00'. The price is highlighted as 'Venda R\$ 319.000,00'. A row of icons and text specifies the property details: 2 Bedrooms (Quartos 2), 2 Bathrooms (Banheiros 2), 1 Parking Space (Vagas 1), 55 m² of useful area (Área útil 55 M²), and 0 m² of land area (Área Terreno 0 M²). A small photo of the apartment interior is shown with a green 'Venda' (For Sale) tag. To the right of the photo is a button that says 'Fale com o anunciante' (Talk to the advertiser) and a text input field labeled 'Nome completo'.

Valor de R\$ 319.000,00 – 55m – 40 anos

Imovel a venda – Click House – telefone (11) 91591-9696

<https://clickhouseimoveis.com.br/imovel/81793>

14.3. R5 – Imóvel Referencial 5



Loft > Apartamento em São Paulo > Tucuruvi > Avenida Júlio Buono > Imóvel 8FZSXI

Apartamento à venda em Tucuruvi com 53 m², 2 quartos, 1 vaga

Condomínio null • Avenida Júlio Buono • Tucuruvi • São Paulo-SP

Andar baixo
Até 3º andar

53 m²
R\$ 5.697 /m²

2 quartos
sem suite

1 vaga

1 Banheiro

Portaria
24h

Mobiliado

Valor à vista
R\$ 301.984

Entenda este valor

Parcelas a partir de **R\$ 2.717/mês**

Condomínio **R\$ 735/mês**

IPTU **Isento**

Agende uma Visita
Escolha o dia da sua visita

R\$ 301.984,00 – 55m – 40 anos

Imóvel a Venda – Foxter Imoveis – telefone 11-5198-0818

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-julio-buono-tucuruvi-sao-paulo-2-quartos-53m2/8fzsxi>

15. 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.

15.1. 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA PTAM MBP 201/2024

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 supra descritas. O cálculo da aplicação do citado 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 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)”

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	unidade 93	55	Venda realizada	R\$ 280 000,00	40	R\$ -	R\$ 5 090,91
R2	unidade 12	55	Venda realizada	R\$ 300 000,00	40	R\$ -	R\$ 5 454,55
R3	unidade 53	55	Venda realizada	R\$ 270 000,00	40	R\$ -	R\$ 4 909,09
R4	unidade 74	55	Anúncio	R\$ 319 000,00	40	R\$ (15 950,00)	R\$ 5 510,00
R5	unidade 2 andar	55	Anúncio	R\$ 301 984,00	40	R\$ (15 099,20)	R\$ 5 216,09
R6						R\$ -	
R7						R\$ -	

15.2. Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais 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.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$

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

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:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

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 DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)			
Endereço do IA:	av julio buono		
Terreno (m²):	922		
Construção (m²):	55	Idade do IA:	40

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA PTAM MBP 201/2024

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 m ² de Venda (homogeneizado)
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 5 090,91
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 5 454,55
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 4 909,09
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 5 510,00
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 5 216,09
40		0				R\$ -
40		0				R\$ -
40		0				R\$ -
40		0				R\$ -
40		0				R\$ -
Total:						R\$ 26 180,63
Média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 5 236,13
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:						R\$ 287 986,96

15.3. Resultado auferido

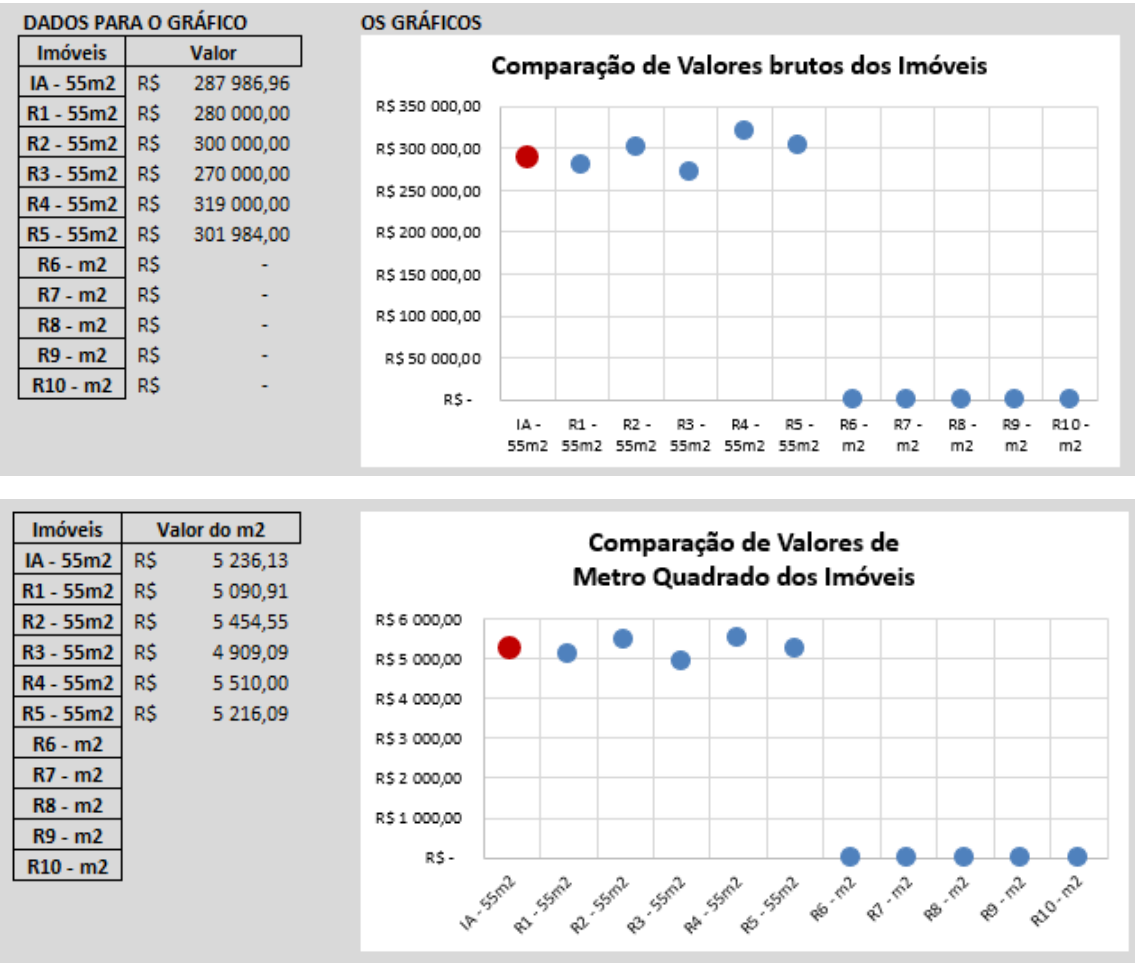
Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 287.986,96

16. 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, 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 pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

MBP 101/2024 PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA



17. 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, considerá-las, especificamente para este caso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DE BRITO PINTO, protocolado em 27/09/2024 às 20:02, sob o número WSA24704706419. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1022338-45.2023.8.26.0001 e código 9plFyHfB.

18. 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\$ 287.986,96 (DUZENTOS E OITENTA SE SETE MIL E NOVECENTOS E OITENTA E SEIS REAIS, E NOVENTA E SEIS CENTAVOS).

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 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 necessário. Atenciosamente

MÁRCIO DE BRITO PINTO

CRECI - 270752/SP

19. ANEXOS

20.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: MÁRCIO DE BRITO PINTO
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI: 270752-F - 2ª Região (São Paulo)
- Endereço: Rua Ministro Godoy 603 – apto 142, perdizes- São Paulo, SP.
- Telefone: (11) 93376-1973
- E-mail: marcio@investem.com.br

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2023;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2023.

Formação Acadêmica

- Direito
- Corretor de seguros

19.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

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

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	70
		FINO ou LUXO	60
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

19.3. Tabela de Estados de Conservação

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

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA MBP 101/2024

19.4. Tabela de Ross-Heidecke

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