

LAUDO PERICIAL

(Imóvel I)

Processo 0009835-40.2022.8.26.0196

EXEQUENTE: JAIME LUIZ PREZOTTO

EXECUTADO: Adilson de Souza

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 Nazareth Baidarian, nº 3098, Apto. nº 01 – Jardim Integração – 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

SUMÁRIO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	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	9
11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	9
12. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	10
12.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	10
12.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	11
12.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3	11
12.4. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4	12
12.5. R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 5	12
13. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	13
13.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA	13
14. CONCLUSÃO	15
15. ANEXOS	16
15.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER	16
15.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS	17
15.3. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO	18
15.4. TABELA DE ROSS-HEIDECKE	19
15.5. CERTIDÃO DE VALOR VENAL	20

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 Valor de Mercado para VENDA do imóvel objeto desta avaliação.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – OGS010720261

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 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 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.

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;
 CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil;
 CUB/m² – Custo Unitário Básico da Construção Civil por metro quadrado;
 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);
 m² – 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 Nazareth Baidarian, nº 3098, Apto. 01 – Condomínio Residencial Mirante do Sol – Franca/SP, no bairro Jardim Integração, devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Franca como contribuinte municipal nº 01.1.12.04.006.11.01, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 69.756 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Franca, nos seguintes termos:

“**IMÓVEL: UM APARTAMENTO**, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, designado apartamento nº 01, localizado no pavimento térreo, no “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DO SOL**”, com frente para a **RUA NAZARETH BAIDARIAN nº 3098** esquina com a **AVENIDA PROFESSOR NICOLAU DEL MONTE**, edificado sobre o lote nº 11 da quadra nº 26, no loteamento denominado **JARDIM INTEGRAÇÃO**, com uma área útil construída de 70,66 m², área comum coberta construída de 4,40 m², área total construída de 75,06 m², área privativa descoberta de 6,52 m², área comum descoberta de 21,5833 m², com a participação na área comum do terreno de

17,661325% e direito de uso de uma vaga de estacionamento descoberta de uso comum localizada no térreo com capacidade para um veículo de passeio cada vaga, no estacionamento coletivo, confrontando pela frente com as escadas de acesso e apartamento nº 02, pelo lado esquerdo com parte do lote nº 10, pelo lado direito com a área do condomínio e aos fundos com a área do condomínio”.

7. VISTORIA

Este subscritor compareceu ao imóvel em 01/07/2026 para realização da vistoria pericial. Contudo, não foi possível o acesso ao seu interior, impossibilitando a inspeção interna.

Em razão dessa circunstância, e conforme autorização judicial, a presente avaliação foi elaborada de forma indireta, com base nas características externas observadas em diligência, informações constantes da matrícula imobiliária, dados do cadastro imobiliário municipal, pesquisa de mercado e demais elementos técnicos disponíveis.

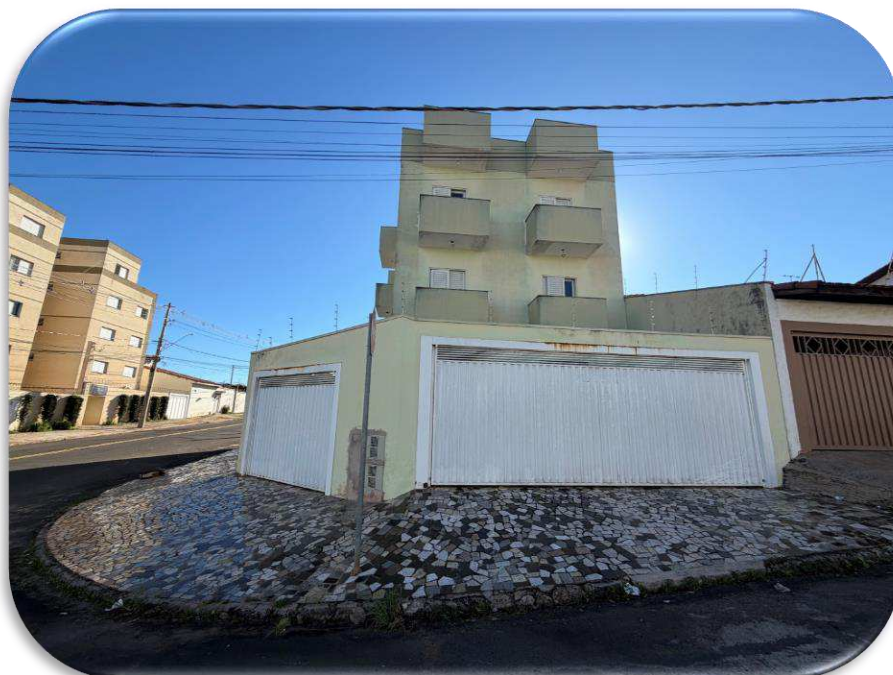
8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

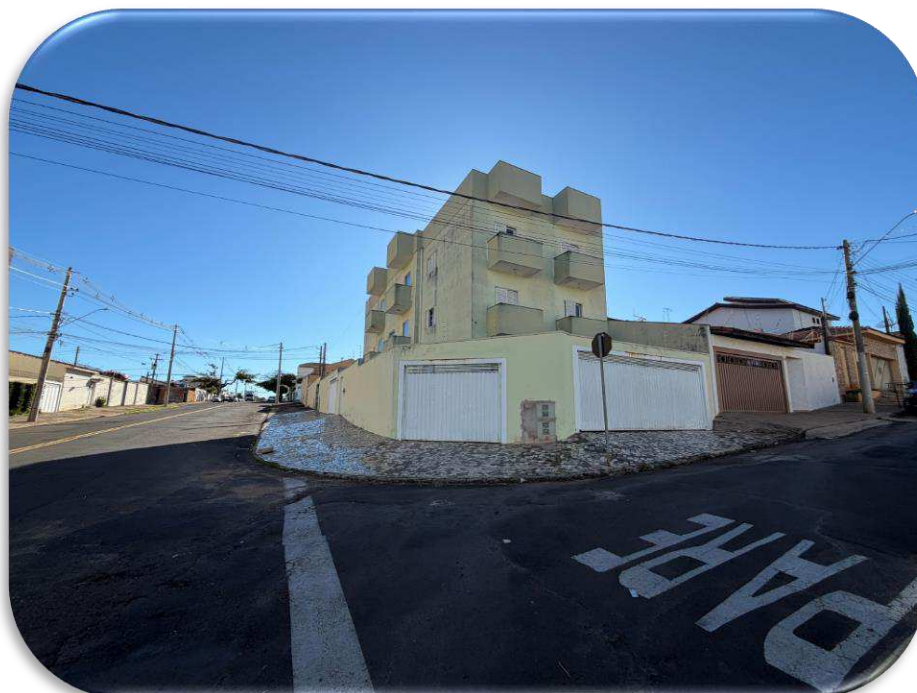
Sobre a Edificação

Posição em relação à rua	Esquina
Quantidade de torres/blocos	1 bloco
Quantidade de andares	3 (T + 2)
Quantidade de unidades	6 apartamentos
Entrada social de pedestre	1
Entrada de veículo	3
Portaria	Não

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL







10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado à *Rua Nazareth Baidarian, nº 3098, Apto. 01 – Jardim Integração – Franca/SP*, num quarteirão entre a Avenida Professor Nicolau del Monte e a Rua Hipólito Antônio Pinheiro, local que apresenta as seguintes características.

- Sobre a Região:
 - o Principal Avenida próxima: Av. Chico Júlio
- Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1 mil metros):
 - o vários Pontos de ônibus
 - o mercados, padarias e farmácias
- Infraestrutura e serviços públicos:
 - o Rua pavimentada
 - o Rede de gás, água e esgoto
 - o Rede de telefonia e internet
 - o Rede de eletricidade
 - o Rede de TV a cabo

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Earth. Link: https://earth.google.com/web/search/rua+nazareth+naidarian+3098/@-20.52178775,-47.41530186,988.86868646a,296.95594581d,35y,0h,0t,0r/data=CiwiJgokCb-PkwaFjTTAEV6Sp2yYjzTAGWQOA4eRskfAIXJT3jtxtUfAQgIIAToDCgEwQgIIAEoNCP_____wEQAA?authuser=0, acessado em 11/06/2026.

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 5 (cinco) imóveis localizados no mesmo bairro, 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



98 m² – Anunciado à venda por R\$ 260.000,00

Imóvel anunciado pela imobiliária Localliza Gold. Tel. (16) 3409-4388

12.2. R2 – Imóvel Referencial 2



86 m² – Anunciado à venda por R\$ 289.000,00

Imóvel anunciado pela corretora Mariane. Tel. (16) 99149-4797

12.3. R3 – Imóvel Referencial 3



95 m² – Anunciado à venda por R\$ 377.000,00

Imóvel anunciado por Artefatto Imóveis. Tel. (16) 99640-5930

12.4. R4 – Imóvel Referencial 4



80 m² – Anunciado à venda por R\$ 300.000,00

Imóvel anunciado por GPS Negócios Imobiliários. Tel. (16) 99975-9756

12.5. R5 – Imóvel Referencial 5



86 m² – Anunciado à venda por R\$ 290.000,00

Imóvel anunciado por CV Lopes. Tel. (16) 3722-5955

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 para a 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 R1, R2, R3, R4 e R5, foi aplicada redução de 5% (cinco por cento) para adequação dos preços, estimando-se o preço de fechamento da transação. Para tanto, utilizou-se a seguinte fórmula:

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

A tabela a seguir apresenta o “Fator redutor de negociação” a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco 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	Jardim Integração	98	Anúncio	R\$ 260.000,00	- R\$ 13.000,00	R\$ 247.000,00	R\$ 2.520,40
R2	Jardim Integração	86	Anúncio	R\$ 289.000,00	- R\$ 14.450,00	R\$ 274.550,00	R\$ 3.192,44
R3	Jardim Integração	95	Anúncio	R\$ 377.000,00	- R\$ 18.850,00	R\$ 358.150,00	R\$ 3.770,00
R4	Jardim Integração	80	Anúncio	R\$ 300.000,00	- R\$ 15.000,00	R\$ 285.000,00	R\$ 3.562,50
R5	Jardim Integração	86	Anúncio	R\$ 290.000,00	- R\$ 14.500,00	R\$ 275.500,00	R\$ 3.203,48
Total:							R\$ 16.248,82
Média do preço de venda por m² já adequado e homogeneizado:							R\$ 3.249,76

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Construção (m²):

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\$ 243.732,00
---	-----------------------

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\$ 1.268,00 (0,520243546 %)*, **conclui-se o seguinte Valor Mercadológico de Venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.**

**VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 245.000,00
(duzentos e quarenta 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, 03 de julho de 2026.



OTÁVIO AUGUSTO GUSMÃO STEFANI
CRECI SP 230840-F
CNAI 039184



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SELO CERTIFICADOR DIGITAL Nº 137400

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando

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

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

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.

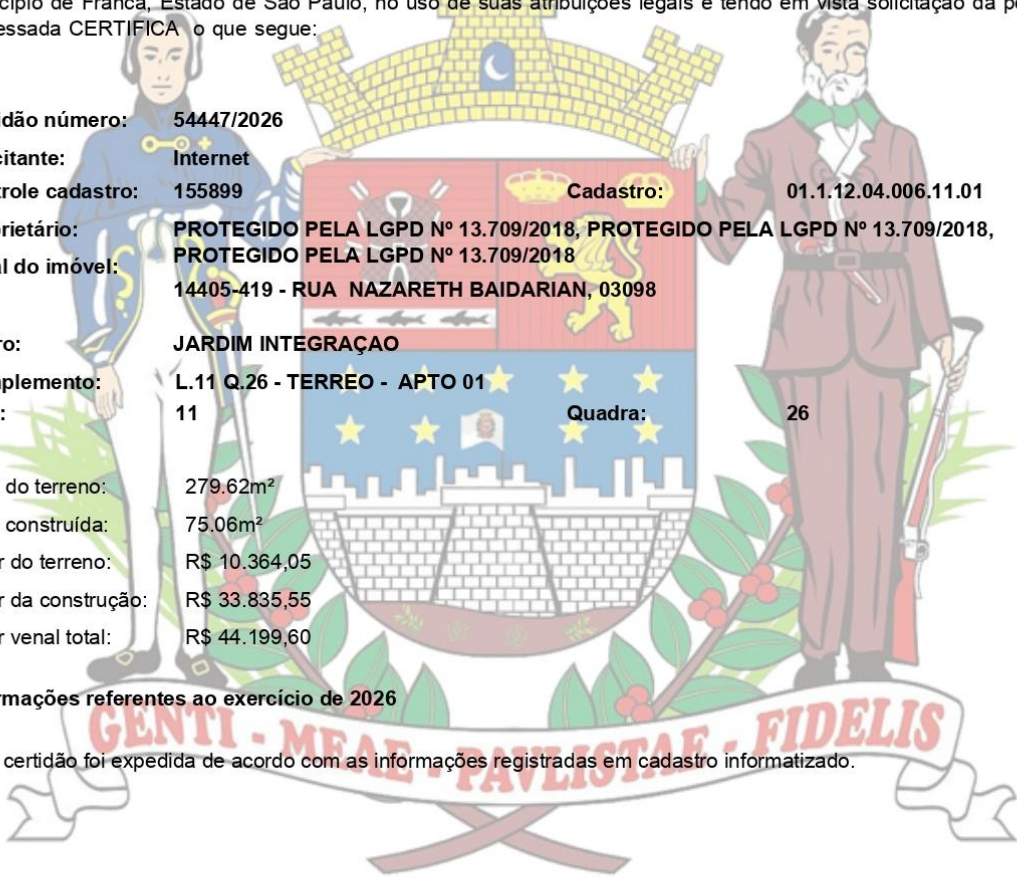
Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

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

15.4. 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	34,60	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

15.5. Certidão de Valor Venal

 PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCA SECRETARIA DE FINANÇAS	
Certidão de Valor Venal do IPTU Nº 54447/2026	
AOS, Onze (11) dias do mês de Junho (06) do ano de dois mil e vinte e seis (2026), A Secretaria de Finanças do Município de Franca, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e tendo em vista solicitação da pessoa interessada CERTIFICA o que segue:	
Certidão número: 54447/2026 Solicitante: Internet Controle cadastro: 155899 Proprietário: PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018, PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018, Local do imóvel: 14405-419 - RUA NAZARETH BAIDARIAN, 03098 Bairro: JARDIM INTEGRAÇÃO Complemento: L.11 Q.26 - TERREO - APTO 01 Lote: 11	Cadastro: 01.1.12.04.006.11.01 Quadra: 26
Área do terreno: 279.62m² Área construída: 75.06m² Valor do terreno: R\$ 10.364,05 Valor da construção: R\$ 33.835,55 Valor venal total: R\$ 44.199,60	
Informações referentes ao exercício de 2026 Esta certidão foi expedida de acordo com as informações registradas em cadastro informatizado.	
	
FRANCA, 11 de Junho de 2026	
Data Geração: 11/06/2026	Data Emissão: 11/06/2026
A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço: https://franca.siltecnologia.com.br/loginWeb.jsp?execobj=ServicosWebSite	
Chave validação: TRAFN-VRMNO Número da Certidão: 54447/2026 Controle: 155899	Verifique a autenticidade aqui: 