



**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
**Perito-Avaliador Judicial**

**Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005**  
**Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP**

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 21ª**  
**VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

**Ação de Cobrança de Honorários Advocatícios**  
**Processo Digital nº 1022374-96.2014.8.26.0100**

**JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP nº 1636, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **REBOUÇAS ADVOGADOS** move em face de **AGROSTAR DO BRASIL COMÉRCIO, REPRESENTAÇÕES, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. E OUTRO** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, tendo vistoriado o imóvel objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

### **1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

O signatário foi honrado com a nomeação de fl. 626 para avaliar o imóvel descrito no Termo de Penhora de fl. 624, conforme transcrição que segue: **“UMA ÁREA de terreno com 21.500m<sup>2</sup>, situada no bairro do Moçamba, do Distrito de Araçariguama, do município de São Roque-SP, matrícula 7810 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Roque-SP, de propriedade de CIOLA COMPLEXO INDUSTRIAL DE ÓLEO E ÁCIDO GRAXO LTDA.”**

### 1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

### 2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

<b>TIPO DO IMÓVEL</b>	Área Industrial com Benfeitorias
<b>LOCAL</b>	Rodovia Presidente Castelo Branco, KM 58 - Bairro Mombaça – São Roque/SP
<b>MATRÍCULA</b>	7810 – CRI e Anexos de São Roque
<b>CONTRIBUINTE</b>	10200400 01.09811.0001.001.001
<b><u>QUADRO DE ÁREAS</u></b> Frente.....222,80m – Rodovia Castelo Branco Profundidade Média.....96,50m Área Terreno.....21.500,00m <sup>2</sup> Área Total Construída.....1.958,84m <sup>2</sup> <b>NOTA:</b> Áreas extraídas da respectiva matrícula e dados cadastrais do imóvel na Prefeitura da Estância Turística de São Roque – SP	
<b>VALOR DE MERCADO: R\$ 6.760.000,00</b>	
<b>DATA DA AVALIAÇÃO: 01/03/2017</b>	

### 3.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado do imóvel constituído por terreno e benfeitorias nesta data, não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações, etc.

#### 4.0 - METODOLOGIA – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

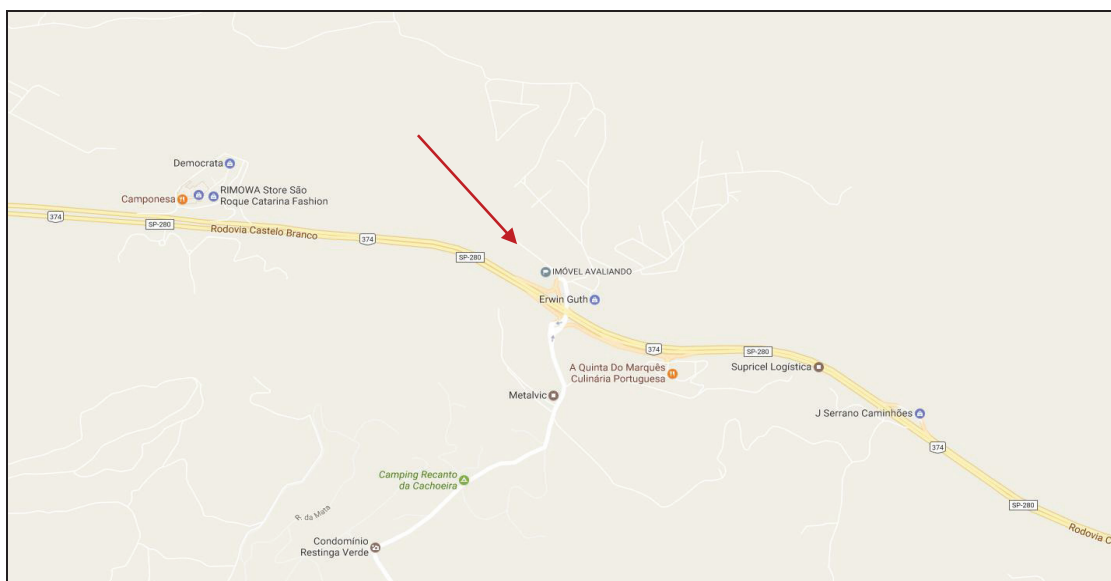
Para determinação do valor do imóvel será utilizado o **Método Evolutivo**, conjugando-se dois métodos distintos: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pelo qual será avaliado o **terreno**, e o **Método de Quantificação do Custo de Benfeitorias**, pelo qual serão avaliadas as **benfeitorias**, empregando-se basicamente o Custo Unitário Padrão da Construção Civil – CUB.

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é a metodologia mais adequada ao presente caso e define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados, ou seja, consiste basicamente na determinação do **valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes**.

Do valor médio das ofertas **serão deduzidos 10% (dez por cento)**, denominado **Fator Oferta**, tendo em vista a flexibilidade dos negócios, a fim de evitar a superestimativa da mesma, pois, segundo a Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deve ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado e, na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

O **Método de Quantificação de Custo** ou **Método do Custo de Reedição**, é utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias ou custo de reprodução, no qual o custo das benfeitorias é estimado pela reprodução dos custos de seus componentes, com base em orçamentos ou a partir de um **custo unitário básico**.

#### 5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### 5.1 – VISTORIA DO IMÓVEL

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, o signatário vistoriou o imóvel, não vislumbrando qualquer atividade industrial em seu interior, tirando diversas fotografias, apresentadas a seguir, as quais ilustram e concedem boa noção do imóvel em questão.



**FOTO Nº 01**

Vista aérea do imóvel avaliando  Google Earth  
Rodovia Castelo Branco, Km 58



**FOTO Nº 02**

Vista parcial Rodovia Presidente Castelo Branco, Km 58  
Alça de acesso ao imóvel avaliando – Viaduto Ewaldo T. do Amaral



**FOTO Nº 03**

**Vista parcial do imóvel às margens da Rodovia Castelo Branco sentido Capital-Interior**



**FOTO Nº 04**

**Vista parcial estrada de servidão pavimentada  
Portão de acesso ao imóvel avaliando**



**FOTO Nº 05**

**Vista parcial da entrada para o galpão denominado Fábrica 2  
Ano da Construção 2005**



**FOTO Nº 06**  
**Vista parcial galpão Fábrica 2**



**FOTO Nº 07**  
**Vista parcial interior do galpão Fábrica 2**



**FOTO Nº 08**  
**Vista parcial dependência no interior do galpão Fábrica 2**



**FOTO Nº 09**  
**Vista parcial galpão denominado Fábrica 1**  
**Ano de Construção 1979**



**FOTO Nº 10**  
**Vista parcial galpão Fábrica 1 – detalhe telhado e fechamento danificados**



**FOTO Nº 11**  
**Vista parcial interior galpão Fábrica 1 – aparentando abandono**



**FOTO N° 12**  
**Vista parcial interior galpão Fábrica 1 – péssimo estado geral de conservação**



**FOTO N° 13**  
**Vista parcial dependência no interior do galpão Fábrica 1**



**FOTO N° 14**  
**Vista parcial detalhe piso danificado Fábrica 1**



## 5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rodovia Presidente Castelo Branco**, também denominada **SP-280** ou **BR-374**, é a principal ligação entre a Região Metropolitana de São Paulo e o Centro-Oeste Paulista situando-se, no trecho em consideração, na Cidade de São Roque, tendo perfil plano, dotada de Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo e Rede Telefônica.

O **Bairro Mombaça**, onde está localizado o imóvel avaliando, situa-se às margens da Rodovia Presidente Castelo Branco, tratando-se de Zona Mista (Industrial e Residencial), o qual alcançou significativa valorização devido sua proximidade ao futuro aeroporto “São Paulo Catarina Aeroporto Executivo”, bem como ao centro de compras “Catarina Fashion Outlet”.

## 5.3 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de área industrial com 21.500m<sup>2</sup>, localizada no Km 58 da Rodovia Castelo Branco, com frente de 222,80m para a rodovia, acesso a 200m da rodovia, defronte ao trevo, com benfeitorias para uso industrial consistentes em dois galpões (denominados Fábrica 1: construído no ano de 1979, com 1.047,24m<sup>2</sup>, em mau estado de conservação; e Fábrica 2: construído no ano de 2005, com 911,60m<sup>2</sup>, em razoável estado de conservação, necessitando de reparos simples a importantes) e demais dependências, com estacionamento, área de manobra e acesso para caminhões, perfazendo o total de 1.958,84m<sup>2</sup> de área construída.

## 6.0 – VALOR VENAL DO IMÓVEL AVALIANDO

O Valor Venal do imóvel avaliando junto à Prefeitura da Estância Turística de São Roque, **Inscrição Predial nº 10200400**, é de **R\$ 636.739,00 (seiscentos e trinta e seis mil e setecentos e trinta e nove reais)**, referência ano 2017 (Certidão nº 2009/2017 - anexa), que não usaremos como parâmetro, mas apenas como referência e preço mínimo, tendo em vista não retratar o valor praticado pelo mercado imobiliário.

## 7.0 – DA AVALIAÇÃO DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO


Para apurar o valor do **Terreno** será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tendo como base o programa **Censum**, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP e amplamente utilizado por Corretores de imóveis e Peritos Avaliadores Judiciais.

**8.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS**

R1		
Data:	Fev/2017	Tipo: <b>TERRENO ÁREA INDUSTRIAL</b>
Estado:	SP	Município: ARAÇARIGUAMA
<b>Endereço:</b>	<b>ROD. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, KM 54 – A 700M DA RODOVIA</b>	
<b>Melhoramento Urbano:</b>	_____	
<b>Melhorias:</b>	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Rede Telefônica	
<b>Dados Econômicos:</b>	_____	
Modalidade:	Venda	Natureza: Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 3.975.000,00</b>	
<b>Dados do Terreno:</b>	_____	
<b>Área:</b>	<b>15.000 m<sup>2</sup></b>	
Topografia:	Terreno plano	
Características:	Área industrial ZUP1, totalmente plano, no asfalto	
<b>Fonte de Informação:</b>	_____	
Contato:	SR. VALDEMIR	Site: _____
Imobiliária:	PINHEIRO IMÓVEIS - CRECI 28.657-J (ARAÇARIGUAMA/SP)	Fone: (11) 4136-3611
Código do Imóvel:	Id.141	
		
VV	M <sup>2</sup>	CM <sup>2</sup>
R\$ 3.975.000,00	15.000	R\$ 265,00


**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
**Perito-Avaliador Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005**  
**Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP**

fls. 655

R2		
Data:	Fev/2017	Tipo: <b>TERRENO ÁREA INDUSTRIAL</b>
Estado:	SP	Município: ARAÇARIGUAMA
<b>Endereço:</b>	<b>ROD. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, KM 53,5 – A 800M DA RODOVIA</b>	
<b>Melhoramento Urbano:</b>		
<b>Melhorias:</b>	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Rede Telefônica</b>	
<b>Dados Econômicos:</b>		
Modalidade:	Venda	Natureza: <b>Oferta</b>
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 8.525.000,00</b>	
<b>Dados do Terreno:</b>		
<b>Área:</b>	<b>28.458 m<sup>2</sup></b>	
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	
Características:	<b>Distrito industrial de Araçariguama, fácil acesso, próximo ao trevo</b>	
<b>Fonte de Informação:</b>		
Contato:	SR. ISMAR	Site:
Imobiliária:	OCUPANTES CONS. IMOB. CRECI 19069-J-SP	Fone: (11) 3500-8175
Código do Imóvel:	Cd. b2f6f0	
		
VV	M <sup>2</sup>	CM <sup>2</sup>
R\$ 8.525.000,00	28.458	R\$ 289,97

**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
**Perito-Avaliador Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005**  
**Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP**


fls. 656

R3			
Data:	Fev/2017	Tipo:	TERRENO ÁREA INDUSTRIAL
Estado:	SP	Município:	SÃO ROQUE
<b>Endereço:</b>	<b>ROD. RAPOSO TAVARES, KM 64 – A 100M DA RODOVIA RAPOSO TAVARES E A 7 KM DA ROD. PRES. CASTELO BRANCO</b>		
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Rede Telefônica		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 3.000.000,00</b>		
Dados do Terreno:			
<b>Área:</b>	<b>15.000 m<sup>2</sup></b>		
Topografia:	Terreno plano		
Características:	Acesso asfaltado, local com outras indústrias já instaladas e em funcionamento, Bairro Marmeleiro		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. VANDERLEI	Site:	
Imobiliária:	IMOBILIÁRIA CASA GRANDE - CRECI 20.328-J (SÃO ROQUE)	Fone:	(11) 4712-4899
Código do Imóvel:	Cd. 11.172		
			
VV	M <sup>2</sup>	CM <sup>2</sup>	
R\$ 3.000.000,00	15.000	R\$ 200,00	

R4		
Data:	Fev/2017	Tipo: <b>TERRENO ÁREA INDUSTRIAL</b>
Estado:	SP	Município: SÃO ROQUE
<b>Endereço:</b>	<b>ROD. RAPOSO TAVARES, KM 63 – A 1KM DA RODOVIA RAPOSO TAVARES E A 14 KM DA ROD. PRES. CASTELO BRANCO</b>	
<b>Melhoramento Urbano:</b>		
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Rede Telefônica	
<b>Dados Econômicos:</b>		
Modalidade:	Venda	Natureza: Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 2.200.000,00</b>	
<b>Dados do Terreno:</b>		
<b>Área:</b>	<b>11.000 m<sup>2</sup></b>	
Topografia:	Plano e declive	
Características:	Com certidão de uso para vários tipos de indústrias, possibilidade de platô com mais de 8.000m <sup>2</sup>	
<b>Fonte de Informação:</b>		
Contato:	SR. VANDERLEI	Site:
Imobiliária:	IMOBILIÁRIA CASA GRANDE - CRECI 20.328-J (SÃO ROQUE)	Fone: (11) 4712-4899
Código do Imóvel:	Cd. 8788	
		
<b>VV</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>CM<sup>2</sup></b>
R\$ 2.200.000,00	11.000	R\$ 200,00


**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
**Perito-Avaliador Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005**  
**Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP**

fls. 658

R5			
Data:	Fev/2017	Tipo:	TERRENO ÁREA INDUSTRIAL
Estado:	SP	Município:	ARAÇARIGUAMA
<b>Endereço:</b>	<b>ROD. PRES. CASTELO BRANCO, KM 50,5 – A 3 KM DA RODOVIA</b>		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Rede Telefônica		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 5.999.000,00</b>		
Dados do Terreno:			
<b>Área:</b>	<b>16.090 m<sup>2</sup></b>		
Topografia:	Terreno plano		
Características:	Com um galpão de 112m <sup>2</sup> e uma casa de 80m <sup>2</sup>		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. MAGALI	Site:	
Imobiliária:	AJ RODRIGUES ASS. IMOB. - CRECI 106207-F (SÃO ROQUE)	Fone:	(11) 4713-1962
Código do Imóvel:	Cd. 25.891		
			
<b>VV</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>CM<sup>2</sup></b>	
R\$ 5.999.000,00	16.090	R\$ 372,84	

**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
**Perito-Avaliador Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005**  
**Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP**

fls. 659

R6			
Data:	Fev/2017	Tipo:	TERRENO ÁREA INDUSTRIAL
Estado:	SP	Município:	ARAÇARIGUAMA
<b>Endereço:</b>	<b>ROD. PRES. CASTELO BRANCO, KM 54 – A 1 KM DA RODOVIA</b>		
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Rede Telefônica		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 3.808.000,00</b>		
<b>Dados do Terreno:</b>			
<b>Área:</b>	<b>13.600 m<sup>2</sup></b>		
Topografia:	Terreno plano		
Características:	Situada no Distrito Industrial de Araçariguama		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	SR. MORAES	Site:	
Imobiliária:	IMOB CATARINA.COM – CRECI 172431	Fone:	(11) 4136-1145
Código do Imóvel:	Cd. 0046		
			
VV	M <sup>2</sup>	CM <sup>2</sup>	
R\$ 3.808.000,00	13.600	R\$ 280,00	

## 9.0 – METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor de venda do imóvel avaliando **Terreno**, foi utilizado como base o Programa Censum, considerando as ofertas coletadas no mercado imobiliária da região que serviram de referenciais, chamadas de **R1**.

A homogeneização dos dados para conclusão do valor do imóvel avaliando terreno (**IAT**) deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais, pela área total (**AT**).

Será aplicado o **Fator Oferta**, sendo **deduzidos 10% (dez por cento)** no resultado das coletas, a fim de evitar a superestimativa da mesma (item 4.0), conforme segue.

## 10.0– RESULTADO DAS COLETAS

### R1

VALOR	AREA TERRENO	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 3.975.000,00	15.000m <sup>2</sup>	R\$ 265,00

### R2

VALOR	AREA TERRENO	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 8.525.000,00	28.458m <sup>2</sup>	R\$ 289,97

### R3

VALOR	AREA TERRENO	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 3.000.000,00	15.000m <sup>2</sup>	R\$ 200,00

### R4

VALOR	AREA TERRENO	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 2.200.000,00	11.000m <sup>2</sup>	R\$ 200,00

### R5

VALOR	AREA TERRENO	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 5.999.000,00	16.090m <sup>2</sup>	R\$ 372,84



**R6**

VALOR	AREA TERRENO	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 3.808.000,00	13.600	R\$ 280,00

SOMATÓRIO	
VGV – VALOR GLOBAL VENDA	AREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 27.507.000,00	99.148 Metros Quadrados

#### 11.0– CALCULO DO IAT (IMÓVEL AVALIANDO TERRENO)

Soma R1 = VGL/V ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 = VM × área total da edificação do IA – Fator Oferta (0,9) = IAT

$$R1 = R\$ 27.507.000,00 \div 99.148m^2 \div 1 = R\$ 277,43/m^2$$

$$R1 = 0,9 \times R\$ 277,43 = R\$ 249,68/m^2$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 249,68	21.500m <sup>2</sup>	R\$ 5.368.120,00

$$IAT = R\$ 249,68 \times 21.500m^2 = R\$ 5.368.120,00$$

#### ABREVIATURAS UTILIZADAS

IAT - Imóvel Avaliando Terreno  
M<sup>2</sup> - Metro Quadrado  
R(N) - Referenciais  
VL / V - Valor da Locação/ Venda  
CM<sup>2</sup> - Custo por Metro Quadrado  
VGL / V - Valor Global da Locação/Venda  
VM - Valor Médio  
FO - Fator Oferta

## 12.0 – VALOR DO TERRENO

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento, avaliando o **Terreno** referente à Matrícula 7810 do CRI de São Roque em

**R\$ 5.370.000,00**  
**(CINCO MILHÕES E TREZENTOS E SETENTA MIL REAIS)**

## 13.0 – DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS – MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO OU MÉTODO DO CUSTO DE REEDIÇÃO A PARTIR DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB

Através do Método do Custo de Reedição, o custo das benfeitorias é estimado pela reprodução dos custos de seus componentes, com base em orçamentos ou a partir de um **custo unitário básico**, em função do nível de fundamentação da avaliação, devendo ser especificados os efeitos do desgaste físico, se houver. **O resultado da subtração entre o custo de reprodução e a parcela relativa à depreciação, fornece o custo de reedição da benfeitoria.**

A estimação dos custos, pelo orçamento sumário, é feita com base em custos tabelados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil – SINDUSCON, CUB Padrão R8-N.

### 13.1 – DEPRECIAÇÃO PELO MÉTODO DE ROSS/HEIDECKE - CONSIDERAÇÕES

Trata-se de método usual na avaliação imobiliária, onde deverá ser considerada a depreciação do imóvel em face da **idade aparente, obsolescência, estado de conservação e tipo de acabamento.**

Após identificar o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (**Foc**).

O **Coefficiente de Depreciação (Foc)** será determinado através da seguinte equação:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

**R** = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na **Tabela 1** (abaixo)

**K** = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1-r)}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECK: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Para alcançar o coeficiente “K”, foi estabelecida uma relação percentual entre a idade da edificação (**le**) e sua vida referencial (**lr**), bem como seu estado de conservação, obtido na **Tabela 2** (abaixo)

Assim, obtido o Foc, pode-se calcular o **valor da benfeitoria**, através da seguinte fórmula:

$$\text{VB} = \text{Área (m}^2\text{)} * \text{R8N} * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

**VB** = Valor da Benfeitoria

**Área** = Área Total Construída

**CUB R8N** = Índice Sinduscon/SP – Secovi/SP

**Valor Unitário** = Coeficiente Referente ao Padrão Construtivo

**Foc** = Fator de Adequação ao Obsolescimento e Estado de Conservação

**TABELA 1**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		<b>MÉDIO</b>	<b>80</b>	<b>20</b>
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

ESTADO	DEPRECIÇÃO
<b>a) Novo</b>	<b>0,00</b>
<b>b) Entre novo e regular</b>	<b>0,32</b>
<b>c) Regular</b>	<b>2,52</b>
<b>d) Entre regular e reparos simples</b>	<b>8,09</b>
<b>e) Reparos simples</b>	<b>18,10</b>
<b>f) Entre reparos simples e importantes</b>	<b>33,20</b>
<b>g) Reparos importantes</b>	<b>52,60</b>
<b>h) Entre reparos importantes e sem valor</b>	<b>75,20</b>
<b>i) Sem valor</b>	<b>100,00</b>

**JOSÉ LUIZ TOSCANO**  
Perito-Avaliador Judicial

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005  
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

fls. 665

O fator **K** é obtido da **tabela 2**, abaixo, mediante dupla entrada, onde:

→ na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (**Ie**), e a vida referencial (**Ir**) relativo ao padrão dessa construção.

→ na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

**TABELA 2**

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0.99	0.987	0.96	0.910	0.811	0.661	0.46	0.24
4	0.97	0.976	0.95	0.900	0.802	0.654	0.46	0.24
6	0.96	0.965	0.94	0.890	0.793	0.647	0.45	0.24
8	0.95	0.954	0.93	0.879	0.784	0.639	0.45	0.23
10	0.94	0.942	0.92	0.869	0.774	0.631	0.44	0.23
12	0.93	0.930	0.90	0.857	0.764	0.623	0.44	0.23
14	0.92	0.917	0.89	0.846	0.754	0.615	0.43	0.22
16	0.90	0.904	0.88	0.834	0.743	0.606	0.43	0.22
18	0.89	0.891	0.87	0.821	0.732	0.597	0.42	0.22
20	0.88	0.877	0.85	0.809	0.721	0.588	0.41	0.21
22	0.86	0.863	0.84	0.796	0.709	0.578	0.41	0.21
24	0.85	0.848	0.83	0.782	0.697	0.569	0.40	0.21
26	0.83	0.834	0.81	0.769	0.685	0.559	0.39	0.20
28	0.82	0.818	0.80	0.754	0.672	0.548	0.38	0.20
30	0.80	0.802	0.78	0.740	0.659	0.538	0.38	0.20
32	0.78	0.786	0.76	0.725	0.646	0.527	0.37	0.19
34	0.77	0.770	0.75	0.710	0.632	0.516	0.36	0.19
36	0.75	0.753	0.73	0.694	0.619	0.504	0.35	0.18
38	0.73	0.735	0.71	0.678	0.604	0.493	0.35	0.18
40	0.72	0.718	0.70	0.662	0.590	0.481	0.34	0.17
42	0.70	0.700	0.68	0.645	0.575	0.469	0.33	0.17
44	0.68	0.681	0.66	0.628	0.560	0.456	0.32	0.16
46	0.66	0.662	0.64	0.610	0.544	0.444	0.31	0.16
48	0.64	0.643	0.62	0.593	0.528	0.431	0.30	0.16
50	0.62	0.623	0.60	0.574	0.512	0.418	0.29	0.15
52	0.60	0.603	0.59	0.556	0.495	0.404	0.28	0.15
54	0.58	0.582	0.56	0.537	0.478	0.390	0.27	0.14
56	0.56	0.561	0.54	0.518	0.461	0.376	0.26	0.14
58	0.54	0.540	0.52	0.498	0.444	0.362	0.25	0.13
60	0.52	0.518	0.50	0.478	0.426	0.347	0.24	0.12
62	0.49	0.496	0.48	0.458	0.408	0.333	0.23	0.12
64	0.47	0.474	0.46	0.437	0.389	0.317	0.22	0.11
66	0.45	0.451	0.44	0.416	0.370	0.302	0.21	0.11
68	0.42	0.427	0.41	0.394	0.351	0.286	0.20	0.10
70	0.40	0.404	0.39	0.372	0.332	0.271	0.19	0.10
72	0.38	0.380	0.37	0.350	0.312	0.254	0.18	0.09
74	0.35	0.355	0.34	0.327	0.292	0.238	0.16	0.08
76	0.33	0.330	0.32	0.304	0.271	0.221	0.15	0.08
78	0.30	0.305	0.29	0.281	0.250	0.204	0.14	0.07
80	0.28	0.279	0.27	0.257	0.229	0.187	0.13	0.06
82	0.25	0.253	0.24	0.233	0.208	0.170	0.12	0.06
84	0.22	0.226	0.22	0.209	0.186	0.152	0.10	0.05
86	0.20	0.200	0.19	0.184	0.164	0.134	0.09	0.05
88	0.17	0.172	0.16	0.159	0.142	0.115	0.08	0.04
90	0.14	0.145	0.14	0.133	0.119	0.097	0.06	0.03
92	0.11	0.116	0.11	0.107	0.096	0.078	0.05	0.02
94	0.08	0.088	0.08	0.081	0.072	0.059	0.04	0.02
96	0.05	0.059	0.05	0.054	0.048	0.040	0.02	0.01
98	0.03	0.030	0.02	0.027	0.024	0.020	0.01	0.00
100	0.00	0.000	0.00	0.000	0.000	0.000	0.00	0.00

#### 14.0 – BENFEITORIA GALPÃO – FÁBRICA 1

CLASSE	2 – INDUSTRIAL
GRUPO	2.2 – GALPÃO
PADRÃO	2.2.3 – MÉDIO
INTERVALO DE VALORES	0,972 × R8N
CONSERVAÇÃO	Necessitando de reparos importantes (g)
DEPRECIÇÃO (%)	52,60%
IDADE APARENTE/ESTIMADA (Ie)	37 ANOS
VIDA REFERENCIAL ÚTIL (Ir)	80 ANOS
Ie/Ir * 100	46,25%
CUB R8N – JAN/2017 – SECOVI/SP	R\$ 1.295,95
ÁREA CONSTRUÍDA	1.047,24m <sup>2</sup>

#### 14.1 – DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

R = 20% = 0,2 (Tabela 1)

K = 0,315 (Tabela 2)

$$Foc = 0,2 + 0,315 * (1 - 0,2) = 0,452$$

#### 14.2 – CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA GALPÃO FÁBRICA 1

$$VB = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

$$VB = 1.047,24\text{m}^2 * \text{R\$ } 1.295,95/\text{m}^2 * 0,972 * 0,452$$

$$VB1 = \text{R\$ } 596.264,74$$

#### 14.3 – VALOR DA BENFEITORIA GALPÃO FÁBRICA 1

Assim, considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento, avaliando a **Benfeitoria Galpão Fábrica 1** referente à Matrícula 7810 do CRI de São Roque em

**R\$ 597.000,00**

**(QUINHENTO E NOVENTA E SETE MIL REAIS)**

### 15.0 – BENFEITORIA GALPÃO – FÁBRICA 2

<b>CLASSE</b>	<b>2 – INDUSTRIAL</b>
<b>GRUPO</b>	<b>2.2 – GALPÃO</b>
<b>PADRÃO</b>	<b>2.2.3 – MÉDIO</b>
<b>INTERVALO DE VALORES</b>	<b>0,972 × R8N</b>
<b>CONSERVAÇÃO</b>	<b>Necessitando de reparos simples a importantes (f)</b>
<b>DEPRECIACÃO (%)</b>	<b>33,20%</b>
<b>IDADE APARENTE/ESTIMADA (Ie)</b>	<b>11 ANOS</b>
<b>VIDA REFERENCIAL ÚTIL (I<sub>r</sub>)</b>	<b>80 ANOS</b>
<b>IDADE EM % DE VIDA REFERENCIAL</b>	<b>Ie/I<sub>r</sub> * 100 = 13,75%</b>
<b>CUB R8N – JAN/2017 – SECOVI/SP</b>	<b>R\$ 1.295,95</b>
<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>	<b>911,60m<sup>2</sup></b>

### 15.1 – DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

**R = 20% = 0,2 (Tabela 1)**

**K = 0,615 (Tabela 2)**

$$Foc = 0,2 + 0,615 * (1 - 0,2) = 0,692$$



### 15.2 – CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA GALPÃO FÁBRICA 2

$$VB = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

$$VB = 911,60\text{m}^2 * \text{R\$ } 1.295,95/\text{m}^2 * 0,972 * 0,692$$

$$VB2 = \text{R\$ } 794.629,89$$

### 15.3 – VALOR DA BENFEITORIA GALPÃO FÁBRICA 2

Assim, considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento, avaliando a **Benfeitoria Galpão Fábrica 2** referente à Matrícula 7810 do CRI de São Roque em

**R\$ 795.000,00**

**(SETECENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)**

### 16.0 – CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$VI = VT + VB1 + VB2$$

$$VI = R\$ 5.370.000,00 + R\$ 597.000,00 + R\$ 795.000,00 = R\$ 6.762.000,00$$

$$VI = R\$ 6.762.000,00$$

VI = Valor do Imóvel  
VT = Valor do Terreno  
VB1 = Valor da Benfeitoria 1 – Galpão/Fábrica 1  
VB2 = Valor da Benfeitoria 2 – Galpão/Fábrica 2

### 17.0 – VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme cálculos efetuados o signatário avalia o **IMÓVEL LOCALIZADO NO KM 58 DA RODOVIA PRESIDENTE CASTELO BRANCO, TAMBÉM DENOMINADA SP 280 OU BR 374, BAIRRO DO MOMBAÇA, SÃO ROQUE/SP, SOB A MATRÍCULA Nº 7810 DO CRI E ANEXOS DE SÃO ROQUE**, em

**R\$ 6.760.000,00**  
**(SEIS MILHÕES E SETECENTOS E SESSENTA MIL REAIS)**

### 11.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 26 (vinte e seis) folhas somente no anverso, contendo 20 (vinte) fotografias digitais e 01 (um) anexo.

São Paulo, 01 de março de 2017

  
**José Luiz Toscano**

Perito-Avaliador Judicial