

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---

EXMA. SR<sup>a</sup>. DR<sup>a</sup>. JUÍZA DE DIREITO DA 44<sup>a</sup>. VARA CÍVEL DO FORO  
CENTRAL DA CAPITAL

**PROCESSO nº. 1095850-02.2016.8.26.0100**

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos de **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**, requerida por **Banco do Brasil S/A**, contra **Basso Componentes Automotivos Ltda e outros**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio dos presentes

**L A U D O S**

## **I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

**I.1** À fls. 175 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar Laudo de Avaliação de 2 (dois) imóveis.

**I.2** Em 11 de abril de 2017, o signatário realizou a vistoria no imóvel, localizado na Estrada do J. Rocco Canteruccio, nº. 4111, objeto da presente ação, ocasião em que estavam presentes as seguintes pessoas:

- Eng. Tales Rogério Sanches Galache, Assistente Técnico indicado pelo exequente;
- Sr. Maurício Basso, proprietário do imóvel;
- Eng. Lucas Matos Tavares, assistente técnico do perito.

**I.3** Em 23 de maio de 2017, o signatário realizou a vistoria no imóvel, localizado no bairro da Ilha, município de Pilar do Sul, ocasião em que estavam presentes as seguintes pessoas:

- Eng. Luciano Scuglia, Assistente Técnico indicado pelo Exequente
- Sr. Maurício Basso, proprietário do imóvel;
- Eng. Lucas Matos Tavares, assistente técnico do perito.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---

# LAUDO DE AVALIAÇÃO 01

**ESTRADA VELHA DO J. ROCCO CANTERUCCIO, Nº. 4.111,  
PERUS, SÃO PAULO, SP.**



**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

## II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

<b>TIPO DO IMÓVEL:</b>	Terreno com 4 galpões industriais e respectivas unidades de apoio.						
<b>LOCAL:</b>	Estrada Velha do J. Rocco Canteruccio, nº. 4.111, São Paulo, SP.						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>QUADRO DE ÁREAS</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Terreno</td> <td>28.448,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Área Construída</td> <td>5.508,71 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>		<b>QUADRO DE ÁREAS</b>		Área Terreno	28.448,00 m <sup>2</sup>	Área Construída	5.508,71 m <sup>2</sup>
<b>QUADRO DE ÁREAS</b>							
Área Terreno	28.448,00 m <sup>2</sup>						
Área Construída	5.508,71 m <sup>2</sup>						
<p><b>Notas:</b></p> <p><b>1 - Área do terreno extraída das matrículas nº. 77.669, nº. 9.752 e nº. 98.404, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.</b></p> <p><b>2 - Área construída estimada no local e extraída da planta de Regularização da Edificação.</b></p>							
<p><b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:</b> <b>R\$ 20.625.000,00</b> <b>(Vinte milhões seiscientos e vinte e cinco mil reais)</b></p>							
<b>DATA DA AVALIAÇÃO :</b> Maio de 2017							

### III. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do Valor Atual de Mercado do imóvel, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido.

### IV. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

- Método do custo
- Método comparativo de dados de mercado
- Método da renda

O método do custo mensura o quanto seria necessário para repor um determinado bem, através de orçamentos sintéticos ou analíticos.

O método comparativo de dados do mercado consiste em cotejar o bem a partir do tratamento estatístico de outros similares.

Já o método da renda trata de avaliar o bem a partir da sua possibilidade futura de geração de renda, a valoração econômica.

Para determinar o valor de mercado do imóvel, utilizamos o método comparativo direto, com uso do tratamento por fatores, adiante especificado.

### Grau de fundamentação

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando
- Coleta de dados de mercado
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados
- Identificação dos dados de mercado
- Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B (não ultrapassar em 50% os limites observados na amostra, no caso de variáveis proxy ou quantitativas)
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores

No Anexo 02, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau II**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do imóvel.

### Grau de precisão

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. Nos anexos, apresentamos o enquadramento segundo o grau de precisão, conforme a norma citada:

Em Anexo Nº 02, avaliação do imóvel – Grau III – Amplitude de 16,92 %.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

## V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

### V.1 OBJETO

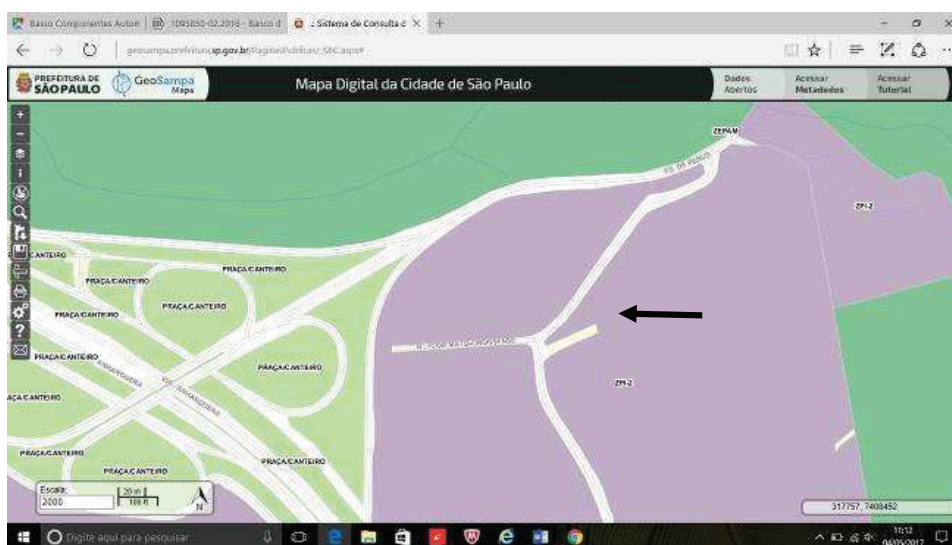
O imóvel objeto do presente Laudo é constituído por 4 galpões industriais, portaria, cabine de força e respectivo terreno.

### V.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na Estrada Velha do J. Rocco Canteruccio, nº. 4.111, no bairro denominado Perus, no município de São Paulo.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Estrada Velha do J. Rocco Canteruccio e Estrada de Perus.

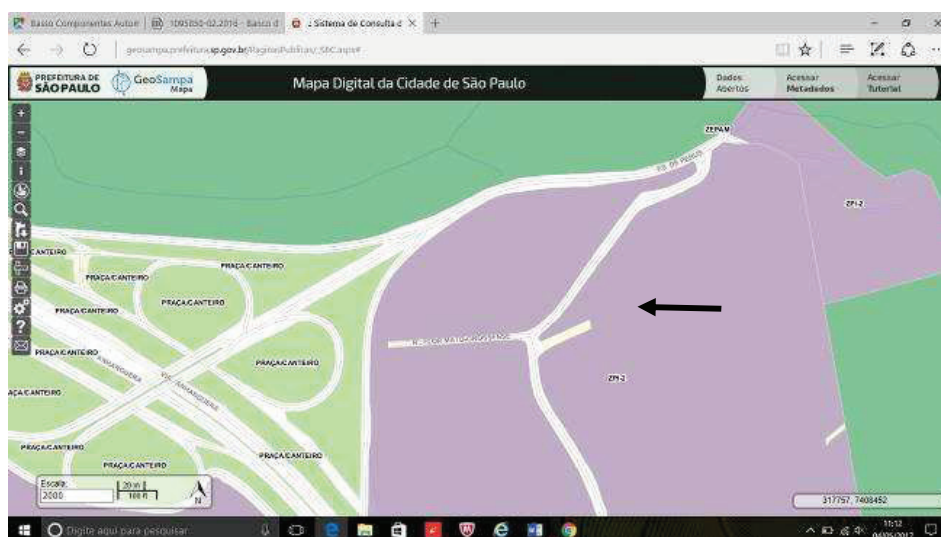
Trata-se da quadra 069 do Setor 206 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.



**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

### V.3 ZONEAMENTO

Após consultarmos os mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, àqueles aos quais temos acesso, constatamos que o imóvel, objeto do presente Laudo está enquadrado em **ZONA ZPI-2, Zona Predominantemente Industrial 2**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILIA CAMARGO MIYASHIRO liberado nos autos em 21/06/2017 às 10:25 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1095850-02.2016-8.26-0100 e código 32CC79B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO ZAMPIER NICOLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/10/2018 às 17:36 , sob o número WJMJ18413841151  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1056004-07.2018.8.26.0100 e código 50F9CF8.



**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

## **V.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL**

### **V.4.1 GERAIS**

#### **V.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO**

A Estrada Velha do J. Rocco Canteruccio, no trecho fronteiro ao imóvel, apresenta-se em leve aclive, pavimentada em asfalto e possui 1 pista de rolamento em duplo sentido com, aproximadamente, 7,00 m de largura de leito carroçável.



Vista parcial da região com destaque para um trecho da Estrada Velha J. Rocco Canteruccio, confrontando com o imóvel avaliando.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---



Outros aspectos da região com destaque para a Estrada Velha do J. Rocco Canteruccio, no trecho de acesso ao imóvel avaliando.



Vista parcial do trecho de acesso ao imóvel avaliando.

#### **V.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**

Trata-se de região homogênea, ocupada por terrenos industriais, galpões industriais, com predominância dos padrões médio e superior, etc., que apresenta característica predominantemente industrial.

#### **V.4.1.3 INFRA-ESTRUTURA URBANA**

O local é servido por asfalto, guias e sarjetas, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), arborização e telefone.

#### **V.4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS**

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pela Estrada de Perus, com destino ao centro e bairros.

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

#### **V.4.2 PARTICULARES**

##### **V.4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

As principais características do imóvel, objeto do presente trabalho, são as a seguir descritas. Fazemos notar, ainda, que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam a descrição que segue.

### V.4.2.2 TERRENO

De acordo com a documentação fornecida e, ainda, vistoria realizada no local, pôde-se constatar que o terreno apresenta-se parte plano, parte em aclive acentuado, com ruas internas pavimentadas, solo seco, formato regular.

Conforme documentação acostada à fls. 80/127, foi possível constatar que o terreno é composto pelas seguintes matrículas:

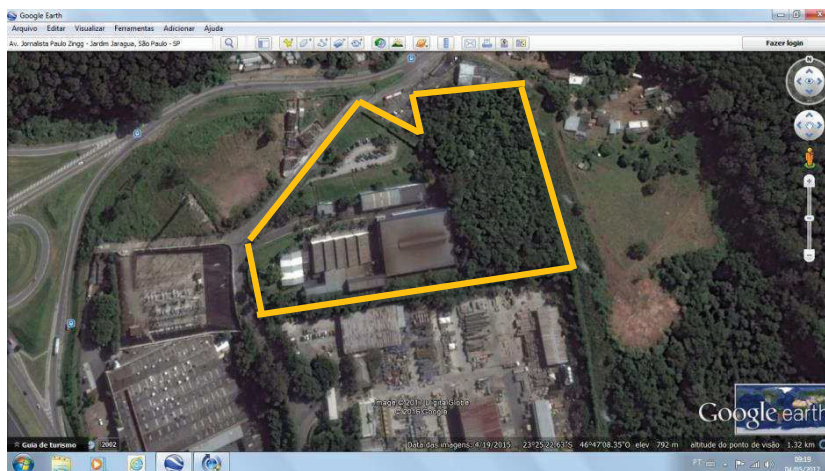
Conforme matrículas nº. 77.669, nº. 9.752 e nº. 98.404, acostada às fls. 80/127, são as seguintes as dimensões do terreno:

Matrícula nº	Área
98.404	5.000,00
77.669	9.580,00
9.752	13.868,00
Área Total (m <sup>2</sup> )	28.448,00

#### V.4.2.2.1 Consideração Importante

De acordo com vistoria realizada no imóvel e, ainda, planta apresentada pelo Executado, foi possível constatar que da área total de terreno, há uma área de, aproximadamente, 10.500,00 m<sup>2</sup> inserida em APP (Área de Preservação Permanente).

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1**



(Imagem extraída do site Google Earth)

Aspectos da área de terreno, com destaque para a configuração perimétrica e, também, para a área de APP.



Vista parcial do acesso principal ao imóvel da Basso Componentes Automotivos Ltda.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
 Engenharia de Avaliações e Perícias  
 Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Vista parcial do interior do imóvel, com destaque para a rua principal.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo, com destaque para os galpões.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---



Outros aspectos do terreno, com destaque para a área destinada ao estacionamento.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---

### V.4.2.3 BENFETORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontram-se edificadas os seguintes prédios:

#### V.4.2.3.1 Portaria



Trata-se uma edificação térrea com, aproximadamente, 101,90 m<sup>2</sup> de área construída, do tipo Escritório de Padrão Simples, sem elevador (+/-), que denota idade de 15 (quinze) anos e encontra-se em regular estado de conservação "c".



**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
 Engenharia de Avaliações e Perícias  
 Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em laje de concreto armado; piso em granito.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que a edificação em questão é constituída por: recepção, sala de reuniões e 2 banheiros.

São as seguintes suas características internas:

<b>PORTARIA</b>			
<b>Ambiente</b>	<b>Paredes</b>	<b>Piso</b>	<b>Teto</b>
Recepção	Pintura texturizada sobre massa corrida	Granito	Pintura látex sobre forro de gesso
Sala de Reunião	Pintura texturizada sobre massa corrida	Granito	Pintura látex sobre forro de gesso
Banheiros	Azulejo até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro de gesso

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---



Detalhes de acabamento e conservação do interior da recepção.

### V.4.2.3.2 Cabine Primária



Trata-se de uma edificação térrea com, aproximadamente, 45,00 m<sup>2</sup> de área construída, do tipo Galpão de Padrão Simples (+/-), que denota idade de 30 (trinta) anos e encontra-se em estado de conservação regular “c”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; telhas de fibrocimento sobre laje de concreto armado; piso em concreto; esquadrias de ferro, fachada revestida em pintura látex sobre alvenaria.

São as seguintes suas características internas:

<b>CABINE PRIMÁRIA</b>			
<b>Ambiente</b>	<b>Paredes</b>	<b>Piso</b>	<b>Teto</b>
Salão	Pintura látex sobre alvenaria	Concreto	Pintura látex sobre massa corrida

### V.4.2.3.3 Galpão 1: Usinagem



Trata-se de uma edificação com mezanino, do tipo Galpão de Padrão Médio (+/-) com, aproximadamente, 1.507,41 m<sup>2</sup> de área construída, que denota idade de 40 (quarenta) anos e encontra-se em estado de conservação necessitando de reparos simples “e”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura tipo Sheed em telhas onduladas de fibrocimento sobre estrutura metálica; piso em concreto industrial.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que o galpão em questão é constituído por: área de produção; sala de metrologia; almoxarifado; banheiros, vestiários, refeitório, cozinha; sala de manutenção.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
 Engenharia de Avaliações e Perícias  
 Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

São as seguintes suas características internas:

<b>GALPÃO 1</b>			
<b>Ambiente</b>	<b>Paredes</b>	<b>Piso</b>	<b>Teto</b>
Área de Produção	Pintura látex sobre massa	Concreto industrial	Telha aparentes de fibrocimento
Sala de Metrologia	Pintura látex sobre massa corrida	Cimentado queimado	Forro de gesso com luminárias embutidas
Almoxarifado	Pintura látex sobre massa corrida	Vinifico	Pintura látex sobre laje
Banheiros	Azulejos até 2,0m	Cerâmico	Pintura látex sobre laje de concreto
Vestiários	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre laje de concreto
Refeitório	Elementos cerâmicos até 1,10m	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Cozinha	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Manutenção	Pintura látex sobre massa corrida	Concreto industrial	Pintura látex sobre massa

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
 Engenharia de Avaliações e Perícias  
 Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Detalhes de acabamento e conservação do interior da área de produção.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---



Detalhes de acabamento e conservação da sala de metrologia.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
 Engenharia de Avaliações e Perícias  
 Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Detalhes de acabamento e conservação do banheiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILIA CAMARGO MIYASHIRO, liberado nos autos em 21/06/2017 às 10:25 .  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/cesaj>, informe o processo 1095850-02.2016.8.26.0100 e código 32CC79B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO ZAMPIER NICOLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/10/2018 às 17:36 , sob o número WJMJ18413841151  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1056004-07.2018.8.26.0100 e código 50F9CF8.



**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---



Vista parcial do vestiário.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
 Engenharia de Avaliações e Perícias  
 Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Aspectos internos do refeitório com destaque para a cozinha, nos fundos.



Fachada do prédio da manutenção.

**V.4.2.3.4 Galpão 2: Usinagem**



Trata-se de uma edificação térrea com, aproximadamente, 657,86 m<sup>2</sup> de área construída, do tipo Galpão de Padrão Médio (+/-), que denota idade de 15 (quinze) anos e encontra-se em regular estado de conservação “c”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria de blocos; cobertura em telhas galvanizadas sobre estrutura metálica; piso em concreto industrial; esquadrias de ferro.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que o galpão em questão é constituído por área de produção.

São as seguintes suas características internas:

<b>GALPÃO 2</b>			
<b>Ambiente</b>	<b>Paredes</b>	<b>Piso</b>	<b>Teto</b>
Área de Produção	Pintura látex sobre massa corrida	Concreto industrial	Telhas galvanizadas

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---



Vista parcial do salão, no interior do Galpão 2.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.

**V.4.2.3.5 Galpão 3: Fundição**



Trata-se de uma edificação térrea com, aproximadamente, 2.440,54 m<sup>2</sup> de área construída, do tipo Galpão de Padrão Médio (-), que denota idade de 6 (seis) anos e encontra-se em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples “d”.

Apresenta estrutura de concreto pré-moldado; fechamento lateral em alvenaria e telhas onduladas de fibrocimento; cobertura em telhas galvanizada sobre estrutura pré-moldada; piso em concreto industrial.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que se tratam de 2 (dois) galpões interligados que apresentam as seguintes características internas:

<b>GALPÃO 3</b>			
<b>Ambiente</b>	<b>Paredes</b>	<b>Piso</b>	<b>Teto</b>
Áreas de produção	Pintura látex sobre massa e telhas onduladas de fibrocimento	Concreto industrial	Telhas galvanizadas sobre estrutura metálica e vigas de concreto

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
 Engenharia de Avaliações e Perícias  
 Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Detalhes de acabamento e conservação do interior da área de produção 1.



Vista parcial da área de produção 2.

#### V.4.2.3.6 Galpão 4 (Anexo ao Galpão 1): Usinagem e área de descarte

Trata-se de uma edificação térrea com, aproximadamente, 756,00 m<sup>2</sup> de área construída, do tipo Galpão de Padrão Simples (-), que denota idade de 20 (vinte) anos e encontra-se em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples “d”.

Apresenta estrutura de concreto pré-moldado; fechamento lateral em alvenaria e telhas galvanizadas; cobertura em telhas galvanizadas sobre estrutura pré-moldada; piso em concreto industrial.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que o galpão em questão é constituído por um salão

São as seguintes suas características internas:

<b>GALPÃO 4 (anexo ao Galpão 1)</b>			
<b>Ambiente</b>	<b>Paredes</b>	<b>Piso</b>	<b>Teto</b>
Salão	Pintura látex sobre massa corrida e telhas	Concreto industrial	Telhas galvanizadas



**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
 Engenharia de Avaliações e Perícias  
 Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Detalhes de acabamento e conservação do interior do Galpão 4, anexo ao Galpão 1.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
 Engenharia de Avaliações e Perícias  
 Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Aspectos da área externa do Galpão 4.

## VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO EVOLUTIVO (Maio/2017)

O Valor de Mercado do imóvel será obtido através do Método Evolutivo, com base na NBR-14.653-2.

Segundo a NBR-14.653-2, na aplicação do método evolutivo tem-se:

**“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:**

$$VI = (V_T + V_B) \cdot F_c$$

onde:

*V<sub>I</sub>* é o valor do imóvel;

*V<sub>T</sub>* é o valor do terreno;

*V<sub>B</sub>* é o valor da benfeitoria;

*F<sub>c</sub>* é o fator de comercialização. ”

A referida norma recomenda ainda que, na utilização do método evolutivo o terreno seja obtido através do método comparativo de dados de mercado (ou involutivo), e que as benfeitorias sejam calculadas pelo método do custo, sendo que o fator de comercialização seja levado em conta em função da conjuntura de mercado.

## VI.1 VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será calculado pelo **Método Comparativo de dados de mercado**, que é obtido através da comparação de dados pesquisados no mercado relativos a outros de características similares.

Foi realizada pesquisa de terrenos/galpões para venda, na região, com características similares ou possíveis de serem confrontadas, mediante tratamento, ao avaliando.

Os elementos pesquisados foram homogeneizados através de um “Quadro de Homogeneização”, levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo descartados aqueles que excederem, para mais ou para menos, os valores médios em 30%.

Tais fatores são os mais usuais e recomendados para esses casos, sendo os seguintes os critérios adotados em cada um:

**Fator Oferta:** utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,80 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes;

**Localização:** a valoração do imóvel em função da localização é calculada pela relação entre os índices adotados para ponderação da diferença de localização entre os comparativos e o avaliando.

**Topografia:** apurado mediante as condições topográficas dos comparativos da amostra, com base em fatores corretivos definidos em Norma Técnica – IBAPE/2011.

**Área:** razão entre as áreas dos comparativos e avaliando, relação na qual o mercado define na razão inversa da área o valor unitário correspondente, segundo a fórmula:

$$F.A. = (\text{área comparativo} / \text{área avaliando})^x$$

Onde:  $x = 0,250$  p/ diferenças entre áreas até 30%,

$x = 0,125$  p/ diferenças entre áreas acima de 30%

Todas as eventuais diferenças foram consideradas através de **TRATAMENTO POR FATORES**, de acordo com a **NBR 14.653 – partes 1 e 2**, a partir de determinados ajustes.

Os imóveis de referência coletados encontram-se devidamente descritos nas planilhas que compõem o Anexo nº. 01.

O Valor do Terreno será obtido pelo produto entre a área e o respectivo valor unitário.

Tendo em vista que parte do terreno é inserida em APP (Área de Proteção Permanente), será aplicado sobre tal área um coeficiente de 0,40.

### VI.1.1 Valor Unitário Básico ( $V_u$ )

De acordo com os cálculos efetuados no Anexo nº. 01, a média aritmética saneada dos valores unitários homogeneizados para as características do imóvel avaliando, referente ao mês de maio de 2017, é de:

$$V_u = R\$ 664,64/m^2$$

### VI.1.2 Valor do terreno

O valor do terreno será calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_{\text{Terreno}} = V_u \times A_t \times C_f \times C_p$$

Onde:

$V_{\text{Terreno}}$  = valor total do terreno

$V_{\text{unit.}}$  = valor unitário de terreno = R\$ 664,64/m<sup>2</sup>

$A_{\text{terreno}}$  = área de terreno = 28.448,00 m<sup>2</sup>

$A_{\text{APP}}$  = área em APP = 10.500,00 m<sup>2</sup>

$A_{\text{Útil de terreno}}$  = área fora da APP = 17.948,00 m<sup>2</sup>

$C_{\text{top.}}$  = Coeficiente de Topografia = 1,00

Nota: Para área de APP, foi considerado 40% do  $V_u$ .

$$V_{\text{Terreno}} = R\$ 664,64/m^2 \times (17.948,00 \text{ m}^2 + 10.500,00 \text{ m}^2 \times 0,40) \times 1,00$$

$$V_{\text{Terreno}} = R\$ 14.720.446,72$$

## VI.2 VALOR DAS BENFEITORIAS

Para avaliação da edificação, utilizamos o método da quantificação de custo através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE (uso do R8N de São Paulo – SP.).

**$C_B = \text{Área} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$**

Onde:

**$C_B$**  = Valor calculado da benfeitoria;

**Área** = Área total construída;

**P** = Padrão da edificação, conforme classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;

**R8N** = Índice fornecido pelo Sindicato da Construção Civil, que mede o custo de uma Unidade Padronizada na data base de referência, com ajustes para a região avalianda;

**depreciação** = utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em conta a idade do imóvel e o estado de conservação.

### VI.2.1 Valor da Portaria

**$V_{\text{Portaria}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$**

Onde:

**$V_{\text{Portaria}}$**  = Valor da Portaria

**Área** = 101,90 m<sup>2</sup>

**P** = 1,206 - Esc. Simples (+/-)

**R8N** = 1.295,56/m<sup>2</sup>

**Depreciação** = 0,881

**$V_{\text{Portaria}} = 101,90 \text{ m}^2 \times 1,206 \times \text{R\$ } 1.295,56/\text{m}^2 \times 0,881$**

**$V_{\text{Portaria}} = \text{R\$ } 140.266,81$**

### VI.2.2 Valor da Cabine Primária

$$V_{\text{Cabine Primária}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_{\text{Cabine Primária}} = \text{Valor da cabine Primária}$$

$$\text{Área} = 45,00 \text{ m}^2$$

$$P = 0,726 \text{ (Galpão Simples (+/-))}$$

$$R8N = 1.295,56/\text{m}^2$$

$$\text{Depreciação} = 0,687$$

$$V_{\text{Cabine Primária}} = 45,00 \text{ m}^2 \times 0,726 \times R\$ 1.295,56/\text{m}^2 \times 0,687$$

$$V_{\text{Cabine Primária}} = R\$ 29.077,92$$

### VI.2.3 Valor do Galpão 1 (Usinagem)

$$V_{\text{Galpão 1}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_{\text{Galpão 1}} = \text{Valor do galpão 1}$$

$$\text{Área} = 1.507,41 \text{ m}^2$$

$$P = 1,326 \text{ – Galpão Médio (+/-)}$$

$$R8N = 1.295,56/\text{m}^2$$

$$\text{Depreciação} = 0,610$$

$$V_{\text{Galpão 1}} = 1.507,41 \text{ m}^2 \times 1,326 \times R\$ 1.295,56/\text{m}^2 \times 0,610$$

$$V_{\text{Galpão 1}} = R\$ 1.579.655,13$$



#### **VI.2.4 Valor do Galpão 2 (Usinagem)**

$V_{\text{Galpão 2}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$

Onde:

$V_{\text{Galpão 2}} = \text{Valor da edificação}$

Área = 657,86 m<sup>2</sup>

P = 1,326 – Galpão Médio (+/-)

R8N = 1.295,56/m<sup>2</sup>

Depreciação = 0,892

$V_{\text{Galpão 2}} = 657,86 \text{ m}^2 \times 1,326 \times R\$ 1.295,56/\text{m}^2 \times 0,892$

$V_{\text{Galpão 2}} = R\$ 1.008.090,19$

#### **VI.2.5 Valor do Galpão 3 (Fundição)**

$V_{\text{Galpão 3}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$

Onde:

$V_{\text{Galpão 3}} = \text{Valor da edificação}$

Área = 2.440,54 m<sup>2</sup>

P = 0,972 – Galpão Médio (-)

R8N = 1.295,56/m<sup>2</sup>

Depreciação = 0,903

$V_{\text{Galpão 3}} = 2.440,54 \text{ m}^2 \times 0,972 \times R\$ 1.295,56/\text{m}^2 \times 0,903$

$V_{\text{Galpão 3}} = R\$ 2.775.220,38$

### VI.2.6 Valor do Galpão 4 (anexo ao Galpão 1)

$V_{\text{Galpão 4}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$

Onde:

$V_E$  = Valor da edificação

Área = 756,00 m<sup>2</sup>

P = 0,492 – Galpão Simples (-)

R8N = 1.295,56/m<sup>2</sup>

Depreciação = 0,774

$V_{\text{Galpão 4}} = 756,00 \text{ m}^2 \times 0,492 \times R\$ 1.295,56/\text{m}^2 \times 0,774$

$V_{\text{Galpão 4}} = R\$ 372.979,87$

### VI.2.5 Valor Total das benfeitorias

Será obtido mediante a soma dos valores apresentados nos itens VI.2.1 a VI.2.6, disso resultando:

Benfeitorias	Valores (R\$)
Portaria	140.266,81
Cabine Primária	29.077,92
Galpão 1	1.579.655,13
Galpão 2	1.008.090,19
Galpão 3	2.775.220,38
Galpão 4	372.979,87
<b>Valor Total das Edificações</b>	<b>5.905.290,30</b>

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---

### VI.3 Valor total do imóvel

Será obtido mediante a adição dos valores referentes ao terreno e à edificação, disso resultando:

$$V \text{ Imóvel} = (V \text{ Terreno} + V \text{ Benfeitorias}) \times F \text{ Comercialização}$$

$$V \text{ Imóvel} = (\text{R\$ } 14.720.446,72 + \text{R\$ } 5.905.290,30) \times 1,00$$

$$V \text{ Imóvel} = \text{R\$ } 20.625.737,02$$

Ou seja:

$$\mathbf{V \text{ Imóvel} = \text{R\$ } 20.625.000,00}$$

***(Vinte milhões e seiscentos e vinte e cinco mil reais)***