

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO  
FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial - Mútuo**  
Processo: **nº 1002345-88.2015.8.26.0100**  
Requerente: **Roberto Miguel Postel**  
Requerida: **SFD S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO**

**Fernando Rosolia Dabdab**, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## **1. INTRODUÇÃO**

Trata o presente Laudo a avaliação do seguinte imóvel, objetos de Ação Execução de Título Extrajudicial proferida nos Autos: imóvel industrial localizado na Av. David Kasitzki, 135 –Nova Caieiras - Caieiras – SP.

## **2. DOCUMENTAÇÃO**

Matrícula nº 34 do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha – SP, nos Autos às fls. 1258.

## **3. VISTORIA**

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel, foi feita à distância.

## **4. MELHORAMENTOS PÚBLICO**

O imóvel está desocupado.

## **5. AVALIAÇÃO**

### **5.1 – Critério**

A investigação do valor de mercado é realizada através de extensas pesquisas na região com o objetivo de obter elementos comparativos, ou seja, imóveis similares (dentro do possível) à venda ou negociados na mesma região geo-econômica em que se localiza o imóvel objeto da presente avaliação. Esses elementos estarão devidamente caracterizados a seguir.

Para a avaliação do imóvel objeto do presente Laudo, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a Estatística Inferencial, instrumento que permitiu obter a equação que determina o quanto e de que forma as características dos elementos se relacionam entre si e contribuem para a avaliação do valor de venda.

Várias hipóteses são testadas com o objetivo de identificar, através de procedimentos estatísticos, qual a influência no valor unitário do imóvel (variável dependente) as das chamadas variáveis independentes: área do terreno e pecuária como atividade principal.

Considerando a elasticidade das ofertas, foram abatidos em 10% (dez por cento) dos valores unitários (por m<sup>2</sup> de área do terreno) solicitados pelos elementos comparativos, compensando dessa maneira a superestimativa das mesmas antes dos cálculos estatísticos.

Após a identificação das variáveis que inferem de maneira significativa no valor unitário e a relação entre elas, são efetuados vários testes estatísticos, nos quais são formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, obtendo assim o modelo matemático que melhor explica a variação do valor de imóveis como o avaliando na região em que este se localiza.

O modelo matemático permite a simples substituição das variáveis independentes pelos respectivos valores referentes ao imóvel avaliando, realizando-se os cálculos e encontrando assim o seu mais provável valor de mercado para venda à vista.

## **6. Normas**

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011".

## 7. Avaliação do Imóvel

### 7.1 Desconto das benfeitorias dos elementos comparativos

N	PREÇO R\$	Ff	ÁREA DE TERRENO m2	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m <sup>2</sup>	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENFEITORIAS R\$	VT R\$	Vut R\$/m2
1	3.263.000,00	0,90	2.000,00	galpão médio	30	60	1.613,00	e	18,10	0,6095	1,326	1.875.481,52	1.061.218,48	530,61
2	2.000.000,00	0,90	1.600,00	galpão médio	30	60	1.600,00	g	52,60	0,4370	1,326	1.333.847,35	466.152,65	291,35
3	7.500.000,00	0,90	8.484,00	galpão médio	30	60	2.740,00	e	18,10	0,6095	1,326	3.185.876,85	3.564.123,15	420,10
4	2.500.000,00	0,90	1.700,00	galpão médio	30	60	1.500,00	e	18,10	0,6095	1,326	1.744.093,17	505.906,83	297,59
5	15.000.000,00	0,90	15.000,00	galpão médio	40	60	15.000,00	g	52,60	0,3685	1,326	10.545.635,25	2.954.364,75	196,96
6	4.200.000,00	0,90	2.600,00	galpão médio	30	60	2.505,00	e	18,10	0,6095	1,326	2.912.635,59	867.364,41	333,60
7	6.900.000,00	0,90	2.500,00	galpão médio	20	60	1.850,00	e	18,10	0,7096	1,326	2.504.321,30	3.705.678,70	1.482,27
8	3.900.000,00	0,90	1.450,00	galpão médio	30	60	1.700,00	e	18,10	0,6095	1,326	1.976.638,92	1.533.361,08	1.057,49
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO					DEPRECIÇÃO (%)								
a	Nova					-								
b	Entre nova e regular					0,32								
c	Regular					2,52								
d	Entre regular e necessitando reparos simples					8,09								
e	Necessitando de reparos simples					18,10								
f	Necessitando de reparos de simples a importantes					33,20								
g	Necessitando de reparos importantes					52,60								
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor					75,20								
i	Sem valor					100,00								
Custo Básico de Construção R&N Sinduscon SP				março	2020	R\$	1.438,67							

## 7.2 Dados dos elementos comparativos

Dado	Bairro	Informante	Telefone	Área do Terreno	Distância da Estrada	Valor Unitário
1	Serpa	G5 Imóveis	(11) 95000.0061	2.000,00	850	530,61
2	Parque Industrial	Ozeael Gonçalves	(11) 4750.7314	1.600,00	750	291,35
3	Laranjeiras	Galpões Almeida	(11) 94766.0370	8.484,00	750	410,10
4	Jardim Vitoria	Solutions Imóveis	(11) 9930.5136	1.700,00	1.000	297,59
5	Cresciúma	Contente Imóveis	(11) 3589.7300	15.000,00	650	196,96
6	Laranjeiras	Hosana Imóveis	(11) 4445.1865	2.600,00	750	333,60
7	Laranjeiras	ARC Consultoria	(11) 3931.4296	2.500,00	2.000	1.482,27
8	Laranjeiras	ARC Consultoria	(11) 3931.4296	1.450,00	1.500	1.057,49

### 7.3. Resultados da Inferência Estatística

Realizados os diversos testes estatísticos, foi constatado que as variáveis que mais contribuem para a variação do valor unitário (por m<sup>2</sup> de área de terreno), considerando o campo amostral obtido na pesquisa são:

- Área do Terreno em m<sup>2</sup>
- Distância da Estrada

A aplicação da inferência estatística sobre o campo amostral (elementos comparativos), consideradas as variáveis acima, revelou que o modelo matemático que melhor explica a variação do valor é:

$$\text{Valor Unitário} = +159,3538408 - 138150,8924 / \text{Área do Terreno} \\ + 0,9498971226 * \text{Distância da Estrada}$$

Após a realização dos testes, essa equação apresentou as seguintes características:

Coeficiente de Correlação = 0,9705

Coeficiente de Determinação = 94,18

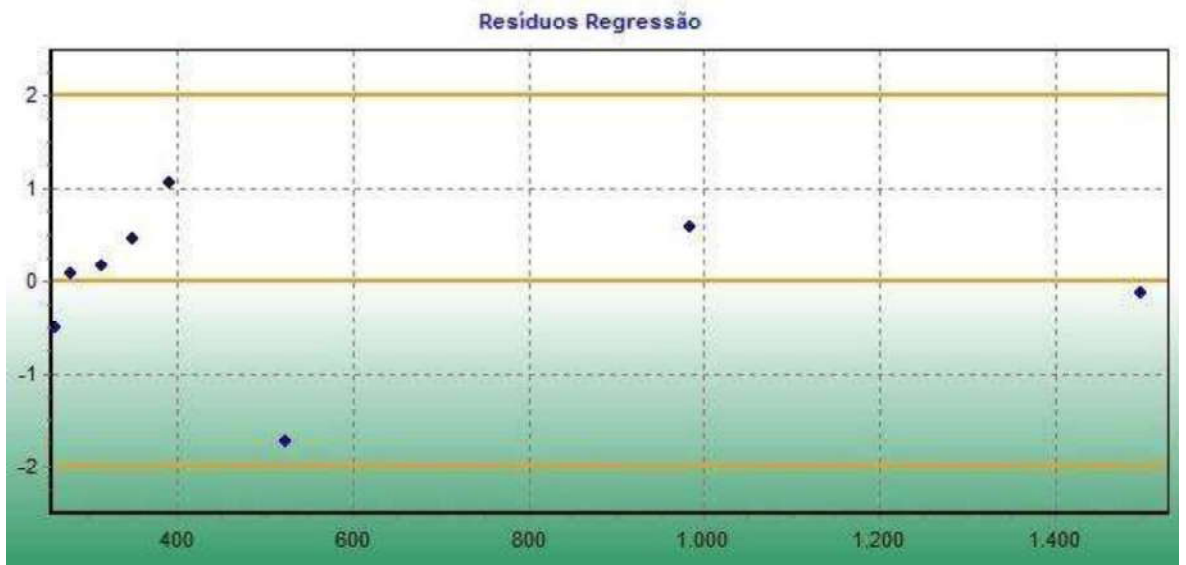
(Correlação Fortíssima)

Isso significa que a equação retro explica a 82,00% da variação do valor, ficando o percentual restante (não explicado) atribuído a eventuais erros de informação, medidas e a variáveis que, embora influenciando nesta variação de valor, não se destacaram suficientemente. A significância do modelo (1,82%) revelou-se menor que 5,00%, atendendo, portanto, as prescrições constantes da NBR-14653 da ABNT. Não foi detectada a presença de “outliers”.

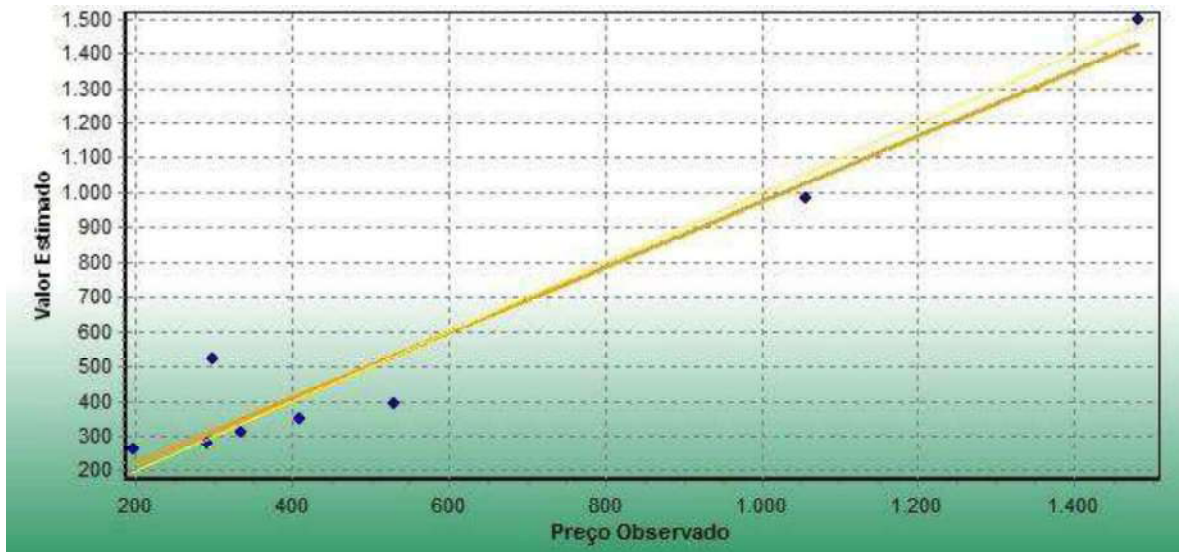
Todos os regressores foram aceitos, isto é, a hipótese de serem nulos foi rejeitada, apresentaram significância inferior a 5% em cada ramo do teste bicaudal, considerando o “t” crítico da tabela de “Student”. Os regressores são importantes na formação do valor.

Analisados os gráficos de resíduos, não se verificou a existência de qualquer tendência de alinhamento, o que afasta a possibilidade de alguma variável suficientemente importante na formação do valor não ter sido considerada no modelo.

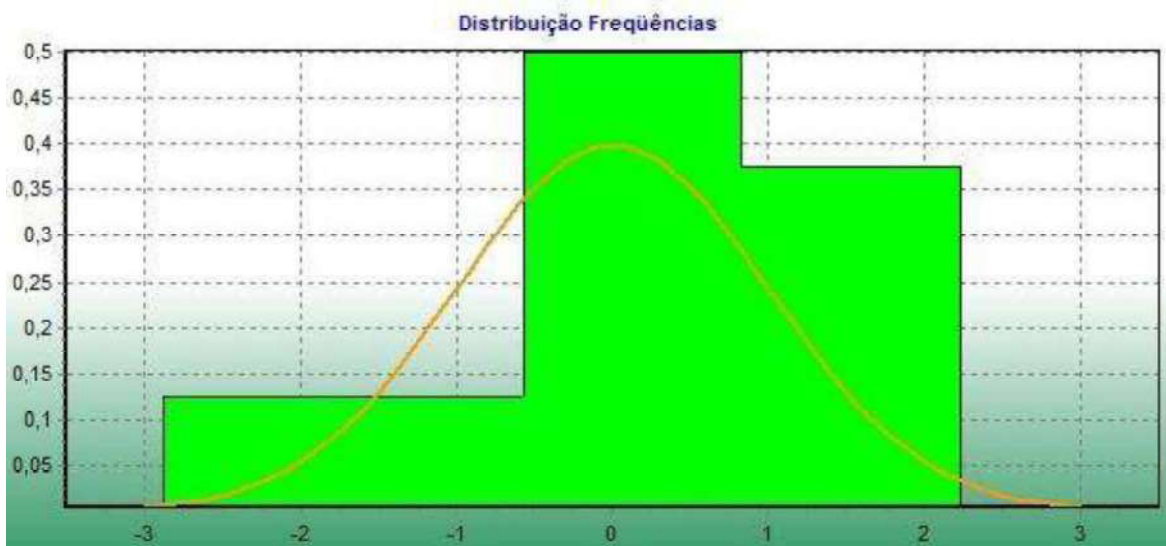
Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Residuo	Residuo Relativo	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	530,61	391,98	-138,62	-26,12%	1,07	1,07	0,13%	22,90%	-1,26%
2	291,35	279,72	11,62	3,99%	0,08	0,08	5,57%	0,16%	5,90%
3	410,10	349,78	60,31	14,70%	0,46	0,46	1,88%	4,33%	1,73%
4	297,59	522,27	-224,68	-75,50%	-1,73	-1,73	5,33%	60,18%	1,94%
5	196,96	261,86	-64,90	-32,95%	-0,50	-0,50	9,89%	5,02%	10,19%
6	333,60	312,93	20,66	6,19%	0,15	0,15	4,03%	0,50%	4,25%
7	1.482,27	1.498,18	-15,91	-1,07%	-0,12	-0,12	57,01%	0,30%	60,51%
8	1.057,49	983,21	74,27	7,02%	0,57	0,57	16,12%	6,57%	16,71%



Não há elemento "outlier"



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2020 às 15:06, sob o número WJMJ20404855520. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002345-88.2015.8.26.0100 e código 8E6445B.



#### 7.4 Cálculo do Terreno:

O imóvel objeto do presente estudo apresenta as seguintes características:

- Área do Terreno= 55.823,00m<sup>2</sup>
- Distância da Estrada = 100

Substituindo os valores dessas variáveis na equação que explica o comportamento do valor (no item anterior), temos:

$$\text{Valor Unitário} = +159,3538408 - 138150,8924 / 55.823,00 \\ +0,9498971226 * 100$$

$$\text{Valor unitário (m}^2 \text{ por Área de Terreno)} = \text{R\$ } 251,86$$

Com base em pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário local, cotejando-se imóveis em oferta para venda na circunvizinhança, após estudos e cálculos, conclui-se que o valor unitário é de R\$ 251,86 / m<sup>2</sup>.

$$V_t = 251,86 \times 55.823,00 = \text{R\$ } 14.059.580,78$$



## **8. BENFEITORIAS:**

Há um conjunto de edificações industriais, com 03 edifícios principais. Galpões com área construída total de aproximadamente 18.750,19m<sup>2</sup>

Toda a construção foi executada com alvenaria de blocos de cimento; estrutura de concreto convencional e cobertura de telhas metálicas. Piso em cimentado industrial.

A construção aparenta idade de 30 anos e estado de conservação “necessitando de reparos importantes”, consoante classificação de Heidecke.

O padrão da edificação é médio de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

As fotografias ora anexadas, ilustram o imóvel.

**9 – Valor das benfeitorias:**

N	ÁREA DE TERRENO m <sup>2</sup>	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m <sup>2</sup>	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENFEITORIAS R\$
Avaliando 1	55.823,00	Galpões Médios	30	70	10.824,00	g	53,60	0,4576	1,326	9.448.166,10
<b>Ref.</b>	<b>ESTADO DA EDIFICAÇÃO</b>					<b>DEPRECIACÃO (%)</b>				
a	Nova					-				
b	Entre nova e regular					0,32				
c	Regular					2,52				
d	Entre regular e necessitando reparos simples					8,09				
e	Necessitando de reparos simples					18,10				
f	Necessitando de reparos de simples a importantes					33,20				
g	Necessitando de reparos importantes					52,60				
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor					75,20				
i	Sem valor					100,00				
Custo Básico de Construção R8N Sinduscon				Março	2020	R\$	1.438,67			

**10 – Valor de venda:**

O valor de mercado para venda é calculado através da somatória de terreno e construção, computando-se o fator de comercialização, sendo:

Cálculo do Valor de Venda do Terreno (Vt):					
		Vt	+	Vb	
Vi	=	R\$ 14.059.580,78	+	R\$ 9.448.166,10	
Vi	=	R\$ 23.507.746,88			
Vi	=	<b>R\$ 23.508.000,00</b>			(vinte e três milhões e quinhentos e oito mil reais)
		(arredondados)			

**11. CONCLUSÃO:**

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor, correspondente ao imóvel industrial localizado na Av. David Kasitzki, 135 –Nova Caieiras - Caieiras – SP, calculado para o mês de abril de 2020.

**Valor do Imóvel = R\$ 23.508.000,00**

**(vinte e três milhões e quinhentos e oito mil reais)**

arredondados

**12. ENCERRAMENTO**

Permanecendo ao dispor de V.Ex<sup>a</sup>, é encerrado o presente Laudo, composto por 11 (onze) folhas. Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 15 de abril de 2020.



Fernando Rosolia Dabdab  
perito judicial

**13. ANEXOS:**

I – Mapa de localização – 01 fl.

II – Fotos do imóvel avaliando – 05 fls.

III - Fotos dos elementos comparativos - 04 fls.

## ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



**ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO**



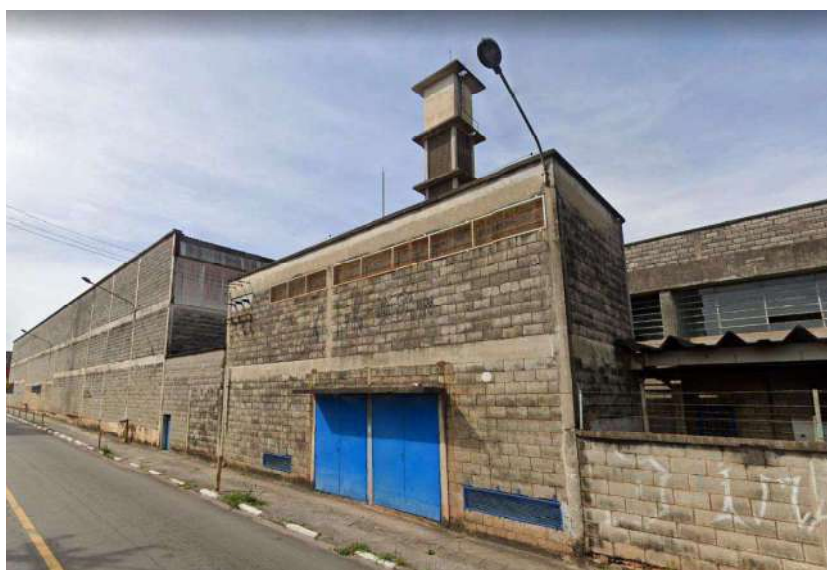
**Foto 01** – Vista da entrada principal - Av. David Kasitzki, 135



**Foto 02** – Vista aérea, anterior à vistoria



**Foto 03** – Vista externa dos galpões



**Foto 04** – Vista externa dos galpões





**Foto 05** – Vista externa dos galpões



**Foto 06** – Vista da loja



**Foto 07** – Vista externa dos galpões



Foto 08 – Av. David Kasitzki



Foto 09 – Vista externa dos galpões



Foto 10 – Galpões

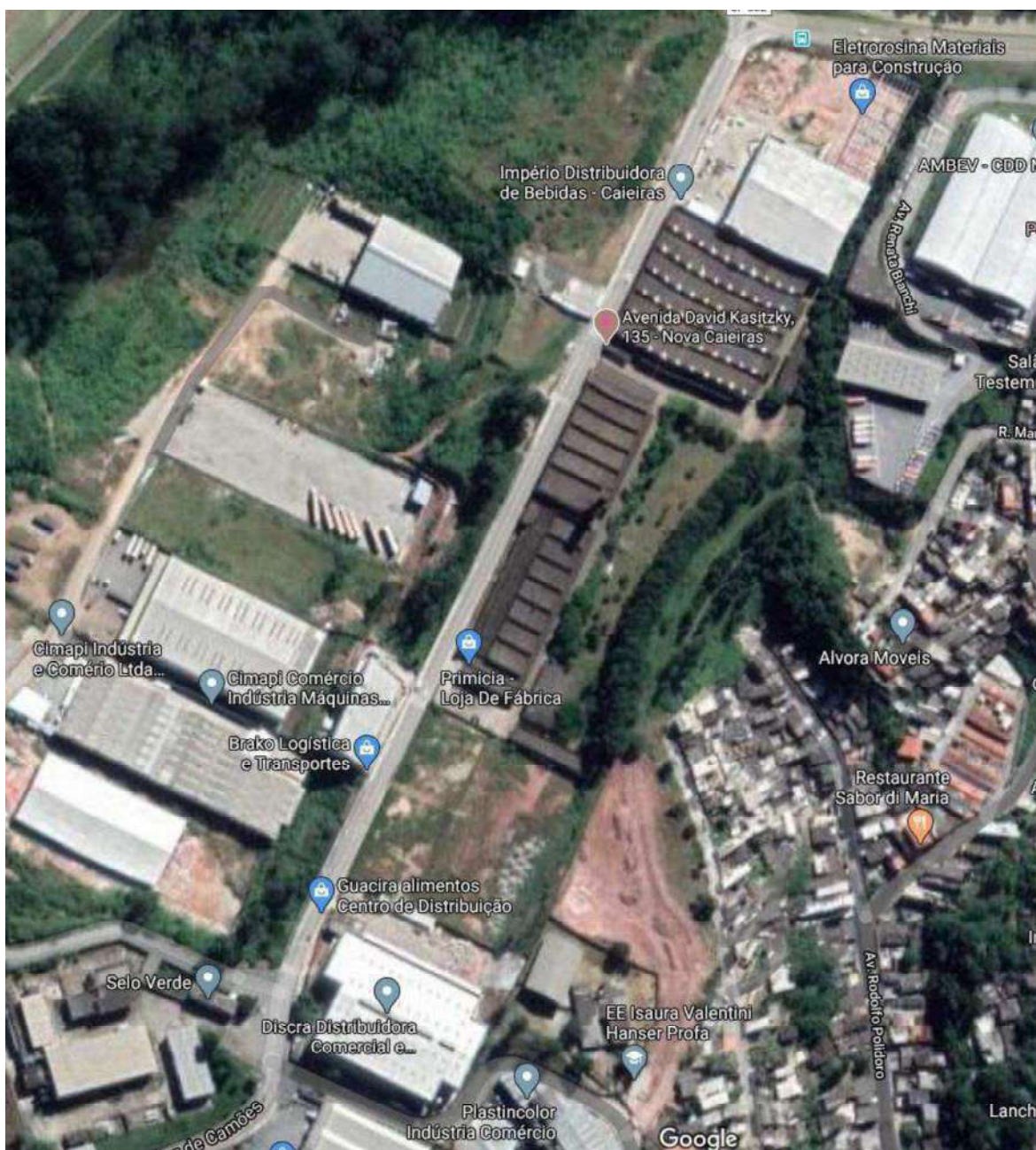


Foto 11 – Vista aérea do imóvel

**ANEXO III - FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**



**Foto 12 – Elemento Comparativo 01**



**Foto 13 – Elemento Comparativo 02**



**Foto 14** – Elemento Comparativo 03



**Foto 15** – Elemento Comparativo 04



Foto 16 – Elemento Comparativo 05



Foto 17 – Elemento Comparativo 06



Foto 18 – Elemento Comparativo 07



Foto 19 – Elemento Comparativo 08



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO  
FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial - Mútuo**  
Processo: **nº 1002345-88.2015.8.26.0100**  
Requerente: **Roberto Miguel Postel**  
Requerida: **SFD S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO**

**Fernando Rosolia Dabdab**, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

**RETIFICAÇÃO DO  
LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## **1. INTRODUÇÃO**

Trata o presente Laudo a avaliação do seguinte imóvel, objetos de Ação Execução de Título Extrajudicial proferida nos Autos: imóvel industrial localizado na Av. David Kasitzki, 135 – Nova Caieiras - Caieiras – SP.

## **2. DOCUMENTAÇÃO**

Matrícula nº 34 do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha – SP, nos Autos às fls. 1258.

## **3. VISTORIA**

A vistoria foi realizada no dia 02/07/2020, de acordo com o agendamento nos Autos.

Foi constatado que a área construída é maior e o estado de conservação é melhor do que o considerado anteriormente.

O imóvel está ocupado por empresas inquilinas.

## **4. MELHORAMENTOS PÚBLICO**

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios industriais, de padrão médio, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades verificam-se estabelecimentos comerciais de produtos e serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus).

## **5. AVALIAÇÃO**

### **5.1 – Critério**

A investigação do valor de mercado é realizada através de extensas pesquisas na região com o objetivo de obter elementos comparativos, ou seja, imóveis similares (dentro do possível) à venda ou negociados na mesma região geo-econômica em que se localiza o imóvel objeto da presente avaliação. Esses elementos estarão devidamente caracterizados a seguir.

Para a avaliação do imóvel objeto do presente Laudo, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a Estatística Inferencial, instrumento que permitiu obter a equação que determina o quanto e de que forma as características dos elementos se relacionam entre si e contribuem para a avaliação do valor de venda.

Várias hipóteses são testadas com o objetivo de identificar, através de procedimentos estatísticos, qual a influência no valor unitário do imóvel (variável dependente) as das chamadas variáveis independentes: área do terreno e pecuária como atividade principal.

Considerando a elasticidade das ofertas, foram abatidos em 10% (dez por cento) dos valores unitários (por m<sup>2</sup> de área do terreno) solicitados pelos elementos comparativos, compensando dessa maneira a superestimativa das mesmas antes dos cálculos estatísticos.

Após a identificação das variáveis que inferem de maneira significativa no valor unitário e a relação entre elas, são efetuados vários testes estatísticos, nos quais são formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, obtendo assim o modelo matemático que melhor explica a variação do valor de imóveis como o avaliando na região em que este se localiza.

O modelo matemático permite a simples substituição das variáveis independentes pelos respectivos valores referentes ao imóvel avaliando, realizando-se os cálculos e encontrando assim o seu mais provável valor de mercado para venda à vista.

## **6. Normas**

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011".

## 7. Avaliação do Imóvel

### 7.1 Desconto das benfeitorias dos elementos comparativos

N	PREÇO R\$	Ff	ÁREA DE TERRENO m2	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m <sup>2</sup>	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENFEITORIAS R\$	VT R\$	Vut R\$/m2	
1	3.263.000,00	0,90	2.000,00	galpão médio	30	60	1.613,00	e	18,10	0,6095	1,326	1.875.481,52	1.061.218,48	530,61	
2	2.000.000,00	0,90	1.600,00	galpão médio	30	60	1.600,00	g	52,60	0,4370	1,326	1.333.847,35	466.152,65	291,35	
3	7.500.000,00	0,90	8.484,00	galpão médio	30	60	2.740,00	e	18,10	0,6095	1,326	3.185.876,85	3.564.123,15	420,10	
4	2.500.000,00	0,90	1.700,00	galpão médio	30	60	1.500,00	e	18,10	0,6095	1,326	1.744.093,17	505.906,83	297,59	
5	15.000.000,00	0,90	15.000,00	galpão médio	40	60	15.000,00	g	52,60	0,3685	1,326	10.545.635,25	2.954.364,75	196,96	
6	4.200.000,00	0,90	2.600,00	galpão médio	30	60	2.505,00	e	18,10	0,6095	1,326	2.912.635,59	867.364,41	333,60	
7	6.900.000,00	0,90	2.500,00	galpão médio	20	60	1.850,00	e	18,10	0,7096	1,326	2.504.321,30	3.705.678,70	1.482,27	
8	3.900.000,00	0,90	1.450,00	galpão médio	30	60	1.700,00	e	18,10	0,6095	1,326	1.976.638,92	1.533.361,08	1.057,49	
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO										DEPRECIACÃO (%)				
a	Nova										-				
b	Entre nova e regular										0,32				
c	Regular										2,52				
d	Entre regular e necessitando reparos simples										8,09				
e	Necessitando de reparos simples										18,10				
f	Necessitando de reparos de simples a importantes										33,20				
g	Necessitando de reparos importantes										52,60				
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor										75,20				
i	Sem valor										100,00				
Custo Básico de Construção R&N Sinduscon SP					março	2020	R\$	1.438,67							

## 7.2 Dados dos elementos comparativos

Dado	Bairro	Informante	Telefone	Área do Terreno	Distância da Estrada	Valor Unitário
1	Serpa	G5 Imóveis	(11) 95000.0061	2.000,00	850	530,61
2	Parque Industrial	Ozeael Gonçalves	(11) 4750.7314	1.600,00	750	291,35
3	Laranjeiras	Galpões Almeida	(11) 94766.0370	8.484,00	750	410,10
4	Jardim Vitoria	Solutions Imóveis	(11) 9930.5136	1.700,00	1.000	297,59
5	Cresciúma	Contente Imóveis	(11) 3589.7300	15.000,00	650	196,96
6	Laranjeiras	Hosana Imóveis	(11) 4445.1865	2.600,00	750	333,60
7	Laranjeiras	ARC Consultoria	(11) 3931.4296	2.500,00	2.000	1.482,27
8	Laranjeiras	ARC Consultoria	(11) 3931.4296	1.450,00	1.500	1.057,49

### 7.3. Resultados da Inferência Estatística

Realizados os diversos testes estatísticos, foi constatado que as variáveis que mais contribuem para a variação do valor unitário (por m<sup>2</sup> de área de terreno), considerando o campo amostral obtido na pesquisa são:

- Área do Terreno em m<sup>2</sup>
- Distância da Estrada

A aplicação da inferência estatística sobre o campo amostral (elementos comparativos), consideradas as variáveis acima, revelou que o modelo matemático que melhor explica a variação do valor é:

$$\text{Valor Unitário} = +159,3538408 - 138150,8924 / \text{Área do Terreno} \\ + 0,9498971226 * \text{Distância da Estrada}$$

Após a realização dos testes, essa equação apresentou as seguintes características:

Coeficiente de Correlação = 0,9705

Coeficiente de Determinação = 94,18

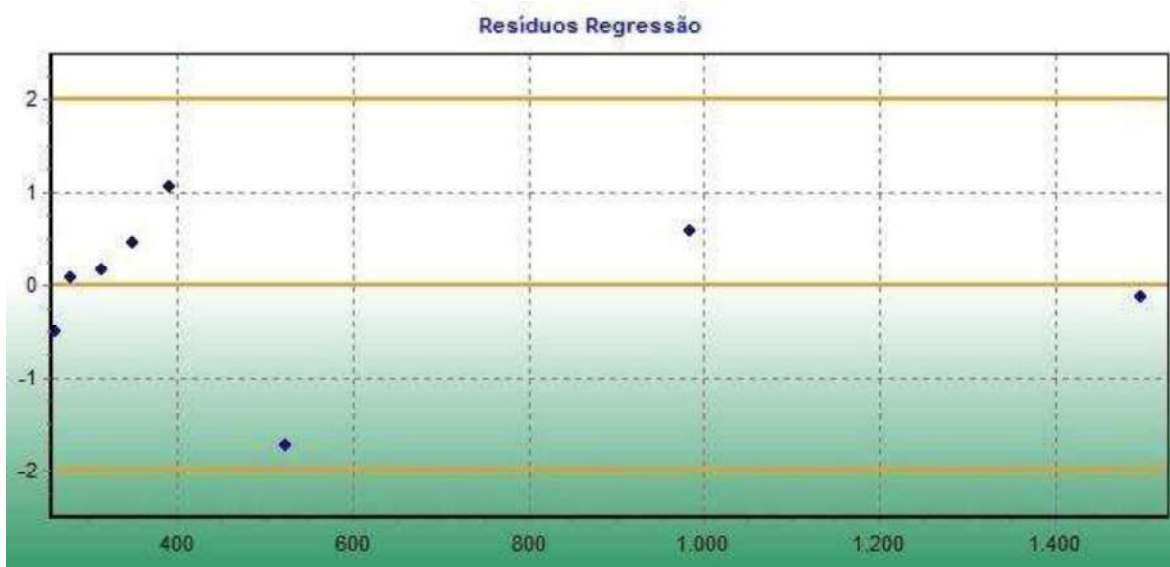
(Correlação Fortíssima)

Isso significa que a equação retro explica a 82,00% da variação do valor, ficando o percentual restante (não explicado) atribuído a eventuais erros de informação, medidas e a variáveis que, embora influenciando nesta variação de valor, não se destacaram suficientemente. A significância do modelo (1,82%) revelou-se menor que 5,00%, atendendo, portanto, as prescrições constantes da NBR-14653 da ABNT. Não foi detectada a presença de “outliers”.

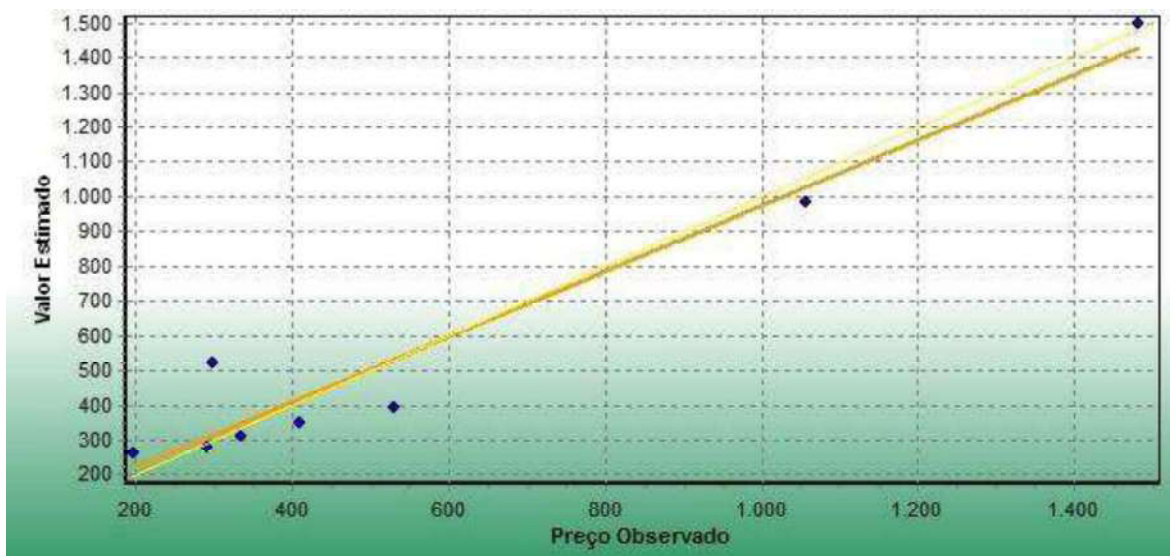
Todos os regressores foram aceitos, isto é, a hipótese de serem nulos foi rejeitada, apresentaram significância inferior a 5% em cada ramo do teste bicaudal, considerando o “t” crítico da tabela de “Student”. Os regressores são importantes na formação do valor.

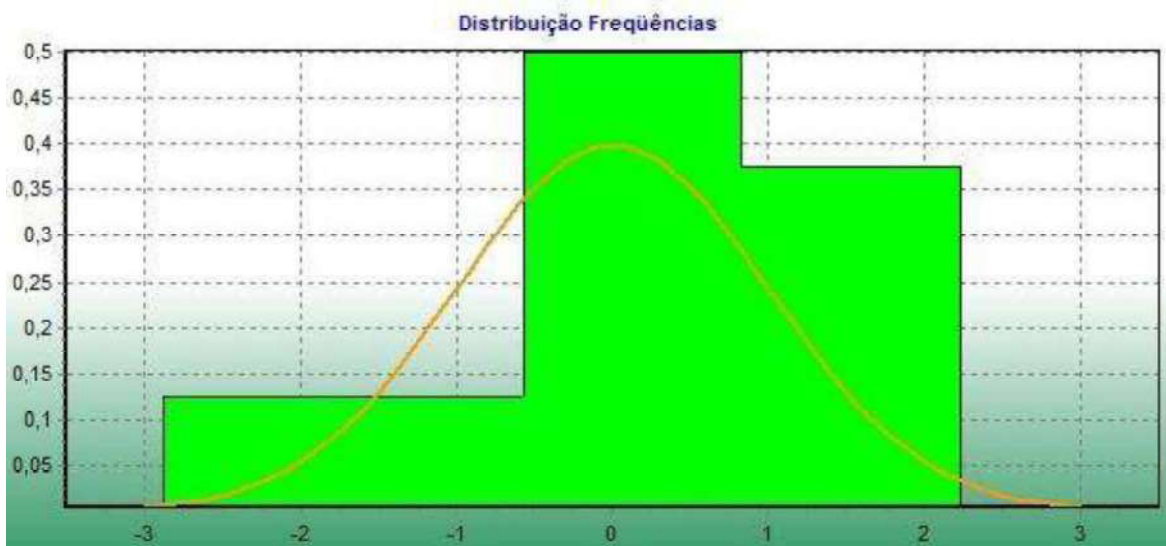
Analisados os gráficos de resíduos, não se verificou a existência de qualquer tendência de alinhamento, o que afasta a possibilidade de alguma variável suficientemente importante na formação do valor não ter sido considerada no modelo.

Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Residuo	Residuo Relativo	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	530,61	391,98	-138,62	-26,12%	1,07	1,07	0,13%	22,90%	-1,26%
2	291,35	279,72	11,62	3,99%	0,08	0,08	5,57%	0,16%	5,90%
3	410,10	349,78	60,31	14,70%	0,46	0,46	1,88%	4,33%	1,73%
4	297,59	522,27	-224,68	-75,50%	-1,73	-1,73	5,33%	60,18%	1,94%
5	196,96	261,86	-64,90	-32,95%	-0,50	-0,50	9,89%	5,02%	10,19%
6	333,60	312,93	20,66	6,19%	0,15	0,15	4,03%	0,50%	4,25%
7	1.482,27	1.498,18	-15,91	-1,07%	-0,12	-0,12	57,01%	0,30%	60,51%
8	1.057,49	983,21	74,27	7,02%	0,57	0,57	16,12%	6,57%	16,71%



Não há elemento "outlier"





#### 7.4 Cálculo do Terreno:

O imóvel objeto do presente estudo apresenta as seguintes características:

- Área do Terreno= 55.823,00m<sup>2</sup>
- Distância da Estrada = 100

Substituindo os valores dessas variáveis na equação que explica o comportamento do valor (no item anterior), temos:

$$\text{Valor Unitário} = +159,3538408 - 138150,8924 / 55.823,00 + 0,9498971226 * 100$$

$$\text{Valor unitário (m}^2 \text{ por Área de Terreno)} = \text{R\$ } 251,86$$

Com base em pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário local, cotejando-se imóveis em oferta para venda na circunvizinhança, após estudos e cálculos, conclui-se que o valor unitário é de R\$ 251,86 / m<sup>2</sup>.

$$V_t = 251,86 \times 55.823,00 = \text{R\$ } 14.059.580,78$$



## **8. BENFEITORIAS:**

Há um conjunto de edificações industriais, com 03 edifícios principais. Galpões com área construída total de 14.123,13m<sup>2</sup>

Toda a construção foi executada com alvenaria de blocos de cimento; estrutura de concreto convencional e cobertura de telhas metálicas. Piso em cimentado industrial.

A construção aparenta idade de 30 anos e estado de conservação “necessitando de reparos simples a importantes”, consoante classificação de Heidecke.

O padrão da edificação é médio de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

As fotografias ora anexadas, ilustram o imóvel.

**9 – Valor das benfeitorias:**

N	ÁREA DE TERRENO m <sup>2</sup>	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m <sup>2</sup>	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENFEITORIAS R\$
Avaliando 1	55.823,00	Galpões Médios	30	70	14.123,13	f	33,20	0,5708	1,326	15.378.920,21
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO					DEPRECIÇÃO (%)				
a	Nova					-				
b	Entre nova e regular					0,32				
c	Regular					2,52				
d	Entre regular e necessitando reparos simples					8,09				
e	Necessitando de reparos simples					18,10				
f	Necessitando de reparos de simples a importantes					33,20				
g	Necessitando de reparos importantes					52,60				
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor					75,20				
i	Sem valor					100,00				
Custo Básico de Construção R8N Sinduscon				Março	2020	R\$	1.438,67			

**10 – Valor de venda:**

O valor de mercado para venda é calculado através da somatória de terreno e construção, computando-se o fator de comercialização, sendo:

Cálculo do Valor de Venda do Terreno (Vt):			
		Vt	+ Vb
Vi	=	R\$ 14.059.580,78	+ R\$ 15.378.920,21
Vi	=	R\$ 29.438.500,99	
Vi	=	<b>R\$ 29.438.000,00</b>	(vinte e nove milhões e quatrocentos e trinta e oito mil reais)
		(arredondados)	

**11. CONCLUSÃO:**

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor, correspondente ao imóvel industrial localizado na Av. David Kasitzki, 135 – Nova Caieiras - Caieiras – SP, calculado para o mês de abril de 2020.

**Valor do Imóvel = R\$ 29.438.000,00**

**(vinte e nove milhões e quatrocentos e trinta e oito mil reais)**

arredondados

**12. ENCERRAMENTO**

Permanecendo ao dispor de V.Ex<sup>a</sup>, é encerrado o presente Laudo, composto por 11 (onze) folhas. Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 02 de julho de 2020.



Fernando Rosolia Dabdab  
 perito judicial

**13. ANEXOS:**

- I – Mapa de localização – 01 fl.
- II – Fotos do imóvel avaliando – 05 fls.
- III - Fotos dos elementos comparativos - 04 fls.

## ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

## MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2020 às 16:46, sob o número WJMJ20409403474. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002345-88.2015.8.26.0100 e código 946E6AC.

**Fernando Rosolia Dabdab**

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP fls. 1413  
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 [mantovanidabdab@gmail.com](mailto:mantovanidabdab@gmail.com)

53

**ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO**



**Foto 01** – Vista da entrada principal - Av. David Kasitzki, 135



**Foto 02** – Vista aérea, anterior à vistoria



**Foto 03** – Vista externa dos galpões



**Foto 04** – Vista externa dos galpões





**Foto 05** – Vista externa dos galpões



**Foto 06** – Vista da loja



**Foto 07** – Vista externa dos galpões



**Foto 08** – Av. David Kasitzki



**Foto 09** – Vista externa dos galpões



**Foto 10** – Galpões



Foto 11 – Vista aérea do imóvel



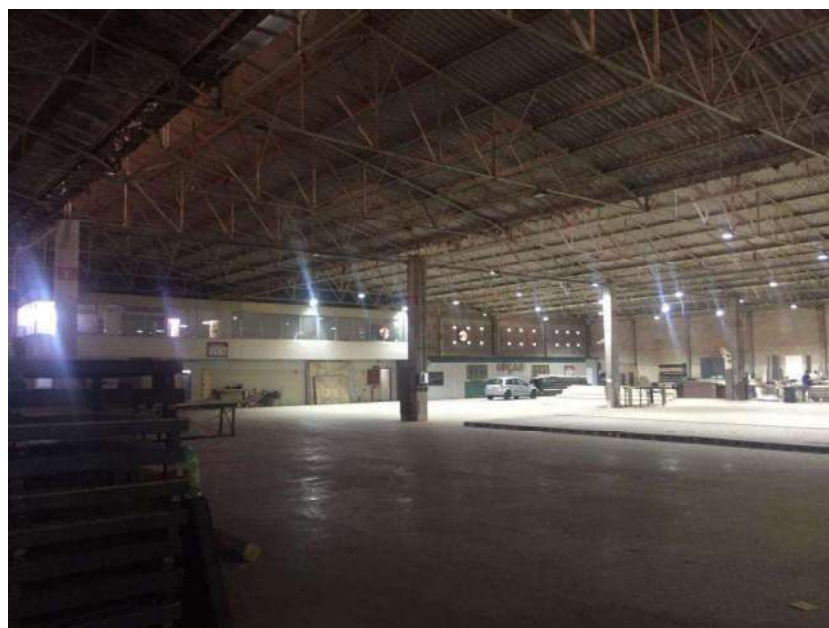
**Foto 12 – Recepção e apoio**



**Foto 13 – Galpão A1**



**Foto 14** – Identificação do Galpão – A1



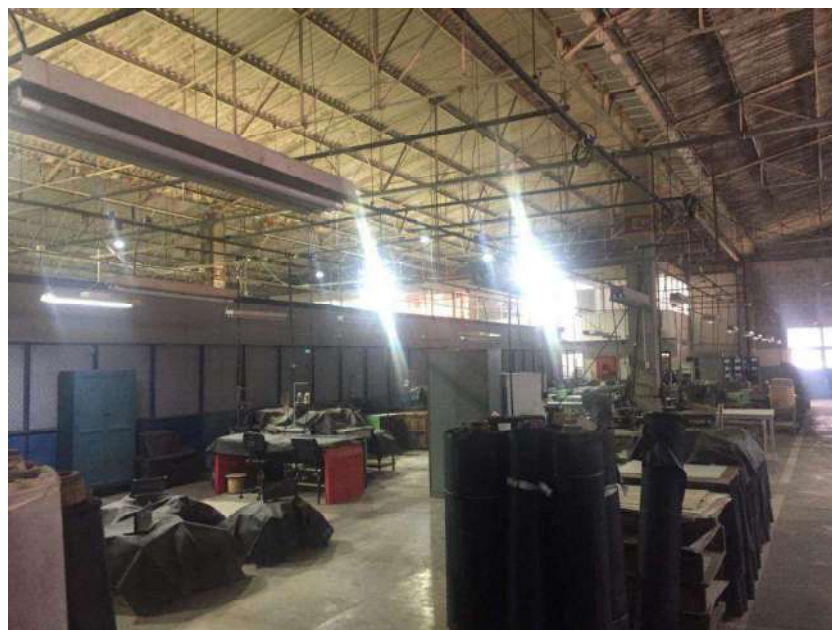
**Foto 15** – Galpão – A1



**Foto 16** – Galpão – A1



**Foto 17 – Galpão – A1**



**Foto 18 – Galpão – A1**



**Foto 19 – Galpão – A1**



**Foto 20 – Galpão – A1**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2020 às 16:46, sob o número WJMJ20409403474. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002345-88.2015.8.26.0100 e código 946E6AC.



**Foto 21 – Bloco Administrativo**



**Foto 22 – Identificação do Galpão – C1**



**Foto 23 – Galpão – C1**





**Foto 24 – Galpão – C1**



**Foto 25 – Galpão – C1**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2020 às 16:46, sob o número WJMJ20409403474. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002345-88.2015.8.26.0100 e código 946E6AC.



**Foto 26 – Identificação do Galpão – C2**



**Foto 27 – Galpão – C2**



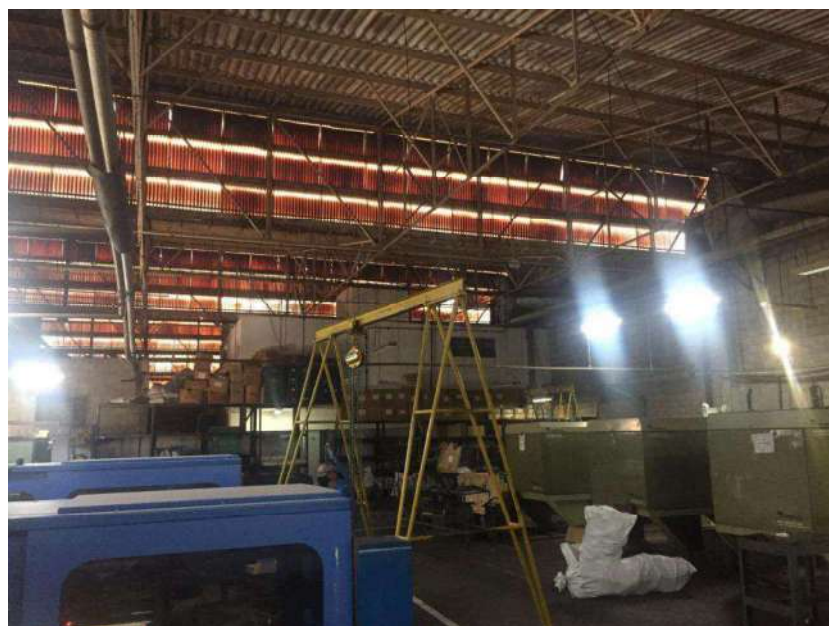
**Foto 28 – Galpão – C2**



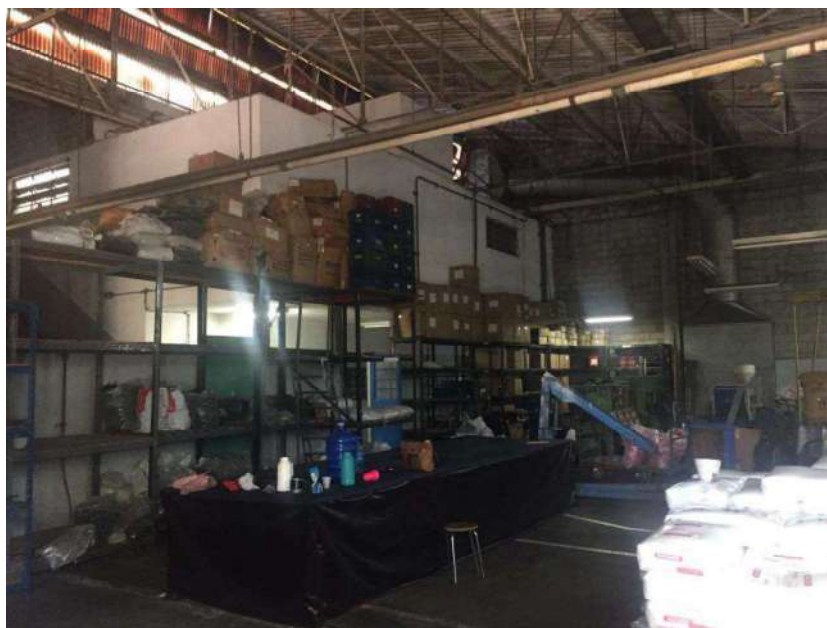
**Foto 29** – Identificação do Galpão – D1



**Foto 30** – Galpão – D1



**Foto 31** – Galpão – D1



**Foto 32 – Galpão – D1**



**Foto 33 – Galpão – D1**



**Foto 34 – Bloco Refeitório**



**Foto 35 – Bloco Refeitório**



**Foto 36 – Bloco Ferramentaria**



**Foto 37 – Identificação do Galpão – F1**



**Foto 38 – Via interna**



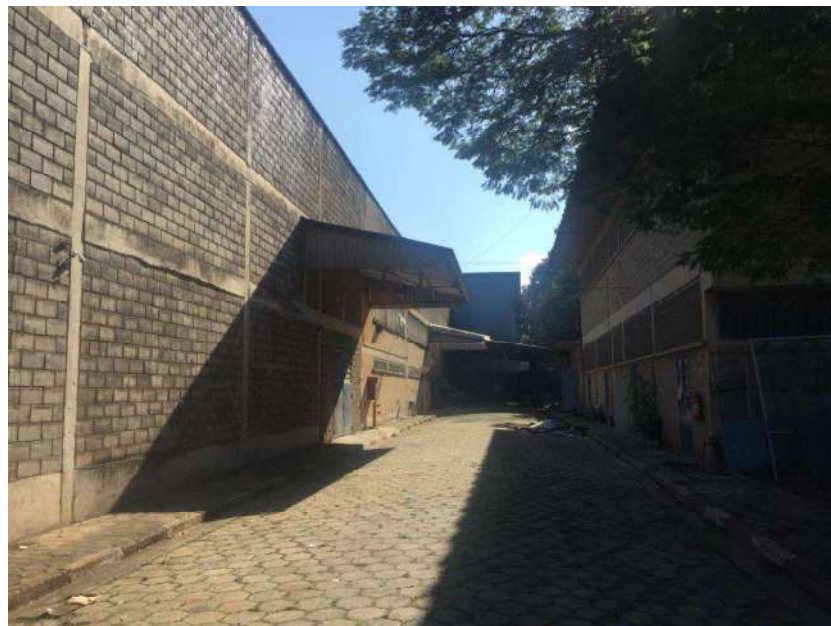
**Foto 39 – Área verde**



**Foto 40 – Identificação da empresa**



**Foto 41 – Área verde**



**Foto 42 – Fundos do Galpão A1**





**Foto 43** – Galpão Apoio

**ANEXO III - FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**



**Foto 44** – Elemento Comparativo 01



**Foto 45** – Elemento Comparativo 02



Foto 46 – Elemento Comparativo 03



Foto 47 – Elemento Comparativo 04



**Foto 48** – Elemento Comparativo 05



**Foto 49** – Elemento Comparativo 06



**Foto 50** – Elemento Comparativo 07



**Foto 51** – Elemento Comparativo 08

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO  
FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial - Mútuo**  
Processo: **nº 1002345-88.2015.8.26.0100**  
Requerente: **Roberto Miguel Postel**  
Requerida: **SFD S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO**

**Fernando Rosolia Dabdab**, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

**NOVA RETIFICAÇÃO DO  
LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## 1. INTRODUÇÃO

Trata o presente Laudo a avaliação do seguinte imóvel, objetos de Ação Execução de Título Extrajudicial proferida nos Autos: imóvel industrial localizado na Av. David Kasitzki, 135 – Nova Caieiras - Caieiras – SP.

## 2. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula nº 34 do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha – SP, nos Autos às fls. 1258.

## 3. VISTORIA

A nova vistoria foi realizada no dia 26/08/2020, de acordo com o agendamento nos Autos.

Estavam presentes os representantes de ambas as partes: Dr. Antônio Carlos Magro Júnior (por parte do Requerente) e o Sr. Evandro de Castro Ávila (por parte da Requerida).

Em análise conjunta da matrícula do imóvel número 34 do CRI de Franco da Rocha – SP e do IPTU, foi constatado de comum acordo que a **área construída é de 13.059,88m<sup>2</sup>** e o **terreno possui área atual de 27.707,87m<sup>2</sup>**.

## 4. MELHORAMENTOS PÚBLICO

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios industriais, de padrão médio, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades verificam-se estabelecimentos comerciais de produtos e serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus).

## 5. AVALIAÇÃO

### 5.1 – Critério

A investigação do valor de mercado é realizada através de extensas pesquisas na região com o objetivo de obter elementos comparativos, ou seja, imóveis similares (dentro do possível) à venda ou negociados na mesma região geo-econômica em que



se localiza o imóvel objeto da presente avaliação. Esses elementos estarão devidamente caracterizados a seguir.

Para a avaliação do imóvel objeto do presente Laudo, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a Estatística Inferencial, instrumento que permitiu obter a equação que determina o quanto e de que forma as características dos elementos se relacionam entre si e contribuem para a avaliação do valor de venda.

Várias hipóteses são testadas com o objetivo de identificar, através de procedimentos estatísticos, qual a influência no valor unitário do imóvel (variável dependente) as das chamadas variáveis independentes: área do terreno e pecuária como atividade principal.

Considerando a elasticidade das ofertas, foram abatidos em 10% (dez por cento) dos valores unitários (por m<sup>2</sup> de área do terreno) solicitados pelos elementos comparativos, compensando dessa maneira a superestimativa das mesmas antes dos cálculos estatísticos.

Após a identificação das variáveis que inferem de maneira significativa no valor unitário e a relação entre elas, são efetuados vários testes estatísticos, nos quais são formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, obtendo assim o modelo matemático que melhor explica a variação do valor de imóveis como o avaliando na região em que este se localiza.

O modelo matemático permite a simples substituição das variáveis independentes pelos respectivos valores referentes ao imóvel avaliando, realizando-se os cálculos e encontrando assim o seu mais provável valor de mercado para venda à vista.

## **6. Normas**

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011".

## 7. Avaliação do Imóvel

### 7.1 Desconto das benfeitorias dos elementos comparativos

N	PREÇO	Ff	ÁREA DE TERRENO	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m <sup>2</sup>	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENFEITORIAS R\$	VT R\$	Vut R\$/m <sup>2</sup>
1	3.263.000,00	0,90	2.000,00	galpão médio	30	60	1.613,00	e	18,10	0,6095	1,326	1.875.481,52	1.061.218,48	530,61
2	2.000.000,00	0,90	1.600,00	galpão médio	30	60	1.600,00	g	52,60	0,4370	1,326	1.333.847,35	466.152,65	291,35
3	7.500.000,00	0,90	8.484,00	galpão médio	30	60	2.740,00	e	18,10	0,6095	1,326	3.185.876,85	3.564.123,15	420,10
4	2.500.000,00	0,90	1.700,00	galpão médio	30	60	1.500,00	e	18,10	0,6095	1,326	1.744.093,17	505.906,83	297,59
5	15.000.000,00	0,90	15.000,00	galpão médio	40	60	15.000,00	g	52,60	0,3685	1,326	10.545.635,25	2.954.364,75	196,96
6	4.200.000,00	0,90	2.600,00	galpão médio	30	60	2.505,00	e	18,10	0,6095	1,326	2.912.635,59	867.364,41	333,60
7	6.900.000,00	0,90	2.500,00	galpão médio	20	60	1.850,00	e	18,10	0,7096	1,326	2.504.321,30	3.705.678,70	1.482,27
8	3.900.000,00	0,90	1.450,00	galpão médio	30	60	1.700,00	e	18,10	0,6095	1,326	1.976.638,92	1.533.361,08	1.057,49
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO										DEPRECIACÃO (%)			
a	Nova										-			
b	Entre nova e regular										0,32			
c	Regular										2,52			
d	Entre regular e necessitando reparos simples										8,09			
e	Necessitando de reparos simples										18,10			
f	Necessitando de reparos de simples a importantes										33,20			
g	Necessitando de reparos importantes										52,60			
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor										75,20			
i	Sem valor										100,00			
Custo Básico de Construção R8N Sinduscon SP				março	2020	R\$	1.438,67							

## 7.2 Dados dos elementos comparativos

Dado	Bairro	Informante	Telefone	Área do Terreno	Distância da Estrada	Valor Unitário
1	Serpa	G5 Imóveis	(11) 95000.0061	2.000,00	850	530,61
2	Parque Industrial	Ozeael Gonçalves	(11) 4750.7314	1.600,00	750	291,35
3	Laranjeiras	Galpões Almeida	(11) 94766.0370	8.484,00	750	410,10
4	Jardim Vitória	Solutions Imóveis	(11) 9930.5136	1.700,00	1.000	297,59
5	Crescúma	Contente Imóveis	(11) 3589.7300	15.000,00	650	196,96
6	Laranjeiras	Hosana Imóveis	(11) 4445.1865	2.600,00	750	333,60
7	Laranjeiras	ARC Consultoria	(11) 3931.4296	2.500,00	2.000	1.482,27
8	Laranjeiras	ARC Consultoria	(11) 3931.4296	1.450,00	1.500	1.057,49

### 7.3. Resultados da Inferência Estatística

Realizados os diversos testes estatísticos, foi constatado que as variáveis que mais contribuem para a variação do valor unitário (por m<sup>2</sup> de área de terreno), considerando o campo amostral obtido na pesquisa são:

- Área do Terreno em m<sup>2</sup>
- Distância da Estrada

A aplicação da inferência estatística sobre o campo amostral (elementos comparativos), consideradas as variáveis acima, revelou que o modelo matemático que melhor explica a variação do valor é:

$$\text{Valor Unitário} = +159,3538408 - 138150,8924 / \text{Área do Terreno} \\ + 0,9498971226 * \text{Distância da Estrada}$$

Após a realização dos testes, essa equação apresentou as seguintes características:

Coeficiente de Correlação = 0,9705

Coeficiente de Determinação = 94,18

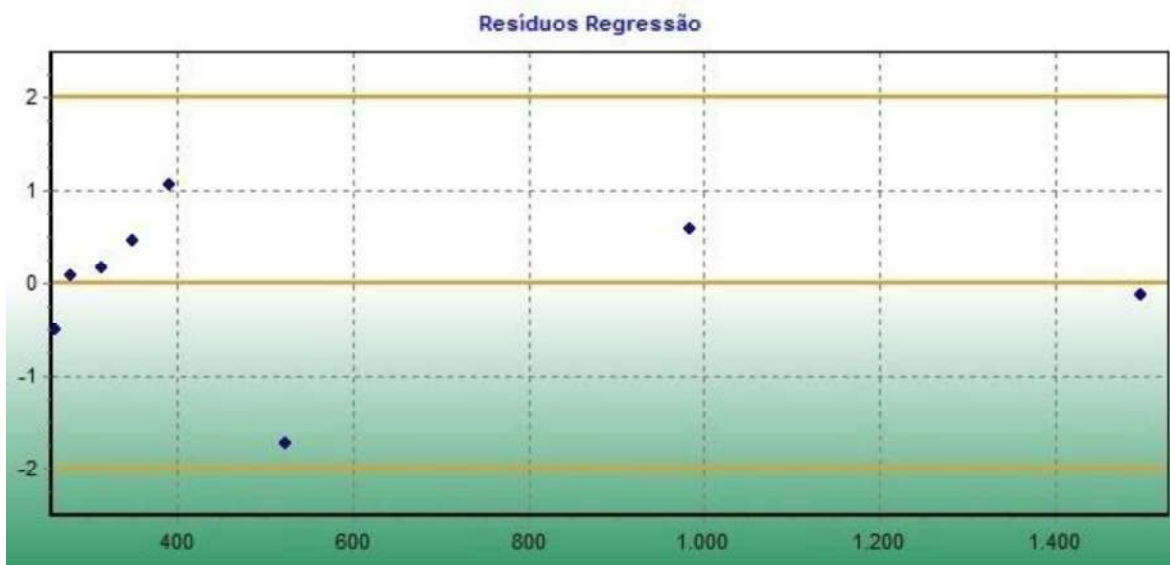
(Correlação Fortíssima)

Isso significa que a equação retro explica a 82,00% da variação do valor, ficando o percentual restante (não explicado) atribuído a eventuais erros de informação, medidas e a variáveis que, embora influenciando nesta variação de valor, não se destacaram suficientemente. A significância do modelo (1,82%) revelou-se menor que 5,00%, atendendo, portanto, as prescrições constantes da NBR-14653 da ABNT. Não foi detectada a presença de “outliers”.

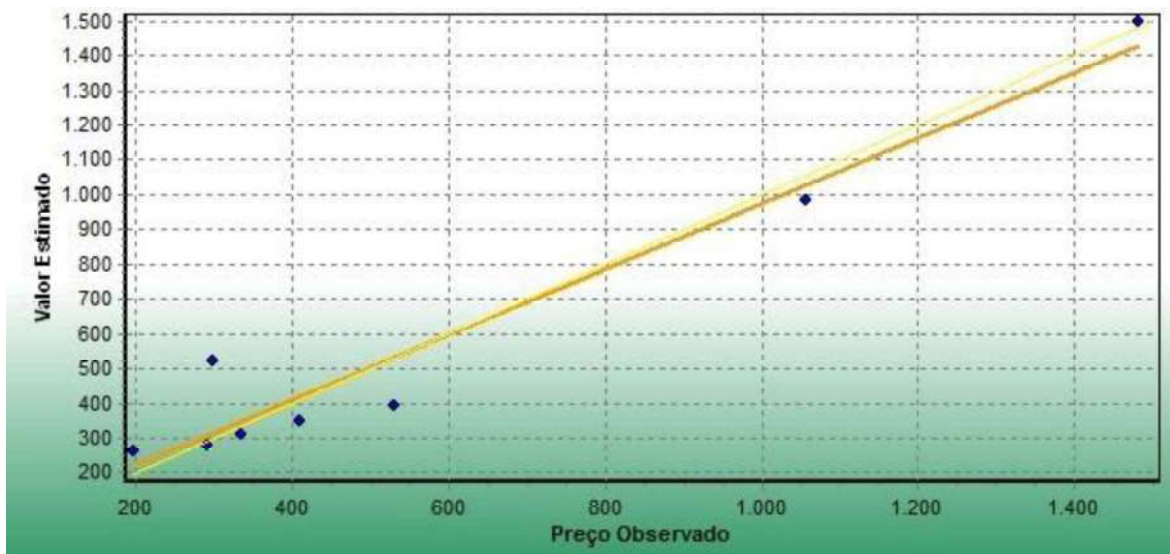
Todos os regressores foram aceitos, isto é, a hipótese de serem nulos foi rejeitada, apresentaram significância inferior a 5% em cada ramo do teste bicaudal, considerando o “t” crítico da tabela de “Student”. Os regressores são importantes na formação do valor.

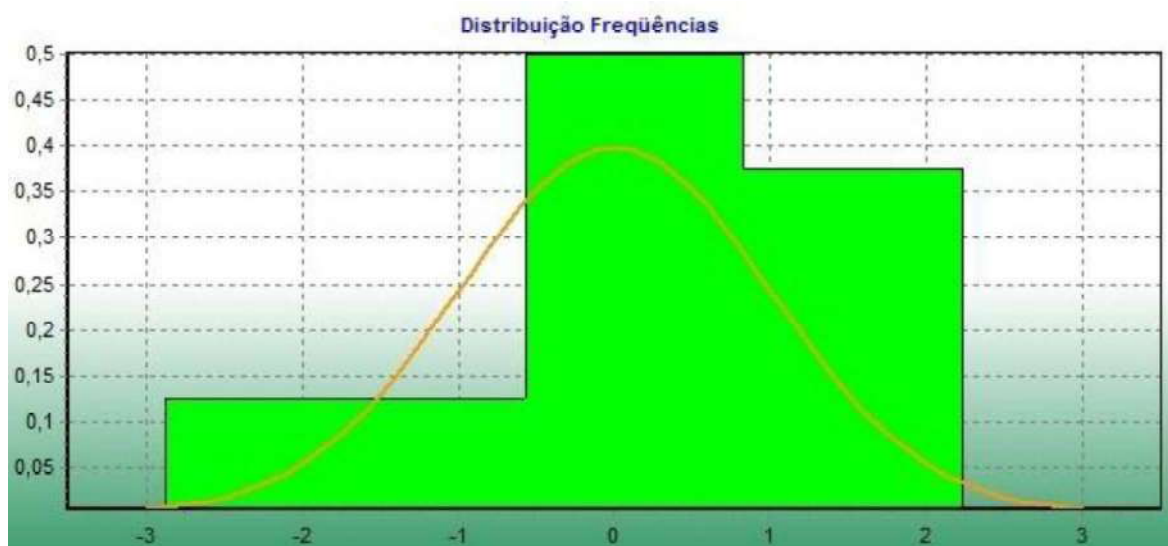
Analisados os gráficos de resíduos, não se verificou a existência de qualquer tendência de alinhamento, o que afasta a possibilidade de alguma variável suficientemente importante na formação do valor não ter sido considerada no modelo.

Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Residuo	Residuo Relativo	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	530,61	391,98	138,62	26,12%	1,07	1,07	0,13%	22,90%	-1,26%
2	291,35	279,72	11,62	3,99%	0,08	0,08	5,57%	0,16%	5,90%
3	410,10	349,78	60,31	14,70%	0,46	0,46	1,88%	4,33%	1,73%
4	297,59	522,27	-224,68	-75,50%	-1,73	-1,73	5,33%	60,18%	1,94%
5	196,96	261,86	-64,90	-32,95%	-0,50	-0,50	9,89%	5,02%	10,19%
6	333,60	312,93	20,66	6,19%	0,15	0,15	4,03%	0,50%	4,25%
7	1.482,27	1.498,18	-15,91	-1,07%	-0,12	-0,12	57,01%	0,30%	60,51%
8	1.057,49	983,21	74,27	7,02%	0,57	0,57	16,12%	6,57%	16,71%



Não há elemento "outlier"





#### 7.4 Cálculo do Terreno:

O imóvel objeto do presente estudo apresenta as seguintes características:

- Área do Terreno= 27.707,87m<sup>2</sup>
- Distância da Estrada = 100

Substituindo os valores dessas variáveis na equação que explica o comportamento do valor (no item anterior), temos:

$$\text{Valor Unitário} = +159,3538408 - 138150,8924 / 27.707,87 + 0,9498971226 * 100$$

$$\text{Valor unitário (m}^2 \text{ por Área de Terreno)} = \text{R\$ } 251,86$$

Com base em pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário local, cotejando-se imóveis em oferta para venda na circunvizinhança, após estudos e cálculos, conclui-se que o valor unitário é de R\$ 251,86 / m<sup>2</sup>.

$$V_t = 251,86 \times 27.707,87 = \text{R\$ } 6.978.504,13$$

## **8. BENFEITORIAS:**

Há um conjunto de edificações industriais, com 03 edifícios principais. Galpões com área construída total de 13.059,88m<sup>2</sup>

Toda a construção foi executada com alvenaria de blocos de cimento; estrutura de concreto convencional e cobertura de telhas metálicas. Piso em cimentado industrial.

A construção aparenta idade de 30 anos e estado de conservação “necessitando de reparos simples a importantes”, consoante classificação de Heidecke.

O padrão da edificação é médio de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

As fotografias ora anexadas, ilustram o imóvel.

**9 – Valor das benfeitorias:**

N	ÁREA DE TERRENO m2	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m <sup>2</sup>	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	F <sub>oc</sub>	C <sub>c</sub>	BENFEITORIAS R\$
Avaliando 1	27.707,87	Galpões Médios	30	70	13.059,88	f	33,20	0,5708	1,326	14.221.128,92
<b>Ref.</b>	<b>ESTADO DA EDIFICAÇÃO</b>					<b>DEPRECIACÃO (%)</b>				
a	Nova					-				
b	Entre nova e regular					0,32				
c	Regular					2,52				
d	Entre regular e necessitando reparos simples					8,09				
e	Necessitando de reparos simples					18,10				
f	Necessitando de reparos de simples a importantes					33,20				
g	Necessitando de reparos importantes					52,60				
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor					75,20				
i	Sem valor					100,00				
Custo Básico de Construção R8N Sinduscon				Março	2020	R\$	1.438,67			



**10 – Valor de venda:**

O valor de mercado para venda é calculado através da somatória de terreno e construção, computando-se o fator de comercialização, sendo:

Cálculo do Valor de Venda do Terreno (Vt):				
		Vt	+	Vb
Vi	=	R\$ 6.978.504,13	+	R\$ 14.221.128,92
Vi	=	R\$ 21.199.633,05		
Vi	=	<b>R\$ 21.200.000,00</b>		(vinte e um milhões e duzentos mil reais)
		(arredondados)		

**11. CONCLUSÃO:**

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor, correspondente ao imóvel industrial localizado na Av. David Kasitzki, 135 – Nova Caieiras - Caieiras – SP, calculado para o mês de abril de 2020.

**Valor do Imóvel = R\$ 21.200.000,00**  
**(vinte e um milhões e duzentos mil reais)**  
arredondados

**12. ENCERRAMENTO**

Permanecendo ao dispor de V.Ex<sup>a</sup>, é encerrado o presente Laudo, composto por 11 (onze) folhas. Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 26 de agosto de 2020.



Fernando Rosolia Dabdab  
perito judicial

**13. ANEXOS:**

- I – Mapa de localização – 01 fl.
- II – Fotos do imóvel avaliando – 05 fls.
- III - Fotos dos elementos comparativos - 04 fls.
- IV – IPTU do Imóvel avaliando – 01 fl.

## ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



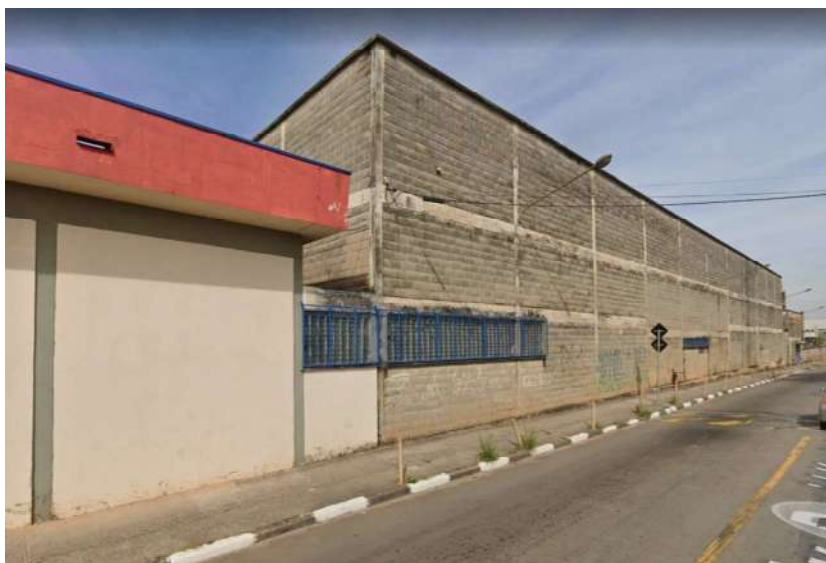
**ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO**



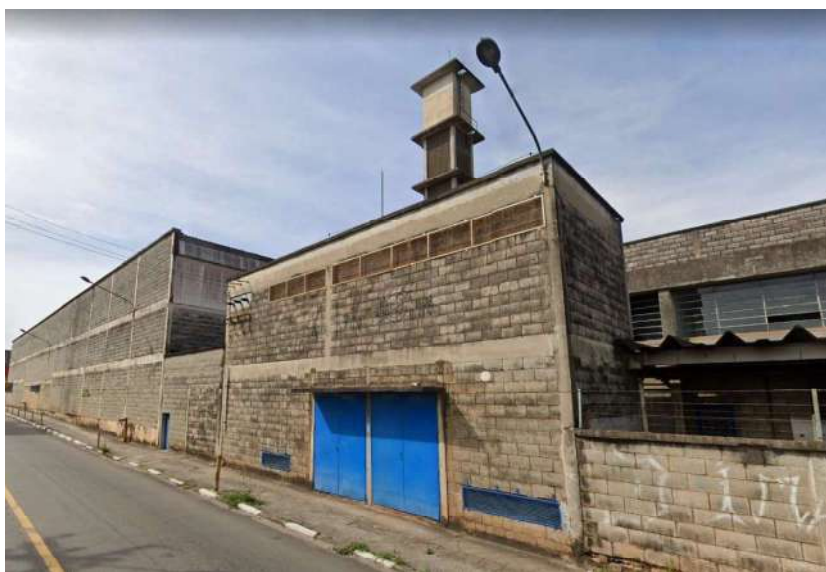
**Foto 01** – Vista da entrada principal - Av. David Kasitzki, 135



**Foto 02** – Vista aérea, anterior à vistoria



**Foto 03** – Vista externa dos galpões



**Foto 04** – Vista externa dos galpões



**Foto 05** – Vista externa dos galpões



**Foto 06** – Vista da loja



**Foto 07** – Vista externa dos galpões



Foto 08 – Av. David Kasitzki



Foto 09 – Vista externa dos galpões



Foto 10 – Galpões



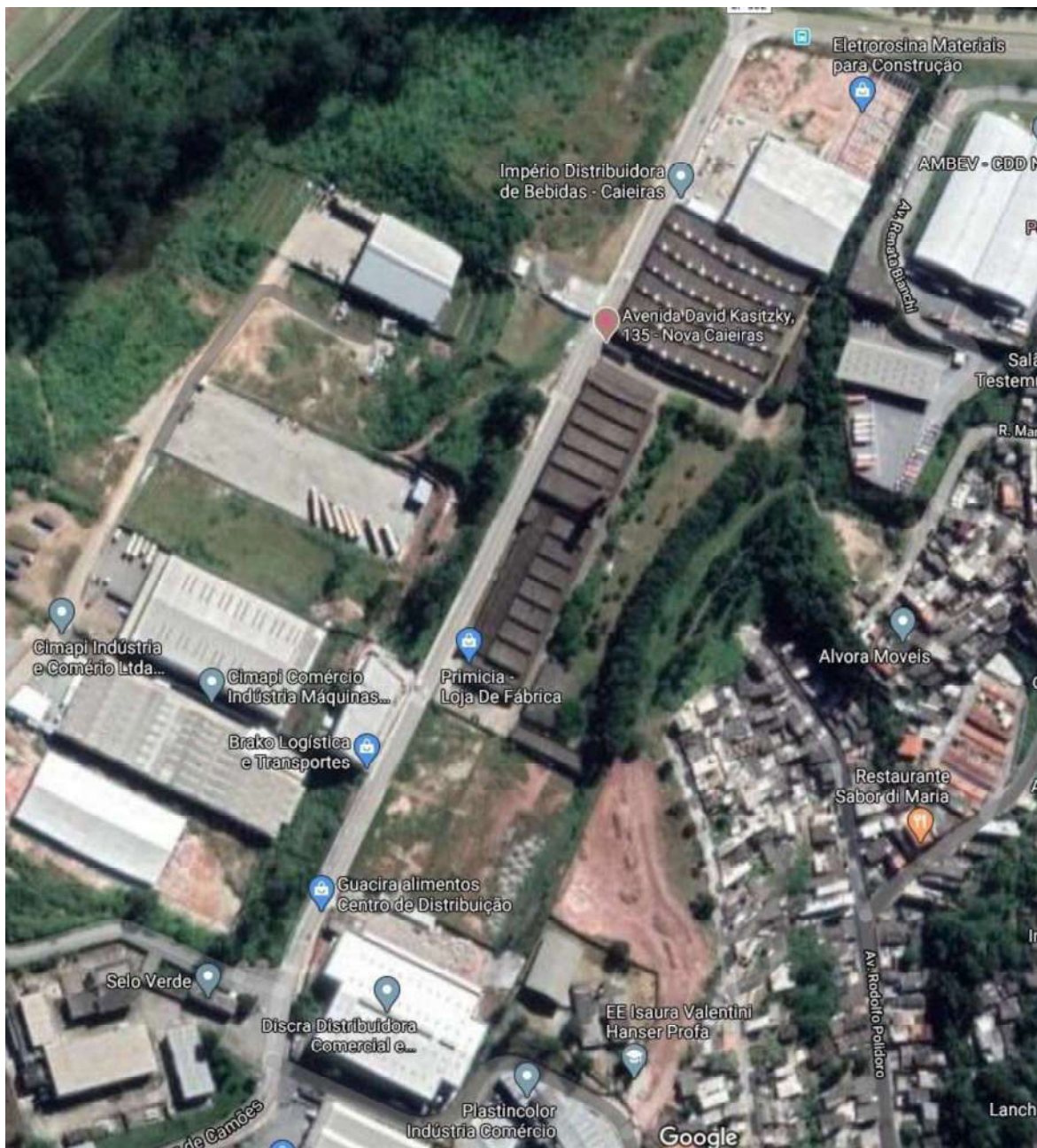


Foto 11 – Vista aérea do imóvel



**Foto 12 – Recepção e apoio**

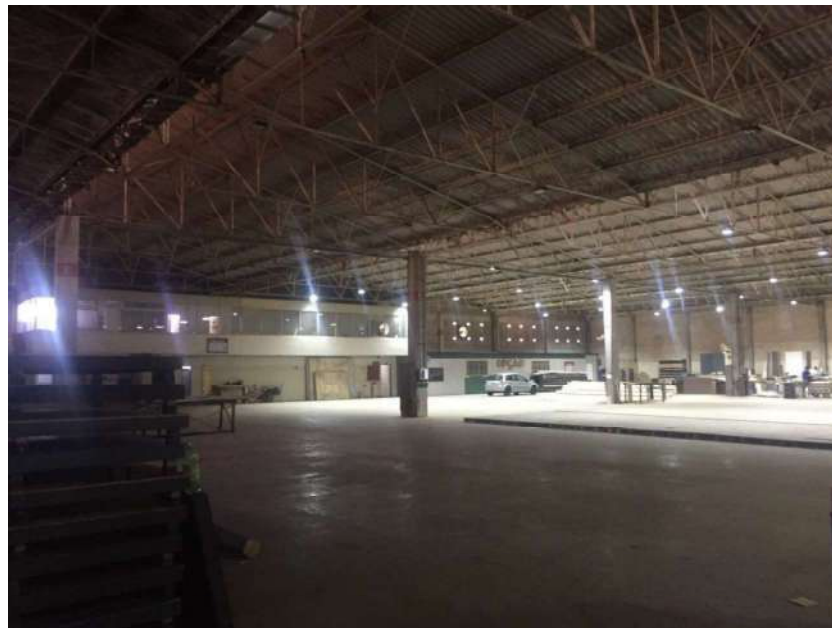


**Foto 13 – Galpão A1**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2020 às 16:41, sob o número WJMJ20413123367. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002345-88.2015.8.26.0100 e código 99E8E4C.



**Foto 14 – Identificação do Galpão – A1**



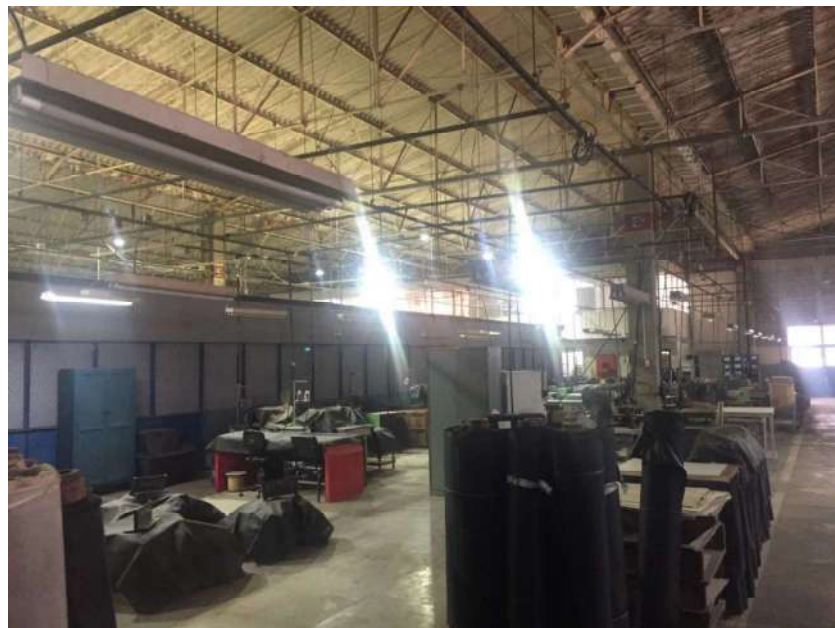
**Foto 15 – Galpão – A1**



**Foto 16 – Galpão – A1**



**Foto 17 – Galpão – A1**



**Foto 18 – Galpão – A1**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2020 às 16:41, sob o número WJMJ20413123367. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002345-88.2015.8.26.0100 e código 99E8E4C.



**Foto 19 – Galpão – A1**



**Foto 20 – Galpão – A1**



**Foto 21 – Bloco Administrativo**



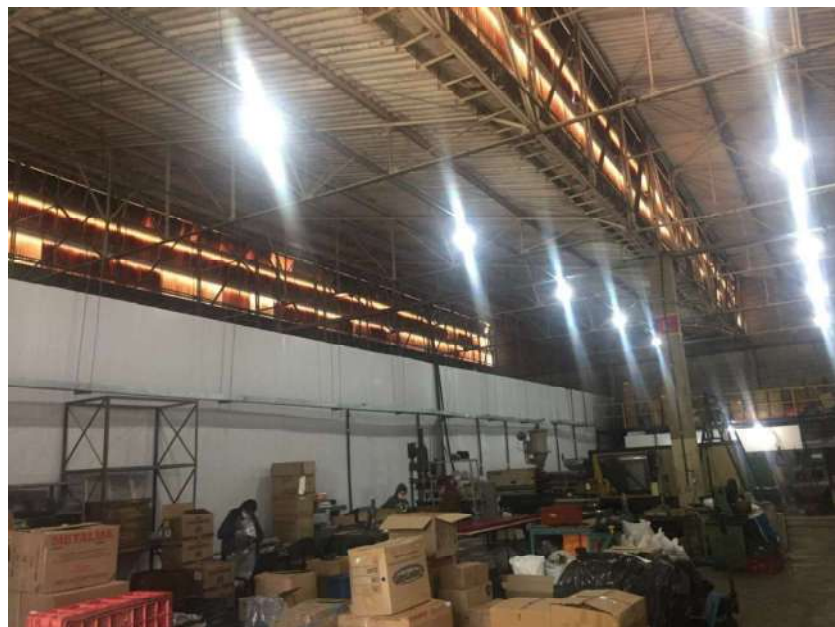
**Foto 22 – Identificação do Galpão – C1**



**Foto 23 – Galpão – C1**



**Foto 24 – Galpão – C1**



**Foto 25 – Galpão – C1**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2020 às 16:41, sob o número WJMJ20413123367. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002345-88.2015.8.26.0100 e código 99E8E4C.



**Foto 26 – Identificação do Galpão – C2**



**Foto 27 – Galpão – C2**



**Foto 28 – Galpão – C2**





**Foto 29** – Identificação do Galpão – D1



**Foto 30** – Galpão – D1



**Foto 31** – Galpão – D1

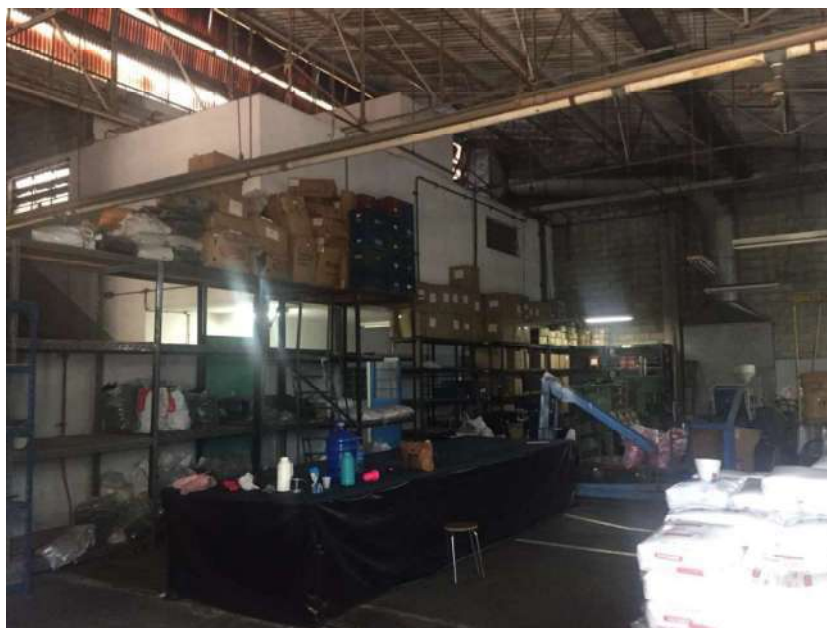


Foto 32 – Galpão – D1

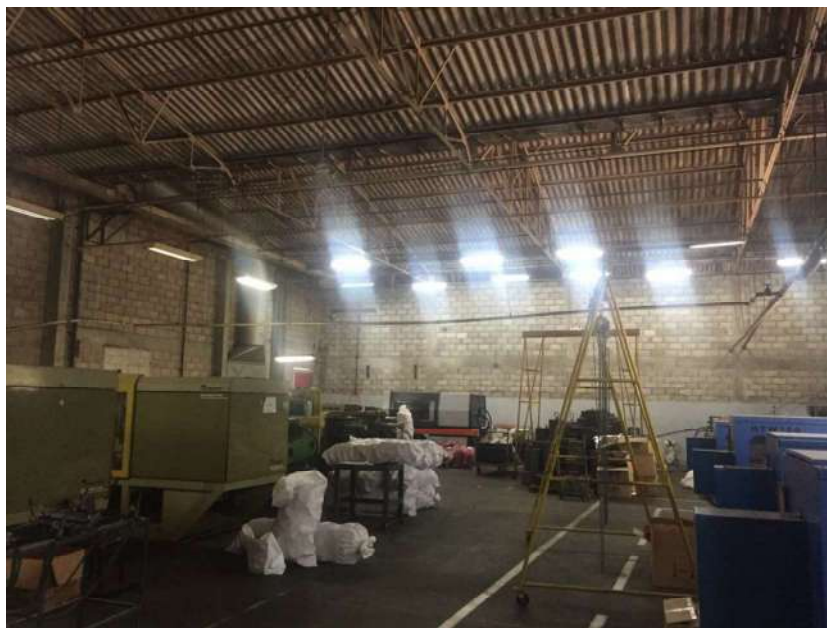


Foto 33 – Galpão – D1



Foto 34 – Bloco Refeitório



Foto 35 – Bloco Refeitório



**Foto 36 – Bloco Ferramentaria**



**Foto 37 – Identificação do Galpão – F1**



**Foto 38 – Via interna**



**Foto 39** – Área verde



**Foto 40** – Identificação da empresa



**Foto 41 – Área verde**



**Foto 42 – Fundos do Galpão A1**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2020 às 16:41, sob o número WJMJ20413123367. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002345-88.2015.8.26.0100 e código 99E8E4C.



**Foto 43** – Galpão Apoio

**ANEXO III - FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**





**Foto 44** – Elemento Comparativo 01



**Foto 45** – Elemento Comparativo 02



Foto 46 – Elemento Comparativo 03



Foto 47 – Elemento Comparativo 04



Foto 48 – Elemento Comparativo 05



Foto 49 – Elemento Comparativo 06



**Foto 50** – Elemento Comparativo 07



**Foto 51** – Elemento Comparativo 08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2020 às 16:41, sob o número WJMJ20413123367. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002345-88.2015.8.26.0100 e código 99E8E4C.

#### **ANEXO IV – IPTU DO IMÓVEL AVALIANDO**



**Prefeitura Municipal de Caieiras**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Divisão de Cadastro Imobiliário**



**CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 5611/2020**

A Divisão de Cadastro Imobiliário, certifica o (s) valor (es) venal (is), da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes em nossos assentamentos.

Exercício : 2020

Identificação/ BC 343111486000100000

Proprietário : SFD S/A INDUSTRIA E COMERCIO

Compromissário : JOSE CLAUDEMIR BELLUCCI/OUTROS

Fiduciário :

Local Imóvel : DAVID KASITZKY/AV 00135 VL ROSINA 07749-505

Lote : AREA B

Quadra :

Loteamento : GLEBA

Área terreno :

27.707,87

Área Construída:

13.059,88

Valor Venal do terreno: R\$ 436.676,02

Valor Venal da construção R\$ 3.290.567,36

Valor Venal imóvel: R\$ 3.727.243,38

Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano **3.727.243,38**

( três milhões, setecentos e vinte e sete mil, duzentos e quarenta e três reais e trinta e oito centavos)

Total do Valor Venal para efeito do ITBI, **7.454.486,78**

( sete milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e setenta e oito centavos)

Caieiras 26/08/2020 às 10:36:24

Certidão emitida em conformidade com Lei Complementar número 4313 / 2009, de 24/08/2009 e, sua validade é de 90 (noventa) dias.

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.prefeituradecaieiras.com.br/>.

Número de controle : 07171a2c73813936c6eebe699124fe77

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO  
FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial - Mútuo**  
Processo: **nº 1002345-88.2015.8.26.0100**  
Requerente: **Roberto Miguel Postel**  
Requerida: **SFD S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO**

**Fernando Rosolia Dabdab**, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo recebido críticas sobre seu Laudo vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado nos seguintes

## **ESCLARECIMENTOS**

## 1. INTRODUÇÃO

Tratam os presentes Esclarecimentos sobre o Laudo a avaliação do seguinte imóvel, objetos de Ação Execução de Título Extrajudicial proferida nos Autos: imóvel industrial localizado na Av. David Kasitzki, 135 – Nova Caieiras - Caieiras – SP.

## 2. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula nº 34 do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha – SP, nos Autos às fls. 1258.

## 3. CRÍTICAS POR PARTE DO REQUERENTE , nos Autos às fls. 1495/1501

3.1. O Requerente alega que a área do terreno considerada no Laudo não é a existente no local.

**Esclarecimentos:** Após análise das matrículas por todas as partes in loco, foi constatado de comum acordo que a área do terreno atual é 27.707,87m<sup>2</sup>.

O Requerente demonstra agora todas as alienações ocorridas e averbadas na Matrícula que somadas chegam a 38.907,08m<sup>2</sup>.

Ao subtrair esta área do total original de 55.823,00m<sup>2</sup>, obtêm-se o resultado de **16.915,92m<sup>2</sup>**.

O presente signatário concorda que a área do terreno que deve ser considerada é **16.915,92m<sup>2</sup>**.



#### 4. CRÍTICAS POR PARTE DA REQUERIDA, nos Autos às fls. 1518/1520

4.1. O Requerida alega que o valor do metro quadrado apresentado no Laudo não representa a realidade do mercado local. Apresenta Parecer Técnico Divergente.

**Esclarecimentos:** O trabalho apresentado não pode ser considerado porque não demonstra os cálculos de homogeneização e a necessária aplicação dos fatores ou variáveis.

#### 5. AVALIAÇÃO

##### 5.1 – Critério

A investigação do valor de mercado é realizada através de extensas pesquisas na região com o objetivo de obter elementos comparativos, ou seja, imóveis similares (dentro do possível) à venda ou negociados na mesma região geo-econômica em que se localiza o imóvel objeto da presente avaliação. Esses elementos estarão devidamente caracterizados a seguir.

Para a avaliação do imóvel objeto do presente Laudo, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a Estatística Inferencial, instrumento que permitiu obter a equação que determina o quanto e de que forma as características dos elementos se relacionam entre si e contribuem para a avaliação do valor de venda.

Várias hipóteses são testadas com o objetivo de identificar, através de procedimentos estatísticos, qual a influência no valor unitário do imóvel (variável dependente) as das chamadas variáveis independentes: área do terreno e pecuária como atividade principal.

Considerando a elasticidade das ofertas, foram abatidos em 10% (dez por cento) dos valores unitários (por m<sup>2</sup> de área do terreno) solicitados pelos elementos comparativos, compensando dessa maneira a superestimativa das mesmas antes dos cálculos estatísticos.

Após a identificação das variáveis que inferem de maneira significativa no valor unitário e a relação entre elas, são efetuados vários testes estatísticos, nos quais são formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, obtendo assim o modelo matemático que melhor explica a variação do valor de imóveis como o avaliando na região em que este se localiza.

O modelo matemático permite a simples substituição das variáveis independentes pelos respectivos valores referentes ao imóvel avaliando, realizando-se os cálculos e encontrando assim o seu mais provável valor de mercado para venda à vista.

## **6. Normas**

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011".

## 7. Avaliação do Imóvel

### 7.1 Desconto das benfeitorias dos elementos comparativos

N	PREÇO R\$	Ff	ÁREA DE TERRENO m2	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m <sup>2</sup>	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENFEITORIAS R\$	VT R\$	Vut R\$/m2
1	3.263.000,00	0,90	2.000,00	galpão médio	30	60	1.613,00	e	18,10	0,6095	1,326	1.875.481,52	1.061.218,48	530,61
2	2.000.000,00	0,90	1.600,00	galpão médio	30	60	1.600,00	g	52,60	0,4370	1,326	1.333.847,35	466.152,65	291,35
3	7.500.000,00	0,90	8.484,00	galpão médio	30	60	2.740,00	e	18,10	0,6095	1,326	3.185.876,85	3.564.123,15	420,10
4	2.500.000,00	0,90	1.700,00	galpão médio	30	60	1.500,00	e	18,10	0,6095	1,326	1.744.093,17	505.906,83	297,59
5	15.000.000,00	0,90	15.000,00	galpão médio	40	60	15.000,00	g	52,60	0,3685	1,326	10.545.635,25	2.954.364,75	196,96
6	4.200.000,00	0,90	2.600,00	galpão médio	30	60	2.505,00	e	18,10	0,6095	1,326	2.912.635,59	867.364,41	333,60
7	6.900.000,00	0,90	2.500,00	galpão médio	20	60	1.850,00	e	18,10	0,7096	1,326	2.504.321,30	3.705.678,70	1.482,27
8	3.900.000,00	0,90	1.450,00	galpão médio	30	60	1.700,00	e	18,10	0,6095	1,326	1.976.638,92	1.533.361,08	1.057,49
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO					DEPRECIACÃO (%)								
a	Nova					-								
b	Entre nova e regular					0,32								
c	Regular					2,52								
d	Entre regular e necessitando reparos simples					8,09								
e	Necessitando de reparos simples					18,10								
f	Necessitando de reparos de simples a importantes					33,20								
g	Necessitando de reparos importantes					52,60								
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor					75,20								
i	Sem valor					100,00								
Custo Básico de Construção R8N Sinduscon SP			março	2020	R\$	1.438,67								

## 7.2 Dados dos elementos comparativos

Dado	Bairro	Informante	Telefone	Área do Terreno	Distância da Estrada	Valor Unitário
1	Serpa	G5 Imóveis	(11) 95000.0061	2.000,00	850	530,61
2	Parque Industrial	Ozeael Gonçalves	(11) 4750.7314	1.600,00	750	291,35
3	Laranjeiras	Galpões Almeida	(11) 94766.0370	8.484,00	750	410,10
4	Jardim Vitoria	Solutions Imóveis	(11) 9930.5136	1.700,00	1.000	297,59
5	Cresciúma	Contente Imóveis	(11) 3589.7300	15.000,00	650	196,96
6	Laranjeiras	Hosana Imóveis	(11) 4445.1865	2.600,00	750	333,60
7	Laranjeiras	ARC Consultoria	(11) 3931.4296	2.500,00	2.000	1.482,27
8	Laranjeiras	ARC Consultoria	(11) 3931.4296	1.450,00	1.500	1.057,49

### 7.3. Resultados da Inferência Estatística

Realizados os diversos testes estatísticos, foi constatado que as variáveis que mais contribuem para a variação do valor unitário (por m<sup>2</sup> de área de terreno), considerando o campo amostral obtido na pesquisa são:

- Área do Terreno em m<sup>2</sup>
- Distância da Estrada

A aplicação da inferência estatística sobre o campo amostral (elementos comparativos), consideradas as variáveis acima, revelou que o modelo matemático que melhor explica a variação do valor é:

$$\text{Valor Unitário} = +159,3538408 - 138150,8924 / \text{Área do Terreno} \\ + 0,9498971226 * \text{Distância da Estrada}$$

Após a realização dos testes, essa equação apresentou as seguintes características:

Coeficiente de Correlação = 0,9705

Coeficiente de Determinação = 94,18

(Correlação Fortíssima)

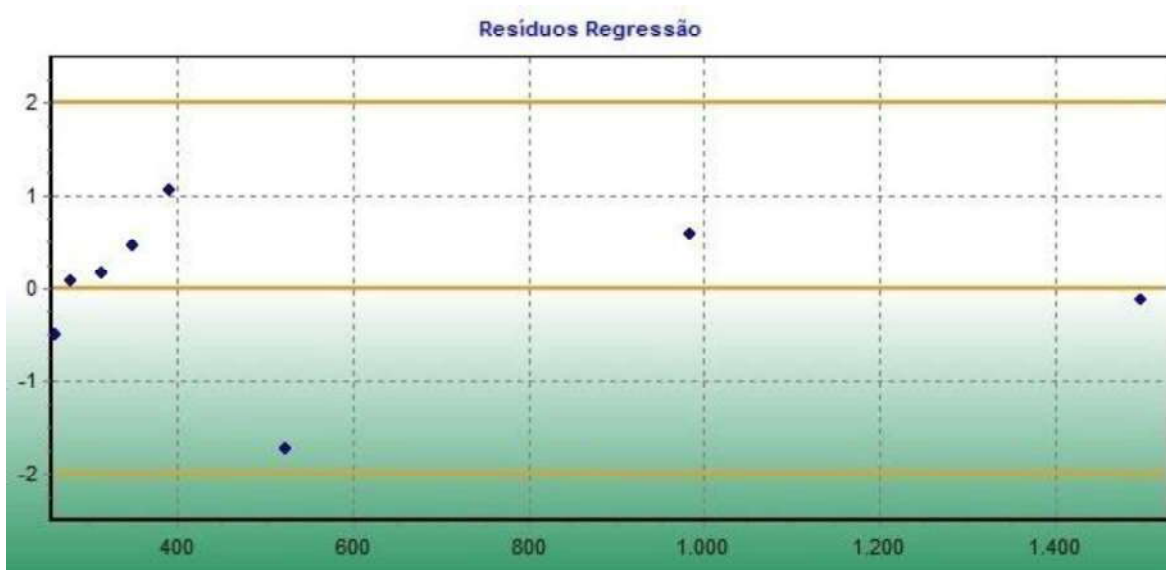
Isso significa que a equação retro explica a 82,00% da variação do valor, ficando o percentual restante (não explicado) atribuído a eventuais erros de informação, medidas e a variáveis que, embora influenciando nesta variação de valor, não se destacaram suficientemente. A significância do modelo (1,82%) revelou-se menor que 5,00%, atendendo, portanto, as prescrições constantes da NBR-14653 da ABNT. Não foi detectada a presença de “outliers”.

Todos os regressores foram aceitos, isto é, a hipótese de serem nulos foi rejeitada, apresentaram significância inferior a 5% em cada ramo do teste bicaudal, considerando o “t” crítico da tabela de “Student”. Os regressores são importantes na formação do valor.

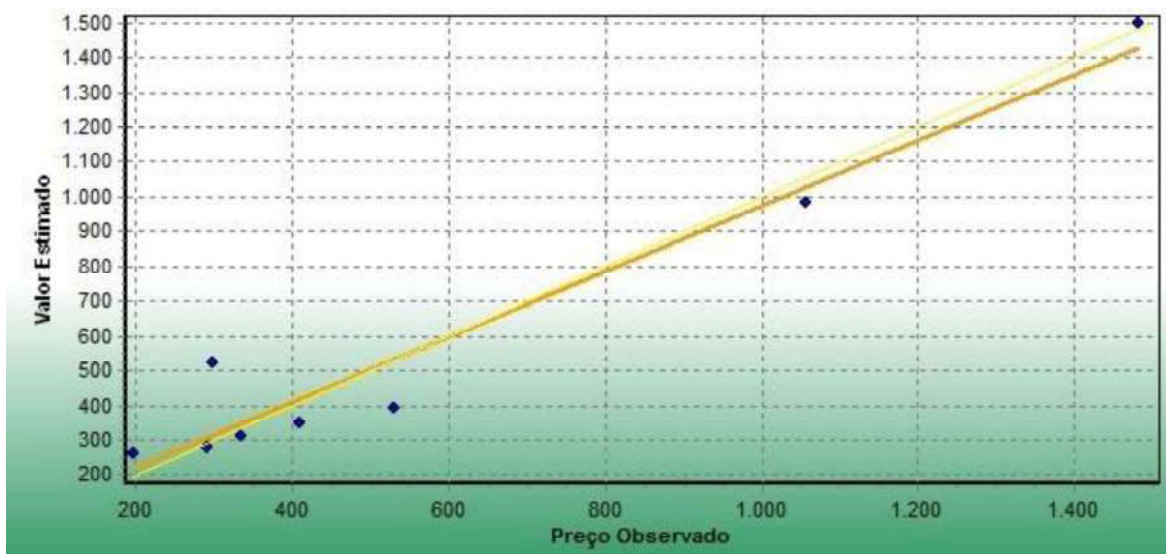
Analisados os gráficos de resíduos, não se verificou a existência de qualquer tendência de alinhamento, o que afasta a possibilidade de alguma variável

suficientemente importante na formação do valor não ter sido considerada no modelo.

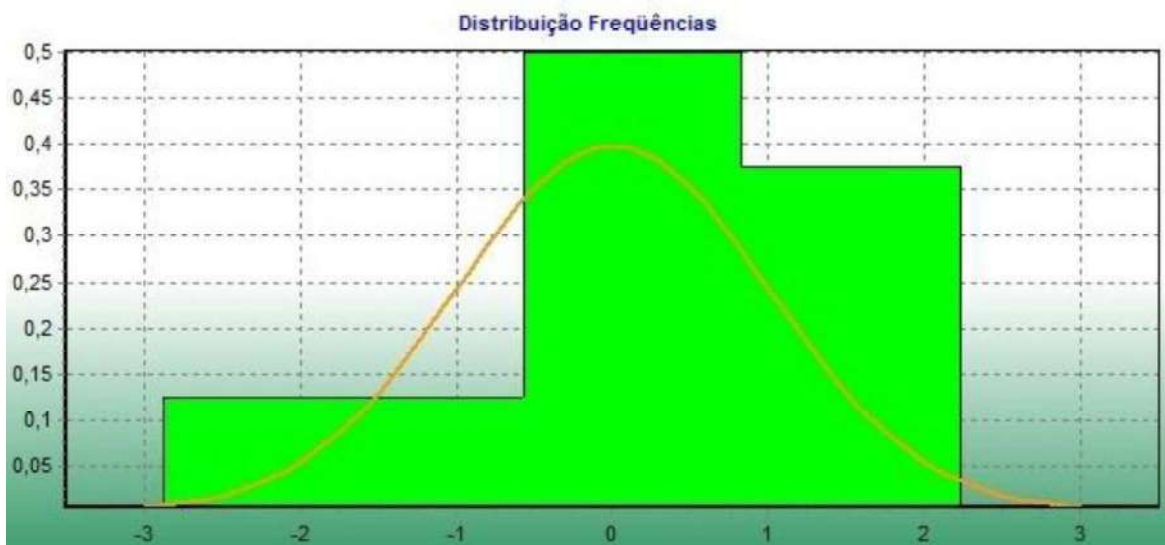
Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Residuo	Residuo Relativo	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	530,61	391,98	138,62	26,12%	1,07	1,07	0,13%	22,90%	-1,26%
2	291,35	279,72	11,62	3,99%	0,08	0,08	5,57%	0,16%	5,90%
3	410,10	349,78	60,31	14,70%	0,46	0,46	1,88%	4,33%	1,73%
4	297,59	522,27	-224,68	-75,50%	-1,73	-1,73	5,33%	60,18%	1,94%
5	196,96	261,86	-64,90	-32,95%	-0,50	-0,50	9,89%	5,02%	10,19%
6	333,60	312,93	20,66	6,19%	0,15	0,15	4,03%	0,50%	4,25%
7	1.482,27	1.498,18	-15,91	-1,07%	-0,12	-0,12	57,01%	0,30%	60,51%
8	1.057,49	983,21	74,27	7,02%	0,57	0,57	16,12%	6,57%	16,71%



Não há elemento “outlier”



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2020 às 10:52, sob o número WJMJ20415383005. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002345-88.2015.8.26.0100 e código 9D2378C.



#### 7.4 Cálculo do Terreno:

O imóvel objeto do presente estudo apresenta as seguintes características:

- Área do Terreno= 16.915,92m<sup>2</sup>
- Distância da Estrada = 100

Substituindo os valores dessas variáveis na equação que explica o comportamento do valor (no item anterior), temos:

$$\text{Valor Unitário} = +159,3538408 - 138150,8924 / 16.915,92 + 0,9498971226 * 100$$

$$\text{Valor unitário (m}^2 \text{ por Área de Terreno)} = \text{R\$ } 246,17$$

Com base em pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário local, cotejando-se imóveis em oferta para venda na circunvizinhança, após estudos e cálculos, conclui-se que o valor unitário é de R\$ 246,17 / m<sup>2</sup>.

$$V_t = 246,17 \times 16.915,92 = \text{R\$ } 4.164.192,02$$

## **8. BENFEITORIAS:**

Há um conjunto de edificações industriais, com 03 edifícios principais. Galpões com área construída total de 13.059,88m<sup>2</sup>

Toda a construção foi executada com alvenaria de blocos de cimento; estrutura de concreto convencional e cobertura de telhas metálicas. Piso em cimentado industrial.

A construção aparenta idade de 30 anos e estado de conservação “necessitando de reparos simples a importantes”, consoante classificação de Heidecke.

O padrão da edificação é médio de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

As fotografias ora anexadas, ilustram o imóvel.



**9 – Valor das benfeitorias:**

N	ÁREA DE TERRENO m2	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m <sup>2</sup>	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	F <sub>oc</sub>	C <sub>c</sub>	BENFEITORIAS R\$
Avaliando 1	27.707,87	Galpões Médios	30	70	13.059,88	f	33,20	0,5708	1,326	14.221.128,92
<b>Ref.</b>	<b>ESTADO DA EDIFICAÇÃO</b>					<b>DEPRECIACÃO (%)</b>				
a	Nova					-				
b	Entre nova e regular					0,32				
c	Regular					2,52				
d	Entre regular e necessitando reparos simples					8,09				
e	Necessitando de reparos simples					18,10				
f	Necessitando de reparos de simples a importantes					33,20				
g	Necessitando de reparos importantes					52,60				
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor					75,20				
i	Sem valor					100,00				
Custo Básico de Construção R8N Sinduscon				Março	2020	R\$	1.438,67			

**10 – Valor de venda:**

O valor de mercado para venda é calculado através da somatória de terreno e construção, computando-se o fator de comercialização, sendo:

Cálculo do Valor de Venda do Terreno (Vt):				
		Vt	+	Vb
Vi	=	R\$ 4.164.192,02	+	R\$ 14.221.128,92
Vi	=	R\$ 18.385.320,94		
Vi	=	<b>R\$ 18.385.000,00</b>		(dezoito milhões e trezentos e oitenta e cinco mil reais)
		(arredondados)		

**11. CONCLUSÃO:**

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor, correspondente ao imóvel industrial localizado na Av. David Kasitzki, 135 – Nova Caieiras - Caieiras – SP, calculado para o mês de abril de 2020.

**Valor do Imóvel = R\$ 18.385.000,00**

**(dezoito milhões e trezentos e oitenta e cinco mil reais)**

arredondados

**12. ENCERRAMENTO**

Permanecendo ao dispor de V.Ex<sup>a</sup>, é encerrado o presente Laudo, composto por 12 (doze) folhas.

São Paulo, 01 de outubro de 2020.



Fernando Rosolia Dabdab  
perito judicial