

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA
CÍVEL DA CIDADE E COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP

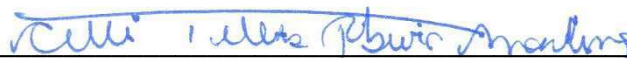
Processo nº.: 1027804-58.2015.8.26.0564

Celli Telles Ribeiro Martins, engenheira civil, registrada no CREA/SP sob o nº 5061497892 com especialização em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP, perita nomeada na Ação – Execução de Título Extrajudicial – Espécie de Contratos movida pelo **ARIPUANÃ SANTA FÉ LTDA**, em face de **EUROLOG LOGISTICA LTDA**. tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte

LAUDO PERICIAL

Nestes Termos
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 18 de dezembro de 2020.



Eng.ª Celli Telles Ribeiro Martins
CREA/SP n.º 5061497892
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP
Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

1 Sumário

1. INTRODUÇÃO	3
2. LOCALIZAÇÃO	4
3. DESCRIÇÃO DO BEM.....	6
3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	6
4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	7
5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	16
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	17
6.1. METODOLOGIA.....	17
6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS.....	18
7. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO	19
7.1. CÁLCULO DO VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO	19
7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO TERRENO	19
8. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS.....	20
8.1. VALOR DO METRO QUADRADO DA CONSTRUÇÃO.....	20
8.2. CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO	21
8.3. VALOR DO METRO QUADRADO DA CONSTRUÇÃO DEPRECIADO.....	23
8.4. CÁLCULO DO VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS.....	23
9. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	23
10. CONCLUSÃO	24
11. CONSIDERAÇÕES	25
12. ENCERRAMENTO	27

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

ANEXO 1 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

ANEXO 2 – IPTU

ANEXO 3 – CERTIDÕES

ANEXO 4 – PESQUISA

ANEXO 5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

1. INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel comercial constituído por terreno de 6.584,00 m² e áreas de construção que totalizam 1.207,67 m² localizado Rua Guilherme de Almeida, nº 260 – Bairro Jardim Orlandia – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09632-050.

O trabalho foi realizado foi feito observando a Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbano – NBR 14.653 e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011 e utilizado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”, válidos a partir de dezembro de 2017.

Para a realização da presente Perícia avaliatória foi utilizada pela signatária os seguintes documentos: Matrícula n.º 129.594 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP no ANEXO 1, Certidões de Dados Cadastrais – IPTU, certidão emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita no ANEXO 2; Certidões Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento do Tesouro; Certidões de Valor Venal do Exercício 2020, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita; Certidão de Valor Mínimo Apurado do Exercício de 2020, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças e Certidão de Relação de Débitos, emitido pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento do Tesouro, e podem ser verificados no ANEXO 3.

Cabe considerar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

A vistoria do imóvel foi realizada na data de 24 de novembro de 2020.



Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

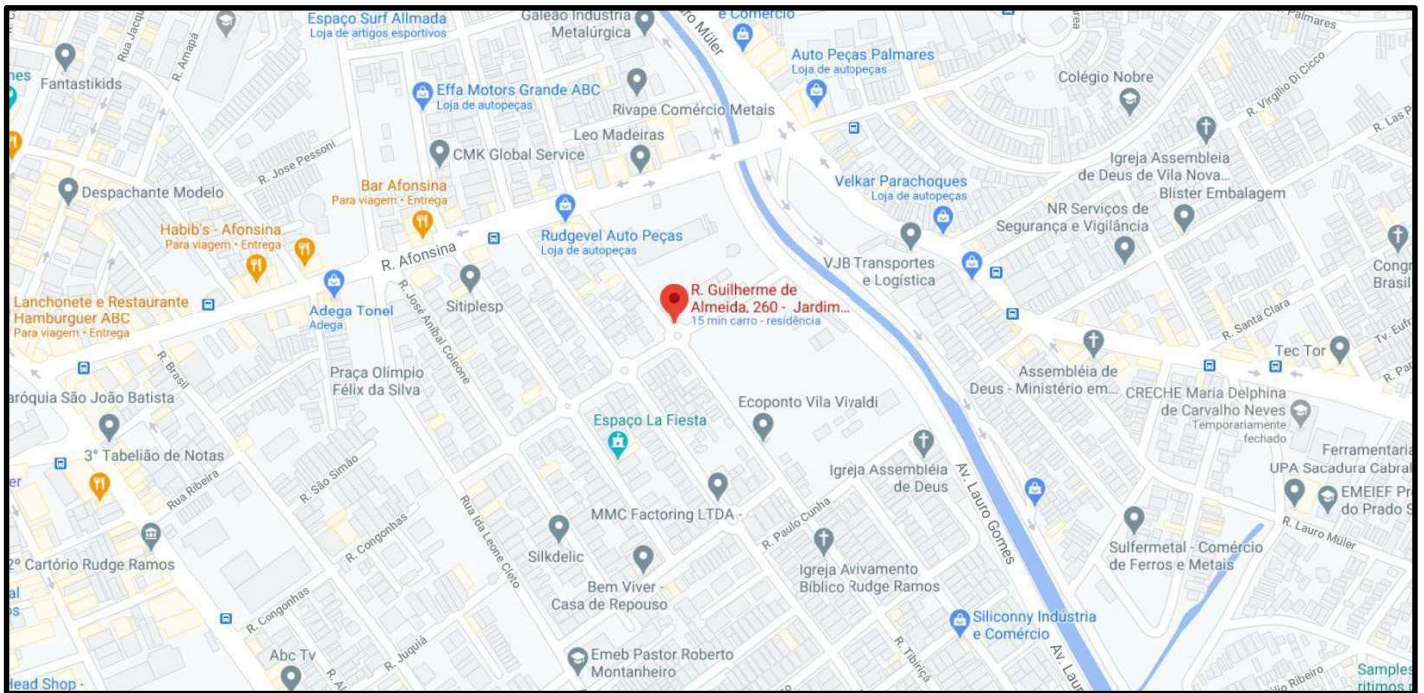
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado Rua Guilherme de Almeida, nº 260 – Bairro Jardim Orlandia – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09632-050.

A característica predominante é comercial, possui proximidade com a Capital e as Rodovias Anchieta e Rodovia dos Imigrantes, estando o imóvel localizado a aproximadamente 1,3 Km do Rodovia Anchieta e aproximadamente 9,4 Km da Rodovia dos Imigrantes.

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos e urbanos necessários, tais como: luz elétrica, telefone, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de gás, asfalto, guias, calçadas, coleta de lixo, transporte público, comércio, escolas, proximidade as principais rodovias, etc.



Mapa 1 – Localização do Imóvel – (fonte Google Maps)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2020 às 09:35, sob o número WSBO20703632507. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1027804-58.2015.8.26.0564 e código A0A7734.

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118



Mapa 2 – Situação do Imóvel (fonte Google Earth)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2020 às 09:35, sob o número WSB020703632507. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1027804-58.2015.8.26.0564 e código A0A7734.

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um imóvel comercial, constituído por terreno de 6.584,00 m² e áreas de construção que totalizam 1.207,67 m² localizado Rua Guilherme de Almeida, nº 260 – Bairro Jardim Orlandia – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09632-050.

O imóvel possui matrícula de nº 129.594 – ficha 1 – Livro n.º 1º – Registro Geral no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo – São Paulo e suas Inscrição municipal sob n.º 012.075.024.000 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

De acordo com os cadastros municipais o terreno possui de área de 6.589,00 m² e áreas construída de 1.207,67 m² e podem ser verificados no ANEXO 2 deste laudo, Certidões de Dados Cadastrais – IPTU, no ANEXO 3, Certidão de Valor Mínimo Apurado do Exercício de 2020 e Certidões de Valor Venal do Exercício 2020.

O Imóvel é constituído das seguintes áreas:

- | | |
|--------------|---------------------------|
| – Terreno | – 6.589,00 m ² |
| – Construção | – 1.207,67 m ² |
| ○ Escritório | – 917,26 m ² |
| ○ Coberturas | – 151,84 m ² |
| ○ Casa | – 138,57 m ² |

3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O Imóvel avaliando foi vistoriado em 24 de novembro de 2020 e pode-se concluir que o imóvel possui idade aproximada de 8 (oito) anos.

As áreas comuns encontram-se em estado regular de conservação, e pode ser verificado no relatório fotográfico apresentado a seguir.

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Rua Guilherme de Almeida – Vista Geral do Acesso



Foto 2 – Rua Abraão Saloti – Vista Geral do Acesso

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
 e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118



Foto 3 – Rua Guilherme de Almeida nº 260 – Entrada do Imóvel



Foto 4 – Vista Geral do Imóvel – Vista 1

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118



Foto 5 – Vista Geral do Imóvel – Vista 2



Foto 6 – Vista Geral do Imóvel – Vista 3

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
 e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118



Foto 7 – Vista Geral do Imóvel – Vista 4 – Escritório



Foto 8 – Vista Geral do Imóvel – Vista 5 – Cobertura 1

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
 e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118



Foto 9 – Escritório – Vista 1



Foto 10 – Escritório – Vista 2

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118



Foto 11 – Cobertura 2



Foto 12 – Entrada da Casa

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

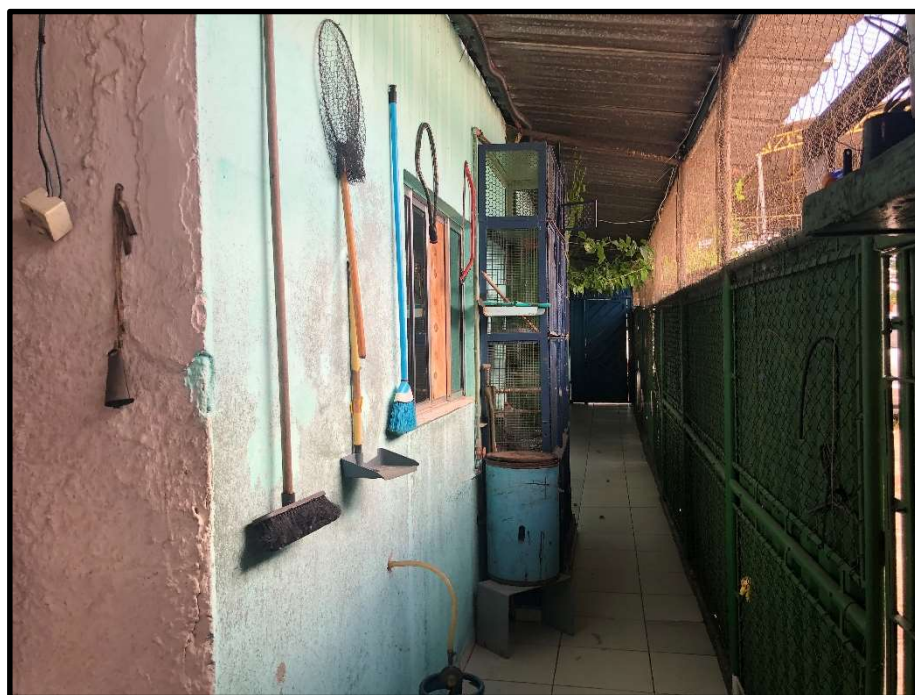


Foto 13 – Casa – Vista Lateral



Foto 14 – Casa – Área de serviço

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118



Foto 15 – Casa – Cozinha

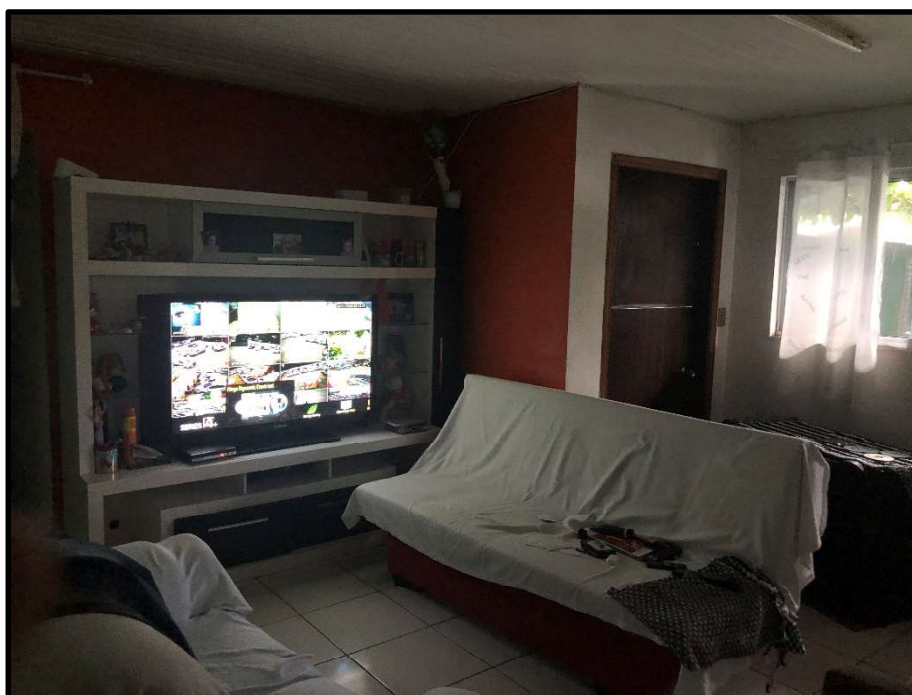


Foto 16 – Casa – Sala

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118



Foto 17 – Casa – Dormitório



Foto 18 – Casa – Banheiro

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

As projeções para a economia brasileira, que já não ia tão bem quanto o mercado esperava, despencaram com a chegada do coronavírus.

No mês em que o Brasil registrou sua primeira morte devido à covid-19, enquanto a rotina da população mudava de forma drástica devido às medidas para conter o avanço do vírus, os economistas do mercado financeiro refaziam suas contas para tentar prever o que vai acontecer com a economia brasileira no cenário de pandemia.

A mudança mais simbólica está na previsão do Produto Interno Bruto (PIB): do fim de fevereiro, quando houve primeiro caso de coronavírus confirmado no país, até o fim de março, a projeção passou de uma alta de mais de 2% para uma previsão de recessão em 2020.

Mais do que nunca, a sociedade (e, conseqüentemente, os economistas) está sendo obrigada a rever planos e previsões semana a semana.

Segundo a economista Vivian Almeida, professora do Ibmec. "Todo mundo está em tiro curto de previsão para poder tomar as decisões. Estamos olhando semanalmente o que vamos fazer", disse à BBC News Brasil. "Não sabemos quando a atividade será retomada, então é difícil saber quando virá uma aceleração maior."

Assim sendo verificamos que para o imóvel avaliando a localização é boa, apesar do mercado ainda se apresenta recessivo, sem perspectiva de retomada devido a pandemia do coronavírus, assim sendo encontramos muitos imóveis disponíveis aos arredores, conforme pesquisa (ANEXO 2).



Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. METODOLOGIA

Para Avaliação do Valor de um imóvel segundo norma técnica ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbano, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto o quanto possível, semelhantes às do avaliando.
- **Método Involutivo**, onde a pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.
- **Método da Renda**, para as avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) são levantadas todas as receitas e despesas do empreendimento, monta-se um fluxo de caixa e estabelece a taxa mínima de atratividade, desta forma estima-se o Valor do Imóvel
- **Método Evolutivo**, onde a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno considerado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator comercialização.

Para Avaliação do Imóvel em questão foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde apurou-se o valor por metro quadrado do terreno e sem o valor das benfeitorias existentes.

Para apuração do preço do terreno será utilizado uma pesquisa realizada no mês de dezembro de 2020 que engloba imóveis à venda na região onde se localiza o imóvel, vide ANEXO 4.

Quanto as benfeitorias, foram calculadas de acordo com o estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP”**, válida à partir de dezembro de 2017.

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS

O valor do metro quadrado do lote foi obtido através do software SisDEA, que é um sistema para modelagem de dados com suporte às avaliações comparativas de mercado imobiliário e foi especialmente desenvolvido para o profissional de Engenharia de Avaliações, indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP. As variáveis apresentadas foram as seguintes:

a) Fator Área Total:

Variável quantitativa expressa em m^2 , que significa a área total do imóvel (terreno em metros quadrados). **Variável Utilizada.**

b) Fator Esquina:

Variável dicotômica indica se o terreno é de esquina ou não, com base nos códigos significa que lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0. **Variável Utilizada.**

c) Fator Construção:

Variável dicotômica indica o tipo de negócio, com base nos códigos significa que Tipo de negócio (Sem Construção = 0, Com Construção = 1). **Variável Utilizada.**

d) Fator Valor Unitário:

Variável dependente quantitativa, expressa o valor por m^2 (R\$/ m^2). **Variável Utilizada.**

e) Fator Valor Total:

Variável dependente quantitativa, expressa o valor por m^2 (R\$/ m^2), variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel.

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

7. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

7.1. CÁLCULO DO VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO

Para a determinação do valor unitário do imóvel foram realizados diversos cálculos matemáticos com alguns fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação a média original.

Os valores unitários homogêneos encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme ABNT NBR – 14.653-2 Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos, conforme item B.3 – Saneamento da Amostra.

As variáveis utilizadas na equação foram: Fator Área, Topografia e Valor Unitário aceitas na equação e de acordo com a ABNT NBR – 14.653-2 Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos atinge **Grau de Fundamentação II e Grau III de Precisão**.

O valor unitário médio obtido (Anexo 5) por metro quadrado do terreno é de:

R\$ 3.543,00/m²

7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO TERRENO

O valor do terreno será calculado pela seguinte expressão:

$$\mathbf{V_t = A_t \times V_u}$$

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor unitário

$$V_t = 6.589,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.543,00 / \text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 23.346.186,39$$

R\$ 23.346.189,39

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
 e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

8. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Será calculada através da seguinte fórmula:

$$Vb = Vuc \times Atc$$

Vb = Valor da benfeitoria

Vuc = Valor unitário (por metro quadrado) da construção

Atc = Área total da construção

De acordo com VAORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVIES URBANOS – SÃO PAULO / SP – publicado pelo IBAPE/SP e válido a partir de 01 de março de 2007, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCOM SP temos:

Valor para R₈N para o mês de dezembro 2020 = R\$ 1.531,08/ m²

8.1. VALOR DO METRO QUADRADO DA CONSTRUÇÃO

Será calculado pela seguinte fórmula:

$$Vac = 0,726 \times R_8N$$

Vac = Valor por m² de construção

Valor adotado = 0,486

R₈N = mês de dezembro 2020 = R\$ 1.531,08/ m²

Vac = 0,486 x R\$ 1.531,08 / m² = R\$ 744,10/ m²

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

8.2. CÁLCULO DA DEPRECIACÃO

Será calculada por uma adequação do método (Ross/Geidecke) que leva em o obsolescimento, tipo de construção, acabamento e estado de conservação, que será multiplicado pelo valor da edificação avaliada.

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão – Tabela 1.

K = coeficiente Ross/Heidecke – Tabela 2

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
 e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

TABELA 1 – Idade em % da vida referencial



Valores de Edificações

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
1.3.3- Padrão Médio		60	20	
1.3.4- Padrão Superior		60	20	
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Idade em % da Vida referencial = Idade da Edificação / Vida referencial
 Idade em % da Vida referencial = 20/80 = 25%

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

$$Foc = R + K \times (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,7836 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,82688$$

8.3. VALOR DO METRO QUADRADO DA CONSTRUÇÃO DEPRECIADO

Será calculado pela seguinte fórmula:

$$Vuc = Vac \times Foc$$

$$Vuc = R\$ 744,10 / m^2 \times 0,82688$$

$$Vuc = R\$ 1.555,89 / m^2$$

8.4. CÁLCULO DO VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

Será calculado pela seguinte fórmula:

$$Vb = Vuc \times Atc$$

$$Vb = R\$ 615,28 / m^2 \times 1.207,67 m^2$$

$$Vb = R\$ 743.056,90$$

R\$ 743.056,90

9. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será calculado pela soma do valor do terreno e do valor da benfeitoria existente através da seguinte expressão:

$$Vi = Vt + Vb$$

Vi = Valor do imóvel

Vt = Valor do terreno

Vb = Valor da benfeitoria

$$Vi = Vt + Vb$$

$$Vi = R\$ 23.346.186,39 + R\$ 743.056,90$$

$$Vi = R\$ 24.089.243,28$$

R\$ 24.089.243,28

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

10. CONCLUSÃO

Feita a vistoria e analisarmos os documentos apresentados, pode-se concluir que o valor de mercado do Imóvel avaliado em números redondos é de:

R\$ 24.000.000,00

(Vinte e quatro Milhões)

Para o mês de dezembro de 2020

