



JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial

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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

Processo Digital nº 1062594-97.2018.8.26.0100

JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP 1636, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que CONTINENTAL SECURITIZADORA S/A move em face de PHARMASCIENCE LABORATORIOS LTDA, VALDEMAR DA SILVA e SERGIO DA SILVA BEZERRA DE MENEZES vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao respeitável despacho, apresentar

ESCLARECIMENTOS AO PARECER DISCORDANTE E LAUDO COMPLEMENTAR

1.0 – DA ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL AVALIADO

O Ilustre Patrono dos Requeridos solicita considerações complementares sobre a área construída do imóvel avaliado.

Cumpre informar que se trata de imóvel de grande extensão, com área total de terreno de 147.802,70m² ou 6,1075 alqueires, e benfeitorias descritas no item 6.4 do laudo oficial, conforme segue transcrição.

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

“Casa-sede principal avarandada, com pé direito de 10m, composta de 6 suítes, hall de entrada com lareira, sala de jantar, mais duas salas de estar, sendo uma com lareira, lavabo, mezanino com salão de jogos, copa, cozinha com adega, área de serviço, 6 vagas de garagem coberta;
Casa-sede secundária avarandada, composta de 3 suítes, sendo 2 com closet, sala com lareira e cozinha;
Casa-sede de apoio, composta de 2 grandes quartos, banheiro e lavanderia;
Casa para caseiro próxima ao portal do sítio, composta de 4 dormitórios, 2 banheiros, sala, cozinha, área de serviço e garagem coberta;
Casa para caseiro próxima à sede, composta de dois quartos, sala, cozinha, banheiro, pequena lavanderia e 1 vaga de garagem coberta;
(...) sauna, churrasqueira”

Saliente-se que no **Cadastro Incra 631.01.004.979-6** não consta informação sobre áreas ocupadas por benfeitorias, assim como na **Matrícula nº 23.76, do Registro de Imóveis de Boituva**, não consta averbação das benfeitorias.

Ocorre que na data da vistoria do imóvel, o signatário foi atendido pelo Sr. Sidney, que se apresentou como caseiro do sítio e, indagado se possuía croquis ou planta do imóvel, para verificação da área construída, pelo mesmo foi respondido negativamente, todavia, o mesmo acrescentou que recentemente haviam sido trocados todos os telhados das edificações que compõem a propriedade: cerca de 1200m² das casas sedes e cerca de 400m² das moradias dos caseiros e área da churrasqueira, perfazendo o total de 1600m².

De posse de tal informação, o signatário efetuou medições simples no local que se aproximaram significativamente da referida área dos telhados informada pelo Sr. Sidney, sendo certo que até a finalização dos trabalhos avaliatórios, o proprietário do imóvel não apresentou a planta baixa das edificações, razão pela qual o signatário adotou, conforme explicitado acima, a área total construída de 1600m².

Todavia, fica consignado que caso os Requeridos comprovem documentalmente a divergência alegada, o signatário propõe-se a ajustar os cálculos avaliatórios referentes à área construída das benfeitorias.

2.0 – DOS LAGOS, BAIAS E ESTUFAS

O Ilustre Patrono dos Requeridos afirma que o imóvel possui um lago, seis baias para cavalos, duas estufas para plantação de verduras e legumes e que tais características devem ser levadas em consideração para definir o valor de venda do imóvel avaliado.

Razão assiste ao ilustre Patrono dos Requeridos ao afirmar que o imóvel possui um lago e seis baias para cavalos.

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005

Membro da Associação dos Peritos Avaliadores Judiciais do Estado de São Paulo - APEJESP

Todavia, segundo informações obtidas junto ao caseiro do sítio, trata-se de lago fluvial próximo ao leito do Rio Sorocaba, formado e abastecido somente em **época de cheia** do referido rio, cujas águas são paradas, ou seja, não há um canal do rio ou uma nascente que o renove. Nesse tipo de lago, é comum haver a formação de área brejosa nas proximidades, característica que compromete a área aproveitável do terreno.

No tocante às seis baias para cavalo, trata-se de pequena área construída de padrão rudimentar, já depreciada pela idade, considerada pelo mercado imobiliário como relativamente atrativa aos interessados na compra, porém, pelas características referidas, não acrescenta valor comercial ao imóvel.

E, no tocante às duas estufas mencionadas, segundo informações do caseiro do sítio, só restaram as estruturas, pois os plásticos foram retirados, devido à total deterioração, razão pela qual não foram mencionadas e, igualmente, não acrescentam valor comercial ao imóvel.

3.0 – DA METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

O ilustre Patrono dos Requeridos solicita que seja informado como foram obtidos os valores de venda das amostras R1, R2, R3 e R4 e qual o meio de avaliação utilizado em tais amostras.

Para determinação do valor do imóvel no laudo oficial, item 5.0, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados, sendo elaborado de forma expedita pelo valor médio dos dados amostrais.

Porém, o signatário encontrou dificuldade em localizar imóveis semelhantes ao avaliando, ou seja, áreas extensas de terrenos com benfeitorias, e, dentre outros elementos comparativos descartados, utilizou efetivamente apenas 04 (quatro) elementos que mais se assemelharam ao avaliando (áreas de terrenos entre metade e o dobro do imóvel objeto da avaliação + benfeitorias) em oferta de venda à época da avaliação.

Os valores dos imóveis em oferta de venda consistentes nas amostras R1, R2, R3 e R4 foram obtidos junto às imobiliárias atuantes na Cidade de Boituva e região. Todavia, por um lapso restaram incompletas nas fichas as informações acerca das fontes de informação das ofertas, razão pela qual o signatário complementa o laudo oficial, conforme segue abaixo.

R1 – Fonte de Informação: Imobiliária e Administradora de Imóveis Onix – Telefone: (15) 4141-7676 – Código do Imóvel: ST00006;

R2 – Fonte de Informação: Coelho da Fonseca Alto de Pinheiros – Telefone: (11) 3026-7000 – Código do Imóvel: VR19620;

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

R3 – Fonte de Informação: Intermedial Imóveis – Telefone: (15) 3263-2147 – Código do Imóvel: SI0056;

R4 – Fonte de Informação: Intermedial Imóveis – Telefone: (15) 3263-2147 – Código do Imóvel: HA0001

4.0– DOS DADOS AMOSTRAIS UTILIZADOS

O ilustre Patrono dos Requeridos afirma que os dados amostrais R1, R2 e R3 não poderiam servir como meio para valorar o imóvel avaliado e que apenas a mostra R4 seria semelhante ao imóvel avaliado.

Cumprando reafirmar que o signatário enfrentou dificuldades em localizar dados amostrais semelhantes ao imóvel avaliando, todavia, dentre imóveis com áreas de terreno entre metade e o dobro do avaliando e, entre padrões construtivos inferior e superior ao imóvel objeto da avaliação, foi obtida média de valor por metro quadrado construído (já incorporado o valor do terreno) que se aproximou à realidade do mercado imobiliário local.

5.0 – DA APRESENTAÇÃO DE NOVOS CÁLCULOS

Todavia, para dirimir dúvidas, o signatário apresentará novos cálculos, procedendo à **reavaliação através de metodologia diversa**, porém, mais explicitada e precisa, atendendo ao solicitado pelo Ilustre Patrono dos Requeridos, conforme será apresentado a seguir.

6.0 – DA REAVALIAÇÃO EM DUAS PARTES DISTINTAS

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado retrata com maior fidelidade a real postura do mercado de imóveis, todavia, o signatário consente que os elementos comparativos colacionados no laudo avaliatório, haja vista a dificuldade em localizar comparativos mais semelhantes em sua totalidade, terreno + edificações, não guardam inteira paridade ao imóvel avaliando, razão pela qual irá proceder à reavaliação do imóvel avaliando-o, agora, em duas partes distintas: **Avaliação do Terreno e Avaliação das Benfeitorias**.


6.1 – DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para apurar o valor do **terreno** será utilizado como base o programa **Censum**, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP e amplamente utilizado por Corretores de imóveis e Peritos Avaliadores Judiciais.

6.2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS — REFERENCIAIS

R1		
Data:	Junho/2019	Tipo: TERRENO SEM BENFEITORIA
Estado:	SP	Município: BOITUVA
Endereço:	CHÁCARA DOS PINHAIS	
Melhoramento Urbano:	_____	
Dados Econômicos:	_____	
Modalidade:	Venda	Natureza: Oferta
Valor:	R\$ 600.000,00	
Dados do Terreno:	_____	
Área:	2,5 alqueires	
Características:	Topografia suave, pasto, beira do Rio Sorocaba, próximo a área urbanizada	
Fonte de Informação:	_____	
Imobiliária:	Acessalmóvel	Fone: (15) 3363-4979
Código do Imóvel:	AR0027	

VV	Alq	CAIq
R\$ 600.000,00	2,5	R\$ 240.000,00/alq



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

fls. 398

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/06/2019 às 20:31, sob o número WJMJ19408695143. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1062594-97.2018.8.26.0100 e código 7358A08.

R2			
Data:	Junho/2019	Tipo:	TERRENO RURAL
Estado:	SP	Município:	BOITUVA
Endereço:	PARQUE DAS ÁRVORES		
Melhoramento Urbano:	_____		
Dados Econômicos:	_____		
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 2.800.000,00		
Dados do Terreno:	_____		
Área:	14 alqueires		
Características:	Localizado a 4 Km do centro de Boituva, plano, ao lado da estrada, próximo a condomínios e loteamentos		
Fonte de Informação:	_____		
Imobiliária:	Espaços Corp – Adm. Propr. Imob^ª	Fone:	(11) 4323-0934
Código do Imóvel:	TE0015		

VV	Alq	CAIq
R\$ 2.800.000,00	14	R\$ 200.000,00/alq



Página 6

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

fls. 399

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/06/2019 às 20:31, sob o número WJMJ19408695143. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1062594-97.2018.8.26.0100 e código 7358A08.

R3

Data:	Junho/2019	Tipo:	TERRENO RURAL
Estado:	SP	Município:	BOITUVA
Endereço:	12 KM DO CENTRO		
Melhoramento Urbano:	_____		
Dados Econômicos:	_____		
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.200.000,00		
Dados do Terreno:	_____		
Área:	4,67 alqueires		
Características:	Plano, a 4 Km da Rodovia Castelo Branco, ideal para formação de haras, poço artesiano outorgado, pequena área construída		
Fonte de Informação:	_____		
Imobiliária:	Atual Imóveis Rurais	Fone:	(15) 2107-7850
Código do Imóvel:	HA00054		

VV	Alq	CAIq
R\$ 1.200.000,00	4,67	R\$ 256.959,00/alq



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

fls. 400

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/06/2019 às 20:31, sob o número WJMJ19408695143. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1062594-97.2018.8.26.0100 e código 7358A08.

R4			
Data:	Junho/2019	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA
Estado:	SP	Município:	BOITUVA
Endereço:	ÁREA RURAL BOITUVA		
Melhoramento Urbano:			
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.400.000,00		
Dados do Terreno:			
Área:	7 alqueires		
Características:	Plano, a 1 Km da Rodovia Castelo Branco, rico em água, totalmente formada em feno, ideal para formação de haras		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	DS Imóveis – Anselmo Carlos Debernadi	Fone:	(11) 4023-2322
Código do Imóvel:	HA0056		

VV	Alq	CAIq
R\$ 1.400.000,00	7	R\$ 200.000,00/alq



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

fls. 401

R5


Data:	Junho/2019	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA
Estado:	SP	Município:	BOITUVA
Endereço:	BAIRRO DO PINHAL		
Melhoramento Urbano:	_____		
Dados Econômicos:	_____		
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 600.000,00		
Dados do Terreno:	_____		
Área:	2,52 alqueires		
Topografia:	Topografia suave, próximo a Rodovia Sorocaba/Iperó, ideal para formação de haras ou loteamento de chácaras		
Fonte de Informação:	_____		
Imobiliária:	Jorge Jacob Invest. Imob⁹	Fone:	(15) 3023-9009
Código do Imóvel:	AR0051		

VV	Alq	CAIq
R\$ 600.000,00	2,52	R\$ 238.095,00/alq



R6			
Data:	Junho/2019	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA
Estado:	SP	Município:	BOITUVA
Endereço:	BAIRRO VITASSAY		
Melhoramento Urbano: _____			
Dados Econômicos: _____			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 900.000,00		
Dados do Terreno: _____			
Área:	4,96 alqueires		
Características:	Topografia suave, formada em capim napil, poço artesiano, nascente, cachoeira, energia 220kw		
Fonte de Informação: _____			
Imobiliária:	Cristina Franco Negs. Imobs.	Fone:	(11) 4025-4005
Código do Imóvel:	AR0070		

VV	Alq	CAIq
R\$ 900.000,00	4,96	R\$ 181.451,00/alq



6.3 – METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor de venda da quota parte terreno, foi utilizado como base o Programa Gensum, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP, considerando as ofertas coletadas no mercado que serviram de referenciais, chamadas de **R1**.

A homogeneização dos dados para conclusão do valor do imóvel avaliando (**IA**) deu-se pela média por alqueire dos imóveis referenciais, pela área total dos terrenos (**ATT**), conforme abaixo segue:

6.4 – RESULTADO DAS COLETAS

R1		
VALOR	AREA TERRENO	VALOR POR ALQUEIRE
R\$ 600.000,00	2,5 alq	R\$ 240.000,00

R2		
VALOR	AREA TERRENO	VALOR POR ALQUEIRE
R\$ 2.800.000,00	14 alq	R\$ 200.000,00

R3		
VALOR	AREA TERRENO	VALOR POR ALQUEIRE
R\$ 1.200.000,00	4.67 alq	R\$ 256.959,00

R4		
VALOR	AREA TERRENO	VALOR POR ALQUEIRE
R\$ 1.400.000,00	7 alq	R\$ 200.000,00

R5		
VALOR	AREA TERRENO	VALOR POR ALQUEIRE
R\$ 600.000,00	2,52	R\$ 238.095,00

R6		
VALOR	AREA TERRENO	VALOR POR ALQUEIRE
R\$ 900.000,00	4,96	R\$ 181.451,00

SOMATORIO	
VGV – VALOR GLOBAL VENDA	AREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 7.500.000,00	35,65 alqueires

6.5 – CÁLCULO DA QUOTA PARTE TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

Soma R1 = VGV ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 = VM × área total do terreno do IA = conclusão do laudo de valoração

$$R1 = R\$ 7.500.000,00 \div 35,65 \text{ alq} \div 1 = R\$ 210.378,68/\text{alq}$$

$$IA = R\$ 210.378,68 \times 6,1075 \text{ alqueires}$$

$$IA = R\$ 1.284.887,79$$

6.6 – VALOR DA QUOTA PARTE TERRENO

Assim, considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento, avaliando a

QUOTA PARTE TERRENO do imóvel denominado “**ILHA DAS PALMAS**”, situado na **RUA CORONEL EUGÊNIO MOTTA (110,17KM)**, **BAIRRO BOM RETIRO**, **MUNICÍPIO DE BOITUVA/SP**, em

R\$ 1.285.000,00
(UM MILHÃO E DUZENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS)

7.0– AVALIAÇÃO DA QUOTA PARTE BENFEITORIAS A PARTIR DO CUB - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO SINDUSCON/SP

Define-se por **benfeitoria** toda obra ou serviço que se realize em um bem com o intuito de melhor aproveitamento, conservação e embelezamento. Tais obras ou serviços devem estar incorporadas aquele, de tal forma, que não possam ser retiradas sem destruição, fratura ou dano.

O Custo Unitário Básico - **CUB** é uma medida estimada por metro quadrado (m²) de uma construção civil, sendo divulgado mensalmente pelos sindicatos estaduais da construção civil, cujos procedimentos técnicos para o cálculo estão definidos na Norma ABNT NBR 12721:2006.

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

8.0– DEPRECIAÇÃO PELO MÉTODO DE ROSS/HEIDECKE

Entende-se por **depreciação** a perda operacional do bem, sem que tal possa ser restaurada pela manutenção normal.

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

O Método de **Ross/Heidecke** é definido como um método misto, considerando idade real (**Ross**) e estado de conservação (**Heidecke**), frequentemente utilizado na avaliação imobiliária, sendo analisada a depreciação do imóvel em face da **idade aparente, obsolescência, estado de conservação e tipo de acabamento**.

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

O **Coefficiente de Depreciação (F_{oc})** será determinado através da seguinte equação:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

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

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

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

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

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

Assim, obtido o **F_{oc}**, pode-se calcular o **valor da benfeitoria**, através da seguinte fórmula:

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

ABREVIATURAS UTILIZADAS

VB = Valor da Benfeitoria

Área = Área Total Construída

CUB R8N = Índice Sinduscon/SP

Valor Unitário = Coeficiente Referente ao Padrão Construtivo

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescência e Estado de Conservação

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

O **estado de conservação da edificação** deve ser classificado segundo a graduação que consta do **quadro abaixo**, proveniente do estudo de Heidecke.

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.

O fator **K** é obtido na **Tabela 2**, abaixo, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (**le**), e a vida referencial (**lr**) relativo ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

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

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

Tabela 2 – 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
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

9.0 – QUADRO RESUMO DA BENFEITORIA B₁ CASAS SEDES

CLASSE	Residencial
TIPO	Casa
PADRÃO	Superior
INTERVALO	Máximo
FAIXA DE VALOR	3,008
CUB R8N (Sem Desoneração) Padrão Alto – Março/2019	R\$ 1.622,47
VALOR UNITÁRIO	$V_u = \text{Faixa de Valor} * R8N$ $V_u = 3,008 * 1.622,47 = R\$ 4.880,39$
CONSERVAÇÃO	“E” (necessitando de reparos simples)
FATOR CONSERVAÇÃO	18,10
IDADE APARENTE - Ie	40 anos
VIDA ÚTIL/REFERENCIAL - Ir	60 anos
Ie/Ir * 100	67%
VALOR RESIDUAL	20%
ÁREA CONSTRUÍDA	1.200,00m ²

9.1 – DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

$$R = 20\% \text{ (Tabela 1)}$$

$$K = 0,3608 \text{ (Tabela 2)}$$

$$F_{oc} = 0,2 + 0,3608 * (1 - 0,2) = 0,4886$$

$$F_{OC} = 0,4886$$

9.2 – CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA B₁ CASAS SEDES

$$VB_1 = \text{Área (m}^2\text{)} * \text{Valor Unitário} * F_{oc}$$

$$VB_1 = 1.200,00\text{m}^2 * \text{R\$ } 4.880,39 * 0,4886$$

$$VB_1 = \text{R\$ } 2.861.470,26$$

9.3 – VALOR DA BENFEITORIA B₁ CASAS SEDES

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados, o signatário avalia a quota parte **BENFEITORIA₁ CASAS SEDES** do imóvel denominado “**ILHA DAS PALMAS**”, situado na **RUA CORONEL EUGÊNIO MOTTA (110,17KM), BAIRRO BOM RETIRO, MUNICÍPIO DE BOITUVA/SP**, em

R\$ 2.861.470,26
(Dois Milhões e Oitocentos e Sessenta e Um Mil e Quatrocentos e Setenta Reais e Vinte e Seis Centavos)

10.0 – QUADRO RESUMO DA BENFEITORIA B₂ – MORADIAS CASEIROS

CLASSE	Residencial
TIPO	Casa
PADRÃO	Simplex
NÍVEL	Médio
FAIXA DE VALOR	1,497
CUB R8N (Sem Desoneração) Padrão Normal – Março/2019	R\$ 1.386,15
VALOR UNITÁRIO	$V_u = \text{Faixa de Valor} * R8N$ $V_u = 1,497 * 1.386,15 = R\$ 2.075,07$
CONSERVAÇÃO	“E” (necessitando de reparos simples)
FATOR CONSERVAÇÃO	18,10
IDADE APARENTE - Ie	40 anos
VIDA ÚTIL/REFERENCIAL - Ir	60 anos
Ie/Ir * 100	67%
VALOR RESIDUAL	20%
ÁREA CONSTRUÍDA	600,00m ²

10.1 – DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

$$R = 20\% \text{ (Tabela 1)}$$

$$K = 0,3608 \text{ (Tabela 2)}$$

$$F_{oc} = 0,2 + 0,3608 * (1 - 0,2) = 0,4886$$

$$F_{OC} = 0,4886$$

10.2 – CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA B₂ MORADIAS CASEIROS

$$VB_2 = \text{Área (m}^2\text{)} * \text{Valor Unitário} * F_{oc}$$

$$VB_2 = 600,00\text{m}^2 * \text{R\$ } 2.075,07 * 0,4886$$

$$VB_2 = \text{R\$ } 608.327,52$$

10.3 – VALOR DA BENFEITORIA B₂ MORADIAS CASEIROS

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados o signatário avalia a quota parte **BENFEITORIA B₂ MORADIAS CASEIROS** do imóvel denominado “**ILHA DAS PALMAS**”, situado na **RUA CORONEL EUGÊNIO MOTTA (110,17KM), BAIRRO BOM RETIRO, MUNICÍPIO DE BOITUVA/SP**, em

R\$ 608.327,52
(Seiscentos e Oito Mil e Trezentos e Vinte e Sete Reais e Cinquenta e Dois Centavos)

11.0 – DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

A seguir, faremos a soma da quota parte valor do terreno e da quota parte valor das benfeitorias.

$$VI = VT + VB_1 + VB_2$$

$$VI = R\$ 1.285.000,00 + R\$ 2.861.470,26 + R\$ 608.327,52 = R\$ 4.754.797,78$$

12.0 - CONCLUSÃO

Concluídos os procedimentos técnicos admissíveis, o signatário, através do presente **LAUDO COMPLEMENTAR, REAVALIA** o imóvel denominado **“ILHA DAS PALMAS”**, situado na **RUA CORONEL EUGÊNIO MOTTA (110,17KM), BAIRRO BOM RETIRO, MUNICÍPIO DE BOITUVA/SP**, em

R\$ 4.754.797,78

(QUATRO MILHÕES E SETECENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL E SETECENTOS E NOVENTA E SETE REAIS E SETENTA E OITO CENTAVOS)

13.0 - DA RATIFICAÇÃO

Assim, ficam ratificados todos os demais itens do laudo oficial, não alterados pelos recálculos efetuados no presente laudo complementar.

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

fls. 415

14.0 – ENCERRAMENTO

Sendo o que me cumpria explicar e complementar, presto esclarecimentos em 23 (vinte e três) folhas, impressas somente no anverso.

São Paulo, 12 de junho de 2019

José Luiz Toscano
Perito-Avaliador Judicial