JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

2404
1

LAUDO

DE

AVALIAÇÃO

Processo	1016940-48.2017 8ª Cível da Comarca de São José dos Campos - SP		
Partes:	Bicicletas Caloi S/A x Comercial de Bicicletas J.C. Caloi Ltda		
Imóvel Avaliando (IA)	Av. Dr. Nelson D'Avila nº 876, Jardim Vale Paraíso, São José dos Campos - SP		
Matrícula (RI)	27.972	Inscrição Imobiliária	11.0013.0039.0001

Documento assinado por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o número WSJC07180000

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

2401

SUMÁRIO
LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	PÁGINA(S)
1.	Quadro Resumo	4
2.	Objetivo da Avaliação / Pressupostos e Ressalvas / Localização/ Critérios Escolha Referenciais	5
3.	Informações do Registro Imobiliário / Medidas e Dimensões / Característica do Imóvel / Benfeitorias	5 a 7
4.	Confrontantes / Melhoramentos Urbanos e Comunitários	7
5.	Informações Mercadológicas / Vistoria Técnica	7
6.	Contexto Urbano da Macro região / Vista Aérea	8
7.	Mapa de Localização (IA) e Referenciais	9
8.	Roteiro Fotográfico do (IA)	10 a 11
9.	Metodologia / Conceito e Homogeneização	12
10	Média Saneada / Variância / Desvio Padrão / Intervalo de Confiança e Grau de Precisão	12 a 13
11.	Média Representativa / Imóvel Paradigma e Confluência	14
12.	Cálculo do Terreno Somado as Benfeitorias Ajustadas	14
13.	Gráfico de Equivalência Comparativa	15
14.	CONCLUSÃO	15 a 16
15.	Anexo I– Coleta de Dados e Pesquisa de Campo	17 a 20
16.	Anexo II- Descrição dos Referenciais com fotos	21 a 31
17.	Anexo III – Tabela Ross - Heidecke	32 a 33

DOCUMENTOS QUE COMPOEM O TRABALHO DE AVALIAÇÃO
(A disposição das Partes)

emonstrativo do IPTU (IA e Referenciais) / Certidão de Dados Cadastrais Imobiliários / cha de Processos dos Imóveis da Prefeitura Municipal / Ficha de vistoria /Consulta ia de Zoneamento / Pesquisa de Mercado / Boletim do Sinduscon que Fundamenta o to da Construção (Cub 05/2018) / Arquivo Fotográfico / Ficha de Padrões de nstrução da Prefeitura Municipal / Pesquisa da População da Região Central.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o número WSJC18701899090

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

2406

QUADRO RESUMO

IMÓVEL AVALIANDO (IA)

Imóvel Comercial
Av. Dr. Nelson D'Avila nº 876, Jardim Vale Paraíso
S.J.Campos – SP

Matrícula	Inscrição Imob.	Habite-se	Zoneamento
27.972	11.001.3.0039.0001	01/01/1976	ZUC5
Área Terreno	**Área da Construção**	**Topografia**	**Idade Aparente da Construção**
788,00 m²	336,00 m²	Plana	30 anos

MÉTODO UTILIZADO
Comparativo Direto de Dados do Mercado
Normas ABNT/ NBR 14.653/2
Fotos / Laudo - 01 a 33
Páginas / Laudo - 01 a 35

VALOR AVALIADO
R$ 2.927.802,12

(dois milhões, novecentos e vinte e sete mil, oitocentos e dois reais e doze centavos)

Foto 01 Vista Frontal

Continuação Pag. 5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 19:35 , sob o número WSCR17000158250

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

Laudo De Avaliação

2407

Processo n.º	1016940-48.2017 8º Cível da Comarca de São José dos Campos - SP
Partes(s):	Bicicletas Caloi S/A x Comercial de Bicicletas J.C. Caloi Ltda
Imóvel Avaliando (IA)	Av. Dr. Nelson D'Avila nº 876, Jardim Vale Paraíso, São José dos Campos - SP

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS ECONCLUSÃO

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO – (IA) COMERCIAL

Trata-se : Constrição / Penhora **Análise Documental – Não Foi Solicitado**

Objetivo da Avaliação / Pressupostos e Ressalvas

O objetivo deste trabalho, conforme **Decisão (fl. 31) é** a realização de prova pericial para apurar o **preço de mercado para venda do imóvel objeto da lide**. Os imóveis que fazem parte deste trabalho que **constam construção terão tratamento diferenciado no Laudo, especificamente no Anexo I**, tendo como base às **informações extraídas do cadastro municipal** como idade da construção, padrão construtivo, medidas e outras provenientes da análise pericial e declarações de terceiros de boa fé e confiáveis, **bem como a área do terreno de cada imóvel estará sujeita a aplicação dos fatores pertinentes. O Anexo I é a base de dados que estrutura e fundamenta o Laudo de Avaliação, comparando as similaridades e as diferenças dos imóveis analisados pela Homogeneização, ajustados pelo fator de correção quando necessário e confirmados pelo grau de precisão.**

(IA) Critérios de Escolha dos Referenciais

Foi selecionado como **base avaliativa** imóveis localizados na **circunvizinhança do Imóvel Avaliando (IA), com vocação comercial consolidada pelo mercado**, demonstrada no **Mapa de Localização (pag. 9 /Laudo)**, com aplicação de tratamentos específicos na **análise do terreno de cada imóvel e construção**. A construção não esta sujeita à limitação de área porque será segregada do valor global de venda, classificada, depreciada e calculada.

(IA) Localização

Av. Dr. Nelson D'Avila nº 876 **Quadra – C Lote(s) – 12P / 13**
Bairro – Jardim Vale Paraíso **Cidade –S.J.Campos– SP**

(IA) Informações do Registro Imobiliário/ Cadastro Municipal

Matrícula (RI)	Inscrição Imobiliária	Situação do Bairro	Zoneamento	Taxa Aproximada de Ocupação do Solo
27.972	11.0013.0039.0001	Regularizado	ZUC 5	85,00%

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o numero WSJC18701899090

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

Coeficiente de Aproveitamento do terreno	Habite-se	Construção Averbada	Identificação do Uso no Cadastro Municipal	Uso Atual
3,0	01/01/1976	Sim	Comercial	Comercial

(IA) Medidas / Dimensões / Outras Informações

Terreno

Área Total	Topografia	Formato	Testada	Tipo de Solo
788,00 m²	Plano	Retangular	18,00 m	Seco
Frente	**Lado Esquerdo**	**Lado Direito**	**Fundo**	
18,00 m	32,00 m	30,00 m	18,00 m	

Dimensões – Olhando de frente para o terreno.

Construção

Área Construída	Pavimentos	Padrão Construtivo	Legalização da Construção	Fator Idade
336,00 m²	1	2 Tabela Prefeitura	01/01/1976	0,52 (42 anos)
Estado de Conservação Hossdeicke	**Fechamento Frontal**	**Fechamento Lateral e Fundo**	**Pé Direito**	**Idade Aparente**
D / 60 52,20%	Frente Livre	Alvenaria	3,51 m	30 anos

(IA) Características do Imóvel

Vocação	Padrão Social Circunvizinhança	Vagas de Garagem Frontal	Situação das Vagas Garagem	Acessibilidade
Comercial Consolidada	B / C / D/ E	6	Descoberta	Excelente
Posição na Rua	**Posição Quadra**	**Fluxo Veículos**	**Fluxo Pedestre**	
Excelente	Início	Excelente	Regular	

(IA) Benfeitorias / Descrição

Sobre o referido terreno encontra-se erigida uma **construção comercial** que encerram **336,00 m²** de **área construída total, devidamente regularizada, dividida em 02 (dois) padrões de edificações** descritas abaixo. O **processo de legalização da construção está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 19282/1976, padrão médio / galpão:**

Descrição

Consta o **Imóvel Avaliando (IA),** na parte frontal (PF), **com uma área 158,62m²** padrão médio de construção, destinada a atendimento de clientes, exposição de produtos, banheiro, escritório e almoxarifado. Na parte posterior (PP), **com uma área de 177,38m²,** galpão destinada a fabricação de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2016 às 18:35 , sob o número WSJC16707466000

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

Laudo De Avaliação

2409

móveis em geral, com 2 banheiros, 1 cozinha e aproveitamento do recuo lateral esquerdo com cobertura desmontável, **totalizando 336,00 m² de área construída.**

(IA) Confrontantes

Endereço	Inscrição Imobiliária	Posição
Av. Dr. Nelson D'avila, 934	11.0013.0039.0000	Olhando de frente para o imóvel, lado esquerdo
Av. Dr. Nelson D'avila, 868	11.0013.0040.0006	Olhando de frente para o imóvel, lado direito
Travessa João Friggi, 42 / 52	11.0013.0034.0000 11.0013.0033.0000	Olhando de frente para o imóvel, fundo

(IA) Melhoramentos Urbanos / Bairro

Água Potável	Energia Elétrica	Gás Encanado (Disponível)	Pavimentação	Iluminação Pública
Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Transporte Coletivo	**Coleta de Lixo**	**Captação Esgoto**	**Rede Pluvial**	**Serviços Correio**
Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Rede Telefone	**Arborização e Praças**	**Internet Cabeada**	**Internet s/ Fio**	
Sim	Sim	Sim	Sim	

(IA) Melhoramentos Comunitários / Bairro

Ensino Público	Ensino Particular	Posto Saúde	Serviços Bancários	Comércio Geral
Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Lazer e Recreação	**Igreja(s)**	**Segurança Pública**		
Sim	Sim	Sim		

(IA) Informações Mercadológicas / Situação Atual

Liquidez na Venda	Desempenho do Mercado	Volume de Ofertas	Absorção do Mercado	Valorização Imobiliária
Baixa (12 a 24 meses)	Fraco	Médio	Lenta	Estacionada

(IA) Vistoria Técnica

A vistoria técnica no **Imóvel Avaliando (IA)** foi realizada no dia 04/07/2018 e nos Referenciais no dia 05/07/2018.

Continuação Pag. 8

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o número WSJC18701899090

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

(A) Contexto Urbano / Macro Região — **Densidade Habitacional - Média**

Imóvel Avaliando (IA) inserido na malha viária tem como frente primária a **Av. Dr. Nelson D'avila, região Central da cidade**, na quadra, esta formada pela Rua Manoel Ricardo Junior, Travessa João Biggi e Unnamed Road. O **Imóvel Avaliando (IA)** está localizado em **Zona de Urbanização Cinco (ZUC5)**, constitui-se de áreas ocupadas pelo uso residencial horizontal e vertical, consolidado ou em fase de consolidação, destinadas a absorver os usos residenciais multi-familiar e o **comércio e serviço** com nível de interferência urbano ambiental baixo, com até **15(quinze) pavimentos** e o uso industrial sem incômodo ambiental, admitindo o uso residencial uni familiar, contento todos os melhoramentos públicos existentes na infra-estrutura urbana e excelente nível de equipamentos comunitários em operação. O **Imóvel Avaliando (IA)** tem **boa acessibilidade**, sua principal via de acesso é a **Av. Dr. Nelson D'avila, está localizado entre a Rua Paraíbuna e Av. Sen. Teotônio Vilela, está** a **(1,2km / 4min.) do Centro da Cidade**, a **(4,4km / 6min.) do Complexo Viário Sérgio Cabral**, a **(2,8km / 5min.)** da **Av. Sen. Teotônio Vilela e a (4,3km / 8min.) da Rodovia Presidente Dutra, principais canais de ligação com as demais regiões** da cidade. **Circunvizinho** dos bairros Jardim São Dimas, Vila Adyana, Vila Bethânia, Vila Icaraí, Vila Jaci, Vila Santa Cruz, Vila Guarany entre outros, consta a **região Central** onde está inserido o **Imóvel Avaliando (IA)**, com 24.690 domicílios ocupados, 72.115 pessoas residentes, média 3,0 moradores por domicílio.

Fonte: Google e IPPLAN / PMSJC

(A) Vista Aérea — **Fonte Google Maps**

Foto 02 Fonte Google Maps

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 as 18:35 , sob o numero WSJC18701189000

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

241

Localização (IA) e Referenciais

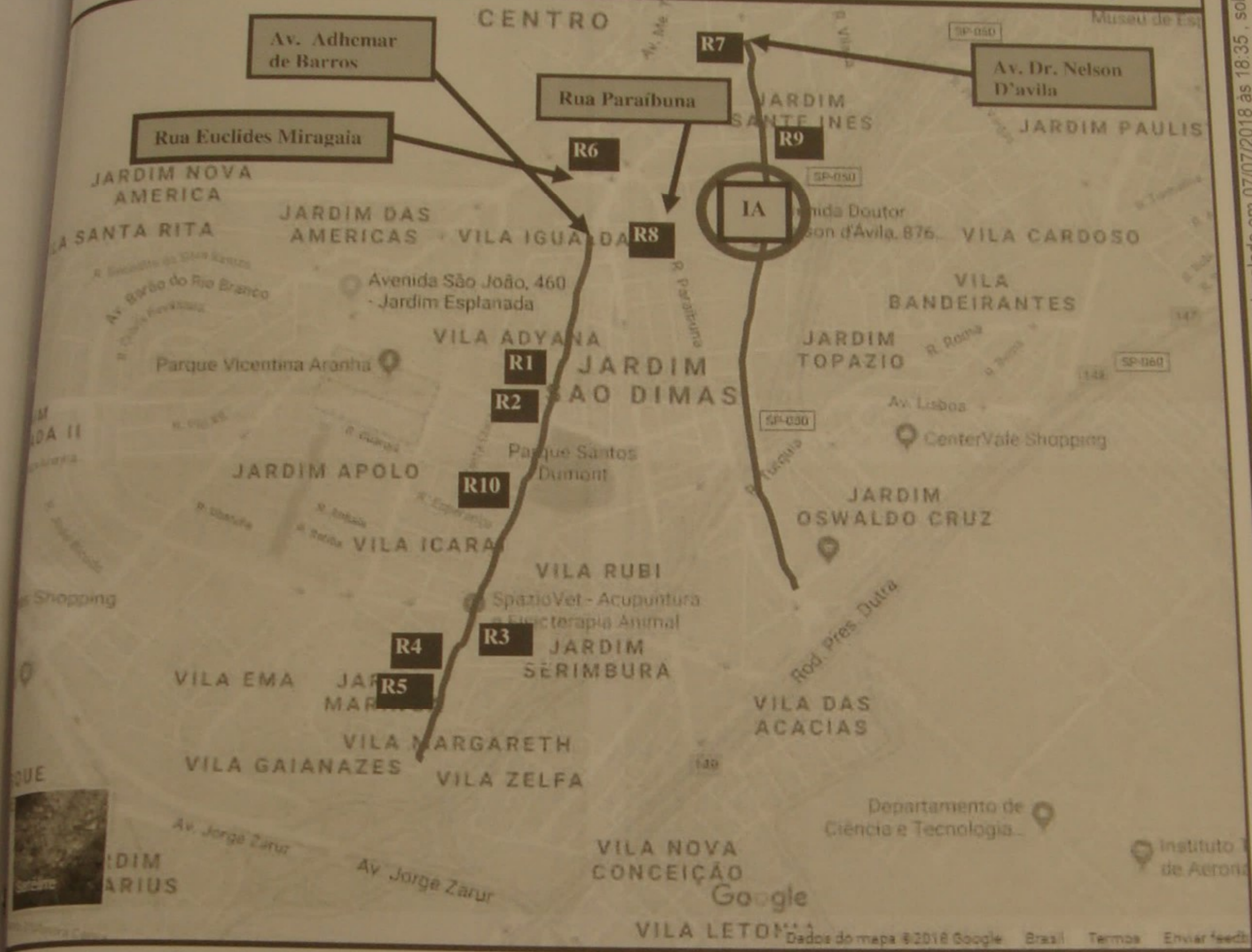


Foto 03 Fonte: Google Maps

IA	Av. Dr. Nelson D'avila, 876	R1	Av. Dr. Adhemar de Barros, 662
R2	Av. Dr. Adhemar de Barros, 692	R3	Av. Dr. Adhemar de Barros, 1373
R4	Av. Dr. Adhemar de Barros, 1400	R5	Av. Dr. Adhemar de Barros, 1518
R6	Rua Euclides Miragaia, 239	R7	Av. Dr. Nelson D'avila, 244
R8	Rua Paraíbuna s/ nº (terreno)	R9	Av. Dr. Nelson D'avila, 423
R10	Av. Dr. Adhemar de Barros, 1050		

ROTEIRO FOTOGRÁFICO – (IA)

Continuação Pag. 10

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o número WSJC18701899090

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

2412

...OTEIRO FOTOGRÁFICO – (IA)

...o 04 Vista Frontal LE

Foto 05 Vista Frontal LD

...o 06 Vista Frontal

Foto 07 Vista do Logradouro

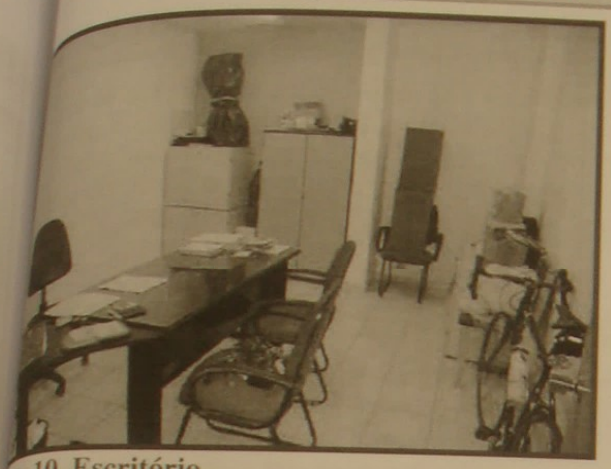
...o 08 Área Exposição Produtos e Atendimento

...ntinuação Pag. 11

Foto 09 Área Exposição Produtos e Atendimento

...ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2016 às 19:35 , sob o número WSJC17...

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br



oto 10 Escritório

Foto 11 Banheiro para Clientes

oto 12 Galpão Posterior – Vista Interna

Foto 13 Galpão Posterior – Vista Interna

oto 14 Cozinha na área do Galpão
ntinuação Pag. 12

Foto 15 Banheiro de Funcionários

ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o numero WSJC18701899090

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

2414

ETODOLOGIA

método utilizado neste trabalho será o **COMPARATIVO Direto de dados de mercado.** Conforme squisas realizadas junto ao mercado imobiliário local, identifiquei alguns imóveis em situação de **venda locação anunciada,** que apresentam semelhanças em seus perfis quando comparados ao **Imóvel valiando (IA), inseridos na mesma região sócio-econômica** conforme demonstrado no **Anexo I, adro 33. Tais imóveis, doravante, serão denominados REFERENCIAIS.**

ONCEITO E HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

nforme os dados compilados através do **Anexo I,** os imóveis constantes neste trabalho, quando mparados ao **hipotético Imóvel Paradigma – (IP)**, assim se representam em suas virtudes e perfis:

abela de Pontuação e Representatividade

Imóvel	Imóvel Paradigma Iguala 100%	Valor do M^2 Da Terra	Pontuação Obtida	% Representatividade Pontuação : 3200 = x%
IA	3200		3370	105,31%
R1	3200	R$ 4.064,64	3430	107,19%
R2	3200	R$ 5.467,54	3400	106,25%
R3	3200	R$ 4.208,75	3315	103,59%
R4	3200	R$ 4.796,37	3355	104,84%
R5	3200	R$ 3.417,77	3285	102,66%
R6	3200	R$ 2.718,12	3313	103,53%
R7	3200	R$ 3.161,81	3375	105,47%
R8	3200	R$ 2.198,02	3393	106,03%
R9	3200	R$ 2.570,50	3385	105,78%
R10	3200	R$ 4.079,75	3385	105,78%

ÉDIA SANEADA

ante dos dados levantados e homogeneizados, será adotado neste trabalho o critério da Média neada com apuração da variância, desvio de padrão, intervalo de confiança e grau de precisão nas nostras identificadas.

Média Saneada / Variância / Desvio de Padrão /Intervalo de Confiança / Grau de Precisão

	Vlr m²	Média (m²)	Média Saneada (m²)	Devios Diferença (d)	Quadrado Dos Desvios (q)	Soma do Quadrado Variância Coeficiente	Desvio De Padrão	Tabela T Coeficiente Confiança
1	4.064,64	3.668,33	3.460,19	604,45	365.359,80	Soma do Quadrado 2.742.602,72	dp(n-1 676,09	Tabela T 80% // n-1= 6 1,440
2	5.467,54			excluído	excluído			
3	4.208,75			748,56	560.342,07			
4	4.796,37			excluído	excluído			
5	3.417,77			(-) 42,42	1.799,46			
6	2.718,12			(-) 742,07	550.667,88	Variância	dp (n)	Coeficiente

Fls. 40
Cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o numero WSJC18701899000

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

R7	3.161,81	(+) 30% 4.768,83		(-) 298,38	89.030,62	(v) 457.100,45	255,12	Confiança 367,38
R8	2.198,02			excluído	excluído			
R9	2.570,50	(-) 30% 2.567,83		(-) 889,69	791.548,30			
R10	4.079,75			619,56	383.854,59	Coeficiente Variação		
						19,54%		

Exclusão dos Valores Atípicos + 30% =R$ 1.724,77 - 30%= R$ 928,72	(n) = número de amostras (q)= desvios ao quadrado (n -1) = nº amostras menos 1 (d) = Vlr m² - média saneada (v) =soma dos quadrados / (n-1) dp (n-1) = raiz quadrada da variância dp (n) = dp(n-1) / raiz quadrada de n (cv) =100 * dp(n-1) / média saneada (cc) = Tabela T * (dp(n-1) / raiz quadrada n)

NTERVALOS DE CONFIANÇA/ 80%

Mínimo	R$ 3.092,81	Máximo	R$ 3.827,57

GRAU DE PRECISÃO

Grau de Precisão I > 50%	III < 30%	Grau de Precisão II 30% a 50%
Grau de Precisão (3.827,57 – 3.092,81) / 3.460,19		21,23% GRAU DE PRECISÃO III

bservações:* **Os valores atípicos, denominados (Outliers),** aqueles que **apresentam um grande astamento das demais amostras** evitando prejuízos à interpretação dos resultados, **foram excluídos.**
0 **baixo desvio padrão** indica que os dados **tendem a estar próximos da média.** Quando o **desvio drão está alto** indica que os dados **estão espalhados por uma gama de valores.**
Em estatística, um **Intervalo de Confiança (IC)** é um intervalo estimado de um parâmetro estatístico, a faixa de possíveis valores **em torno da média amostral** e a probabilidade de que esta faixa realmente ntenha o **valor real** da média, determinado pelo **coeficiente de confiança (367,38).** Em vez de estimar o râmetro por um único valor, é dado um intervalo de estimativas prováveis, **mínimo R$ 3.092,81 e ximo R$ 3.827,57, evidenciando o estreitamento do intervalo de confiança de 80% (oitenta por nto), aumentando o Grau de Precisão na sua melhor posição, (Grau III, < 30%), abaixo dos 30%,** seja 21,23%

sim, temos que, a MÉDIA entre os referenciais é:

ntinuação Pag. 14

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o número WSJC18701896090

2416

MÉDIA: % REPRESENTATIVA = 104,85%

IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
105,31%	107,19%	excluído	103,59%	excluído	102,66%	103,53%	105,47%
R8	R9	R10	R11	R12	R13		
excluído	105,78%	105,78%					

MÉDIA: METRO QUADRADO SANEADO = R$ 3.460,19

IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
	4.064,64	excluído	4.208,75	excluído	3.417,77	2.718,12	3.161,81
R8	R9	R10	R11	R12	R13		
excluído	2.570,50	4.079,75					

IMÓVEL PARADIGMA (IP) -VALOR M²

R$ 3.460,19 / m² = R$ 3.300,13 (= 100%)
104,85%

Confluência do Imóvel Paradigma (IP)

Se o **Imóvel Avaliando (IA)** representa **105,31%** quando comparado ao hipotético **Imóvel Paradigma(IP)** que tem seu valor igual igual a **R$ 3.300,13 (três mil, trezentos reais e treze centavos)**, logo, o valor do m² do **Imóvel avaliando (IA)** é **equivalente** a **105,31%** da porcentagem total do **Imóvel Paradigma(IP)**, ou seja:

R$ 3.300,13 * 105,31% = R$ 3.475,37 / m2 do IA

CÁLCULO DO TERRENO SOMADO AS BENFEITORIAS AJUSTADAS

Este valor (**R$ 3.475,37m²**), multiplicado pela área do terreno que o (**IA**) possui, que é de **788,00 m²**, nos **fornece seu valor de terra crua**, que é igual a **R$ 2.738.591,56 (dois milhões, setecentos e trinta e oito mil, quinhentos e noventa e um reais e cinqüenta e seis centavos).**

Esse montante, somado as benfeitorias já identificadas no **Anexo I, quadro 35 / 36, devidamente** ajustadas, no valor de **R$ 189.210,56(cento e oitenta e nove mil, duzentos e dez reais e cinqüenta e seis centavos), perfaz o valor global aproximado de R$ 2.927.802,12 (dois milhões, novecentos e vinte e sete mil, oitocentos e dois reais e doze centavos).**

Continuação Pag. 15
Gráfico de Equivalência Comparativa

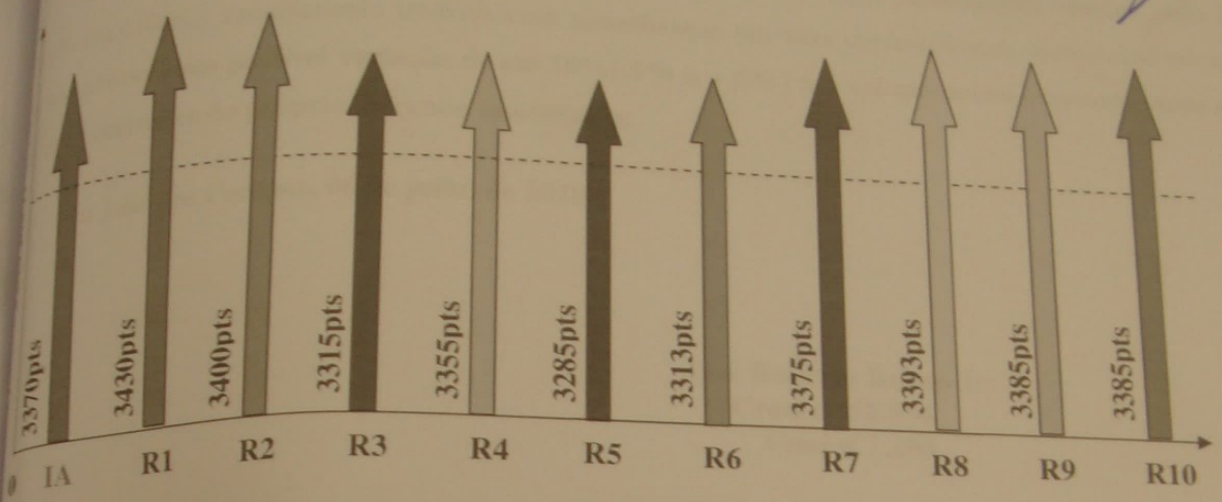
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

...ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o número WSJC18701896090

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

2417

...AFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
3,37%	excluído	102,75%	104,62%	104,31%	102,75%	104,94%	104,97%
R8	R9	R10	R11	R12	R13		
2,66%	excluído						

...tor de Correção / Campo de Arbítrio:
...nsiderando o equilíbrio nas amostras pesquisadas, conforme demonstra a pontuação no gráfico ...ma, não será necessário aplicação do fator de correção.

...ONCLUSÃO

Tendo-se em conta as **vistorias e pesquisas de mercado realizadas** segundo a **NBR nº 14.653/2** da ...NT consubstanciadas segundo técnicas atuais de avaliações, como do **IBAPE/SP** e do **CRECI/SP**, que ...ribuíram para formação da **convicção dos valores aqui expressos**, concluí que o imóvel objeto deste ...lho **tem seu valor aproximado de:**

R$ 2.927.802,12

...s milhões, novecentos e vinte e sete mil, oitocentos e dois reais e doze ...avos.).

...ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o número WSJC18701899090

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

2418

Trata-se de uma **Avaliação Expedita/Comercial**, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com semelhanças em suas características sócio-econômicas, **podendo prever uma possível variação de até 10%(-5% a + 5%)** nos valores acima expressos, **ante aos interesses inerentes do próprio mercado imobiliário.**

São José dos Campos, 06 de julho de 2018

José Roberto Bueno Jr.
Creci nº 58.554
Cnai nº7.260

ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 as 18:35 , sob o numero WSJC18701899090

2419

ANEXO I

COLETA DE DADOS

E

PESQUISA DE CAMPO

Cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o número WSJC18701899090

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

Laudo De Avaliação

2420

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554 / CNAI 7.260
TeleFax (12) 99188-3063

ANEXO I
COLETA DE DADOS
Imóvel Comercial

1018940-48.2017 8ª Cível da Comarca de São José dos Campos - SP
Bicicletas Caloi S/A x Comercial de Bicicletas J.C. Caloi Ltda

		LOJAS	ENDEREÇO	SITUAÇÃO
Avaliação:	IA		Av. Dr. Nelson D'avila nº 376, Bairro Jardim Vale Paraíso, SJCampos - SP	Imóvel Avaliando (IA)
Referência I	R1		Av. Dr. Adhemar de Barros, 662, Bairro Vila Adyana, SJCampos - SP	Referencial
Referência II	R2		Av. Dr. Adhemar de Barros, 692, Bairro Vila Adyana, SJCampos - SP	Referencial
Referência III	R3		Av. Dr. Adhemar de Barros, 1373, Bairro Vila Adyana, SJCampos - SP	Referencial
Referência IV	R4		Av. Dr. Adhemar de Barros, 1400, Bairro Vila Adyana, SJCampos - SP	Referencial
Referência V	R5		Av. Dr. Adhemar de Barros, 1518, Bairro Vila Adyana, SJCampos - SP	Referencial
Referência VI	R6		Rua Euclides Miragaia, 239, Centro, SJCampos - SP	Referencial
Referência VII	R7		Av. Dr. Nelson D'avila, 244, Bairro Jd. Vale Paraíso, SJCampos - SP	Referencial
Referência VIII	R8		Rua Paraibuna s/nº (Terreno), Bairro Jardim São Dimas, SJCampos - SP	Referencial
Referência IX	R9		Av. Dr. Nelson D'avila, 423, Centro, SJCampos - SP	Referencial
Referência X	R10		Av. Dr. Adhemar de Barros, 1050,Bairro Vila Iacy, SJCampos - SP	Referencial

1 - ÁREA DO TERRENO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
Menor que 250m²																090
Entre 250m² a 350m²				X	X		X				X					100
Acima de 300m²	X	X	X			X		X		X						110
Maior a 1000m²									X							130

2 - NATUREZA DO TERRENO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
2.1 Seco	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					100
2.2 Arenoso																090
2.3 Rochoso																080
2.4 Sujeito Enchentes																050
2.5 Alagado																030

3 - PROFUNDIDADE

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
Menor que 25m																080
Acima 25m a 30m				X	X		X									100
Acima 30m a 60m	X	X	X					X	X	X	X					120
Superior a 60m						X										130

4 - TESTADA

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
4.1 Até 5m																080
4.2 Até 9,9m											X					090
4.3 De 10m a 15m			X	X	X	X	X	X								100
4.4 Acima 16m a 30m	X	X								X						120
4.5 Acima de 30m									X							130

5 - TOPOGRAFIA / INCLINADO PARA O FUNDO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
Até 1,00m																090
Acima 1,00m a 2,00m																080
Acima de 2,00m																070

5.1 - TOPOGRAFIA / PLANO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
5.1.1 Nível do logradouro	X			X	X	X	X	X	X	X	X					110
5.1.2 Abaixo de 0,50m																090
5.1.3 De 0,50m a 1,00m																100
5.1.4 Superior a 1,00m																

6 - TOPOGRAFIA / ACIMA DO LOGRADOURO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
Entre 0,50m a 1,00m		X	X													110
Entre 1,00m a 1,50m																100
Superior 1,50m																090

6 - LOCALIZAÇÃO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
6.1 Meio / início / Fim de quadra	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					100
6.2 Meio de quadra c/ 2 frentes																105
6.3 De esquina																110
6.4 Com 2 esquinas																115
6.5 Quarteirão inteiro/4 esq.																130

7 - REDE DE ÁGUA

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
Rede em frente	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					100
Rede nestes de 100m																090
Rede entre 100m a 300m																080
Poço / cisterna																070
Não há rede / poço																050

8 - REDE DE ESGOTO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
8.1 Há em frente	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					100
8.2 Há nos próximos 100m																080
8.3 Há superior a 100m																070
8.4 Não há																060

9 - REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
Disponível na Rua	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					100
Não Possui																090

10 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
10.1 Há Rede em frente	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					100
10.2 Há Rede sem Luz																090
10.3 Há Rede c/ luz acima de 100 m																080
10.4 Não Há Rede Próxima																070

11 - TRANSPORTE PÚBLICO / COLETIVO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
Disponível a 300m	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					110
Disponível a 500m																105
Disponível a 700m																100
Disponível a 1000m																090
Não tem																070

12 - GÁS

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
12.1 Gasoduto - Disponível	X	X	X	X	X	X					X					110
12.2 GLP							X	X	X	X						100

13 - PAVIMENTAÇÃO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
Asfalto	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					100
Asfalto/pedra/Bloquete																090
Paralelo																080
Terra																070

14 - CALÇADA

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
14.1 Existe - boas condições	X	X	X	X	X	X		X		X	X					100
14.2 Existe - Regular conserv.							X		X							090
14.3 Existe - má condições																080
14.4 Não existe																070

15 - REDE TELEFÔNIA FIXA / MÓVEL

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
Está disponível	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					110
Disponível só fixa																100
Não tem																070

16 - REDE DE INTERNET

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
16.1 Existe Disponível	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					100
16.2 Não está disponível																090

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 - ICP-Brasil, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. Este documento foi gerado e assinado por JOSE ROBERTO BUENO JR. e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o numero WSJC18701899090

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

Laudo
De
Avaliação

2421

...O DE VEÍCULOS

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
																090
																100
																110
	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					130

...ÇÃO DO IMÓVEL NA RUA OU AVENIDA DE SITUAÇÃO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
																090
							X									100
				X	X	X				X						110
	X	X	X					X	X		X					120

...ÃO DE CONSTRUÇÃO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
																090
						X										070
	X			X			X	X	X	X						100
		X	X		X						X					110

...ONSERVAÇÃO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
						X										060
	X			X						X						090
		X	X				X	X	X		X					100
					X											110
																115

...SSIBILIDADE - IMÓVEL

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
																090
		X	X													095
	X			X	X	X	X	X	X	X	X					100
																105
																110

...GAS DE ESTACIONAMENTO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
...s vagas																070
...a 2 vagas				X		X	X	X	X							100
...6 vagas	X		X		X						X					110
...15 vagas		X								X						120
...ma 15 vagas																130

...HORAMENTOS COMUNITÁRIOS - REGIÃO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
...ogistas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					110
																100
																080
...Nível																060

...VEL SÓCIO -ECONÔMICO / MICRO REGIÃO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
																080
																090
...Média Baixa	X						X	X	X	X						100
...Média		X	X	X	X	X					X					105
...Alta																110

...NIFICAÇÃO DO IMOVEL

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
...ncial															
...rcial	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
...strial															

...DES COMERCIAIS LOCALIZADOS NA CIRCUNVIZINHANÇA DO IMÓVEL AVALIANDO (IA), CLASSIFICADOS SEGUNDO A VOCAÇÃO.

PONTUAÇÃO ATRIBUIDA NAS VISTORIAS			
3200 pts = 100%			
IA	3370		
R1	3430	R8	3394
R2	3400	R9	3385
R3	3315	R10	3385
R4	3355	R11	
R5	3285	R12	
R6	3313	R13	
R7	3375	R14	

18 - FLUXO DE PEDESTRES

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
18.1 Ruim																080
18.2 Regular	X			X	X	X			X							100
18.3 Bom		X	X				X			X	X					110
18.4 Excelente								X								130

20 - ENTORNO COMERCIAL

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
20.1 Ruim																080
20.2 Regular																090
20.3 Bom																100
20.4 Ótimo																110
20.5 Excelente	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					120

22 - ARQUITETURA

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
22.1 Sem recursos apelo																080
22.2 Normal / Usual	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X					100
22.3 Diferenciada					X											110
22.4 Espetacular																

24 - GERADOR PRÓPRIO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
24.1 Não possui	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					100
24.2 Possui																090

26 - ACESSIBILIDADE URBANA - VIAS DE ACESSO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
26.1 Ruim																080
26.2 Regular																090
26.3 Bom																100
26.4 Ótimo																110
26.5 Excelente	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					115

28 - VAGAS DE ESTACIONAMENTO - SITUAÇÃO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
28.1 Descoberta	X	X	X		X	X	X	X	X	X						100
28.2 Coberta				X							X					110
28.3 Coberta c/ acesso coberto																

30 - FATOR COMERCIAL - REGIÃO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
30.1 Alto	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					110
30.2 Medio																100
30.3 Regular																090
30.4 Baixo																080

32 - LIQUIDEZ - VENDA

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	IP
32.1 Ruim - Acima 12 meses	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					090
32.2 Média 7 a 12 meses																100
32.3 Boa 4 a 6 meses																110
32.4 Excelente 1 a 3 meses																115

34 - Custo de Reprodução da Construção

34	Valor do m² / Cub Sinduscon SP (R-1)										
...ÇÃO	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10
...ico						R$ 1.329,77					
...rcial	1.649,36	R$ 1.649,36	R$ 1.649,36	R$ 1.649,36			R$ 1.649,36			1.649,36	
...strial					1.643,88			Terreno	Terreno		R$ 1.643,88
...Residencial											

...JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o número WSJC18701859000

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

Laudo De Avaliação

2422

35 - Valores de Reprodução - Respeitando o Padrão já identificado

IMÓVEL	PADRÃO DA CONSTRUÇÃO (M²) BAIXO	NORMAL	ALTO	ABRIGO DESM.	VALOR DE REPRODUÇÃO CONSTRUÇÃO	VALOR DE REPRODUÇÃO ABRIGO DESMONTÁVEL	ÁREA TERRENO	REPRODUÇÃO VALOR TOTAL
IA	177,38 m²	158,62 m²			R$ 395.837,99		788,00 m²	R$ 395.837,99
R1		416,46 m²			R$ 686.892,46		958,00 m²	R$ 686.892,46
R2		241,00 m²			R$ 397.495,76		449,00 m²	R$ 397.495,76
R3		127,00 m²			R$ 209.468,72		264,00 m²	R$ 209.468,72
R4			302,82 m²		R$ 497.799,74		282,00 m²	R$ 497.799,74
R5	89,00 m²				R$ 118.349,53		667,00 m²	R$ 118.349,53
R6		263,00 m²			R$ 433.781,68		275,00 m²	R$ 433.781,68
R7	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno		419,00 m²	Terreno
R8	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno		1.818,00 m²	Terreno
R9		802,34 m²			R$ 1.323.347,50		905,00 m²	R$ 1.323.347,50
R10			454,31 M²		R$ 746.831,12		273,00 m²	R$ 746.831,12

Conforme NBR 14.635/2 da ABNT e sugestão do CRECI/SP

36 - AJUSTES DEPRECIATIVOS / APLICAÇÃO DE FATORES / IDENTIFICAÇÃO DO(S) VALOR(ES) DO(S) TERRENO(S)

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10
Oferta de Venda		5.000.000,00	3.500.000,00	1.100.000,00	1.800.000,00	2.000.000,00	900.000,00	2.000.000,00	4.000.000,00	3.000.000,00	2.100.000,00
Fator Oferta		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Custo de Reprodução	395.837,99	686.892,46	397.495,76	209.468,72	497.799,74	118.349,53	433.781,68	Terreno	Terreno	1.323.347,50	746.831,12
Tabela Hossdeike Depreciação	D/60 52,20%	C/62 51,50%	C/64 53,70%	E/88 85,80%	A/12 6,72%	H/62 87,70%	C/70 60,50%	Terreno	Terreno	D/72 65,00%	B/26 16,40%
Benfeitorias ajustadas	189.210,56	333.142,84	184.040,54	29.744,56	464.347,60	14.556,99	171.343,76	Terreno	Terreno	463.171,63	624.350,82
Fator de Transposição	xxxxx	0,89	0,89	1,33	1,33	1,33	1,33	0,80	1,00	1,00	1,00
Fator de Área c/ Validação	xxxxx	1,05	0,93	0,87	0,88	0,96	0,88	0,92	1,11	1,04	0,88
Valor do terreno		3.893.928,02	2.454.924,64	1.111.111,57	1.352.575,57	2.279.653,63	747.483,26	1.324.800,00	3.996.000,00	2.326.301,50	1.113.771,28
Valor do m² do terreno		**R$ 4.064,64**	**R$ 5.467,54**	**R$ 4.208,75**	**R$ 4.796,37**	**R$ 3.417,77**	**R$ 2.718,12**	**R$ 3.161,81**	**R$ 2.198,02**	**R$ 2.570,50**	**R$ 4.079,75**

Conforme NBR 14.635/2 da ABNT e sugestão do CRECI/SP

Observação: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Continuação Pag. 21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o número WSJC18701899090

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

2423

ANEXO II

RELAÇÃO

DOS

REFERENCIAS

ntinuação Pag. 22

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

lação dos Referenciais		
óvel Referencial I	(R1)	Av. Dr. Adhemar de Barros, 662, Vila Adyana, SJCampos - SP

de documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o número WSJC18701899090

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

2424

óvel Referencial II	(R2)	Av. Dr. Adhemar de Barros, 692, Vila Adyana, SJCampos - SP
óvel Referencial III	(R3)	Av. Dr. Adhemar de Barros, 1373, Vila Adyana, SJCampos - SP
óvel Referencial IV	(R4)	Av. Dr. Adhemar de Barros, 1400, Vila Adyana, SJCampos - SP
óvel Referencial V	(R5)	Av. Dr. Adhemar de Barros, 1518, Vila Adyana, SJCampos - SP
óvel Referencial VI	(R6)	Rua Euclides Miragaia, 239, Centro, SJCampos - SP
óvel Referencial VII	(R7)	Av. Dr. Nelson D'avila, 244, Jd. Vale Paraíso, SJCampos - SP
óvel Referencial VIII	(R8)	Rua Paraíbuna s/nº (Terreno), Jardim São Dimas, SJCampos - SP
óvel Referencial IX	(R9)	Av. Dr. Nelson D'avila, 423, Centro, SJCampos - SP
óvel Referencial X	(R10)	Av. Dr. Adhemar de Barros, 1050, Vila Jacy, SJCampos - SP

ÓVEL REFERENCIAL I - (R1)

IMÓVEL COMERCIAL

R1) Localização

. Dr. Adhemar de Barros, 662 **Bairro** - Vila Adyana **Cidade** - S. J.Campos– SP
adra C Lote(s) 2/3

R1) Informações Genéricas

Área do Terreno	Testada	Área da Construção	Padrão da Construção	Vocação
958,00 m²	28,00 m	416,46 m²	Alto	Comercial
Valor de Venda	**R$ 5.000.000,00** (cinco milhões de reais)			**Uso Atual**
				Comercial

onte de Informação

obiliária – Nova Freitas **Contato** - Adylia **Telefone(s)** – (12) 3924-4688
ndições – A vista **Data Pesquisa** – 20/06/2018 **Código** – PR0088

OTOS – R1

o 16 Vista Frontal

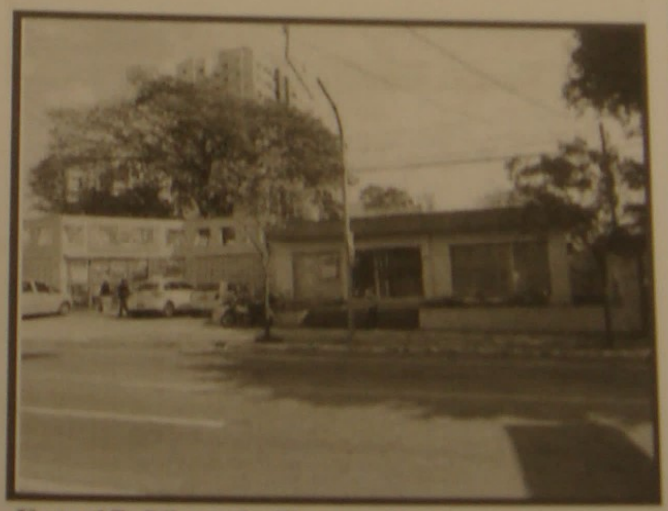


Foto 17 Vista do Terreno

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o número WSC18700999090

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

2425

IMÓVEL REFERENCIAL II - (R2)

IMÓVEL COMERCIAL

(R2) Localização

Av. Dr. Adhemar de Barros, 692 — **Bairro** - Vila Adyana — **Cidade** - S. J.Campos– SP
Quadra C Lote(s) 4

(R2) Informações Genéricas

Área do Terreno	Testada	Área da Construção	Padrão da Construção	Vocação
449,00 m²	12,00 m	241,00 m²	Alto	Comercial
Valor de Venda	**R$ 3.500.000,00** (três milhões e quinhentos mil reais)			**Uso Atual**
				Comercial

Fonte de Informação

Imobiliária – **Viamax Imóveis** — **Contato –** Célia — **Telefone(s) –** (12) 3911-3918
Condições – A vista — **Data Pesquisa –** 20/06/2018 — **Código –** xxxxx

FOTOS – R2

Foto 18 Vista Frontal

Foto 19 Vista do Terreno

IMÓVEL REFERENCIAL III - (R3)

IMÓVEL COMERCIAL

(R3) Localização

Av. Dr. Adhemar de Barros, 1373 — **Bairro** - Jardim Renata — **Cidade** - S. J.Campos– SP
Quadra A Lote(s) 2

Continuação Pag. 24

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o número WSJC18701899090

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

2426

(R3) Informações Genéricas

Área do Terreno	Testada	Área da Construção	Padrão da Construção	Vocação
264,00 m²	11,00 m	127,00 m²	Médio	Comercial
Valor de Venda	R$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)			Uso Atual
				Residencial

Fonte de Informação

Proprietário – Sr. Roberto
Condições – A vista
Contato – Sr. Roberto
Data Pesquisa – 20/06/2018
Telefone(s) – (12) 99761-9242
Código – xxxxx

FOTOS – R3

Foto 20 Vista Frontal

Foto 21 Vista do Terreno

IMÓVEL REFERENCIAL IV - (R4) IMÓVEL COMERCIAL

(R4) Localização

Av. Dr. Adhemar de Barros, 1400
Quadra B Lote(s) 8
Bairro - Jardim Maringá
Cidade - S. J.Campos– SP

(R4) Informações Genéricas

Área do Terreno	Testada	Área da Construção	Padrão da Construção	Vocação
282,00 m²	12,00 m	302,82 m²	Alto	Comercial
Valor de Venda	R$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)			Uso Atual
				Comercial

Continuação Pag. 25

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o número WSJC18701899090

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

2427

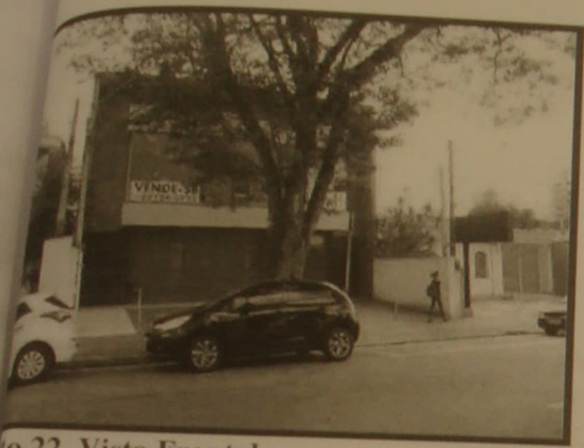
nte de Informação

prietário – Sr. Lino
ndições – A vista

Contato – Sr. Lino
Data Pesquisa – 20/06/2018

Telefone(s) – (12) 99724-9775
Código – xxxxx

TOS – R4



to 22 Vista Frontal

Foto 23 Vista do Terreno

ÓVEL REFERENCIAL IV - (R5) IMÓVEL COMERCIAL

5) Localização

, Dr. Adhemar de Barros, 1518
adra B Lote(s) xx

Bairro - Jardim Maringá **Cidade** - S. J.Campos– SP

5) Informações Genéricas

rea do Terreno	Testada	Área da Construção	Padrão da Construção	Vocação
667,00 m²	10,00 m	89,00 m²	Baixo	Comercial
alor de Venda	**R$ 2.000.000,00** (dois milhões de reais)			**Uso Atual**
				Comercial

nte de Informação

obiliária – Pirâmide Imóveis
ndições – A vista

Contato – Rose
Data Pesquisa – 20/06/2018

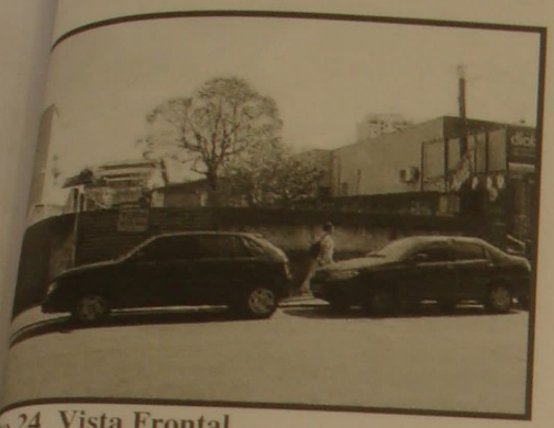
Telefone(s) – (12) 3203-2400
Código – TE0639

TOS – R5
ntinuação Pag. 26
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
TOS – R5

ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o número WSJC18701899090

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

2428



o 24 Vista Frontal

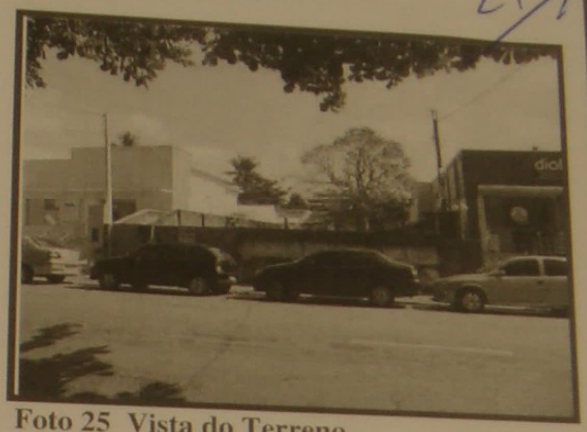


Foto 25 Vista do Terreno

ÓVEL REFERENCIAL VI - (R6) IMÓVEL COMERCIAL

R6) Localização

a Euclides Miragaia, 239 **Bairro** - Centro **Cidade** - S. J.Campos– SP
adra xx Lote(s) xx

R6) Informações Genéricas

rea do Terreno	Testada	Área da Construção	Padrão da Construção	Vocação
275,00 m²	15,00 m	263,00 m²	Médio	Comercial
alor de Venda	R$ 900.000,00 (novecentos mil reais)			Uso Atual
				Comercial

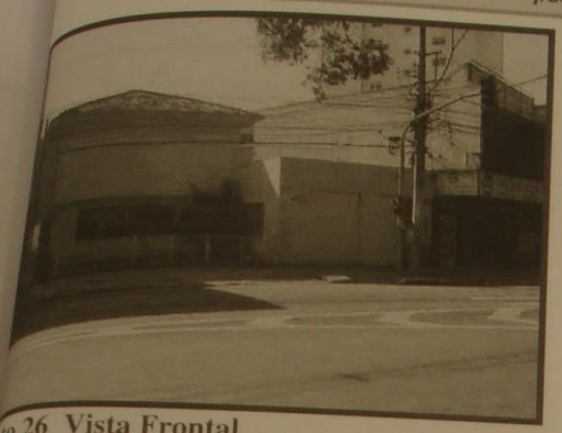
nte de Informação

obiliária – Simone Imóveis **Contato** – Kely **Telefone(s)** – (11) 4693-6222
ndições – A vista **Data Pesquisa** – 20/06/2018 **Código** – xxxxx

TOS – R6
ntinuação Pag. 27

xxxx

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br



to 26 Vista Frontal

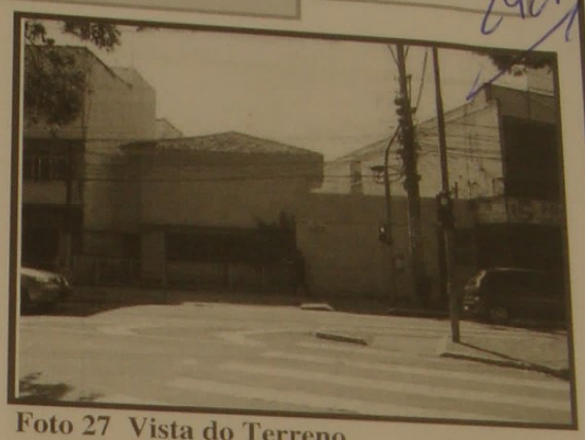


Foto 27 Vista do Terreno

IÓVEL REFERENCIAL VII - (R7) IMÓVEL COMERCIAL

R7) Localização

. Dr. Nelson D'avila, 244 **Bairro** - Jd. Vale Paraíso **Cidade** - S. J.Campos– SP
adra xx Lote(s) x

R7) Informações Genéricas

rea do Terreno	Testada	Área da Construção	Padrão da Construção	Vocação
419,00 m²	10,00 m	demolida	Terreno	Comercial
alor de Venda	R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)			Uso Atual: Residencial

onte de Informação

obiliária – Geração Imóveis **Contato –** Bianca **Telefone(s) –** (12) 3203-5000
ndições – A vista **Data Pesquisa** – 20/06/2018 **Código** – PT0051

TOS – R7

ntinuação Pag. 28

xxxx

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

2430

o 28 Vista Frontal

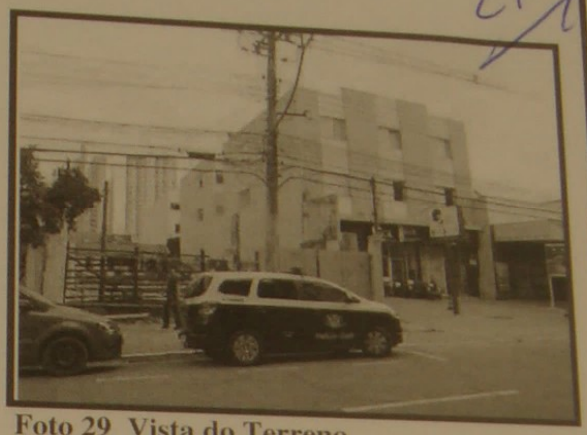


Foto 29 Vista do Terreno

ÓVEL REFERENCIAL VIII - (R8) IMÓVEL COMERCIAL

R8) Localização

a Paraíbuna, s/nº
adra xx Lote(s) xx

Bairro - Jd. São Dimas **Cidade** - S. J.Campos– SP

R8) Informações Genéricas

rea do Terreno	Testada	Área da Construção	Padrão da Construção	Vocação
1.818,00 m²	33,00 m	0	Terreno	Comercial
alor de Venda	R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)			Uso Atual
				Terreno

onte de Informação

obiliária – Rede Imobiliária
ndições – A vista

Contato – Site
Data Pesquisa – 20/06/2018

www.redesaojose.com.br
Código – TE0066-GE

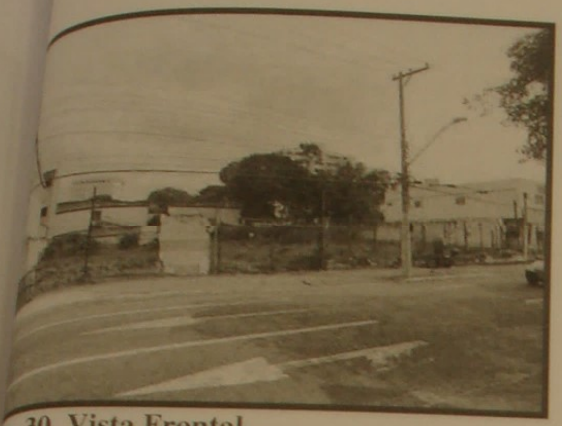
TOS – R8

ntinuação Pag. 29

xxxx

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

2431



o 30 Vista Frontal

Foto 31 Vista do Terreno

ÓVEL REFERENCIAL IX - (R9) IMÓVEL COMERCIAL

R9) Localização

. Dr. Nelson D'avila, 423 **Bairro** - Centro **Cidade** - S. J.Campos– SP
adra xx Lote(s) xx

R9) Informações Genéricas

rea do Terreno	Testada	Área da Construção	Padrão da Construção	Vocação
905,00 m²	18,00 m	802,34 m²	Médio	Comercial
Valor Locação	**Taxa de Remuneração do Mercado**	**Valor Convertido**		
R$ 12.000,00	0,4%	R$ 3.000.000,00		
alor p/ Venda	**R$ 3.000.000,00** (três milhões de reais)			**Uso Atual** Comercial

nte de Informação

biliária – Nova Freitas **Contato** – Adylia **Telefone(s)** – (12) 3924-4688
dições – A vista **Data Pesquisa** – 20/06/2018 **Código** – PR0103

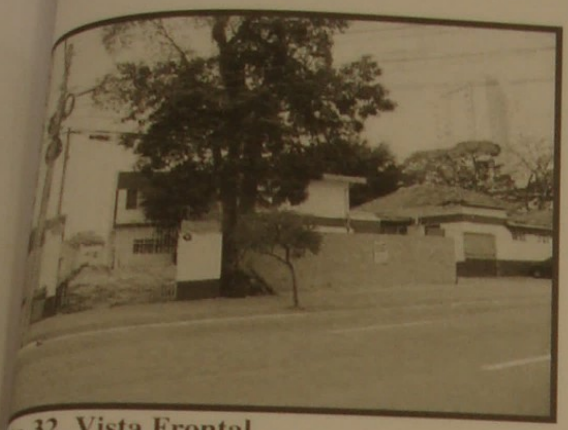
TOS – R9

tinuação Pag. 30

xxxx

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

2432



to 32 Vista Frontal

Foto 33 Vista do Terreno

IÓVEL REFERENCIAL X - (R10) IMÓVEL COMERCIAL

R10) Localização

. Adhemar de Barros, 1050 **Bairro** - Vila Jacy **Cidade** - S. J.Campos– SP
adra H Lote(s) 5P

R10) Informações Genéricas

rea do Terreno	Testada	Área da Construção	Padrão da Construção	Vocação
273.00 m²	7,00 m	454,31	Alto	Comercial
alor de Venda	R$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais)			Uso Atual
				Comercial

onte de Informação

obiliária – Grupo Kaza **Contato** – Site www.grupokaza.com.br
ndições – A vista **Data Pesquisa** – 20/06/2018 **Código** – 19352

TOS – R10
ntinuação Pag. 31

xxxx

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

2433

o 34 Vista Frontal

Foto 35 Vista do Terreno

José Roberto Bueno Junior
Creci 58.554
Cnai 7.260

tinuação Pag. 32

ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o numero WSJC18701899090

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

ANEXO III

TABELA

ROSS

HEIDECKE

(Depreciação da Construção)

ntinuação Pag. 33

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o número WSJC18701899090

JOSÉ ROBERTO BUENO JR.
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI 58.554/ CNAI 7.260
SJCAMPOS / SP- TeleFax (12) 99188-3063
e-mail: esplanadasjc@gmail.com
jrbsjc@creci.org.br

2435

Processo nº	1016940-48.2017 8º Cível da Comarca de São José dos Campos - SP
Interessados	Bicicletas Caloi S/A x Comercial de Bicicletas J.C. Caloi Ltda

TABELA ROSS – HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

TA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil
- A = Novo
- B = Entre Novo e Regular
- C = Regular
- D = Entre Regular e Reparos Simples
- E = Reparos Simples
- F = Entre Reparos Simples e Importantes
- G = Reparos Importantes
- H = Reformas de Grande Porte

Documento assinado por JOSE ROBERTO BUENO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 18:35 , sob o número WSJC18701899090