

"LAUDO DE AVALIAÇÃO"

I - PRELIMINARES

INTERESSADO: Juízo de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Penápolis - SP.

REQUERENTE: Unifac Factoring e Fomento Comercial Ltda.

REQUERIDO: Antônio Rayes Sakr e outros.

PERITO JUDICIAL: Edison Pirani Passos, engenheiro civil, com registro no CREA sob o nº 0600932541.

II - OBJETIVO

Fornecer diretrizes e estabelecer padrões para elaboração do laudo avaliatório, determinando o valor de mercado dos imóveis matriculados sob os nºs 6.611; 14.871; 9.571; 29.745 e 12.221 no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Penápolis - SP.

O laudo de avaliação aqui elaborado tem por finalidade prover um modelo compatível com as exigências técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, estabelecendo o grau de detalhamento com a atividade básica, o nível de precisão e sofisticação das obras aqui executadas, compatível com as circunstâncias que irão influir no valor do imóvel em questão, onde mostraremos através das descrições e fotos em anexo.

III - VISTORIA

Vistoria realizada no dia 04 de setembro de 2018, pôr volta das 08hs30min, aos imóveis situados no município de Penápolis, para fins de fazer um exame circunstanciado e a consequente descrição minuciosa dos imóveis, coletando todos os dados necessários e objetivando um maior entendimento para a execução desta avaliação.

Compareceu no dia da vistoria o advogado da requerente Dr. Evandro Bertaglia Silveira (OAB nº 227455), o assistente técnico da requerida o Sr. João Paulo Santos da Silva, juntamente com o advogado Dr. Rafael Yukio Fujieda.

IMÓVEL DE MATRÍCULA N° 6.611

1 - TERRENO

a) Localização

Imóvel localizado na Rua Antônio Buranello Filho nº 600 neste município de Penápolis – SP.



VISTA FRONTAL DO PRÉDIO INDUSTRIAL

b) Área do Terreno

A área total deste terreno, conforme Matrícula nº 6.611, do SRI, da Comarca de Penápolis é de 10.074,69 m² (Dez mil, setenta e quatro metros e sessenta e nove centímetros quadrados).

c) Infraestrutura

Os melhoramentos públicos existentes no local do imóvel são: energia elétrica, iluminação pública, rede viária, coleta de lixo, água tratada, esgoto sanitário, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

2) CONSTRUÇÕES

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construído um prédio industrial, com salões, escritórios, banheiros, sala de espera e abrigos para autos.

Os salões industriais são de estruturas metálicas coberta com telhas de aço.

Os pisos dos salões são de concreto e os banheiros de cerâmica de boa qualidade.



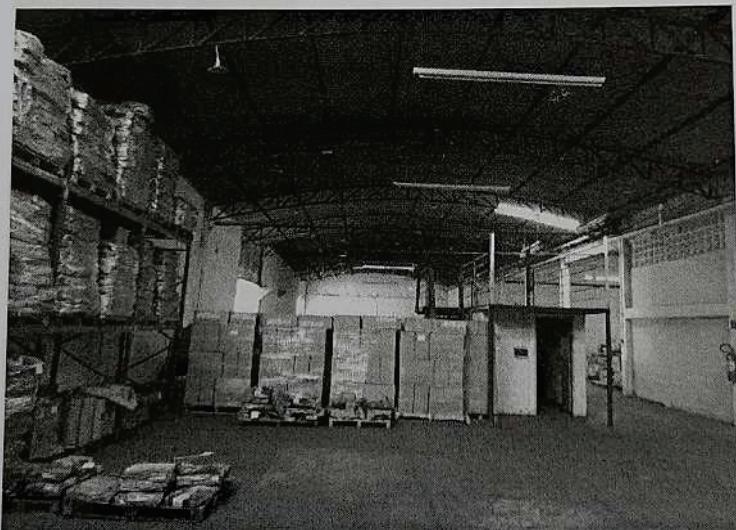
SALÃO INDUSTRIAL

1078

fls. 2224



SALÃO INDUSTRIAL



SALÃO INDUSTRIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente, e encontra-se no sistema de arquivos eletrônicos da PGRJ. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.uu>.



SALÃO INDUSTRIAL



ABRIGO PARA AUTOS

Área de Construção: A área construída deste imóvel é de 5.636,33 m² (Cinco mil, seiscentos e trinta e seis metros e trinta e três centímetros quadrados)

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DIRETA

Será realizado avaliação direta do bem imóvel e o seu valor final será atribuído baseado na avaliação do terreno e de suas benfeitorias existentes, bem como depreciá-las de acordo com o seu estado de conservação, sempre levando em consideração a realidade mercadológica do local.

V - AVALIAÇÃO

O valor de mercado do imóvel em questão na presente data, definido em função de pesquisas realizadas em imobiliárias da região, de acordo com ofertas e transações e nas características do imóvel descrito, ou seja, área do terreno e da construção existente, infra-estrutura do local, estado de conservação do imóvel e de sua localização, este imóvel será avaliada pelo valor de :

VALOR DO TERRENO

Para calcular o valor do terreno do imóvel em questão, utilizarei a fórmula a seguir :

$$Vt = At \times v , \text{ onde}$$

Vt = valor total do terreno

At = área do terreno

v = valor unitário básico de terreno pôr metro quadrado.

Portanto :

$$V_t = A_t \times v$$

$$V_t = 10.074,69 \text{ m}^2 \times R\$ 150,00/\text{m}^2$$

$$V_t = R\$ 1.511.203,50$$

(Um milhão, quinhentos e onze mil,
duzentos e três reais e cinqüenta centavos)

2 - BENFEITORIAS

Para avaliação das benfeitorias existentes na propriedade, será utilizado o **Método Evolutivo**.

Este método é indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliado, a fim de evitar-se eventual caracterização de preço vil.

É o caso de residências de alto padrão, galpões, indústrias, conjunto de lojas, entre outros.

O **Método de Depreciação Ross-Heidecke** que será utilizado, leva em consideração o estado de conservação das benfeitorias.

Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente.

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

MÉTODO EVOLUTIVO

Este método é indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliado, a fim de evitar-se eventual caracterização de preço vil.

É o caso de residências de alto padrão, galpões, indústrias, conjunto de lojas, entre outros.

MÉTODO DE DEPRECIAÇÃO ROSS-

Este método leva em consideração o estado de conservação das benfeitorias.

Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente.

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

O primeiro passo para fazermos a avaliação pelo método de ROSS-HEIDECKE é calcular sua vida útil atingida.

Como estamos avaliando um prédio industrial, cada um possui a vida útil de 60 anos cada (estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue) e como o prédio tem aproximadamente 30 anos, fazendo uma regra de três simples temos:

60 anos ----- 100 %

30 anos ----- x %

$$x = 50,00 \%$$

Através deste cálculo obtemos um valor de 50,00 % da sua vida útil. Consultando na tabela de depreciação física, obtemos um valor de 48,80 % de depreciação do imóvel.

Mostraremos a seguir as tabelas referentes ao Método de Depreciação de ROSS-HEIDECKE e a avaliação do imóvel.

TABELAS ROSS-HEIDECKE

Estado	ESTADO DA CONSTRUÇÃO	Valores de "C"
1,0	Novo	0,00%
1,5	Entre novo e regular	0,32%
2,0	Regular	2,52%
2,5	Entre regular e reparos simples	8,09%
3,0	Reparos simples	18,10%
3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20%
4,0	Reparos Importantes	52,60%
4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
5,0	Sem valor	100,00%

1.0036

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23, sob o número WPEP18700521485. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23, sob o número WPEP18700521485. Código 3E2C2A2.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>.

1084
R

fls. 2230

WPEP18700521485
14/10/2018 às 18:23, sob o número WPEP18700521485.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justica do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23, sob o número WPEP18700521485. O documento foi emitido no processo 1001914-05.2018.8.26.0438 e código 3E2C2A2.

.0036

Este documento é cópia do original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>. Para conferir o original,

CONDIÇÕES FÍSICAS	COEFICIENTE "C"	CARACTERÍSTICAS
Novo	0,00%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
Entre novo e regular	0,32%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
Regular	2,52%	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
Entre regular e reparos simples	8,09%	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais e pintura externa e interna.
Reparos simples	18,10%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
Entre reparos simples e importantes	33,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e 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 compartimento. Revisão de impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
Reparos importantes	52,60%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema de estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartilhamentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.
Entre reparos importantes e sem valor	75,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
Sem valor	100,00%	Edificação em estado de ruína.

Depreciação física/ Tabela ROSS-HEIDECKE (%)

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

IDADE	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	5,4	5,0
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70	100,00
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90	100,00
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20	100,00
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50	100,00
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80	100,00
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20	100,00
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50	100,00
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90	100,00
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30	100,00
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60	100,00
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00	100,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40	100,00
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80	100,00
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30	100,00
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70	100,00
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10	100,00
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60	100,00
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10	100,00
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50	100,00
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00	100,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50	100,00
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00	100,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50	100,00
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00	100,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60	100,00
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10	100,00
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70	100,00
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20	100,00
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80	100,00
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40	100,00
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40	100,00
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90	100,00
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20	100,00
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80	100,00
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40	100,00

1086

A

fls. 2232

1485

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23, sob o número WPEP18700521485.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001914-05.2018.8.26.0438 e código 3E2C2A2.

80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10	100,00
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70	100,00
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40	100,00
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00	100,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70	100,00
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40	100,00
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10	100,00
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80	100,00
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50	100,00
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

TABELA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CONSTRUÇÃO	IDADE	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	QUANT. (m²)	VALOR (R\$)	VALOR IMÓVEL NOVO	DEPRECIAÇÃO	VALOR DEPRECIADO
PRÉDIO INDUSTRIAL	30	REPAROS SIMPLES	5.636,33	R\$ 1.559,42	R\$ 8.789.405,73	48,80 %	R\$ 4.500.175,73

VALOR DO IMÓVEL NOVO	R\$ 8.789.405,73
VALOR DO IMÓVEL DEPRECIADO	R\$ 4.500.175,73

TERRENO	QUANT (M²)	VALOR (R\$)	VALOR TOTAL DO TERRENO
ÁREA DO TERRENO	10.074,69	R\$ 150,00	R\$ 1.511.203,50

VALOR DO IMÓVEL DEPRECIADO	R\$ 4.500.175,73
VALOR DO TERRENO	R\$ 1.511.203,50

VALOR TOTAL	R\$ 6.011.379,23
-------------	------------------

Portanto, com o devido arredondamento, conclui-se que o valor de mercado das construções em questão na presente data é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 6.000.000,00

(SEIS MILHÕES DE REAIS)

IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 14.871

1 - TERRENO

b) Localização

Imóvel localizado na Rua Antônio Buranello Filho nº 200 neste município de Penápolis – SP.



VISTA FRONTAL DO PRÉDIO INDUSTRIAL

b) Área do Terreno

A área total deste terreno, conforme Matrícula nº 14.871, do SRI, da Comarca de Penápolis é de 18.000,00 m² (Dezoito mil metros quadrados).

c) Infraestrutura

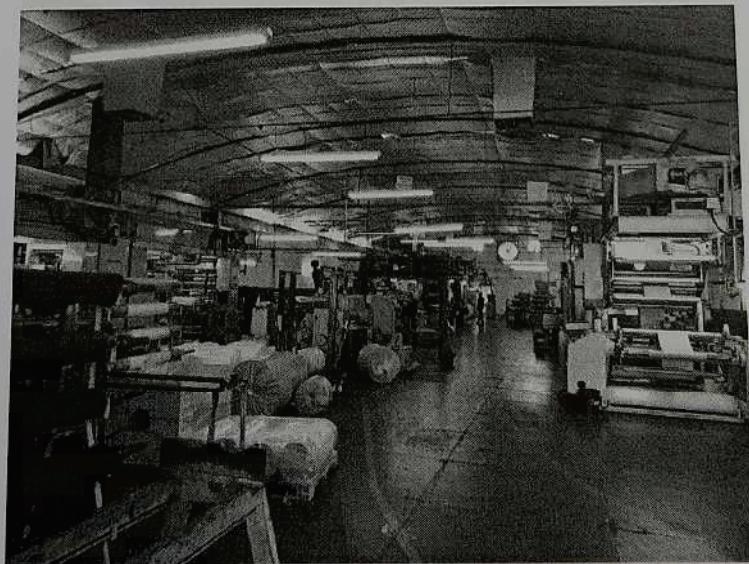
Os melhoramentos públicos existentes no local do imóvel são: energia elétrica, iluminação pública, rede viária, coleta de lixo, água tratada, esgoto sanitário, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

2) CONSTRUÇÕES

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construído um prédio industrial, com salões, escritórios e banheiros.

Os salões industriais são de estruturas metálicas coberta com telhas de aço.

Os piso dos salões são de concreto e os banheiros de cerâmica de boa qualidade.



SALÃO INDUSTRIAL



SALÃO INDUSTRIAL



SALÃO INDUSTRIAL

Área de Construção: A área construída deste imóvel é de 2.087,00 m² (Dois mil e oitenta e sete metros quadrados).

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DIRETA

Será realizado avaliação direta do bem imóvel e o seu valor final será atribuído baseado na avaliação do terreno e de suas benfeitorias existentes, bem como depreciá-las de acordo com o seu estado de conservação, sempre levando em consideração a realidade mercadológica do local.

V - AVALIAÇÃO

O valor de mercado do imóvel em questão na presente data, definido em função de pesquisas realizadas em imobiliárias da região, de acordo com ofertas e transações e nas características do imóvel descrito, ou seja, área do terreno e da construção existente, infra-estrutura do local, estado de conservação do imóvel e de sua localização, este imóvel será avaliada pelo valor de :

VALOR DO TERRENO

Para calcular o valor do terreno do imóvel em questão, utilizarei a fórmula a seguir :

$\mathbf{V}_t = \mathbf{A}_t \times \mathbf{v}$, onde

Vt = valor total do terreno

At = área do terreno

v = valor unitário básico de terreno por metro quadrado.

Portanto:

$$\mathbf{V}_t = \mathbf{A}_t \times \mathbf{v}$$

Vt = 18.000,00 m² x R\$ 150,00/m²

Vt = R\$ 2.700.000,00

(Dois milhões e setecentos mil reais)

2 - BENFEITORIAS

Para avaliação das benfeitorias existentes na propriedade, será utilizado o **Método Evolutivo**.

Este método é indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliado, a fim de evitar-se eventual caracterização de preço vil.

É o caso de residências de alto padrão, galpões, indústrias, conjunto de lojas, entre outros.

O Método de Depreciação Ross-Heidecke que será utilizado, leva em consideração o estado de conservação das benfeitorias.

Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente.

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

MÉTODO EVOLUTIVO

Este método é indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliado, a fim de evitar-se eventual caracterização de preço vil.

É o caso de residências de alto padrão, galpões, indústrias, conjunto de lojas, entre outros.

MÉTODO DE DEPRECIAÇÃO ROSS-

Este método leva em consideração o estado de conservação das benfeitorias.

Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente.

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

O primeiro passo para fazermos a avaliação pelo método de ROSS-HEIDECKE é calcular sua vida útil atingida.

Como estamos avaliando um prédio industrial, cada um possui a vida útil de 60 anos cada (estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue) e como o prédio tem aproximadamente 30 anos, fazendo uma regra de três simples temos:

60 anos ----- 100 %

30 anos ----- x %

$$x = 50,00 \%$$

Através deste cálculo obtemos um valor de 50,00 % da sua vida útil. Consultando na tabela de depreciação física, obtemos um valor de 48,80 % de depreciação do imóvel.

Mostraremos a seguir as tabelas referente ao Método de Depreciação de ROSS-HEIDECKE e a avaliação do imóvel.

10913

六

fls. 2239

65

TABELAS ROSS-HEIDECKE

Estado	ESTADO DA CONSTRUÇÃO	Valores de "C"
1,0	Novo	0,00%
1,5	Entre novo e regular	0,32%
2,0	Regular	2,52%
2,5	Entre regular e reparos simples	8,09%
3,0	Reparos simples	18,10%
3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20%
4,0	Reparos importantes	52,60%
4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
5,0	Sem valor	100,00%

Este documento é cópia do original, o site <https://esaj.jus.br/pastacorrigida>. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/pastacorrigida>.

CONDIÇÕES FÍSICAS	COEFICIENTE "C"	CARACTERÍSTICAS
Novo	0,00%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
Entre novo e regular	0,32%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
Regular	2,52%	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
Entre regular e reparos simples	8,09%	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais e pintura externa e interna.
Reparos simples	18,10%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
Entre reparos simples e importantes	33,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e 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 compartimento. Revisão de impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
Reparos importantes	52,60%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema de estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartilhamentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.
Entre reparos importantes e sem valor	75,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
Sem valor	100,00%	Edificação em estado de ruína.

Depreciação física/ Tabela ROSS-HEIDECKE (%)

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

IDADE	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	5,4	5,0
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70	100,00
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90	100,00
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20	100,00
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50	100,00
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80	100,00
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20	100,00
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50	100,00
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90	100,00
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30	100,00
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60	100,00
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00	100,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40	100,00
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80	100,00
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30	100,00
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70	100,00
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10	100,00
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60	100,00
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10	100,00
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50	100,00
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00	100,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50	100,00
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00	100,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50	100,00
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00	100,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60	100,00
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10	100,00
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70	100,00
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20	100,00
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80	100,00
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40	100,00
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40	100,00
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90	100,00
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20	100,00
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80	100,00
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40	100,00

80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10	100,00
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70	100,00
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40	100,00
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00	100,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70	100,00
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40	100,00
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10	100,00
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80	100,00
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50	100,00
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

TABELA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CONSTRUÇÃO	IDADE	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	QUANT. (m²)	VALOR (R\$)	VALOR IMÓVEL NOVO	DEPRECIAÇÃO	VALOR DEPRECIADO
PRÉDIO INDUSTRIAL	30	REPAROS SIMPLES	2.087,00	R\$ 1.559,42	R\$ 3.254.509,54	48,80 %	R\$ 1.666.308,88

VALOR DO IMÓVEL NOVO	R\$ 3254.509,54
VALOR DO IMÓVEL DEPRECIADO	R\$ 1.666.308,88

TERRENO	QUANT (M²)	VALOR (R\$)	VALOR TOTAL DO TERRENO
ÁREA DO TERRENO	18.000,00	R\$ 150,00	R\$ 2.700.000,00

VALOR DO IMÓVEL DEPRECIADO	R\$ 1.666.308,88
VALOR DO TERRENO	R\$ 2.700.000,00

VALOR TOTAL	R\$ 4.366.308,88
-------------	------------------

Portanto, com o devido arredondamento, conclui-se que o valor de mercado das construções em questão na presente data é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 4.360.000,00

(QUATRO MILHÕES, TREZENTOS E
SESSENTA REAIS)

IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 9.571

1 - TERRENO

c) Localização

Imóvel localizado na Avenida Olsem nº 370 neste município de Penápolis – SP.



VISTA FRONTAL DO PRÉDIO COMERCIAL

b) Área do Terreno

A área total deste terreno, conforme Matrícula nº 9.571, do SRI, da Comarca de Penápolis é de 340,00 m² (Trezentos e quarenta metros quadrados).

c) Infraestrutura

Os melhoramentos públicos existentes no local do imóvel são: energia elétrica, iluminação pública, rede viária, coleta de lixo, água tratada, esgoto sanitário, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

2) CONSTRUÇÕES

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construído um prédio comercial (Clinica Médica e Fisioterapia), com várias salas, uma copa e banheiros.



SALA DE ESPERA

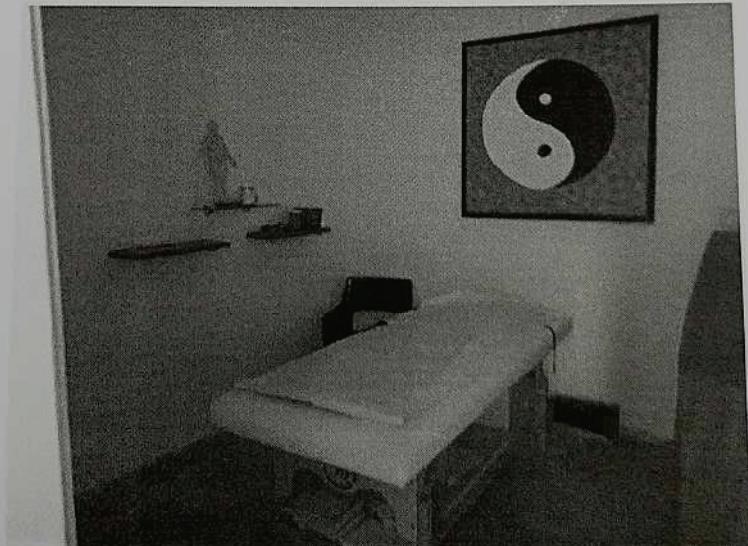
1099

1

fls. 2245



SALA PARA
ATENDIMENTO
MÉDICO



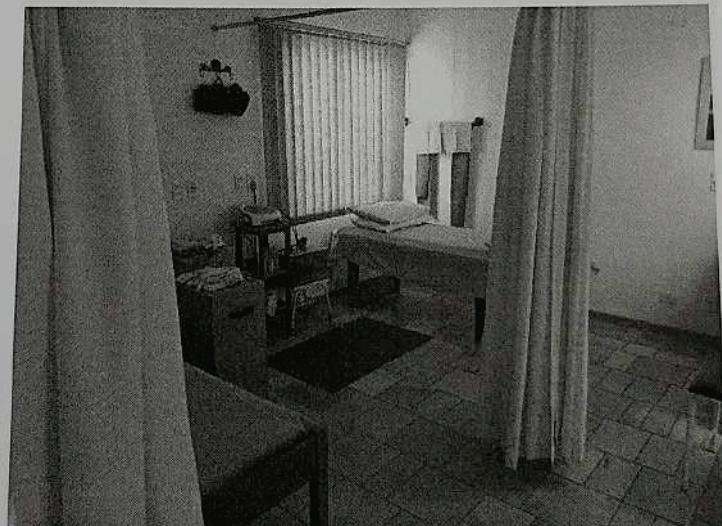
SALA PARA
EXAMES MÉDICOS

1100
X

fls. 2246



SALA PARA
EXAMES MÉDICOS



SALA DE FISIOTERAPIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23 - sob o número WPEP18700521485.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23 - sob o número WPEP18700521485.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001914-05.2018.8.26.0438 e código 3E2C2A2.

TOM JUNTO AO JUÍZO
5. M. J.

1101
A

fls. 2247

WPEP18700521435

3EC242

3EC242

1.0036



SALA DE FISIOTERAPIA



SALA DE FISIOTERAPIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23 , sob o número WPEP18700521435.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001914-05.2018.8.26.0438 e código 3EC242.

1102



fls. 2248



COPA



BANHEIRO

1103

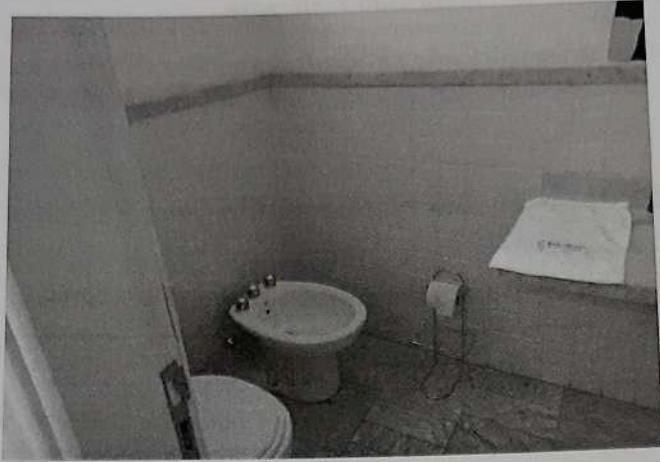
1

fls. 2249

1485

Este documento é cópia do original, assinada digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23 . Sobre o número WPEP18700521485.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001914-05.2018.8.26.0438 e código 3E2C2A2.



BANHEIRO



BANHEIRO

Área de Construção: A área construída deste imóvel é de 248,03 m² (Duzentos e quarenta e oito metros e três centímetros quadrados), conforme Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Penápolis – SP.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DIRETA

Será realizado avaliação direta do bem imóvel e o seu valor final será atribuído baseado na avaliação do terreno e de suas benfeitorias existentes, bem como depreciá-las de acordo com o seu estado de conservação, sempre levando em consideração a realidade mercadológica do local.

V - AVALIAÇÃO

O valor de mercado do imóvel em questão na presente data, definido em função de pesquisas realizadas em imobiliárias da região, de acordo com ofertas e transações e nas características do imóvel descrito, ou seja, área do terreno e da construção existente, infra-estrutura do local, estado de conservação do imóvel e de sua localização, este imóvel será avaliada pelo valor de :

VALOR DO TERRENO

Para calcular o valor do terreno do imóvel em questão, utilizarei a fórmula a seguir :

$$Vt = At \times v , \text{ onde}$$

Vt = valor total do terreno

At = área do terreno

v = valor unitário básico de terreno pôr metro quadrado.

Portanto :

$$Vt = At \times v$$

$$Vt = 340,00 \text{ m}^2 \times R\$ 650,00/\text{m}^2$$

$$Vt = R\$ 221.000,00$$

(Duzentos e vinte e um mil reais)

2 - BENFEITORIAS

Para avaliação das benfeitorias existentes na propriedade, será utilizado o **Método Evolutivo**.

Este método é indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliado, a fim de evitar-se eventual caracterização de preço vil.

É o caso de residências de alto padrão, galpões, indústrias, conjunto de lojas, prédio com salas comerciais, entre outros.

O **Método de Depreciação Ross-Heidecke** que será utilizado, leva em consideração o estado de conservação das benfeitorias.

Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente.

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

MÉTODO EVOLUTIVO

Este método é indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando, a fim de evitar-se eventual caracterização de preço vil.

É o caso de residências de alto padrão, galpões, indústrias, conjunto de lojas, prédio com salas comerciais entre outros.

MÉTODO DE DEPRECIAÇÃO ROSS-

HEIDECKE

Este método leva em consideração o estado de conservação das benfeitorias.

Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente.

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

O primeiro passo para fazermos a avaliação pelo método de ROSS-HEIDECKE é calcular sua vida útil atingida.

Como estamos avaliando um prédio industrial, a sua vida útil é de 60 anos e como o prédio tem aproximadamente 14 anos, fazendo uma regra de três simples temos:

$$60 \text{ anos} \cdots \cdots \cdots 100 \%$$

$$14 \text{ anos} \cdots \cdots \cdots x \%$$

$$x = 23,33 \%$$

Através deste cálculo obtemos um valor de 23,33 % da sua vida útil. Consultando na tabela de depreciação física, obtemos um valor de 14,90 % de depreciação do imóvel.

Mostraremos a seguir as tabelas referente ao Método de Depreciação de ROSS-HEIDECKE e a avaliação do imóvel.

TABELAS ROSS-HEIDECKE

Estado	ESTADO DA CONSTRUÇÃO	Valores de "C"
1,0	Novo	0,00%
1,5	Entre novo e regular	0,32%
2,0	Regular	2,52%
2,5	Entre regular e reparos simples	8,09%
3,0	Reparos simples	18,10%
3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20%
4,0	Reparos importantes	52,60%
4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
5,0	Sem valor	100,00%

CONDIÇÕES FÍSICAS	COEFICIENTE "C"	CARACTERÍSTICAS
Novo	0,00%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
Entre novo e regular	0,32%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
Regular	2,52%	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
Entre regular e reparos simples	8,09%	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais e pintura externa e interna.
Reparos simples	18,10%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
Entre reparos simples e importantes	33,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e 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 compartimento. Revisão de impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
Reparos importantes	52,60%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema de estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartilhamentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.
Entre reparos importantes e sem valor	75,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
Sem valor	100,00%	Edificação em estado de ruína.

Depreciação física/ Tabela ROSS-HEIDECKE (%)

3.0036

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

IDADE	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	5,4	5,0
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70	100,00
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90	100,00
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20	100,00
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50	100,00
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80	100,00
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20	100,00
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50	100,00
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90	100,00
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30	100,00
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60	100,00
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00	100,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40	100,00
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	81,30	100,00
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,70	100,00
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	82,10	100,00
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,60	100,00
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	83,10	100,00
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,50	100,00
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	84,00	100,00
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,50	100,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	85,00	100,00
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,50	100,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	86,00	100,00
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,60	100,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	87,10	100,00
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,70	100,00
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	77,50	88,20	100,00
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	78,60	88,80	100,00
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	79,70	89,40	100,00
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	80,80	90,40	100,00
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	81,90	90,90	100,00
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	83,10	91,20	100,00
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	84,30	91,80	100,00
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	89,60	92,40	100,00
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40	100,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23, sob o número WPEP1870521485.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>.

80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10	100,00
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70	100,00
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40	100,00
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00	100,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70	100,00
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40	100,00
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10	100,00
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80	100,00
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50	100,00
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

TABELA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CONSTRUÇÃO	IDADE	ESTADO DE CONSERVAÇÃO ENTRE NOVO E REGULAR	QUANT. (m²)	VALOR (R\$)	VALOR IMÓVEL NOVO	DEPRECIAÇÃO	VALOR DEPRECIADO
PRÉDIO INDUSTRIAL	14	RS248,03	R\$1.809,93	R\$ 448.916,94	14,90 %	R\$ 382.028,32	

VALOR DO IMÓVEL NOVO	R\$ 448.916,94
VALOR DO IMÓVEL DEPRECIADO	R\$ 382.028,32

TERRENO	QUANT (M ²)	VALOR (R\$)	VALOR TOTAL DO TERRENO
ÁREA DO TERRENO	340,00	R\$ 650,00	R\$ 221.000,00

VALOR DO IMÓVEL DEPRECIADO	R\$ 382.028,32
VALOR DO TERRENO	R\$ 221.000,00
VALOR TOTAL	R\$ 603.028,32

101
1

fls. 2257

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23, sob o número WPEP18700521485. Recanto Belvedere, sendo o Lote 03 da Quadra 5^a, no município de Penápolis, estado de São Paulo.

1.0036

Portanto, com o devido arredondamento, conclui-se que o valor de mercado das construções em questão na presente data é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 600.000,00

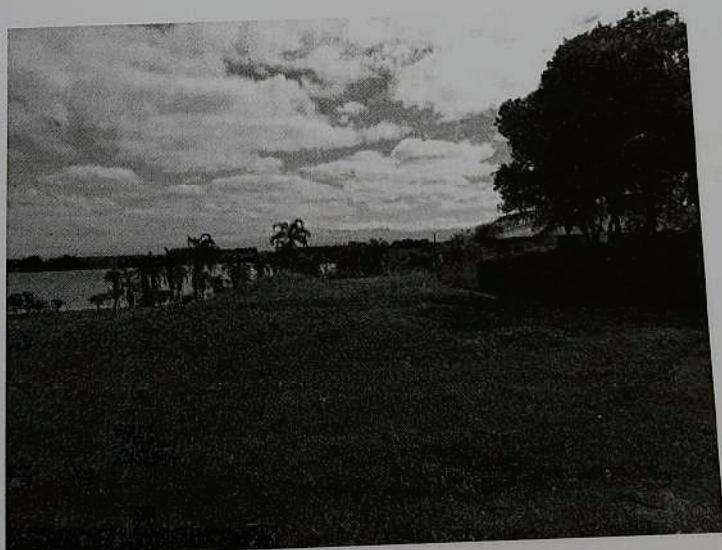
(SEISCENTOS MIL REAIS)

IMÓVEL DE MATRÍCULA N° 29.745

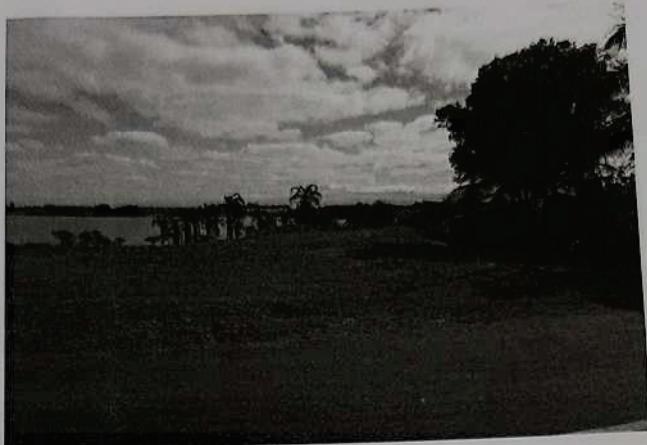
1 – TERRENO

a) Localização

Um imóvel localizado no Condomínio Recanto Belvedere, sendo o Lote 03 da Quadra 5^a, no município de Penápolis, estado de São Paulo.



VISTA FRONTAL DO TERRENO



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL

b) Área do Terreno

A área total deste terreno, conforme Matrícula nº 29.745, do SRI, da Comarca de Penápolis é de 1.239,00 m² (Um mil, duzentos e trinta e nove metros quadrados).

c) Infraestrutura

Os melhoramentos públicos existentes no local do imóvel são: energia elétrica, iluminação pública, rede viária, coleta de lixo, água tratada e pavimentação asfáltica.

VALOR DO TERRENO

Para calcular o valor do terreno do imóvel em questão, utilizarei a fórmula a seguir :

$$V_t = A_t \times v , \text{ onde}$$

1113
A

fls. 2259

5

3.0036

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23, sob o número WPEP18700521485.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001914-05.2018-8.26.0436 e código 3EPC2A2.

Vt = valor total do terreno

At = área do terreno

v = valor unitário básico de terreno pôr metro quadrado.

Portanto :

$$Vt = At \times v$$

$$Vt = 1.239,00 \text{ m}^2 \times R\$ 140,00/\text{m}^2$$

Vt = R\$ 173.460,00, arredondando para

Vt = 170.000,00

(Cento e setenta mil reais)

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 170.000,00

(CENTO E SETENTA MIL REAIS)

IMÓVEL DE MATRÍCULA N° 12.221

Cheguei ao local da perícia e não foi possível adentrar ao imóvel devido ao fato do portão estar fechado e não havia ninguém presente e consequentemente não ter a residência aberta para as devidas análises e vistorias.

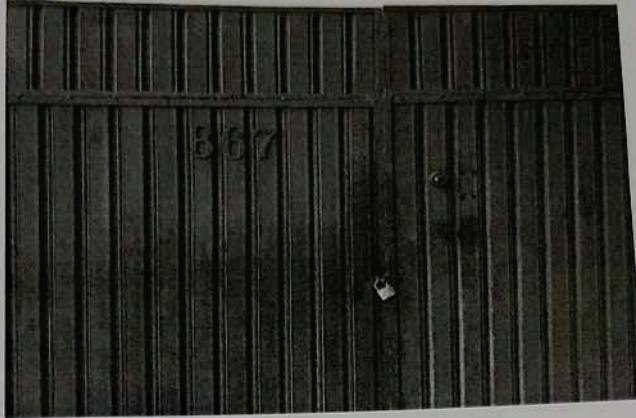
Por estes motivos vou realizar a avaliação do imóvel, pelo **Método Indireto**, utilizando os dados extraídos na Prefeitura Municipal de Penápolis, como metragem quadrada da construção e do terreno.

1114 HHS
A A

fls. 2260

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:29, sob o número WPEP18700521485 e código 3E292A2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:29, sob o número WPEP18700521485 e código 3E292A2.
Para conferir o original, acesse o site <https://esa.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>.



PORRÃO DO IMÓVEL TRANCADO

Se Vossa Excelência entender que haverá necessidade de retornar ao imóvel para vistoria “in loco”, solicito que intime as partes para que acompanhe este perito no dia e hora marcada para realização da perícia.

Fico aguardando novas deliberações de Vossa Excelência.

Desta forma passo a realizar a avaliação do imóvel pelo **Método Indireto**, conforme segue:

1 – TERRENO

a) Localização

Um imóvel localizado na Rua Luiza Bernardes Nory, 867 – Jardim Del Rey, no município de Penápolis, estado de São Paulo.

1115 1116
R R

fls. 2261



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL

b) Área do Terreno

A área total deste terreno, conforme Matrícula nº 12.221, do SRI, da Comarca de Penápolis é de 350,00 m² (Trezentos e cinqüenta metros quadrados).

c) Infraestrutura

Os melhoramentos públicos existentes no local do imóvel são: energia elétrica, iluminação pública, rede viária, coleta de lixo, água tratada e pavimentação asfáltica.

VALOR DO TERRENO

Para calcular o valor do terreno do imóvel em questão, utilizarei a fórmula a seguir :

$$V_t = A_t \times v , \text{ onde}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23, sob o número WPEP18700521485.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23, sob o número WPEP18700521485.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23, sob o número WPEP18700521485.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23, sob o número WPEP18700521485.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23, sob o número WPEP18700521485.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23, sob o número WPEP18700521485.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23, sob o número WPEP18700521485.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23, sob o número WPEP18700521485.

1116 1117
X X

fls. 2262

1.0036

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23, sob o número WPPF18700521485. O processo 1001914-05.2018.8.26.0438 e código 3E2C2A2.

Vt = valor total do terreno

At = área do terreno

v = valor unitário básico de terreno pôr metro quadrado.

Portanto :

$$Vt = At \times v$$

$$Vt = 350,00 \text{ m}^2 \times R\$ 300,00/\text{m}^2$$

$$Vt = R\$ 105.000,00$$

(Cento e cinco mil reais)

VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor da construção será calculado com base no CUPE - Custos Unitários PINI de Edificações, onde o **Custo da Construção no Estado de São Paulo** é de **R\$ 1.791,81/m²**.

$$Vb = Vc \times A \times Fd, \text{ onde}$$

Vb= valor total das benfeitorias

Vc= valor unitário da construção

A= área da construção

Fd= fator de depreciação da construção

O valor da depreciação será baseado no estado de conservação das benfeitorias, da seguinte forma:

Construção de alto nível em ótimo estado de conservação ----- 1,00

Construção inacabada de bom nível em bom estado de conservação --- 0,80

Construção de regular para bom em bom estado de conservação ---- 0,60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDISON PIRANI PASSOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23, sob o número WPPF18700521485. O processo 1001914-05.2018.8.26.0438 e código 3E2C2A2.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>

1117 H18
X X

fls. 2263

WPEP18700521485

sob o número

WPEP18700521485

14/10/2018 às 18:23

em São Paulo, protocolado em 14/10/2018 às 18:23

com o código 352C2A2.

3.0036

Construção simples em estado de conservação razoável	----- 0,40
Construção simples em estado de conservação ruim	----- 0,20

Portanto :

$$V_c = V_b \times A \times F_d$$

$$V_c = R\$ 1.791,81/m^2 \times 96,00 m^2 \times 0,60$$

Vc = R\$ 103.208,26

(Cento e três mil, duzentos e oito reis e

vinte e seis centavos)

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$V_t + V_c = R\$ 105.000,00 + R\$ \\ 103.208,26$$

R\$ 208.208,26 arredondando para:

R\$ 208.000,00

(DUZENTOS E OITO MIL REAIS)

IV - CONCLUSÃO

Nada mais a informar, a perícia encerra seu trabalho judicial, onde foram levantados todos os itens necessários para se chegar a uma avaliação justa e de acordo com o mercado local, extraído pelo método utilizado.