

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO
BERNARDO DO CAMPO – SP

Processo : 1012288-90.2018.8.26.0564
Ação : Carta Precatória Cível
Requerente : Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo de Livre Admissão
de Araraquara e Região - SICOOB
Requeridos : Capa Centro de Aplicações Plásticas Anticorrosivas LTDA.
Almir Antônio Russo Junior
Roberta Ramos Russo

LUCAS ANASTASI FIORANI, Engenheiro Civil,
CREA nº 5.062.124.356/D, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos
da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente,
apresentá-lo a V. Exa.

LAUDO

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

RESUMO DO VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 5.450.000,00

(Cinco milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais)

Válido para Agosto de 2019



**Rua Pedro Zolcsak, nº 121 – Ferrazópolis, São Bernardo do
Campo – SP**

**Matrícula nº 143.679, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de
São Bernardo do Campo/SP**

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

Sumário

1. Síntese dos <i>Autos</i>	4
2. Objetivos da <i>perícia</i>	4
3. Localização e vistoria.....	4
3.1. Localização	4
3.2. Fotografias e Figuras.....	5
4. Critérios de avaliação	26
4.1. Determinação do valor do terreno.....	26
4.1.1. Cálculo do valor unitário do terreno do imóvel	28
4.1.2. Cálculo do valor total do terreno avaliando	30
4.2. Determinação do valor das benfeitorias.....	31
4.2.1. Considerações Preliminares.....	31
4.2.2. Valores unitários.....	33
4.2.3. Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação das benfeitorias	34
4.2.4. Cálculo do valor da benfeitoria do imóvel	39
4.3. Determinação do valor total do imóvel avaliando	41
5. Conclusões	41
6. Quesitos	42
7. Encerramento	42

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

1. SÍNTESE DOS AUTOS

O laudo refere-se a uma **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DE LIVRE ADMISSÃO DE ARARAQUARA E REGIÃO - SICOOB**, em face de **CAPA CENTRO DE APLICAÇÕES PLÁSTICAS ANTICORROSIVAS LTDA., ALMIR ANTONIO RUSSO JUNIOR e ROBERTA RAMOS RUSSO**, a qual está em curso na **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP**, Autos: **1012288-90.2018.8.26.0564**.

De acordo com os documentos acostados nos Autos, o signatário foi nomeado à fls. 38 para realização de perícia de engenharia, devendo avaliar o valor de mercado do imóvel em questão.

2. OBJETIVOS DA PERÍCIA

A perícia deverá apurar o valor de mercado do imóvel da Matrícula nº 143.679, originada a partir da Matrícula nº 11.265, ambas registradas no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, localizado na Rua Pedro Zolcsak, nº 121 – Ferrazópolis, São Bernardo do Campo – SP.

3. LOCALIZAÇÃO E VISTORIA

3.1. Localização

O imóvel avaliando está localizado na Rua Pedro Zolcsak, nº 121 – Ferrazópolis, São Bernardo do Campo – SP, na quadra formada pela citada via, além da Avenida Doutor José Fornari.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

3.2. Fotografias e Figuras

Em vistoria realizada no local, obtiveram-se as fotografias que, a seguir, são apresentadas, em conjunto com figuras que mostram a posição do imóvel.

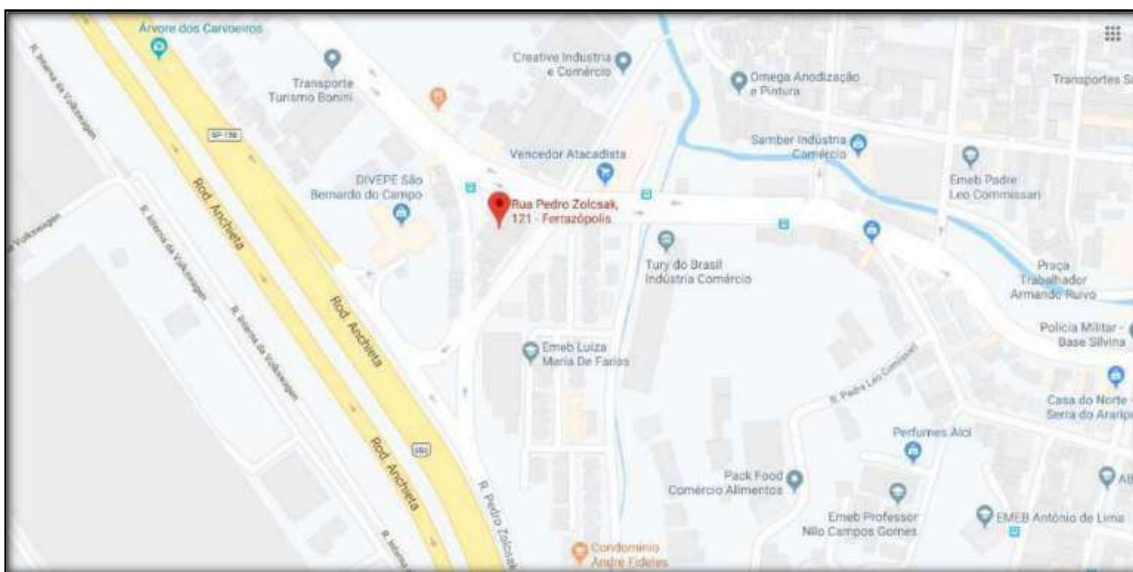


Figura 1 - Localização do imóvel em São Bernardo do Campo/SP (Fonte: Google Maps).

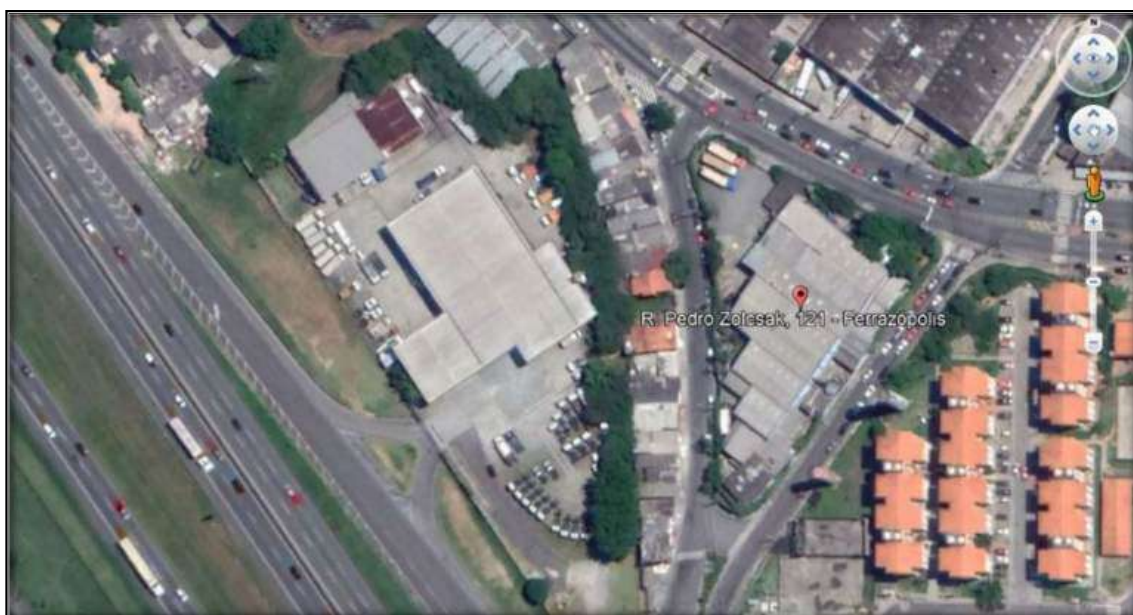


Figura 2 - Localização do imóvel em São Bernardo do Campo/SP (Fonte: Google Earth).

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
 CREA 5.062.124.356/D



Foto 1 – Vista geral da Avenida Doutor José Fornari, Ferrazópolis – São Bernardo do Campo/SP, que dá acesso à entrada principal do imóvel.

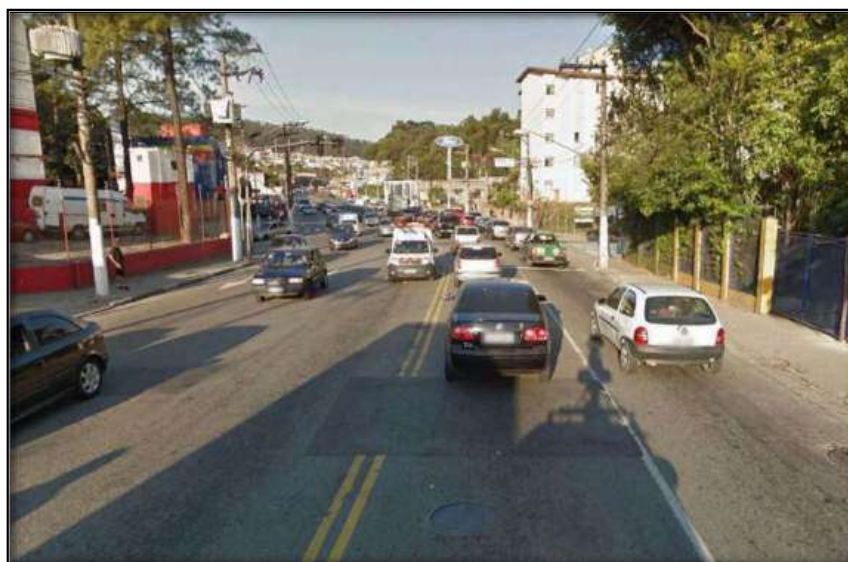


Foto 2 – Outra vista da Avenida Doutor José Fornari, Ferrazópolis – São Bernardo do Campo/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEUENUSCHIAFFINI e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10922888-00.2015.8.26.0007 e código 4040404X.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D



Foto 3 – Vista geral do complexo industrial.



Foto 4 – Vista geral do pátio do complexo industrial.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D



Foto 5 – Vista de uma área interna de circulação.



Foto 6 – Vista de uma área externa de circulação.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D



Foto 7 – Vista de uma área operacional.



Foto 8 – Vista de outra área externa de circulação.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D



Foto 13 – Vista de outra área externa de circulação.



Foto 14 – Vista de mais uma área externa de circulação.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D



Foto 15 – Vista do acesso a uma das áreas operacionais.



Foto 16 – Vista geral de um dos galpões.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

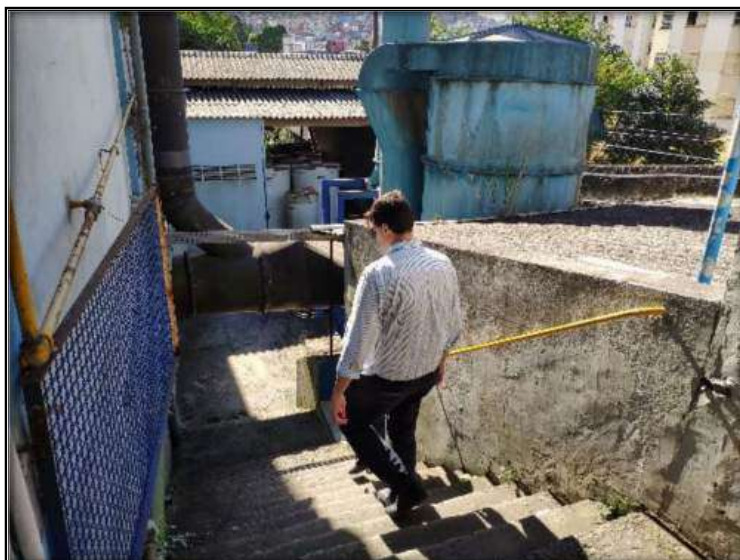


Foto 17 – Outra vista de uma área de circulação externa.



Foto 18 – Vista de outra área operacional.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D



Foto 19 – Mais uma vista de uma área de circulação externa.



Foto 20 – Vista geral de outro galpão.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
 CREA 5.062.124.356/D



Foto 21 – Vista de um pátio coberto dos galpões.

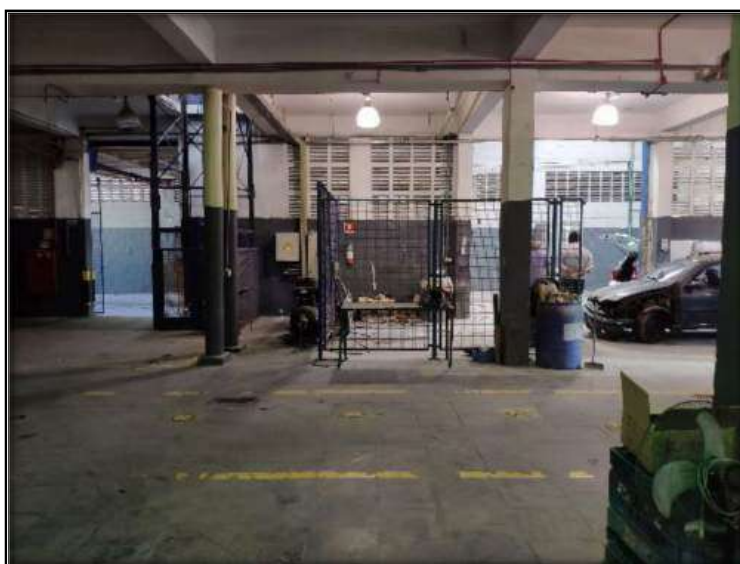


Foto 22 – Outra vista do pátio coberto.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D



Foto 25 – Vista geral de um dos galpões que integram o complexo industrial.



Foto 26 – Outra vista do galpão.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D



Foto 27 – Vista geral do refeitório do complexo industrial.



Foto 28 – Vista da cozinha do refeitório.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
 CREA 5.062.124.356/D



Foto 31 – Vista geral de um dos banheiros, localizado nas proximidades dos laboratórios.



Foto 32 – Vista geral de um dos laboratórios.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEUENUSCHIAFFARI e publicado em 20/07/2016 às 16:37, sob o número W830A257021662206. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10022008-00.2015.8.26.0007 e código 40000001X.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D



Foto 33 – Mais uma vista de uma área de circulação interna.



Foto 34 – Outra vista de um dos laboratórios.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
 CREA 5.062.124.356/D



Foto 35 – Mais uma vista de um dos laboratórios, hoje desativado e adaptado em um escritório.



Foto 36 – Vista geral de outro dos galpões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEUENUSCHIAFFINI em rep. por DEUENUSCHIAFFINI em 20/04/2015 às 16:37, sob o número W5B0A257021662206. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10022008-00.2015.8.26.0007 e código 4000401X.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D



Foto 37 – Vista de uma área de lazer, adjacente ao galpão ilustrado na fotografia anterior.

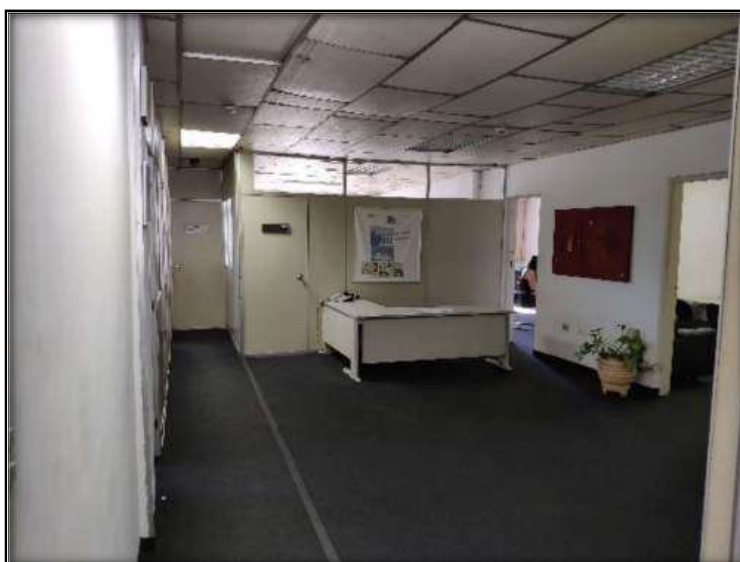


Foto 38 – Vista geral das áreas administrativas do complexo industrial.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D



Foto 39 – Vista de um escritório.



Foto 40 – Vista de uma sala de reunião.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Tomou-se como prerrogativas o disposto nas principais normas:

- ABNT NBR 14653-1 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimento gerais;
- ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A NORMA BRASILEIRA NBR-14.653-2 - "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS" visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP" e "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP".

4.1. Determinação do valor do terreno

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é aquele em que o **valor do terreno** advém da comparação direta frente aos preços vigentes (provenientes de transações ou ofertas) no mercado imobiliário para lotes **similares** aquele que se pretende avaliar, seguindo-se ao tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Desta forma, a condição necessária para sua aplicação é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a terrenos comparáveis ao avaliando, em número suficiente a uma análise estatística, através de tratamento por fatores ou inferência estatística.

O tratamento por fatores trata-se de procedimento preferencial, que exige o conhecimento de dados de mercado referentes a vendas nas transações de imóveis semelhantes.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

De forma concisa, este método estabelece o valor unitário de terreno mediante a pesquisa de mercado e comparação de vendas ou transações conhecidas de terrenos que possuam características comparáveis àquelas do avaliando, o que é necessário para que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada no anexo.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- Dado de mercado com atributos semelhantes, calculado em função do avaliando e homogeneizações, resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original e deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;
- Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.
- Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média). Caso

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificado a sua escolha;

- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverá ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral.

4.1.1. Cálculo do valor unitário do terreno do imóvel

Para o cálculo da avaliação do terreno do imóvel, será empregada a “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

O Valor Total do Terreno (V_T) é dado pela seguinte equação:

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

$V_T = V_{UT} \times A_T$, onde:

- V_T é o Valor Total do Terreno;
- V_{UT} é o Valor Unitário do Terreno Avaliando
- A_T é a Área do Terreno Avaliando

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

- Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;
- A região do imóvel classifica-se na **11ª Zona – Galpões**, enquadrando no **Grupo IV: Zonas de Uso Industrial ou Armazéns**, de acordo com o item 9.1 das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:
 - Frente de referência: **Não se aplica**
 - Profundidade mínima para a região: **Não se aplica**
 - Profundidade máxima para a região: **Não se aplica**
- Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIEP/USP”.
- O coeficiente de correção pela localização não será empregado tendo em vista a similaridade dos locais pesquisados em relação ao local da avaliação.
- Fator topografia: A influência do fator corretivo genérico será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida “Norma”.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

Para o cálculo do valor unitário de terreno foram selecionados **10 (dez)** elementos comparativos que foram homogêneos para o local da avaliação e, sobre eles, aplicaram-se os critérios definidos pelas normas vigentes. A relação dos elementos e os seus respectivos cálculos fazem parte dos anexos do presente trabalho.

Desta forma, o valor unitário homogêneo do terreno avaliando corresponde a:

$$V_u = 1.542,22 \text{ R\$/m}^2$$

(um mil, quinhentos e quarenta e dois reais e vinte e dois centavos)

Válido para **Agosto de 2019**

4.1.2. Cálculo do valor total do terreno avaliando

O Valor Total do Terreno (V_T) é dado pela seguinte equação:

$$V_T = V_{UT} \times A_T, \text{ onde:}$$

- V_T é o Valor Total do Terreno;
- V_{UT} é o Valor Unitário do Terreno Avaliando = 1.542,22 R\$/m²
- A_T é a Área do Terreno Avaliando = 1.925,13 m²

Substituindo e calculando:

$$V_T = V_{UT} \times A_T$$

$$V_T = 1.542,22 \times 1.925,13$$

$$V_T = \text{R\$ } 2.968.982,18$$

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
 CREA 5.062.124.356/D

(Dois milhões, novecentos e sessenta e oito mil, novecentos e oitenta e dois reais e dezoito centavos) - Válido para Agosto de 2019

4.2. Determinação do valor das benfeitorias

4.2.1. Considerações Preliminares

No que se refere às Benfeitorias (construções), será utilizado o Estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*”, publicado pelo *Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP* em 2011.

A publicação resulta de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas à profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para sua formatação e a finalização.

O trabalho destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelecer padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, com harmonização e adequação aos princípios básicos das *Partes 1 e 2* da *NBR 14.653 - Avaliação de bens* e das normas do *IVSC – INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE*, adotadas pela UPAV como Normas Pan-americanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Esta norma representa a atualização da “*Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2005*” do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

O Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**” é válido para toda Região Metropolitana de São Paulo – RMSP e difere conceitualmente dos demais estudos pelas seguintes razões:

- Obtém os **Valores de Venda** das edificações
- Pondera todos os custos inerentes, inclusive BDI e Fator de Comercialização
- Pondera o **FAM – Fator de Ajuste ao Mercado**, para ajustar seu Fator de Comercialização interno
- Descreve 29 padrões em 6 grupos: Barracos, Casas, Apartamentos, Escritórios, Galpões e Coberturas
- Vincula todos os respectivos valores unitários ao **R₈N (R8-N)** do SindusCon/SP
- O profissional deve enquadrar a construção em apreço em um dos padrões

A fórmula básica para aplicação deste Estudo está demonstrada abaixo:

$$Vb = R_8N \times PC \times A_c \times F_{oc}, \text{ onde:}$$

- **Vb** = Valor da Benfeitoria (R\$)
- **R₈N** = Valor Unitário de Referência do Custo Unitário Básico – CUB do Padrão R₈N (R8-N) do SindusCon/SP (R\$/m²)
- **PC** = Índice referente ao Padrão Construtivo, extraído do referido Estudo
- **A_c** = Área da Construção (m²)
- **F_{oc}** = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

4.2.2. Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela seguinte:

Classe	Tipo	Padrão Construtivo	Intervalo de Valores			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- Residencial	1.1 – Barraco	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 – Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 – Casa	1.2.1 – Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 – Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 – Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 – Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 – Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 – Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3 – Apartamento	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 – Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2 – Comercial – Serviço - Industrial	2.1 – Escritório	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,200
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2 – Galpão	2.2.1 – Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

Classe	Tipo	Padrão Construtivo	Intervalo de Valores		
			Mínimo	Médio	Máximo
3 – Especial		2.2.2 – Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3 – Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4 – Padrão Superior	Acima de 1,69		
	3.1 – Cobertura	3.1.1 – Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2 – Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3 – Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

4.2.3. Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – F_{oc} , para levar em conta a depreciação.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência, indicados através do Critério de *ROSS-HEIDECKE*, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

Para tanto, utiliza-se o *Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – F_{oc}* .

O *Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – F_{oc}* é fixado em função da classe do imóvel, tipo do imóvel, padrão, vida referencial, valor residual e do estado de conservação do imóvel, definido pela seguinte expressão:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R), \text{ onde:}$$

- R é coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido da TABELA 1.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
 CREA 5.062.124.356/D

- K é o Coeficiente de ROSS/HEIDECKE, obtido da TABELA 2.

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

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

Sendo:

- A = Parcela de depreciação pela idade real já decorrida – ROSS
- C = Coeficiente de HEIDECKE
- R = Valor Residual
- D = Depreciação Total
- x = Idade real
- n = Vida útil

TABELA 1

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial – I _R (Anos)	Valor Residual – R (%)
Residencial	Barraco	Rústico	5	0
		Simple	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simple	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
		Apartament o	Econômico	60
	Simple		60	20
	Médio		60	20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEUNUSCHIAFFINI, LUCAS ANASTASI FIORANI, CPF nº 030.117.441-00, inscrita no CNPJ nº 07.009.545/10-37, sob o número W5BDA257021662266. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092288-00.2015.8.26.0007 e código 4070540X.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
 CREA 5.062.124.356/D

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial – I _R (Anos)	Valor Residual – R (%)
Comercial		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
Galpões	Rústico	60	20	
	Simples	60	20	
	Médio	80	20	
	Superior	80	20	
Coberturas	Rústico	20	10	
	Simples	20	10	
	Superior	30	10	

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

TABELA 2

Referência	Estado de Conservação	Depreciação (%)	Características
A	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.
B	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.
C	Regular	2,52	Edificação seminova 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.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

Referência	Estado de Conservação	Depreciação (%)	Características
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

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

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

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

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

Estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, como “**Galpão Padrão Médio**”, com área total construída de **2.046,28 m²** e estado de conservação “**entre regular e necessitando de reparos simples**”:

Tendo em vista as características construtivas de cada uma delas, a idade e as condições de conservação, além da metodologia e dos critérios apresentados, têm-se:

Tabela 1: Valor da Benfeitoria

Categoria	Classe 2 – Comercial – Serviços – Industrial
Tipologia Construtiva	Grupo 2.2 – Galpão
Padrão Construtivo	Subgrupo 2.2.3 – Padrão Médio
Vida Referencial (I _R)	80 anos
Valor Residual (R)	20%
Área Construída (A _c)	2.046,28 m ²
Idade da Edificação (I _E)	41 anos
Estado da Edificação	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
Porcentagem da Vida Referencial (I _E /I _R)	51,25%
Coeficiente de Ross/Heideck (K)	0,562
Fator de Adequação ao Obsolescimento e Conservação (F _{oc}):	$R + K \times (1-R)$ $0,20 + 0,562 \times (1-0,20)$ 0,650
Índice Referente ao padrão construtivo (PC)	1,326
Valor da Benfeitoria (V _B)	$R_8N^* \times PC \times A_c \times F_{oc}$ $1.427,52 \times 1,326 \times 2.046,28 \times 0,650$ R\$ 2.517.700,94

*Data base R₈N: julho/2019.

Desta forma, o **valor da benfeitoria é de R\$ 2.517.700,94 (dois milhões, quinhentos e dezessete mil e setecentos reais e noventa e quatro centavos).**

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

4.3. Determinação do valor total do imóvel avaliando

O Valor Total de mercado do Imóvel (VI) é obtido através da composição do Valor do Terreno (VT) com o Valor da Benfeitoria (VB), conforme equação abaixo:

$$VI = VT + VB, \text{ onde:}$$

- VI = Valor Total de Mercado do Imóvel
- VT = Valor do Terreno = R\$ 2.968.982,18
- VB = Valor da Benfeitoria = R\$ 2.517.700,94

Substituindo e calculando:

$$VI = VT + VB, \text{ onde:}$$

$$VI = R\$ 2.968.982,18 + R\$ 2.517.700,94$$

$$VI = R\$ 5.486.683,12$$

ou, em números redondos, com ajuste inferior a 1%:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO 1

R\$ 5.450.000,00

(Cinco milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais)

Válido para **Agosto de 2019**

5. CONCLUSÕES

As análises do laudo pericial permitiram concluir que, de acordo com as vistorias, pesquisas de mercado e obtenção dos valores demonstrados no trabalho o valor atual de mercado do imóvel avaliando, incluindo a composição do terreno e das benfeitorias, é de:

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 5.450.000,00

(Cinco milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais)

Válido para **Agosto de 2019**

Rua Pedro Zolcsak, nº 121 – Ferrazópolis, São Bernardo do Campo – SP

Matrícula nº 143.679, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP

6. QUESITOS

Não foram apresentados quesitos a serem respondidos pela perícia.

7. ENCERRAMENTO

Consta o laudo de **42 (quarenta e duas)** folhas digitalizadas, excluindo-se anexos, assinadas digitalmente pelo perito.

Anexo I – Elementos Comparativos para Avaliação do Imóvel

Anexo II – Planilhas de Cálculo do Imóvel

São Bernardo do Campo, 23 de agosto de 2019

LUCAS ANASTASI FIORANI

Engenheiro Civil

CREA nº 5.062.124.356/D

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
 CREA 5.062.124.356/D

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1				
TIPO	Galpão Comercial / Industrial			
LOCALIZAÇÃO	R. Ângelo Dusi, 251 - Vila Dusi, São Bernardo do Campo - SP, 09725-270			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	255,20 / 2001		
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	1890,00 m ²	Testada (F _{pr}):	60,00 m
	Formato:	Regular	Esquina:	Não
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Galpão	Uso:	Industrial
	Área Construída (A _c):	1678,00 m ²	Idade Real:	30 anos
	Padrão Construtivo:	Galpão Médio	Coefficiente de Padrão (PC):	1,326
	Vida Referencial - I _R :	80 anos	% I _R :	30/80 = 37,5%
	Estado de Conservação:	Regular (c)	CUB (R ₈ N):	1.427,52 (jul/2019)
	Fator "K":	0,723	Residual "R":	20%
	F _{OC} = R + K x (1-R):		0,779	
Valor da Benfeitoria: V _b = R ₈ N x PC x A _c x F _{OC} :				R\$ 2.473.045,36
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 6.500.000,00	Natureza:	Oferta (F _i = 0,90)
	Imobiliária:	-	Contato:	Jesus Pedro Martins
	Telefone:	(11) 2356-6245 (11) 94320-6155	Data da Pesquisa:	06/08/2019
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _i) - V _b		V _u = V _t ÷ A _t	
	V _t = (6.500.000,00 x 0,90) - 2.473.045,36		V _u = 3.376.954,64 ÷ 1.890,00	
	V _t = R\$ 3.376.954,64		V _u = 1.786,75	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEUNOUSCHIAFFARI e publicado em 06/08/2019 às 10:37, sob o número W5BDA25702166226. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10022008-00.2015.8.26.0007 e código 44700000.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
 CREA 5.062.124.356/D

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2						
TIPO	Galpão Comercial / Industrial					
LOCALIZAÇÃO	R. Frei Gaspar, 421 - Vila Santa Rita de Cassia					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X		
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X		
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X		
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	280,870 / 2001				
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	3014,25 m ²	Testada (F _{pr}):	100,00 m		
	Formato:	Regular	Esquina:	Sim		
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco		
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Galpão	Uso:	Industrial		
	Área Construída (A _c):	1500,00 m ²	Idade Real:	40 anos		
	Padrão Construtivo:	Galpão Médio	Coefficiente de Padrão (PC):	1,326		
	Vida Referencial - I _R :	80 anos	% I _R :	40/80 = 50%		
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples (e)	CUB (R ₈ N):	1.427,52 (jul/2019)		
	Fator "K":	0,512	Residual "R":	20%	F _{oc} = R + K x (1-R):	0,610
	Valor da Benfeitoria: V _b = R ₈ N x PC x A _c x F _{oc} :			R\$ 1.730.576,07		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 6.000.000,00		Natureza:	Oferta (F _i = 0,90)	
	Imobiliária:	Ballarin Imóveis		Contato:	Kleber	
	Telefone:	(11) 2106-7300		Data da Pesquisa:	06/08/2019	
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _i) - V _b			V _u = V _t ÷ A _t		
	V _t = (6.000.000,00 x 0,90) - 1.730.576,07			V _u = 3.669.423,93 ÷ 3.014,25		
	V _t = R\$ 3.669.423,93			V _u = 1.217,36		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEUNOUSCHIAFFARI, LUCAS ANASTASI FIORANI, CPF nº 030.910.137, sob o número W5B0A257021662206. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002208-00.2015.8.26.0007 e código 44700400.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

439

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3				
TIPO	Galpão Comercial / Industrial			
LOCALIZAÇÃO	Rua das Orquideas, 475 - Vila Marchi, São Bernardo do Campo - SP			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	179,20 / 2001		
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	2500,00 m ²	Testada (F _{pr}):	60,00 m
	Formato:	Regular	Esquina:	Sim
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Galpão	Uso:	Industrial
	Área Construída (A _c):	2350,00 m ²	Idade Real:	35 anos
	Padrão Construtivo:	Galpão Médio	Coefficiente de Padrão (PC):	1,326
	Vida Referencial - I _R :	80 anos	% I _R :	35/80 = 43,75%
	Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)	CUB (R ₈ N):	1.427,52 (jul/2019)
	Fator "K":	0,631	Residual "R":	20%
			F _{OC} = R + K x (1-R):	0,704
	Valor da Benfeitoria: V _b = R ₈ N x PC x Ac x F _{OC} :		R\$ 3.133.379,05	
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 7.500.000,00	Natureza:	Oferta (F _i = 0,90)
	Imobiliária:	Casari Imóveis	Contato:	Andreia
	Telefone:	(11) 4122-7777	Data da Pesquisa:	06/08/2019
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _i) - V _b		V _u = V _t ÷ A _t	
	V _t = (7.500.000,00 x 0,90) - 3.133.379,05		V _u = 3.616.620,95 ÷ 2.500,00	
	V _t = R\$ 3.616.620,95		V _u = 1.446,65	



Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
 CREA 5.062.124.356/D

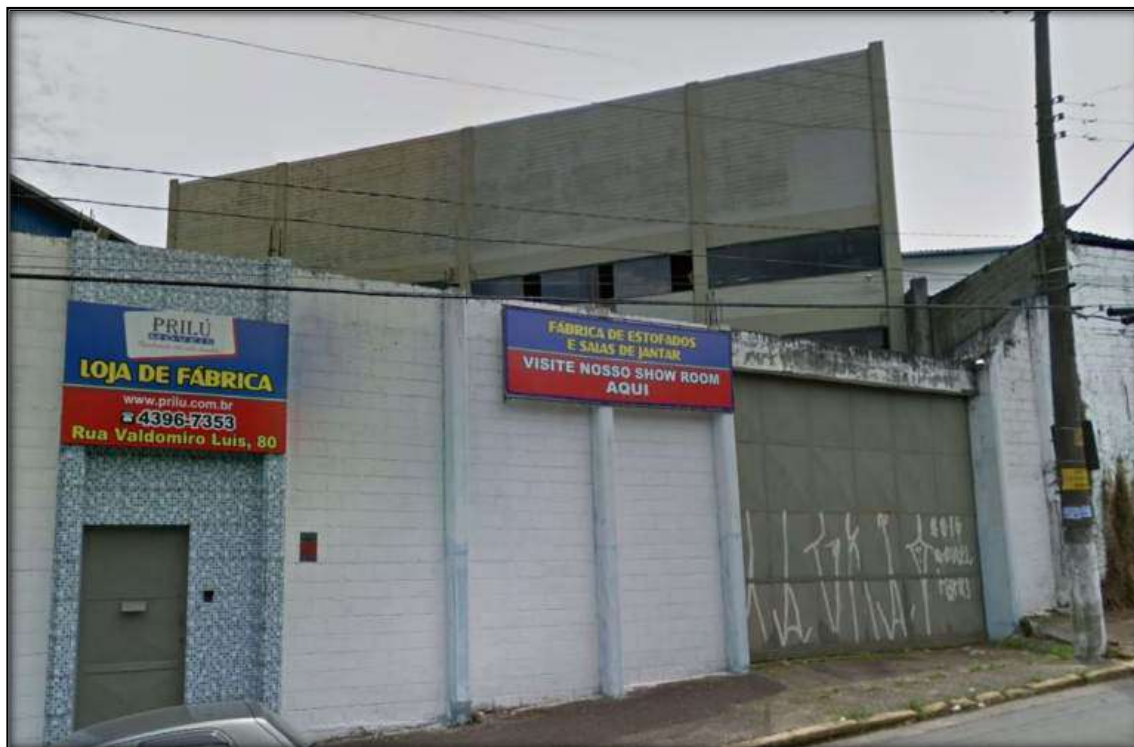
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6					
TIPO	Galpão Comercial / Industrial				
LOCALIZAÇÃO	Rua Engenheiro Franco Zampari, 151 - Vila Euclides, São Bernardo do Campo - SP				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X	
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X	
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	199,690 / 2001			
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	2900,00 m ²	Testada (F _{pr}):	32,00 m	
	Formato:	Regular	Esquina:	Não	
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco	
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Galpão	Uso:	Industrial	
	Área Construída (A _c):	2020,00 m ²	Idade Real:	35 anos	
	Padrão Construtivo:	Galpão Médio	Coefficiente de Padrão (PC):	1,326	
	Vida Referencial - I _R :	80 anos	% I _R :	35/80 = 43,75%	
	Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (R)	CUB (R ₈ N):	1.427,52 (jul/2019)	
	Fator "K":	0,631	Residual "R":	20%	
	Valor da Benfeitoria: V _b = R ₈ N x PC x Ac x F _{oc} :			R\$ 2.693.372,63	
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 8.000.000,00		Natureza:	Oferta (F _i = 0,90)
	Imobiliária:	PHD Imóveis		Contato:	Sara
	Telefone:	(11) 4332-2222 (11) 4800-4444		Data da Pesquisa:	06/08/2019
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _i) - V _b			V _u = V _t ÷ A _t	
	V _t = (8.000.000,00 x 0,90) - 2.693.372,63			V _u = 4.506.627,37 ÷ 2.900,00	
	V _t = R\$ 4.506.627,37			V _u = 1.554,01	



Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
 CREA 5.062.124.356/D

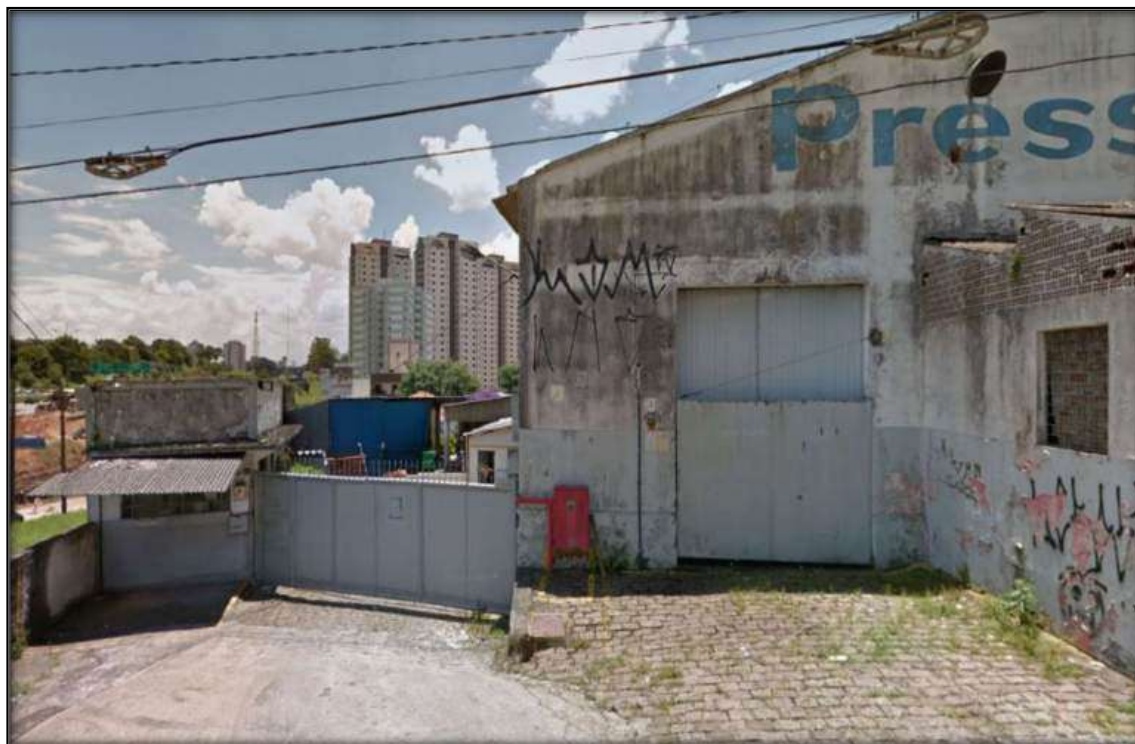
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 7				
TIPO	Galpão Comercial / Industrial			
LOCALIZAÇÃO	R. Valdomiro Luis, 80 - Jd N Sra De Fatima, São Bernardo do Campo - SP, 09820-340			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	148,0 / 2001		
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	2800,00 m ²	Testada (F _{pr}):	30,00 m
	Formato:	Regular	Esquina:	Não
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Galpão	Uso:	Industrial
	Área Construída (A _c):	3000,00 m ²	Idade Real:	35 anos
	Padrão Construtivo:	Galpão Médio	Coefficiente de Padrão (PC):	1,326
	Vida Referencial - I _R :	80 anos	% I _R :	35/80 = 43,75%
	Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)	CUB (R ₈ N):	1.427,52 (jul/2019)
	Fator "K":	0,631	Residual "R":	20%
			F _{OC} = R + K x (1-R):	0,704
Valor da Benfeitoria: V _b = R ₈ N x PC x A _c x F _{OC} :		R\$ 4.000.058,36		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 7.200.000,00	Natureza:	Oferta (F _i = 0,90)
	Imobiliária:	Casari Imóveis	Contato:	Andreia
	Telefone:	(11) 4122-7777	Data da Pesquisa:	06/08/2019
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _i) - V _b		V _u = V _t ÷ A _t	
	V _t = (7.200.000,00 x 0,90) - 4.000.058,36		V _u = 2.479.941,64 ÷ 2.800,00	
	V _t = R\$ 2.479.941,64		V _u = 885,69	



Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
 CREA 5.062.124.356/D

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 9						
TIPO	Galpão Comercial / Industrial					
LOCALIZAÇÃO	Rua Engenheiro Franco Zampari, 222 - Vila Euclides, São Bernardo do Campo - SP					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X		
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X		
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X		
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	199,690 / 2001				
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	2250,00 m ²	Testada (F _{pr}):	27,00 m		
	Formato:	Regular	Esquina:	Não		
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco		
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Galpão	Uso:	Industrial		
	Área Construída (A _c):	1690,00 m ²	Idade Real:	40 anos		
	Padrão Construtivo:	Galpão Médio	Coefficiente de Padrão (PC):	1,326		
	Vida Referencial - I _R :	80 anos	% I _R :	40/80 = 50%		
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples (e)	CUB (R ₈ N):	1.427,52 (jul/2019)		
	Fator "K":	0,512	Residual "R":	20%	F _{OC} = R + K x (1-R):	0,610
	Valor da Benfeitoria: V _b = R ₈ N x PC x A _c x F _{OC} :			R\$ 1.949.782,37		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 4.500.000,00		Natureza:	Oferta (F _i = 0,90)	
	Imobiliária:	Casari Imóveis		Contato:	Andreia	
	Telefone:	(11) 4122-7777		Data da Pesquisa:	06/08/2019	
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _i) - V _b			V _u = V _t ÷ A _t		
	V _t = (4.500.000,00 x 0,90) - 1.949.782,37			V _u = 2.100.217,63 ÷ 2.250,00		
	V _t = R\$ 2.100.217,63			V _u = 933,43		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEUNUSCHIAFFARI LUCAS ANASTASI FIORANI, CPF nº 030.970.909-5, em 01/08/2019 às 13:27, sob o número W5B0A257021662206. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002208-09.2015.8.26.0007 e código 44700000.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
 CREA 5.062.124.356/D

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10					
TIPO	Galpão Comercial / Industrial				
LOCALIZAÇÃO	Av. Getúlio Vargas, 610 - Baeta Neves, São Bernardo do Campo - SP, 09751-250				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X	
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X	
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	366,650 / 2001			
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	1745,00 m ²	Testada (F _{pr}):	40,00 m	
	Formato:	Regular	Esquina:	Não	
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco	
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Galpão	Uso:	Industrial	
	Área Construída (A _c):	1945,00 m ²	Idade Real:	30 anos	
	Padrão Construtivo:	Galpão Médio	Coefficiente de Padrão (PC):	1,326	
	Vida Referencial - I _R :	80 anos	% I _R :	30/80 = 37,5%	
	Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (R)	CUB (R ₈ N):	1.427,52 (jul/2019)	
	Fator "K":	0,682	Residual "R":	20%	
			F _{OC} = R + K x (1-R):	0,746	
	Valor da Benfeitoria: V _b = R ₈ N x PC x Ac x F _{OC} :		R\$ 2.745.056,14		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 6.300.000,00		Natureza:	Oferta (F _i = 0,90)
	Imobiliária:	Invictus Imóveis		Contato:	Felipe
	Telefone:	(11) 4432-4112		Data da Pesquisa:	06/08/2019
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _i) - V _b		V _u = V _t ÷ A _t		
	V _t = (6.300.000,00 x 0,90) - 2.745.056,14		V _u = 2.924.943,86 ÷ 1.745,00		
	V _t = R\$ 2.924.943,86		V _u = 1.676,19		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEUNO AUSTRIANUS CHIFFRINO e publicado em 06/08/2019 às 10:37, sob o número W5BDA25702166226. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10022008-00.2015.8.26.0007 e código 44700000.

Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil
CREA 5.062.124.356/D

ANEXO II – PLANILHAS DE CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Anexo II - Planilhas de Cálculo
2ª rodada

Validação dos fatores				
Fator	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum Fator		27.65%		
Localização (FL)	Obrigatório	27.65%	27.65%	Usar
Topografia (Ft)	Complementar	27.65%	27.65%	Usar
Consistência do Terreno (Fc)	Complementar	27.65%	27.65%	Usar
Área	Obrigatório	27.65%	27.65%	Usar
Todos			27.65%	

Anexo II - Planilhas de Cálculo
2ª rodada

Exclusão dos Fatores									
Elemento	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1			4			5	
		Fator Localização (FL)			Fator Topografia (Ft)			Consistência do Terreno (Fc)	
		V1 (R\$/m²)	Vu(-1) (R\$/m²)	V4 (R\$/m²)	Vu(-4) (R\$/m²)	V5 (R\$/m²)	Vu(-5) (R\$/m²)		
1	1,786.75	0.00	1,786.75	0.00	1,786.75	0.00	1,786.75	0.00	1,786.75
2	1,217.36	0.00	1,217.36	0.00	1,217.36	0.00	1,217.36	0.00	1,217.36
3	1,446.65	0.00	1,446.65	0.00	1,446.65	0.00	1,446.65	0.00	1,446.65
4	1,669.89	0.00	1,669.89	0.00	1,669.89	0.00	1,669.89	0.00	1,669.89
5	1,444.73	0.00	1,444.73	0.00	1,444.73	0.00	1,444.73	0.00	1,444.73
6	1,554.01	0.00	1,554.01	0.00	1,554.01	0.00	1,554.01	0.00	1,554.01
7	885.69	0.00	885.69	0.00	885.69	0.00	885.69	0.00	885.69
8	2,272.89	0.00	2,272.89	0.00	2,272.89	0.00	2,272.89	0.00	2,272.89
9	933.43	0.00	933.43	0.00	933.43	0.00	933.43	0.00	933.43
10	1,676.19	0.00	1,676.19	0.00	1,676.19	0.00	1,676.19	0.00	1,676.19
Média	1,488.76		1,488.76		1,488.76		1,488.76		1,488.76
Desvio Padrão	411.68		411.68		411.68		411.68		411.68
Coef. de Variação	27.65%		27.65%		27.65%		27.65%		27.65%

Anexo II - Planilhas de Cálculo
2ª rodada

Saneamento Amostral				
Elemento Comparativo	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)
1	1,786.75	1,786.75	1,786.75	1,786.75
2	1,217.36	1,217.36	1,217.36	1,217.36
3	1,446.65	1,446.65	1,446.65	1,446.65
4	1,669.89	1,669.89	1,669.89	1,669.89
5	1,444.73	1,444.73	1,444.73	1,444.73
6	1,554.01	1,554.01	1,554.01	1,554.01
7	885.69	885.69		
8	2,272.89			
9	933.43	933.43	933.43	
10	1,676.19	1,676.19	1,676.19	1,676.19
Média	1,488.76	1,401.63	1,466.12	1,542.22
Desvio padrão	411.68	324.45	278.43	190.77
Coefficiente de Variação	27.65%	23.15%	18.99%	12.37%
Média + 30%	1,935.39	1,822.12	1,905.96	2,004.89
Média - 30%	1,042.13	981.14	1,026.29	1,079.56
Elementos	10	9	8	7

