

VARA DO TRABALHO DE PIRASSUNUNGA**Processo:** 0011326-70.2015.5.15.0136**Autor:** FRANKLIN FOWLER**Réu:** DULCINI S/A**LAUDO DE AVALIAÇÃO****1. OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

Imóvel matrícula 13.644 do Cartório de Registro de Imóveis de São João da Boa Vista/SP.

Identificação nominal – Rua Gabriel Antakli, nº 159, Vila Nossa Senhora de Fátima, Lote 07, quadra 02, São João da Boa Vista/SP.

Assim descrito:

CÓD. NACIONAL DE MATRÍCULA: 120238.2.0013644-53

REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS** **u** - **054**
LIVRO 2-BP Bel. Ladislau Astutiano Filho - Setoentuzário **ANO 1.982**
 SÃO JOÃO DA BOA VISTA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA nº13.644. (Treze mil, seiscentos e quarenta e quatro). São João da Boa Vista, 30 de Junho de 1.982.

IMÓVEL:= UM TERRENO, constituído pelo lote nº07 (sete), da quadra nº-02 (dois), do loteamento denominado Jardim Nossa Senhora de Fátima, - desta cidade, em aberto e sem benfeitorias, medindo 12,00ms. (doze me- tros) de frente para a Rua Quatro, 25,00ms. (vinte e cinco metros) -- para a Rua Um, 25,00ms. (vinte e cinco metros) da frente ao fundo, -- por 12,00ms. (doze metros) nos fundos, perfazendo a área de 300,00 m2 cadastrado junto a Prefeitura Municipal local sob nº160002003700001.-
PROPRIETÁRIO:=Dr. EMILIO LANSAC TOHA, brasileiro, viúvo, advogado, - inscrito na OAB/SP sob nº5.118 e no CPF nº033.052.878/53, residente e domiciliado nesta cidade. Título Aquisitivo: Registro nº25.135 do li- vro 34AF, deste Cartório. O Escrevente Autorizado: -----
 José Antonio Mourão, (José Antonio Mourão).

Faço saber que pelas informações constantes da matrícula do imóvel não foi possível obter sua localização. Isto posto, me dirigi a prefeitura municipal de São João da Boa Vista/SP, junto ao setor de cadastro imobiliário, onde obtive a ficha cadastral atualizada, documento este que adotei como parâmetro para estabelecer a metragem quadrada atualizada do terreno e da área construída.

Ato contínuo me dirigi ao endereço do imóvel de matrícula 13.644 localizado à Rua Gabriel Antakli, nº 159, Vila Nossa Senhora de Fátima, São João da Boa Vista/SP, onde constatei que no local funciona um estabelecimento comercial chamado “Vidraçaria Vidal” de propriedade do Sr. Luis Carlos Vidal, que durante a diligência informou que ocupa o imóvel a título de locação. De posse do mandado o informei sobre ordem judicial

de avaliação do imóvel, momento em que obtive a concordância para adentrar ao imóvel e realizar os trabalhos necessários.

Informo que nos termos da ficha cadastral do imóvel obtido junto ao setor de cadastro imobiliário, o mesmo encontra-se devidamente cadastrado na prefeitura municipal com inscrição de número 16.002.0037.001, com área de terreno com 300 metros quadrados e 298,95 metros quadrados de área construída. Dados atualizados para o ano de 2024.

Realizados as considerações pertinentes, passo a avaliação do imóvel.

2. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O local onde se encontra o imóvel tem vias asfaltadas, com fácil acesso ao centro da cidade, possui cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica bivolt, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas nas proximidades; contando com hotéis, rede bancária, supermercados, padarias, farmácias, restaurantes, postos de gasolina e serviços públicos em geral.

3. PERSPECTIVAS DE MERCADO

Atualmente, na cidade de São João da Boa Vista/SP, o mercado imobiliário encontra-se estável, há um equilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de alta nos preços, embora exista mais oferta de imóveis à venda do que compradores dispostos ao investimento imobiliário. Em consulta às imobiliárias locais, constatamos que alguns imóveis nas circunvizinhanças aguardam venda por período superior a um ano.

4. PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

FONTE: GOOGLE MAPS

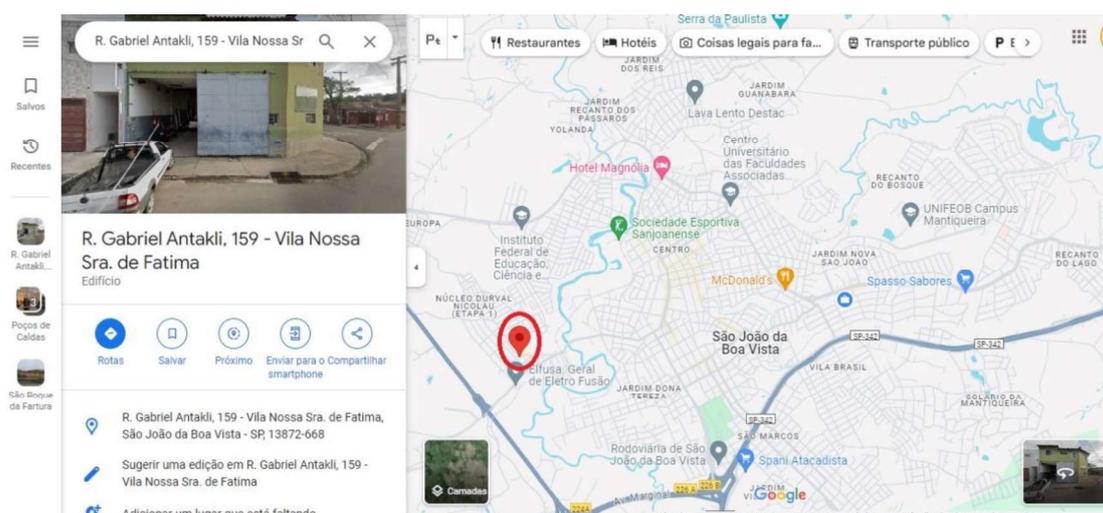


Figura 1

https://www.google.com.br/maps/place/R.+Gabriel+Antakli,+159+-+Vila+Nossa+Sra.+de+Fatima,+S%C3%A3o+Jo%C3%A3o+da+Boa+Vista+-+SP,+13872-668/@-21.9706145,-46.8069893,14z/data=!4m6!3m5!1s0x94c9cb44e3c1dbe5:0x25a9733b55acec4e!8m2!3d-21.9790498!4d-46.8129511!16s%2Fg%2F11f_1r0pb2?entry=ttu

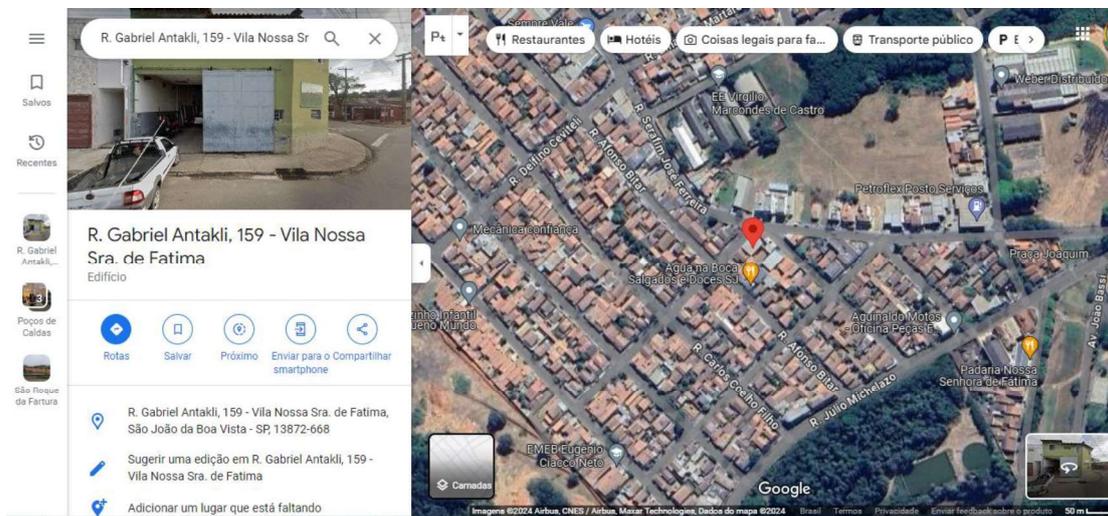


Figura 2

https://www.google.com.br/maps/place/R.+Gabriel+Antakli,+159+-+Vila+Nossa+Sra.+de+Fatima,+S%C3%A3o+Jo%C3%A3o+da+Boa+Vista+-+SP,+13872-668/@-21.9706145,-46.8069893,14z/data=!4m6!3m5!1s0x94c9cb44e3c1dbe5:0x25a9733b55acec4e!8m2!3d-21.9790498!4d-46.8129511!16s%2Fg%2F11f_1r0pb2?entry=ttu

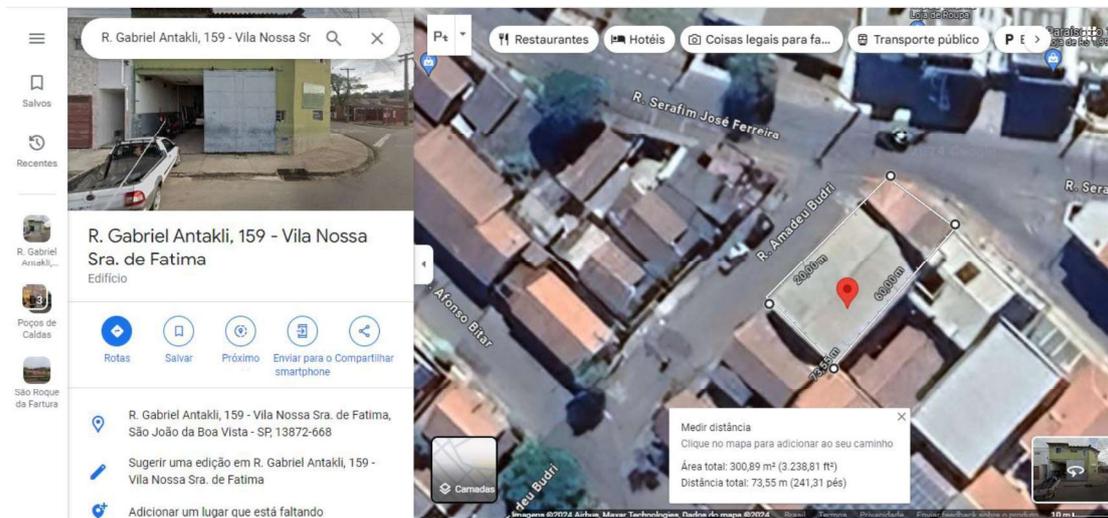


Figura 2 (Medidas aproximadas)

https://www.google.com.br/maps/place/R.+Gabriel+Antakli,+159+-+Vila+Nossa+Sra.+de+Fatima,+S%C3%A3o+Jo%C3%A3o+da+Boa+Vista+-+SP,+13872-668/@-21.9706145,-46.8069893,14z/data=!4m6!3m5!1s0x94c9cb44e3c1dbe5:0x25a9733b55acec4e!8m2!3d-21.9790498!4d-46.8129511!16s%2Fg%2F11f_1r0pb2?entry=ttu

FONTE: GOOGLE EARTH

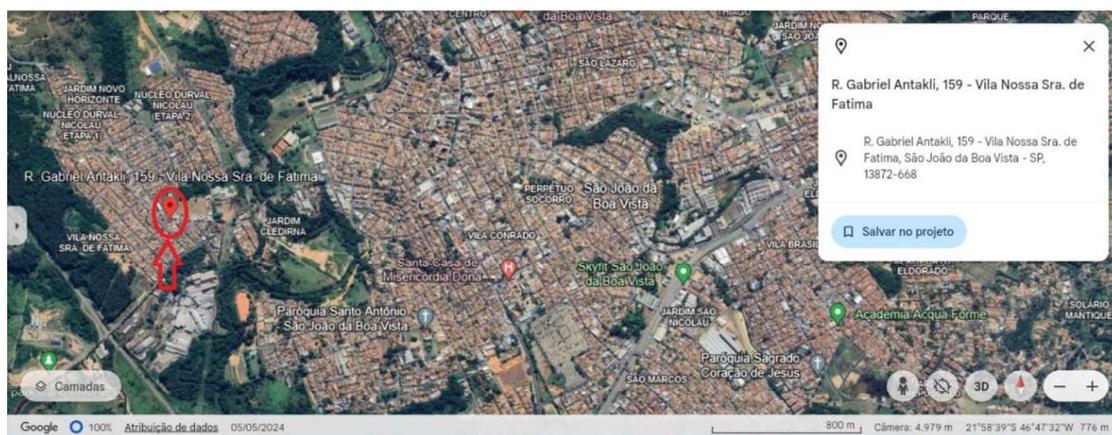


Figura 3

https://earth.google.com/web/search/Rua+Gabriel+Antakli,+no+159+-+Vila+Nossa+Senhora+de+Fatima,+%c3%a3o+Jo%c3%a3o+da+Boa+Vista+-+SP/@-21.97756557,-46.79237168,776.22868104a,4203.04774755d,35y,0h,0t,0r/data=CsUBGpoBEpMBCiUweDk0YzIjYjQ0ZTNjMWRiZTU6MHgyNWE5NzZmZyU1Y1WNlYzRlGcQn-AGj-iXAlaXfGcgOaEfAKlhSdWEgR2FicmllbCBBbnRha2xpLCBubyAxNTkgLSBWaWxhIE5vc3NhIFNlbmhmvcEgZGUgRmFOaWV1hCBTW6NviEpwv6NviGRhIEJvYSBWaXNOYSAtIFNQAGlASImCiQjWJo3c93wNcARMjd1bL_-NcAZM2w4UXIcR8AhBBLioVVhR8A6AwoBMA

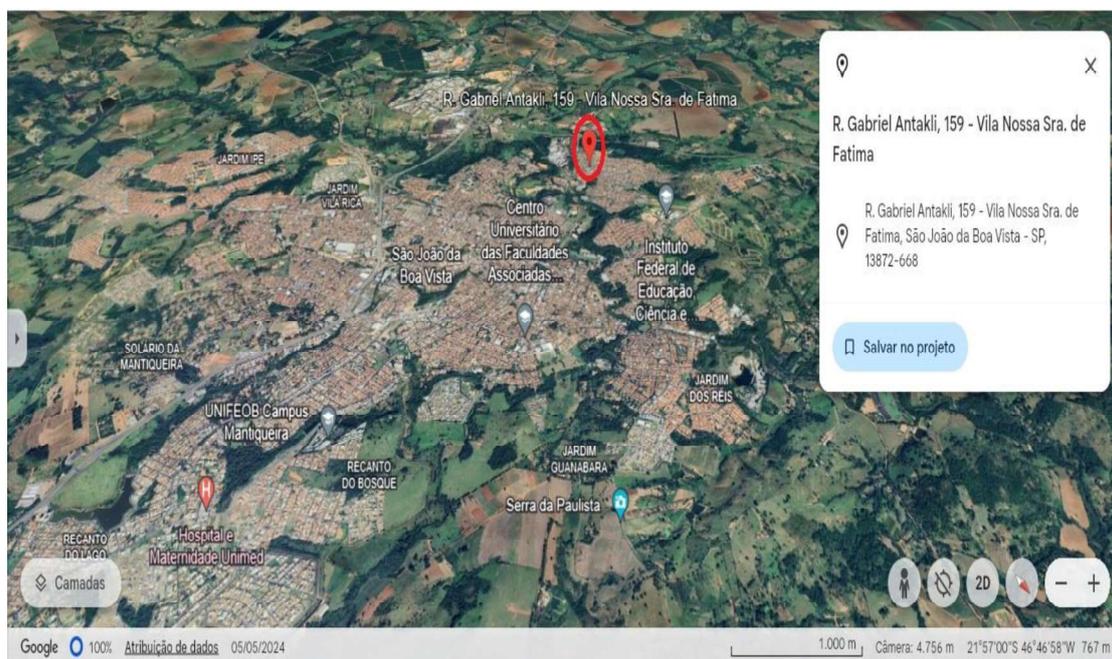


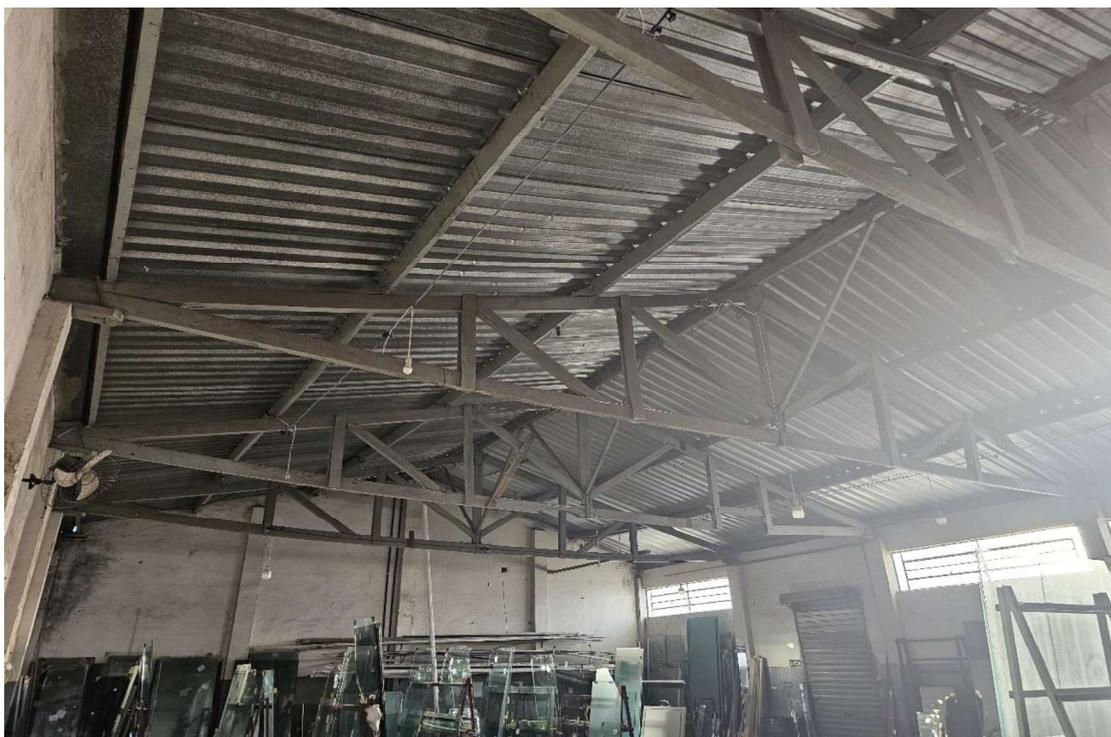
Figura 4

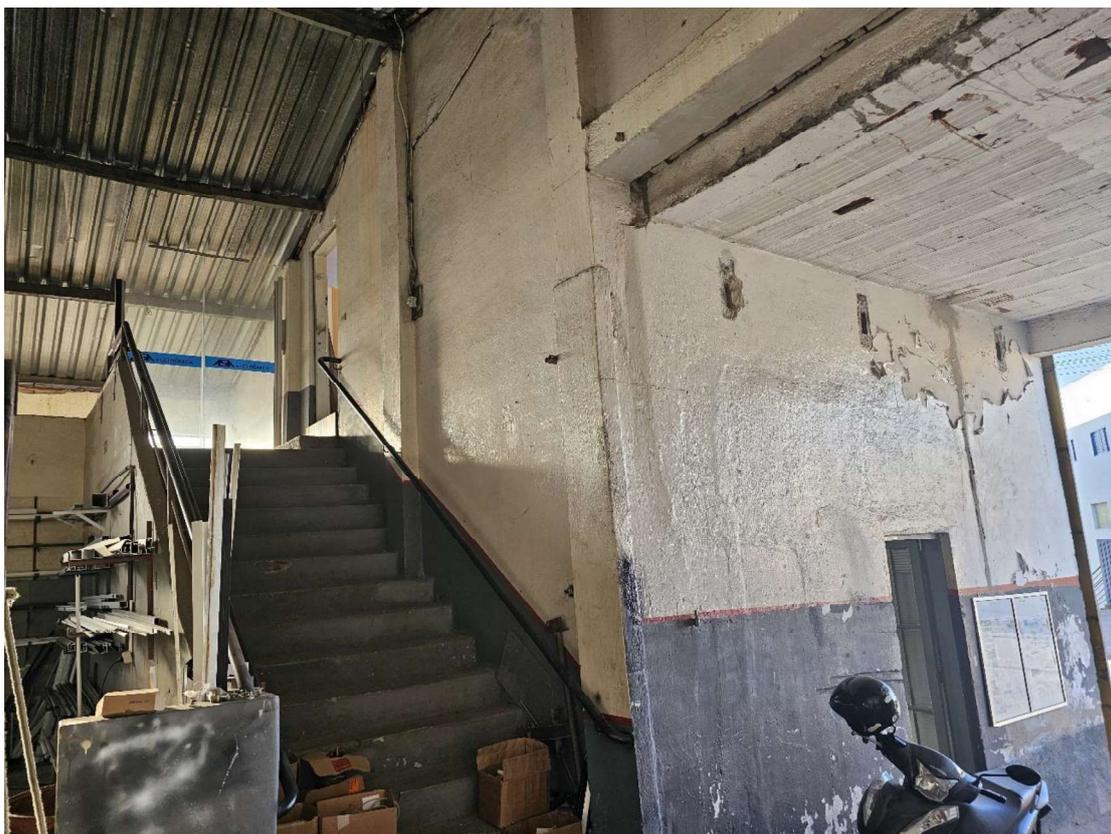
<https://earth.google.com/web/search/Rua+Gabriel+Antakli,+no+159+-+Vila+Nossa+Senhora+de+Fatima,+S%C3%A3o+Jo%C3%A3o+da+Boa+Vista+-+SP/@-21.97756557,-46.79237168,776.22868104a,4203.04774755d,35y,0h,0t,0r/data=CsUBGpoBEpMBCiUweDk0YzIjYiQ0ZTNjMWRiZTU6MHgyNWE5NzZyU1YWNiYzRiGcQn-AGj-iXAlaXfGcgOaEfaKlhSdWEgR2FicmlbCBBbnRha2xplCBubyAxNTkgLSBWaWxhIE5vc3NhIFNlbnhvcmlEgZGUgRmF0aW1hLCBTw6NvIEpww6NvIGRlIEJvYSBWaXN0YSAtIFNQGAlGASImCiQWJo3c93wNcARMJd1bL-NcAZM2w4UXlcr8AhhBBLioVVhr8A6AwoBMA>

5. FOTOS DO IMÓVEL









6. MÉTODO AVALIATÓRIO

A avaliação imobiliária, de uma forma geral, determina o quanto um imóvel vale para o mercado e o instrumento para a formalização deste procedimento é o Laudo de Avaliação que é um documento técnico que atesta a forma como foi realizado, define a precificação e aponta os critérios adotados como a localização, metragem do imóvel, valor do m², dentre outros fatores relevantes. Os principais métodos de avaliação são: método comparativo de mercado, método evolutivo e o método involutivo.

O **Método Comparativo de Dados de Mercado** considera os anúncios de imóveis similares para se definir o preço médio do metro quadrado baseado num conjunto amostral. É o método preferencialmente utilizado e o mais adequado na busca do valor de mercado de imóveis. Para tanto, realiza-se uma composição de amostra representativa de dados de mercado com as mesmas características relevantes, tanto quanto possível contemporâneas, e semelhantes às do imóvel avaliado. Os paradigmas/anúncios que compõem a amostra se constituem de imóvel, cuja localização e metragem se assemelham ao avaliado de modo a possibilitar a atribuição da média e a formação do valor final a ser estabelecido.

O **Método Evolutivo** consiste em pesquisar imóveis equivalentes ao que será avaliado e atribuir o valor do CUB¹ mensal para a área construída, observando-se o padrão de construção e eventual depreciação. Esse método é o mais indicado para imóveis onde haja escassez de ofertas compatíveis para se comparar ao imóvel que está sendo avaliado. Exemplos: Fazendas, sítios, **galpões comerciais**, terrenos com grande metragem e etc.

O **Método Involutivo** é o mais utilizado por Construtoras e Incorporadoras. Ele consiste na precificação da propriedade de acordo com o aproveitamento eficiente. Ou seja, com base em diversos critérios, é possível avaliar o valor do empreendimento. Não se aplica ao caso concreto, pois não se trata de empreendimento imobiliário.

Considerando que o imóvel objeto desta avaliação possui características de galpão comercial, fugindo dos padrões comuns de imóveis residenciais, inclusive em razão da finalidade a que se destina o espaço físico existente no local, **acreditamos que o MÉTODO EVOLUTIVO é o que melhor se coaduna com o caso em análise, uma vez que separa o cálculo da área do terreno com o da área construída**, de modo a obter o valor final através da conjugação de métodos, ou seja, da soma dos valores dos seus componentes. Seu cálculo é feito a partir do valor do terreno com a soma da área construída (e suas eventuais benfeitorias), sem desprezar eventual depreciação do imóvel pelo tempo.

¹ **CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil** – É o principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial. O CUB é um indicador monetário que tem como objetivo servir como parâmetro para avaliações e equilibrar a formação dos preços do mercado da construção civil.

7. DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO – TERRENOS PARADIGMAS

*Paradigma 01

São João Da Boa Vista-SP Terreno - Código 7973
 Riviera De São João
 300m² Área do Terreno
 Valor de Venda R\$ 230.000,00

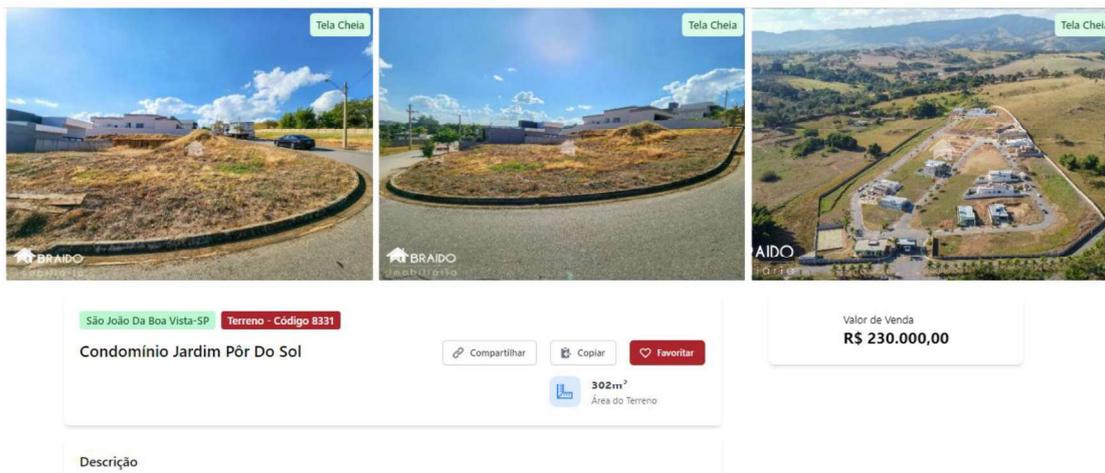
<https://imobiliariabraido.com.br/imovel/comprar/7973/terreno-riviera-de-sao-joao-sao-joao-da-boa-vista>

*Paradigma 02

São João Da Boa Vista-SP Terreno - Código 8268
 Terras De São José
 300m² Área do Terreno
 Valor de Venda R\$ 255.000,00

<https://imobiliariabraido.com.br/imovel/comprar/8268/terreno-terras-de-sao-jose-sao-joao-da-boa-vista>

***Paradigma 03**



<https://imobiliariabraido.com.br/imovel/comprar/8331/terreno-condominio-jardim-por-do-sol-sao-joao-da-boa-vista>

8. CALCULO DO VALOR DO TERRENO – MATRÍCULA 13.644

	PARADIGMA 1	PARADIGMA 2	PARADIGMA 3
Anúncio	https://imobiliariabraido.com.br/imovel/comprar/7973/terreno-riviera-de-sao-joao-sao-joao-da-boa-vista	https://imobiliariabraido.com.br/imovel/comprar/8268/terreno-terras-de-sao-jose-sao-joao-da-boa-vista	https://imobiliariabraido.com.br/imovel/comprar/8331/terreno-condominio-jardim-por-do-sol-sao-joao-da-boa-vista
Área m²	300 m²	300 m²	302 m²
Valor anunciado	R\$ 230.000,00	R\$ 255.000,00	R\$ 230.000,00
Valor por m²	R\$ 766,66	R\$ 850,00	R\$ 761,58

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

TERRENO PARADIGMA	VALOR POR M²
1	R\$ 766,66
2	R\$ 850,00
3	R\$ 761,58

TOTAL	R\$ 2.378,24
÷ 3 = MÉDIA	R\$ 792,74
MENOS 10% REGATEIO	R\$ 713,46 m²

FATOR DE REDUÇÃO DO VALOR DO M² OBTIDO

Ao utilizarmos como referência anúncios de venda, devemos levar em consideração que é prática comum nas transações imobiliárias a negociação do preço final do imóvel, também chamado de preço à vista. Por isso mesmo, também é comum que os anúncios sejam levemente majorados pelos anunciantes para que haja espaço para negociação. Por essa razão, convencionou-se aplicar um desconto padrão chamado de **taxa de regateio** e que na prática de avaliação varia de 5% a 10% sobre o valor anunciado. Levando em consideração o potencial de atração de compradores e das características e atrativos do imóvel avaliado, pois imóveis mais atrativos tendem a ter menor espaço de negociação e os menos procurados admitem um desconto maior, **aplico a taxa de regateio de 10%**, para ajustar o valor encontrado, conforme se segue:

Cálculos para a obtenção do valor do m² aplicando a taxa de regateio:

Valor médio do m ²	R\$ 792,74
- 10% (Taxa de Regateio)	R\$ 79,28
Valor final do m²	R\$ 713,46

CÁLCULO APLICADO SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO- MATRÍCULA 13.644

ÁREA TOTAL DO TERRENO m²	300 m ²
VALOR DO M² ENCONTRADO	R\$ 713,46
VALOR DO TERRENO (100%)	R\$ 214.038,00

9. CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA – MATRÍCULA 13.644

Passo agora a avaliar a área construída, adotando como parâmetro de avaliação o **CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil**. Deixo registrado que o objetivo básico do CUB/m² é auxiliar o mercado de incorporação imobiliária, servindo como parâmetro na determinação dos custos dos imóveis. Em função da credibilidade do referido indicador, alcançada ao longo dos seus mais de 40 anos de existência, a evolução relativa do CUB/m² também tem sido utilizada como indicador macroeconômico dos custos do setor da construção civil. Publicada mensalmente, a evolução do CUB/m² demonstra a evolução dos custos das edificações de forma geral.

O CUB foi determinado pela **Lei Federal 4.591/64** (artigo 54), que trata sobre os valores de referência para obras de imóveis por metro quadrado de cada estado do Brasil, conforme abaixo:

“Art. 54. Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais...”

O Custo Unitário Básico baseia-se em dois pontos importantes: o **padrão de acabamento da obra** e o **projeto-padrão**. O acabamento é definido em nível baixo, médio e alto, que são referentes ao índice de refinamento da construção. Já o projeto-padrão é referente ao tipo de construção civil que será realizado, incluindo número de pavimentos e número de dependências por unidade e número total de unidades.

Eles são separados em dois modelos. O primeiro deles é o residencial e o segundo é em relação ao comércio. Os tipos são detalhados na cartilha disponibilizada, por exemplo, pela **Sinduscon-SP** (<https://sindusconsp.com.br/>) e podem ser:

- residência unifamiliar (R1);
- residências populares (RP1Q);
- residência multifamiliar (R8 e R16);
- prédio popular (PP4);
- projeto de interesse social (PIS);
- comercial com salas e lojas (CSL8 e CSL16);
- comercial com andares livres (CAL8);
- galpão industrial (GI).

O CUB/m² é calculado com base nos diversos projetos-padrão estabelecidos pela ABNT **NBR 12721:2006**, levando-se em consideração os lotes básicos de insumos (materiais de construção, mão-de-obra, despesas administrativas e equipamentos) com os seus respectivos pesos constantes na referida norma. A metodologia de cálculo do CUB/m² é simples e permite a consecução de indicadores muito realistas.

Feito este esclarecimento, é pertinente esclarecer que o imóvel objeto desta avaliação possui características peculiares, pois não se trata de imóvel residencial e tão pouco de projetos comerciais com salas e lojas. O imóvel de matrícula 13.644 objeto desta avaliação possui características semelhantes a um galpão comercial/industrial, pois é todo coberto com estrutura metálica, semelhante às utilizadas em indústrias, pavilhões comerciais, centros de distribuição e etc (vide fotos anexadas no Item 05).

Isto posto, entendemos que o enquadramento do padrão construtivo que se amolda melhor ao caso avaliado é o previsto na ABNT NBR 12721:2006 na **rubrica GI – Galpão Industrial**.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Conforme tabela do Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB divulgado pelo SINDUSCON-SP em junho de 2024, (último índice disponibilizado – vide planilha constante no site <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/> - data da pesquisa em 25/07/2024) o preço médio do padrão construtivo de rubrica **rubrica GI – Galpão Industrial** no estado de São Paulo foi delimitado em **R\$ 1.141,63** (um mil centos e

quarenta e um reais e sessenta e três centavos) o metro quadrado. Vide tela abaixo extraída do site acima descrito:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
4	Jan	1.117,19	617,32	400,96	0,00	-	-	-	-	1,45%	4,87%	-2,26%	-						
5	Fev	1.118,33	617,32	501,01	0,00	-	-	-	-	0,10%	0,00%	0,23%	-						
6	Mar	1.118,74	617,57	501,17	0,00	-	-	-	-	0,04%	0,04%	0,03%	-						
7	Abr	1.118,72	617,67	501,05	0,00	-	-	-	-	0,00%	0,02%	-0,02%	-						
8	Mai	1.132,98	630,02	502,96	0,00	-	-	-	-	1,27%	2,00%	0,38%	-						
9	Jun	1.141,63	637,25	504,38	0,00	-	-	-	-	0,76%	1,15%	0,28%	-						
10	Jul																		
11	Ago																		
12	Set																		
13	Out																		
14	Nov																		
15	Dez																		

O cálculo leva em consideração construção nova, motivo pelo qual o valor deve sofrer a diminuição resultante da depreciação pelo tempo. Ressalta-se ainda que na ficha cadastral obtida na prefeitura municipal de São João da Boa Vista/SP/SP, consta informação a respeito da construção/edificação no local datada de 01/01/1983, senão vejamos:

PREFEITURA MUNICIPAL de SÃO JOÃO DA BOA VISTA
DIRETORIA DE ENGENHARIA
SETOR DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

INSCRIÇÃO MUNICIPAL
 16.002.0037.001

ANO
 2024

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

INSCRIÇÃO	CÓDIGO ANTERIOR	Nº INSCRIÇÃO ANTERIOR	Nº MATRICULA	CÓD. IMÓVEL
			13.644	12180

PROPRIETÁRIOS

NOME	CPF/CNPJ	TIPO	TELEFONE	CELULAR	EMAIL
TALIH HANNA NASSR	133.568.128-04	PROPRIETÁRIO			

ENDEREÇO DO IMÓVEL
 RUA GABRIEL ANTAKLI, nº159, 13872-668, VILA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA, LT.07 QD.02

ENDEREÇO DE CORRÊSPONDENCIA
 AVENIDA JOÃO OSÓRIO,100 CENTRO 13870251 SÃO JOÃO DA BOA VISTA-SP

CÁLCULO

SEQ. TESTADA	METROS	LARGURA	PRINCIPAL	LOGRADOURO
2	25	3	NÃO	AMADEU BUDRI
1	12	3	SIM	GABRIEL ANTAKLI

ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÇÃO	ÁREA ISENTA	CAT. CONSTRUÇÃO 1	CAT. CONSTRUÇÃO 2	TOTAL EDIFICADO
300,00	298,95	0,00	Barracão	0,00	298,95
0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
Edifício	DATA	DATA			DEPRECIÇÃO
0,25	01/01/1983				0,00
	Nº MATRICULA	ISENÇÃO			
	13.644	SEM ISENÇÃO			

A redução deve ser fundamentada, no caso, mediante utilização da **tabela de depreciação Ross-Heidecke** que foi concebida exclusivamente para o cálculo da depreciação na avaliação dos edifícios. A *Tabela Ross-Heidecke* aponta os percentuais de **depreciação** de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra. Ademais, a tabela é uma ferramenta utilizada no processo de avaliação de imóveis para calcular a depreciação de construções, considerando diversos fatores. Essa tabela é comumente aplicada no Brasil no Método Evolutivo de avaliação de imóveis (aqui considerado).

A depreciação de um imóvel ocorre ao longo do tempo e é influenciada por diversos fatores, como idade da construção, qualidade dos materiais utilizados, estado de conservação, localização e outras características específicas do imóvel. A tabela Ross-Heidecke ajuda os avaliadores a determinar a depreciação de maneira mais precisa, fornecendo uma base sólida para calcular o valor atual do imóvel contribuindo assim para a consistência e precisão das avaliações, permitindo uma melhor compreensão do valor real do imóvel e facilitando as negociações e transações imobiliárias.

Neste contexto, considerando a data da edificação constante na ficha cadastral do imóvel onde consta informação a respeito da construção/edificação no local datada de 01/01/1983, há a presença de elementos que indiquem a “idade da construção” em aproximadamente **41 anos**.

Aqui cabe um registro sobre os conceitos de idade real ou aparente e vida útil referencial.

- a) **IDADE REAL OU APARENTE** - É aquela atribuída pelo avaliador tendo em vista as características visuais de projeto e conservação, atribuídas pela sua experiência profissional. Não existem métodos ou critérios técnicos para a fixação e determinação da idade aparente. Todavia, existe para orientação do avaliador um parâmetro, que é a idade real da construção, esta geralmente contada a partir da concessão do “Habite-se” expedido pelos órgãos públicos, bem como das informações constantes da ficha cadastral do imóvel e também de informações existentes na matrícula do imóvel. Todos estes elementos servem de parâmetro para a definição da idade real ou aparente pelo avaliador.

VIDA ÚTIL REFERENCIAL – É o prazo de utilização funcional de um bem. A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, mutilação, decrepitude e obsolescência.

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra, e se subdivide em duas, a saber:

Na primeira tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: Novo, entre novo e regular, regular, entre regular e reparos simples, reparos simples, entre reparos simples e importantes, reparos importantes e entre reparos importantes e sem valor, classificados pelos códigos: A, B, C, D, E, F, G e H.

Na segunda tabela, na sua primeira coluna, temos a **IDADE EM % DE VIDA**, onde encontramos o percentual de vida útil de um bem avaliado, numa escala de 2% a 100%, seguida pelos códigos dos diversos estados de conservação, senão vejamos:

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a Vida Útil Referencial dos Imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue, conforme abaixo:

APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZÉNS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos
SILOS	75 anos

Diante das informações acima transcritas chegamos às seguintes conclusões:

- O imóvel ora avaliado possui uma área construída coberta com estruturas metálicas tipo aço galvanizado com idade real/aparente de aproximadamente 41 anos, considerando a data de construção constante da ficha cadastral obtida junto ao setor de cadastro imobiliário da prefeitura municipal de São João da Boa Vista/SP.

- Após diligência realizada “in loco” constatei que a estrutura metálica ali existente encontra-se na **categoria regular**, pois em bom estado de conservação.

- Consoante os termos acima o imóvel incide no **item “C” de depreciação da Tabela Ross-Heidecke**.

- Para a realização do cálculo de depreciação considera-se a vida útil estimada, a idade real ou aparente, aplicando-se em uma regra de três simples, senão vejamos:

Vida útil – 70 anos (galpões)

Idade real/aparente – 41 anos

70 --- 100% Resultado = 58,57% de sua vida útil

41 --- x

- Aplica-se os 58,57% de sua vida útil (arredondando-se para 58%) sobre o estado de depreciação C (regular) e chaga-se ao **índice de depreciação do imóvel em 47,20%**. Conforme cálculo abaixo:

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

Indicar idade do imóvel (em anos)

% de vida útil

Seleccionar estado de conservação

Índice de depreciação: 47.2

Disponível em: <https://www.u-consult.pt/UConsultToolApps/Views/RossHeidecke.html>

Acesso: 25/07/2024

Cálculo do coeficiente e do fator de depreciação	
Idade Real ou aparente	41 anos
Vida Útil Referencial	70 anos
Estado de conservação	Regular
Coeficiente de depreciação	47,20%
Área Construída (metragem da área total do terreno)	298,95 m ²
CUB - Custo Unitário Básico	R\$ 1.141,63 m ²
Custo total (área construída x valor do CUB)	R\$ 341.290,28
Depreciação calculada (47,20%)	R\$ 180.201,26
VALOR FINAL ÁREA CONSTRUÍDA	R\$ 161.089,02

10. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 13.644

Por todo o exposto, valendo-se do **MÉTODO EVOLUTIVO**, finalizo este Laudo de Avaliação do imóvel de matrícula 13.644 do Cartório de Registro de Imóveis de São João da Boa Vista/SP, devidamente cadastrado na prefeitura municipal com inscrição de

número 16.002.0037, localizado à Rua Gabriel Antakli, nº 159, Vila Nossa Senhora de Fátima, São João da Boa Vista/SP com área total de 300 m² de terreno e de 298,95 metros quadrados de área construída, no valor de R\$ 375.127,02 (trezentos e setenta e cinco mil, cento e vinte e sete reais e dois centavos centavos), conforme planilha abaixo:

VALOR FINAL AVALIAÇÃO IMÓVEL MATRÍCULA 13.644 – 100%	
TERRENO - 300 M ²	R\$ 214.038,00
ÁREA CONSTRUÍDA – 298,95 M ²	R\$ 161.089,02
VALOR FINAL	R\$ 375.127,02

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando que a determinação constante do mandado de ID b4603f3 é de avaliar **50% (cinquenta por cento) do imóvel de matrícula 13.644, avalio a parte ideal de 50% em R\$ 187.563,51 (cento e oitenta e sete mil, quinhentos e sessenta e três reais e cinquenta e um centavos).**

Diante de todos os fatos acima transcritos devolvo o mandado cumprido e levo ao conhecimento do juízo o valor da avaliação conforme item 11 acima. Submeto o presente para apreciação, avaliação e manifestações cabíveis. Permaneço pronto aguardando ulteriores determinações.

MARCOS GUSTAVO DE OLIVEIRA

Oficial de Justiça Avaliador Federal

São João da Boa Vista/SP

25/07/2024

