

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO INDUSTRIAL

I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Destina-se o presente Laudo de Avaliação a atribuir o valor de mercado de um bem imóvel destinado à indústria e comércio objeto da Matrículas de nº 13.973 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de São João da Boa Vista-SP, conforme mandado de avaliação expedido dos autos de nº 0002198-52.2023.8.26.0568.

II – INFORMAÇÕES CURRICULARES DO AVALIADOR:

O profissional avaliador que esta subscreve tem vasta experiência mercadológica, eis que exerce a atividade de Corretor de Imóveis Autônomo desde 1.978, atuando no ramo imobiliário com intermediações de venda e compra, avaliações e consultorias.

Trabalhou na empresa Construtora MM Ltda, do ramo da construção civil, exercendo a função de mestre de obras, de 1.973 a 1.978, atuando na elaboração de plano de obras, execução de serviços e fiscalização das atividades desenvolvidas pelos funcionários.

Foi sócio proprietário da empresa imobiliária Magalhães e Magalhães S/C Ltda, exercendo a função de gerente de infra-estrutura urbana, de 1.999 a 2.006, atuando em implantação, venda e urbanização de loteamentos, venda de imóveis em geral e consultoria imobiliária. Atualmente é proprietário da empresa Magalhães Empreendimentos Imobiliários Ltda, responsável pela implantação de diversos loteamentos na cidade de São João da Boa Vista-SP.

No Poder Público, desde 1.989 atua como perito avaliador, nomeado em processos judiciais para dirimir questões atinentes ao valor de mercado de bens móveis e imóveis objeto de litígios judiciais.

III – DA METODOLOGIA APLICADA:

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

O presente Laudo de Avaliação está sendo apresentado utilizando das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, de número 14653-1:2001, item 10, alíneas “a” a “h” e 10.2, alínea “a”, e de número 14653-2:2004, item 10.2, ou seja, trata-se e laudo simplificado contendo todas as informações pertinentes. Em se tratando de habilidades de corretor de imóveis, este perito não aplica, em seus trabalhos, a norma básica para perícias de engenharia do IBAPE/SP-2015, da Lei Federal 5194 de 21/12/1966 e resoluções do CONFEA, e ainda da Lei Federal 12.378, de 31/12/ 2010, aplicáveis em trabalhos de engenharia civil, fugindo, portanto, das competências do experto ora subscritor.

Este trabalho utilizará como método de avaliação o “comparativo direto de dados de mercado para avaliações imobiliárias”, aplicando-se especialmente a NBR 14653, partes 1 e 2.

E, para os casos em que há edificações, aplicar-se-á o “método de reposição de custos”, onde se retratam valores dispostos em tabelas de construção civil para edificações novas e aplicam-se fatores de depreciação conforme a idade, padrão de construção e estado de conservação.

Neste trabalho se utilizarão das Tabelas CUB/SINDUSCON para o índice relativo a imóveis novos, e a Tabela de Depreciação Ross-Heidecke.

IV - DO IMÓVEL:

– IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA DE Nº 13.973 – LIVRO 02 – REGISTRO GERAL – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA-SP:

Trata-se de um imóvel urbano, de uso industrial, constituído por várias edificações industriais, com área de administração e áreas internas de usos diversos, localizados na Rua Cesário Travassos, n.ºs. 21, 23, 25 e 27, e Rua Cel. Domingos Teodoro, n.ºs. 18, 34, 118, 120, 120-A, desta cidade, objeto da Matrícula de nº 13.973 do CRI local, e cadastro de nº 06.046.0270.001 junto à Prefeitura Municipal local, assim descrito:

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

CÓD. NACIONAL DE MATRÍCULA: 120238.2.0013973-36
 Cadastro municipal nº 06.0046.0270.0100-8.

REGISTRO GERAL - **CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E DIREITOS** **183**
LIVRO 2-BQ Bal. Rodolau Astuziano Filho - Secantuação **ANO 1.982**
 SÃO JOÃO DA BOA VISTA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA Nº 13.973 (Treze mil, novecentos e setenta e três). São João da Boa Vista, 03 de Setembro de 1.982.

IMÓVEL:- TERRENO com frente para a rua Cesário Travassos com a área exata de 17.157 metros quadrados, ou lh, 71a, e 57e, ou ainda 0,625 - alqueires mais 2.032 metros quadrados com a seguinte demarcação e características:- "Tem principio no marco 0 (zero), colocado junto a ponte sobre o rio Jaguary e rua Cesário Travassos; daí seguindo pela rua Cesário Travassos acima, com cento e um metros, vae ao marco 1, esquerda com a rua Cel. Domingos Teodoro; deste, volta à esquerda e pela rua Cel. Domingos Theodoro, com cento e vinte e quatro metros e cinquenta centímetros, vae ao marco 2, em divisas com terras de sucessores de Samuel Ferreira; deste, volta à esquerda, azimuth rumo 191a, - com quarenta e sete metros, vae ao marco 3, junto à margem esquerda do rio Jaguary, divide até aqui com terras dos sucessores de Samuel Ferreira; daí volta a esquerda e pelo rio Jaguary abaixo, azimuth rumo médio 60a com 180 metros, vae ao marco zero (0) onde teve principio e fim esta demarcação, dividindo neste trecho com o rio Jaguary, existindo neste terreno as seguintes benfeitorias:- O prédio para a fábrica de tecidos com frente para a rua Cesário Travassos esquina da rua Domingos Teodoro, e mais sete prédios nas ruas Cesário Travassos nº27 e fundos; nº47 e fundos; Domingos Teodoro nº79, Prédio de dois pavimentos: térreo e 1º andar, com depósito, loja e sanitários; prédio onde funciona a fábrica, constante de andar inferior:- Departamento pessoal, tinturaria e centrífuga; entrada da fábrica, escritório geral, W.C., e vestiário das mulheres. Andar superior:- Diretoria, contabilidade, arquivo, tesouraria, salão com balcão e guichê para atendimento ao publico, sala de espera; aumento de uma cabine para transformador que dá para a rua Domingos Teodoro. PROPRIETÁRIO:- FIAÇÃO E TECELAGEM SÃO JOÃO S/A - FIATECE, firma industrial, estabelecida nesta cidade, com CGC-59.754.093/0001-92, e inscrição Estadual nº-639003247. TÍTULOS AQUISITIVOS:- Registros nºs 4.713 livro 3-LL; nº-6.989 livro 3-00 e nºs 183 livro 3-PP, todas deste registro. A escrevente autorizada *Nadir Lima Sguassabia* (Nadir Lima Sguassabia).

É de se registrar que pesa sobre o imóvel uma servidão de passagem de coletor de esgotos em favor da SABESP, com área de 493,45 metros quadrados, conforme R. 41 da Matricula nº 13.973.

Registre-se, ainda, que o imóvel faz divisa com o Rio Jaguari-Mirim, tendo, portando, uma Área de Preservação Permanente que representa cerca de 70,0% da área de terreno do imóvel, diminuindo o seu aproveitamento industrial.

Consta do cadastro municipal que o imóvel possui uma área de terreno de 17.157,00 metros quadrados, e uma área construída total de 7.845,14, sendo o total de 1.245,20 de área construída de edificações residenciais/comerciais de padrão médio, e mais 6.599,94 metros quadrados de área construída de barracão comercial/industrial, conforme extrato abaixo recortado:

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP



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

INSCRIÇÃO MUNICIPAL
06.046.0270.001

ANO
2025

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

INSCRIÇÃO					
CÓDIGO ANTERIOR	Nº INSCRIÇÃO ANTERIOR	Nº MATRICULA	CÓD. IMÓVEL		
		13.973 virtual	10781		
PROPRIETÁRIOS					
NOME	CPF/CNPJ	TIPO	TELEFONE	CELULAR	EMAIL
JOÃO OLIVIO SIBIN	381.883.178-53	PROPRIETÁRIO			
JOSÉ GILBERTO SIBIN	024.839.378-29	PROPRIETÁRIO			
ANTONIO SERGIO SIBIN	965.805.508-72	PROPRIETÁRIO			
LUIZ SILVESTRE SIBIN	718.060.918-87	PROPRIETÁRIO	(0036348200		
PAULO ROBERTO SIBIN - ESPÓLIO	965.788.408-00	PROPRIETÁRIO			
ENDEREÇO DO IMÓVEL					
RUA CESÁRIO TRAVASSOS, nº21, 23/25/27 - NºS 18/34/118/120/120-A - RUA CEL DOMINGOS TEODOR 13872-000, VILA CONCEIÇÃO, NºS 18/34/118/120/120-A/RUA CEL DOMINGOS					
ENDEREÇO DE CORRÊSPONDENCIA					
RUA CESÁRIO TRAVASSOS,27 VILA CONCEIÇÃO - ZM 13872000 SÃO JOÃO DA BOA VISTA-SP					
CÁLCULO					
SEQ. TESTADA	METROS	LARGURA	PRINCIPAL	LOGRADOURO	
2	124.5	2.75	NÃO	CORONEL DOMINGOS TEODORO	
1	101	4	SIM	CESÁRIO TRAVASSOS	

CAT. CONSTRUÇÃO 1		Média	CAT. CONSTRUÇÃO 2		Barracão	TOTAL EDIFICADO	
ÁREA DO TERRENO	17.157,00	ÁREA CONSTRUÇÃO	1.245,20	ÁREA CONSTRUÇÃO	6.599,94	ÁREA CONSTRUÇÃO	7.845,14
ÁREA DO TERR. ISENTA		ÁREA ISENTA	0,00	ÁREA ISENTA	0,00	ÁREA ISENTA	0,00
CARACTERÍSTICAS	Edifício	DATA	01/01/1943	DATA	02/01/2010	DEPRECIAÇÃO	1,15
ALÍQUOTA	0,25	Nº MATRICULA	13.973 virtual	ISENÇÃO	SEM ISENÇÃO	F. GLEBA	0,80
						F. PROFUNDIDADE	0,90

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

No destaque:

ÁREA DO TERRENO	17.157,00
CAT. CONSTRUÇÃO 1	Média
ÁREA CONSTRUÇÃO	1.245,20
CAT. CONSTRUÇÃO 2	Barracão
ÁREA CONSTRUÇÃO	6.599,94
TOTAL EDIFICADO	
ÁREA CONSTRUÇÃO	7.845,14

- DA DESCRIÇÃO FÍSICA DA CONSTRUÇÃO:

O imóvel em descrição destina-se à unidade industrial e administrativa dos executados, com acesso para funcionários e clientes pela Rua Cesário Travassos, e acesso para veículos de carga pela Rua Cel. Domingos Teodoro.

A entrada principal, acesso pela Rua Cesário Travassos, é em piso de paralelepípedos, com portão de ferro, com área para estacionamento em vagas descobertas.

Ao lado da entrada se tem acesso a um prédio antigamente destinado à produção de produtos diamantados, havendo ainda estoques desses produtos acondicionados em bolsões tipo “big bag”.

Essa unidade possui paredes de alvenaria, e divisórias internas de madeira e alvenaria, vitrões de ferro e portas de madeira e de ferro, com cobertura de forro de madeira, madeiramento e telhas tipo francesa. Possui três pavimentos, sendo o pavimento superior destinado a escritórios, com piso de ladrilhos cerâmicos e banheiros, o pavimento térreo, ao nível da rua, destinado à produção, com várias salas de montagem e banheiro, com piso de cimento liso, e o pavimento inferior, porão, destinado a almoxarifado e uso geral, com piso cimentado, ao nível do quintal que é formado por área verde margeando o Rio Jaguari Mirim.

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

No mesmo nível da entrada principal, há edificada uma casa de morada, construída de alvenaria e coberta por telhas do tipo francesa e madeiramento, com forro de PVC, com partes de piso de ladrilhos cerâmicos, de tacos e partes de cimento rústico, portas e janelas de madeira e de ferro, contendo sala, cozinha, banheiro, dormitórios e quintal, antigamente utilizada como moradia do caseiro.

Ao lado, tem-se uma área destinada ao refeitório, o qual tem piso de cimento liso, cozinha e banheiro azulejados, sem forro, e coberto por madeiramento e telhas do tipo francesa, com vitros de ferro e porta de ferro de enrolar, na frente.

Num nível mais elevado em relação à Rua Cesário Travassos, está o estacionamento já narrado, por onde se tem acesso ao prédio da administração, o qual é formado por três pavimentos, sendo o primeiro, no nível da entrada, tipo porão, com instalações para PABX e distribuição de redes internas, e o pavimento intermediário, por onde se tem o acesso principal ao prédio de administração, possui uma sala de recepção com piso em granito, oito salas de escritório com piso em granito e dois banheiros com piso em granito e azulejos até a altura de 1,50 metros, e o pavimento superior possui seis salas de escritório com piso em granito, uma escada em granito, uma cozinha com piso em granito e azulejos até a altura de 1,50 metros, dois banheiros com azulejos até a altura de 1,50 metros e piso de granito.

Em anexo ao prédio de administração, fazendo parte integrante dos fundos do mesmo, existe uma área de pátio coberto, com piso cimentado, uma sala antigamente destinada à área de telemarketing, uma sala para escritório, uma cozinha e uma sala de maquinas, com piso de granito, com portas de madeira e de blindex, com janelas também de blindex.

Ao lado do prédio da administração, com acesso pelo estacionamento, encontra-se edificada uma casa de morada, de padrão antigo, de alvenaria e com instalações elétricas e sanitárias, coberta por lajes, madeiramento e telhas do tipo francesa, com piso em partes de granito, partes de cerâmica, partes em tacos e assoalho em madeira, com portas e janelas de madeira e de ferro, e vitros de ferro, contendo salas, cozinha e dormitórios, com armários e gabinetes embutidos, atualmente sem uso, mas com ruim estado de conservação. Também possui área de jardim e pomar, com piscina de alvenaria a qual está totalmente tomada por mato e sem qualquer manutenção, quiosque e um cômodo para depósito, margeando o Rio Jaguari Mirim.

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

Ao lado do prédio da administração, com acesso pelo mesmo, encontra-se edificado um barracão principal para estoque e carga e descarga, com área para expedição, com piso de cimento liso, fechamento em alvenaria e telhas metálicas, cobertura de estrutura metálica, vitros de ferro, banheiro e acesso para pedestres de frente à Rua Cel. Domingos Teodoro com portão de ferro para acesso de veículos de carga.

Desse barracão principal se tem acesso a outros quatro barracões, de mesmas características de construção, mas em níveis topografia diferentes, um destinado ao armazenamento de matéria prima, com maquinário completo, outros dois barracões para estocagem, e um barracão destinado à produção final e embalagem, em nível inferior, com maquinário apropriado e bastante antigo. Em nível inferior, ainda, há outro barracão, anexo à produção final, para depósito, com área ajardinada na parte descoberta, tipo quintal, contendo uma área de oficina totalmente coberta, nos fundos.

Nos fundos do imóvel, já com frente para a Rua Cel. Domingos Teodoro, emplacado sob o n. 18, há uma casa de morada de padrão antigo, de alvenaria, coberta por madeiramento e telhas do tipo francesa, com portas, portais e janelas de madeira e de ferro, com piso cerâmico, contendo sala, cozinha, dormitório e banheiro, em regular estado de conservação.

- DAS PECULIARIDADES DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se em regular estado de conservação no geral, possuindo edificações em mau estado, e outras em bom estado. Possui área total de 17.157,00 metros quadrados de terreno, 1.245,20 metros quadrados de edificações, e área total de 6.599,94 metros quadrados dos barracões. A construção data de 1.943, apesar de haver sido reformada posteriormente, adequando-se à sua situação e atividade empresarial atual, sendo certo que a última reforma data de janeiro de 2.010, conforme informações cadastrais fornecidas pela Prefeitura Municipal local.

Localiza-se em região central provida de todos os melhoramentos públicos necessários, inclusive rua asfaltada, margeando o Rio Jaguari Mirim.

O imóvel localiza-se em região mista, predominantemente residencial e próxima do Centro da cidade. Porém, também está próxima da estrada municipal

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

que dá acesso à Rodovia SP 344 que liga as cidades de São João da Boa Vista-SP a Vargem Grande do Sul-SP, pavimentada e de pista simples:

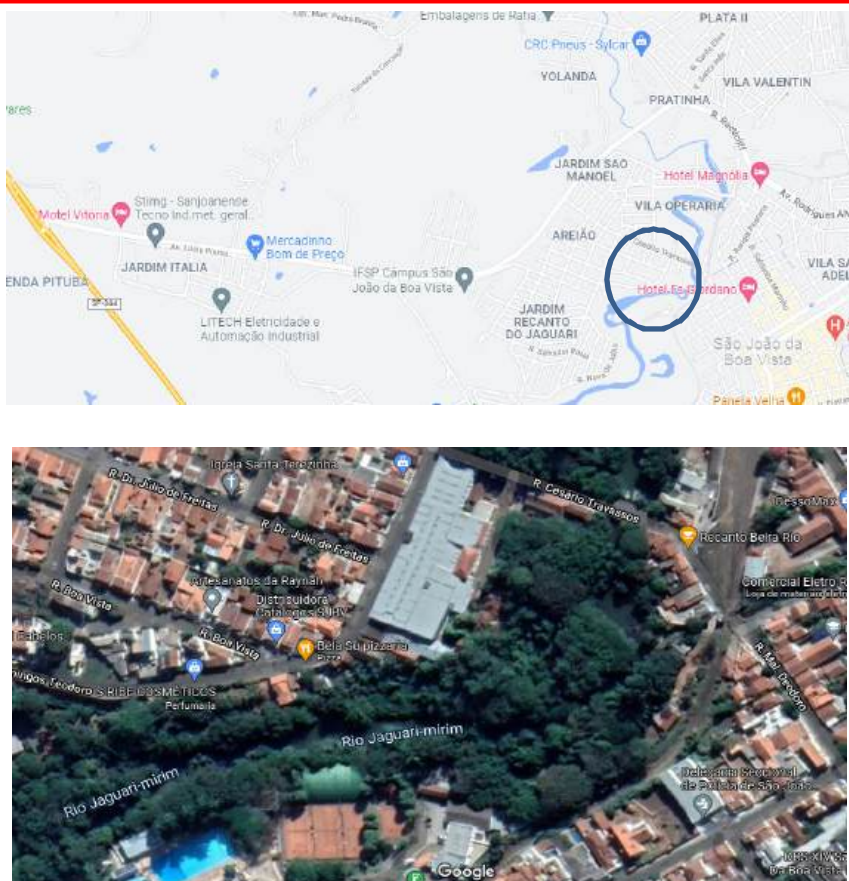


Imagem 01: Localização do imóvel;

Imagem 02: Dimensão do imóvel e área de APP.

Fonte: Google Maps: “<https://www.google.com.br/maps/@-21.9664578,-46.8024914,363m/data=!3m1!1e3>”

Dado o fato de o terreno margear o Rio Jaguari Mirim, inclusive nessa área possui vasta vegetação nativa, há que se considerar os impedimentos legais de uso e ocupação desta área, bem como a vedação legal de novas edificações ou ampliações, tornando o imóvel passível de embargo municipal e multas.

Esse fato merece consideração pericial na medida em que exerce desvalorização do imóvel frente ao mercado imobiliário, uma vez que em situação de oferta pode ser preterido em detrimento de outros que não possuem a aludida restrição.

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15.175 - fone: (19) 9126.9125 - 3623.1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

- FOTOS:



- Fachada: Rua Cesário Travassos.



- Esquina: Rua Cesário Travassos com Rua Cel. Domingos Teodoro

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP



- Lateral: Rua Cel. Domingos Teodoro



- Lateral: Rua Cesário Travassos

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15.175 - fone: (19) 9126.9125 - 3623.1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP



- Visão geral da área interna (acesso e estacionamento).



- Visão geral da área interna (repartições).

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP



- Visão geral da área interna (repartições).

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15.175 - fone: (19) 9126.9125 - 3623.1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP



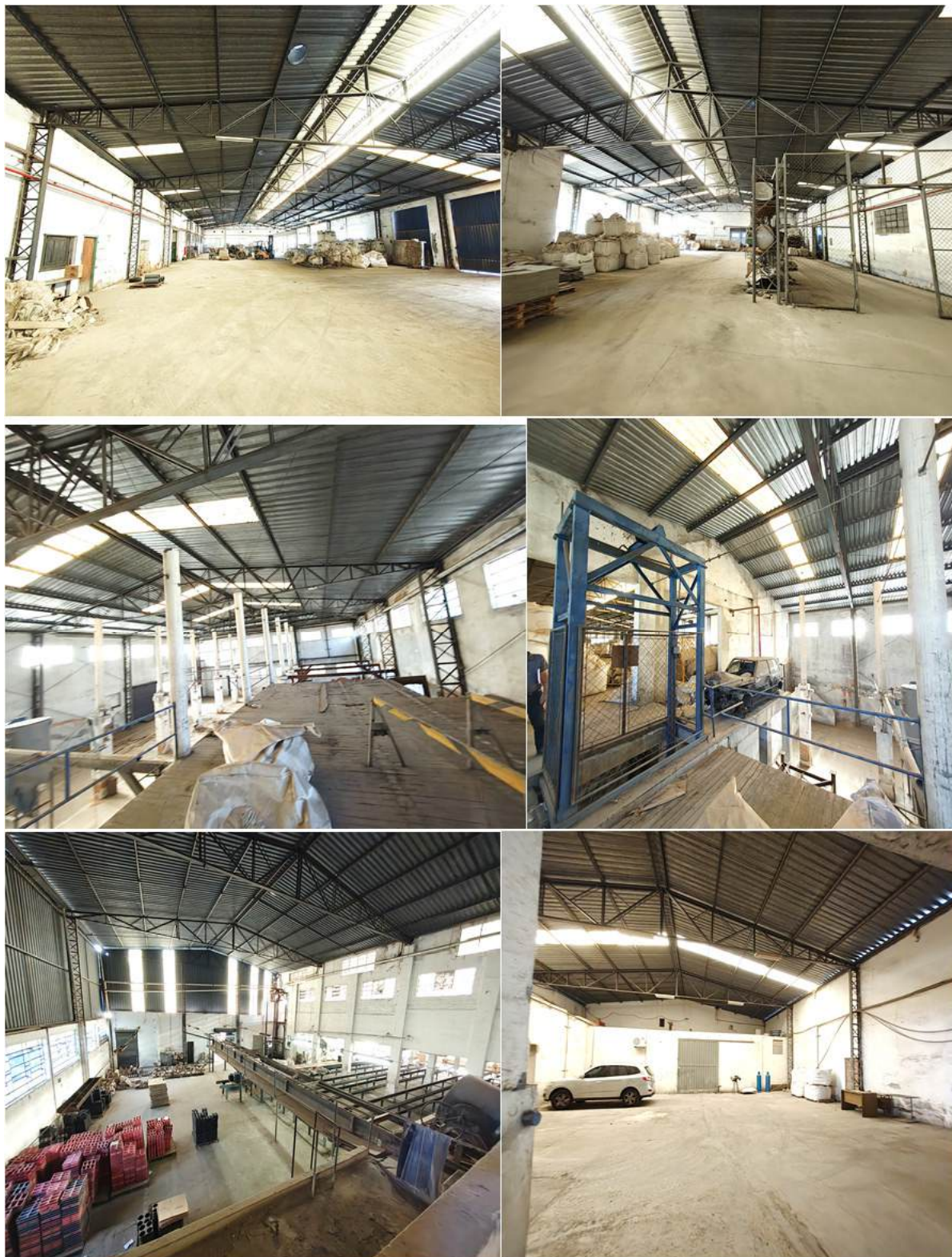
- Visão geral da área interna (repartições).

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15.175 - fone: (19) 9126.9125 - 3623.1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP



- Visão geral da área interna (barracões).

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP



- Visão geral da área externa (divisa com o Rio Jaguari Mirim).

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

V - DA AVALIAÇÃO:

Quanto ao valor de mercado do aludido imóvel, este avaliador apurou o valor do terreno conforme média saneada relativa à elementos de comparação dispostos no mercado, utilizando-se portanto do “método comparativo”.

É correto informar que foram encontrados 10 (dez) elementos de comparação com situações semelhantes ao imóvel objeto deste trabalho, quanto à localização, tamanho, perfil comercial/industrial, topografia, etc. São estes:

FONTE	LOCAL	ÁREA em m2	VALOR Em R\$	DADOS
Imobiliária JOSÉ LEANDRO F. (19) 3623-6358	Lagoa dos Patos Prox. Rodovia SJ- Pinhal	7.793,33	4.000.000,00	- Plano - Seco
Imobiliária MARTINS IMOVEIS F: (19) 3623-6026	Solário Mantiqueira Prox. Rodovia SJ- A. Prata	9.000,00	2.173.000,00	- Aclive 5% - Seco
Imobiliária PORTO SEGURO IMOVEIS F: (19) 3623-6262	Distrito Industrial Próximo Rodovia SJ- Aguai	21.300,00	5.325.000,00	- Aclive 5% - Seco
Imobiliária PORTO SEGURO IMOVEIS F:(19) 3623-6262	Antigo Posto Próx. Rodovia SJ – A.Prata	11.000,00	1.000.000,00	- Plano - Seco
Imobiliária PORTO SEGURO IMOVEIS F:(19) 3623-6262	Vila Valentim Próx. Saída para Vargem	3.400,00	1.350.000,00	- Plano - Seco

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

Imobiliária PORTO SEGURO MOVEIS F:(19) 3623-6262	Vila Brasil Próximo Rodovia SJ- A. Prata	6.700,00	1.600.000,00	- Aclive 5% - Seco
Imobiliária PORTO SEGURO MOVEIS F:(19) 3623-6262	Vila Brasil Próximo Rodovia SJ- A. Prata	4.600,00	3.600.000,00	- Plano - Seco
Imobiliária BRAIDO MOVEIS F: (19) 3623 2893	Sta Edwirges Próximo Fiat Rodovia SJ- Prata Eapic	5.415,00	4.330.000,00	- Declive 5% - Seco
Imobiliária BRAIDO MOVEIS F: (19) 3623 2893	Jd Magalhães Próximo Saída para A. Prata	7.800,00	2.600.000,00	- Declive 5% - Seco
Corretor Autônomo MARCOS VERNE F: (19) 995818622	Vila Brasil Prox. Saída Rodovia SJ- Sto Ant. Jardim	6.319,00	1.500.000,00	- Declive 5% - Seco

Registre-se que todos os elementos encontrados possuem consistência de terreno seco, condução direta (acesso fácil) e são servidos das infra-estruturas públicas necessárias. A partir daí, serão homogeneizados os elementos partindo-se unicamente dos fatores de oferta e fator de topografia, já que os demais fatores são idênticos.

Para o cálculo costumeiramente se adota um elemento paradigma para comparação de homogeneização, que seja mais perfeito possível. Dai, adota-se um lote industrial de frente para a rodovia, de topografia plana, solo seco, condução direta e com todos os melhoramentos públicos, sendo fatores de homogeneização de índice 1,0 (um virgula zero), dividindo-se por 1,0 na fórmula abaixo:

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

$$\text{Preço} = (\text{Valor} / \text{Área} \times \text{Fo} \times \text{Fd}) / 1,0$$

- FATOR DE OFERTA:

Fo: 0,9 a 1,0 para transações realizadas;

Fo: 0,7 a 0,9 para ofertas existentes e

Fo: 0,6 a 0,8 para lançamentos planejados.

- FATOR DE TOPOGRAFIA: Em geral, adota-se os valores sugeridos pelo Engo. G . B. Dei Vegni-Neri como abaixo:

Fd = 1,0 - terreno plano;

Fd = 0,90 - terreno com aclave suave ou com declive de até 5,0%

Fd = 0,80 - terreno com declive entre 5,0% e 10% e

Fd = 0,70 - terreno com declive superior a 10% e terrenos com aclave acentuado.

Nº	VALOR	ÁREA	Fo	Fd	RESULTADO
01	4.000.000,00	7.793,33	0,90	1,00	461,933 R\$/m2
02	2.173.000,00	9.000,00	0,90	0,90	195,569 R\$/m2
03	5.325.000,00	21.300,00	0,90	0,90	202,500 R\$/m2
04	1.000.000,00	11.000,00	0,90	1,00	81,818 R\$/m2
05	1.350.000,00	3.400,00	0,90	1,00	357,352 R\$/m2
06	1.600.000,00	6.700,00	0,90	0,90	193,432 R\$/m2
07	3.600.000,00	4.600,00	0,90	1,00	704,347 R\$/m2
08	4.330.000,00	5.415,00	0,90	0,90	647,700 R\$/m2
09	2.600.000,00	7.800,00	0,90	0,90	269,999 R\$/m2
10	1.500.000,00	6.319,00	0,90	0,90	192,277 R\$/m2

TOTAL: 3.306,9270 R\$/M2

MÉDIA ARITMÉTICA: 3.306,927 / 10 = 330,692 R\$/M2

MÉDIA SANEADA: LIMITE SUPERIOR (+) 30,0% = 429,899 R\$/M2

MÉDIA SANEADA: LIMITE INFERIOR (-) 30,0% = 231,484 R\$/M2

Desprezam-se os elementos acima do limite máximo de 429,899 R\$/m2 (elementos 01, 07 e 08) e abaixo do limite mínimo de 231,484 R\$/m2 (elementos 02, 03, 04, 06 e 10), de tal modo que a média apurar-se-á com base somente nos elementos de nºs 05 e 09:

Nº	VALOR	ÁREA	Fo	K	RESULTADO
----	-------	------	----	---	-----------

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

05	1.350.000,00	3.400,00	0,90	1,00	357,352 R\$/m2
09	2.600.000,00	7.800,00	0,90	0,90	269,999 R\$/m2

TOTAL: 627,351 R\$/M2

MÉDIA ARITMÉTICA: $627,351 / 02 = 313,675$ R\$/M2

Portando, o valor do metro quadrado de terreno para o imóvel de condições semelhantes ao do imóvel em avaliação, é de R\$ 313,67. No caso do terreno que compõe o imóvel em avaliação neste trabalho, sabe-se que sua topografia é em aclive acima de 10,0%, tendo então um Fator de Topografia – Fd, de 0,70, havendo, portanto, uma redução de 30,0% sobre o valor apurado, finalizando o preço de R\$ 219,57 (duzentos e dezenove reais e cinquenta e sete centavos) o metro quadrado.

Sabe-se, ainda, que o terreno conta com restrição de área de APP em sua totalidade. Nesse caso em específico há uma limitação de uso do imóvel na medida em que a área de mata nativa e a faixa de proteção que margeia o Rio Jaguari são consideradas Áreas de Preservação Permanente – APP, sendo vedado o uso, o desmate e novas edificações, prejudicando a utilização do imóvel. Contudo, trata-se de área que, embora conte com limitação de uso, não perde seu valor econômico, necessitando de precificação conveniente. Para tanto, aplica-se por analogia a depreciação constante da Tabela de Phillipe Westin, usualmente utilizada para avaliações de servidões e áreas de APP, aplicando-se a seguinte fórmula: $V_{ta} = V_u \times (1 - C_p) \times A_t$, Em que:

FATORES – TABELA PHILLIPE WESTIN		
Principais índices depreciativos	Linhas de transmissão	Oleodutos
Proibição de construção	0,30	0,30
Proibição de Culturas	-	0,33
Limitação de culturas	0,10	-
Perigos decorrentes	0,10	0,02
Indução	0,02	-
Fiscalização e reparos	0,03	0,05
Desvalorização do remanescente	0,08	0,10
Seccionamento do imóvel (cortes)	-	0,10 a 0,20

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

Vta = Valor total da área com APP

Vu = Valor unitário do metro quadrado da área

Cp = soma dos coeficientes de proibição de construções e desvalorização do remanescente, extraídos da Tabela de Phillipe Westin acima que, no caso em pesquisa, tem o resultado de 0,40 pontos.

At = área total

Com relação à área afetada, é certo informar que a totalidade do terreno está gravada com a restrição diante da proximidade com o corpo hídrico, de modo que, excluindo-se a área total edificada de 7.845,14 metros quadrados, o restante da área não pode ser modificado, num total de 9.311,86 metros quadrados.

Assim: $Vta = Vu \times (1 - Cp) \times At = 219,57 \times (1 - 0,40) \times 9.311,86 = R\$ 1.226.763,06$: Valor da área com restrição: R\$ 1.226.763,06 (um milhão, duzentos e vinte e seis mil, setecentos e sessenta e três reais e seis centavos).

O remanescente da área do terreno, no total de 7.845,14, tem portanto o valor de R\$ 1.722.557,38 (sendo 7.845,14 x R\$ 219,57). Valor do remanescente da área do imóvel: R\$ 1.722.557,38 (um milhão, setecentos e vinte e dois mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e trinta e oito centavos).

- VALOR TOTAL DO TERRENO: R\$ 2.949.320,44 (dois milhões, novecentos e quarenta e nove mil, trezentos e vinte reais e quarenta e quatro centavos).

Já em relação às edificações, este avaliador aplicará os indicadores CUB/SINDUCON ora em anexo, para o último mês mais próximo da data da avaliação, referente a uma média entre os índices de CSL (Comercial Salas e Lojas) padrão alto e GI (Galpão Industrial) para a área construída dos barracões e escritórios, aplicando-se posteriormente ao fatores de depreciação da Tabela Ross Heidecke, considerando área total edificada de 7.845,14 metros quadrados.

Veja-se que os valores constante da Tabela CUB Sinduscon/SP, de Agost/2025, retratam os valor de R\$ 2.157,01 para o metro quadrado de edificação tipo CSL – Comercial Salas e Lojas de padrão alto, e de R\$ 1.134,57 para Galpão Industrial, gerando um valor médio de R\$ 1.645,79 (um mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e setenta e nove centavos), conforme recorte abaixo:

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, Agosto em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (r)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.320,16	0,18	CAL-8	2.480,85	0,21
CSL-8	1.998,07	0,13	CSL-8	2.157,01	0,14
CSL-16	2.664,71	0,13	CSL-16	2.872,61	0,14
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
RP1Q	2.117,63	0,42			
GI	1.134,57	0,36			

- Fonte: SINDUSCON/SP: <https://sindusconsp.com.br/download/boletim-economico-agosto-2025-com-desoneracao/>

O cálculo da média é necessário na medida em que o imóvel possui diversas edificações, construídas no mesmo espaço, onde se tem diversas salas de escritórios e reunião com piso de granito e outras instalações que refletem um alto padrão construtivo, anexas ao barracão industrial de padrão simples, o qual se estende por vários outros ambientes, ficando impossível mensurar com exatidão o que se destaca de um ou outro tipo, a fim de aplicar os índices respectivos de forma individualizada. Assim, o valor médio melhor representa essa variedade.

Sabe-se que o imóvel possui idade aparente de 40 anos e se encontra em regular estado de conservação, com partes em estado de abandono e outras em funcionamento e em regular estado, necessitando de reparos, possuindo uma vida útil de 60 anos conforme tabela abaixo:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
COMERCIAL	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

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15.175 - fone: (19) 9126.9125 - 3623.1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

Em se tratando de imóvel usado, deve-se aplicar o coeficiente de depreciação da Tabela de Depreciação Ross-Heidecke, abaixo:

Tabela de Ross-Heidecke								
Depreciação Física - Fator "k"								
Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e s/valor

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

Diante da tabela acima, considera-se que a expectativa de vida do imóvel é de 60 anos, enquanto possui cerca de 40 anos de idade, **possuindo então uma VIDA ÚTIL de 0,666 (40/60) ou 66,66%, com Valor Residual de 20,0%, ou 0,20.**

Considerando o estado de conservação (entre regular e reparos simples a importantes), aplica-se o coeficiente “f” da tabela, o qual, na linha de porcentagem de vida útil de 66,0%, é de 69,8. Assim, o fator de depreciação “K” é de 0,302 (calculado de 100-69,8 (%) / 100).

64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – Foc, para levar em conta a depreciação: **Foc = R + K x (1-R)**
Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1,

K = coeficiente de Ross-Heidecke, encontrado na tabela 6.15.

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,302 \times (1-0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,502 \times 0,80 = 0,401$$

Aplicam-se os índices de Ipc e o coeficiente corretivo (α) constantes nas publicações citadas e apurado em estudo da realidade imobiliária da cidade. O índice “Ipc” acompanha tabelas publicadas e varia de acordo com o elemento avaliado, e será utilizado com base em estudo do IBAPE/SP para prédio comercial/escritório, sem elevador/

- Ipc = 0,726 (VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2017).

O fator corretivo “ α ” foi estimado em torno de “0,80” ante o praticado em avaliações do mercado imobiliário local.

Portanto teremos o Valor da Edificação com a seguinte expressão: Ved = Ce x Foc x Ipc x α :

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

Ved = (R\$ 1.645,79/m² x 7.845,14 m²) 0,401 x 0,726 x 0,80 = R\$ 3.007.087,72

Portanto, fica atribuído à edificação o valor de mercado de R\$ 3.007.087,72 (três milhões, sete mil e oitenta e sete reais e setenta e dois centavos).

- DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Para apurar o valor total do imóvel bastante simples cálculo aritmético de somatória do valor encontrado para o lote de terreno e do valor encontrado para a edificação, ambos já depreciados. Tem-se, portanto:

R\$ 2.949.320,44 – VALOR DO TERRENO
+
R\$ 3.007.087,72 – VALOR DA EDIFICAÇÃO
=
R\$ 5.956.408,16 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL
arredondando para R\$ 5.957.000,00

Fica atribuído, portanto, ao imóvel comercial/industrial objeto da Matrícula de nº 13973, o valor total de R\$ 5.957.000,00 (cinco milhões, novecentos e cinquenta e sete mil reais).

VI - CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Nada mais havendo a avaliar ou informar, é encerrado este laudo avaliatório em vinte e quatro laudas impressas somente no anverso, sendo esta última datada e assinada, esclarecendo este perito que se encontra à ordem e disposição do Juízo.

São João da Boa Vista-SP, 12 de Setembro de 2.025.

JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES
CRECI 15.175.
(assinado digitalmente)