

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA **PRIMEIRA VARA CÍVEL** DA COMARCA DE **SÃO SEBASTIÃO DA GRAMA**, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n.º **0000617-39.2023.8.26.0588**

Repte.: **Banco de Brasil S/A**

Reqdo.: **Brasutire Indústria e Comércio Importação e Exportação Ltda**

MATEUS GALANTE OLMEDO, Engenheiro Civil, Mecânico, Agrônomo e de Segurança do Trabalho - CREA 50607889 42/D-SP, Técnico em Transações Imobiliárias – CRECI/SP 196044, Pós-Graduado em Avaliação de Imóveis e Pós-Graduado em Perícias de Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos, PERITO JUDICIAL nomeado para desempenhar tal função nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar o respectivo Laudo Técnico Pericial, conforme descrição abaixo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I – OBJETIVO

O presente laudo pericial tem por objetivo determinar o VALOR DE MERCADO do **imóvel urbano localizado com frente para a Avenida Vereador José Taramelli e fundos voltados para a Rua Vereador José Vasconcellos dos Reis, nº 642, correspondente ao Lote nº 04, da Quadra “H” do loteamento denominado São Sebastião, situado nesta cidade e Comarca de São Sebastião da Grama, Estado de São Paulo, devidamente registrado sob a matrícula nº 26.222 do Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Pardo, cuja cópia foi anexada aos autos às fls. 415/421**, conforme reprodução parcial apresentada a seguir.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871

1

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

II – DATA DA PERÍCIA TÉCNICA

Segundo artigo 474 do Código de Processo Civil:

“As partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

Assim, de acordo com o mandamento processual acima, as partes litigantes foram previamente informadas da data, horário e local da perícia técnica, conforme petição de fls. **495** dos autos.

Cumprida às exigências legais, em **13 de junho de 2025, às 12:15 horas**, foi realizada vistoria técnica *in loco* ao **imóvel sub-judice**, ou seja, na data, horário e local aprazados, na presença:

I – Pelo Exequente: **Ninguém compareceu**;

II – Pelo Executado: **O Dr. Paulo Celos da Costa (defensor) e Responsável Legal pela empresa Marcello Caio Marcondes**.

III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL SUB-JUDICE

III.1 – Caracterização do Imóvel

Trata-se de imóvel de natureza industrial, localizado com frente para a Avenida Vereador José Taramelli e fundos voltados para a Rua Vereador José Vasconcellos dos Reis, nº 642, correspondente ao Lote nº 04 da Quadra “H” do loteamento denominado São Sebastião, nesta cidade e Comarca de São Sebastião da Gramma, Estado de São Paulo, devidamente cadastrado na municipalidade sob o n.º 01.01.013.0191.001. As medidas, confrontações e demais elementos de identificação do terreno encontram-se devidamente descritos na matrícula nº 26.222, do Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Pardo, juntada às fls. 415/421 dos autos, conforme reprodução parcial apresentada a seguir.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871

2

São João da Boa Vista - SP	São Paulo – Capital	Ribeirão Preto - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871	Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816	Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Em análise à matrícula do imóvel, verifica-se, na Averbção Av.03, datada de 17/12/2001, o registro de área construída correspondente a 800,00 m². Contudo, em consulta realizada ao sistema da Prefeitura Municipal, constatou-se a existência de informação divergente, indicando área construída total de 2.444,79 m², a despeito de tal metragem não constar averbada na respectiva matrícula. O documento oficial obtido junto ao município segue transcrito a seguir.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br WhatsApp: (19) 99775-1871

São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871	São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816	Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020
---	--	--

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Cumpre ainda registrar que, na data da perícia técnica, foi apresentado pelo Executado o Projeto Técnico de Segurança Contra Incêndio, datado de 2016, o qual igualmente confirma a área construída do imóvel sub judice como sendo de 2.444,79 m², conforme reprodução parcial apresentada a seguir.

	ENTRADA PARA O CB - COMBATE A INCÊNDIO
	ESCALA COM RESISTÊNCIA A 90 MIN.
	ESCALA COM RESISTÊNCIA A 90 MIN.

<i>Proprietário ou Resp. pelo uso:</i> BRASUTURE IND. E COM. IMP. E EXP. - LTDA CNPJ: 02.370.649/0001-20	<i>Resp. Técnico:</i> LUCIANE CORRÊA CAMPOS CREA: 5070168975
---	---

PROJETO TÉCNICO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO PROJETO DE HIDRANTES - Planta Baixa		2/2
claro que a aprovação do projeto implica no reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.		
Ocupação: INDÚSTRIA Local: R. VEREADOR JOSÉ VASCONCELLOS DOS REIS, 642 - DIST. IND. - SÃO SEBASTIÃO DA GRAMA - SP Proprietário: BRASUTURE IND. E COM. IMP. E EXP. - LTDA Responsável pelo uso: BRASUTURE IND. E COM. IMP. E EXP. - LTDA Resp. Técnico: MARCELLO CAIO MARCONDES Área do Terreno: 4.520,93 m² Área Construída: 2.444,79 m² ART: Escala: 1/100		

Por meio da vistoria técnica realizada in loco, este Perito Judicial constatou que o imóvel sub judice consiste em uma edificação de natureza industrial, composta por um galpão principal e diversas benfeitorias de apoio, destinada à produção e comercialização de produtos médico-hospitalares. O conjunto construtivo é formado por recepção, sala de reunião, sanitários masculino e feminino, sala de qualidade, sala da diretoria, escritório, arquivo, refeitório, lavanderia, galpão de produção, depósito, quatro salas de recebimento, dois sanitários de funcionários e mezanino, este último contendo dois escritórios e área destinada a arquivo morto, conforme melhor demonstrado no registro fotográfico a seguir.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871

4

São João da Boa Vista - SP
 Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
 Morro Azul I, CEP 13874-439
 Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
 Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
 Mariana, CEP 04101-000
 Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
 Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
 Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
 Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

De um modo geral, podemos classificar a residência no padrão **“Galpão Padrão Médio (mínimo)”**, segundo critérios de classificações das edificações do IBAPE/SP; **Estado Conservação “C” – Regular**, segundo critérios da tabela de Ross-Heidecke, **Idade Aparente estimada em nossa sensibilidade de 30 anos.**



ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871

5

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

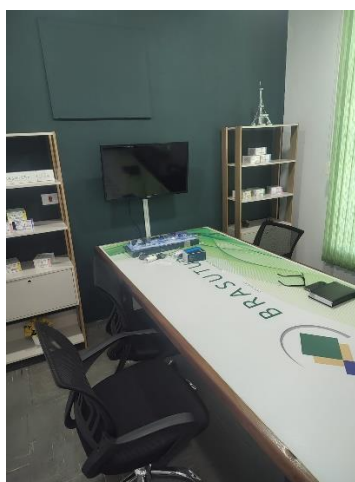
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871

6

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 01/24 - Vistas parciais externas e internas do imóvel sub-judice

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871

7

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III.2 – Melhoramentos Públicos

• Dos melhoramentos públicos existentes no imóvel: rede d'água – **SIM**; rede de esgoto – **SIM**; rede elétrica – **SIM**; sistema telefônico – **SIM**; transporte público – **SIM**; coleta de lixo – **SIM**; meio fio (guias e sarjetas) – **SIM**; calçada – **SIM**; asfalto ou outro pavimento – **SIM**.

III.3 – Localização e Ocupação Circunvizinha

O imóvel *sub-judice* encontra-se implantado em setor caracterizado predominantemente pelo uso industrial e comercial de médio porte, situado na confluência da Avenida Vereador José Taramelli com a Rua Vereador José Vasconcellos dos Reis, no município de São Sebastião da Gramma/SP.

A partir da inspeção técnica e da análise aerofotogramétrica, observam-se nas imediações galpões industriais, áreas destinadas a logística e depósitos, bem como estabelecimentos comerciais correlatos, evidenciando setor consolidado para atividades produtivas. As edificações apresentam padrões construtivos similares, com tipologia industrial de médio porte e implantação em lotes amplos, dotados de recuos funcionais para carga e descarga.

A malha viária adjacente enquadra-se como via coletora, permitindo circulação de veículos leves e pesados, o que atende às exigências de acessibilidade e mobilidade para empreendimentos industriais, conforme diretrizes urbanísticas previstas na NBR. Nota-se, ainda, boa integração com o tecido urbano circundante, bem como facilidade de escoamento para vias de maior fluxo dentro do município.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871

8

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

No entorno mais imediato, identifica-se transição para zonas residenciais consolidadas, compostas por habitações unifamiliares térreas, com padrão construtivo simples a médio, fato comum em cidades de pequeno porte e que, à luz da norma, caracteriza zona mista, porém com predominância industrial na fração territorial que abriga o imóvel periciado. Essa característica não implica conflito direto de uso, tendo em vista que as operações industriais locais aparentam ser de impacto moderado e compatíveis com o zoneamento municipal.

Dessa forma, conclui-se que a localização do imóvel apresenta boa adequação ao uso industrial, infraestrutura urbana suficiente, acessos compatíveis com veículos de carga e padrão circunvizinho coerente com a atividade desempenhada, fatores que influenciam positivamente a formação do valor de mercado, conforme diretrizes metodológicas da NBR 14653-2.



Foto 25 – Imagem do Google Earth demonstrado a situação do imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS:			e-mail: mgoengenharia@bol.com.br	WhatsApp: (19) 99775-1871	9
São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871		São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816		Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020	

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III.4 – Diagnóstico do Mercado

A região onde se insere o imóvel caracteriza-se por ocupação predominantemente industrial e comercial de pequeno a médio porte, integrada ao perímetro urbano de São Sebastião da Gramma/SP. Trata-se de setor com infraestrutura urbana básica consolidada, composto por galpões industriais, depósitos, pequenas empresas manufatureiras e estabelecimentos comerciais correlatos, ainda que inserido em município de reduzida dinâmica imobiliária quando comparado a centros urbanos maiores. O mercado local apresenta liquidez moderada, típica de cidades de pequeno porte, em que a oferta e a demanda por imóveis industriais tendem a ser pontuais e vinculadas a necessidades operacionais específicas de empresas já instaladas na região.

No tocante à tipologia do imóvel avaliado, não constatamos a existência de ofertas de imóveis similares no município, sendo que os ativos industriais disponíveis geralmente permanecem longos períodos no mercado até sua efetiva absorção. Tal cenário decorre do perfil econômico local, do número limitado de empresas com capacidade de aquisição ou locação desse porte e da concentração de atividades industriais em polos mais expressivos nos municípios vizinhos de São José do Rio Pardo, Vargem Grande do Sul e São João da Boa Vista. Assim, o processo de comercialização tende a ser mais lento e seletivo, o que influencia diretamente a formação de valor e impõe análise criteriosa de comparativos efetivamente compatíveis com o padrão e dimensões do imóvel sub judice.

Considerando os elementos observados, o diagnóstico de mercado aponta para uma liquidez demorada, com prazo estimado superior a 12 meses para a concretização de eventual negociação, dependendo de variáveis como preço de oferta, condições de pagamento e perfil do adquirente. Esse comportamento de absorção mais lento impacta diretamente a atratividade do imóvel, devendo ser considerado como fator de ajuste na análise de valor, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14.653.

ESCRITÓRIOS:			e-mail: mgoengenharia@bol.com.br	WhatsApp: (19) 99775-1871	10
São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871		São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816		Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020	

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

O estudo de mercado tem por objetivo de prever a oferta e demanda atual de um tipo de propriedade colocados em um determinado segmento de mercado.

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução na demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

O gráfico abaixo indica a posição do nível de preços no mercado imobiliário atual.



ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

IV – METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

IV.1 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

Em primeiro lugar, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo se é para alienação, hipoteca, taxaço, inventário, desapropriação, reavaliação de ativos, etc., pois poderão surgir valores dispersos, dependendo do enfoque do problema.

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do imóvel, convindo sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente por que todo valor decorre da utilidade.

A palavra valor tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, as definições a seguir mostram os sentidos mais usados na Engenharia de Avaliações.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra venda e da utilidade da propriedade.

VALOR DE REPOSIÇÃO é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes de mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

ESCRITÓRIOS:			e-mail: mgoengenharia@bol.com.br	WhatsApp: (19) 99775-1871	12
São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871		São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816		Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020	

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

IV.2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

IV.2.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Na avaliação do terreno será baseado na experiência deste Expert através de diversos trabalhos técnicos realizados na Comarca, tomando-se por base a estimativa do valor unitário por metro quadrado de um lote padrão situado na mesma região geoeconômica do imóvel *sub-judice*, multiplicado pelos principais fatores utilizados para homogeneização dos valores de terrenos urbanos recomendados para São Paulo, tais como: dimensões da área, largura da frente, profundidade, topografia e localização, nos termos da NBR- 14653-2 da ABNT e divulgados através da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, conforme demonstrado abaixo.

a) Fatores relativos à área, largura da frente e profundidade.

ZONA		Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade									
		Referências			Coeficiente de Ajuste		Coeficiente de Ajuste	Coeficiente de Ajuste	Coeficiente de Ajuste	Intervalo Característico de áreas (m²)	Observações gerais
		Frente de Referência	Profundidade Mínima	Profundidade Máxima	Coeficiente de Ajuste	Coeficiente de Ajuste					
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _f	C _p	C _a		
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	0,20	0,50	0,20	0,50	0,20	125	100 - 400
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	0,20	0,50	0,20	250	200 - 500
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	0,20	0,50	0,20	600	400 - 1000
Grupo II: Zonas de ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	-	-	Não se aplicam		1,10	0,50	0,20	2000	≥800 (1)*
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16	-	-			1,10	0,50	0,20	1500	400 - 2.500
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	-	-			1,05	0,50	0,20	2500	200 - 4.000

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 13

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajustes							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade				Expoente do fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C _e	Fator de área C _a	Área de referência do lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referência Frente de referência F _r	Ref. Mínima P _{mi}	Ref. Máxima P _{ma}	Expoente do fator Frente "f"						
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300
	8ª Zona Comercial padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500
	9ª Zona Comercial padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000
Grupo IV: Zonas industriais ou Armazéns	10ª Zona Industrial	se aplica	se aplica	se aplica	se aplica	se aplica	se aplica	se aplica dentro do intervalo	5.000	100 - 20.000
	11ª Zona Armazéns	se aplica	se aplica	se aplica	se aplica	se aplica	se aplica	se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000

b) Fatores relativos à topografia (F_t).

Situação paradigma: terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em alicha até 10%	0,95
Em alicha até 20%	0,90
Em alicha acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

Assim, baseado nas considerações técnicas acima, para o cálculo do valor do terreno, deduzimos a seguinte fórmula técnica:

$$V_t = [V_u / (\text{somatória } (C_t + C_p + C_f) - n + 1)] \times A_t, \text{ onde:}$$

$$C_t = 1/F_t$$

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p$$

$$C_f = (F_r/F_p)^f$$

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 14

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Vt = valor do terreno

Vu = Valor unitário por metro quadrado

Ct = Coeficiente de Topografia

Cp = Coeficiente de Profundidade

Cf = Coeficiente de Frente

n = número de elementos utilizados

At = Área do Terreno

Ft = Fator de Topografia

Pmi = Profundidade Mínima

Pe = Profundidade Equivalente

p = expoente da fórmula do coeficiente de profundidade

Fr = Frente de referência do terreno

Fp = Frente de principal do terreno

f = expoente da fórmula do coeficiente de frente

IV.2.2 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Determinação do Custo da Construção pelo Método da Quantificação do Custo - Metodologia
Conforme preconiza a NBR 14.653-2/2011 Avaliações de Imóveis Urbanos, no seu item 8.3.1 tem se que o Método da Quantificação do Custo "Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas."
A seguir demonstraremos os procedimentos empregados para determinação do custo de reprodução e reedição do imóvel.
1. Cálculo da Área Equivalente do Imóvel (NBR 12721)
"A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto ABNT NBR 12.721 para os casos de prédios em condomínio:
$S = Ap + \sum_i^n (Aqi + Pi) \pi r^2$
Onde:
S é a área equivalente de construção;
Ap é a área construída padrão;
Aqi é a área construída de padrão diferente;
Pi é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12.721;"

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 15

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

1.1 Coeficientes Médios obtidos na ABNT NBR 12.721 para Pi			
a) garagem (subsolo)	0,50	a	0,75
b) área privativa (unidade autônoma padrão)	1,00		
c) área privativa salas com acabamento	1,00		
d) área privativa salas sem acabamento	0,75	a	0,90
e) área de loja sem acabamento	0,40	a	0,60
f) varandas	0,75	a	1,00
g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes	0,30	a	0,60
h) estacionamento sobre terreno	0,05	a	0,10
i) área de projeção do terreno sem benfeitoria	0,00		
j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta)	0,50		
k) barrilete	0,50	a	0,75
l) caixa d'água	0,50	a	0,75
m) casa de máquinas	0,50	a	0,75
n) piscinas, quintais, etc.	0,50	a	0,75

2. Estimativa do Custo de Construção (NBR 12721)	
Para estimativa do custo de reprodução da construção pode-se aplicar o modelo a seguir:	
$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (Of_e - Of_d)}{S} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$	
Onde:	
C	é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;
CUB	é o custo unitário básico;
OE	é o orçamento de elevadores;
OI	é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas coletivas, urbanização, projetos etc;
Of _e	é o orçamento de fundações especiais;
Of _d	é o orçamento de fundações diretas;
S	é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;
A	é a taxa de administração da obra;
F	é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
L	é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

3. Depreciação da Construção (Ross-Heidecke) (VEIU 2019, IBAPE-SP)	
"A depreciação ou Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela Expressão:	
$Foc = R + K \times (1 - R)$	
Onde:	
Foc	Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;
R	Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1;
K	Coeficiente de Ross-Heidecke.
O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:	
$K = (1 - EC) \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{IE}{IR} + \left(\frac{IE}{IR} \right)^2 \right]}{2} \right\}$	
Onde:	
K	Coeficiente de Ross-Heidecke;
EC	Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1;
IE	Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;
IR	Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 acima.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 16

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

A vida referencial (Ir) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são definidos na Tabela 1.

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) é aquela estimada em razão do obsoleto da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

3.2.7 A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta na fixação desta idade.

3.2.8 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 17

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	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 nova 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.
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.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a 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.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 18

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

3.2.10 A Tabela 2 apresentada na sequência apresenta o coeficiente de Ross-Heidecke calculado conforme Equação 7. Para consultá-la:

- 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, conforme Tabela 1.
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no Quadro 1.

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	a	b	c	d	e	f	g	h
0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 19

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

V.1 – Avaliação da Construção

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

V = R\$ 2.117,32/m² (ref. novembro/2025 - conforme índice R8N da SINDUSCON)

V = R\$ 2.117,32/m² x 1,368 (coef. adaptação) = R\$ 2.896,49/m²

Parâmetros utilizados para Determinação do Custo da Construção.				
Área Equivalente da Construção				
Descrição dos Pavimentos	Área Construída (m²)	Equivalência Adotada	Pi	Área Equivalente (m²)
Área Construída	2444,79		1,00	2444,79
Total	2444,79			2444,79
Determinação do Custo Unitário da Construção				
CUB - Custo Unitário Básico, publicado pelo Sinduscon				R\$ 2.896,49
OE - Orçamento de Elevadores (Total Gasto)				R\$ 0,00
OI - Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio etc;				R\$ 0,00
Ofe - Orçamento de fundações especiais;				R\$ 0,00
Ofd - Orçamento de fundações diretas;				R\$ 0,00
A - Taxa de administração da obra;				0%
F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;				0%
L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.				0%
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção				R\$ 2.896,49
Determinação da Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)				
Descrição dos Parâmetros	Parâmetros Adotados		Índices	
IE - Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;			30	
EC - Depreciação decorrente do estado de conservação	Regular		c	
Padrão Construtivo Adotado para Determinação da Vida Referencial (I)	Galpão Médio		80	
R - Valor residual corresponde ao padrão da edificação em decimal			0,20	
Idade em % da vida referencial			38%	
K - Coeficiente de Ross-Heidecke Adotado			0,7362	
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)			0,7890	

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 20

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Determinação dos Custos de Construção Total do Imóvel	
Custo de Reprodução	
Área Equivalente Calculada (m²)	2444,79
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	R\$ 2.896,49
Coefficiente de Ajuste em Regiões Isoladas (desconsiderar)	1,00
Custos Extras (Exemplo: Transporte do Material em Regiões Isoladas ou outras situações)	R\$ 0,00
Custo de Reprodução	R\$ 7.081.309,79
Custo de Reedição	
Área Equivalente Calculada (m²)	2444,79
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção de Reprodução	R\$ 2.896,49
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	0,7890
Custo de Reprodução	R\$ 5.586.870,17
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO REEDIÇÃO ADOTADO	
R\$ 5.586.900,00	
(CINCO MILHÕES, QUINHENTOS E OITENTA E SEIS MIL, NOVECENTOS REAIS)	

V.2 – Avaliação do Terreno (Vt)

Paradigma - 10. Zona									
I.F. Avaliando =		1,00							
Fr =		1,00							
f =		1,00							
Pmi=		1,00							
Pma =		1,00							
p=		1							
Valor Estimado - Lote Avaliando									
1	2	3		4		5		6	
		Fator de Esquina (Ce)		Fator Profundidade (Cp)		Fator Testada (Ct)		Valor Estimado	
Área real do imóvel	Valor Unitário Final	Situação Frentes Múltiplas	Fator Transp.	Pe	Fator Profund.	Fp	Fator Testada	Vu	R\$/m2
4520,93	200,00	1	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000		200,00
$V_t = [V_u / (\text{soma} (C_e + C_p + C_f) - 3 + 1)] \times A_t$									
$V_t = \text{R\$ } 904.186,00$									

V.3 – Valor Total do Imóvel (Vi)

$$Vi = (Vb1 + Vt) \times FC$$

$$Vi = (5.586.900,00 + 904.186,00) \times 1,00 = 6.491.086,00$$

$$Vi = R\$ 6.491.000,00$$

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VI – CONCLUSÃO

Diante dos cálculos e considerações técnicas acima apresentadas, resta a concluir que o JUSTO VALOR DE MERCADO do imóvel *sub-judice* é de R\$ 6.491.000,00 (seis milhões quatrocentos e noventa e um mil reais), com referência ao mês de dezembro de 2025.

VII – RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

VII.1 – QUESITOS DOS EXECUTADOS

1. Qual a idade do imóvel (construção existente) quando da aquisição.

Resposta: A idade aparente estimada do conjunto construtivo é de aproximadamente 30 anos, conforme avaliação técnica realizada.

2. Se o imóvel à época da aquisição era habitável?

Resposta: Sim, trata-se de galpão industrial em condições de uso, destinado à produção e comercialização de materiais médico-hospitalares.

3. Se há algum registro fotográfico do imóvel quando da aquisição.

Resposta: Não há registros fotográficos históricos anexados aos autos; há apenas o registro fotográfico realizado na presente perícia.

4. Se existe projeto aprovado junto à municipalidade? Se existe, ele data de quando? Quem foi o autor e responsável técnico do projeto à época?

Resposta: O que podemos informar é que foi apresentado o Projeto Técnico de Segurança Contra Incêndio datado de 2016, na qual a área construída registrada confere com o Cadastro Imobiliário Municipal.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 22

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

5. Qual o valor do imóvel por ocasião da compra.
Resposta: O valor de aquisição não consta nos autos nem foi informado pelas partes.

6. Se o imóvel possui solidez (tipo de estrutura, cobertura e fundações).
Resposta: Sim, trata-se de edificação industrial em estrutura metálica e alvenaria, com cobertura em telhas metálicas e/ou fibrocimento e fundações compatíveis com galpões de médio porte.

7. Se o imóvel passou por alguma reforma?
Resposta: Sim.

8. Qual a área do terreno e seu respectivo valor.
Resposta: A área do terreno é a constante na matrícula n.º 26.222 é de 4.520,93 m², e seu valor calculado é de R\$ 904.186,00.

9. Qual a área construída e seu respectivo valor.
Resposta: A área construída informada pela municipalidade e confirmada em projeto de 2016 é de 2.444,79 m², com valor de R\$ 5.586.900,00.

10. Se houve construções / reformas / ampliações no imóvel periciado? Quantas? Informar datas e metragens.
Resposta: Consta apenas indicação de ampliação não averbada. Área total de 2.444,79 m², sem datas específicas registradas.

11. Qual tipo de estrutura foi empregada na construção do imóvel (fundações, fechamento e cobertura).
Resposta: Estrutura metálica principal, fechamento em alvenaria, cobertura em telhas metálicas e/ou fibrocimento e fundações convencionais para edificações industriais.

12. Se a construção possui vícios construtivos como trincas e rachaduras.
Resposta: Não foram constatados vícios construtivos relevantes; o estado geral é compatível com a idade e uso industrial.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 23

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

13. Em que Padrão se enquadra a construção? Qual o tipo de acabamento?

Resposta: Enquadra-se como “Galpão Padrão Médio (mínimo)” segundo IBAPE/SP, com acabamentos compatíveis ao uso industrial.

14. Qual é o atual estado de conservação do imóvel?

Resposta: Estado de Conservação “C – Regular”, conforme tabela Ross-Heidecke.

15. Qual o valor atual de mercado atual do imóvel periciado?

Resposta: O valor de mercado apurado é R\$ 6.491.000,00 (referência dezembro/2025).

16. Que Metodologia foi empregada na elaboração do Laudo Pericial?

Resposta: Metodologia da ABNT NBR 14.653-2, conjugada a fatores de homogeneização do IBAPE-SP e índice SINDUSCON para custo de construção.

17. Quais são as benfeitorias inseridas no imóvel e separando-as por tipos: Necessárias, Úteis e Volutuárias.

Resposta: As benfeitorias identificadas (salas administrativas, refeitório, sanitários, mezanino, salas de recebimento, depósito e lavanderia) enquadram-se como úteis, pois facilitam e ampliam o uso industrial; não foram identificadas benfeitorias voluptuárias; benfeitorias necessárias são aquelas que mantêm o funcionamento básico do galpão, como instalações sanitárias e de apoio operacional.

18. Se o imóvel possui Habite-se?

Resposta: Não há apresentação de Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se) nos autos.

19. Qual a situação documental do imóvel junto a Prefeitura e Cartório de Registro de Imóveis?

Resposta: A matrícula registra apenas 800,00 m² de área construída; a Prefeitura registra 2.444,79 m², indicando divergência documental; terreno e propriedade encontram-se regularmente cadastrados.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 24

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

20. Quantos projetos de construção e ampliação ou reforma existem? Quais as respectivas datas?

Resposta: Foi apresentado apenas o Projeto Técnico de Segurança Contra Incêndio de 2016; não há projetos de construção, ampliação ou reforma apresentados com datas e metragens.

VII.2 – QUESITOS DO EXEQUENTE

Salvo algum equívoco deste Expert, não encontramos quesitos formulados pelo exequente.

VIII – PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

VIII.1 – Limitações e Reserva Técnica do Trabalho

a - Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste presente trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo “AD CORPUS”.

b - Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o(s) bem(s) avaliando(s) e os títulos de propriedade constantes nos autos, livres de quaisquer ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu bom uso e depreciem o seu valor de mercado.

c - Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 25

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

d - Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de responsabilidade das partes litigantes.

e - As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não em partes separadas.

f - Este laudo é de uso exclusivo para atender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou de parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública sem a expressa autorização do Juízo.

VIII.2 - Princípios Éticos

a- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

c- O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;

d- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;

e- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

f- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 26

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VIII.3 – Fundamentação Apurada

Fundamentação das Benfeitorias		
Tabela 12 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias		
Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto	
	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI	
	Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física	
	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos	
	6	
Tabela 14 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias		
1	Pontos Mínimos	
	Grau II	
2	Itens obrigatórios no grau correspondente	
	1 e 2, no mínimo no grau II	
3	Grau de Fundamentação Atingido	
	Grau II	
Referências Utilizadas:		
NBR 14653-1 - Procedimentos Gerais		
NBR 14653-2 - Imóveis Urbanos		
NBR 12721 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios		
Avaliação de Bens - Princípios Básicos e Aplicações, 3ª Edição - Radegaz Nasser Júnior		
Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos, publicado pelo IBAPE-SP		
VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, publicado pelo IBAPE-SP em 2019		
IUP - Índice de Unidades Padronizadas, publicado pelo IBAPE-SP em 2019, estudo complementar ao VEIU		

IX – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente Laudo Pericial, que é composto por **27 (vinte e sete)** folhas, todas assinadas digitalmente.

Sem mais, renovo protestos de estima e considerações.

Termos em que
P. E. Deferimento.

São S. da Grama, 05 de dezembro de 2025.

(assinado digitalmente)

MATEUS GALANTE OLMEDO

Perito Judicial perante o TJSP, TRT15, TRF3 e TJMG

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 27

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020