P E R Í C I A S J U D I C I A I S - *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**

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

Reqdo.: **Brasuture 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.

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 10:05:35 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000617-39.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

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 Grama, Estado de São Paulo, devidamente cadastrado na municipalidade sob o n.˚ 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.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica de Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2025 às 09:35 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

MATRICULA 26.222 — LIVRO N.2 — **REGISTRO DE IMÓVEIS** SÃO JOSÉ DO RIO PARDO REGISTRO GERAL

IMOVEL: UM LOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, sob nº **04**, da quadra "H", situado com frente para a Avenida Vereador José Taramelli, no loteamento denominado "**São Sebastião**", na cidade de São Sebastião da Grama, nesta Comarca de São José do Rio Pardo, com a área de **4.520,93 metros quadrados**, ou seja, medindo 50,25 metros de frente, na confrontação com a referida via pública; 50,00 metros de largura nos fundos, na confrontação com a Rua Vereador José Vasconcellos dos Reis; 90,00 metros da frente aos fundos, pelo lado direito, confrontando com os lotes 02 e 03 (quarenta e cinco metros cada um); e, 90,40 metros da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 05.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-
CADASTRO MUNICIPAL: 01.01.013.0191.001.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

Em análise à matrícula do imóvel, verifica-se, na Averbação 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.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA GRAMA

Contribuinte - Endereço de Correspondência BRASUTURE INDUSTRIA COMERCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇ VEREADOR JOSE V REIS 642 DIST INDUSTRIAL 13790000 SAO SEBASTIAO DA GRAMA	Referência	Exercício 2025	Nr. de Parcelas
	IMPOSTO PREDIAL	Inscrição 10101301910010	
Endereço - Localização do Imóvel RUA VEREADOR JOSE V REIS 642 DIST INDUSTRIAL	IMPOSTO PREDIAL		10.025,75

Dados do Imóvel	Quadra: H		Lote: 04		
	Valor Venal Terreno:	83990,49	Área do Terreno:	4521,00	
	Valor Venal Construção:	584392,77	Área Construção:	2444,79	
	Valor Venal Total:	668383,26	Testada:	50,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/01/2026 15:43:09 - 0585, sob o número WSBG25700010426507
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWOBJAN.

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.



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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO CAIO MARCONDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2023 às 09:35 , sob o número WSBG23257000150265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG23.

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.**











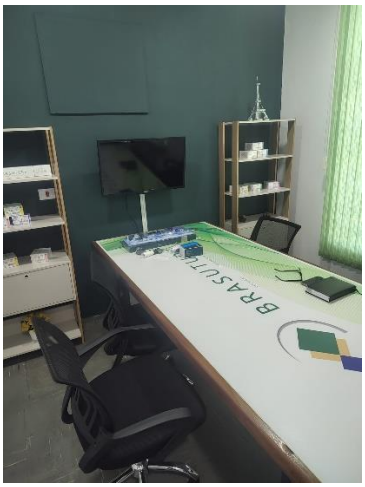


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/01/2024 às 09:35 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.







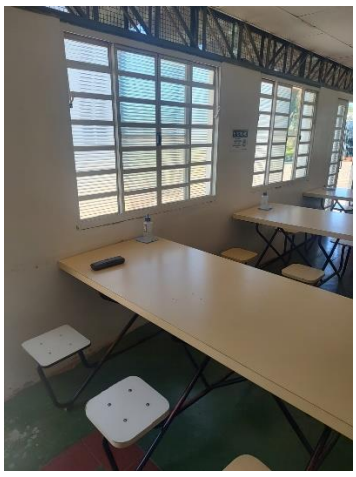

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 10/01/2024 15:45:09 , sob o número WSBG25700016265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.











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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/01/2024 15:45:09 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

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 Grama/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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/01/2024 15:09:35 , sob o número WSBG25700016265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

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*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2025 às 09:35 , sob o número WSBG25700010265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EW005BJN.

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 Grama/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.

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

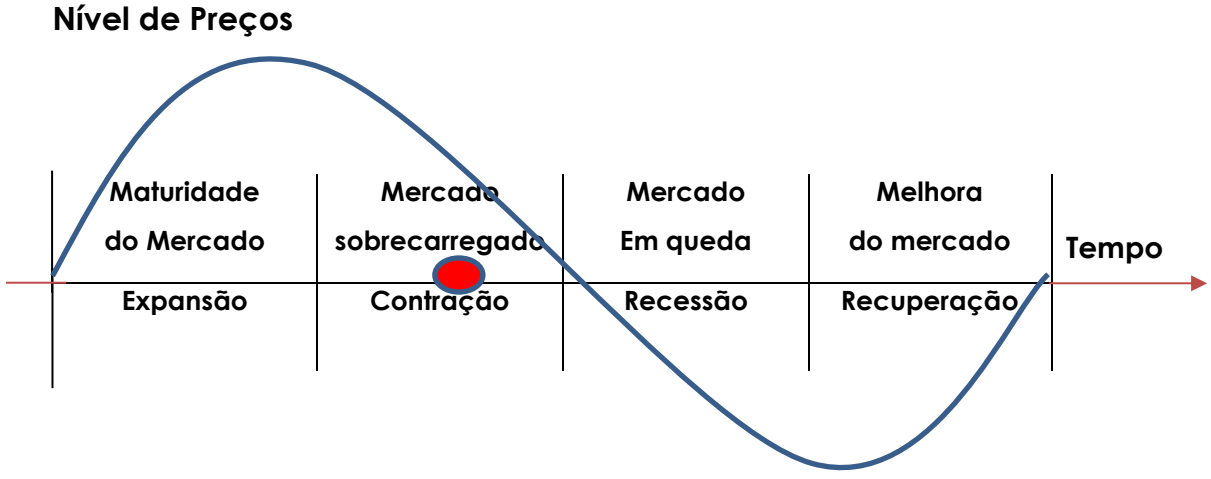
Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.° 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2026 às 09:35 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/01/2024 às 09:35 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

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, taxação, 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/01/2024 às 09:35 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

P E R Í C I A S J U D I C I A I S - *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.

ibape SP — Qualidade em perícias e avaliações | INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO | www.ibape-sp.org.br

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajustes: Frente e Profundidade – Referências: Frente de referência F_r	Mínima P_{mi}	Máxima P_{ma}	Expoente do fator Frente "f"	Expoente do fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C_e	Fator de área C_a	Características e Recomendações: Área de referência do lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	Observações gerais
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	o se aplica	se aplica	o se aplica	ica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	a terrenos com áreas fora do rvalo definido, estudar a influência rea.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	o se aplica	o se aplica lentro do ntervalo	250	200 - 500	a terrenos com áreas fora do rvalo definido estudar a influência rea.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	o se aplica	o se aplica lentro do ntervalo	600	400 - 1000	
Grupo II: onas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Corporações drão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		1,10		2000	≥800 (1)*	ervar as recomendações 10.3.2. a terrenos com áreas fora do rvalo definido estudar a influência rea e analisar a eventual ência da esquina ou frentes tiplas. – Para este grupo, o intervalo a de 800 m2 até um limite erior indefinido.
	5ª Zona Corporações adrão Médio	16 Mínimo	-	-			1,10	o se aplica lentro do ntervalo	1500	00 - 2.500	
	6ª Zona Corporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			1,05		2500	.200- 4.000	

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/01/2024 às 09:05:35 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações
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: Frente e Profundidade – Referências: Frente de referência F_r	Mín. P_{mi}	Máx. P_{ma}	Expoente do fator Frente "f"	Expoente do fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C_e	Fator de área C_a	Características e Recomendações: Área – Área de referência do ponto (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	Observações gerais
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	ervar as recomendações .2. Para terrenos com áreas do intervalo definido estudar fluência da área e analisar a ntual influência da esquina ou tes múltiplas.
	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	o se aplica	se aplica	ão se aplica	o se aplica	ão se aplica	o se aplica	se aplica dentro do intervalo	5.000	000 – 20.000	liação pelo valor unitário e ência da localização. Para enos com áreas fora do rvalo definido estudar a ência da área
	11ª Zona Armazéns	o se aplica	se aplica	ão se aplica	o se aplica	ão se aplica	o se aplica	se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

b) Fatores relativos à topografia (Ft).

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 aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive 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:

Vt = [Vu / (somatória (Ct + Cp + Cf) - n + 1)] x At, *onde:*

Ct = 1/Ft

Cp = (Pmi/Pe)^p

Cf = (Fr/Fp)^f

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/01/2024 15:35:09 , sob o número WSBG25700010265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

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:

$$S = Ap + \sum_{i}^{n} (Aq_i + P_i)\pi r^2$$

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;"*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/01/2024 às 10:05:35 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

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. Estimação do Custo de Construção (NBR 12721)

Para estimação do custo de reprodução da construção pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (Ofe - Ofd)}{S}\right](1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

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;*
Ofe	*é o orçamento de fundações especiais;*
Ofd	*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 Obsoletismo e ao Estado de Conservação é determinado pela Expressão:

$$\text{Foc} = R + K\,x\,(1 - R)$$

Onde:

Foc	*Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo 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.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2026 às 09:35 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

A vida referencial (Ir) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificadosneste 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 obsoletismo da construção avalianda, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 09:35 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBGN.

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 generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
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 substitiução 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 impermeabiliazação 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 sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2024 às 09:35 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

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 Ie – e a vida referencial Ir – 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 especificas 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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 09:05 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

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, públicado 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 Obsoletismo 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 Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)		**0,7890**

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 09:35 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWOBJAN.

Determinação dos Custo de Construção Total do Imóvel	
Custo de Reprodução	
Área Equivalente Cálculada (m²)	2444,79
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	R$ 2.896,49
Coeficiente 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 Cálculada (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 Multiplas	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

Vt = [Vu / (somatória (Ce + Cp + Cf) - 3 + 1)] x At

Vt = R$ 904.186,00

V.3 – Valor Total do Imóvel (Vi)

Vi = (Vb1 + Vt) x FC

Vi = (5.586.900,00 + 904.186,00) x 1,00 = 6.491.086,00

Vi = R$ 6.491.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2024 às 09:35 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

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.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2026 às 09:35 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/01/2024 15:35:09 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

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 Voluptuárias.
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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/01/2026 às 09:35 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/01/2024 15:35:09 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/01/2024 às 09:05 , sob o número WSBG25700015265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

VIII.3 – Fundamentação Apurada

Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 12 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitoriais

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, públicado pelo IBAPE-SP
VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, públicado pelo IBAPE-SP em 2019
IUP - Índice de Unidades Padronizadas, públicado 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 10/12/2025 às 09:35 , sob o número WSBG25700010426265
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EWSBG257.

P E R Í C I A S J U D I C I A I S - *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**

Reqte.: **Banco de Brasil S/A**
Reqdo.: **Brasuture 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, Pós-Graduado em Avaliação de Imóveis e em Perícias de Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos, PERITO JUDICIAL nomeado para atuar nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente à ilustre presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao despacho de fls. 542 dos autos, responder aos quesitos complementares do Requerente, conforme segue:

QUESITO 2 – Se o imóvel à época da aquisição era habitável? Necessitaria de reforma à época? Se sim, que tipo de reforma.

Resposta: Não há nos autos informações técnicas precisas que permitam afirmar, de forma objetiva, as condições de habitabilidade do imóvel à época da aquisição, até porque tal análise não integrou o objeto da perícia técnica determinada por este Juízo, a qual se restringiu à avaliação do valor de mercado do bem no estado em que se encontra.

Registra-se que, conforme consta na Averbação Av.03 da matrícula imobiliária, datada de 17/12/2001, havia à época o registro de área construída correspondente a 800,00 m². Todavia, em consulta realizada junto ao Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, verificou-se a existência de informação divergente, indicando área construída total de 2.444,79 m², metragem esta não averbada na respectiva matrícula imobiliária.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2024 às 15:09:33 , sob o número WSBG26700002064
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000617-39.2023.8.26.0588 e código EBWSBM.

Tal discrepância evidencia que o imóvel passou, ao longo do tempo, por ampliações, adaptações e adequações funcionais, inclusive adequações normativas específicas à atividade industrial desenvolvida, as quais se caracterizam como ampliações, benfeitorias e melhorias funcionais, típicas de imóveis industriais, que agregaram valor econômico ao bem, refletindo positivamente em seu valor de mercado atual.

Ressalte-se, ainda, que a realização de ampliações e adequações para atendimento de exigências técnicas, operacionais e normativas não descaracteriza a condição de uso do imóvel, tampouco permite concluir que este fosse inabitável ou inadequado à sua finalidade à época da aquisição, inexistindo elementos técnicos ou documentais que sustentem tal inferência.

Por fim, cumpre registrar, de forma crítica, que o questionamento formulado pelo Assistente Técnico extrapola o objeto técnico da presente perícia, ao pretender discutir condições pretéritas de habitabilidade e necessidade de reformas em momento anterior à avaliação judicial, matéria esta estranha à finalidade pericial fixada pelo Juízo, carecendo, inclusive, de suporte documental mínimo nos autos. Tal abordagem, portanto, não contribui para o esclarecimento técnico da controvérsia posta, limitando-se a conjecturas alheias ao escopo da prova pericial.

QUESITO 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? Não existe projeto aprovado pela Prefeitura?
Resposta: Não foi juntado aos autos projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal, tampouco documentação técnica que permita identificar, de forma inequívoca, o autor ou o responsável técnico pelo eventual projeto original da edificação.

Todavia, observa-se que o Cadastro Imobiliário Municipal registra área construída total de 2.444,79 m², metragem esta idêntica àquela constante no Projeto Técnico de Segurança Contra Incêndio, datado de 2016, apresentado durante a perícia técnica. Tal convergência de informações técnicas e cadastrais indica que, ao menos sob o aspecto administrativo-operacional, a municipalidade reconhece a existência da edificação e de sua área construída, ainda que o respectivo projeto arquitetônico aprovado não tenha sido juntado aos autos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2026 às 09:33 , sob o número WSBG26700002064
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EBWSBJM.

P E R Í C I A S J U D I C I A I S - ***Mateus Galante Olmedo***
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

A ausência de apresentação do projeto arquitetônico não impediu a realização da avaliação pericial, nem comprometeu a determinação do valor de mercado do imóvel, uma vez que a edificação encontra-se consolidada, cadastrada na municipalidade e plenamente identificável quanto à sua tipologia, área e padrão construtivo.

Por fim, registra-se, de forma crítica, que o questionamento formulado pelo Assistente Técnico incorre em impropriedade técnica, ao pretender deslocar o foco da perícia para a apuração de responsabilidades administrativas e históricas relativas à aprovação de projetos, matéria que extrapola o objeto da prova pericial, fixado pelo Juízo, e que depende de análise documental e administrativa alheia. Tal indagação, além de carecer de suporte fático nos autos, não contribui para o esclarecimento do valor de mercado do bem, finalidade precípua da presente perícia.

QUESITO 5 – Qual o valor do imóvel por ocasião da compra? Não há nenhum registro ou documento de compra e venda?

Resposta: O valor de aquisição do imóvel não consta nos autos que permita a este Perito Judicial informar ou estimar o valor de aquisição pretérito, sendo absolutamente inviável qualquer manifestação nesse sentido sem respaldo probatório mínimo.

Cumpre destacar, de forma crítica, que o questionamento formulado pelo Assistente Técnico revela impropriedade metodológica, pois pretende que o Perito apure valor histórico de transação privada sem que haja nos autos qualquer elemento documental que sustente tal investigação. A perícia judicial não se presta à formulação de conjecturas, suposições ou reconstruções hipotéticas de negócios jurídicos pretéritos desacompanhados de prova.

Além disso, o objeto da presente perícia consiste na determinação do valor de mercado do imóvel na data-base fixada, e não na reconstituição de valores históricos de compra e venda, matéria que, se relevante ao processo, deve ser comprovada pelas partes por meio de documentação própria. Assim, a indagação extrapola o escopo técnico da avaliação e carece de fundamento probatório que autorize qualquer conclusão pericial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2026 às 09:33 , sob o número WSBG26700002064
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EBWSBGM.

QUESITO 7 – Se o imóvel passou por alguma reforma? Que tipo de reformas? Estrutural, benfeitorias, etc. Quais os valores dessas?

Resposta: Conforme apurado, o imóvel passou por reformas e ampliações, consistentes principalmente em benfeitorias e adequações funcionais compatíveis com o uso industrial, tais como compartimentações internas, áreas administrativas, sanitários e áreas de apoio. Não há nos autos documentos que indiquem datas, escopo detalhado ou valores despendidos, inviabilizando a quantificação financeira dessas reformas.

QUESITO 11 – Qual tipo de estrutura foi empregada na construção do imóvel (fundações, fechamento e cobertura). Qual o custo dessa estrutura?

Resposta: Conforme verificado na vistoria técnica realizada *in loco*, a edificação é composta por estrutura metálica principal, sistema amplamente utilizado em galpões industriais de médio porte, com fechamento em alvenaria, cobertura em telhas metálicas e/ou fibrocimento, além de fundações convencionais compatíveis com o porte e a finalidade industrial do imóvel.

Trata-se de solução construtiva típica de edificações industriais, adequada às cargas operacionais, à modulação estrutural e à funcionalidade exigida pela atividade desenvolvida no local.

Quanto ao custo da estrutura empregada, esclarece-se que o valor da construção foi apurado no laudo por meio de metodologia técnica baseada em custo unitário por metro quadrado ajustado por coeficiente de adaptação, refletindo o custo global da edificação conforme padrão construtivo identificado. Assim, o custo da estrutura encontra-se implicitamente contemplado no valor da construção já apurado, não havendo nos autos projeto estrutural ou orçamento discriminado que permita indicar valor histórico específico da execução da obra.

Importa salientar que o objetivo da perícia foi a determinação do valor de mercado do imóvel, e não a reconstituição contábil do custo original da obra. O questionamento formulado pelo Assistente Técnico, ao pretender apuração de custo específico pretérito sem documentação técnica correspondente, distancia-se do objeto pericial fixado pelo Juízo, pois a Engenharia de Avaliações trabalha com parâmetros técnicos atuais de reposição e mercado, e não com levantamento histórico de custos construtivos não comprovados documentalmente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2026 às 09:33 , sob o número WSBG26700002634
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EBWSBJM.

QUESITO 13 – Em que padrão se enquadra a construção? Qual o tipo de acabamento? O padrão construtivo poderia ser considerado com o intervalo de índices (Pc) como "Médio"? Que tipo de acabamento? Especificar.

Resposta: A construção enquadra-se no padrão "Galpão Padrão Médio (mínimo)", conforme critérios técnicos estabelecidos pelo IBAPE/SP, sendo plenamente adequado considerá-la dentro do intervalo de padrão construtivo médio, à luz dos índices (Pc) aplicáveis à tipologia industrial.

Os acabamentos observados são compatíveis com o uso industrial do imóvel, compreendendo: piso industrial em concreto desempenado e/ou polido nas áreas fabris, revestimentos cerâmicos nas áreas administrativas e sanitárias, paredes em alvenaria com pintura, forros simples ou lajes aparentes, esquadrias metálicas e de alumínio, instalações elétricas parcialmente aparentes e ausência de elementos de acabamento sofisticados ou de alto padrão, características típicas de galpões industriais de médio porte.

Cumpre salientar que o farto registro fotográfico anexado ao Laudo Pericial permite verificar com absoluta clareza o padrão construtivo e a qualidade dos acabamentos, evidenciando de forma objetiva os elementos descritos na presente resposta. As imagens constantes do laudo demonstram, de maneira inequívoca, a tipologia industrial do imóvel e a coerência da classificação adotada.

Registra-se, ainda, que a perícia foi regularmente designada, com prévia ciência das partes, nos termos do artigo 474 do Código de Processo Civil, tendo sido oportunizada a presença dos Assistentes Técnicos no ato da vistoria. O não comparecimento do nobre Assistente Técnico à diligência pericial impediu que este pudesse constatar, de forma direta e presencial, o padrão construtivo do imóvel, o qual poderia ter sido verificado "in loco", com seus próprios olhos, mediante simples observação técnica.

Assim, eventual questionamento acerca do padrão construtivo mostra-se fragilizado diante da ausência na diligência pericial e do robusto conjunto fotográfico que instrui o laudo, o qual fornece elementos visuais suficientes e objetivos para sustentar a classificação técnica adotada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2026 às 09:33 , sob o número WSBG26700002064
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EBWV5hjM.

QUESITO 14 – Qual é o atual estado de conservação do imóvel? O estado de conservação (Ec) poderia ser considerado entre regular com necessidade de reparos simples?

Resposta: O estado de conservação do imóvel foi classificado como "C – Regular", conforme a tabela de Ross-Heidecke, sendo plenamente compatível considerá-lo como edificação que demanda apenas reparos simples e manutenção rotineira, sem comprometimento estrutural relevante, compatível com sua idade aparente e uso industrial.

QUESITO 18 – Se o imóvel possui Habite-se? (Comentário) O imóvel deveria possuir Habite-se.

Resposta: Não foi apresentado Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se) nos autos. Contudo, sua ausência não impediu a avaliação técnica nem invalida a existência física e o uso consolidado da edificação, tratando-se de questão de alheia ao escopo técnico-avaliatório da perícia.

PONDERAÇÕES – Método Evolutivo e Fator de Comercialização.

Em relação às ponderações apresentadas pelo nobre Assistente Técnico, verifica-se, com o devido respeito, que as observações formuladas revelam ausência de leitura atenta e sistemática do Laudo Pericial.

O método empregado na avaliação encontra-se devidamente descrito no corpo do trabalho técnico, com explicitação clara da metodologia adotada, dos fundamentos normativos aplicáveis (notadamente as diretrizes da ABNT NBR 14.653) e dos critérios técnicos utilizados para apuração do valor de mercado do imóvel.

A sistemática aplicada contempla, de forma objetiva, a valoração do terreno por critérios técnicos, bem como a apuração do valor das benfeitorias com base em custo unitário ajustado por coeficientes técnicos, refletindo, na essência, a lógica estruturante do denominado Método Evolutivo, ainda que não tenha sido utilizado tal rótulo como mera nomenclatura.

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

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.° 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2026 às 09:33 , sob o número WSBG26700002634
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EBWSBJM.

O próprio laudo evidencia que o valor final resulta da composição técnica entre valor do terreno e valor da construção, com ajustes compatíveis com as condições de mercado local, inclusive considerando o diagnóstico de liquidez e absorção imobiliária da região. Portanto, a afirmação de que deveria ter sido adotado o Método Evolutivo demonstra, no mínimo, interpretação superficial do conteúdo técnico apresentado.

Ademais, quanto ao Fator de Comercialização, cumpre esclarecer que sua aplicação pressupõe evidência técnica de descolamento relevante entre custo de reprodução e valor de mercado, o que não restou demonstrado no caso concreto. A simples menção genérica à existência do fator, desacompanhada de demonstração quantitativa ou estudo comparativo que justifique sua incidência, não se sobrepõe à metodologia efetivamente fundamentada no laudo.

Assim, as ponderações do Assistente Técnico não apontam erro metodológico concreto, tampouco infirmam os cálculos apresentados, limitando-se a sugerir alternativa metodológica já contemplada na essência do trabalho pericial. Tal circunstância reforça que as críticas formuladas carecem de análise técnica aprofundada e não comprometem a consistência, coerência e fundamentação do Laudo Pericial apresentado.

Termos em que.

P. E. Deferimento.

São Sebastião da Grama, 02 de março de 2026.

(assinado digitalmente)
M A T E U S G A L A N T E O L M E D O
Perito Judicial perante o TJSP, TRT15, TRF3 e TJMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2026 às 09:33 , sob o número WSBG26700002614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000677-29.2023.8.26.0588 e código EBWSBGM.