

3ª VARA DO TRABALHO DE SOROCABA

Processo: 0010802-57.2015.5.15.0109

Exequente: GABRIELA NEVES DE OLIVEIRA

Executado: S MASIREVIC JUNIOR V.G.DO SUL E OUTROS (2)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel matrícula 5003 do C.R.I. de Vargem Grande do Sul/SP, assim descrito:

Identificação nominal – Rua Mato Grosso – Jardim Fortaleza – lote nº 03 – quadra 20

Imóvel: “O lote de terreno n 02 (três), da quadra 20, do loteamento denominado “Jardim Fortaleza”, situado nesta cidade de Vargem Grande do Sul, em aberto e sem benfeitorias, de formato retangular, com área de 360 m², medindo 12 metros de frente, por 30 metros de frente aos fundos, confrontando: na frente com a rua Mato Grosso; de um lado com o lote nº 02, de Natalino Lopes Aliende; do outro com o lote nº 04 da Imobiliária Fortaleza S/C Ltda; e, nos fundos com o lote nº 26 de João Admilson Garcia Coracini; cujo terreno encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob o número 01.3.116.288.001.

Proprietário: SÉRGIO MASIREVIC JÚNIOR, RG 20.030.105-6 e CPF 119.962.668-03, conforme averbação de nº 07 datada de 15/08/2011.

Em cumprimento ao mandado de avaliação de ID 815a57a, me dirigi a cidade de Vargem Grande do Sul/SP no dia 24/10/2023. De início, compareci à Prefeitura Municipal da referida cidade para obter a ficha cadastral.

Referido imóvel encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Vargem Grande do Sul/SP, sob o nº 01.03.116.0288.001, conforme ficha cadastral emitida em 24/10/2023, às 16:11 horas.

Ato contínuo, de posse da ficha cadastral contendo o endereço e metragem atualizada, me dirigi a Rua Mato Grosso, nº 406, bairro Jardim Fortaleza, Vargem Grande do Sul/SP, endereço de localização do imóvel objeto desta avaliação. No local, constatei que o imóvel/espaco físico encontra-se em utilização por um posto de gasolina denominado “AUTOPOSTO REDENTOR”, servindo de área de lazer onde existe um playground (parque infantil), um espaco com mesas e cadeiras que atende a conveniência existente no posto de gasolina e dois sanitários (masculino e feminino). Faço saber que durante a diligência solicitei informações aos funcionários que ali encontrei sobre quem era o proprietário ou responsável pelo posto de gasolina, visando obter esclarecimentos se o espaco físico do imóvel objeto da presente avaliação pertencia aos proprietários do posto ou se era objeto de locação, arrendamento e etc. Todavia, durante a diligência, um dos funcionários realizou ligação telefônica para o proprietário do posto de gasolina, sendo orientado pelo mesmo a não fornecer qualquer tipo informação a este oficial de justiça, inclusive a não informar o seu nome ou telefone.

Considerando a negativa dos responsáveis pelo referido estabelecimento comercial a prestar às informações necessárias sobre a forma de utilização do imóvel objeto deste laudo de avaliação de matrícula 5003 do C.R.I. de Vargem Grande do Sul/SP, realizo o presente laudo de avaliação com base nos registros fotográficos realizados e adotando como parâmetro a pesquisa de mercado imobiliária.

Junto em anexo a este laudo de avaliação as informações relativas aos proprietários do estabelecimento comercial denominado “AUTOPOSTO REDENTOR” obtido após consulta aos sistemas informatizados aos quais os oficiais de justiça possuem acesso, de modo a levar ao conhecimento do douto magistrado quem são os responsáveis pelo referido estabelecimento comercial que utiliza o espaço físico do imóvel ora avaliado.

Passo a avaliação do imóvel.

2. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

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

3. PERSPECTIVAS DE MERCADO

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

4. PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Informo que localizei o imóvel de matrícula 5003 através das informações constantes da ficha cadastral (inscrição nº 01.03.116.0288.001) obtida junto a Prefeitura Municipal de Vargem Grande do Sul/SP e também de consulta ao georreferenciamento do município constante no sítio eletrônico no seguinte endereço:

<https://www.vgsul.sp.gov.br/> - Serviços – georreferenciamento

FONTE: GEORREFERENCIAMENTO - PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM GRANDE DO SUL/SP

<https://www.vgsul.sp.gov.br/> - Serviços – georreferenciamento

Acesso em 24/10/2023 e 31/10/2023

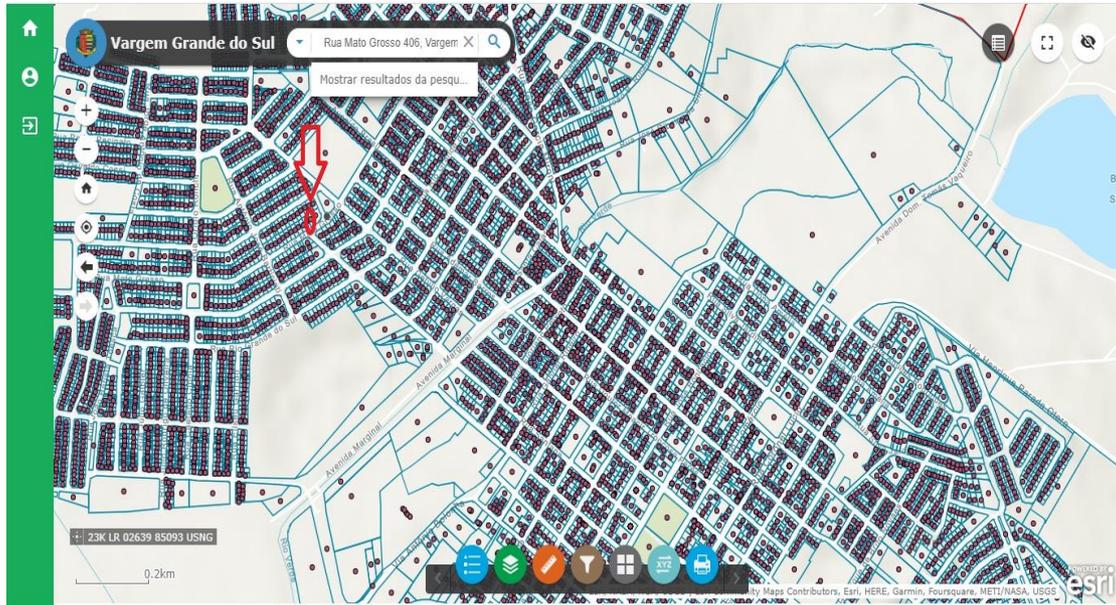


Figura 1

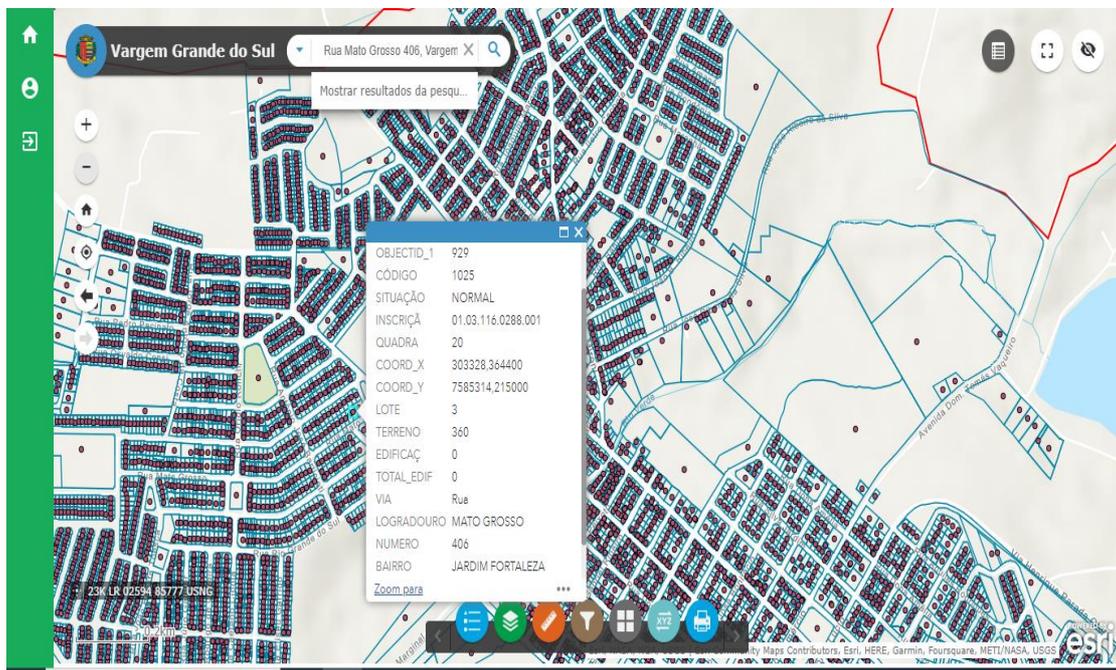


Figura 2

FONTE: GOOGLE MAPS

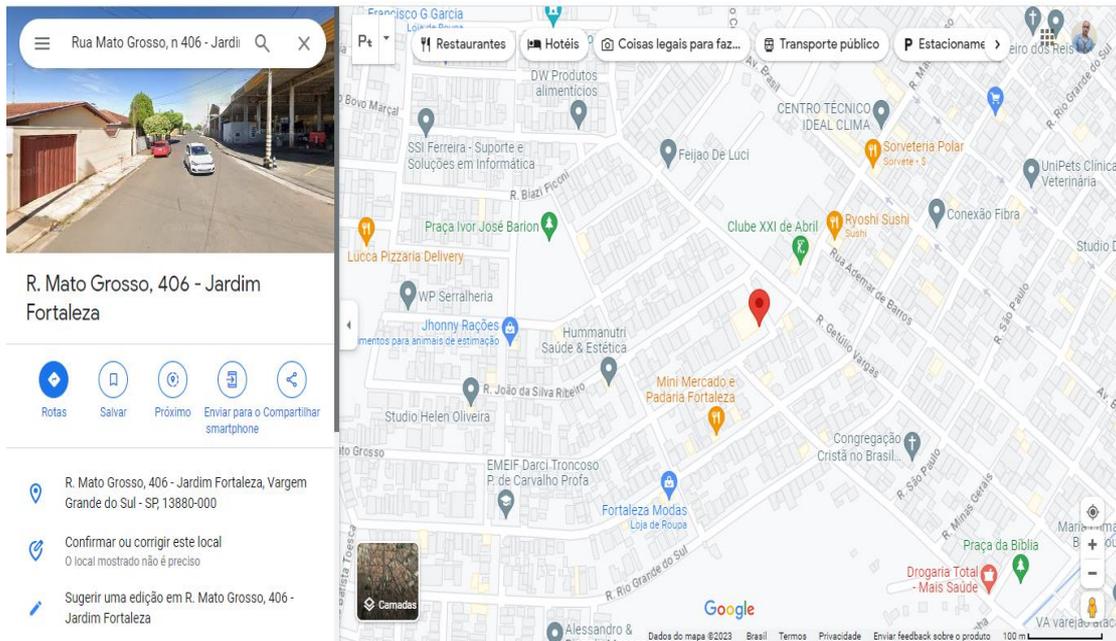


Figura 3

<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Mato+Grosso,+406+-+Jardim+Fortaleza,+Vargem+Grande+do+Sul++SP,+13880-000/@-21.8250467,-46.9050018,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x94c82be0363958c5:0x9666ec43fbca00e2!8m2!3d-21.8250517!4d-46.9024269?entry=ttu>



<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Mato+Grosso,+406+-+Jardim+Fortaleza,+Vargem+Grande+do+Sul++SP,+13880-000/@-21.825067,-46.9028519,102m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x94c82be0363958c5:0x9666ec43fbca00e2!8m2!3d-21.8250517!4d-46.9024269?entry=ttu>

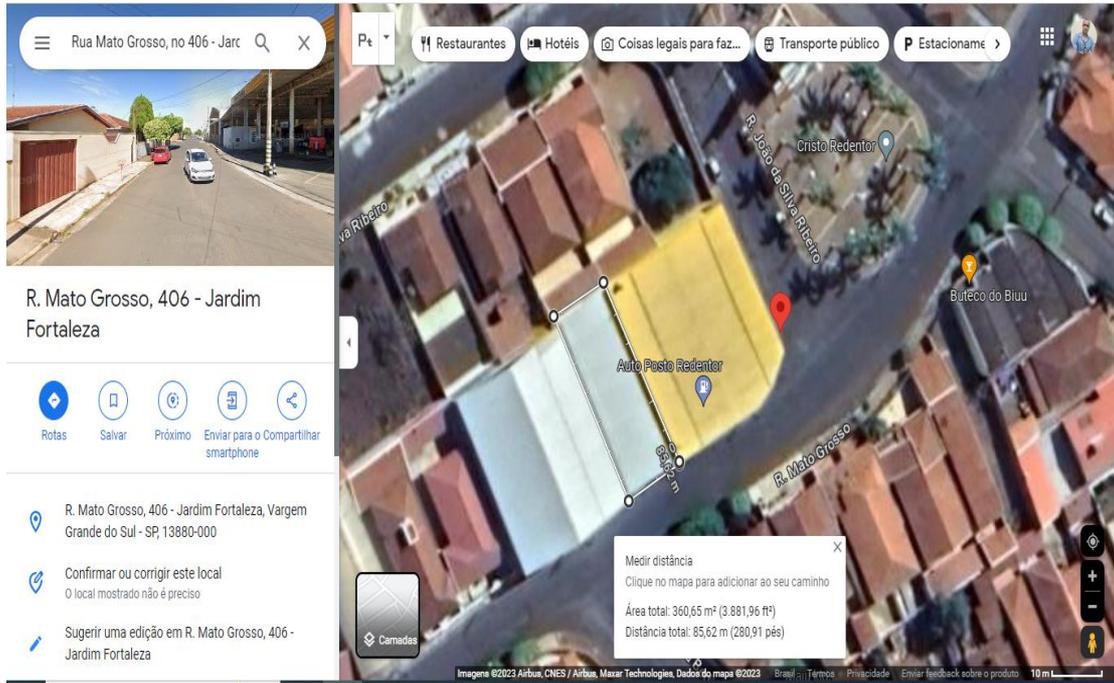


Figura 5 (Medidas aproximadas)

<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Mato+Grosso,+406+-+Jardim+Fortaleza,+Vargem+Grande+do+Sul+-+SP,+13880-000/@-21.825067,-46.9028519,102m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x94c82be0363958c5:0x9666ec43fbca00e2!8m2!3d-21.8250517!4d-46.9024269?entry=ttu>

FONTE: GOOGLE EARTH

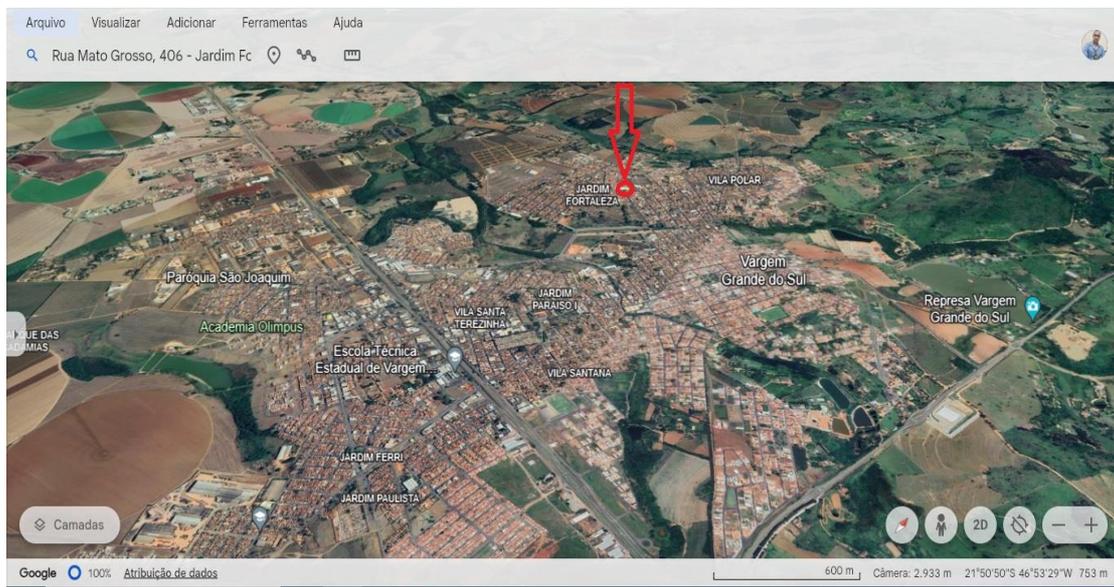


Figura 5

<https://earth.google.com/web/search/Rua+Mato+Grosso,+406+-+Jardim+Fortaleza,+Vargem+Grande+do+Sul+-+SP/@-21.83654367,-46.89965437,708.3062891a,4452.14167255d,35y,-34.08267195h,60.03351096t,0r/data=CigiJgokCRaBa3TqyDXAEQ47Ivcu0zXAGSYAAbMmc0fAlfIi1yTJeEFAOgMKATA>

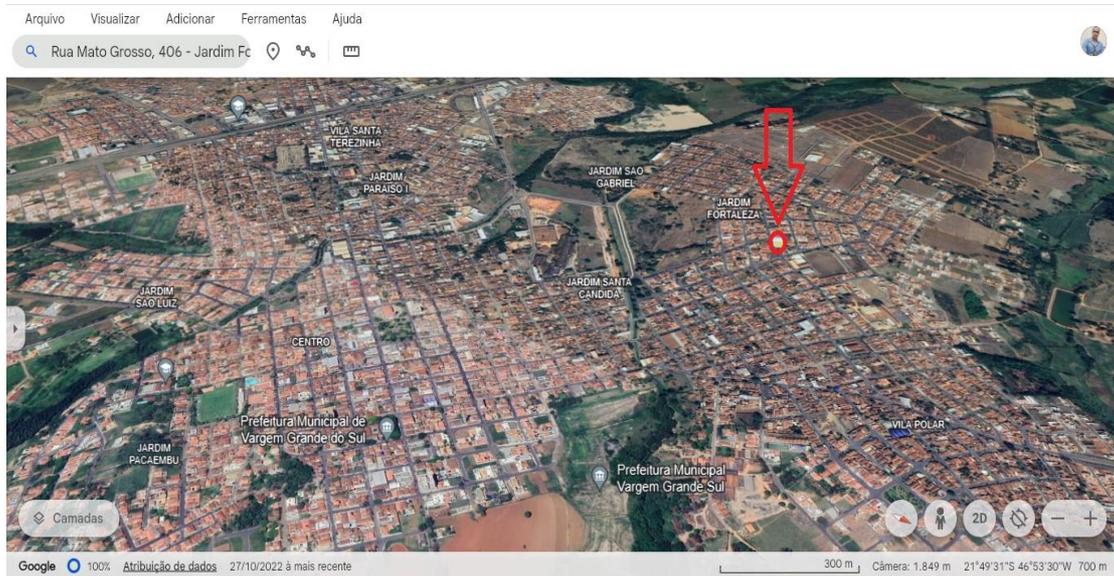


Figura 6

<https://earth.google.com/web/search/Rua+Mato+Grosso,+406+-+Jardim+Fortaleza,+Vargem+Grande+do+Sul+-+SP/@-21.8290763,-46.8975727,698.78316808a,2302.27674334d,35y,-123.62062724h,60.0133871t,360r/data=CigIjgokCRaBa3TqyDXAEQ47Ivcu0zXAGSYAAbMmc0fAIfli1yTJeEFAOgMKATA>

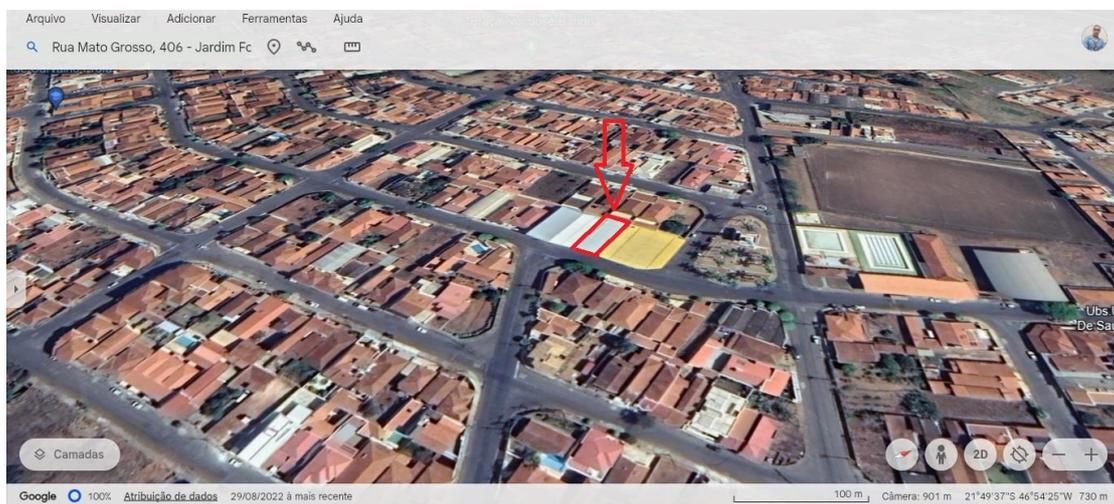


Figura 7

<https://earth.google.com/web/search/Rua+Mato+Grosso,+406+-+Jardim+Fortaleza,+Vargem+Grande+do+Sul+-+SP/@-21.8290763,-46.8975727,698.78316808a,2302.27674334d,35y,-123.62062724h,60.0133871t,360r/data=CigIjgokCRaBa3TqyDXAEQ47Ivcu0zXAGSYAAbMmc0fAIfli1yTJeEFAOgMKATA>

5. FOTOS DO IMÓVEL







6. MÉTODO AVALIATÓRIO

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

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

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

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

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

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

7. DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO – TERRENOS PARADIGMAS

*Paradigma 01



RESUMO DO IMÓVEL

🏡🔥 OPORTUNIDADE – LOTE NO JARDIM MORUMBI – VARGEM GRANDE DO SUL-SP

R\$ 40.000,00 ENTRADA.

(19) 9.7159-3476.

✅ | 313,00 M2 TERRENO.

📍 | Ótima Localização.

📍 | Bairro seguro.

📍 | Região Arborizada

💰 R\$ 130.000,00

CARACTERÍSTICAS

Código do Imóvel: **vgsrsl80a**

VALOR: **R\$ 130.000,00**

<https://guilhermeronchi.com.br/vgsrsl80a/>

*Paradigma 02



RESUMO DO IMÓVEL

🏠🔥 OPORTUNIDADE – LOTE NO JARDIM SÃO PAULO 2 – VARGEM GRANDE DO SUL-SP
(19) 9.7159-3476.

ENTRADA R\$ 54.000,00

- ✅ | 300,00 M2 TERRENO.
- 📍 | Ótima Localização.
- 📍 | Bairro seguro.
- 📍 | Região Arborizada

💰 R\$ 180.000,00

CARACTERÍSTICAS

Código do Imóvel: **vgstrab40qcl9**

VALOR: **R\$ 180.000,00**

<https://guilhermeronchi.com.br/vgsraf40qcl9/>

*Paradigma 03



RESUMO DO IMÓVEL

Ótimo terreno, localizado no Condomínio Fechado Residencial Recanto das Palmeiras. Possui 326,13 m²

Valores e disponibilidade sujeitos à alteração sem aviso prévio! Agende a sua visita! Atendemos aos sábados até 11 horas da manhã.

CARACTERÍSTICAS

Código do Imóvel: **vgscrrp**

VALOR: **R\$ 160.000,00**

<https://guilhermeronchi.com.br/vgscrrdp/>

8. CALCULO DO VALOR DO TERRENO – MATRÍCULA 5003

	PARADIGMA 1	PARADIGMA 2	PARADIGMA 3
Anúncio	https://guilhermeronchi.com.br/vgsrsl80a/	https://guilhermeronchi.com.br/vgsraf40qc19/	https://guilhermeronchi.com.br/vgscrrdp/
Área m ²	313 m ²	300 m ²	326,13 m ²
Valor anunciado	R\$ 130.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 160.000,00
Valor por m ²	R\$ 415,33	R\$ 600,00	R\$ 490,60

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

IMÓVEL PARADIGMA	VALOR POR M ²
1	R\$ 415,33
2	R\$ 600,00
3	R\$ 490,60

TOTAL	R\$ 1.505,93
÷ 3 = MÉDIA	R\$ 501,97
MENOS 10% REGATEIO	R\$ 451,77 m²

FATOR DE REDUÇÃO DO VALOR DO M² OBTIDO

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

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

Valor médio do m ²	R\$ 501,97
- 10% (Taxa de Regateio)	R\$ 50,20
Valor final do m²	R\$ 451,77

CÁLCULO APLICADO SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO- MATRÍCULA 5003

ÁREA TOTAL DO TERRENO m²	360 m ²
VALOR DO M² ENCONTRADO	R\$ 451,77
VALOR DO TERRENO (100%)	R\$ 162.637,20

9. CALCULO DO VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA – MATRÍCULA 5003

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

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

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

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

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

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

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

Feito este esclarecimento, é pertinente esclarecer que o imóvel objeto desta avaliação possui características peculiares, pois não se trata de imóvel residencial e tão pouco de projetos comerciais com salas e lojas. O imóvel de matrícula 5003 objeto desta avaliação possui características semelhantes a um galpão comercial/industrial, pois é todo coberto com estrutura metálica, semelhante às utilizadas em indústrias, pavilhões comerciais, centros de distribuição e etc (vide fotos anexadas no Item 05).

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

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Conforme tabela do Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB divulgado pelo SINDUSCON-SP em setembro de 2023, (último índice disponibilizado – vide planilha constante no site <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/> - data da pesquisa em 31/10/2023) o preço médio do padrão construtivo de rubrica **rubrica GI – Galpão Industrial** no estado de São Paulo foi delimitado em **R\$ 1.117,18** (um mil setecentos e dezessete reais e dezoito centavos) o metro quadrado. Vide tela abaixo extraída do site acima descrito:

Mês	R\$/m ²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.099,76	589,77	509,99	0,00	-	-	-	-	-0,13%	0,00%	-0,28%	-
Fev	1.097,90	589,97	507,93	0,00	-	-	-	-	-0,17%	0,03%	-0,40%	-
Mar	1.094,10	590,52	503,58	0,00	-	-	-	-	-0,35%	0,09%	-0,86%	-
Abr	1.094,53	594,75	499,78	0,00	-	-	-	-	0,04%	0,72%	-0,75%	-
Mai	1.109,97	609,32	500,65	0,00	-	-	-	-	1,41%	2,45%	0,17%	-
Jun	1.117,50	614,66	502,84	0,00	-	-	-	-	0,68%	0,88%	0,44%	-
Jul	1.117,81	616,83	500,98	0,00	-	-	-	-	0,03%	0,35%	-0,37%	-
Ago	1.118,80	616,83	501,97	0,00	-	-	-	-	0,09%	0,00%	0,20%	-
Set	1.117,18	617,13	500,05	0,00	-	-	-	-	-0,14%	0,05%	-0,38%	-
Out												
Nov												
Dez												

O cálculo leva em consideração construção nova, motivo pelo qual o valor deve sofrer a diminuição resultante da depreciação pelo tempo. Ressalta-se ainda que tanto na matrícula do imóvel, quando na ficha cadastral obtida na prefeitura municipal de Vargem Grande do Sul/SP, não consta informações a respeito de construção ou edificação no imóvel, motivo pelo qual adotarei como parâmetro a data de aquisição do imóvel pelo executado, Sr. Sergio Masirevic Junior, no **ano de 2011**. Esclareço ainda que constatei “in loco” quando da diligência realizada no dia 24/10/2023 que as estruturas metálicas que compõe a área construída apresentam bom estado de conservação, o que faz pressupor um período de construção não muito diferente do prazo aqui adotado.

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

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

Neste contexto, considerando a data da aquisição do imóvel pelo executado no ano de 2011, há a presença de elementos que indiquem a “idade da construção” em aproximadamente **12 anos**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diante das informações acima transcritas chegamos às seguintes conclusões:

- O imóvel ora avaliado possui uma área construída coberta com estruturas metálicas tipo aço galvanizado com idade real/aparente de aproximadamente 12 anos, considerando a data de aquisição do imóvel pelo executado (vide averbação nº 07 da matrícula do imóvel)
- Após diligência realizada “in loco” constatei que a estrutura metálica ali existente encontra-se na **categoria regular**, pois em bom estado de conservação.
- Consoante os termos acima o imóvel incide no **item “C” de depreciação da Tabela Ross-Heidecke**.
- Para a realização do cálculo de depreciação considera-se a vida útil estimada, a idade real ou aparente, aplicando-se em uma regra de três simples, senão vejamos:

Vida útil – 70 anos (galpões)

Idade real/aparente – 12 anos

70 --- 100% Resultado = 17,14% de sua vida útil

12 --- x

- Aplica-se os 17,14% de sua vida útil (arredondando-se para 18%) sobre o estado de depreciação C (regular) e chega-se ao índice de depreciação do imóvel em 12,90%. Conforme cálculo abaixo:

Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

GALPÃO (DEPOSITO) v

Indicar idade do imóvel (em anos)

012

% de vida útil

18

Seleccionar estado de conservação

C - Regular v

Índice de depreciação: 12.9

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

Acesso: 31/10/2023

Cálculo do coeficiente e do fator de depreciação	
Idade Real ou aparente	12 anos
Vida Útil Referencial	70 anos
Estado de conservação	Regular
Coeficiente de depreciação	12,90%
Área Construída (metragem da área total do terreno)	360,00 m ²
CUB - Custo Unitário Básico	R\$ 1.117,18 m ²
Custo total (área construída x valor do CUB)	R\$ 402.184,80
Depreciação calculada (12,90%)	R\$ 51.881,84
VALOR FINAL ÁREA CONSTRUÍDA	R\$ 350.302,96

10. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 5003

Por todo o exposto, valendo-se do **MÉTODO EVOLUTIVO**, finalizo este Laudo de avaliação do imóvel de matrícula 5003 do Cartório de Registro de Imóveis de Vargem Grande do Sul/SP, devidamente cadastrado na prefeitura municipal com inscrição de

número 01.03.116.0288.001, sendo de propriedade do Sr. SÉRGIO MASIREVIC JÚNIOR, RG 20.030.105-6 e CPF 119.962.668-03, localizado à a Rua Mato Grosso, nº 406, bairro Jardim Fortaleza, Vargem Grande do Sul/SP com área total de 360 m² de terreno e de área construída, no valor de **R\$ 512.940,16 (quinhentos e doze mil, novecentos e quarenta reais e dezesseis centavos), conforme planilha abaixo:**

VALOR FINAL AVALIAÇÃO IMÓVEL MATRÍCULA 5003	
TERRENO - 360 M ²	R\$ 162.637,20
ÁREA CONSTRUIDA – 360 M ²	R\$ 350.302,96
VALOR FINAL	R\$ 512.940,16

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante de todos os fatos acima transcritos devolvo o mandado cumprido e levo ao conhecimento do juízo o valor da avaliação conforme item 10 acima. Submeto o presente para apreciação, avaliação e manifestações cabíveis. Permaneço pronto para cumprir demais determinações.

MARCOS GUSTAVO DE OLIVEIRA

Oficial de Justiça Avaliador Federal

São João da Boa Vista/SP

31/10/2023

