

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP.

Processo Digital nº: 0016285-49.2024.8.26.0577
Requerente: Distribuidora de Combustíveis Torrão Ltda e outro
Requerido: José Moacir Cândido da Rosa

LAUDO PERICIAL

CÁLCULO AVALIATÓRIO DO JUSTO VALOR DE MERCADO VENDA DE GALPÃO COMERCIAL EM SAPUCAÍ-MIRIM-MG.



Fig. 1 – Foto do imóvel da lide situado à Rua Onofre de Souza, número 23, bairro Vila Santana, Município de Sapucaí Mirim, MG.

JUSTO VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 3.278.000,00

(Três milhões duzentos e setenta e oito mil reais), na data de março de
2026;

1. INTRODUÇÃO

O MM. Dr. Juiz Conductor do Feito, no r. Despacho de fls. 173 dos Autos, defere a produção de prova pericial para avaliação do justo valor de mercado para venda do imóvel da lide, *in verbis*:

(...)

Para a realização da perícia consistente em avaliação de imóvel, nomeia-se Carla Salomone Marcondes Ferraz, que deverá elaborar o laudo no prazo de 30 dias.

(...)

2. OBJETIVO

Trata-se de cumprimento de sentença oriundo de ação indenizatória proposta pelas exequentes em face do executado, em razão de omissão de passivo judicial relevante no contexto de cessão de quotas sociais, com posterior exercício de direito regressivo via sub-rogação, a presente fase executiva visa a satisfação do crédito judicial.

Em r. Despacho fora deferida a avaliação do imóvel da lide, a ser penhorado, pertencente ao Executado, para satisfação do referido crédito.

3. RESSALVAS E PRINCÍPIOS

O presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) Para o presente trabalho foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;
- c) A Perita inspecionou pessoalmente a propriedade avalianda e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser a própria, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.
- e) O presente trabalho foi elaborado em consonância às normas NBR 14653, parte 1 e 2;

4. DA DILIGÊNCIA

No dia 7 de janeiro de 2026, às onze horas da manhã, a Perita compareceu ao endereço do imóvel da lide conforme agendamento publicado aos autos. Representando a parte Executada, o Sr. José Moacir recebeu e acompanhou a Perita. A Parte Exequente não compareceu.

A Perita iniciou a diligência tirando fotos e fazendo medições. Em seguida, analisou alguns documentos trazidos pelo Sr. Jose, como IPTU, matrícula e um projeto originário do local. A diligência transcorreu bem, levou cerca de duas horas, sem contar o deslocamento.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel da lide está situado Rua Onofre de Souza, número 23, bairro Vila Santana, Município de Sapucaí Mirim, MG. Trata-se de um Galpão Comercial (ou industrial) de topografia plana, localizado a beira da Rodovia Vereador Júlio da Silva.

O terreno sobre o qual está o Galpão é plano. A vocação da região é mista, ao lado encontra-se comércio local e casas residenciais, a rua dos fundos do Galpão é predominantemente residencial.

O Galpão parece hoje estar sendo usado como depósito de materiais (placas, pneus, ripas, estrutura de andaimes). Não existem funcionários lá e o ambiente está bastante sujo.

Apesar da aparência, o imóvel guarda características de ainda ser possível recuperação. Tem água, luz e esgoto.

Internamente, possui área de escritório, banheiro, copa-cozinha e ao todo quatro construções com lajes reforçadas onde se pode construir mezanino. O pé direito é de 6 (seis) metros mais 4 (quatro) metros, para ventilação e telheiro. Possui grande portão de roldanas com 5 (cinco) metros de largura e 6 (seis) metros de altura.

A idade aparente da edificação é de 15 anos, com padrão construtivo bom, estrutura reforçada, e estado de conservação regular (conforme descrito acima, precisa de reparos).

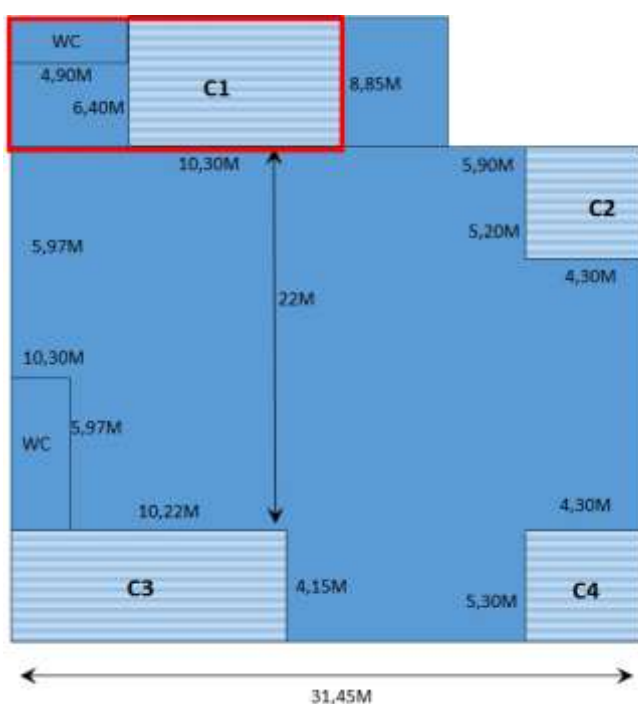
A área do terreno na matrícula (autos fls. 160) é de 923 m² (novecentos e vinte e três metros quadrados). Na matrícula antiga encaminhada a Perita pelo Executado, consta **923 m² aproximadamente**.

Ocorre que “in loco” a Perita mediu 1021,02 m² como área do terreno e 1.597,14 m² calculada a área total construída equivalente, incluindo andar térreo, área para Mezanino (pé direito elevado) e porão. Essas serão as medidas a serem utilizadas pela Perita nos cálculos a seguir.

As figuras abaixo, explicam melhor o que está acima descrito:



Fig. 2 – Mapa aéreo do imóvel da lide extraída do Google Earth. O polígono destacado em amarelo corresponde à área do imóvel avaliando, bastante semelhante a área calculada e arbitrada pela Perita.



Premissas:

- Retângulo vermelho indica local ocupado pelo porão, abaixo do piso térreo.
- Áreas C1,C2,C3,C4 indicam áreas com laje para construção de mezanino.
- Área C3 usada como escritório.
- O galpão possui pé direito de 6 metros. E mais altura de 4 metros ao centro para circulação.
- Espessura das paredes: 0,20cm.
- Na matrícula consta área de **923,25 m²**, **aproximadamente**, como área do terreno.
- A construção ocupa toda a área do terreno.
- *Fator de equivalência: fonte: Engenharia Legal, Sergio Abunahman, fl. 78;

Cálculo da área:

- Área térrea = $31,45 \times (22+4,15+0,20) + (31,45 - 5,90 - 4,30) \times (8,85+0,20) = 828,71 + 192,31 = 1021,02 \text{ m}^2$
- Mezanino = $1021,02 \times 0,5^* = 510,51 \text{ m}^2$
- Porão = $(10,30+4,90+0,20) \times (8,85+0,20) \times 0,5^* = 131,22 \times 0,5^* = 65,61 \text{ m}^2$
- **Conclusão:**
- Área construída do Galpão Equivalente total = $1021,02+510,51+65,61 = 1.597,14 \text{ m}^2$
- Área do terreno = $1021,02 \text{ m}^2$

Fig. 3 – Croqui do imóvel avaliando, elaborado pela Perita. Ao lado as premissas e cálculos das áreas;

O registro fotográfico realizado durante a diligência melhor exemplifica a descrição acima:



Fig. 4 – Entrada.



Fig. 5 – Logradouro da lide.



Fig. 6 e 7 – Escritura antiga onde consta, área do terreno de 923m2 aproximadamente.



Fig. 8 – Lateral do terreno, lado esquerdo, onde pode-se observar escada que desce para o porão.

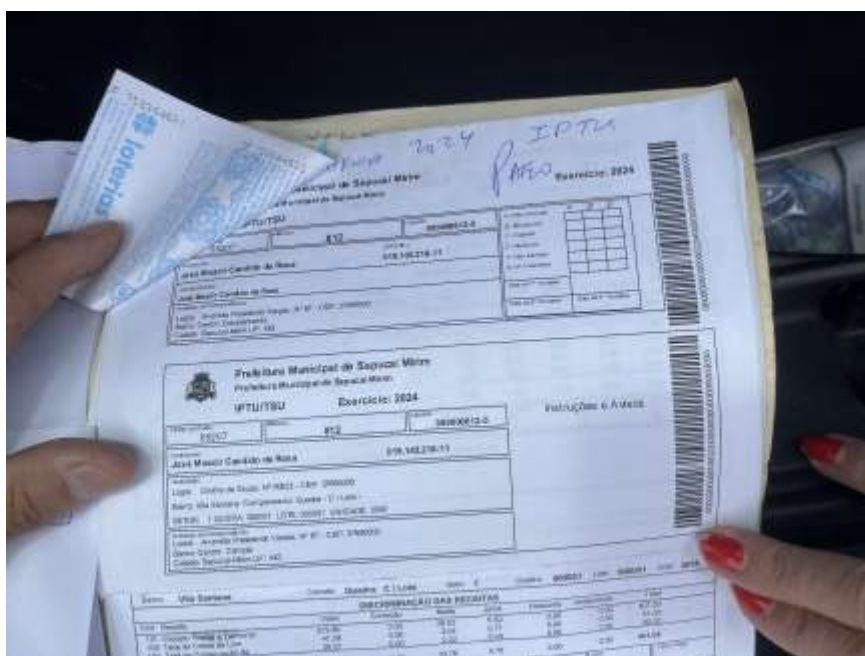


Fig. 9 – IPTU apresentado à Perita pelo Sr José, Parte Executada.



Fig.10 Ao entrar lado direito do Galpão.



Fig. 11 Ao entrar, lado esquerdo.

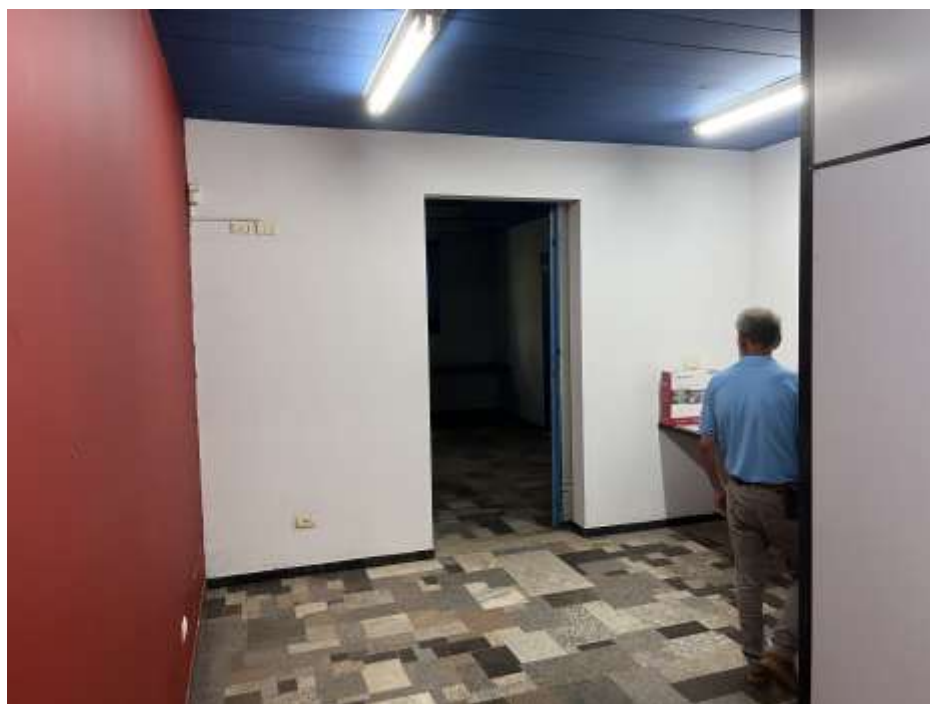


Fig. 12 Parte interna da C3, outrora utilizada como escritório.



Fig. 13 Caixa de luz.



Fig. 14 Banheiro.



Fig. 15 C1 no croqui.



Fig. 16. Fundos do galpão, espaço ao lado do C1.

6. DA LOCALIZAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel avaliando está localizado no município de Sapucaí-mirim no estado de Minas Gerais.

O município de Sapucaí-Mirim, MG, é um município de pequeno porte (aprox. 6,3 mil habitantes em 2022) com um IDH-M de 0,680 (2010), classificado como médio. A economia local é baseada em serviços e comércio, com um PIB de aproximadamente R 27,6 mil per capita conforme dados recentes. A cidade é considerada um bom ambiente para negócios, destacando-se no setor de serviços e forte atividade de turismo, rodeada por áreas rurais. A parte central do município é dotada de infraestrutura urbana básica como asfalto, água, luz. Ao nos afastarmos do centro as áreas são rurais.

O município está à beira da Rodovia Vereador Júlio da Silva, é identificada como **SP-042 ou 46**. É citada em documentos técnicos do DER-SP como parte da malha que atende a região de Santo Antônio do Pinhal e São Bento do Sapucaí. Ela serve como via principal para áreas rurais, com trechos que funcionam em conjunto com a malha municipal, corta a divisa do estado de São Paulo e Minas Gerais. Conforme mostra figura 17 abaixo, balão vermelho indica o município de Sapucaí-mirim, pertencente ao estado de Minas Gerais e divisas entre MG-SP:

7. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O mercado de venda de imóveis comerciais em Minas Gerais, desde 2014, passou por um ciclo de significativa transformação, inicialmente marcado por retração decorrente da crise econômica nacional de 2015–2016, com queda nas transações e aumento da vacância, especialmente em salas e lojas comerciais. Entre 2017 e 2019, observou-se um período de estabilização, caracterizado pela absorção gradual de estoques e pela cautela dos investidores. A partir de 2020, a pandemia de COVID-19 intensificou os desafios do segmento, promovendo mudanças estruturais relevantes, como a adoção do trabalho remoto e a redução da demanda por espaços corporativos tradicionais. Contudo, a partir de 2022, iniciou-se uma retomada progressiva, consolidada entre 2024 e 2025, com crescimento das vendas e maior dinamismo do setor, impulsionado sobretudo pela demanda por imóveis logísticos e corporativos mais flexíveis, além da interiorização dos investimentos. Nesse contexto, o mercado atual apresenta perfil mais seletivo, profissionalizado e orientado às novas dinâmicas econômicas e tecnológicas.

Figura 18 abaixo mostra o histórico da variação dos preços das vendas comerciais em Belo Horizonte (índice Fipezap) nos últimos anos:

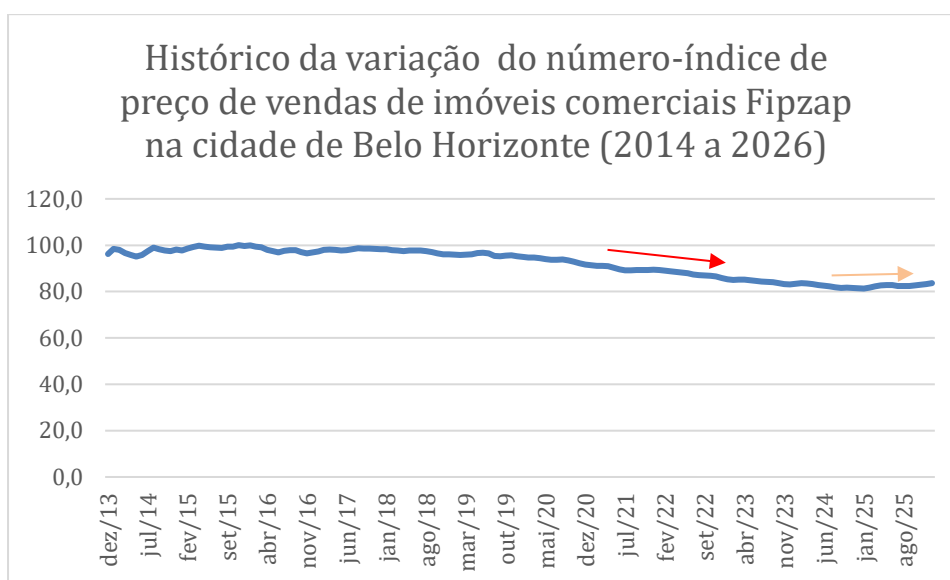


Fig.18 - Gráfico mostra o índice FIPEZAP da variação histórica nos preços de venda dos imóveis comerciais em Belo Horizonte, entre 2014 e 2026. Apresenta longa queda desde o período anterior à pandemia. A partir de meados de 2023, pós pandemia até hoje, apresenta período de recuperação, ainda modesta em relação aos níveis anteriores ao ano 2014.

8. CONCEITOS IMPORTANTES: Valor, Custo e Preço

As palavras **VALOR** e **CUSTO**, bem como **PREÇO**, têm significados distintos: **PREÇO** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **CUSTO** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição da propriedade.

O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.

A palavra **VALOR** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em 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 plenos conhecimentos das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

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

VALOR RENTÁVEL é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras, segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.

9. TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

De acordo com a norma 14.653-2/2011 da ABNT, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

- a) método comparativo (comparação de vendas);
- b) método de custo (custo de reprodução ou da soma).

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a) método de capitalização ou comparação das rendas;
- b) método residual ou de máximo aproveitamento eficiente (involutivo).

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

O objetivo da avaliação é encontrar a tendência central ou média ponderada do mercado, indicada por importantes transações imobiliárias e, para alcançar isso, o avaliador fica subordinado ao seguinte esquema de trabalho:

- 1) Procurar referências de vendas ou de rendas de propriedades comparáveis;
- 2) Atualizar os valores das propriedades considerando as diferentes épocas de transações;
- 3) Comparar as propriedades de referência com a propriedade que está sendo avaliada através do método mais adequado ao caso:
 - a) comparação direta—reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação, etc.;
 - b) comparação indireta—comparar as rendas e aplicar a taxa de capitalização à renda da propriedade sob avaliação;
- 4) Pesquisar a tendência central ou média ponderada dos resultados obtidos para chegar-se finalmente ao VALOR.

10. DA METODOLOGIA

Utilizar-se-á então no presente caso, uma combinação de métodos. Primeiro o consagrado **Método Evolutivo** que permite alcançar o valor de mercado do imóvel da lide somando os valores das suas partes constituintes.

Valor Geral de Venda do Imóvel = [Valor do Terreno + Custo de Reprodução das Benfeitorias] x Fator de Comercialização

A Perita começa os cálculos identificando o valor de mercado para venda do terreno do imóvel avaliando, sem as edificações e benfeitorias. Para tal a Perita utilizará o também consagrado, **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, cuja técnica permite que o valor de mercado seja obtido por meio de tratamento estatístico sobre preços ofertados ou pagos em transações imobiliárias.

O Cálculo está detalhado conforme segue:

11. DO CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

A Perita iniciará os cálculos determinando o Valor do Terreno, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Assim sendo, há que se levar em conta no processo de correlação dos valores dos elementos amostrais, o grau de comparabilidade de suas

propriedades, verificando, então, a influência de tais condições no resultado final da avaliação.

Para a seleção do Rol Amostral esta Perita considerou as premissas a seguir:

- Os elementos devem estar localizados nas proximidades do imóvel avaliando; próximos ao centro da cidade ou que pertençam ao centro das cidades vizinhas e semelhantes (IDH, PIB, vocação e número de habitantes);
- Os elementos do rol amostral devem ser terrenos sem benfeitorias ou, caso tenham, seus valores de custo devem ser retirados do estudo, de modo que todos os elementos se assemelhem ao avaliando neste aspecto;
- A área dos elementos do rol amostral é em torno da metade ou o dobro da área do imóvel avaliando;

Considerando as premissas acima que garantem semelhança nas características descritas, resta à Perita, para efetuar o tratamento estatístico da amostra, proceder à homogeneização e compatibilização dos elementos com o imóvel da lide, admitindo-se os seguintes fatores e critérios conforme segue:

11.1 Fator de Fonte (F_f)

Considera a euforia do mercado para imóveis em oferta, exigindo, assim, uma contraproposta. No presente caso, utilizaremos fator igual a 1,00 para imóveis já negociados e 0,95 para imóveis em oferta.

11.2 Fator de Transposição (F_t)

A amostra para estimativa do valor de mercado para venda deve ser obtida, preferencialmente, no próprio trecho do logradouro ou em logradouros próximos ao imóvel em análise.

Entretanto, se necessário for, devemos “transportar” os imóveis amostrais para o imóvel paradigma (avaliando), levando em conta a valorização relativa entre os logradouros.

Diante da seleção realizada e considerando as premissas adotadas, no caso em tela será 1 (uma unidade) para todos os elementos, com exceção do elemento X1 que fica mais distante do centro da cidade, então a Perita considera uma valorização quando transportado para a posição do imóvel da lide.

11.3 Fator de Topografia (F_{to})

Este fator irá homogeneizar as irregularidades do terreno para declividade ou aclividade em níveis acentuados ou suaves em relação ao imóvel avaliando, que é plano. O critério utilizado é:

Declive leve desvalorização de até 10%

Declive acentuada desvalorização de até 20%

Em active leve desvalorização de até 10,00%.

Em active acentuada desvalorização de até 20%

11.4 Fator de Esquina (Fes)

O posicionamento do imóvel na esquina da quadra em que ele se encontra valoriza o imóvel em até 10% quando é área residencial e até 20% quando é área comercial.

No caso em tela o imóvel da lide não está na esquina, no entanto para os elementos do rol amostral que estão em esquina vamos considerar uma valorização moderada de 10%. Por ser área mista, em cidades de pequeno porte.

11.5 Fator de área (Fa)

Este fator é representado pela seguinte expressão:

$$F_a = \left(\frac{\text{Área do Imóvel Amostral}}{\text{Área do Imóvel Avaliando}} \right)^n$$

Onde:

$n = \frac{1}{4}$, quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%.

$n = \frac{1}{8}$, quando a diferença entre as áreas for superior a 30%.

11.6 DESCRIÇÃO DO ROL AMOSTRAL - 7 (sete)

ELEMENTOS.

Logrou-se encontrar 7 (sete) elementos para composição do rol amostral. Todos os elementos são terrenos cujas características atendem às premissas descritas no item anterior (registro fotográfico do rol amostral encontra-se no Anexo I a este laudo pericial):

Elemento	Endereço	Área Total (m ²)	Área sem mata nativa(m ²)	Valor Venda (VGV em R\$)	Custo de Reprodução das Benfeitorias	Valor do Terreno (R\$)	Valor do Terreno R\$/m ² (em Mar/2026)
X1	Sapucaí-mirim, MG	300,00	300,00	70.000,00	0,00	70.000,00	R\$ 233,33
X2	Jardim Santana, Sapucaí-mirim, MG	315,00	315,00	330.000,00	0,00	330.000,00	R\$ 1.047,62
X3	Av José de Paula Barbosa, Sapucaí-mirim, MG	793,00	793,00	150.000,00	0,00	150.000,00	R\$ 189,16
X4	Gonçalves, MG	617,40	617,40	200.000,00	0,00	200.000,00	R\$ 323,94
X5	Rua Wenceslau Simões de Almeida, Paraisópolis, MG	450,00	450,00	220.000,00	0,00	220.000,00	R\$ 488,89
X6	Bairro José Veríssimo, Paraisópolis, MG	449,00	449,00	200.000,00	0,00	200.000,00	R\$ 445,43
X7	Próximo ao Poliesportivo, Sapucaí-mirim, MG	435,70	435,70	600.000,00	237.820,52	362.179,48	R\$ 831,26

Elemento	Endereço	Data Referência	Informante	Descrição	Distância do Avaliando	Distância do Centro da Cidade	Faq	Fl	Fto	Fes
X1	Sapucaí-mirim, MG	25/03/2026	site olx, código V80802, imob. Maciel Imóveis	Terreno plano	3 km	2km	1	1,20	1,00	1,00
X2	Jardim Santana, Sapucaí-mirim, MG	25/03/2026	site olx, código RX120, Terra Dourada imóveis	Leve declive	2 km	500m	1	1,00	1,10	1,00
X3	Av José de Paula Barbosa, Sapucaí-mirim, MG	25/03/2026	Site Vivareal, fonte: Imobiliária Smartlink, Código:TE0259	Terreno plano	1,2km	0m	1	1,00	1,00	1,00
X4	Gonçalves, MG	25/03/2026	Site Vivareal, Imobiliária Terra Dourada, código:CR128	Leve declive	28km	0m	1	1,00	1,10	1,00
X5	Rua Wenceslau Simões de Almeida, Paraisópolis, MG	25/03/2026	site imovelweb, Imob. Imóveis Brasil, Código KB198	Leve declive	25km	0m	1	1,00	1,10	0,90
X6	Bairro José Veríssimo, Paraisópolis, MG	25/03/2026	site imovelweb, Imob. Imóveis Brasil, Código KB428	Leve aclave	25km	0m	1	1,00	1,10	0,90
X7	Próximo ao Poliesportivo, Sapucaí-mirim, MG	25/03/2026	site olx, Terra Dourada Imobiliária, código:CR129	Terreno plano	1,2km	500m	1	1,00	1,00	1,00

11.5 CÁLCULOS E RESULTADOS

A referida amostra de venda será analisada à luz da Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição “t”

de *STUDENT*, para “n” elementos e “n-1” graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a Norma Brasileira da ABNT NBR-14.653, parte 1 e 2, que rege a matéria, onde os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

$$X_{\min} = \bar{X} - t_{c*} \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

$$X_{\max} = \bar{X} + t_{c*} \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Onde: t_{c*} = valores percentis para distribuição “t” de Student, com n amostras e n-1 graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

Iniciamos, pois, pela homogeneização dos elementos do rol amostral, conforme disposto anteriormente, e promovendo o tratamento estatístico sobre os valores encontrados, temos na TABELA abaixo:

Homogeneização dos Elementos Amostrais										
Elemento	Dados Iniciais R\$/m2	Matriz de Fatores								R\$/m2
		Fe	Fs	Fa	Ft	Fto	Fes	Ff	Fp	
X1	R\$ 233,33	0,950	1,000	0,858	1,200	1,000	1,000	1,000	1,000	235,21
X2	R\$ 1.047,62	0,950	1,000	0,863	1,000	1,100	1,000	1,000	1,000	956,79
X3	R\$ 189,16	0,950	1,000	0,939	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	168,12
X4	R\$ 323,94	0,950	1,000	0,939	1,000	1,100	1,000	1,000	1,000	320,39
X5	R\$ 488,89	0,950	1,000	0,903	1,000	1,100	0,900	1,000	1,000	416,85
X6	R\$ 445,43	0,950	1,000	0,902	1,000	1,100	0,900	1,000	1,000	379,69
X7	R\$ 831,26	0,950	1,000	0,899	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	705,76

Ao aplicar o “*Critério de Chauvenet*”, para saneamento dos sete elementos arrolados abaixo em primeira aproximação, a Perita verificou que os elementos extremos são pertinentes, o rol está saneado para 7 elementos, conforme mostramos nas tabelas abaixo:

Nº de elementos (N):	7
Média:	454,69
Desvio Padrão (S):	280,04
Elementos Extremos:	
Máximo:	956,79
Mínimo:	168,12
Critério de Chauvenet:	
Valor Crítico para 7 elementos	= 1,80
$d_{máx}/S = ABS(X_{máx} - Média) / S$	1,793
Resultado: Elemento extremo Máximo Permanece (dn/S < Valor Crítico)	
$d_{mín}/S = ABS(X_{mín} - Média) / S$	1,023
Resultado: Elemento extremo mínimo Permanece (dn/S < Valor Crítico)	

Obtêm-se então, o seguinte resultado, aplicando por fim, a “Teoria Estatística de Pequenas Amostras” com distribuição “t” de Student, para tomada de decisão com limite de confiança de 80%, conforme preconiza a norma ABNT NBR 14.653:

Student :			
	N-1=		6
	Para o Intervalo de Confiança de:		80%
	Tc =		1,44
Limites de Confiança:	X máx =		619,31
	X mín =		290,06
	Amplitude / 3 Classes =		109,751351
1ª Classe:	290,06	até	399,81
2ª Classe:	399,81	até	509,56
3ª Classe:	509,56	até	619,31
	Soma dos Valores Ponderados Sv =		1817,02
	Soma dos Pesos Sp =		5
Valor Unitário:	R\$		363,40
Valor do Terreno (Vt):	R\$		371.043,33

11.5.1 DO CÁLCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Continuando a avaliação a Perita irá calcular o Custo de Reprodução das Construções e Benfeitorias sobre o imóvel avaliando.

Para tanto o **Método do Custo de Reprodução** apresenta-se mais adequado, onde o preço básico unitário da construção (Sinduscon – MG – Fev/2026 – mais recente disponível) acrescido de custos indiretos, devidamente depreciado ao estado e idade que se encontra (utilizando-se o critério de Ross-Heidecke), adicionando-se a este valor, o lucro do construtor, a corretagem obtém-se o custo de reprodução da benfeitoria, que após será somado ao valor do terreno e multiplicado pelo fator de comercialização, conforme segue:

Cálculo de Reprodução das Construções e Benfeitorias sobre o Terreno	
I. Das Construções	
Construção - Galpão	
Área construída equivalente	1.597,14
Custo do Metro Quadrado Básico da Construção (Material + Mão-de-Obra) padrão GI* (R\$/m ²)	1.333,96
* fonte Sinduscon/MG Fev 2026	
Custo primário total Construção	R\$ 2.130.520,87
Projeto	2%
Licenciamentos (água, luz, prefeitura)	3%
Encarregado e Engenheiro	5%
Administração	3%
Impostos e escritura	5%
Lucro do Construtor	10%
Total	28%
Custo de reprodução total (se novo fosse)	R\$ 2.727.066,72
Corretagem	6%
Custo de reprodução com corretagem	R\$ 2.890.690,72
II. Cálculo da Depreciação das Construções:	
II.1 Custo de Reedição Total	R\$ 2.890.690,72
Vida útil de um imóvel em anos*	75
* fonte Bureau of Internal Revenue Escritório	
Idade do imóvel em anos*	15
* aparente	
Idade em % de duração	20
Estado de conservação do imóvel*	2
*Regular (Critério de Heidecke)	
Depreciação*	14,20%
*Critério de Ross-Heidecke	
Custo total de Reprodução após depreciação em março/2026:	R\$ 2.480.212,64
*Fonte: Engenharia de Avaliações e Perícias Judiciais - Sergio Abunahman	

11.5.2 DO CÁLCULO DO VALOR GERAL DE VENDA (“VGV”) DO IMÓVEL AVALIANDO

Tendo aferido os valores de venda e custos de reprodução separadamente, prosseguiremos com a composição dos valores de venda finais:

$$\text{VGV} = (\text{VmT} + \text{CR}) * \text{FC}:$$

Onde:

VGV = Valor Geral de Venda do imóvel

VmT = Valor de Mercado do Terreno

CR = Custo de Reprodução das Construções e Benfeitorias

FC = Fator de Comercialização = 1

Esta Perita esclarece que o Fator de Comercialização foi arbitrado em uma unidade (‘1’), conservador, considerando a retomada recente da variação positiva do número índice dos preços de venda ainda tímida.

Aplicando, então, os resultados alcançados na fórmula e arredondando, temos o seguinte:

$$\text{VGV} = (\text{R\$ } 2.480.000,00 + \text{R\$ } 371.000,00) * 1 =$$

$$\text{VGV} = \text{R\$ } 2.851.000,00$$

(Dois milhões oitocentos e cinquenta e um mil reais) nesta data.

11.5.3 CÁLCULO DO VALOR FINAL - APLICAÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

O imóvel da lide além de estar próximo ao centro da cidade, também está à beira da Rodovia Vereador Júlio da Silva, o que lhe confere uma vantagem adicional no exercício da atividade comercial/industrial. Isto posto, esta Perita entende por bem aplicar o campo de arbítrio, previsto pela NORMA ABNT 14.653, parte 2, item A.10.1.1, letra B, para esta característica na localização até aqui ainda não considerada.

O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média). O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.

Devidamente fundamentado, com base nos pressupostos e cálculos apresentados, ao aplicar o campo de arbítrio, o justo valor de mercado final para venda do imóvel da lide, para a data de março de 2026, é:

$$V_{GV} = R\$ 2.851.000 / 1,15 = R\$ 3.278.650,00$$

Em números redondos:

$$V_{GV} = R\$ 3.278.000,00$$

(Três milhões duzentos e setenta e oito mil reais)

12. QUESITAÇÃO

As partes não formularam quesitação.

13. ENCERRAMENTO

E, tendo concluído, encerra-se o presente Laudo em 28(vinte e oito) folhas de papel formato A4 digitadas em um só lado, contendo 18 (dezoito) figuras, 4(quatro) tabelas, e um Anexo com o registro fotográfico do rol amostral, tudo devidamente digitado pela Perita que o subscreve.

Requer sua juntada aos Autos para que produzam um só fim e efeito de direito.

N. Termos,

P. Deferimento.

São José dos Campos, 31 de março de 2026.



CARLA SALOMONE MARCONDES FERRAZ

Perita do Juízo

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP.

Processo Digital nº: 0016285-49.2024.8.26.0577
Exequente: Distribuidora de Combustíveis Torrão Ltda e outro
Executado: José Moacir Cândido da Rosa

ANEXO I

AO

LAUDO PERICIAL

-Fotografias do rol amostral

X1



X2



X3



X4





X5



X6



X7



