

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA - SP**

**1006086-37.2018.8.26.0099**

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430/D, Infra Assinado Perito Judicial na **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - CONSTRUÇÃO / PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE BENS**, tendo como Requerente **LORCH SOCIEDADE COMERCIAL LTDA** e Requerido **ARTET INDUSTRIA E COMERCIO LTDA E OUTROS**, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

**SUMÁRIO**

<b>1. OBJETIVO DO TRABALHO</b>	<b>fls. 03</b>
<b>2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO</b>	<b>fls. 03</b>
<b>3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>fls. 04</b>
<b>4. VISTORIA</b>	<b>fls. 04</b>
<b>5. AVALIAÇÃO</b>	<b>fls. 24</b>
<b>6. VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b>	<b>fls. 39</b>
<b>7. CONCLUSÃO</b>	<b>fls. 40</b>
<b>8. ENCERRAMENTO</b>	<b>fls. 40</b>

**- ANEXO I – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO**

**- ANEXO II – PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO**

## 1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo Vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado do Imóvel objeto da presente.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- NBR 14653-3 – Norma Brasileira Registrada para Avaliações de Imóveis Rurais – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

## 2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

**Valor de Mercado:** Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

**Área Útil da Unidade:** Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

**Depreciação Física:** Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

**Estado de Conservação:** Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

**Idade Estimada:** Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

**Padrão Construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

### 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBTIDO DA MATRÍCULA Nº 858 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA (Doc. às fls. 482/488 dos Autos).

Um quinhão no distrito de Vargem, deste município e comarca com a área de 83.70.62 has., com as seguintes divisas e confrontações: "confrontando dito imóvel com a propriedade que são ou foram de Francisco de Almeida, Mansur João Abib, rio Jaguari, Amâncio Pinto, Elias Abrão, Agostinho Alves de Oliveira, Duilio Federighi, João Soglia, Cesarino Raimondi, Vicente Camanducci, Carlos Ferreira, José Pedro de Oliveira, Primo Pleruicci, José Pedroso de Moraes e com a Federação dos Trabalhadores das Industrias Metalúrgicas, Mecânicas e de Materiais Elétricos do Estado de São Paulo. O imóvel supra contém as seguintes benfeitorias e acessórios: uma casa sede com 200 metros quadrados de área construída, uma casa de empregados com 50 metros quadrados de área construída; 3.000 metros de cercas, um barracão com alambique com área construída de 324 metros quadrados; um terreiro com 200 metros quadrados de área construída e um paiol com 48 metros de área construída".

**R6-858 – Parte ideal correspondente a 01.84.00has, encravada no imóvel objeto desta matricula.**

### 4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por este vistor no dia 27 de Fevereiro de 2019 às 14:00 horas, acompanhada por:

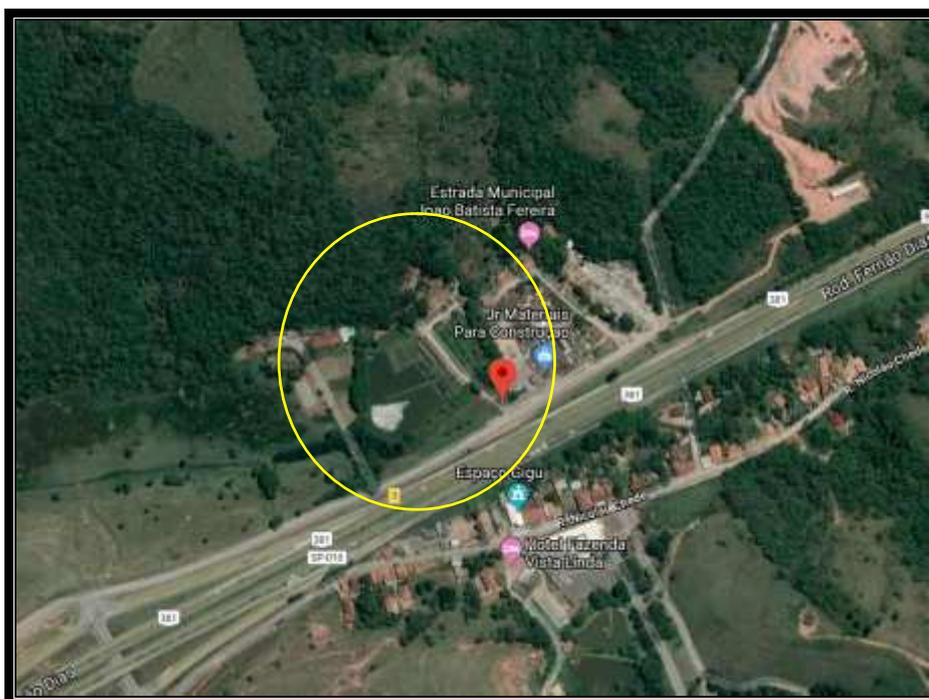
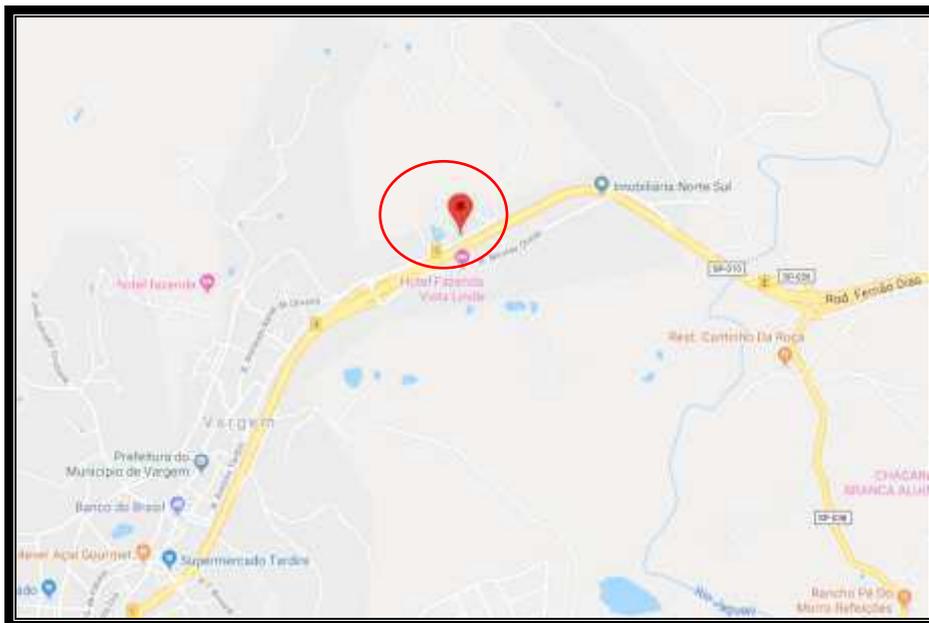
**Requerente:** Dr. Rafael Dutra Barreiros.

**Obs:** Conversamos via telefone com o proprietário do imóvel, Sr. Fabio que nos forneceu a localização do imóvel.

### 4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente Ação localiza-se na Estrada Municipal João Batista Ferreira, Município de Vargem – SP.

Coordenadas: 22°52'48.5"S 46°24'12.0"W



## 4.2. TOPOGRAFIA

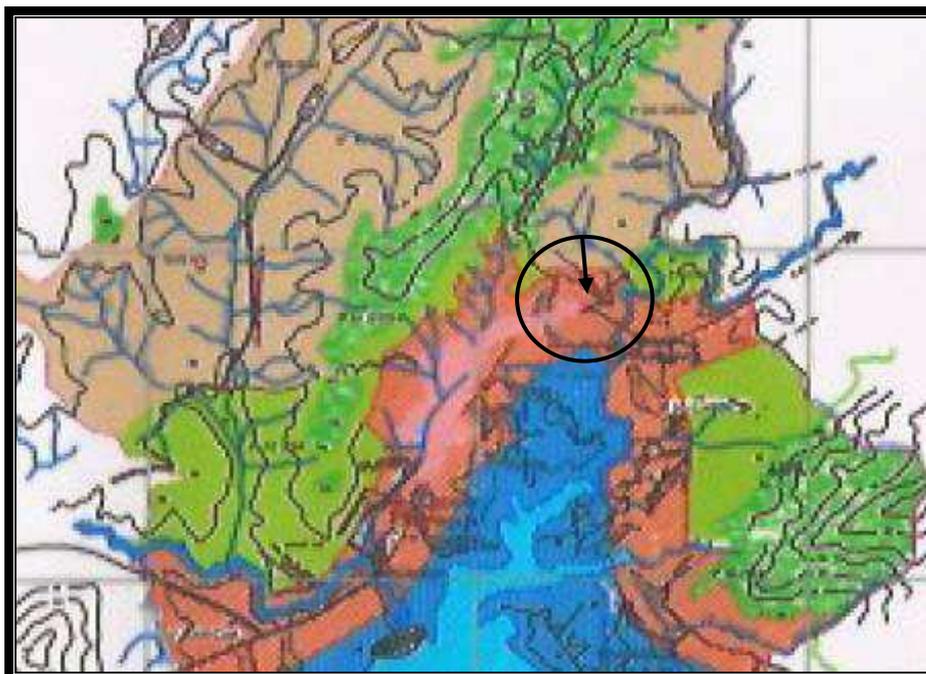
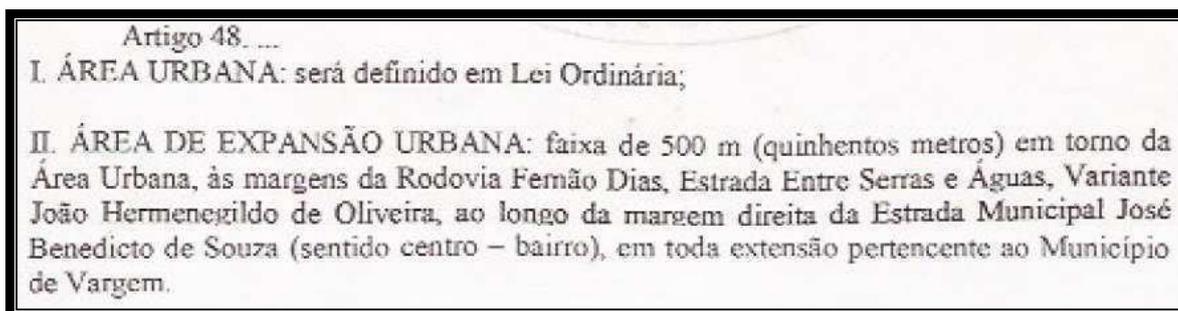
A propriedade possui topografia plana.

## 4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região é composta por chácaras e comércio.

## 4.4. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei complementar 16/2007 do Município de Vargem, o imóvel está situado em área de expansão urbana.



#### 4.5. ACESSO

O acesso é por estrada municipal, asfaltada, em bom estado de conservação.



Via de acesso - Estrada Municipal João Batista Ferreira.



Via de acesso - Estrada Municipal João Batista Ferreira.

## 4.6. BENFEITORIAS

### 4.6.1. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Não foram verificadas benfeitorias reprodutivas no imóvel objeto da presente ação.

### 4.6.2. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Sobre o terreno descrito na matrícula nº 858 - R6 do Registro de Imóveis de Bragança Paulista cuja área é de 18.400,00m<sup>2</sup>, encontram-se edificadas as seguintes construções, em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria e cobertura em telha de cimento amianto sobre estrutura de madeira:

Benfeitoria	Descrição	Área
<b>A</b>	01 Casa frontal	103,50 m <sup>2</sup>
<b>B</b>	01 Casa dos fundos	70,00 m <sup>2</sup>
<b>C</b>	01 Galpão	146,50 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>		<b>320,00 m<sup>2</sup></b>

#### 4.6.2.1. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS CONSTRUÇÕES

Os tipos de acabamento são os seguintes:

**Benfeitoria A – Casa Frente:**

<b>Ambiente</b>	<b>Quant.</b>	<b>Piso</b>	<b>Parede</b>	<b>Teto</b>
Churrasqueira	01	Cimentado	Reboco	Telha de cimento amianto sobre estrutura de madeira
Cozinha	01	Ardósia	½ Azulejo e ½ Pintura em Látex	Forro de Madeira
Sala de Estar	01	Ardósia	Pintura em Látex	Forro de Madeira
Dormitório	01	Ardósia	Pintura em Látex	Forro de Madeira
Banheiro	01	Cerâmica	Azulejo	Forro de Madeira
Depósito	01	Cimentado	Reboco	Telha de cimento amianto sobre estrutura de madeira



Vista da fachada da casa frontal.



Vista parcial da churrasqueira.



Vista parcial da cozinha.



Vista do forro da cozinha.



Vista parcial da sala de estar.



Vista parcial do banheiro.



Vista parcial do dormitório.



Vista parcial do depósito.

**Benfeitoria B – Casa dos Fundos:**

<b>Ambiente</b>	<b>Quant.</b>	<b>Piso</b>	<b>Parede</b>	<b>Teto</b>
Cozinha	01	Cimentado	Pintura em Látex	Telha de cimento amianto sobre estrutura de madeira
Sala de Estar	01	Cimentado	Pintura em Látex	Telha de cimento amianto sobre estrutura de madeira
Dormitório	01	Cimentado	Pintura em Látex	Telha de cimento amianto sobre estrutura de madeira
Banheiro	01	Cerâmica	Pintura em Látex	Telha de cimento amianto sobre estrutura de madeira



Vista da fachada da casa dos fundos.



Vista parcial do dormitório.



Vista parcial da sala de estar.



Vista parcial da cozinha.



Vista parcial do banheiro.

**Benfeitoria C - Galpão:**

Ambiente	Quant.	Piso	Parede	Teto
Galpão	01	-	½ Placa de Concreto e ½ Tijolo Aparente	½ Telha de cimento amianto sobre estrutura de madeira ½ Telha tipo calhetão



Vista do galpão.



Vista do galpão.

#### 4.6.2.1.1. IDADE DAS CONSTRUÇÕES

Para fins de avaliação foram utilizadas as seguintes idades e estados de conservação:

Benfeitoria	Idade	Estado de Conservação
A	10 anos	Regular / Reparos Simples
B	25 anos	Reparos Simples
C	20 anos	Reparos Simples

#### 4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO



Vista da entrada do imóvel.



Identificação do imóvel.



Vista interna da propriedade.



Vista da casa da frente.



Vista da casa da frente.



Vista interna da propriedade.



Vista interna da propriedade.



Vista interna da propriedade.



Vista interna da propriedade.



Vista interna da propriedade.



Vista interna da propriedade.



Vista da casa dos fundos.

## 5. AVALIAÇÃO

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- NBR 14653-3 – Norma Brasileira Registrada para Avaliações de Imóveis Rurais – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O método empregado na presente avaliação é o Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção mais os custos diretos e indiretos, e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

onde:

Vi = Valor do imóvel procurado

Vt = Valor do terreno

Vb = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização

### 5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

#### TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontra-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para a determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada pesquisaram-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como área e topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores padrão construtivo e depreciação.

Obtidos os elementos comparativos homogêneos, fizeram-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogênea para o valor do metro quadrado do lote paradigma resultou em:

**Vu = R\$ 171,51 /m<sup>2</sup> – Março/2019**

Segundo a “Norma para Avaliação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias”, tem-se a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$Vt = S \times Vu \times K$$

onde:

Vt = Valor total do terreno

S = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário

K = Fatores de correção

## Foram utilizadas as seguintes amostras no calculo do valor unitário de terreno

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
1	Rodovia Fernão Dias Km 949 - lado direito SP/MG Coordenadas: -22.87479 -46.3665 Área de Terreno: 12.950,00 m <sup>2</sup> Contato: Proprietária Sra. Sandra, tel: (35) 99139-0277	3.900.000,00
		
2	Rodovia Fernão Dias Km 10 - lado direito SP/MG Coordenadas: -22.924796 -46.448640 Área de Terreno: 44.000,00 m <sup>2</sup> Contato: Corretor Sr. Leandro, tel: (11) 4033-8082	9.000.000,00
		

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
3	Rodovia Fernão Dias Km 11 - lado direito SP/MG Coordenadas: -22.926191 -46.455010 Área de Terreno: 30.000,00 m <sup>2</sup> Contato: Corretor Sr. Leandro, tel: (11) 4033-8082	6.900.000,00
		
4	Rodovia Fernão Dias Km 22 - lado esquerdo SP/MG Coordenadas: -22.999468 -46.518992 Área de Terreno: 211.000,00 m <sup>2</sup> Contato: Morás Imóveis, tel: (11) 3085-2334	31.640.000,00
		

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
5	Rodovia Fernão Dias Km 27 - lado direito SP/MG Coordenadas: -23.028540 -46.536996 Área de Terreno: 7.683,00 m <sup>2</sup> Contato: Corretor Sr. Carlos, tel: (11) 4416-7485	1.800.000,00
		

### 5.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

#### 5.1.1.1. AVALIAÇÃO

O valor do terreno será dado pela seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times K$$

Sendo:

$$A_t = \text{Área do Terreno} = 18.400,00 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{Valor Básico Unitário de Terreno Homogeneizado} = \text{R\$ } 171,51 / \text{m}^2 \text{ (Calculo nas planilhas anexas)}$$

$$K = \text{Fatores de correção} = 1,00$$

Onde:

Vt = Valor do terreno

Vt = 18.400,00 m<sup>2</sup> x R\$ 171,51 /m<sup>2</sup> x 1,00

Vt = R\$ 3.155.690,00, ou em números redondos:

**Vt = R\$ 3.155.690,00 – Março/2019**

(Três milhões, cento e cinquenta e cinco mil, seiscentos e noventa reais)

## 5.2. CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

### 5.2.1. BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis.

Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H82QN do SINDUSCON, convertido em R8N, conforme tabela a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

A- Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$Foc = R + K * (1 - R)$ , onde:

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

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

ROSS:  $D = 1 - (1-r) (x + x^2) \dots + x^n$

HEIDECKE:  $D = A + (1 - C) \cdot C$

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – I <sub>R</sub> – (anos)	VALOR RESIDUAL – “R” – (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

- 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.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

### 5.2.1.1. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Em virtude de possuírem o mesmo padrão construtivo, estado de conservação e idade estimada, as coberturas das garagens foram agrupadas.

Descrição		Área
A	Casa frente	103,50 m <sup>2</sup>
B	Casa dos fundos	70,00 m <sup>2</sup>
C	Galpão	146,50 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>		<b>320,00 m<sup>2</sup></b>

#### 5.2.1.1.1. BENFEITORIA A

Considerando-se a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, a benfeitoria se enquadra:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 1.2. – Casa

Padrão Construtivo: 1.2.4. – Padrão Simples

R8N = R\$ 1.383,90

Valor Unitário Adotado: 1,20 x R8N

$$V = 1,20 \times R\$ 1.383,90 /m^2 = R\$ 1.660,68/m^2$$

$$VB = A \times V \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 103,50 m<sup>2</sup>

V = valor unitário da construção = R\$ 1.660,68/m<sup>2</sup>

R = valor residual = 0,20

X = Idade = 10 anos

le = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = d (regular/reparos simples)

K = 0,846

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 103,50 \text{ m}^2 \times R\$ 1.660,68 /m^2 \times (0,20 + 0,846 \times (1 - 0,20)) =$$

VB = R\$ 150.704,72, em números redondos:

**VB = R\$ 150.700,00 – Março/2019**

(Cento e cinquenta mil e setecentos reais)

**5.2.1.1.2. BENFEITORIA B**

Considerando-se a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, a benfeitoria se enquadra:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 1.2. – Casa

Padrão Construtivo: 1.2.3. – Padrão Econômico

R8N = R\$ 1.383,90

Valor Unitário Adotado: 0,90 x R8N

$V = 0,90 \times R\$ 1.383,90 /m^2 = R\$ 1.245,51/m^2$

$VB = A \times V \times (R + K \times (1 - R))$

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 70,00 m<sup>2</sup>

V = valor unitário da construção = R\$ 1.245,51/m<sup>2</sup>

R = valor residual = 0,20

X = Idade = 25 anos

le = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = e (reparos simples)

K = 0,619

Substituindo e calculando, vem:

$VB = 70,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.245,51/m^2 \times (0,20 + 0,619 \times (1 - 0,20)) =$

VB = R\$ 60.611,50, em números redondos:

**VB = R\$ 60.610,00 – Março/2019**

(Sessenta mil seiscentos e dez reais)

### 5.2.1.1.3. BENFEITORIA C

Considerando-se a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, a benfeitoria se enquadra:

Classe: Comercial, Serviço e Industrial

Tipologia Construtiva: Grupo 2.2. – Galpão

Padrão Construtivo: 2.2.1. – Padrão Econômico

R8N = R\$ 1.383,90

Valor Unitário Adotado: 0,48 x R8N

$V = 0,48 \times R\$ 1.383,90 /m^2 = R\$ 664,272 /m^2$

$VB = A \times V \times (R + K \times (1 - R))$

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 146,50 m<sup>2</sup>

V = valor unitário da construção = R\$ 664,272 /m<sup>2</sup>

R = valor residual = 0,20

X = Idade = 20 anos

le = Vida Referencial = 60 anos

Estado de conservação = e (reparos simples)

$K = 0,632$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 146,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 664,272 / \text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20)) =$$

$VB = \text{R\$ } 68.666,06$  em números redondos:

**$VB = \text{R\$ } 68.670,00 - \text{Março}/2019$**

(Sessenta e oito mil seiscentos e setenta reais)

### 5.2.1.2. RESUMO

Benfeitoria		Valor
A	Casa da frente	R\$ 150.700,00
B	Casa dos fundos	R\$ 60.610,00
C	Galpão	R\$ 68.670,00
<b>TOTAL:</b>		<b>R\$ 279.980,00</b>

### 6. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta da soma do valor do terreno e das benfeitorias, conforme segue:

$VI = \text{Valor total do imóvel}$

$$VT = \text{R\$ } 3.155.690,00$$

$$VB = \text{R\$ } 279.980,00$$

$$VI = \text{R\$ } 3.155.690,00 + \text{R\$ } 279.980,00 = \text{R\$ } 3.435.670,00$$

**$VI = \text{R\$ } 3.440.000,00 - \text{Março}/2019$**

**(Três milhões quatrocentos e quarenta reais)**

## 7. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de mercado para venda atinge o montante de R\$ 3.440.000,00 (Três milhões quatrocentos e quarenta reais), para a data-base de Março de 2019.

**Valor de Mercado = R\$ 3.440.000,00**  
**(Três milhões quatrocentos e quarenta mil reais)**  
**Data Base: Março de 2019**

## 8. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 40 (quarenta) folhas escritas de um só lado, anexos com Croqui de Localização e Pesquisa de Preço Unitário, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta ultima datada e assinada.

São Paulo, 07 de março de 2019

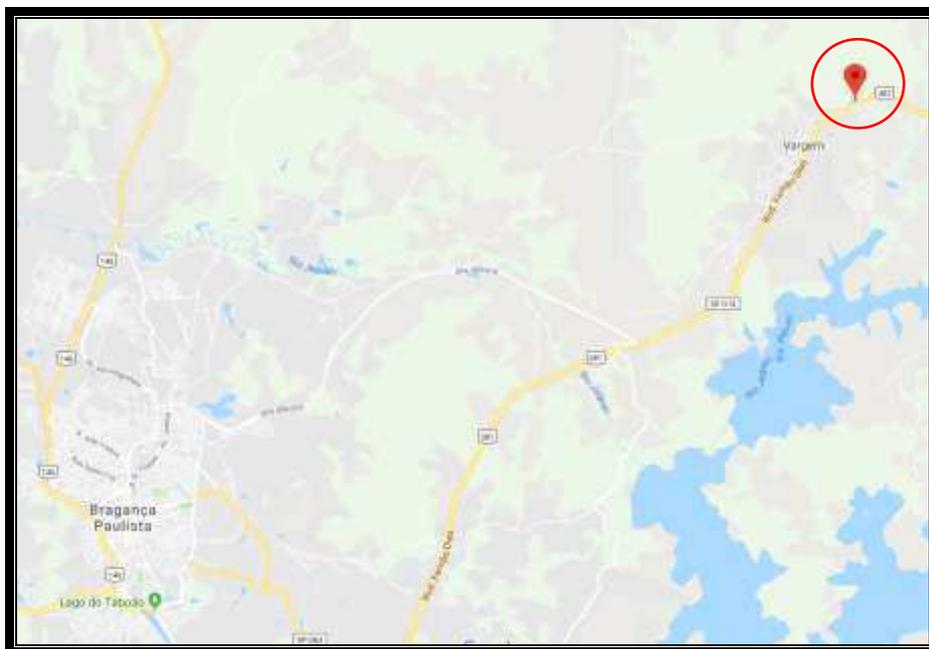
**LUIZ FILIPE SANTIAGO**

**CREA nº 506.209.0430-D**

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE  
Especialista em Construções Cíveis – Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie  
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo  
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014

**ANEXO I**  
**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO**

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO**



**ANEXO II**  
**PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO**

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DAS BENFEITORIAS	
BENFEITORIA	AVALIAÇÃO
A (Casa Frente)	R\$ 150.700,00
B (Casa dos Fundos)	R\$ 60.610,00
C (Galpão)	R\$ 68.670,00
<b>VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS</b>	<b>R\$ 279.980,00</b>
QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO	
	<b>VALORES DE AVALIAÇÃO</b>
VALOR DO(S) TERRENO(S)	R\$ 3.155.690,00
CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	R\$ 279.980,00
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO</b>	<b>R\$ 3.440.000,00</b>



**DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Kdeprec.	Custo	F.Ajus.	B.D.I.	Const.(R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 3.900.000,00	0,90	100,00	129,50	12.950,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.383,90	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 3.510.000,00	<b>271,04</b>	
2	R\$ 9.000.000,00	0,90	100,00	440,00	44.000,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.383,90	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 8.100.000,00	184,09	
3	R\$ 6.900.000,00	0,90	100,00	300,00	30.000,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.383,90	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 6.210.000,00	207,00	
4	R\$ 31.640.000,00	0,90	100,00	2.110,00	211.000,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.383,90	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 28.476.000,00	<b>134,96</b>	
5	R\$ 1.800.000,00	0,90	100,00	76,83	7.683,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.383,90	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 1.620.000,00	210,86	
6	R\$ 0,00																

MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		terreno	construção
		<b>R\$ 201,59</b>	<b>#DIV/0!</b>
pré-saneamento	+30%	R\$ 262,07	
	-30%	R\$ 141,11	

**CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES**

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Frente para a rodovia		Variável Área		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)	
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Frente para	Difer. (R\$)	Fator Área	Difer. (R\$)		
1	271,04	0,841	-43,12	1,392	106,33	1,000	0,00	1,000	0,00	0,800	-54,21	0,960	-10,84	205,99	
2	184,09	0,841	-29,29	1,392	72,22	1,000	0,00	1,000	0,00	0,800	-36,82	1,120	22,09	169,36	
3	207,00	0,841	-32,93	1,392	81,21	1,000	0,00	1,000	0,00	0,800	-41,40	1,060	12,42	178,02	
4	134,96	0,841	-21,47	1,392	52,94	1,000	0,00	1,000	0,00	0,800	-26,99	1,360	48,58	156,55	
5	210,86	0,841	-33,55	1,154	32,48	1,000	0,00	1,000	0,00	0,800	-42,17	0,900	-21,09	147,60	
6															
Coeficientes de variação =		24,409	24,409	ok	25,798	<b>maior</b>	24,409	ok	24,40900	ok	24,409	ok	14,389	ok	Média Homogeneizada
			fator desconsiderado		fator desconsiderado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		<b>R\$ 171,51</b>

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :  
R\$120,05 < Média < R\$222,96

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	18.400,00	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	100,00	fator frente	1,0000
fator comercialização-F.C.	1,00	fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado = R\$	171,5050		/ m²

Valor do Terreno = Área terreno x Valor unitário homogeneizado x F.frente x F.profundidade x F.comercialização

Valor do Terreno = At x Valor unitário homogeneizado x F.F. x F.P. x F.C.

**Valor de Mercado do Terreno = R\$ 3.155.690,00**

Avaliação válida para o imóvel com área de 18.400,00m², localizado na Estrada Municipal João Batista Ferreira, Município de Vargem – SP, objeto da matrícula nº 858 R6 do R.I. de Bragança Paulista.

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> III						
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy: 0,50 < Variável Avaliando < 1,50						
	Frente Efetiva	Profundidade Efetiva	Área de Terreno	Estado de Conserv.	Idade	Custo
Limite Inferior	100,00	76,83	7.683,00	3	0,00	1.383,90
Limite Superior	100,00	2.110,00	211.000,00	3	0,00	1.383,90
Avaliando	100,00	184,00	18.400,00	3	0,00	1.383,90
- 50% do Limite Inferior	50,00	38,42	3.841,50	1	0,00	691,95
+ 50% do Limite Superior	150,00	3.165,00	316.500,00	5	0,00	2.075,85
Status	OK	OK	OK	OK	OK	OK

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> I							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 a 1,50							
Elemento	Frente	Profundidade	Localização	Topografia	te para a rod	Área	Total
1	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,96	<b>0,76</b>
2	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,12	<b>0,92</b>
3	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,06	<b>0,86</b>
4	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,36	<b>1,16</b>
5	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,90	<b>0,70</b>
6							

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO**

Intervalo de confiança (IC) de 80%	
Limite Inferior:	156,05
Limite Superior:	186,96
Amplitude do IC (80%)	18,02%
<b>Grau de Precisão:</b>	<b>III</b>

**Grau de Fundamentação no Método Comparativo: I**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados			X
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação	X		
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores			X

**Grau de Fundamentação no Método da Quantificação de Custo de Benefitorias: II**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimação do custo direto		X	
2	B.D.I.		X	
3	Depreciação Física		X	

**Grau de Fundamentação do Método Evolutivo: I**

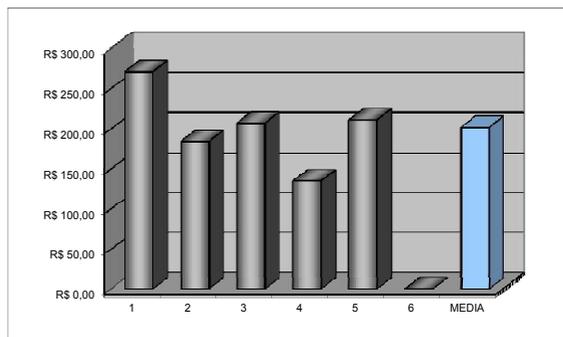
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno			X
2	Estimativa dos Custos de Reedição		X	
3	Fator de Comercialização		X	
<b>Grau de Fundamentação:</b>		<b>I</b>		

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 201,59	Média	R\$ 171,51
Desvio Pad.	49,21	Desvio Pad.	22,54
Coef. Var.	<b>24,41</b>	Coef. Var.	<b>13,14</b>

Antes



Depois

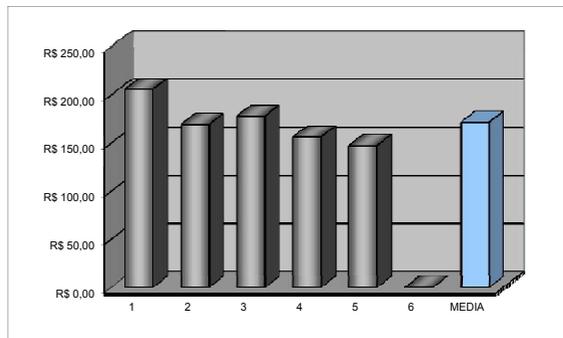
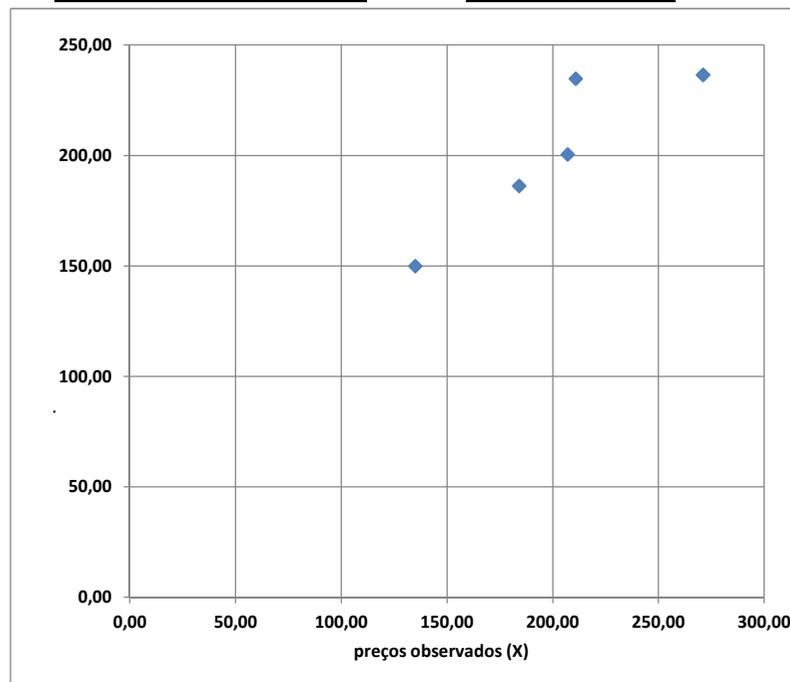


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	271,04	236,56
2	184,09	186,23
3	207,00	200,49
4	134,96	149,91
5	210,86	234,76
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
1.500,00	1.500,00



Elementos Amostrais:					
	<b>Elemento Amostral :</b> n° 01		<b>Data :</b> 07/03/2019	<b>Município</b> Vargem	
	<b>Endereço:</b> Rodovia Fernão Dias - n° Km 949 - lado direito SP/MG - -22.87479 -46.3665				
	<b>Fonte / Telefone:</b> Proprietária Sra. Sandra, tel: (35) 99139-0277			<b>Bairro:</b> Vargem	
	<b>Padrão construtivo:</b> vazio			<b>Zona :</b> **	
	<b>Formato:</b> Regular		<b>Área de Terreno:</b> 12950 m²	<b>Testada:</b> 100 metros	
	<b>Área equivalente:</b> 0 m²		<b>Coef.ajuste padrão:</b> 1	<b>Construção:</b> 0	
	<b>Custo Unitário:</b> R\$ 1383,9		<b>Idade aparente:</b> 0 ano	<b>Est.Cons:</b> regular	
	,, Status: Ofertado				
	<b>Preço:</b> R\$ 3.900.000,00		<b>(R\$/m²)-&gt;</b>	<b>Área constr.:</b> 0,00	<b>Área terreno:</b>
	<b>Fatores</b>	<b>Localiz.:</b> 1	<b>Área:</b> 0,8	<b>Topog.:</b> 1	<b>Área:</b> 0,96
<b>B.D.I.:</b> 1		<b>Oferta:</b> 0,9	<b>Comercialização:</b> 1		
	<b>Elemento Amostral :</b> n° 02		<b>Data :</b> 07/03/2019	<b>Município</b> Vargem	
	<b>Endereço:</b> Rodovia Fernão Dias - n° Km 10 - lado direito SP/MG - -22.924796 -46.448640				
	<b>Fonte / Telefone:</b> Corretor Sr. Leandro, tel: (11) 4033-8082			<b>Bairro:</b> Vargem	
	<b>Padrão construtivo:</b> vazio			<b>Zona :</b> **	
	<b>Formato:</b> Regular		<b>Área de Terreno:</b> 44000 m²	<b>Testada:</b> 100 metros	
	<b>Área equivalente:</b> 0 m²		<b>Coef.ajuste padrão:</b> 1	<b>Construção:</b> 0	
	<b>Custo Unitário:</b> R\$ 1383,9		<b>Idade aparente:</b> 0 ano	<b>Est.Cons:</b> regular	
	,, Status: Ofertado				
	<b>Preço:</b> R\$ 9.000.000,00		<b>(R\$/m²)-&gt;</b>	<b>Área constr.:</b> 0,00	<b>Área terreno:</b>
	<b>Fatores</b>	<b>Localiz.:</b> 1	<b>Área:</b> 0,8	<b>Topog.:</b> 1	<b>Área:</b> 1,12
<b>B.D.I.:</b> 1		<b>Oferta:</b> 0,9	<b>Comercialização:</b> 1		
	<b>Elemento Amostral :</b> n° 03		<b>Data :</b> 07/03/2019	<b>Município</b> Vargem	
	<b>Endereço:</b> Rodovia Fernão Dias - n° Km 11 - lado direito SP/MG - -22.926191 -46.455010				
	<b>Fonte / Telefone:</b> Corretor Sr. Leandro, tel: (11) 4033-8082			<b>Bairro:</b> Vargem	
	<b>Padrão construtivo:</b> vazio			<b>Zona :</b> **	
	<b>Formato:</b> Regular		<b>Área de Terreno:</b> 30000 m²	<b>Testada:</b> 100 metros	
	<b>Área equivalente:</b> 0 m²		<b>Coef.ajuste padrão:</b> 1	<b>Construção:</b> 0	
	<b>Custo Unitário:</b> R\$ 1383,9		<b>Idade aparente:</b> 0 ano	<b>Est.Cons:</b> regular	
	,, Status: Ofertado				
	<b>Preço:</b> R\$ 6.900.000,00		<b>(R\$/m²)-&gt;</b>	<b>Área constr.:</b> 0,00	<b>Área terreno:</b>
	<b>Fatores</b>	<b>Localiz.:</b> 1	<b>Área:</b> 0,8	<b>Topog.:</b> 1	<b>Área:</b> 1,06
<b>B.D.I.:</b> 1		<b>Oferta:</b> 0,9	<b>Comercialização:</b> 1		
	<b>Elemento Amostral :</b> n° 04		<b>Data :</b> 07/03/2019	<b>Município</b> Vargem	
	<b>Endereço:</b> Rodovia Fernão Dias - n° Km 22 - lado esquerdo SP/MG - -22.999468 -46.518992				
	<b>Fonte / Telefone:</b> Morás Imóveis, tel: (11) 3085-2334			<b>Bairro:</b> 0,00	
	<b>Padrão construtivo:</b> vazio			<b>Zona :</b> **	
	<b>Formato:</b> Regular		<b>Área de Terreno:</b> 211000 m²	<b>Testada:</b> 100 metros	
	<b>Área equivalente:</b> 0 m²		<b>Coef.ajuste padrão:</b> 1	<b>Construção:</b> 0	
	<b>Custo Unitário:</b> R\$ 1383,9		<b>Idade aparente:</b> 0 ano	<b>Est.Cons:</b> regular	
	,, Status: Ofertado				
	<b>Preço:</b> R\$ 31.640.000,00		<b>(R\$/m²)-&gt;</b>	<b>Área constr.:</b> 0,00	<b>Área terreno:</b>
	<b>Fatores</b>	<b>Localiz.:</b> 1	<b>Área:</b> 0,8	<b>Topog.:</b> 1	<b>Área:</b> 1,36
<b>B.D.I.:</b> 1		<b>Oferta:</b> 0,9	<b>Comercialização:</b> 1		

Elementos Amostrais:					
	Elemento Amostral : n° 05		Data : 07/03/2019	Município Vargem	
	Endereço: Rodovia Fernão Dias - n° Km 27 - lado direito SP/MG - -23.028540 -46.536996				
	Fonte / Telefone: Corretor Sr. Carlos, tel: (11) 4416-7485			Bairro: 0,00	
	Padrão construtivo: vazio			Zona : **	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 7683 m²	Testada: 100 metros	
	Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão: 1	Construção: 0	
	Custo Unitário: R\$		Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: regular	
	,, Status: Ofertado				
	Preço: R\$ 1.800.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno:
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 0,8	Topog.: 1	Área: 0,9
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1		

**AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA A (CASA FRENTE)**



**DADOS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel:	Casa
Idade Aparente:	10 anos
Est. Conservação:	Regular c/rep.simples
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Simplex
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,200
Valor residual do tipo de construção (IBAPE):	20%
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.383,900
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	103,50 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	103,50 m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	0,8768
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00

**VALOR DA BENFEITORIA\*:** **R\$ 150.700,00**

\*valor sem liquidez.

**AValiação DA BENFEITORIA B (CASA DOS FUNDOS)**



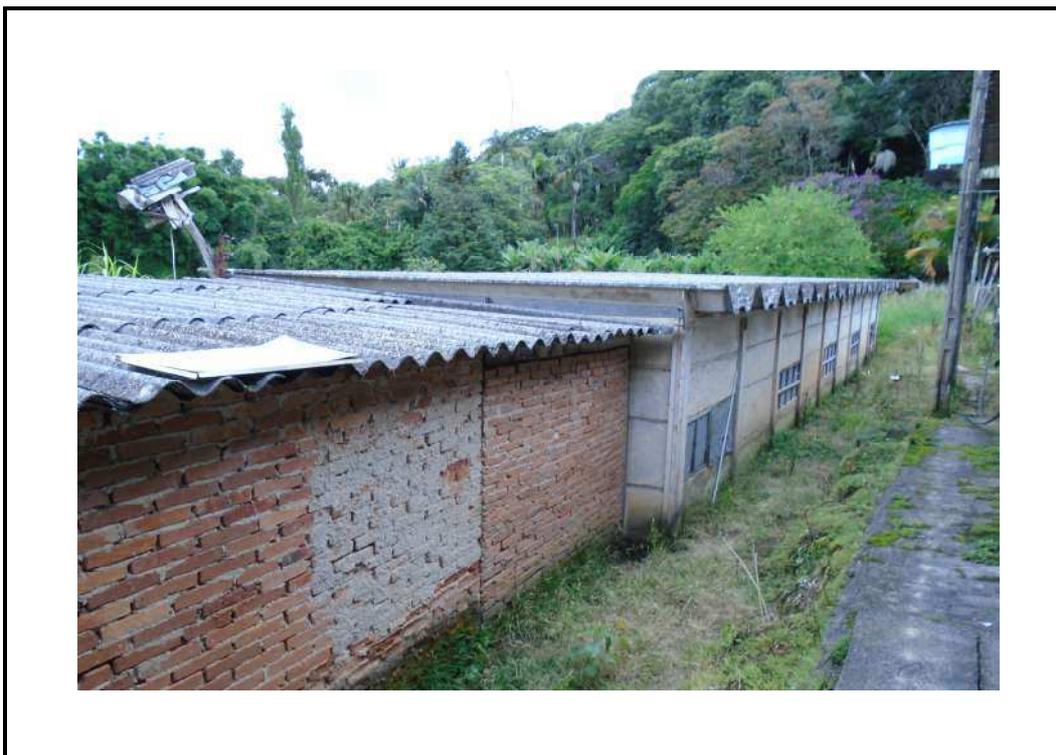
**DADOS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel:	Casa
Idade Aparente:	25 anos
Est. Conservação:	#N/D
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Econômico
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,900
Valor residual do tipo de construção (IBAPE):	20%
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.383,900
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	70,00 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	70,00 m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	0,6952
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00

**VALOR DA BENFEITORIA\*:** **R\$ 60.610,00**

\*valor sem liquidez.

**AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS C (GALPÃO)**



**DADOS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel:	Galpão
Idade Aparente:	20 anos
Est. Conservação:	#N/D
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	Econômico
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,480
Valor residual do tipo de construção (IBAPE):	20%
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.383,900
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	146,50 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	0,7056
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00

**VALOR DA BENFEITORIA\*:** **R\$ 68.670,00**

\*valor sem liquidez.