



**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
BARUERI – SP**

PROCESSO Nº: 1013335-35.2018.8.26.0068

REQUERENTE: PTM – LOCAÇÕES LTDA-EPP

REQUERIDO: MARCOBI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

PRISCILLA GARBELIM GARCIA, arquiteta e urbanista, pós-graduada em Engenharia de Segurança do Trabalho com registro no CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) número A93929-3 e pós-graduada em Ergonomia certificada pela ABERGO (Associação Brasileira de Ergonomia), vem, após as diligências necessárias e circunstanciado exame da matéria em debate, apresentar suas conclusões, no parecer técnico que se segue.

São Paulo, 24 de setembro de 2019.


PRISCILLA GARBELIM GARCIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILLA GARBELIM GARCIA, em 24/09/2019 às 14:08:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003335-35.2018.8.26.0068 e código AB21F59F.



O OBJETIVO DA PERÍCIA

A presente perícia tem por objetivo determinar o valor de venda do imóvel localizado na Rua Santa Catarina, 1 – Lotes 1 e 2 –, Santana de Parnaíba – SP.

A vistoria foi realizada no dia 18 de setembro de 2019, no período da manhã, às 10h, com acompanhamento do responsável pelo local e da advogada Dra. Soraya.

O LOCAL

O imóvel avaliado é de uso industrial e pertence à empresa Marcobi Tintas e Vernizes.

A empresa desenvolve, produz e comercializa produtos químicos, como tintas, vernizes, desmoldantes, composites, corantes etc., estando instalada em Santana de Parnaíba, no endereço vistoriado, há 11 anos, desde agosto de 2008.

Santana de Parnaíba é um município do estado de São Paulo, de cerca de 185 km², localizado na região Oeste da Região Metropolitana e a 40 km da capital. A cidade tem, como municípios limítrofes, Barueri, Pirapora do Bom Jesus, Itapevi, Cajamar, Araçariguama e São Paulo.



O fácil acesso é permitido por meio de rodovias, como Castelo Branco, Anhanguera, Rodoanel Mário Covas e Estrada dos Romeiros.

O IDHM (Índice de Desenvolvimento Humano) de Santana de Parnaíba era de 0,814 no ano de 2010, conforme pesquisa do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), o que coloca o município na faixa de Desenvolvimento Humano Muito Alto. Nesse sentido, a dimensão que mais contribui para o IDHM do município é a “renda”, com índice de 0,876.

Destaca-se que o IDHM é uma medida composta de indicadores de três dimensões do desenvolvimento humano: longevidade, educação e renda. O índice varia de 0 a 1, e, quanto mais próximo de 1, maior o desenvolvimento humano.

Características do entorno do terreno vistoriado:

A vizinhança do imóvel é composta por residências, indústrias e comércios (restaurantes, lanchonetes, supermercados, lojas, farmácias, imobiliárias, postos de combustível etc.).

Locais e serviços encontrados nas proximidades do local vistoriado:



Item	Distância do Imóvel
Posto de Combustível	300 metros
Restaurantes	500 metros
Supermercado	500 metros
Correios	600 metros
Escola SENAI	600 metros
McDonald's	950 metros
UPA – Unid. Pronto Atendimento	1300 metros
Anhanguera Parque Shopping	2000 metros
Rodovia Anhanguera, saída 29	5800 metros

A rua é pavimentada, com calçada e iluminação pública, possui tráfego de veículos em ambos os sentidos.

O terreno está localizado na esquina da quadra, com a frente do imóvel estando voltada para a Rua Santa Catarina, em declive acentuado. Já a fachada lateral está localizada na Rua Amazonas.

Mapa de localização, com indicações do entorno:



Figura 1 - Fonte: www.google.com.br/maps; acesso em: 18 de setembro de 2019.

Dá-se destaque para o terreno com fachada principal para a Rua Santa Catarina e esquina com a Rua Amazonas:

Este documento é cópia de um original assinado eletronicamente em 18/09/2019 às 14:08:00 por Fábio Proto, CPF nº 030.440.889-06, número W1R120700035389. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009389-35.2019.8.26.0608 e código AB21F59F.



Figura 2 - Fonte: www.google.com.br/maps; acesso em: 18 de setembro de 2019.



Figura 3 – Frente do imóvel, com o portão automático da empresa aberto.



Características do terreno vistoriado:

- Área do terreno: 5.600 m².
- Frente: aproximadamente 75 metros.
- Fundo: aproximadamente 70 metros.
- Profundidade: aproximadamente 70 metros.
- Zoneamento: zona de uso predominantemente industrial 2 (ZUPI – II).
- Localização do terreno na quadra: esquina.
- Topografia: declive.
- Pisos: concreto e cimentado.
- Muro: frente, fundo e laterais.
- Recuos: frontal, fundo e laterais.
- Doca: 3 vagas.
- Estacionamento: sim.
- Paisagismo: sim.

Características da edificação vistoriada:

- Área construída: 2.362,82 m².
- Tipologia: galpão industrial.
- Pavimentos: térreo e mezaninos.
- Piso interno: concreto e cerâmico.



- Paredes: alvenaria.
- Esquadrias: portas e janelas de ferro com vidro.
- Teto: laje, forro termoacústico e telhas metálicas.
- Cobertura: laje e telhas metálicas.
- Principais ambientes: recepção, salas de escritório, salas de reunião, sanitários, refeitório, vestiários, laboratórios, área de produção e área de lazer.
- Pé-direito: 3 e 6 metros.
- Sistema elétrico: iluminação de teto; tomadas e interruptores de parede.
- Sistema hidráulico: rede de abastecimento de água, rede de recolhimento de água pluvial e sistema de esgoto.
- Sistema de ventilação natural: janelas e vãos
- Sistema de ventilação artificial: exaustores e ar-condicionado.
- Sistema de prevenção e combate a incêndio: hidrantes e extintores.
- Fachada: alvenaria revestida com pintura nas cores do logo da empresa, janelas com vidro com película de controle solar espelhada, cobertura com beiral e calhas para recolhimento de água pluvial, acesso principal com cobertura de policarbonato, refletores, paisagismo com palmeiras imperiais, elementos decorativos e câmeras de vigilância.



Na entrada do terreno, há um medidor de consumo de energia, com entrada de baixa tensão (380 volts trifásico).

Para acesso de veículos e caminhões, há dois portões: o portão superior possibilita o acesso de caminhões à doca de recebimento de solventes, e o portão seguinte permite acesso, tanto para veículos, como para caminhões e pedestres, a recepção, galpão da empresa e mais duas docas para caminhões.

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

TERRENO

O terreno possui acesso por portão de correr automático, com abertura para acesso de caminhões até as docas. Há guarita independente da edificação, galpão principal com áreas produtivas, mezaninos com refeitório e áreas administrativas.

Na parte superior do terreno, já que este possui declive, há uma doca para caminhões com entrada independente para o recebimento de solventes. Ainda na parte superior, há 12 unidades de tanques aéreos para produtos químicos com capacidade de 3.000 litros cada.



Na parte inferior do terreno, com acesso por rampa arborizada, há estacionamento para funcionários e espaço de lazer, com campo de futebol com grama natural, área coberta com churrasqueira, pias, sanitários, com iluminação e espaço para eventos.

No fundo do terreno, há um canil e uma área delimitada e coberta para recebimento de resíduos.

Há tratamento paisagístico em todo o terreno, com diversas palmeiras imperiais, árvores frutíferas, grama e vasos com plantas.

Na frente do galpão de produção, há estacionamento para diversos veículos visitantes e, ao lado da guarita, há duas vagas de estacionamento cobertas.

São descritas, a seguir, as características das edificações do terreno:

Doca superior

A doca para recebimento de solventes abastece a empresa e os tanques através de sistema por gravidade, aproveitando a própria inclinação do terreno. Ela comporta um caminhão tanque e tem acesso independente de cerca de 50 m².



A doca é coberta com estrutura e telhas metálicas de uma água com calhas.

Guarita

A guarita, com cerca de 20 m², está próximo ao muro da fachada principal. Ela é de alvenaria e possui dois pavimentos com acesso por escada tipo caracol ao pavimento superior. Há ventilador.

No acesso principal, há um toldo, e, na lateral, há cobertura com telhas metálicas para vaga de dois veículos.

Há um lavabo no andar térreo da guarita, além de mobiliário corporativo. O revestimento é em piso cerâmico, com laje, janelas de ferro e vidro com película protetora metálica. A iluminação é artificial por meio de lâmpadas fluorescentes.

No andar superior, há mobiliário corporativo e sistema de monitoramento das câmeras de vigilância. Há piso cerâmico e as telhas são metálicas e o forro, modular. Além disso, há janelas com película protetora, permitindo iluminação e ventilação natural.

A partir da guarita, é possível abrir e fechar o portão principal da empresa. O referido portão é automático, de correr e de folha única.



Tanques

A área delimitada para os tanques possui cerca de 60 m², com bacia de contenção de alvenaria para os 12 tanques metálicos de 3.000 L cada. Possui cobertura em estrutura metálica e chapas metálicas.

Para acesso às partes superiores dos tanques, há passarela metálica de visita.

Os tanques estão localizados na parte superior do terreno, com área gramada ao redor. O acesso é possível por meio de rampas e escada de alvenaria.

Galpão da produção

No galpão da produção, há área de manutenção, laboratórios, controle de qualidade, expedição, sanitários e vestiários e, no mezanino, há depósito do laboratório, arquivo morto e refeitório com cozinha industrial.

O galpão principal possui piso de concreto com pintura epóxi, feito de alvenaria com estrutura metálica, telhas de chapa e translúcidas em duas águas retas, e exaustores para ventilação.



Com pé-direito de 6,60 metros e cerca de 1.000 m², há quatro pilares principais distribuídos no meio do galpão, com diversos acessos laterais.

No térreo do galpão, há laboratório, área de manutenção e controle de qualidade e, na lateral esquerda do galpão, localiza-se a expedição junto à doca inferior.

O mezanino no fundo do galpão possui acesso, por escada de alvenaria, tanto para o depósito do laboratório, quanto para o refeitório.

No laboratório, há revestimento completo em cerâmica, com bancadas de alvenaria, iluminação artificial por lâmpadas fluorescentes e janelas para iluminação e ventilação natural, o que também é verificado no depósito do laboratório no piso superior.

Há também, no piso superior, um espaço utilizado como arquivo morto e, ao lado, o refeitório com cozinha.

No refeitório, há revestimento cerâmico, forro modular termoacústico, janelas de ferro com vidro translúcido para iluminação e ventilação natural. O espaço é ocupado por mesas com bancos acoplados para 28 pessoas.



Há, ainda, pia para lavagem das mãos, bebedouro com água potável e um televisor no local.

A cozinha, separada do refeitório por parede baixa de alvenaria e pedra, possui revestimento completo em cerâmica com forro em PVC.

Há fogão industrial de seis bocas com coifa, dois fornos, cuba industrial em bancada de pedra, geladeira e prateleiras metálicas.

Logo abaixo do refeitório, há dois vestiários, feminino e masculino, com sanitários para os funcionários.

O setor de expedição, localizado ao lado do galpão principal, é coberto com telhas de chapa e telhas verticais, com acesso direto para a doca, a qual comporta dois caminhões.

Áreas administrativas

Os setores administrativos estão instalados na parte frontal do galpão, são de alvenaria e possuem dois pavimentos.

No pavimento térreo, estão localizados recepção, sala de reunião, dois sanitários, setor de recebimento e compras, todos com mobiliário corporativo.



Para acesso ao piso superior, há escada de alvenaria com patamar e corrimão dos dois lados, além de parede espelhada no piso do patamar. A escada é revestida com piso de pedra.

No piso superior, há salas de escritório, salas de reunião e *open space* com divisórias baixas e mobiliário corporativo. Há espaço para recebimento de visitas com área de sofás e café.

O piso é cerâmico, com laje e forro modular termoacústico, há textura nas paredes. A iluminação artificial ocorre através de lâmpadas fluorescentes e a ventilação artificial se dá por ar-condicionado. As janelas são de ferro com vidro com aplicação de película protetora metálica.

Área de Lazer

A área de lazer da empresa está instalada na parte inferior do terreno e, portanto, em razão do declive, encontra-se na parte mais baixa, junto à Rua Amazonas.

O acesso à área de lazer é através de rampa arborizada, com 11 palmeiras imperiais, diversas árvores frutíferas e pergolado com vegetação. O piso da rampa é de concreto.



No final da rampa, há um pátio para estacionamento dos veículos de funcionários.

Junto ao estacionamento, há um canil e, atrás do estacionamento, há um espaço coberto com telhas metálicas, delimitado para o recebimento de resíduos para descarte.

Há, na área oposta ao estacionamento, um campo de futebol com grama natural, com cerca de 450 m², com alambrado em todas as laterais e, inclusive, no teto.

Na lateral do campo de futebol, há estrutura de alvenaria utilizada para arquibancada.

No campo, há iluminação artificial, por holofotes.

O espaço de lazer é coberto com telhas metálicas, tem piso cerâmico, iluminação artificial por lâmpadas fluorescentes e estroboscópica, ventilação natural e ventilação natural por ventiladores de parede.

Este espaço é composto por sanitários feminino e sanitário masculino com chuveiro, além de churrasqueira de alvenaria, pia com duas cubas, bancada de alvenaria e pedra, armários, mesas de jogos de sinuca e de pebolim, geladeira horizontal, mesas e bancos.



O espaço de lazer comporta eventos para os funcionário e familiares, com rampas de acesso sinalizadas e guarda-corpos de proteção.

MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Figura 4 - Vista do terreno de esquina, murado. Fachada principal com declive.



Figura 5 - Fachada principal do galpão.



Figura 6 - Doca superior e estacionamento.



Figura 7 - Guarita com toldo, 2 vagas cobertas e doca inferior.



Figura 8 - Tanques para produtos químicos.



Figura 9 - Lateral direita do galpão.



Figura 10 - Vista interna do galpão.



Figura 11 - Lateral esquerda do galpão.



Figura 12 - Laboratório no térreo.



Figura 13 – Refeitório localizado no mezanino.



Figura 14 - Cozinha industrial, ao lado do refeitório.



Figura 15 - Doca inferior para dois caminhões, junto à expedição.



Figura 16 - Guarita com dois andares.



Figura 17 - Rampa para acesso ao estacionamento de funcionários e área de lazer. Destaca-se a arborização e o pergolado com paisagismo.



Figura 18 - Área de lazer coberta com mesas de jogos e sanitários.



Figura 19 - Área de lazer.



Figura 20 - Churrasqueira de alvenaria com cubas e bancadas de pedra em área coberta.



Figura 21 - Espaço aberto na área de lazer e acesso ao campo de futebol.



Figura 22 - Vista do campo de futebol com grama natural.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁBIO PROTO e enviado para o processo nº 1009389-35-2020.8.26.0608 e código AB2E59F. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo nº 1009389-35-2020.8.26.0608 e código AB2E59F.



Figura 23 - Recepção no térreo.



Figura 24 - Espaço com sofás e café.



Figura 25 - Áreas administrativas no mezanino.



Figura 26 - Sanitários.



Figura 27 - Áreas administrativas no térreo.



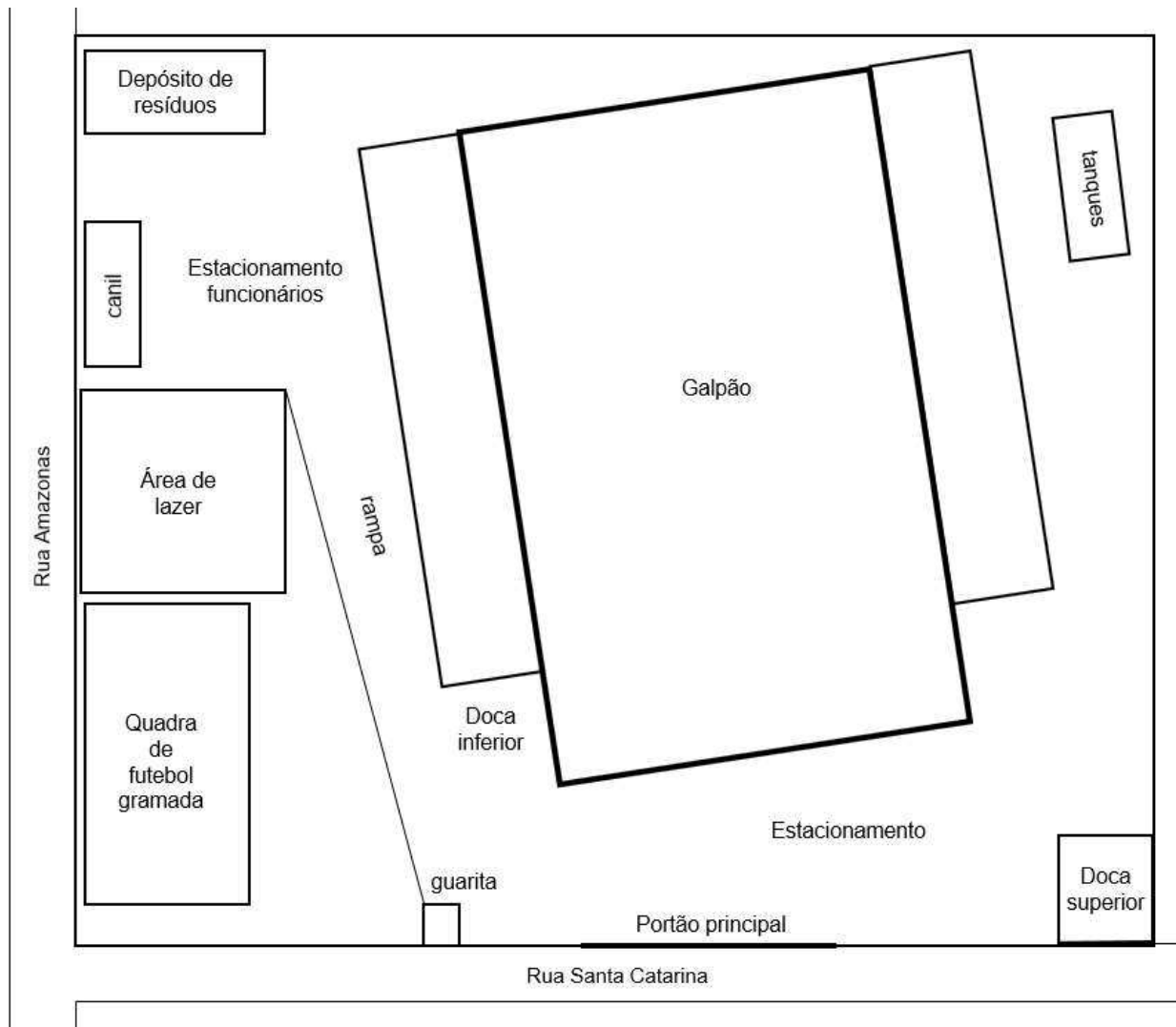
Figura 28 - Térreo, área administrativa, com divisória baixa e mesa para reunião.



Figura 29 - Sala de reunião.

CROQUI

Demonstra-se, através de croqui, as principais instalações no terreno:



Obs.: situação sem escala

A METODOLOGIA

A avaliação do imóvel em questão será efetuada conforme Norma ABNT NBR 14653, a qual fixa as diretrizes para avaliação de bens, quanto a:

- a) classificação da sua natureza;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁBIO PROTO, CPF nº 020.226.825-21, em 02/02/2026 às 21:08:16, sob o número W1R1J20700035389. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 100389-35.2028.8.26.0608 e código AB2F59F.



- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação das avaliações;
- f) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

A NBR 14653 é exigível em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações.

O ESTUDO

Para a avaliação do imóvel em questão, será utilizado o método de avaliação evolutivo. Esse método identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, isso é, o valor do terreno acrescido do valor das benfeitorias.

Para o terreno, será aplicado o método comparativo, aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros com características similares. Essa metodologia consiste na pesquisa de mercado de bens similares vendidos e/ou em oferta, considerando-se a homogeneização.



Importante apontar que é impossível encontrar dois imóveis completamente iguais.

Além disso, deve ser considerado para avaliação o valor do metro quadrado da região para imóveis de mesmo uso e com as mesmas características e condições.

Terreno

Através de pesquisas efetuadas junto às imobiliárias da região, obtiveram-se os seguintes resultados:

➤ Caso 1

Terreno de esquina, cercado, próximo ao imóvel em avaliação (100 metros de distância), com 2.792 m², na Rua São Paulo.

Informações da Imobiliária Viva Real, código do anúncio AR0145:

- Valor do terreno: R\$ 2.650.000,00
- Área do terreno: 2.792 m²
- **Valor do m²: R\$ 949,14/m²**



Segue imagem:



Figura 30 - Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-da-varzea-bairros-santana-de-parnaiba-2792m2-venda-RS2650000-id-2451622414/?__vt=rpca:a

➤ Caso 2

Terreno de esquina, cercado, paralelo com a Av. Tenente Marques, com 2.520 m².

Informações da Imobiliária Parnaíba Imóveis, código do anúncio REF171:

- Valor do terreno: R\$ 2.142.000,00
- Área do terreno: 2.520 m²
- **Valor do m²: R\$ 850,00/m²**

Segue imagem:



Figura 31 - Fonte:

https://www.parnaibaimoveis.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/375847/Terreno-para-Venda-em-Chacara-do-Solar-I-Fazendinha-Santana-de-Parnaiba-SP#bg-conteudo

➤ Caso 3

Terreno de 7.000 m² na Avenida Tenente Marques, cercado, localizado ao lado de supermercado, próximo ao imóvel em análise.

Informações do anúncio na Zap Imóveis, referentes à RC & Reis Assessoria Imobiliária:

- Valor do terreno: R\$ 10.000.000,00
- Área do terreno: 7.075 m²
- Valor do m²: R\$ 1.413,42/m²

Segue imagem:



Figura 32 Fonte: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-tv-a-cabo-chacaras-santa-cruz-santana-de-parnaiba-sp-7075m2-id-2448374870/?paginaoferta=6&__zt=lfm%3Aa

Assim, com relação ao valor de m² de terreno na região do Jardim da Várzea e proximidades, em Santana de Parnaíba, tem-se:

Estudo	Valor do m ²
Caso 1	R\$ 949,14
Caso 2	R\$ 850,00
Caso 3	R\$ 1.413,42
Valor médio	R\$ 1.070,85

Portanto, o valor médio por m² de terreno encontrado na região é de aproximadamente R\$ 1.070,85.

O terreno da presente análise possui 5.600 m², sendo certo o valor do terreno encontrado, conforme método comparativo, ser de:

Valor do Terreno = área do terreno (m²) X valor do m² da região (R\$/m²)

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por FÁBIO PROTO, advogado inscrito na OAB/RJ nº 10.488, inscrita no Conselho Nacional de Ordem dos Advogados do Brasil, seção do Rio de Janeiro. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 100389-35.2020.8.26.0608 e código AB20594.



Valor do Terreno = 5.600 X 1.070,85

Valor do Terreno = R\$ 5.996.760,00

Edificação

Através do método evolutivo, será obtido o valor da benfeitoria e, em razão da finalidade ser a identificação do valor de mercado do local, deve ser considerado o fator de comercialização.

Assim, será aplicado o custo de reedição, o qual é definido pelo custo de reprodução subtraindo-se o valor de depreciação do imóvel. Esse custo será obtido através do Custo Unitário Básico (CUB), conforme estudos realizados pela SINDUSCON-SP (Sindicato das Indústrias de Construções do Estado de São Paulo):



Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2019 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	% mês
CAL-8	1.649,02	0,08	CAL-8	1.744,28	0,10
CSL-8	1.428,85	0,08	CSL-8	1.537,35	0,10
CSL-16	1.901,87	0,08	CSL-16	2.044,01	0,10
Custo m ² % mês					
RP1Q	1.547,67	0,03			
GI	804,82	0,02			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

Portanto, conforme o CUB do mês de agosto de 2019 para GI (galpão industrial), o valor é de R\$ 804,82 para o custo do m².

Acrescenta-se que a caracterização do tipo de projeto segue a NBR 12.721, a qual indica o índice GI como sendo uma edificação de 1.000 m² com área administrativa, dois banheiros, um vestiário e um depósito.

Conforme IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), o método evolutivo é aplicado para compor o valor total do imóvel através da conjugação do valor do terreno e custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas.

Consideram-se, de acordo com tabelas IBAPE-SP, edificação tipologia e padrão construtivo: galpão, padrão médio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁBIO PROTO, CPF nº 020.226.825-21, em 16/08/2019 às 21:08:16. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009389-35.2019.8.26.0608 e código AB21F59F.



O Valor de Venda da Benfeitoria (Vb) deve ser calculado pela expressão:

$$\mathbf{Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc}$$

Sendo:

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, válido para a Região Metropolitana de São Paulo.

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

Sendo assim, tem-se:

$$\mathbf{Vb = 804,82 \times 1,871 \times 2.362,82 \times Foc}$$

O Foc é obtido pela expressão:

$$\mathbf{Foc = R + K \times (1 - R)}$$

Em que:



Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em porcentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

Portanto, Foc é igual a:

Foc = 0,20 + K x (1 – 0,20); para determinar o valor de

Foc, primeiro é preciso encontrar o valor de K. Assim:

$$K = (1 - Ec) \times \{1 - [le / lr + (le / lr)^2] / 2\}$$

Em que:

K – coeficiente de Ross-Heideck.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em porcentagem, conforme Quadro 1. (Ref E = 18,10)

le – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos, a saber, 11 no presente caso.

lr – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1. (80)

Sendo assim, **K = 0,755**

Agora que foi obtido o valor de K, encontra-se facilmente o valor de Foc, sendo:

$$Foc = 0,20 + 0,755 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,804$$



Portanto, retornando à primeira equação, a fim de obter o valor da benfeitoria:

$$Vb = 804,82 \times 1,871 \times 2.362,82 \times 0,804$$

Valor da benfeitoria = R\$ 2.860.613,83

Conforme estudo da avaliação do imóvel, tem-se o seguinte Valor Total do imóvel:

$$Vti = \text{Valor do Terreno} + \text{Valor Benfeitoria}$$

Valor total = R\$ 8.857.373,83

CONCLUSÃO

Por todo o exposto neste parecer técnico, após vistoria *in loco*, identificação da tipologia e do padrão construtivo da edificação e estudo do entorno da região de implantação do estabelecimento, juntamente com a análise de demais edificações da região, demanda de mercado e desenvolvimento e necessidades da região, seguindo padrões metodológicos estabelecidos por Normas Técnicas, conclui-se que o imóvel localizado na Rua Santa Catarina, 1, Santana de Parnaíba – SP, **possui valor total de R\$ 8.857.373,83** (oito milhões

Este documento é cópia de um original assinado digitalmente em 11/08/2026 às 21:08 por Fábio Proto. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 100389-35.2028.8.26.0608 e código AB2159F.



oitocentos e cinquenta e sete mil trezentos e setenta e três reais e oitenta e três centavos).

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 24 de setembro de 2019.


PRISCILLA GARBELIM GARCIA

BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos**. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 12.721 - Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras**. Rio de Janeiro, 2006.

IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP. **Valores de edificações de imóveis urbanos**. 2017.

Sites:

<https://sindusconsp.com.br/cub>, acesso em 20 de setembro de 2019.

<http://www.cub.org.br/projetos-padrao>, acesso em 20 de setembro de 2019.

<https://www.ibape-sp.org.br/estudos-cartilhas.php>, acesso em 19 de setembro de 2019.