Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

EXCELENTÍSSIMO (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DA 4ª VARA CIVEL DA COMARCA DE JAU – ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo Digital n°: 1003706-82.2016.8.26.0302
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos
Exequente: Banco Mercantil do Brasil S.a.
Executado: Alexandre Jose Barros Epp e outro

Jameson Wagner Battóchio, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, nomeado **PERITO JUDICIAL** nos autos supra referido da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL** movida por **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A** contra **ALEXANDRE JOSE BARROS EPP E OUTRO**, sendo entregue em cartório os autos do processo supracitado e o trabalho determinado. Vem respeitosamente à presença de V. Exa, solicitar se digne autorizar o levantamento dos honorários depositados antecipadamente nos autos.

Termos em que
S. deferimento

Dois Córregos, 19 de setembro de 2023.

Jameson Wagner Battóchio
CREA – 0601781661

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

EXCELENTÍSSIMO (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DA 4ª VARA CIVEL DA COMARCA DE JAU – ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo Digital n°: 1003706-82.2016.8.26.0302
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos
Exequente: Banco Mercantil do Brasil S.a.
Executado: Alexandre Jose Barros Epp e outro

Jameson Wagner Battóchio, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, nomeado **PERITO JUDICIAL** nos autos supra referido da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL** movida por **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A** contra **ALEXANDRE JOSE BARROS EPP E OUTRO**, após ter procedido às diligências, vistorias e estudos necessários; vem respeitosamente à presença de V. Exa. Solicitar que se digne conhecer suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

ÍNDICE

1- OBJETIVO

2- VISTORIA

3– BENFEITORIAS PÚBLICAS

4- IMOVEL AVALIANDO

5- RELATORIO FOTOGRAFICO

6- METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

7- METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

8- VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL

9- VALOR TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÃO)

10- CONCLUSÃO

11- ENCERRAMENTO

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

1- OBJETIVO

Tem como objetivo o presente Laudo Pericial a avaliação do imóvel situado a Rua Sinésio Paes Barros, nº 740, Jardim Ana Carolina, Jau / SP.

2 – VISTORIA

Realizada no dia 01/02/2024 no imóvel supracitado, oportunidade que este expert inspecionou e registrou as fotografias.

3 – BENFEITORIAS PUBLICAS

O imóvel supracitado é contemplado pelas seguintes benfeitorias públicas: energia elétrica, água, esgoto, coleta de lixo, pavimentação asfáltica e iluminação pública.

4 – IMOVEL AVALIANDO

Imóvel industrial de matricula nº 40.980 do 1º CRI/Jaú, situado a Rua Sinésio Paes Barros, nº 740, Jardim Ana Carolina, Jau / SP, com um terreno bem localizado, de formato irregular com área estimada de 1.077,76 m², sendo que sobre o terreno existe um galpão com área construída de 600 m² e uma área administrativa com 320 m², perfazendo um total de 920 m².



Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5 – RELATORIO FOTOGRAFICO



6 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

A metodologia utilizada para a avaliação do valor do terreno do imóvel, foi a do Método Comparativo Direto, no qual o valor do terreno do imóvel é obtido mediante a comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares por tratamento técnico de seus atributos, para após a aplicação da homogeneização dos dados.

Avaliação de Imóveis Urbanos

JAMESON WAGNER BATTOCHIO — Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2





INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	4ª VARA CIVEL DE JAU	Data da Solicitação:	01/02/2024
Proprietário:	ALEXANDRE JOSE BARROS EPP E OUTROS	Data da Vistoria:	01/02/2024
Endereço:	RUA SINÉSIO PAES DE BARROS 740	Data do Laudo:	19/09/2024
Complemento:		Matrícula/Cartório:	40980 1º CRI/JAU
Bairro:	JARDIM ANA CAROLINA	Objetivo:	AVALIAÇÃO
Cidade:	JAU UF: SP CEP:	Finalidade:	JUDICIAL
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Tratamento dos Dados:	Fatores

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

Informações de Áreas				Características do Imóvel	
Matrícula		**IPTU**		Uso:	**Industrial**
Terreno:	1.077,76 m²	Terreno:	- m²	Tipologia:	
Construída:	1.077,76 m²	Construída:	- m²	Idade Aparente:	
Comum:	- m²	Fração Ideal:	-	Topografia:	**Plano**
Garagem:	- m²	**Área Considerada**		Est. Conservação:	-
Depósito:	- m²	Terreno:	1.077,76 m²	Qtd. de Quartos:	-
Total:	- m²	Construída:	1.077,76 m²	Qtd. de Vagas:	-
Fração Ideal:	-			Ocupação:	-

VALOR DE MERCADO ADOTADO

R$ 508.230,00

(QUINHENTOS E OITO MIL, DUZENTOS E TRINTA REAIS)

COMENTÁRIOS GERAIS

NO CASO EM TELA TRATA-SE DA AVALIAÇÃO SOMENTE DA ÁREA DO TERRENO

Responsável Técnico: **JAMESON WAGNER BATTOCHIO**
Telefone de Contato: **14 997199248**
Identificação: **CREA /SP 0601781661**
Assinatura: JAMESON WAGNER BATTOCHIO

CARACTERÍSTICA DO TERRENO

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	**Boa**	**Irregular**	**Não se aplica**	**ZONA INDUSTRIAL**
Frente:	**L. Direito:**	**L. Esquerda:**	**Fundos:**	**Área:**
32,82 m	**35,85 m**	**31,51 m**	**32,14 m**	**1077,76 m²**

ADENDO

Fator Valorizante: **Nas proximidades do imóvel existe algum pólo valorizante (ex. Shopping)**
Fator Desvalorizante: -

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Equipamentos Comunitários	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m
Coleta de Lixo:	x		
Transporte Coletivo:	x		
Comércio:	x		
Rede Bancária:			x
Escola:	x		
Saúde:	x		
Segurança:			x
Lazer	x		

Infraestrutura Urbana			
Rede de Água:	**Sim**	Iluminação Pública:	**Sim**
Rede de Esgoto:	**Sim**	Fossa:	**Não**
Rede de E. Elétrica:	**Sim**	Poço:	**Não**
Rede de Telefone:	**Sim**		
Pavimentação:	**Sim**		
Arborização:	**Sim**		
Esgoto Pluvial:	**Sim**		
Gás Canalizado:	**Não**		

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661



Vista de Identificação do Logradouro



Vista do Logradouro

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	RUA SINÉSIO PAES DE BARROS 740,					
Bairro:	JARDIM ANA CAROLINA		Cidade:	JAU	UF:	SP
Informante:	NA					
Área Priv./Constr.:	1077,76	Topografia:	Plano	Testada:	32,82	
Área do Terreno:	1077,76	Uso:	Industrial	Profundidade:	35,85	
Área Equivalente:	1077,76	Classificação:	Galpão Superior		Médio	
Idade Aparente:	00 anos	Tipologia:	0	Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	-	Andar:		
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data:	19/09/2024	
Observações:						



Pesquisa de Elementos Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	DISTRITO INDUSTRIAL JAU					
Bairro:	DISTRITO INDUSTRIAL JAU		Cidade:	JAU	UF:	SP
Informante:	HFERNANDEZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS					
Área Priv./Constr.:	1050,00	Topografia:	Plano	Testada:	20,00	
Área do Terreno:	1050,00	Uso:	Industrial	Profundidade:	52,50	
Área Equivalente:	1050,00	Classificação:				
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Esquina	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R$ 1.000.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 857,14	Data:	19/09/2024	
Observações:						



Elemento Comparativo 2

Endereço:	DISTRITO INDUSTRIAL					
Bairro:	DISTRITO INDUSTRIAL		Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	MOTTE IMÓVEIS					
Área Priv./Constr.:	3550,00	Topografia:	Em aclive até 10%	Testada:	69,30	
Área do Terreno:	3550,00	Uso:	Industrial	Profundidade:	51,23	
Área Equivalente:	3550,00	Classificação:				
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Esquina	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R$ 1.600.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 405,63	Data:	19/08/2024	
Observações:						



Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

Elemento Comparativo 3

Endereço:	DISTRITO INDUSTRIAL						
Bairro:	DISTRITO INDUSTRIAL			Cidade:	JAU	UF:	SP
Informante:	GABRIEL IMOBILIARIA						
Área Priv./Constr.:	557,00	Topografia:	Em aclive até 10%	Testada:	27,50		
Área do Terreno:	557,00	Uso:	Industrial	Profundidade:	20,00		
Área Equivalente:	557,00	Classificação:					
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Meio quadra		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:			
Preço Anunciado:	R$ 350.000,00	Vagas:		Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 565,53	Data:	19/09/2024		
Observações:							



Elemento Comparativo 4

Endereço:	LOTEAMENTO INDUSTRIAL QUINTA DA COLINA						
Bairro:	LOTEAMENTO INDUSTRIAL QUINTA DA COLINA			Cidade:	JAU	UF:	SP
Informante:	IMOBILIARIA CAMPOS PRADO						
Área Priv./Constr.:	1457,40	Topografia:	Em aclive até 10%	Testada:	27,50		
Área do Terreno:	1457,40	Uso:	Industrial	Profundidade:	52,99		
Área Equivalente:	1457,40	Classificação:					
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Esquina		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:			
Preço Anunciado:	R$ 728.000,00	Vagas:		Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 449,57	Data:			
Observações:							



Elemento Comparativo 5

Endereço:	LOTEAMENTO INDUSTRIAL QUINTA DA COLINA						
Bairro:	LOTEAMENTO INDUSTRIAL QUINTA DA COLINA			Cidade:	JAU	UF:	SP
Informante:	IMOBILIARIA CAMPOS PRADO						
Área Priv./Constr.:	2326,60	Topografia:	Em aclive até 10%	Testada:	58,38		
Área do Terreno:	2326,60	Uso:	Industrial	Profundidade:	39,85		
Área Equivalente:	2326,60	Classificação:					
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Meio quadra		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:			
Preço Anunciado:	R$ 1.170.000,00	Vagas:		Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 452,59	Data:	19/09/2024		
Observações:							



Elemento Comparativo 6

Endereço:	JARDIM ANA CAROLINA						
Bairro:	JARDIM ANA CAROLINA			Cidade:	JAU	UF:	SP
Informante:	CAMPOS PRADO IMOBILIARIA						
Área Priv./Constr.:	332,25	Topografia:	Em aclive até 10%	Testada:	14,00		
Área do Terreno:	332,25	Uso:	Industrial	Profundidade:	25,00		
Área Equivalente:	332,25	Classificação:					
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Esquina		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:			
Preço Anunciado:	R$ 200.000,00	Vagas:		Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:		Data:	19/09/2024		
Observações:							



Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

NOMENCLATURA DOS FATORES

Fator Padrão:	Padrão da construção da edificação
Fator Multiplas Frentes:	Multiplas Frentes do terreno
Fator Andar:	Localização do pavimento na edificação vertical
Fator Topografia:	Topografia do terreno
Fator Localização:	Localização do imóvel na região
Fator Depreciação:	Depreciação do imóvel em relação a idade e estado de conservação do imóvel

Avaliação de Imóveis Urbanos

JAMESON WAGNER BATTOCHIO — Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.65

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	Localização		Área Priv./Constr.	Mult. Frentes										Soma Fatores	Unit-m² Homo
					Fator	Coef.	Coef	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	R$ 1.000.000,00	1050,00	0,90	R$ 857,14	1,000	1,000	0,993	1,050	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,946	R$ 810
2	R$ 1.600.000,00	3550,00	0,90	R$ 405,63	1,000	1,000	1,161	1,050	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,113	R$ 451
3	R$ 350.000,00	557,00	0,90	R$ 565,53	1,000	1,000	0,921	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,921	R$ 520
4	R$ 728.000,00	1457,40	0,90	R$ 449,57	1,000	1,000	1,038	1,050	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,991	R$ 445
5	R$ 1.170.000,00	2326,60	0,90	R$ 452,59	1,000	1,000	1,101	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,101	R$ 498
6	R$ 200.000,00	332,25	0,90	R$ 541,76	1,000	1,000	0,863	1,050	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,816	R$ 441
	Avaliando	1077,76			1,000		1,000	1,000		1,000		1,000		1,000		1,000			
	Média Aritmética			545,37		545	546		528		528		528		528		528,16		
	Desvio Padrão			164,28		164	151		142		142		142		142		142,11		
	Coeficiente de Variação			0,30		0	0		0		0		0		0		0,27		

Média Saneada	471,57
Limite Inferior	369,67
Limite Superior	686,53
Dados Saneados	5
Dados Descartados	1

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS

Número de Dados Coletados:	6
Número de Dados Saneados:	5
Número de Dados Descartados:	1
Limite Inferior (p/m²):	369,67
Média Aritmética (p/m²):	528,10
Limite Superior (p/m²):	686,53
Média Saneada (p/m²):	471,57
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	142,11
Coeficiente de Variação:	0,27

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-20,66%	R$ 374,13
Estimatido		R$ 471,57
Superior (p/m²):	20,66%	R$ 569,00
Amplitude Total:	**41,33%**	

CAMPO DE ARBÍTRIO

Inferior (p/m²):	-15%	R$ 400,83
Estimado		R$ 471,57
Superior (p/m²):	15%	R$ 542,30
Arbitrio Adotado:	0%	

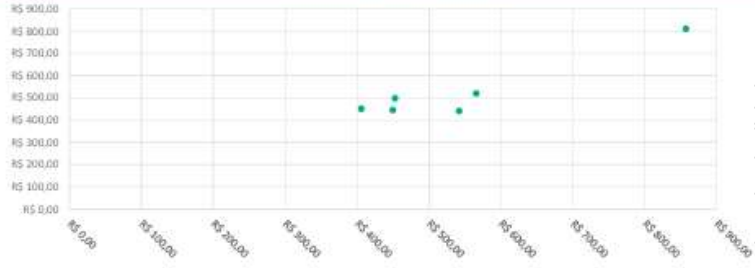
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	1077,76
Unitário por m²:	R$ 471,57
Valor de Mercado Calculado:	R$ 508.233,92
Valor de Mercado Adotado:	**R$ 508.230,00**

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO (Observado x Estimado)



Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando **Completa quanto a todos os fatores analisados**	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados **5**	2 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado **Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas**	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores **0,80 a 1,25**	3 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos **10 Pontos**
2	Itens Obrigatórios **Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I**
3	Grau de Fundamentação Obtido **Grau II**

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido **10,38%**
2	Grau de Precisão Obtido **Grau III**

BIBLIOGRÁFIA

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). **NBR 14653-2 Avalliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). **NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 1**. São Paulo: LEUD.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 2**. São Paulo: LEUD.

IBAPE-SP. (2011). **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **IUP - Índice de Unidades Padronizadas**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. São PAulo: IBAPE.

Junior, R. N. (2019). **Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações**. São Paulo: Leud.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

7 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

A metodologia utilizada para a avaliação dos valores depreciados das construções do imóvel avaliando, teve como etapas: levantamento em metros quadrados existentes nas construções, aplicação do valor em metro quadrado do indicador do CUB-SINDUSCON/SP e aplicação da tabela de depreciação Ross-Heidecke.

7.1 – GALPÃO: ÀREA TOTAL CONSTRUÍDA 600 M²

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo — Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2





Informações Gerais

Solicitante:	4ª VARA CIVEL DE JAU	Data da Solicitação:	01/02/2024
Proprietário:	ALEXANDRE JOSE BARROS EPP E OUTROS	Data da Vistoria:	01/02/2024
Endereço:	RUA SINÉSIO PAES DE BARROS, 740	Data do Laudo:	19/09/2024
Complem.:		Matrícula:	40.980 1º CRI / JAU
Bairro:	JARDIM CAROLINA	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	JAU UF: SP CEP:	Finalidade:	AVALIAÇÃO JUDICIAL

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	1.077,76 m²	Terreno:	m²
Construída:	600,00 m²	Construída:	m²
Comum:	m²	Fração Ideal:	
Garagem:	m²	**Área Considerada**	
Depósito:	m²	Terreno:	1.077,76 m²
Total:	600,00 m²	Construída:	600,00 m²
Fração Ideal:			

Características do Imóvel

Uso:	Industrial
Tipologia:	Galpão
Idade Aparente:	30 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Entre regular e reparos simples
Qtd. de Quartos:	
Qtd. de Vagas:	
Ocupação:	Não se aplica

CUSTO TOTAL

R$ 786.900,00

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

CUSTO TOTAL

R$ 786.900,00

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Responsável Técnico:	JAMESON WAGNER BATTOCHIO		
Telefone de Contato:	14 997199248	Assinatura:	JAMESON WAGNER BATTOCHIO
Identificação:	CREA / SP 0601781661		

Terreno

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Irregular		
Frente:	**L. Direita:**	**L. Esquerda:**	**Fundos:**	**Área:**
32,82 m	35,85 m	31,51 m	32,14 m	1.077,76 m²
Área Sujeita a Encrentes:	**Taxa de Ocupação:**	**Tendência de Ocupação:**	**Topografia:**	**Superficie / Consistência**

Adendo

Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

Características da Região

Equipamentos Comunitários

	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m
Coleta de Lixo:	x		
Transporte Coletivo:	x		
Comércio:		x	
Rede Bancária:			x
Escola:			x
Saúde:		x	
Segurança:			
Lazer			x

Infraestrutura Urbana

Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede de Telefone:	Sim		
Pavimentação:	Sim		
Arborização:	Sim		
Esgoto Pluvial:	Sim		
Gás Canalizado:	Não		

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661



Vista de Identificação do Logradouro



Vista do Logradouro

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes) das Benfeitorias

Insira aqui o nome da construção/benfeitoria

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
GALPÃO	600	CONCRETO	BLOCOS	APARENTE	METALICAS

Determinação do Custo da Construção pelo Método da Quantificação do Custo - Metodologia

Conforme preconiza a NBR 14.653-2/2011 Avaliações de Imóveis Urbanos, no seu item 8.3.1 tem se que o Método da Quantificação do Custo é:

"Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas."

A seguir demonstraremos os procedimentos empregados para determinação do custo de reprodução e reedição do imóvel.

1. Cálculo da Área Equivalente do Imóvel (NBR 12721)

"A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto ABNT NBR 12.721 para os casos de prédios em condomínio:

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

Onde:

S é a área equivalente de construção;
Ap é a área construída padrão;
Aqi é a área construída de padrão diferente;
Pi é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12.721;"

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

1. Cálculo da Área Equivalente do Imóvel (NBR 12721)

"A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto ABNT NBR 12.721 para os casos de prédios em condomínio:

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

Onde:

S	*é a área equivalente de construção;*
Ap	*é a área construída padrão;*
Aqi	*é a área construída de padrão diferente;*
Pi	*é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12.721;"*

1.1 Coeficientes Médios obtidos na ABNT NBR 12.721 para Pi

a) garagem (subsolo)	*0,50*	*a*	*0,75*
b) área privativa (unidade autônoma padrão)		*1,00*	
c) área privativa salas com acabamento		*1,00*	
d) área privativa salas sem acabamento	*0,75*	*a*	*0,90*
e) área de loja sem acabamento	*0,40*	*a*	*0,60*
f) varandas	*0,75*	*a*	*1,00*
g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes	*0,30*	*a*	*0,60*
h) estacionamento sobre terreno	*0,05*	*a*	*0,10*
i) área de projeção do terreno sem benfeitoria		*0,00*	
j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta)		*0,50*	
k) barrilete	*0,50*	*a*	*0,75*
l) caixa d'água	*0,50*	*a*	*0,75*
m) casa de máquinas	*0,50*	*a*	*0,75*
n) piscinas, quintais, etc.	*0,50*	*a*	*0,75*

2. Estimação do Custo de Construção (NBR 12721)

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

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

Onde:

C	*é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;*
CUB	*é o custo unitário básico;*
OE	*é o orçamento de elevadores;*
OI	*é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas coletivas, urbanização, projetos etc;*
Ofe	*é o orçamento de fundações especiais;*
Ofd	*é o orçamento de fundações diretas;*
S	*é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;*
A	*é a taxa de administração da obra;*
F	*é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;*
L	*é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.*

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

3. Depreciação da Construção (Ross-Heidecke) (VEIU 2019, IBAPE-SP)

"A depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação é determinado pela Expressão:

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

Onde:

Foc	*Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação;*
R	*Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1;*
K	*Coeficiente de Ross-Heidecke.*

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - EC)\left\{1 - \frac{\left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir}\right)^2\right]}{2}\right\}$$

Onde:

K	*Coeficiente de Ross-Heidecke;*
EC	*Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1;*
IE	*Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;*
IR	*Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 acima.*

A vida referencial (Ir) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificadosneste estudo são definidas na Tabela 1.

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) é aquela estimada em razão do obsoletismo da construção avaliando, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

3.2.7 A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta na fixação desta idade.

3.2.8 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresenta apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresenta necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	[illegible] pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparo de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

3.2.10 A Tabela 2 apresentada na sequência apresenta o coeficiente de Ross-Heidecke calculado conforme Equação 7. Para consultá-la:

- Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação Ie – e a vida referencial Ir – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela 1.
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no Quadro 1.

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	a	b	c	d	e	f	g	h
0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

Parâmetros utilizados para Determinação do Custo da Construção.

Área Equivalente da Construção

Descrição dos Pavimentos	Área Construída (m²)	Equivalência Adotada	PI	Área Equivalente (m²)
Térreo	600,00	b) área privativa (unidade autônoma padrão)	1,00	600,00
Superior	0,00	b) área privativa (unidade autônoma padrão)	1,00	0,00
Subsolo	0,00	a) garagem (subsolo)	0,50	0,00
Total	**600,00**			**600,00**

Determinação do Custo Unitário da Construção

CUB - Custo Unitário Básico, publicado pelo Sinduscon	R$ 1.151,51
OE - Orçamento de Elevadores (Total Gasto)	R$ 0,00
OI - Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio etc;	R$ 0,00
Ofe - Orçamento de fundações especiais;	R$ 0,00
Ofd - Orçamento de fundações diretas;	R$ 0,00
A - Taxa de administração da obra;	5%
F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;	5%
L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.	10%
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	**R$ 1.396,49**

Determinação da Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)

Descrição dos Parâmetros	Parâmetros Adotados	Índices
IE - Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;		15
EC - Depreciação decorrente do estado de conservação	Regular	c
Padrão Construtivo Adotado para Determinação da Vida Referencial (IR)	Casa Econômico	70
R - Valor residual corresponde ao padrão da edificação em decimal		0,20
Idade em % da vida referencial		21%
K - Coeficiente de Ross-Heidecke Adotado		0,8578
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)		**0,8862**

Determinação dos Custo de Construção Total do Imóvel

Custo de Reprodução

Área Equivalente Cálculada (m²)		600,00
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção		R$ 1.396,49
Coeficiente de Ajuste em Regiões Isoladas (desconsiderar)		1,00
Custos Extras (Exemplo: Transporte do Material em Regiões Isoladas ou outras situações)		R$ 50.000,00
Custo de Reprodução	**R$ 887.896,25**	

Custo de Reedição

Área Equivalente Cálculada (m²)		600,00
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção de Reprodução		R$ 1.479,83
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)		0,8862
Custo de Reprodução	**R$ 786.889,17**	

CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO | REEDIÇÃO ADOTADO

R$ 786.900,00

(SETECENTOS E OITENTA E SEIS MIL, NOVECENTOS REAIS)

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

RESUMO EXECUTIVO

	Descrição das Benfeitorias	Custo Novo	Foc	Custo Depreciado	Custo Depreciado Adotado
1	Exemplo de Preenchimento	R$ 887.896,25	0,8862	R$ 786.889,17	R$ 786.900,00
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
	CUSTO TOTAL	**R$ 887.896,25**	-	**R$ 786.889,17**	**R$ 786.900,00**

Comentários:

Fundamentação das Benfeitorias

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

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto **Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão**	**2 Pontos**
2	BDI **Justificado**	**2 Pontos**
3	Depreciação Física **Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação**	**2 Pontos**
4	Pontos Obtidos **6**	

Tabela 14 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos **Grau II**	
2	Itens obrigatórios no grau correspondente **1 e 2, no mínimo no grau II**	
3	Grau de Fundamentação Atingido **Grau II**	

Referências Utilizadas:

NBR 14653-1 - Procedimentos Gerais
NBR 14653-2 - Imóveis Urbanos
NBR 12721 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios
Avaliação de Bens - Princípios Básicos e Aplicações, 3ª Edição - Radegaz Nasser Júnior
Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos, públicado pelo IBAPE-SP
VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, públicado pelo IBAPE-SP em 2019
IUP - Índice de Unidades Padronizadas, públicado pelo IBAPE-SP em 2019, estudo complementar ao VEIU

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

7.2 – ÁREA ADMINISTRATIVA: ÀREA TOTAL CONSTRUÍDA 320 M²

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo — Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2





Informações Gerais

Solicitante:	4ª VARA CIVEL DE JAU	Data da Solicitação:	01/02/2024
Proprietário:	ALEXANDRE JOSE BARROS EPP E OUTROS	Data da Vistoria:	01/02/2024
Endereço:	RUA SINÉSIO PAES DE BARROS, 740	Data do Laudo:	19/09/2024
Complem.:		Matrícula:	40.980 1º CRI / JAU
Bairro:	JARDIM CAROLINA	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	JAU UF: SP CEP:	Finalidade:	AVALIAÇÃO JUDICIAL

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU		Área Considerada	
Terreno:	1.077,76 m²	Terreno:	m²	Terreno:	1.077,76 m²
Construída:	320,00 m²	Construída:	m²	Construída:	320,00 m²
Comum:	m²	Fração Ideal:			
Garagem:	m²				
Depósito:	m²				
Total:	320,00 m²				
Fração Ideal:					

Características do Imóvel

Uso:	Industrial
Tipologia:	Prédio
Idade Aparente:	30 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Entre regular e reparos simples
Qtd. de Quartos:	
Qtd. de Vagas:	
Ocupação:	Não se aplica

CUSTO TOTAL

R$ 849.800,00

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Responsável Técnico:	**JAMESON WAGNER BATTOCHIO**		
Telefone de Contato:	**14 997199248**	Assinatura:	JAMESON WAGNER BATTOCHIO
Identificação:	**CREA / SP 0601781661**		

Terreno

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	**Bom**	**Irregular**		
Frente:	**L. Direita:**	**L. Esquerda:**	**Fundos:**	**Área:**
32,82 m	**35,85 m**	**31,51 m**	**32,14 m**	**1.077,76 m²**
Área Sujeita a Encrentes:	Taxa de Ocupação:	Tendência de Ocupação:	Topografia:	Superficie / Consistência

Adendo

Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

Características da Região

Equipamentos Comunitários

	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m
Coleta de Lixo:	x		
Transporte Coletivo:	x		
Comércio:		x	
Rede Bancária:			x
Escola:			x
Saúde:		x	
Segurança:			
Lazer			x

Infraestrutura Urbana

Rede de Água:	**Sim**	Iluminação Pública:	**Sim**
Rede de Esgoto:	**Sim**	Fossa:	**Não**
Rede de E. Elétrica:	**Sim**	Poço:	**Não**
Rede de Telefone:	**Sim**		
Pavimentação:	**Sim**		
Arborização:	**Sim**		
Esgoto Pluvial:	**Sim**		
Gás Canalizado:	**Não**		



Vista de Identificação do Logradouro



Vista do Logradouro

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
PREDIO	320	CERAMICO	BLOCOS	LAJE	METALICAS

Determinação do Custo da Construção pelo Método da Quantificação do Custo - Metodologia

Conforme preconiza a NBR 14.653-2/2011 Avaliações de Imóveis Urbanos, no seu item 8.3.1 tem se que o Método da Quantificação do Custo é:

> "Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas."

A seguir demonstraremos os procedimentos empregados para determinação do custo de reprodução e reedição do imóvel.

1. Cálculo da Área Equivalente do Imóvel (NBR 12721)

"A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto ABNT NBR 12.721 para os casos de prédios em condomínio:

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

Onde:

S é a área equivalente de construção;
Ap é a área construída padrão;
Aqi é a área construída de padrão diferente;
Pi é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12.721;"

1.1 Coeficientes Médios obtidos na ABNT NBR 12.721 para Pi

a) garagem (subsolo)	0,50	a	0,75
b) área privativa (unidade autônoma padrão)		1,00	
c) área privativa salas com acabamento		1,00	
d) área privativa salas sem acabamento	0,75	a	0,90
e) área de loja sem acabamento	0,40	a	0,60
f) varandas	0,75	a	1,00
g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes	0,30	a	0,60
h) estacionamento sobre terreno	0,05	a	0,10
i) área de projeção do terreno sem benfeitoria		0,00	
j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta)		0,50	
k) barrilete	0,50	a	0,75
l) caixa d'água	0,50	a	0,75
m) casa de máquinas	0,50	a	0,75
n) piscinas, quintais, etc.	0,50	a	0,75

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

2. Estimação do Custo de Construção (NBR 12721)

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

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

Onde:

C	*é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;*
CUB	*é o custo unitário básico;*
OE	*é o orçamento de elevadores;*
OI	*é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas coletivas, urbanização, projetos etc;*
Ofe	*é o orçamento de fundações especiais;*
Ofd	*é o orçamento de fundações diretas;*
S	*é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;*
A	*é a taxa de administração da obra;*
F	*é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;*
L	*é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.*

3. Depreciação da Construção (Ross-Heidecke) (VEIU 2019, IBAPE-SP)

"A depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação é determinado pela Expressão:

$$Foc = R + K\ x\ (1 - R)$$

Onde:

Foc	*Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação;*
R	*Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1;*
K	*Coeficiente de Ross-Heidecke.*

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - EC)\left\{1 - \frac{\left|\frac{IE}{IR} + \left(\frac{IE}{IR}\right)^2\right|}{2}\right\}$$

Onde:

K	*Coeficiente de Ross-Heidecke;*
EC	*Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1;*
IE	*Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;*
IR	*Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 acima.*

A vida referencial (Ir) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificadosneste estudo são definidas na Tabela 1.

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

Tabela 1 – Vida referencial (Ik) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) é aquela estimada em razão do obsoletismo da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

3.2.7 A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta na fixação desta idade.

3.2.8 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulica e elétrica; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	6,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	[illegible] pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

3.2.10 A Tabela 2 apresentada na sequência apresenta o coeficiente de Ross-Heidecke calculado conforme Equação 7. Para consultá-la:

- Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação Ie – e a vida referencial Ir – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela 1.
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas especificas no Quadro 1.

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	a	b	c	d	e	f	g	h
0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

Parâmetros utilizados para Determinação do Custo da Construção.

Área Equivalente da Construção

Descrição dos Pavimentos	Área Construída (m²)	Equivalência Adotada	Pi	Área Equivalente (m²)
Térreo	320,00	b) área privativa (unidade autônoma padrão)	1,00	320,00
Superior	0,00	b) área privativa (unidade autônoma padrão)	1,00	0,00
Subsolo	0,00	a) garagem (subsolo)	0,50	0,00
Total	**320,00**			**320,00**

Determinação do Custo Unitário da Construção

CUB - Custo Unitário Básico, públicado pelo Sinduscon	R$ 2.341,91
OE - Orçamento de Elevadores (Total Gasto)	R$ 0,00
OI - Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio etc;	R$ 0,00
Ofe - Orçamento de fundações especiais;	R$ 0,00
Ofd - Orçamento de fundações diretas;	R$ 0,00
A - Taxa de administração da obra;	5%
F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;	5%
L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.	10%
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	**R$ 2.840,15**

Determinação da Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)

Descrição dos Parâmetros	Parâmetros Adotados	Índices
IE - Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;		15
EC - Depreciação decorrente do estado de conservação	Regular	c
Padrão Construtivo Adotado para Determinação da Vida Referencial (IR)	Casa Econômico	70
R - Valor residual corresponde ao padrão da edificação em decimal		0,20
Idade em % da vida referencial		21%
K - Coeficiente de Ross-Heidecke Adotado		0,8578
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)		**0,8862**

Determinação dos Custo de Construção Total do Imóvel

Custo de Reprodução

Área Equivalente Calculada (m²)	320,00
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	R$ 2.840,15
Coeficiente de Ajuste em Regiões Isoladas (desconsiderar)	1,00
Custos Extras (Exemplo: Transporte do Material em Regiões Isoladas ou outras situações)	R$ 50.000,00
Custo de Reprodução	**R$ 958.848,43**

Custo de Reedição

Área Equivalente Calculada (m²)	320,00
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção de Reprodução	R$ 2.996,40
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	0,8862
Custo de Reprodução	**R$ 849.769,84**

CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO | REEDIÇÃO ADOTADO

R$ 849.800,00

(OITOCENTOS E QUARENTA E NOVE MIL, OITOCENTOS REAIS)

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo — Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RESUMO EXECUTIVO

	Descrição das Benfeitorias	Custo Novo	Foc	Custo Depreciado	Custo Depreciado Adotado
1	PREDIO	R$ 958.848,43	0,8862	R$ 849.769,84	R$ 849.800,00
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
	CUSTO TOTAL	**R$ 958.848,43**	-	**R$ 849.769,84**	**R$ 849.800,00**

Fundamentação das Benfeitorias

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

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto **Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão**	**2 Pontos**
2	BDI **Justificado**	**2 Pontos**
3	Depreciação Física **Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação**	**2 Pontos**
4	Pontos Obtidos **6**	

Tabela 14 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos **Grau II**
2	Itens obrigatórios no grau correspondente **1 e 2, no mínimo no grau II**
3	Grau de Fundamentação Atingido **Grau II**

Referências Utilizadas:

NBR 14653-1 - Procedimentos Gerais
NBR 14653-2 - Imóveis Urbanos
NBR 12721 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios
Avaliação de Bens - Princípios Básicos e Aplicações, 3ª Edição - Radegaz Nasser Júnior
Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos, públicado pelo IBAPE-SP
VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, públicado pelo IBAPE-SP em 2019
IUP - Índice de Unidades Padronizadas, públicado pelo IBAPE-SP em 2019, estudo complementar ao VEIU

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil, e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

8. VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL (GALPÃO + PRÉDIO)

Valor Total da Edificação do imóvel = Valor do Galpão + Valor do Prédio

Valor Total da Edificação do imóvel = R$ 786.900,00 + R$ 849.800,00

Valor Total da Edificação do imóvel = R$ 1.637.700,00

9. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO + EDIFICAÇÃO)

Valor Total do imóvel = Valor do Terreno + Valor Edificação

Valor Total do imóvel = R$ 508.230,00 + R$ 1.637.700,00

Valor Total do imóvel = R$ 2.145.930,00

10. CONCLUSÃO.

Após pesquisas e cálculos realizados por este expert, concluí que na presente data o valor de mercado do imóvel avaliando de Matrícula nº 40.980 do 1º CRI/Jaú, situado a Rua Sinésio Paes Barros, nº 740, Jardim Ana Carolina, Jau / SP, é de R$ 2.145.930,00 (dois milhões, cento e quarenta e cinco mil e novecentos e trinta reais).

11. ENCERRAMENTO

Certo de ter cumprido a missão com clareza e abrangência, o infra-assinado agradece a deferência de sua nomeação, subscreve o presente laudo, submetendo seu teor à apreciação do Mm (a). Juiz (a), permanecendo a sua disposição para eventuais esclarecimentos.

Dois Córregos, 19 de setembro de 2024.

Jameson Wagner Battóchio
CREA – 0601781661

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMESON WAGNER BATTOCHIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 15:58 , sob o número WJAU24701120553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003706-82.2016.8.26.0302 e código JOyEvD8Q.