Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n.º 1003294-51.2018.8.26.0539

CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA, engenheira civil, CREA n.º 5060476685/D, perita nomeada nos autos da **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários** em que **Banco Santander (Brasil) S/A** figura como requerente, e **Adriana Oliveira Santos Suzuki e outro** figuram como requeridos, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, tendo efetuado os estudos e as diligências que se fizeram necessários, apresentar as seguintes conclusões:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

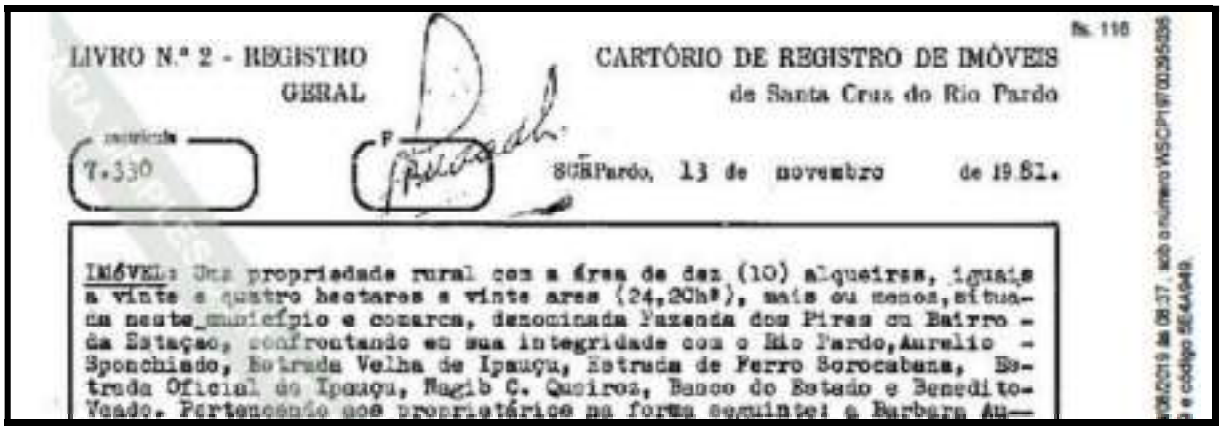
Trata-se de avaliação de um imóvel denominado Chácara Camargo I, localizado no bairro da Estação, antiga fazenda dos Pires, no município de Santa Cruz do Rio Pardo.

II IMÓVEL

II.1 Terreno

Com ***matrícula*** junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob o n.º ***7.330***, e com área total constante da mesma de 24,20 hectares, iguais a 10,00 alqueires paulista, sendo em condomínio. Remanescente para os requeridos de 1,25 alqueires paulista.

Proprietários: *Adriana Oliveira Santos Suzuki e Youti Suzuki e restante dos condôminos.*



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de Santa Cruz do Rio Pardo

fls. 116

matrícula 7.330

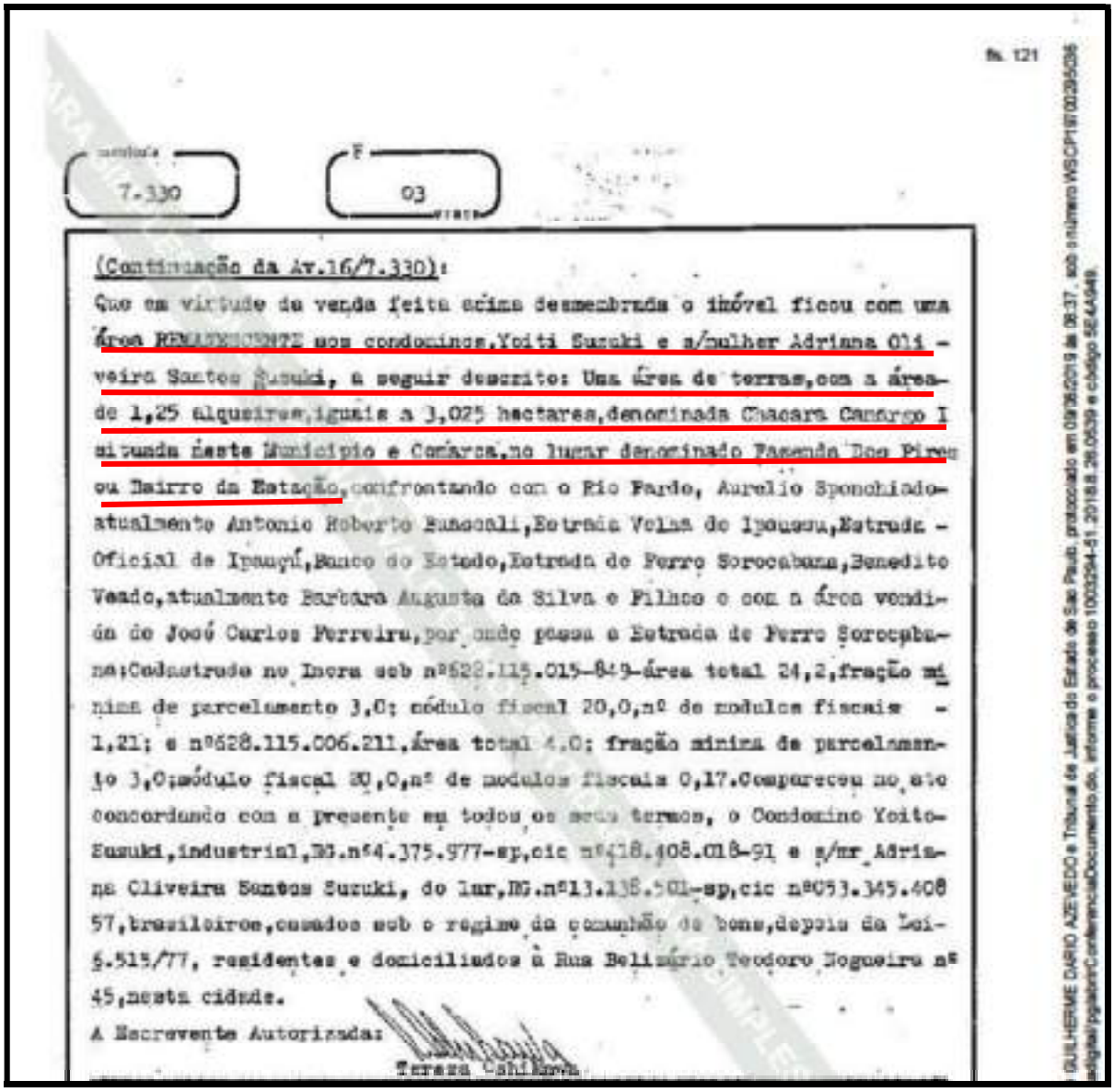
S.C.R.Pardo, 13 de novembro de 19 51.

IMÓVEL: Uma propriedade rural com a área de dez (10) alqueires, iguais a vinte e quatro hectares e vinte ares (24,20ha), mais ou menos, situada neste município e comarca, denominada Fazenda dos Pires ou Bairro da Estação, confrontando em sua integridade com o Rio Pardo, Aurelio Sponchiado, Estrada Velha de Ipaussu, Estrada de Ferro Sorocabana, Estrada Oficial de Ipaussu, Nagib C. Queiroz, Banco do Estado e Benedito Veado. Pertencendo aos proprietários na forma seguinte: a Barbara Au-

Figura 01: matricula n.° 7.330, fls. 116 à 142.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D



fls. 121

7.330 | 03

(Continuação da Av.16/7.330):

Que em virtude da venda feita acima desmembrada o imóvel ficou com uma área REMANESCENTE aos condomínos,Yoiti Suzuki e s/mulher Adriana Oli - veira Santos Suzuki, a seguir descrito: Uma área de terras,com a área de 1,25 alqueires,iguais a 3,025 hectares,denominada Chacara Camargo I situada deste Município e Comarca,no lugar denominado Fazenda Dos Pires ou Bairro da Estação,confrontando com o Rio Pardo, Aurelio Sponchiado- atualmente Antonio Roberto Buscali,Estrada Velha de Iporanga,Estrada - Oficial de Ipaussú,Banco do Estado,Estrada de Ferro Sorocabana,Benedito Veado,atualmente Barbara Augusta da Silva e Filhos e com a área vendi- da de José Carlos Ferreira,por onde passa a Estrada de Ferro Sorocaba- na;Cadastrado no Incra sob nº628.115.015-849-área total 24,2,fração mí- nima de parcelamento 3,0; módulo fiscal 20,0,nº de modulos fiscais - 1,21; e nº628.115.006.211,área total 4,0; fração minima de parcelamen- to 3,0;módulo fiscal 30,0,nº de modulos fiscais 0,17.Compareceu no ato concordando com a presente em todos os seus termos, o Condomino Yoito- Suzuki,industrial,RG.nº4.375.977-sp,cic nº418.408.018-91 e s/mr Adria- na Oliveira Santos Suzuki, do lar,RG.nº13.135.[illegible]-sp,cic nº053.345.408 57,brasileiros,casados sob o regime da comunhão de bens,depois da Lei- 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Belisário Teodoro Nogueira nº 45,nesta cidade.

A Escrevente Autorizada:

Teresa [illegible]

Figura 02: matricula n.° 7.330, fls. 116 à 142.

II.2 Benfeitorias

O imóvel possui as seguintes benfeitorias e áreas, conforme verificação *in loco*:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

II.2.1 Laboratório

Área total: 400,27 m²
Padrão Construtivo: simples
Estado de conservação: reparos simples
Idade aparente: 30 anos, aproximadamente

Figura 03: vista externa do laboratório.

Figura 04: vista externa do laboratório.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Figura 05: vista externa do laboratório.

Figura 06: vista externa do laboratório à esquerda e escritório à direita.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Figura 07: vista interna do laboratório.

Figura 08: vista interna do laboratório.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Figura 09: vista interna do laboratório.

II.2.2 Escritório e outros

Área total: 491,26 m²
Padrão Construtivo: simples
Estado de conservação: reparos simples
Idade aparente: 30 anos, aproximadamente

Figura 10: vista externa do escritório.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Figura 11: vista externa do escritório.

Figura 12: vista interna do escritório.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Figura 13: vista interna do escritório.

Figura 14: vista interna do escritório.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

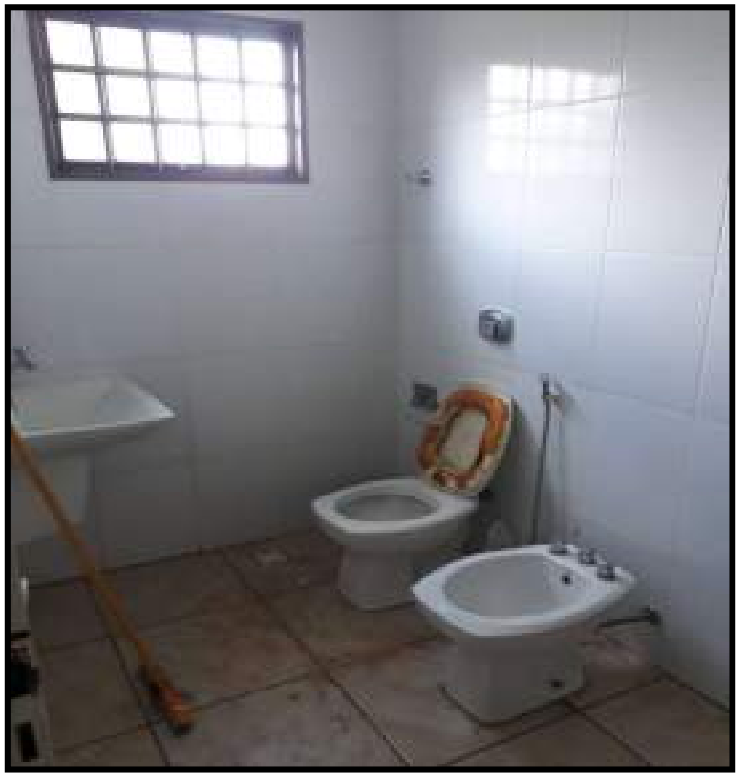


Figura 15: vista interna do escritório.

II.2.3 Casa e canil

Área total: 75,40 m²
Padrão Construtivo: simples
Estado de conservação: reparos simples e importantes
Idade aparente: 40 anos, aproximadamente

Figura 16: casa e canil.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Figura 17: casa e canil.

II.2.4 Barracão 01

Área total: 417,60 m²
Padrão Construtivo: simples
Estado de conservação: entre regular e reparos simples
Idade aparente: 40 anos, aproximadamente

Figura 18: barracão 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Figura 19: barracão 01.

Figura 20: barracão 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

II.2.5 Barracão 02

Área total: 134,90 m²
Padrão Construtivo: simples
Estado de conservação: reparos simples e importantes
Idade aparente: 40 anos, aproximadamente

Figura 21: barracão 02.

Figura 22: barracão 02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

II.2.6 Barracão 03

Área total: 206,83 m²
Padrão Construtivo: simples
Estado de conservação: entre regular e reparos simples
Idade aparente: 30 anos, aproximadamente

Figura 23: barracão 03.

Figura 24: barracão 03.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

II.2.7 Barracão 04/cisterna

Área total: 278,40 m²
Padrão Construtivo: simples
Estado de conservação: entre regular e reparos simples
Idade aparente: 30 anos, aproximadamente

Figura 25: barracão 04/cisterna.

Figura 26: barracão 04/cisterna.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

II.2.8 Cisterna

Área total: 170,66 m²

Idade aparente: 30 anos, aproximadamente

Figura 27: cisterna.

Figura 28: cisterna.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

II.2.9 Construção 01

Área total: 109,25 m²
Padrão Construtivo: simples
Estado de conservação: entre regular e reparos simples
Idade aparente: 40 anos, aproximadamente

Figura 29: construção 01.

Figura 30: construção 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

II.2.10 Casa 01

Área total: 93,00 m²
Padrão Construtivo: simples
Estado de conservação: reparos simples
Idade aparente: 30 anos, aproximadamente

Figura 31: casa 01.

Figura 32: casa 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

II.2.11 Casa 02

Área total: 99,00 m²
Padrão Construtivo: simples
Estado de conservação: reparos simples
Idade aparente: 30 anos, aproximadamente

Figura 33: casa 02.

Figura 34: casa 02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

II.2.12 Poço Artesiano

Conforme apresentado nos autos o poço artesiano tem capacidade de vazão de 2.500 litros por hora.

Figura 35: poço artesiano.

Figura 36: poço artesiano.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

II.2.13 Estruturas metálicas (estufas)

Distribuídas ao longo do imóvel e com área total de 3.570,69 m². Conforme informação no ato da vistoria, encontra-se vendida e em processo de retirada.

Figura 37: estrutura metálica (estufas).

Figura 38: estrutura metálica (estufas).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Figura 39: estrutura metálica (estufas).

II.3 Situação

O imóvel tem cadastro rural, contudo encontra-se próximo a região urbana, com área residencial e comercial.

Figura 40: localização do imóvel (*fonte:* google maps).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Figura 41: localização do imóvel (*fonte:* google maps).

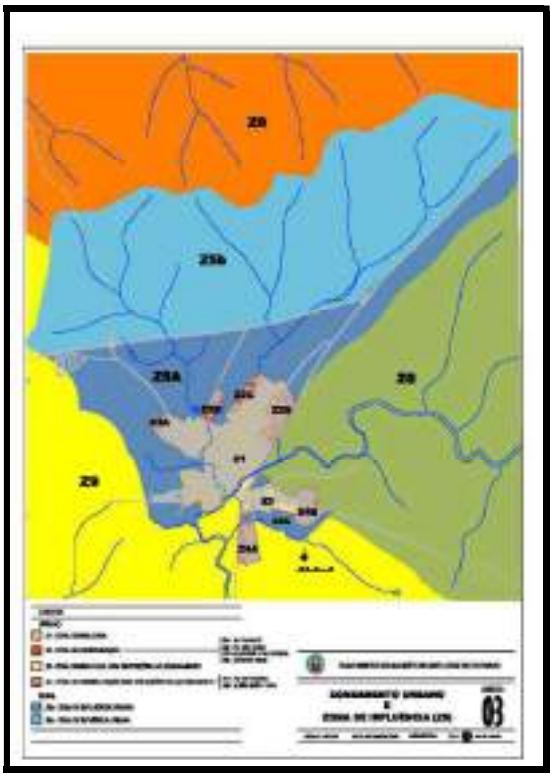


Figura 42: Zoneamento urbano e zoneamento de influência, anexo 3 do Plano Diretor do Município de Santa Cruz do Rio Pardo (*fonte:* site da Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Rio Pardo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

II.4 Infraestrutura

O imóvel tem acesso por rodovia pavimentada, relativamente perto do centro da cidade, em região mista predominantemente de prédios de padrão construtivo baixo e médio.

A região próxima é dotada de todos os melhoramentos públicos: calçamento, ruas pavimentadas com guias e sarjetas, energia elétrica, distribuição de água, rede coletora de esgoto, telefone. Há serviços públicos básicos: coleta de lixo, transporte coletivo, escola, creche. Localizado em região com densidade demográfica média.

III PERÍCIA DOS IMÓVEIS

Foi efetuada vistoria para verificação do imóvel, a qual ocorreu no dia 28 de janeiro do corrente ano, com o acompanhamento do assistente técnico Eduardo Santos Blumer, da requerida Adriana Oliveira Santos Suzuki e da advogada Liége Novaes.

IV DADOS CORRELATOS

Para determinar o valor da área foi utilizado o *Método Comparativo Direto*, com pesquisa junto a imobiliárias, a fim de obter informações básicas e concretas dos imóveis ofertados recentemente. Utilizou-se para melhoria no grau de precisão dos resultados obtidos um processo auxiliar denominado *homogeneização de valores*, utilizando-se o cálculo a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

$$V_{\text{hom}} = \frac{V_{of}}{área} \times f_f \times f_t \times f_a$$

Onde:
V_{hom} = valor homogeneizado por metro quadrado
V_{of} = valor ofertado
Área = área do imóvel ofertado
f_f = fator de fonte
f_t = fator de transposição
f_a = fator de área
= (área do imóvel ofertado / área do imóvel avaliando)^n
onde n = 0,250 para diferença de áreas inferior a 30% ou
n = 0,125 para diferença de áreas superior a 30%

- Amostra - Imóvel A

Informante: Imobiliária Status – Rua Marechal Bitencourt, 435, (14) 3372-2528, www.imobstatus.com.br - (pelo site cod. 772)
Localização: Água do Pires, próximo ao imóvel periciado
Área: 7.886,19 m²
Valor: R$ 250.000,00
Homogeneização:
f_f = 0,90
f_t = 1,60
$f_a = (7.886,19/30.250,00)^{0,125} = 0,845313$
Assim:
V_{hom}= R$ 38,59/m²

- Amostra - Imóvel B

Informante: Imobiliária Status – Rua Marechal Bitencourt, 435, (14) 3372-2528, www.imobstatus.com.br - (pelo site cod. 771)
Localização: Água do Pires, próximo ao imóvel periciado
Área: 9.275,78 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Valor: R$ 350.000,00
Homogeneização:
$f_f = 0,90$
$f_t = 1,60$
$f_a = (9.275,78/30.250,00)^{0,125} = 0,862637$
Assim:

V_{hom}= *R$ 46,87/m²*

- Amostra - Imóvel C

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, (14)3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (pelo site cod. 3911)
Localização: bairro Mandassaia
Área: 2.400,00 m²
Valor: R$ 190.000,00
Homogeneização:
$f_f = 0,90$
$f_t = 1,50$
$f_a = (2.400,00/30.250,00)^{0,125} = 0,728510$
Assim:

V_{hom}= *R$ 77,86/m²*

- Amostra - Imóvel D

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, (14)3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (pelo site cod. 3881)
Localização: Mandassaia
Área: 24.200,00 m²
Valor: R$ 750.000,00
Homogeneização:
$f_f = 0,90$
$f_t = 1,70$
$f_a = (24.200,00/30.250,00)^{0,250} = 0,945742$
Assim:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

V_{hom}= *R$ 44,84/m²*

- Amostra - Imóvel E

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, (14)3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (pelo site cod. 3491)

Localização: Água Azul

Área: 20.000,00 m²

Valor: R$ 250.000,00

Homogeneização:

$f_f = 0,90$

$f_t = 1,70$

$f_a = (20.000,00/30.250,00)^{0,125} = 0,949594$

Assim:

V_{hom}= *R$ 19,23/m²*

- VALOR HOMOGENEIZADO MÉDIO

$V_{hom\ M} = (V_{hom\ A} + V_{hom\ B} + V_{hom\ C} + V_{hom\ D} + V_{hom\ E}) / 5$

$V_{hom\ M}$ = *R$ 45,48/m²*

$V_{hom\ M}$ = ***R$ 45,50/m²***

V – AVALIAÇÃO

V.1- Terreno

De acordo com a homogeneização de valores, foi apurado que o imóvel possui o seguinte valor unitário (V_u):

$$V_u = V_{hom\ M} = R\$\ 45,50/m^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Sendo seu valor total dado por:

$V = S \times V_u$

Onde:
V = valor do imóvel
S = área do imóvel = 30.250,00 m²
V_u = valor unitário = $V_{hom\ M}$ = R$ 45,50/m²

Assim :
V_t = R$ 1.376.375,00

V_t = R$ 1.400.000,00
(Um milhão e quatrocentos mil reais)

V.2 Benfeitorias

Para determinar o valor das construções (benfeitorias) foi utilizado o *Método do Custo de Reprodução*, considerando o padrão construtivo, a porcentagem construída, a idade aparente a vida útil e o *Método de Cálculo de Depreciação*. Foi utilizado o nível de rigor expedito.

V.2.1 Laboratório

- *Pelo Composição do custo de reprodução* tabela de CUB, SindusconSP, com desoneração – janeiro /2021)

Custo unitário (padrão residencial normal) = R$ 1.738,00/m²

Custo unitário (Galpão industrial) = R$ 822,20/m²

Considerando para o laboratório a média entre os valores de um padrão residêncial normal e galpão industrial, tem-se R$ 1.280,10/m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2021 em R$/m²

Padrão Baixo	Custo m²	% mês
R-1	1.421,07	0,97
PP-4	1.326,78	1,54
R-8	1.267,71	1,67
PIS	977,28	1,14

Padrão Normal	Custo m²	%mês
R-1	1.738,00	0,71
PP-4	1.655,71	1,09
R-8	1.448,40	1,12
R-16	1.406,03	1,16

Padrão Alto	Custo m²	% mês
R-1	2.094,26	0,55
R-8	1.704,86	1,01
R-16	1.844,60	1,31

(*) 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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2021 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal	Custo m²	% mês
CAL-8	1.678,14	1,20
CSL-8	1.451,12	1,24
CSL-16	1.938,35	1,30

Padrão Alto	Custo m²	% mês
CAL-8	1.779,62	1,19
CSL-8	1.566,45	1,22
CSL-16	2.089,19	1,27

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.540,87	0,79
GI	822,20	1,21

(*) 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

Figura 43: tabela CUB, SindusconSP, com desoneração – janeiro/2021.

ABNT NBR 12721:2006

Tabela 1 — Características principais dos projetos-padrão

Residência unifamiliar		
Residência padrão baixo (R1-B)	Residência padrão normal (R1-N)	Residência padrão alto (R1-A)
Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque	Residência composta de três dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)	Residência composta de quatro dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel)
Área real: 58,64 m² Área equivalente: 51,94 m²	Área real: 106,44 m² Área equivalente: 99,47 m²	Área real: 224,82 m² Área equivalente: 210,44 m²

Galpão industrial (GI)
Área composta de um galpão com área administrativa, dois banheiros, um vestiário e um depósito Área real: 1.000,00 m²

©ABNT 2006 - Todos os direitos reservados

Figura 44: tabela – ABNT NBR 12721-2006.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

- *Pelo Método combinado de Ross-Heidecke* (Método de Cálculo de Depreciação)

Estado da construção: "e" reparos simples

i = 30 anos (idade aparente)

V_u = 50 anos (vida útil)

$$\frac{i}{V_u} = 60{,}00\%$$

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

K = 57,40 (depreciação física)

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

d = 0,426 onde d é o porcentual da depreciação física

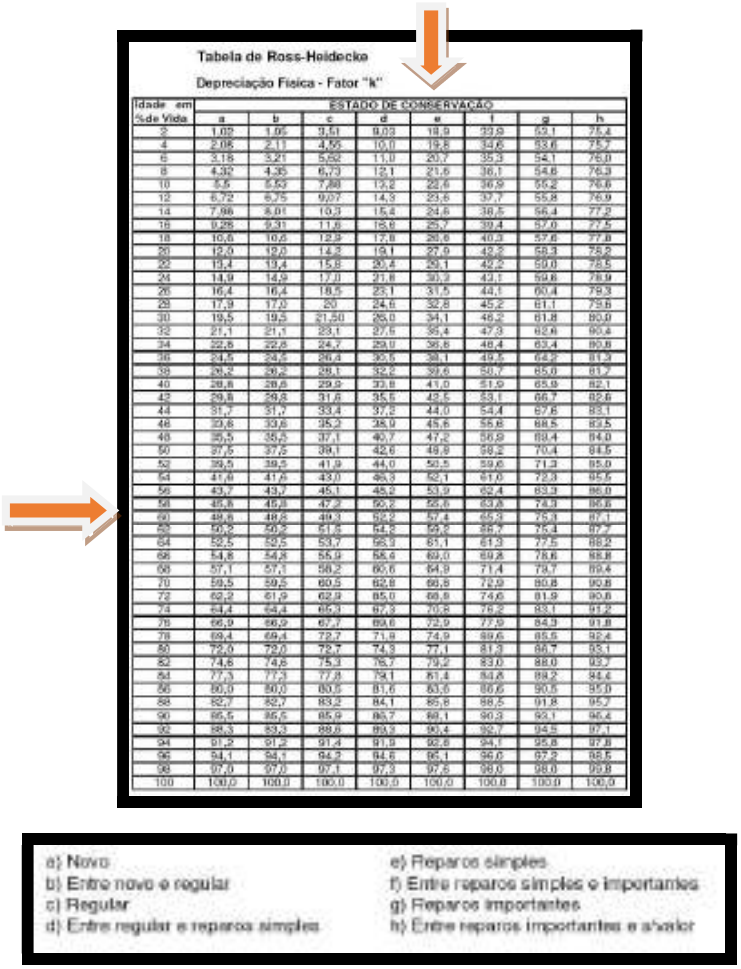


Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,06	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,13	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,8	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,8	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,9	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,2	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	76,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,0
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,8	74,8	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,5	98,0	98,6	99,2
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e sem valor

Figura 45: tabela de Ross - Heidecke.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

- *Da combinação dos métodos, tem-se:*

$$V_B = V_P \times d$$

Onde:

V_B = valor benfeitoria

V_t= valor total do prédio

d = porcentual da depreciação física = 0,426

Sendo:

$$V_t = A_t \times R\$1.280,10/m^2$$

Onde:

A_t= área total= 400,27 m²

Assim:

V_{BL} = R$ 218.276,28

V_{BL} = R$ 218.000,00
(Duzentos e dezoito mil reais)

V.2.2 Escritório e outros

- *Pelo Composição do custo de reprodução* tabela de CUB, SindusconSP, com desoneração – janeiro /2021)

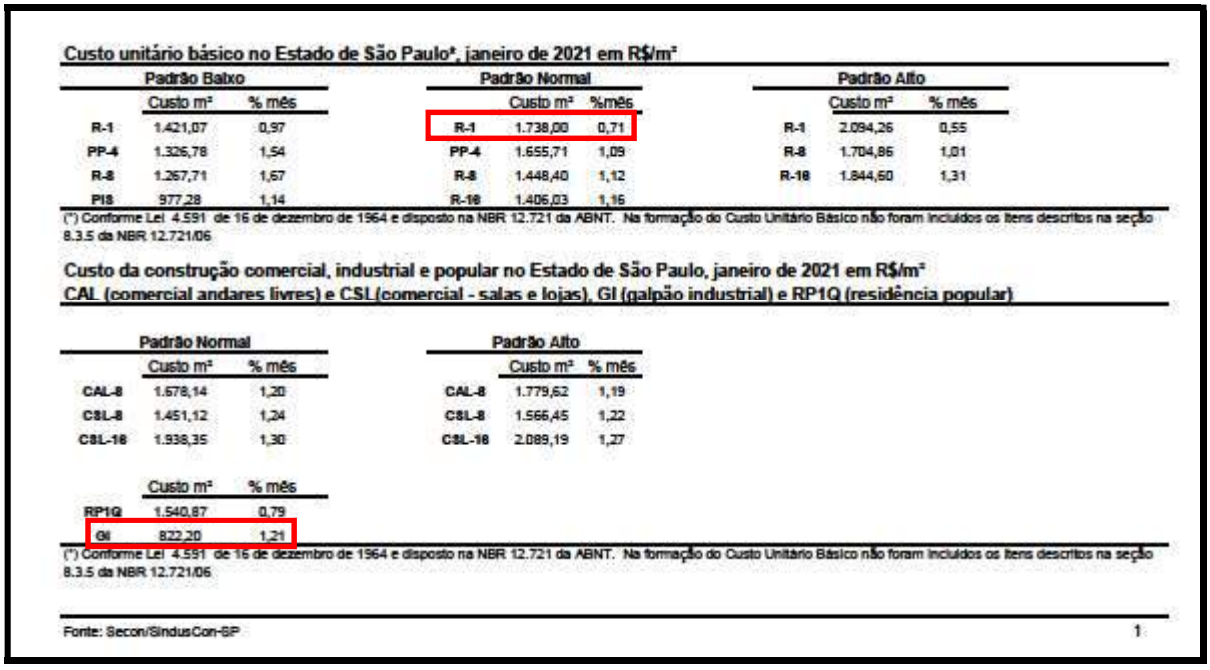
Custo unitário (padrão residencial normal) = R$ 1.738,00/m²

Custo unitário (Galpão industrial) = R$ 822,20/m²

Considerando para o laboratório a média entre os valores de uma residencial normal e galpão industrial, tem-se R$ 1.280,10/m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D



Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2021 em R$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês
R-1	1.421,07	0,97	R-1 1.738,00	0,71	R-1 2.094,26	0,55
PP-4	1.326,78	1,54	PP-4 1.655,71	1,09	R-8 1.704,86	1,01
R-8	1.267,71	1,67	R-8 1.448,40	1,12	R-16 1.844,60	1,31
P18	977,28	1,14	R-16 1.406,03	1,16		

(*) 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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2021 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 m²	% mês	Custo m²	% mês
CAL-8	1.678,14	1,20	CAL-8 1.779,62	1,19
CSL-8	1.451,12	1,24	CSL-8 1.566,45	1,22
CSL-16	1.938,35	1,30	CSL-16 2.089,19	1,27

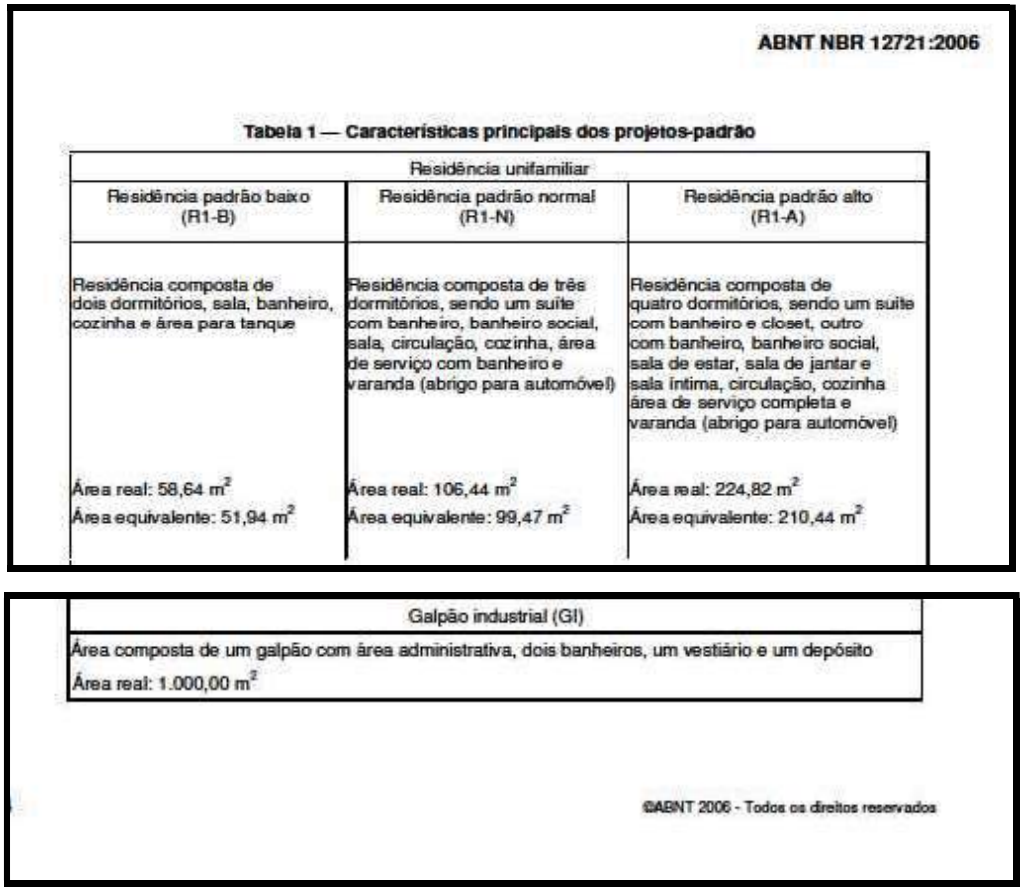
	Custo m²	% mês
RP1Q	1.540,87	0,79
GI	822,20	1,21

(*) 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

Figura 46: tabela CUB, SindusconSP, com desoneração – janeiro/2021.



ABNT NBR 12721:2006

Tabela 1 — Características principais dos projetos-padrão

Residência unifamiliar		
Residência padrão baixo (R1-B)	Residência padrão normal (R1-N)	Residência padrão alto (R1-A)
Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque	Residência composta de três dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)	Residência composta de quatro dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel)
Área real: 58,64 m² Área equivalente: 51,94 m²	Área real: 106,44 m² Área equivalente: 99,47 m²	Área real: 224,82 m² Área equivalente: 210,44 m²

Galpão industrial (GI)
Área composta de um galpão com área administrativa, dois banheiros, um vestiário e um depósito Área real: 1.000,00 m²

©ABNT 2006 - Todos os direitos reservados

Figura 47: tabela – ABNT NBR 12721-2006.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

- *Pelo Método combinado de Ross-Heidecke* (Método de Cálculo de Depreciação)

Estado da construção: "e" reparos simples

i = 30 anos (idade aparente)

V_u = 50 anos (vida útil)

$$\frac{i}{V_u} = 60{,}00\%$$

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

K = 57,40 (depreciação física)

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

d = 0,426 onde d é o porcentual da depreciação física

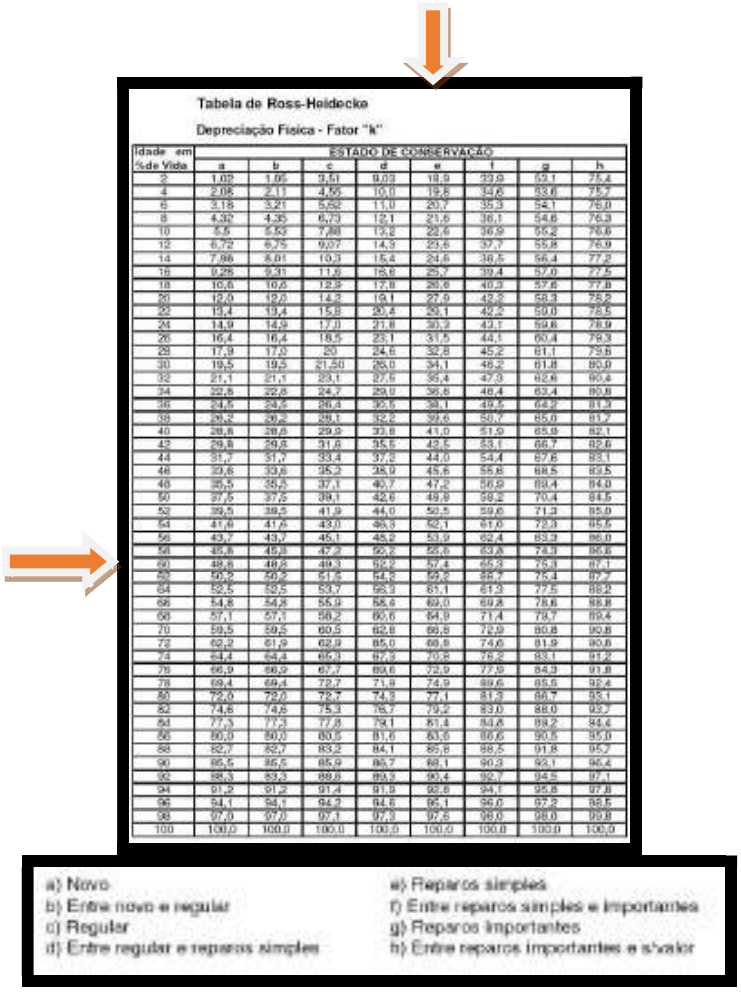


Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,06	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,13	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,8	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,8	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,8	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,9	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	83,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,2	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	76,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,0
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,8	74,8	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,5	98,0	98,6	99,2
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/valor

Figura 48: tabela de Ross - Heidecke.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

- *Da combinação dos métodos, tem-se:*

$$V_B = V_P \times d$$

Onde:

V_B = valor benfeitoria

V_t= valor total do prédio

d = porcentual da depreciação física = 0,426

Sendo:

$$V_t = A_t \times R\$1.280,10/m^2$$

Onde:

A_t= área total= 491,26 m²

Assim:

V_{BE} = R$ 267.895,18

V_{BE} = R$ 268.000,00

(Duzentos e sessenta e oito mil reais)

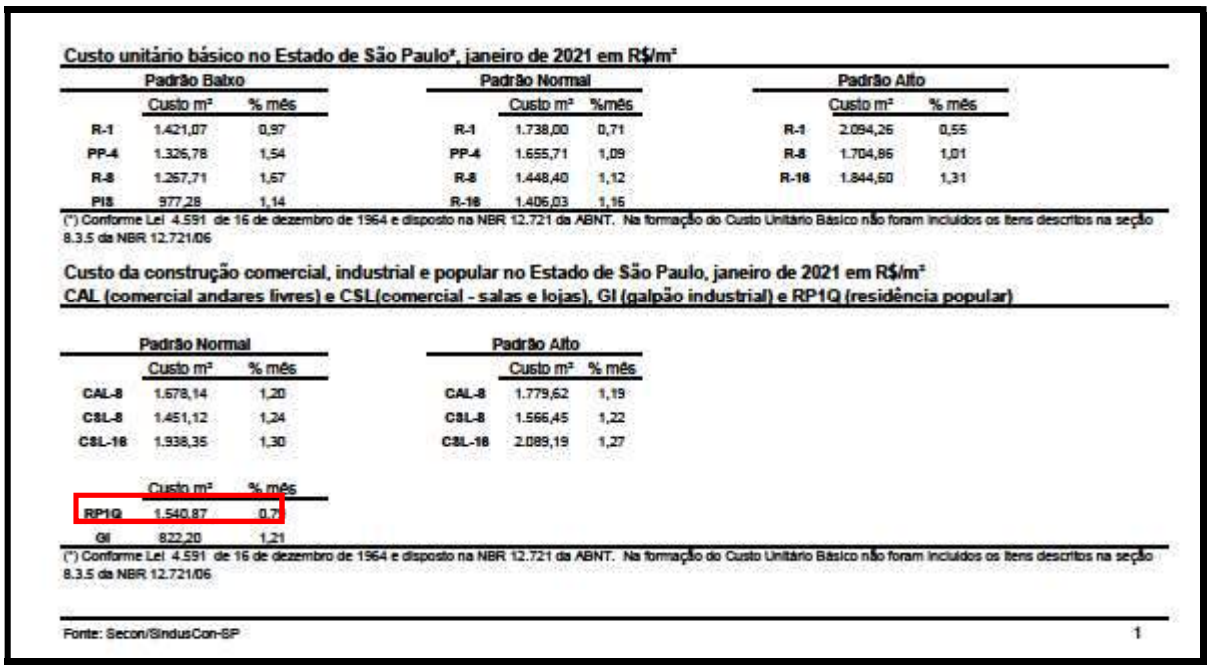
V.2.3 Casa/Canil

- *Pelo Composição do custo de reprodução* tabela de CUB, SinduscoSP, com desoneração – janeiro /2021)

Custo unitário (residência popular 01 quarto) = R$ 1.540,87/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D



Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2021 em R$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês
R-1	1.421,07	0,97	1.738,00	0,71	2.094,26	0,55
PP-4	1.326,78	1,54	1.655,71	1,09	1.704,86	1,01
R-8	1.267,71	1,67	1.448,40	1,12	1.844,50	1,31
PIS	977,28	1,14	R-16	1.406,03	1,16	

(*) 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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2021 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

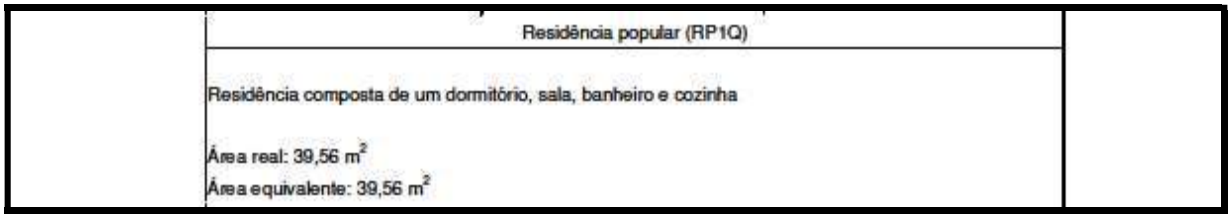
	Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês
CAL-8	1.678,14	1,20	1.779,62	1,19
CSL-8	1.451,12	1,24	1.566,45	1,22
CSL-16	1.938,35	1,30	2.089,19	1,27

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.540,87	0,7
GI	822,20	1,21

(*) 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

Figura 49: tabela CUB, SindusconSP, com desoneração – janeiro/2021.



Residência popular (RP1Q)
Residência composta de um dormitório, sala, banheiro e cozinha Área real: 39,56 m² Área equivalente: 39,56 m²

Figura 50: tabela – ABNT NBR 12721-2006.

- *Pelo Método combinado de Ross-Heidecke* (Método de Cálculo de Depreciação)

Estado da construção: "f" reparos simples e importantes

i = 40 anos (idade aparente)

V_u = 50 anos (vida útil)

$$\frac{i}{V_u} = 80{,}00\%$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

K = 81,30 (depreciação física)

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

d = 0,187 onde d é o porcentual da depreciação física

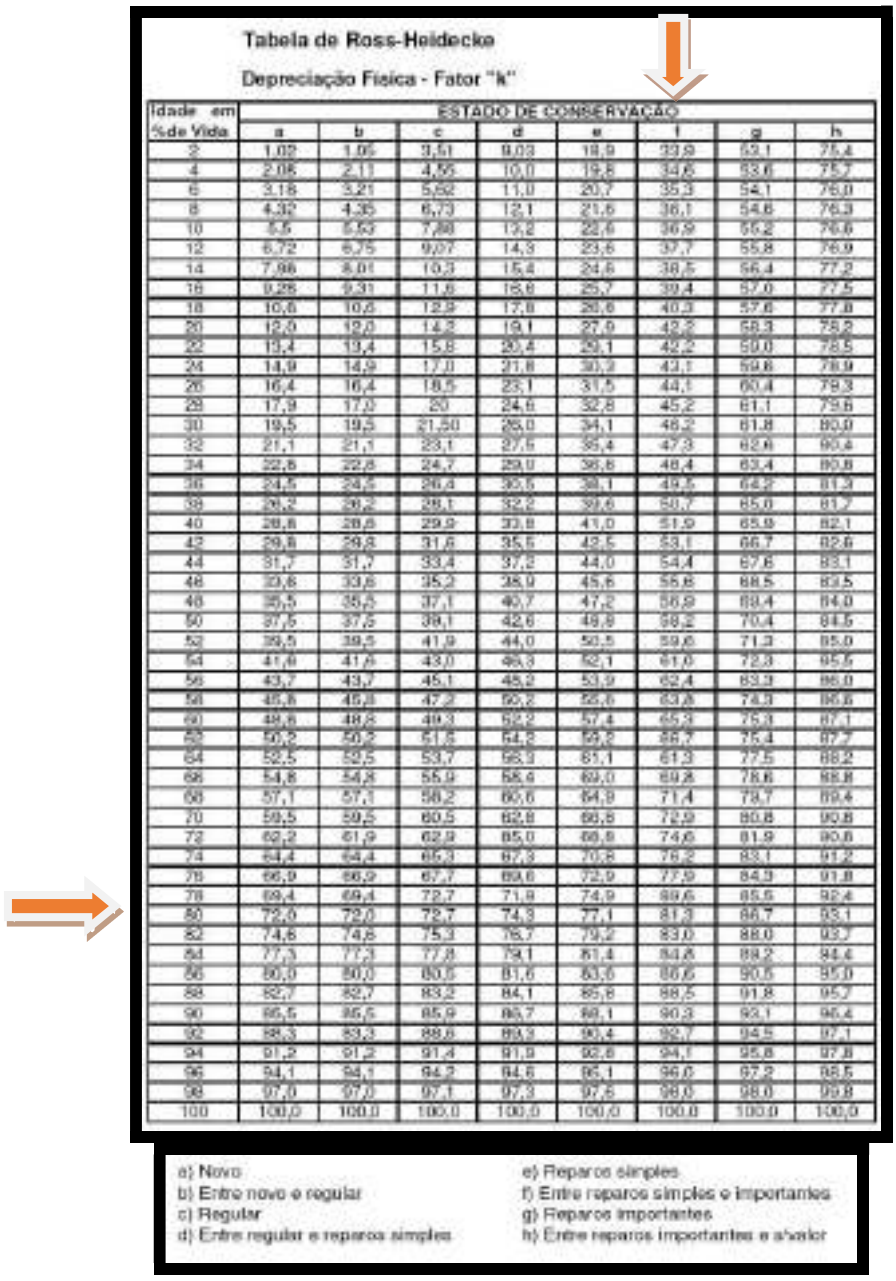


Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

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

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e sem valor

Figura 51: tabela de Ross - Heidecke.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

- *Da combinação dos métodos, tem-se:*

$$V_B = V_P \times d$$

Onde:

V_B = valor benfeitoria

V_t= valor total do prédio

d = porcentual da depreciação física = 0,187

Sendo:

$$V_t = A_t \times R\$1.540,87/m^2$$

Onde:

A_t= área total= 75,40 m²

Assim:

V_{BCC} = R$ 21.725,95

V_{BCC} = R$ 22.000,00

(Vinte e dois mil reais)

V.2.4 Barracão 01

- *Pelo Composição do custo de reprodução* tabela de CUB, SindusconSP, com desoneração – janeiro /2021)

Custo unitário (Galpão industrial) = R$ 822,20/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2021 em R$/m²

Padrão Baixo	Custo m²	% mês
R-1	1.421,07	0,97
PP-4	1.326,78	1,54
R-8	1.257,71	1,67
PIS	977,28	1,14

Padrão Normal	Custo m²	%mês
R-1	1.738,00	0,71
PP-4	1.655,71	1,09
R-8	1.448,40	1,12
R-16	1.406,03	1,16

Padrão Alto	Custo m²	% mês
R-1	2.094,26	0,55
R-8	1.704,86	1,01
R-16	1.844,50	1,31

(*) 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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2021 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal	Custo m²	% mês
CAL-8	1.678,14	1,20
CSL-8	1.451,12	1,24
CSL-16	1.938,35	1,30

Padrão Alto	Custo m²	% mês
CAL-8	1.779,62	1,19
CSL-8	1.566,45	1,22
CSL-16	2.089,19	1,27

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.540,87	0,79
GI	822,20	1,21

(*) 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

Figura 52: tabela CUB, SindusconSP, com desoneração – janeiro/2021.

Galpão industrial (GI)
Área composta de um galpão com área administrativa, dois banheiros, um vestiário e um depósito Área real: 1.000,00 m²

©ABNT 2006 - Todos os direitos reservados

Figura 53: tabela – ABNT NBR 12721-2006.

- *Pelo Método combinado de Ross-Heidecke* (Método de Cálculo de Depreciação)

Estado da construção: "d" entre regular e reparos simples

i = 40 anos (idade aparente)

V_u = 50 anos (vida útil)

$$\frac{i}{V_u} = 80{,}00\%$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

K = 74,30 (depreciação física)

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

d = 0,257 onde d é o porcentual da depreciação física

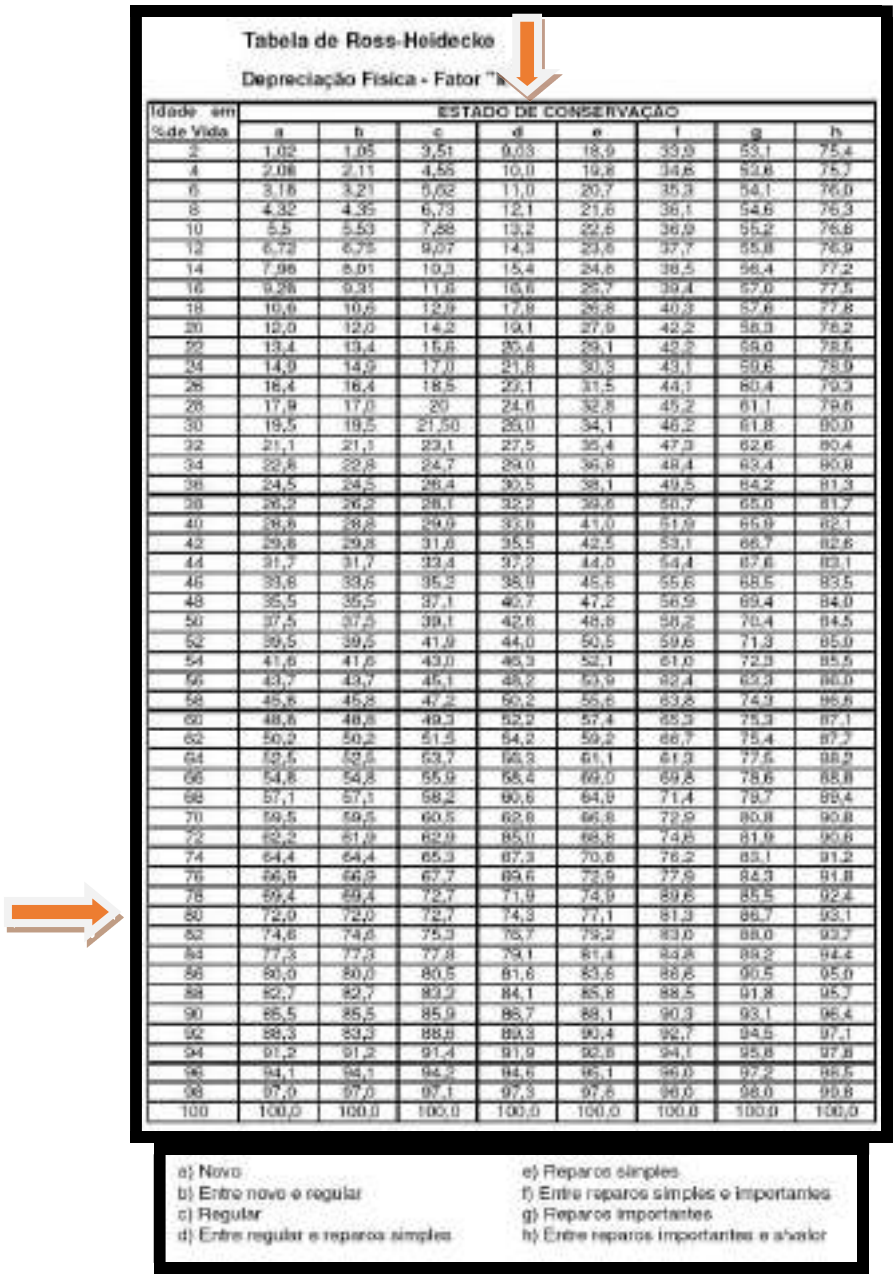


Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

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

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e sem valor

Figura 54: tabela de Ross - Heidecke.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

- *Da combinação dos métodos, tem-se:*

$$V_B = V_P \times d$$

Onde:

V_B = valor benfeitoria

V_t= valor total do prédio

d = porcentual da depreciação física = 0,257

Sendo:

$$V_t = A_t \times R\$822{,}20/m^2$$

Onde:

A_t= área total= 417,60 m²

Assim:

V_{BB01} = R$ 88.220,00

V_{BB01} = R$ 88.000,00
(Oitenta e oito mil reais)

V.2.5 Barracão 02

- *Pelo Composição do custo de reprodução* tabela de CUB, SindusconSP, com desoneração – janeiro /2021)

Custo unitário (Galpão industrial) = R$ 822,20/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2021 em R$/m²

Padrão Baixo	Custo m²	% mês
R-1	1.421,07	0,97
PP-4	1.326,78	1,54
R-8	1.257,71	1,67
PIS	977,28	1,14

Padrão Normal	Custo m²	%mês
R-1	1.738,00	0,71
PP-4	1.655,71	1,09
R-8	1.448,40	1,12
R-16	1.406,03	1,16

Padrão Alto	Custo m²	% mês
R-1	2.094,26	0,55
R-8	1.704,86	1,01
R-16	1.844,50	1,31

(*) 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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2021 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal	Custo m²	% mês
CAL-8	1.678,14	1,20
CSL-8	1.451,12	1,24
CSL-16	1.938,35	1,30

Padrão Alto	Custo m²	% mês
CAL-8	1.779,62	1,19
CSL-8	1.566,45	1,22
CSL-16	2.089,19	1,27

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.540,87	0,79
GI	822,20	1,21

(*) 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

Figura 55: tabela CUB, SindusconSP, com desoneração – janeiro/2021.

Galpão industrial (GI)
Área composta de um galpão com área administrativa, dois banheiros, um vestiário e um depósito Área real: 1.000,00 m²

©ABNT 2006 - Todos os direitos reservados

Figura 56: tabela – ABNT NBR 12721-2006.

- *Pelo Método combinado de Ross-Heidecke* (Método de Cálculo de Depreciação)

Estado da construção: "f" entre reparos simples e importantes

i = 40 anos (idade aparente)

V_u = 50 anos (vida útil)

$$\frac{i}{V_u} = 80{,}00\%$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

K = 81,30 (depreciação física)

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

d = 0,187 onde d é o porcentual da depreciação física

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

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

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e sem valor

Figura 57: tabela de Ross - Heidecke.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

- *Da combinação dos métodos, tem-se:*

$$V_B = V_P \times d$$

Onde:

V_B = valor benfeitoria

V_t= valor total do prédio

d = porcentual da depreciação física = 0,187

Sendo:

$$V_t = A_t \times R\$822{,}20/m^2$$

Onde:

A_t= área total= 134,90 m²

Assim:

V_{BB02} = R$ 20.741,06

V_{BB02} = R$ 21.000,00
(Vinte e um mil reais)

V.2.6 Barracão 03

- *Pelo Composição do custo de reprodução* tabela de CUB, SindusconSP, com desoneração – janeiro /2021)

Custo unitário (Galpão industrial) = R$ 822,20/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2021 em R$/m²

Padrão Baixo	Custo m²	% mês
R-1	1.421,07	0,97
PP-4	1.326,78	1,54
R-8	1.257,71	1,67
PIS	977,28	1,14

Padrão Normal	Custo m²	%mês
R-1	1.738,00	0,71
PP-4	1.655,71	1,09
R-8	1.448,40	1,12
R-16	1.406,03	1,16

Padrão Alto	Custo m²	% mês
R-1	2.094,26	0,55
R-8	1.704,86	1,01
R-16	1.844,50	1,31

(*) 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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2021 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal	Custo m²	% mês
CAL-8	1.678,14	1,20
CSL-8	1.451,12	1,24
CSL-16	1.938,35	1,30

Padrão Alto	Custo m²	% mês
CAL-8	1.779,62	1,19
CSL-8	1.566,45	1,22
CSL-16	2.089,19	1,27

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.540,87	0,79
GI	822,20	1,21

(*) 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

Figura 58: tabela CUB, SindusconSP, com desoneração – janeiro/2021.

Galpão industrial (GI)
Área composta de um galpão com área administrativa, dois banheiros, um vestiário e um depósito Área real: 1.000,00 m²

©ABNT 2006 - Todos os direitos reservados

Figura 59: tabela – ABNT NBR 12721-2006.

- *Pelo Método combinado de Ross-Heidecke* (Método de Cálculo de Depreciação)

Estado da construção: "d" entre regular e reparos simples

i = 30 anos (idade aparente)

V_u = 50 anos (vida útil)

$$\frac{i}{V_u} = 60{,}00\%$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

K = 52,20 (depreciação física)

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

d = 0,478 onde d é o porcentual da depreciação física

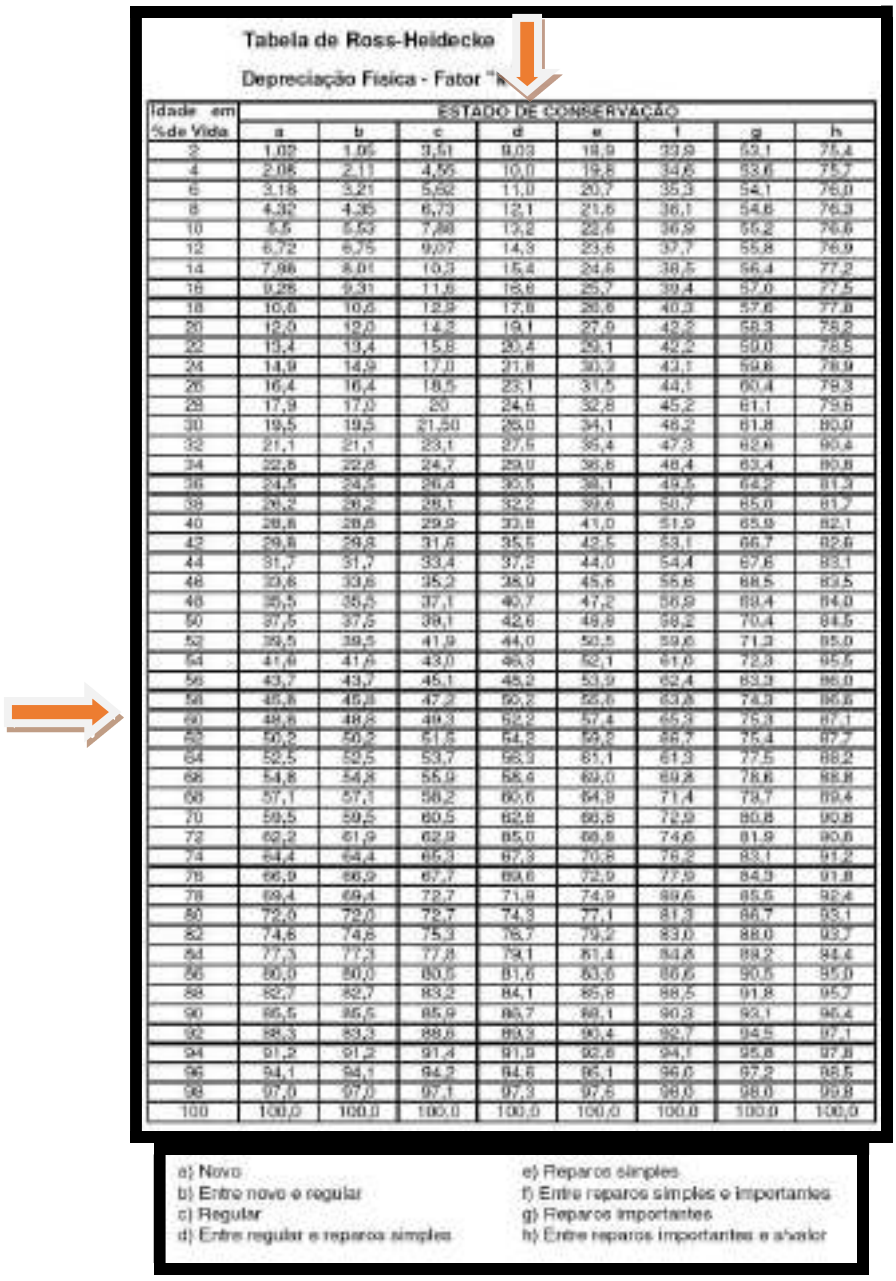


Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

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

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e sem valor

Figura 60: tabela de Ross - Heidecke.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

- *Da combinação dos métodos, tem-se:*

$$V_B = V_P \times d$$

Onde:

V_B = valor benfeitoria

V_t= valor total do prédio

d = porcentual da depreciação física = 0,478

Sendo:

$$V_t = A_t \times R\$822{,}20/m^2$$

Onde:

A_t= área total= 206,83 m²

Assim:

V_{BB03} = R$ 81.286,59

V_{BB03} = R$ 81.000,00
(Oitenta e um mil reais)

V.2.7 Barracão 04/Cisterna

- *Pelo Composição do custo de reprodução* tabela de CUB, SindusconSP, com desoneração – janeiro /2021)

Custo unitário (Galpão industrial) = R$ 822,20/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2021 em R$/m²

Padrão Baixo	Custo m²	% mês	Padrão Normal	Custo m²	%mês	Padrão Alto	Custo m²	% mês
R-1	1.421,07	0,97	R-1	1.738,00	0,71	R-1	2.094,26	0,55
PP-4	1.326,78	1,54	PP-4	1.655,71	1,09	R-8	1.704,86	1,01
R-8	1.267,71	1,67	R-8	1.448,40	1,12	R-16	1.844,60	1,31
P18	977,28	1,14	R-16	1.406,03	1,16			

(*) 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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2021 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal	Custo m²	% mês	Padrão Alto	Custo m²	% mês
CAL-8	1.678,14	1,20	CAL-8	1.779,62	1,19
CSL-8	1.451,12	1,24	CSL-8	1.566,45	1,22
CSL-16	1.938,35	1,30	CSL-16	2.089,19	1,27

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.540,87	0,79
GI	822,20	1,2

(*) 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

Figura 61: tabela CUB, SindusconSP, com desoneração – janeiro/2021.

Galpão industrial (GI)
Área composta de um galpão com área administrativa, dois banheiros, um vestiário e um depósito Área real: 1.000,00 m²

©ABNT 2006 - Todos os direitos reservados

Figura 62: tabela – ABNT NBR 12721-2006.

- *Pelo Método combinado de Ross-Heidecke* (Método de Cálculo de Depreciação)

Estado da construção: "d" entre regular e reparos simples

i = 30 anos (idade aparente)

V_u = 50 anos (vida útil)

$$\frac{i}{V_u} = 60{,}00\%$$

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

K = 52,20 (depreciação física)

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

d = 0,478 onde d é o porcentual da depreciação física

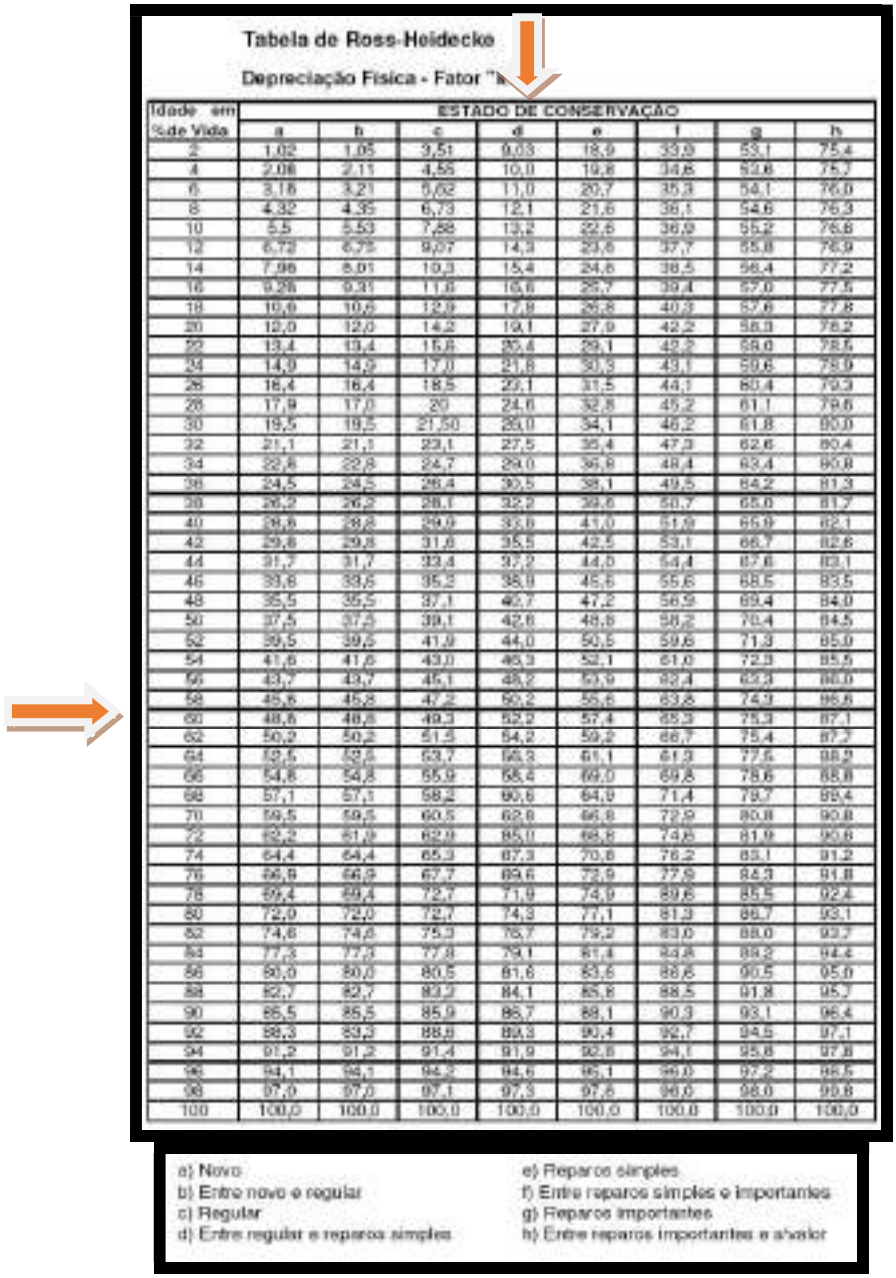


Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "d"

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

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e a sucatar

Figura 63: tabela de Ross - Heidecke.

- *Da combinação dos métodos, tem-se:*

$$V_B = V_P \times d$$

Onde:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

V_B = valor benfeitoria

V_t= valor total do prédio

d = porcentual da depreciação física = 0,478

Sendo:

$$V_t = A_t \times R\$822{,}20/m^2$$

Onde:

A_t= área total= 278,40 m²

Assim:

V_{BB04} = R$ 109.414,43

A cisterna encontra-se abaixo do barracão 04, figuras 25 e 26 acima, e a construção da estrutura está interligada. Ainda, temos a considerar que apesar da informação da existência da cisterna e de sua capacidade, não conseguimos averiguar se a mesma encontra-se operante e nem suas dimensões corretas, assim não possuímos padrão preciso para sua avaliação.

V_{BB04} = R$ 109.000,00
(Cento e nove mil reais)

V.2.8 Cisterna

Apresentada nas figuras 27 e 28 acima, e com sua capacidade apresentada nos autos, contudo não conseguimos averiguar se a mesma encontra-se operante e nem suas dimensões corretas, assim não possuímos padrão preciso para sua avaliação.

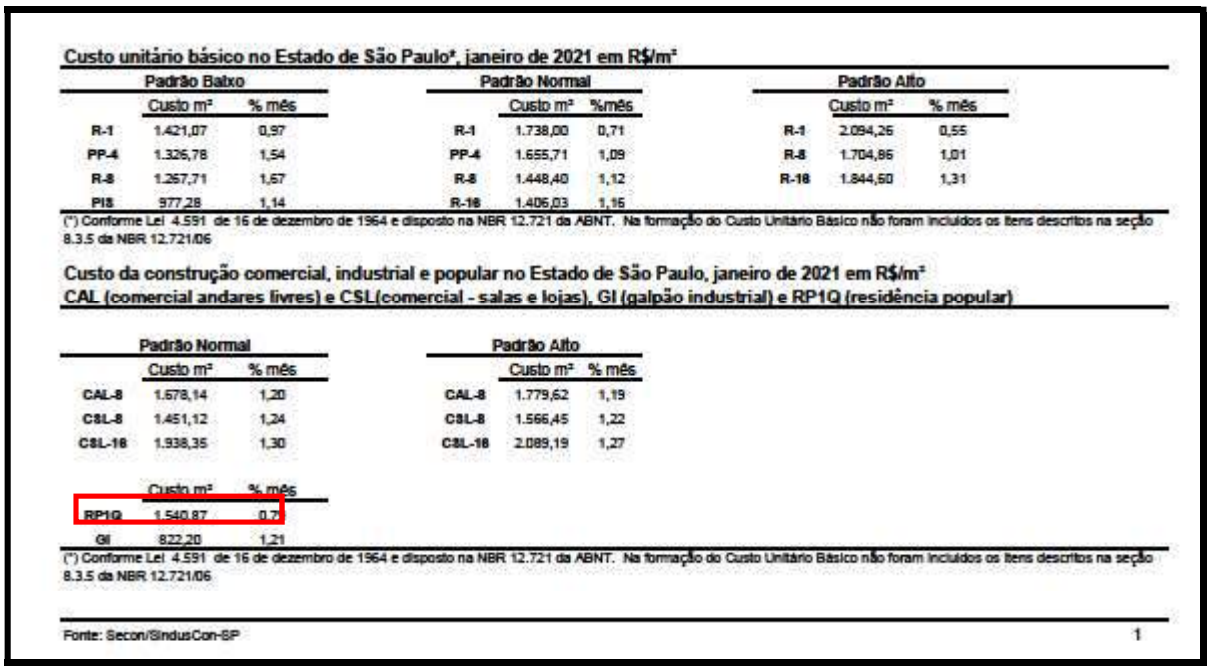
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

V.2.9 Construção 01

- *Pelo Composição do custo de reprodução* tabela de CUB, SindusconSP, com desoneração – janeiro /2021)

Custo unitário (residência popular 01 quarto) = R$ 1.540,87/m²



Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2021 em R$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês
R-1	1.421,07	0,97	1.738,00	0,71	2.094,26	0,55
PP-4	1.326,78	1,54	1.655,71	1,09	1.704,86	1,01
R-8	1.267,71	1,67	1.448,40	1,12	1.844,50	1,31
PIS	977,28	1,14	R-16	1.406,03	1,16	

(*) 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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2021 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

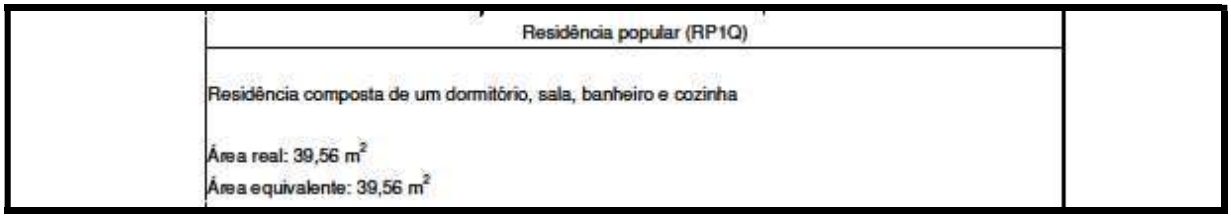
	Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês
CAL-8	1.678,14	1,20	1.779,62	1,19
CSL-8	1.451,12	1,24	1.566,45	1,22
CSL-16	1.938,35	1,30	2.089,19	1,27

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.540,87	0,7
GI	822,20	1,21

(*) 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

Figura 64: tabela CUB, SindusconSP, com desoneração – janeiro/2021.



Residência popular (RP1Q)
Residência composta de um dormitório, sala, banheiro e cozinha Área real: 39,56 m² Área equivalente: 39,56 m²

Figura 65: tabela – ABNT NBR 12721-2006.

- *Pelo Método combinado de Ross-Heidecke* (Método de Cálculo de Depreciação)

Estado da construção: "d" entre regular e reparos simples

i = 40 anos (idade aparente)

V_u = 50 anos (vida útil)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

$$\frac{i}{V_u} = 80{,}00\%$$

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

K = 74,30 (depreciação física)

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

d = 0,257 onde d é o porcentual da depreciação física

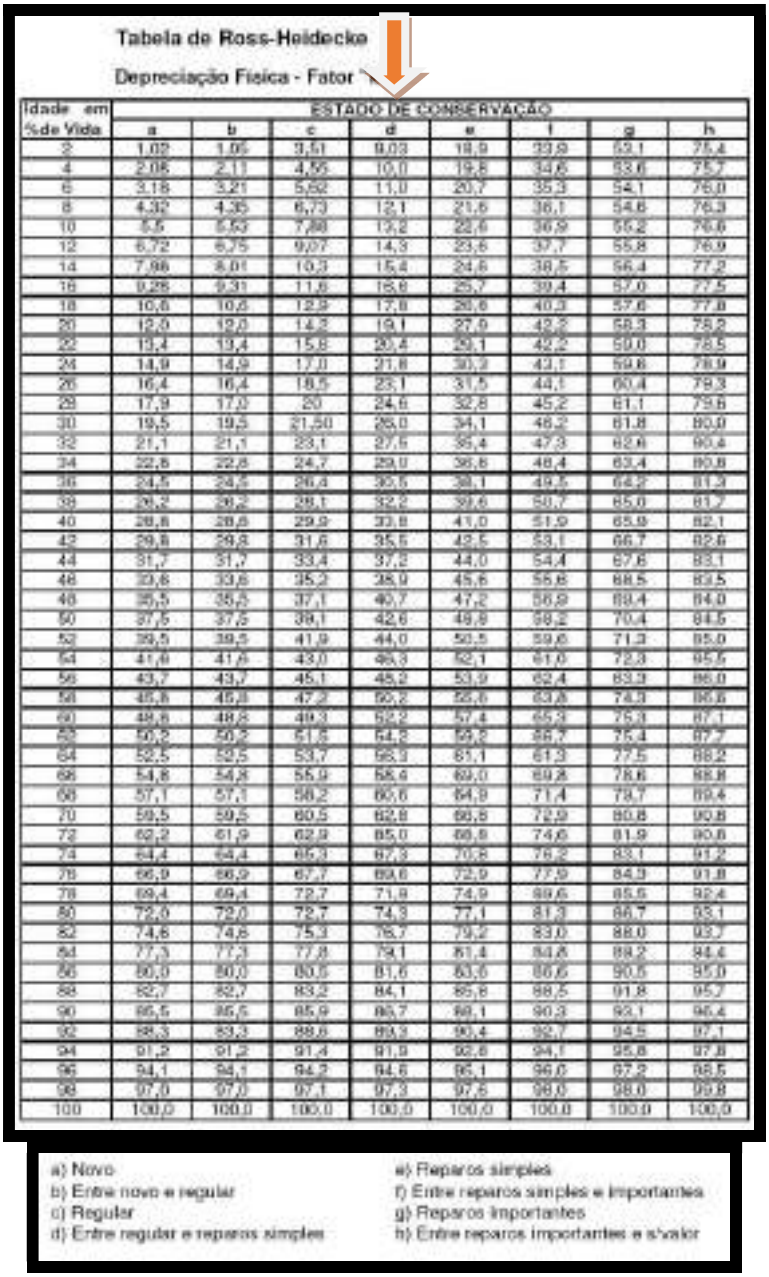


Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator K

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,06	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,16	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,3	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,8	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,2	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,0	28,0	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,3	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,9	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,0	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	83,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,0	48,0	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	76,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,0
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,8	74,8	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,5	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/valor

Figura 66: tabela de Ross - Heidecke.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

- *Da combinação dos métodos, tem-se:*

$$V_B = V_P \times d$$

Onde:

V_B = valor benfeitoria

V_t= valor total do prédio

d = porcentual da depreciação física = 0,257

Sendo:

$$V_t = A_t \times R\$1.540,87/m^2$$

Onde:

A_t= área total= 109,25 m²

Assim:

V_{BC01} = R$ 43.263,39

V_{BC01} = R$ 43.000,00

(Quarenta e três mil reais)

V.2.10 Casa 01 e Casa 02

- *Pelo Composição do custo de reprodução* tabela de CUB, SindusconSP, com desoneração – janeiro /2021)

Custo unitário (padrão residencial normal) = R$ 1.738,00/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2021 em R$/m²

Padrão Baixo	Custo m²	% mês
R-1	1.421,07	0,97
PP-4	1.326,78	1,54
R-8	1.267,71	1,67
PIS	977,28	1,14

Padrão Normal	Custo m²	%mês
R-1	1.738,00	0,71
PP-4	1.655,71	1,09
R-8	1.448,40	1,12
R-16	1.406,03	1,16

Padrão Alto	Custo m²	% mês
R-1	2.094,26	0,55
R-8	1.704,86	1,01
R-16	1.844,60	1,31

(*) 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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2021 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal	Custo m²	% mês
CAL-8	1.678,14	1,20
CSL-8	1.451,12	1,24
CSL-16	1.938,35	1,30

Padrão Alto	Custo m²	% mês
CAL-8	1.779,62	1,19
CSL-8	1.566,45	1,22
CSL-16	2.089,19	1,27

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.540,87	0,79
GI	822,20	1,21

(*) 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

Figura 67: tabela CUB, SindusconSP, com desoneração – janeiro/2021.

ABNT NBR 12721:2006

Tabela 1 — Características principais dos projetos-padrão

Residência unifamiliar		
Residência padrão baixo (R1-B)	Residência padrão normal (R1-N)	Residência padrão alto (R1-A)
Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque	Residência composta de três dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)	Residência composta de quatro dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel)
Área real: 58,64 m² Área equivalente: 51,94 m²	Área real: 106,44 m² Área equivalente: 99,47 m²	Área real: 224,82 m² Área equivalente: 210,44 m²

Figura 68: tabela – ABNT NBR 12721-2006.

- *Pelo Método combinado de Ross-Heidecke* (Método de Cálculo de Depreciação)

Estado da construção: "e" reparos simples

i = 30 anos (idade aparente)

V_u = 50 anos (vida útil)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

$$\frac{i}{V_u} = 60{,}00\%$$

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

K = 57,40 (depreciação física)

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

d = 0,426 onde d é o porcentual da depreciação física

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

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

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e sinistro

Figura 69: tabela de Ross - Heidecke.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

- *Da combinação dos métodos, tem-se:*

$$V_B = V_P \times d$$

Onde:

V_B = valor benfeitoria

V_t= valor total do prédio

d = porcentual da depreciação física = 0,426

Sendo:

$$V_t = A_t \times R\$1.738{,}00/m^2$$

Onde:

A_t= área total= casa 01 + casa 02 = 93,00 m² + 99,00 m²
= 192,00 m²

Assim:

V_{BC0102} = R$ 142.154,50

V_{BC0102} = R$ 142.000,00
(Cento e quarenta e dois mil reais)

V.2.11 Poço Artesiano

Apresentado nas figuras 35 e 36 acima, e com sua capacidade apresentada nos autos, contudo não conseguimos averiguar se o mesmo encontra-se operante e nem suas dimensões corretas, assim não possuímos padrão preciso para sua avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

V .2.12 Total das benfeitorias

$$V_{TB} = V_{BL} + V_{BE} + V_{BCC} + V_{B01} + V_{B02} + V_{B03} + V_{BB04} + V_{BC01} + V_{BC01C02}$$

Onde:

V_{TB} = valor total das benfeitorias

V_{BL} = valor do laboratório = R$ 218.000,00

V_{BE} = valor do escritório e outros = R$ 268.000,00

V_{BCC} = valor da casa/canil= R$ 22.000,00

V_{BB01} = valor do barracão 01 = R$ 88.000,00

V_{BB02} = valor do barracão 02 = R$ 21.000,00

V_{BB03} = valor do barracão 03 = R$ 81.000,00

V_{BB04} = valor do barracão 04 = R$ 109.000,00

V_{BC01} = valor da construção 01 = R$ 43.000,00

V_{BC0102} = valor da casa 01 e 02 = R$ 142.000,00

Assim:

V_B = R$ 992.000,00

V_B= R$ 1.000.000,00
(Um milhão de reais)

V.3 Valor Total

$$V_T = (V_t + V_{b1})$$

Onde:

V_t = valor do terreno = R$ 1.400.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

V_B= valor das benfeitorias = R$ 1.000.000,00

Assim:

V_T = R$ 2.400.000,00

(Dois milhões e quatrocentos mil reais)

VI QUESITOS

Passo a responder aos quesitos apresentados pela requerente, fls. 263 à 265.

1) Qual a área total do imóvel a ser avaliado?

Resposta: O imóvel possui área total de 1,25 alqueires paulista iguais a 3,025 ha ou 30.250,00 m^2.

2) Qual a localização e características do imóvel a ser avaliado?

Resposta: Conforme apresentado nos itens II.3 e II.4, demonstrado pelas figuras 40 e 41, o imóvel tem cadastro rural, contudo encontra-se relativamente perto do centro da cidade, em região mista predominantemente de prédios de padrão construtivo baixo e médio.

3) Qual o valor de mercado atual do imóvel para venda? Quais os critérios utilizados para se obter esse valor?

Resposta: O valor do imóvel objeto da perícia é de R$ 2.400.00,00 (Dois milhões e quatrocentos mil reais), sendo R$ 1.400.000,00 do terreno e R$ 1.000.000,00 das benfeitorias (construções). Para determinar o valor da área (terreno) foi utilizado o Método Comparativo Direto, itens IV e V.1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

acima. Para determinar o valor das construções (benfeitorias) foi utilizado o Método do Custo de Reprodução, considerando o padrão construtivo, a porcentagem construída, a idade aparente a vida útil e o Método de Cálculo de Depreciação item V.2 acima. Foi utilizado o nível de rigor expedito.

4) Existem construções sobre este imóvel? Quais? Tais edificações aumentam o valor de mercado do imóvel como um todo? Em quanto?

Resposta: Conforme apresentado no II.2, existem benfeitorias (construções ou edificações) no imóvel, são elas: laboratório, escritório e outros; barracão 01, 02, 03 e 04; 02 cisternas; construção 01; casa 01 e 02 e poço artesiano. O valor das construções é de R$ 1.000.000,00 (Um milhão de reais).

5) Qual o valor de mercado atual da terra nua por hectare e por alqueire?

Resposta: Através de cálculos apresentados no item IV, o valor da terra nua do imóvel objeto da perícia é de R$ 45,50/m² ou R$ 1.101.100,00/alqueire paulista ou R$ 455.000,00/ha.

6) O imóvel encontra-se em boas condições de uso?

Resposta: O imóvel encontra-se em boas condições de uso na sua grande maioria, precisando de reparos simples.

7) O imóvel sofreu algum melhoramento em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região?

Resposta: As benfeitorias (construções) efetuadas no imóvel agregaram valor ao imóvel e está próximo de área urbana consolidada.

8) Quais as benfeitorias que existem edificadas sobre o imóvel? Qual o valor agregado por elas ao móvel?

Resposta: Respondido no quesito 4.

9) Existem cisternas para captação de água da chuva? Quantas? De quantos litros? Qual o valor agregado por ela ao imóvel?

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

Resposta: O imóvel possui 02 (duas) cisternas que foram apresentadas nas figuras 25 à 28 nos itens II.2.7 e II.2.8, e com sua capacidade apresentada nos autos, contudo não conseguimos averiguar se a mesma encontra-se operante e nem suas dimensões corretas, assim não possuímos padrão preciso para sua avaliação. É necessária a abertura das cisternas para real dimensionamento e avaliar as condições atuais.

10) Existem poços artesianos? Quantos? Qual o valor que eles agregam ao imóvel?

Resposta: Foi apresentado um poço artesiano nas figuras 35 e 36, item II.2.12, e com sua capacidade apresentada nos autos, contudo não conseguimos averiguar se o mesmo encontra-se operante e nem suas dimensões corretas, assim não possuímos padrão preciso para sua avaliação.

11) A água que desses poços artesianos tem PH diferenciado? Isso valoriza o imóvel?

Resposta: Para verificação do PH da água constante do poço artesiano, necessita-se da análise da água por laboratório especializado, sendo assim não possuímos parâmetros para identificar o ph.

12) Qual a distância que separa o imóvel dos limites urbanizados da sede municipal? Quais as vias de acesso ao imóvel e seu estado de conservação e condições de trafegabilidade?

Resposta: O imóvel margeia a zona urbana municipal. O acesso ao imóvel se dá pela rodovia engenheiro João Baptista Cabral Rennó, que se encontra em boas condições de trafegabilidade. Figuras 40 e 41.

13) Com vista ao quesito anterior, como pode ser classificada a situação de acesso ao imóvel?

Resposta: O imóvel possui boa situação de acesso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

14) Qual o "aproveitamento eficiente" do imóvel avaliando (definido como aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre diversos usos permitidos pela legislação pertinente, segundo a ABNT NBR 14653)?

Resposta: O método adotado para a avaliação do imóvel é alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel a avaliar e com as condições do mercado.

15) O imóvel é valorizado em razão de estar próximo a rodovias?

Resposta: A proximidade de rodovias para acesso valorizam imóveis de modo geral.

16) O imóvel é valorizado em razão da facilidade e proximidade do acesso à cidade?

Resposta: A proximidade de um imóvel com relação a zona urbana de um município, valoriza o mesmo

17) Qual o método e a forma utilizados para a realização da perícia?

Resposta: Respondido no quesito 3.

18) Esclareça o sr. Perito, ainda, tudo o quanto mais entender necessário ou pertinente ao devido esclarecimento das questões postas.

Resposta: Não há nada a esclarecer ou complementar.

19) Descrever a liquidez do imóvel avaliando e justificar, por favor. esclarecimento das questões postas.

Resposta: Entendo ser restrita a comercialização do imóvel, por suas características e pela situação de momento do mercado imobiliário atual, bem como sua venda pode ocorrer por valor aproximado ao estimado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.

Claudia E. Botelho Saliba
Engenheira Civil – CREA/SP n.º 5060476685/D

VII FINALIZAÇÃO

Coloco-me ao inteiro dispor deste Egrégio Juízo para quaisquer esclarecimentos, que por ventura seja solicitado, encerro este laudo de avaliação.

Santa Cruz do Rio Pardo, 16 de fevereiro de 2021.

Claudia Elaine Botelho Saliba
Perita Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2021 às 16:18 , sob o número WSCP21700050583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003294-51.2018.8.26.0539 e código 86A1EBC.