



rel 200/19 - falência  
2078/99

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª (Terceira) Vara Cível da  
Comarca de São José do Rio Preto - S.P.

9/14/2019

576 FSRP.19.00076124-0 614619 1418 852

\* Autos de Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte.

\* **Processo nº 0015981-30.1999.8.26.0576**

Ordem nº 2.078/1999

\* Requerente: Banco Empresarial S.A.

\* Síndica: Bruna Oliveira Santos.

*JORGE ABDANUR ESTEPHAN*, perito nomeado nos autos acima epigrafados, comparece perante a este R. Juiz, no sentido de apresentar o seu LAUDO DE AVALIAÇÃO, pedindo a juntada do mesmo aos autos.

Termos em que,  
Espera deferimento.

São José do Rio Preto, 30 de setembro de 2019.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN  
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias  
CREA SP 0400259813

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS -

Preliminarmente, temos a expor:

- 1.1** O presente feito trata-se de Autos de Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, requerido por Banco Empresarial S.A., tendo como síndica Bruna Oliveira Santos, Processo nº 0015981-30.1999.8.26.0576 (Ordem 2078/1999) que flui pela 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto – S.P.
- 1.2** Pelo que consta dos autos, cabe ao perito proceder a avaliação dos imóveis seguintes:
- 1.2.1 Apartamento nº 102, localizado no Condomínio Edifício Sant'Anna, o qual situa-se a rua Imperial nº 66, em São José do Rio Preto – SP; sob matrícula nº 92.814 do 1º O.R.I.
- 1.2.2 Imóvel de natureza comercial com frente para a rua General Glicério, em São José do Rio Preto - SP; sob matrícula nº 18.492 1º O.R.I.
- 1.2.3 Imóvel de natureza comercial com frente para a rua General Glicério, em São José do Rio Preto - SP; sob matrícula nº 18.493 1º O.R.I.
- 1.2.4 Imóvel de natureza comercial com frente para a rua General Glicério, em São José do Rio Preto - SP; sob matrícula nº 18.494 1º O.R.I.
- 1.3** Este perito se dirigiu até os locais dos imóveis em questão, no dia 15 de agosto de 2019, às 14:30 horas, quando deu início aos trabalhos periciais; examinando pormenorizadamente cada um dos imóveis em pauta. Nessa ocasião, iniciamos a vistoria no imóvel da rua Imperial nº 66 (Edifício Santana, apto. nº 102). Logo após nos dirigimos para os locais dos imóveis da rua General Glicério, em São José do Rio Preto. Na ocasião da perícia realizada no apartamento nº 102 do Edifício Santana, fomos acompanhados pela auxiliar deste perito Simone Ariosi Fernandes, pela síndica do edifício Sant'Anna, dona Sonia Longo (17 99645-9192) e também pelo Sr. Diego Kenny Lopes Domingues (11 95027-1200), representante da síndica da Massa Falida, Dra. Bruna Oliveira Santos. Consigne-se que, o Sr. Diego Kenny Lopes Domingues providenciou um chaveiro para abrir e fechar as portas de cada um dos imóveis objetos da perícia.

**1.4** Os imóveis objetos, são assim descritos:

**1.4.1** Matrícula nº 92.814 do 1º O.R.I.:

*“A unidade autônoma nº 102 (em construção), localizada no 1º andar do Edifício Santana, com entrada principal pela rua Imperial, situado na Vila Imperial, bairro desta cidade e comarca de São José do Rio Preto, com área útil privativa de apartamento de 152,00m<sup>2</sup>, acrescido de 52,55m<sup>2</sup> de área comum, fazendo jus a uma vaga de garagem em lugar indeterminado, com uma área útil de 10,50m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total construída de 215,05m<sup>2</sup>, correspondendo a uma quota parte ideal de 30,6818m<sup>2</sup>, equivalente a 4,545% do terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 04427/000”.*

**1.4.2** Matrícula nº 18.492 do 1º O.R.I.:

*“Um terreno com frente para a rua General Glicério, situado na Vila Redentora, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto, medindo 21,00 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 47 metros de um lado e 50 metros de outro lado, de frente aos fundos, dividindo-se pela frente com a referida rua, nos fundos com Gelindo Boldrin, de um lado com Augusto Teixeira Brandão e do outro lado com Industria de Móveis Longo Ltda, constituído de parte do lote 2-B, da quadra 7, contendo neste terreno e nos terrenos objetos das matrículas nºs. 18.493 e 18.494, um prédio comercial, residencial, com dois pavimentos, sob nºs. 4685 e 4693 da rua General Glicério”.*

**1.4.3** Matrícula nº 18.493 do 1º O.R.I.:

*“Um terreno constituído de parte do lote 2-B, da quadra nº 7, situado na Vila Redentora, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto, com frente para a rua General Glicério, medindo 12 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 55 metros de cada lado, da frente aos fundos, dividindo-se pela frente com a referida rua, de um lado com Industria de Móveis Longo, de outro lado com Adibe Haddad Abela e fundos com a mesmo, contendo neste terreno e nos terrenos objetos das matrículas nºs. 18.492 e 18.494, um prédio comercial, residencial, com 2 pavimentos sob nº 4685 e 4693, da rua General Glicério”.*

1.4.4 Matrícula nº 18.494 do 1º O.R.I.:

*“Um terreno com frente para a rua General Glicério, constituído de parte do lote 2-B, da quadra 7, situado na Vila Redentora, bairro desta cidade, distrito e município e comarca de São José do Rio Preto, medindo 11 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 55 metros de cada lado, da frente aos fundos, dividindo-se pela frente com a referida rua, de um lado José Mussi & Filhos, do outro lado com Industria de Móveis Longo Ltda, e fundos com Bento Cocenza, contendo neste terreno e nos terrenos objetos das matrículas nºs. 18.492 e 18.493, um prédio comercial, residencial, com 2 pavimentos sob nºs. 4685 e 4693, da rua General Glicério”.*

2 - EXAMES -

Por ocasião dos exames, constatamos o seguinte, com relação aos imóveis em pauta:

2.1 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 92.814 do 1º O.R.I.:

2.1.1 QUANTO AO TERRENO (fração ideal – fi):

Conforme informações obtidas na Matrícula nº 92.814 do 1º O.R.I, a fração ideal – fi – no terreno e coisas comuns do edifício é de 4,545% do terreno que equivale a **30,6818 metros quadrados**.

2.1.2 QUANTO AS BENFEITORIAS:

2.1.2.1 O Edifício que contém o apartamento em questão possui:

- \* Designação: Edifício Santana.
- \* Emplacamento municipal nº 66 da rua Imperial.
- \* Recepção, sala na entrada, 02 salões de festa, 02 WC's.
- \* Subsolo destinado a garagem.
- \* 11 pavimentos-tipo, com 02 apartamentos por pavimento.
- \* 02 elevadores (social e serviço).
- \* 01 vaga indeterminada.

*J. Abdanur*  
1407/5

2.1.2.2 O apartamento propriamente dito (objeto da perícia) possui as seguintes características:

- \* Péssimo estado de conservação.
- \* Designação: apartamento nº 102, Edifício Santana.
- \* Forro: laje com sanca de gesso.
- \* Pisos:
  - cerâmicos na sala e na sacada.
  - cerâmicos no lavabo.
  - cerâmicos na cozinha.
  - cerâmicos na área de serviço.
  - cerâmicos no dormitório empregada.
  - cerâmicos no banheiro de empregada.
  - carpete tipo forração no hall interno.
  - carpete tipo forração em dois dormitórios.
  - laminado de madeira na suíte.
  - cerâmicos na sacada dos dormitórios.
  - cerâmicos nos banheiros.
- \* Revestimentos:
  - cerâmicos no lavabo.
  - cerâmicos na cozinha.
  - cerâmicos na área de serviço.
  - cerâmicos nos banheiros.
- \* Esquadrias: de madeira e de alumínio com vidro.
- \* Pintura: látex sobre massa corrida.
- \* Compartimentos:
  - sala com sacada.
  - lavabo.
  - cozinha.
  - área de serviço com armários embutidos.
  - dormitório de empregada com banheiro.
  - hall com armários.
  - 03 dormitórios com armários embutidos, dois com sacada e 1 tipo apartamento.
  - banheiro social.
- \* Área útil privativa: 152,00 metros quadrados.
- \* Área comum: 52,55 metros quadrados.
- \* Área vaga de garagem: 10,50 metros quadrados.
- \* Área total construída: **215,05 metros quadrados.**

*1407/8*

## 2.2 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 18.492 do 1º O.R.I.:

### 2.2.1 DO TERRENO:

O terreno que contém a edificação em questão possui as seguintes principais características:

- \* Matrícula nº 18.492 do 1º Oficial de Registro de Imóveis.
- \* Designação: parte do lote 2B, da quadra 7, Vila Redentora.
- \* Cadastro Municipal nº 0103926000.
- \* Formato: irregular.
- \* Frente: 21,00m para a rua General Glicério.
- \* Lateral 1: 47,00m confrontando com Augusto Teixeira Brandão.
- \* Lateral 2: 50,00m confrontando com Indústria de Móveis Longo Ltda.
- \* Fundos: 21,00m confrontando com Gelindo Boldrin.
- \* **Área: 1.034,71 metros quadrados** (cadastro municipal).

## 2.3 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 18.493 do 1º O.R.I.:

### 2.3.1 DO TERRENO:

O terreno que contém a edificação em questão possui as seguintes principais características:

- \* Matrícula nº 18.493 do 1º Oficial de Registro de Imóveis.
- \* Designação: parte do lote 2-B, da quadra 7, Vila Redentora.
- \* Cadastro Municipal nº 0103926001.
- \* Formato: retangular.
- \* Frente: 12,00m para a rua General Glicério.
- \* Lateral 1: 55,00m confrontando com Indústria de Móveis Longo Ltda.
- \* Lateral 2: 55,00m confrontando com Adibe Haddad Abela.
- \* Fundos: 12,00m confrontando com Adibe Haddad Abela.
- \* **Área: 660,00 metros quadrados** (conforme Matrícula).

## **2.4 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 18.494 do 1º O.R.I.:**

### **2.4.1 DO TERRENO:**

O terreno que contém a edificação em questão possui as seguintes principais características:

- \* Matrícula nº 18.494 do 1º Oficial de Registro de Imóveis.
- \* Designação: parte do lote 2-B, da quadra 7, Vila Redentora.
- \* Cadastro Municipal nº 0103927000.
- \* Formato: retangular.
- \* Frente: 11,00m para a rua General Glicério.
- \* Lateral 1: 55,00m confrontando com José Mussi & Filhos.
- \* Lateral 2: 55,00m confrontando com Industria de Móveis Longo Ltda.
- \* Fundos: 11,00m confrontando com Bento Cocenzo.
  
- \* **Área: 605,00 metros quadrados.**

⚡ Observação: os quatro imóveis acima apontados; possuem suas edificações/construções, pormenorizadamente mostradas nas fotografias que fazemos seguir em anexo.

## **2.5 DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

Os locais onde se situam os imóveis em questão, são servidos por:

- \* Rede de água.
- \* Rede de coleta e afastamento de esgotos.
- \* Rede de telefone.
- \* Rede elétrica de iluminação pública e domiciliar.
- \* Pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.
- \* Serviços postais.
- \* Serviços de entrega de gás liquefeito de petróleo.
- \* Serviços de coleta de lixo.
- \* Serviços de transporte coletivo urbano.

### 3 - CONSIDERAÇÕES GERAIS -

O foco principal deste trabalho é a determinação do justo e real valor de mercado dos 04 imóveis objetos. Por isso, baseando-nos em bibliografias sobre o assunto, consignamos abaixo algumas considerações que julgamos pertinentes para a consecução deste laudo:

#### 3.1 Acerca da conjectura sobre valor, custo e preço, é de se consignar:

3.1.1 As palavras **valor** e **custo**, bem como **preço**, tem significados distintos: **preço** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **custo** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição.

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

3.1.3 A palavra **valor** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.

3.1.4 **Valor de mercado** é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

3.1.5 **Valor de reposição** é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

3.1.6 **Valor rentável** é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.

3.2 A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.





- 3.3 Stanley L. McMichael, em seu “*Tratado de Transação*”, afirma: “Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom de profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação”.
- 3.4 No nosso meio técnico, basicamente, temos as seguintes técnicas de avaliação:
- 3.4.1 De acordo com a regra vigente, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.
- 3.4.2 Os métodos diretos classificam-se em: Método Comparativo (comparação com outros imóveis similares vendidos) e Método de Custo (custo de reprodução ou da soma), também conhecido como Método Evolutivo.
- 3.4.3 Os métodos indiretos são: Método de Capitalização ou Comparação das rendas; e Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente (Método Involutivo).
- 3.4.4 Saliente-se que, primeiramente, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo; ou seja, se é para alienação do bem, hipoteca, taxação, inventário, desapropriação, reavaliação de ativo, locação mensal, dentre outros. Isso, se dá pelo fato de que poderão surgir valores diversos dependendo do enfoque da questão.
- 3.4.5 Tratando-se de atividade que envolve a necessidade de profundos conhecimentos técnicos do bem e do mercado, muitas vezes com finalidade judicial ou de relevância patrimonial, foram atribuídas as avaliações exclusivamente aos profissionais da área tecnológica, tais como Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.
- 3.4.6 A Lei Federal nº 5.194/66 que regulamentou o exercício profissional do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7º, estabelece as atividades e atribuições na Alínea “c”, sobre as competências profissionais da área tecnológica para a realização de: “estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgações técnicas”.

## 4 - METODOLOGIA -

Para aferir os justos e reais valores de mercado cada um dos 04 imóveis em questão, procederemos da seguinte maneira:

4.1 Aplicaremos o chamado Método Evolutivo, ou seja, será realizada a composição do valor total do imóvel avaliando. Referida composição será obtida através da conjugação de métodos, a partir do cálculo do valor do terreno; do custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado; bem como, do fator de comercialização (ABNT NBR 14653 – 2:2004).

4.1.1 O fator de comercialização trata-se um coeficiente a ser aplicado ao valor intrínseco do imóvel, para obtenção do seu valor de mercado mais provável. É ele inerente às características próprias do imóvel, da sua situação e também da conjuntura imobiliária local na data da avaliação.

4.1.2 Para o cálculo do valor de mercado do terreno nu, realizaremos pesquisa para apurarmos o seu valor unitário ( $q_t = R\$/m^2$ ).

Posteriormente, aplicaremos a seguinte equação básica:

$$V_t = A_t \times q_t$$

Onde:

$V_t$  = valor do terreno

$A_t$  = área do terreno

$q_t$  = valor unitário obtido em pesquisa

4.1.3 Posteriormente, calcularemos o valor específico da benfeitoria (construção), após obtermos o valor unitário no Boletim Econômico do SindusCon-SP - Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo (CUBE) -, além de adotarmos um coeficiente de depreciação com o intuito de efetuar-se um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade e pelo uso.

Para isso aplicaremos as seguintes equações:

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

Onde:

$K_d$  = coeficiente de depreciação  
 $K$  = obtido em tabela (Ross - Heidecke)

$$V_b = A_b \times q_b \times K_d$$

Onde:

$V_b$  = Valor da benfeitoria  
 $A_b$  = Área da benfeitoria  
 $q_b$  = Valor unitário da benfeitoria (R\$/m<sup>2</sup>)  
 $K_d$  = Coeficiente de depreciação

4.1.4 Finalmente, estimaremos o valor final do imóvel, adicionando-se os valores do terreno e da benfeitoria; acrescidos do mencionado fator de comercialização; o qual é inerente às características próprias do imóvel, da sua situação e também da conjuntura imobiliária local; podendo ser maior ou menor do que a unidade, dentro de certas limitações.

A equação então, será a seguinte:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

$V_i$  = Valor do imóvel.  
 $V_t$  = Valor do terreno.  
 $V_b$  = Valor da benfeitoria.  
 $F_c$  = Fator de comercialização

⚡ Observação: Para estimarmos o coeficiente relativo ao fator de comercialização, adotaremos o quadro II publicado às páginas 283 do livro denominado Anais do Primeiro Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações – Editora Pini; que é o seguinte:

I - Classificação do imóvel: grandes ou pequenas estruturas: apartamentos e residências – padrão alto – normal.

Idade do Prédio: Novo até um ano → 40%  
 Até cinco anos → 30%  
 Até dez anos → 20%  
 Até quinze anos → 10%

II - Classificação do imóvel: prédios Industriais e residenciais – padrão baixo.

Idade do Prédio: Novo até um ano → 25%  
 Até cinco anos → 15%  
 Até dez anos → 10%  
 Até quinze anos → 5%

III - Classificação do imóvel: comerciais em zonas muito valorizadas

Idade do Prédio: Novo até um ano → 40%  
 Até cinco anos → 30%  
 Até dez anos → 20%  
 Até quinze anos → 10%

## 5 - CÁLCULOS DOS VALORES -

Passamos agora, a calcular o valor de mercado de cada um dos 04 bens imóveis objetos deste trabalho pericial:

### 5.1 QUANTO AO APARTAMENTO 102 DO EDIFÍCIO SANT'ANNA SITUADO NA RUA IMPERIAL Nº 66.

#### 5.1.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

5.1.1.1 Através de pesquisa obtida no mercado imobiliário, obtivemos o seguinte valor unitário de terreno nu:

$$q_t = \text{R\$ } 1.000,00/\text{m}^2$$

5.1.1.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:



$$V_t = A_t \times q_t$$

$$V_t = 30,6818\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.000,00/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 30.681,80$$

### 5.1.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (construções):

5.1.2.1 Através do Boletim Econômico do SindusCon-SP, Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, verificamos o seguinte valor unitário para este imóvel:

$$q_b = \text{R\$ } 1.801,58/\text{m}^2 \times 1,65 \text{ fator de ajuste}$$

$$q_b = \text{R\$ } 2.972,607/\text{m}^2$$

5.1.2.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

$$K = 57,6 \text{ (idade em percentagem da vida = 18\%)}$$

Daí:

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

$$K_d = (100 - 57,6) \div 100$$

$$K_d = 0,424$$

5.1.2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

$$V_b = A_b \times q_b \times K_d$$

$$V_b = 215,05\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.972,607/\text{m}^2 \times 0,424$$

$$V_b = \text{R\$ } 271.045,8733$$

### 5.1.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Portanto, o valor final do imóvel em questão (apartamento), será calculado, com a aplicação da referida equação matemática:



$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

$$V_i = (\text{R\$ } 30.681,80 + \text{R\$ } 271.045,8733) \times 1,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 302.000,00(\text{arredondando})$$

⚡ Observação: no valor acima apurado, evidentemente, já foi considerado o estado de conservação do interior do apartamento

## **5.2 QUANTO AO IMÓVEL DE NATUREZA COMERCIAL COM FRENTE PARA A RUA GENERAL GLICERIO SOB MATRÍCULA Nº 18.492:**

### **5.2.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:**

5.2.1.1 Através de pesquisa obtida no mercado imobiliário, obtivemos o seguinte valor unitário de terreno nu:

$$q_t = \text{R\$ } 2.000,00/\text{m}^2$$

5.2.1.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_t = A_t \times q_t$$

$$V_t = 1.034,71\text{m}^2 (\text{cadastro municipal}) \times \text{R\$ } 2.000,00/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 2.069.420,00$$

### **5.2.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (construções):**

5.2.2.1 Através do Boletim Econômico do SindusCon-SP, Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, verificamos o seguinte valor unitário para este imóvel:

$$q_b = \text{R\$ } 1.428,85/\text{m}^2$$

5.2.2.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

$$K = 79,7 \text{ (idade em percentagem da vida = 68\%)}$$

Daí:

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

$$K_d = (100 - 79,7) \div 100$$

$$K_d = 0,203$$

5.2.2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

$$V_b = A_b \times q_b \times K_d$$

$$V_b = 1.331,10\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.428,85/\text{m}^2 \times 0,203$$

$$V_b = \text{R\$ } 386.094,2737$$

### 5.2.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Portanto, o valor final do imóvel em questão (apartamento), será calculado, com a aplicação da referida equação matemática:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

$$V_i = (\text{R\$ } 2.069.420,00 + \text{R\$ } 386.094,2737) \times 1,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 2.456.000,00(\text{arredondando})$$

## 5.3 QUANTO AO IMÓVEL DE NATUREZA COMERCIAL COM FRENTE PARA A RUA GENERAL GLICERIO SOB MATRÍCULA Nº 18.493.

### 5.3.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

5.3.1.1 Através de pesquisa obtida no mercado imobiliário, obtivemos o seguinte valor unitário de terreno nu:

$$q_t = \text{R\$ } 2.000,00/\text{m}^2$$

5.3.1.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_t = A_t \times q_t$$

$$V_t = 660,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.000,00/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.320.000,00$$

### 5.3.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (construções):

5.3.2.1 Através do Boletim Econômico do SindusCon-SP, Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, verificamos o seguinte valor unitário para este imóvel:

$$q_b = \text{R\$ } 1.428,85/\text{m}^2$$

5.3.2.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

$$K = 71,4 \text{ (idade em percentagem da vida = 68\%)}$$

Daí:

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

$$K_d = (100 - 71,4) \div 100$$

$$K_d = 0,286$$

5.3.2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

$$V_b = A_b \times q_b \times K_d$$

$$V_b = 635,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.428,85/\text{m}^2 \times 0,286$$

$$V_b = \text{R\$ } 259.493,4485$$

### 5.3.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Portanto, o valor final do imóvel em questão (apartamento), será calculado, com a aplicação da referida equação matemática:



$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

$$V_i = (\text{R\$ } 1.320.000,00 + \text{R\$ } 259.493,4485) \times 1,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.580.000,00(\text{arredondando})$$

**5.4 QUANTO AO IMÓVEL DE NATUREZA COMERCIAL COM FRENTE PARA A RUA GENERAL GLICERIO SOB MATRÍCULA Nº 18.494.**

**5.4.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:**

5.4.1.1 Através de pesquisa obtida no mercado imobiliário, obtivemos o seguinte valor unitário de terreno nu:

$$q_t = \text{R\$ } 2.000,00/\text{m}^2$$

5.4.1.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_t = A_t \times q_t$$

$$V_t = 605,00\text{m}^2 (\text{conforme matrícula}) \times \text{R\$ } 2.000,00/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.210.000,00$$

**5.4.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (construções):**

5.4.2.1 Através do Boletim Econômico do SindusCon-SP, Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, verificamos o seguinte valor unitário para este imóvel:

$$q_b = \text{R\$ } 1.428,85/\text{m}^2$$

5.4.2.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

$$K = 71,4 \text{ (idade em percentagem da vida = 68\%)}$$

Dai:

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

$$K_d = (100 - 71,4) \div 100$$

$$K_d = 0,286$$

5.4.2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

$$V_b = A_b \times q_b \times K_d$$

$$V_b = 477,86\text{m}^2 \text{ (cadastro municipal)} \times \text{R\$ } 1.428,85/\text{m}^2 \times 0,286$$

$$V_b = \text{R\$ } 195.278,0146$$

### 5.4.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Portanto, o valor final do imóvel em questão (apartamento), será calculado, com a aplicação da referida equação matemática:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

$$V_i = (\text{R\$ } 1.210.000,00 + \text{R\$ } 195.278,0146) \times 1,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.405.000,00 \text{ (arredondando)}$$

- ⚡ Observação: a título de controle de perícia, consultamos as seguintes
- imobiliárias/corretores de imóveis:
  - Imobiliária Inca, Sr. Vanderlei, fone: 3232-7122.
  - Imobiliária Lux, Sr. Paulo, fone: 3011-4422 / 3011-4433
  - Corretor Marcos Lacerda, fone: 3233-5830.

## 6 - CONCLUSÃO -

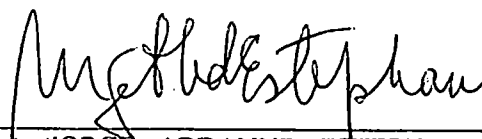
Diante do exposto, em setembro de 2019, com relação aos 04 imóveis objetos desse nosso trabalho pericial, concluímos o seguinte:

- 6.1** Apartamento nº 102, localizado no Condomínio Edifício Sant'Anna, o qual situa-se a rua Imperial nº 66, em São José do Rio Preto – SP; sob Matrícula nº 92.814 do 1º O.R.I.  
 VALOR DE MERCADO = R\$ 302.000,00
- 6.2** Imóvel de natureza comercial com frente para a rua General Glicério, em São José do Rio Preto - SP; sob Matrícula nº 18.492 1º O.R.I.  
 VALOR DE MERCADO = R\$ 2.456.000,00
- 6.3** Imóvel de natureza comercial com frente para a rua General Glicério, em São José do Rio Preto - SP; sob Matrícula nº 18.493 1º O.R.I.  
 VALOR DE MERCADO = R\$ 1.580.000,00
- 6.4** Imóvel de natureza comercial com frente para a rua General Glicério, em São José do Rio Preto - SP; sob Matrícula nº 18.494 1º O.R.I.  
 VALOR DE MERCADO = R\$ 1.405.000,00

## - TERMO DE ENCERRAMENTO -

O presente trabalho (Processo nº 0015981-30.1999.8.26.0576 da 3ª Vara Cível) segue em 52 folhas, contendo anexos.

São José do Rio Preto, 30 de setembro de 2019.



JORGE ABDANUR ESTEPHAN  
 Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias  
 CREA SP 0400259813