

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE COSMÓPOLIS - SP**

AUTOS Nº: 0000850-80.2009.8.26.0150

ANDREZA BALDESSIN COSTA, Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM** requerida por **INTEGRATED BIODIESEL INDUSTRIES LTDA**, em face de **ECADIL QUÍMICA FARMACEUTICA LTDA E OUTRO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel identificado como **Sítio São José, bairro Itapavussu, no município de Cosmópolis/SP, matriculado sob nº 3.728, do Cartório de Registros de Imóveis da comarca de Cosmópolis/SP.**

Termos em que,
P. Deferimento.
Cosmópolis, 16 de junho de 2.026.



ANDREZA BALDESSIN COSTA

Engenheira
Pós-Graduada em Avaliações, Perícias de Engenharia e Gestão de Contratos
CREA-SP nº 5.062.603.284

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

$V_I = R\$ 11.160.000,00$

(Onze milhões, cento e sessenta mil reais).

junho/2026



**Sítio São José, bairro Itapavussu, no município de Cosmópolis/SP,
matriculado sob nº 3.728, do Cartório de Registros de Imóveis da
comarca de Cosmópolis/SP.**

I OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos Autos da Ação **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM** requerida por **INTEGRATED BIODIESEL INDUSTRIES LTDA**, em face de **ECADIL QUÍMICA FARMACEUTICA LTDA E OUTRO**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COSMÓPOLIS - SP**, **AUTOS Nº 0000850-80.2009.8.26.0150**, e tem por objetivo atribuir valor de mercado o seguinte imóvel:

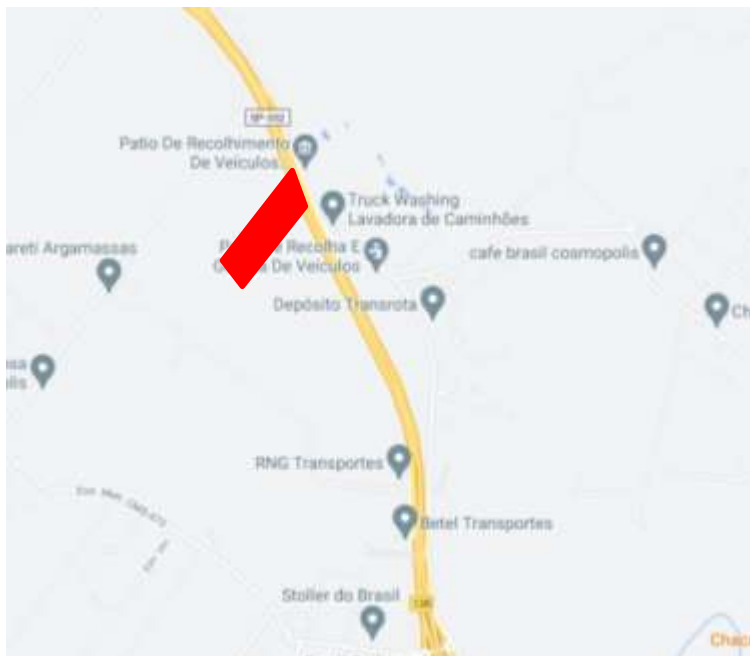
Sítio São José, bairro Itapavussu, no município de Cosmópolis/SP, matriculado sob nº 3.728, do Cartório de Registros de Imóveis da comarca de Cosmópolis/SP.

II VISTORIA

II.1 Localização

O imóvel identificado como Sítio São José, bairro Itapavussu, no município de Cosmópolis, estado de São Paulo – SP, que possui frente para a Rodovia Zeferino Vaz -SP-332 km 138 Pista Sul (sentido Cosmópolis – Campinas).

A reprodução do Mapa de Logradouros da Cidade de Cosmópolis, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização da área:



VISTA AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL, PODENDO VERIFICAR-SE A LOCALIZAÇÃO DESTA.



II.2 Melhoramentos Públicos

A Rodovia para qual o imóvel possui acesso é dotada de melhoramentos públicos, tais como:

- Via em asfalto;
- Rede de energia elétrica.



ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
 - Patologias Construtivas
 - Grafoscopia
 - Fraude ao Consumo
 - Usucapião e Possessórias em Geral
 - Topografia e Georreferenciamento
- fls. 940

FOTO 01



VISTA DA RODOVIA ZEFERINO VAZ -SP-332.





ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
 - Patologias Construtivas
 - Grafoscopia
 - Fraude ao Consumo
 - Usucapião e Possessórias em Geral
 - Topografia e Georreferenciamento
- fls. 941

FOTO 02



VISTA DA RODOVIA ZEFERINO VAZ -SP-332, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO.



II.3 Características Gerais da Localização

A região apresenta características de uso misto.

A ocupação é caracterizada por áreas livres, chácaras de lazer, indústrias e áreas agrícolas com cultivos e pastagens.

II.4 Descrição do Imóvel

O Sítio São José tem seu acesso pela Rodovia Zeferino Vaz -SP-332 km 138 Pista Sul (sentido Cosmópolis – Campinas), no município de Cosmópolis - SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Cosmópolis, sob nº 3.728.



ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
 - Patologias Construtivas
 - Grafoscopia
 - Fraude ao Consumo
 - Usucapião e Possessórias em Geral
 - Topografia e Georreferenciamento
- fls. 943

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA

FICHA

3.728

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE COSMÓPOLIS - ESTADO DE SÃO PAULO

Cosmópolis 15 de fevereiro de 2012

Oficial, Mara Regina Dalto Castelo

fls. 102

IMÓVEL: O Remanescente do imóvel rural, denominado **SÍTIO SÃO JOSÉ**, antigo lote rural nº 20, no **Bairro Itapavussu**, nesta cidade e Comarca de Cosmópolis-SP, assim descrita e caracterizada: terras para cultura, e em pastos cercados a arame, contendo uma casa de morada, 300 laranjeiras, e quota de casa de 285.000K, confrontando com a Estrada Estadual, que liga Cosmópolis a Campinas e com propriedades de Eduardo Galliani e Bento de Campos, encerrando a área de 11,66,00ha.

CONTRIBUINTE: Cadastrado no INCRA sob nº 624.071.001.279-6, com os seguintes dados: área total 11,7ha; módulo fiscal 10,0; fração mínima de parcelamento 2,0ha; nº de módulos fiscais 1,17.

PROPRIETÁRIOS e suas respectivas proporções: **A COSMOFLORA LTDA**, CNPJ nº 04.026.976/0001-94, com sede em Cosmópolis-SP, na Rua dos Expedicionários nº 169-B, Bairro Bela Vista, na proporção de 23,334465%; e **ECADIL QUÍMICA FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ nº 04.024.696/0001-47, com sede em Cosmópolis-SP, na Rua Luiz Nallin nº 403, Vila Cosmos, na proporção de 76,665535%.

REGISTRO ANTERIOR: R.06 de 21/01/2004 e R.07 de 25/03/2004 da Matrícula 78.719, do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas-SP.

A Substituta da Oficiala, Valéria Dalto Castelo

AV.01 - Em 15 de fevereiro de 2012. (Prenotação nº 8.743 de 01/02/2012).

ALTERAÇÃO E COMPLEMENTAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS: Procede-se a esta averbação a requerimento de pessoa interessada, de 10/02/2012, para constar que o imóvel está atualmente cadastrado no INCRA sob nº 624.071.001.279-5 (SÍTIO SÃO JOSÉ), conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR nº 07005222092, emissão 2006/2007/2008/2009, com os seguintes dados: área total 11,6000ha (pequena propriedade), módulo rural 0,0000ha, nº de módulos rurais 0,00, módulo fiscal 10,0000ha, nº módulos fiscais 1,1600, fração mínima de parcelamento 2,0000ha, número do imóvel na Receita Federal (NIRF) 0.268.303-2, conforme Declaração do ITR exercício 2011.

A Substituta da Oficiala, Valéria Dalto Castelo

AV.02 - Em 14 de setembro de 2012. (Prenotação nº 10.800 de 04/09/2012).

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL: Procede-se a esta averbação por força da Escritura Pública mencionada no R.03 e conforme cópia autenticada da alteração contratual, arquivada na JUCESP nº 335.916/07-7, para fazer constar que a co-proprietária ECADIL QUÍMICA FARMACÊUTICA LTDA teve sua denominação social alterada para **GLATT MEDICAMENTOS GÊNERICOS LTDA**.

A Oficiala, Mara Regina Dalto Castelo

R.03 - Em 14 de setembro de 2012. (Prenotação nº 10.800 de 04/09/2012).

VENDA E COMPRA: Conforme Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 31 de agosto de 2012, no Tabelião de Notas desta Comarca de Cosmópolis-SP, à página 077, do Livro nº 216, a co-proprietária GLATT MEDICAMENTOS

(CONTINUA NO VERSO)

Visualização disponibilizada para Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em 04/09/2021 12:22:36





ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
 - Patologias Construtivas
 - Grafoscopia
 - Fraude ao Consumo
 - Usucapião e Possessórias em Geral
 - Topografia e Georreferenciamento
- fls. 944

Matrícula: 3.728 FICHA: 01 14 setembro 2012
Mara Regina Dalto Castelo

GENETECOS LTDA, já qualificada, **VENDEU** a fração ideal de 76,665535% do imóvel pelo valor de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), a **JULIANA COSTABILE RODRIGUES**, RG n° 44.666.407-8-SSP/SP, CPF n° 335.212.408-60, brasileira, empresária, casada com **RICARDO MAGOSSEI RODRIGUES** (RG n° 33.028.893-3-SSP/SP, CPF n° 221.265.808-73, brasileiro, administrador de empresas), pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Avenida Washington Luiz n° 1527, apto. 43-A, Moema. Constatou no título que a co-proprietária apresentou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob n° 000542012-21040694 e Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com código de controle n° C119.86AR.1126.0008. Valor Tributário: R\$ 651.657,05.

A Oficiala, Mara Regina Dalto Castelo

AV.04 - Em 11 de outubro de 2013. (Prenotação n° 12.832 de 10/10/2013). **INDISPONIBILIDADE**: Procede-se à presente averbação, por determinação da MM. Juíza Federal Substituta da 4ª Vara da Seção Judiciária do Estado de Goiás, Exma. Dra. Luciana Laurenti Cheller, datada de 26 de setembro de 2013, para constar que conforme Mandado expedido nos autos do processo n° 20548-03.2013.4.01.3500, Ação Civil Pública, sendo exequente o Ministério Público Federal e outro, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE da fração ideal de 76,665535% do imóvel**, objeto desta matrícula, em nome de JULIANA COSTABILE RODRIGUES, CPF n° 335.212.408-60.

A Escrevente Autorizada, Marilene Moreira dos Santos

AV.05 - Em 20 de junho de 2017. (Prenotação n° 19.134 de 12/06/2017). **INEFICÁCIA PERANTE CREDOR**: Procede-se a esta averbação para constar que, conforme Ofício - Processo Físico, expedido em 26/05/2017 pelo MM. Juízo da Vara Única de Cosmópolis SP, nos autos do Processo n° 0000850-80.2009.8.26.0150 - Ordem n° 536/2009, que INTEGRATED BIODIESEL INDUSTRIES, LTD move contra ECADIL QUÍMICA FARMACÊUTICA LTDA e Outros, foi reconhecida a **FRAUDE À EXECUÇÃO e declarada a INEFICÁCIA** da venda da fração ideal de 76,665535% do imóvel promovida por Ecadil Química Farmacêutica Ltda (denominação social atual Glatt Medicamentos Genéricos Ltda) a Juliana Costabile Rodrigues e seu marido Ricardo Magossi Rodrigues, registradas no R.03 desta matrícula, em 14/09/2012. Em virtude da Declaração Judicial de Ineficácia, a venda da fração ideal de 76,665535% do imóvel é **INEFICAZ e não produz efeitos** perante a credora INTEGRATED BIODIESEL INDUSTRIES, LTD.

A Oficiala, Mara Regina Dalto Castelo

AV.06 - Em 24 de outubro de 2018. (Prenotação n° 21.013 de 19/10/2018). **PENHORA**: Conforme Mandado de Averbação de Penhora, expedida pelo Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Cosmópolis-SP, em 21 de fevereiro de 2018, em cumprimento a r. determinação da MMª. Juíza de Direito, Exmª. Drª. Maria Theresza Nogueira Pinto, nos autos do processo n° 0000850-80.2009.8.26.0150 - Ordem n° 536/2009, que INTEGRATED BIODIESEL INDUSTRIES, LTD move contra ECADIL QUÍMICA FARMACÊUTICA LTDA e Outros, foi reconhecida a **FRAUDE À EXECUÇÃO e declarada a INEFICÁCIA** da venda da fração ideal de 76,665535% do imóvel promovida por Ecadil Química Farmacêutica Ltda (denominação social atual Glatt Medicamentos Genéricos Ltda) a Juliana Costabile Rodrigues e seu marido Ricardo Magossi Rodrigues, registradas no R.03 desta matrícula, em 14/09/2012. Em virtude da Declaração Judicial de Ineficácia, a venda da fração ideal de 76,665535% do imóvel é **INEFICAZ e não produz efeitos** perante a credora INTEGRATED BIODIESEL INDUSTRIES, LTD.

CONTINUA NA FICHA N° 02

Visualização disponibilizada pelo Centro Registral de São Paulo (www.registro.sp.gov.br) Visualizada em 04/05/2021 11:22:36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA BATISTA MARTINS CERONI, liberado nos autos em 26/05/2021 às 16:46. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000850-80.2009.8.26.0150 e código F01gS0V6.



ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
 - Patologias Construtivas
 - Grafoscopia
 - Fraude ao Consumo
 - Usucapião e Possessórias em Geral
 - Topografia e Georreferenciamento
- fls. 945

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 3.728 FICHA 01

CNS Nº 14.224-0

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE COSMÓPOLIS - ESTADO DE SÃO PAULO

Cosmópolis, 24 de outubro de 2018

Oficial, Mara Regina Dalto Castelo

80.2009.8.26.0150 - Ordem nº 536/2009, Procedimento Comum - Espécies de Contratos, que Integrated Biodiesel Industries, LTD (requerente) move contra ECADIL QUÍMICA FARMACÊUTICA LTDA e Outros (requeridos), a fração ideal de 76,665535% do imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADA para a garantia da execução de dívida no valor de R\$804.666,08, tendo sido nomeado fiel depositário o Senhor JOSÉ ANTONIO COSTABILE, RG nº 11.152.050-2-SSP/SP, CPF nº 047.881.958-79, brasileiro.

A Substituta da Oficiala, *M. Moreira* Marilene Moreira dos Santos

R.07 - Em 22 de outubro de 2019. (Prenotação nº 22.402 de 11/10/2019).

VENDA E COMPRA: Conforme Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 04 de outubro de 2019, no Tabelião de Notas desta Comarca de Cosmópolis-SP, às páginas 225/230, do Livro nº 300, a proprietária A COSMOFLORA LTDA, já qualificada, **VENDEU a fração ideal de 23,334465%** do imóvel pelo valor de R\$100.000,00 (cem mil reais), à empresa **STINGRAY COMÉRCIO, DISTRIBUIÇÃO E SERVIÇOS LTDA EPP**, CNPJ nº 21.582.282/0001-52, com sede em Cosmópolis-SP, na Rodovia SP 332, Km 138 sem número, prédio 2, Itapavussu. Consta no título que a empresa vendedora apresentou Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com código de controle D426.89FD.6D34.30EC, emitida em 26/09/2019. Compareceu como anuente: Glatt Medicamentos Genéricos LTDA. Recolhido o ITBI. Valor Venal de Referência: R\$ 275.346,69. Selo Digital: 14224032100000000903219A

A Escrevente Autorizada, *Michele Raymundo Portocci* Michele Raymundo Portocci

O Substituto da Oficiala, *Henrique Beraldo Balloni* Henrique Beraldo Balloni

(CONTINUA NO VERSO)

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis (www.registradores.org.br) Visualizado em 04/05/2021 12:22:36

Referido imóvel possui as seguintes características:

Topografia: Plano;

Acessibilidade: Muito bom,



Melhoramentos Públicos: Rede de Energia Elétrica;
Aproveitamento: Para Indústrias.

O imóvel objeto possui uma faixa de servidão administrativa da CPFL, destinada à passagem de rede de energia elétrica, com a dimensão de 5.894,86 m²:



II.5 Descrição das Benfeitorias

No terreno em questão, existem edificações, que podem ser assim descritas e classificadas:

Edificação 01:

- Padrão: Casa - Simples;

- Idade Aparente: 30 anos;
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples;
- Área total construída = 150,00 m².

Edificação 02:

- Padrão: Casa - Simples;
- Idade Aparente: 30 anos;
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples;
- Área total construída = 35,00 m².

Edificação 03:

- Padrão: Casa - Econômico;
- Idade Aparente: 50 anos;
- Estado de conservação: Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor;
- Área total construída = 20,00 m².

Cobertura 01:

- Padrão: Médio;
- Idade Aparente: 10 anos;
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples;
- Área total construída = 225,00 m².

Cobertura 02:

- Padrão: Simples;
- Idade Aparente: 10 anos;
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples;
- Área total construída = 20,00 m².

Cobertura 03:

- Padrão: Simples;
- Idade Aparente: 10 anos;
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples;
- Área total construída = 80,00 m².

Cobertura 04:

- Padrão: Simples;
- Idade Aparente: 10 anos;
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples;
- Área total construída = 110,00 m².

Galpão:

- Padrão: Econômico;
- Idade Aparente: 30 anos;
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples;
- Área total construída = 175,00 m².

Além dessas benfeitorias, a edificação principal é composta de piscina em concreto armado revestida com pastilhas cerâmicas, dotada de área de entorno pavimentada destinada à circulação e utilização pelos usuários.



ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
 - Patologias Construtivas
 - Grafoscopia
 - Fraude ao Consumo
 - Usucapião e Possessórias em Geral
 - Topografia e Georreferenciamento
- fls. 949

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.





ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
 - Patologias Construtivas
 - Grafoscopia
 - Fraude ao Consumo
 - Usucapião e Possessórias em Geral
 - Topografia e Georreferenciamento
- fls. 950

FOTO 04



VISTA DO ACESSO AO IMÓVEL.



FOTO 05



ACESSO AO IMÓVEL.

FOTO 06



MAIS UMA VISTA PARCIAL DO INTERIOR DO SÍTIO SÃO JOSÉ.

FOTO 07



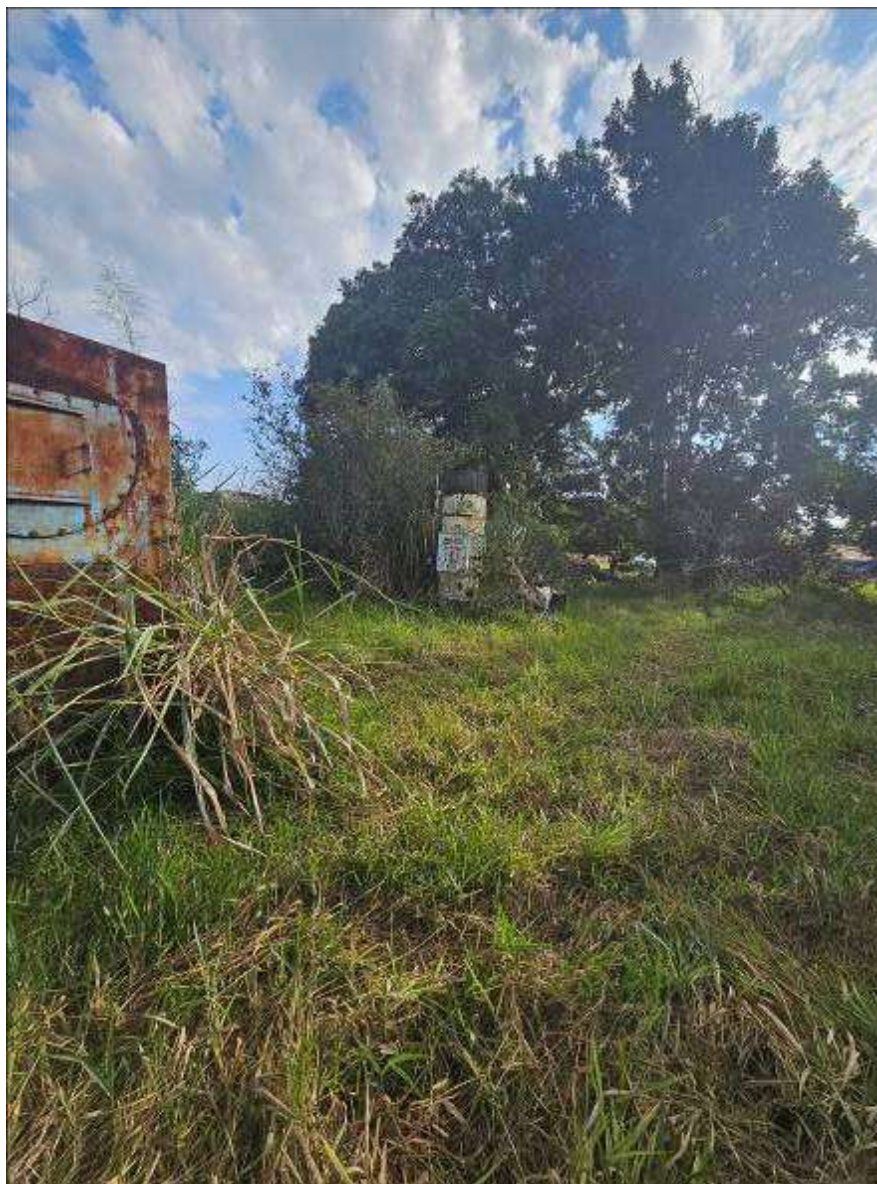
VISTA PARCIAL DO SÍTIO SÃO JOSÉ.



ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
 - Patologias Construtivas
 - Grafoscopia
 - Fraude ao Consumo
 - Usucapião e Possessórias em Geral
 - Topografia e Georreferenciamento
- fls. 954

FOTO 08



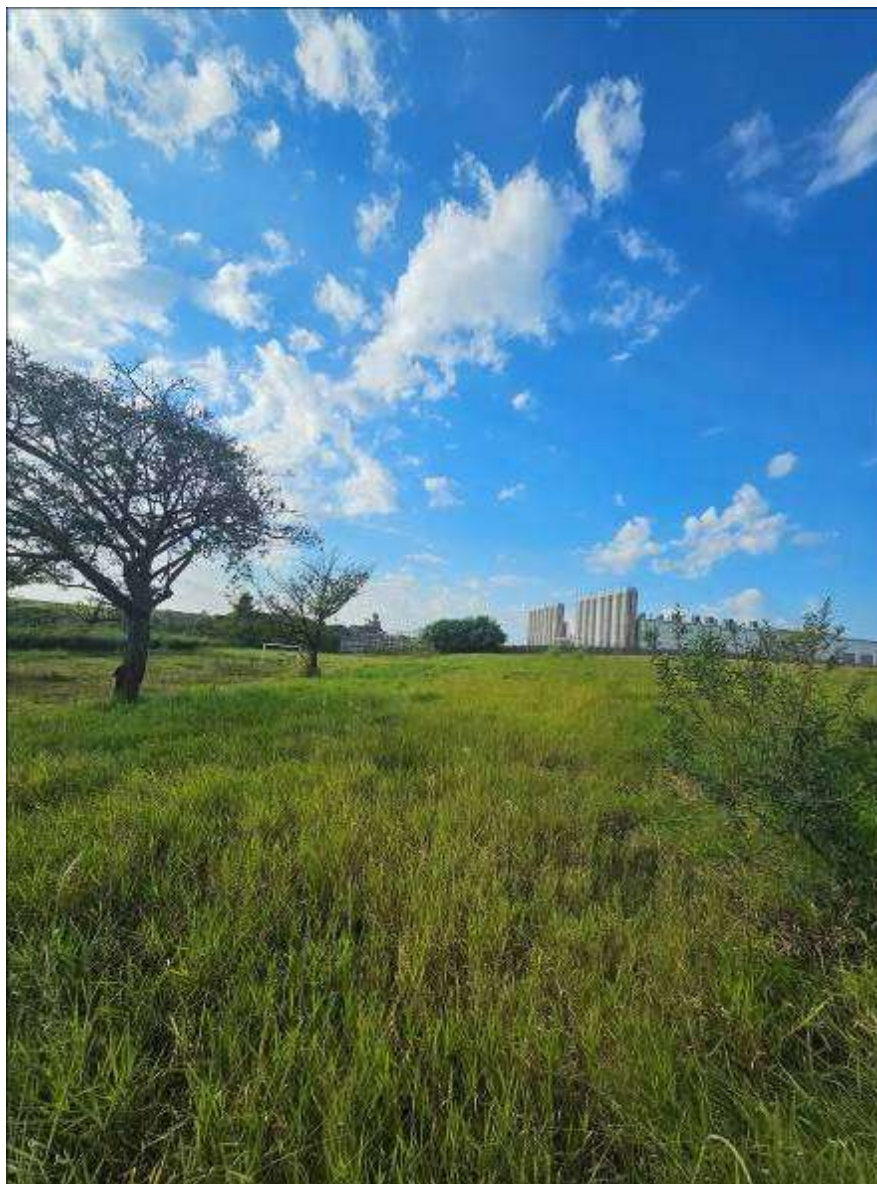
SÍTIO SÃO JOSÉ.

FOTO 09



VISTA PARCIAL DO INTERIOR DO IMÓVEL AVALIADO.

FOTO 10



MAIS UMA VISTA PARCIAL DO INTERIOR DO SÍTIO SÃO JOSÉ.

FOTO 11



VISTA PARCIAL DO SÍTIO SÃO JOSÉ.



FOTO 12



VISTA DO INTERIOR DO SÍTIO SÃO JOSÉ, COM DETALHE DO LOCAL DA FAIXA DE SERVIDÃO.

FOTO 13



DETALHE DO LOCAL DA FAIXA DE SERVIDÃO, COM A INSTALAÇÃO DAS TORRES.



ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
- Patologias Construtivas
- Grafoscopia
- Fraude ao Consumo
- Usucapião e Possessórias em Geral
- Topografia e Georreferenciamento

fls. 960

FOTO 14



VISTA DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL.



ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
- Patologias Construtivas
- Grafoscopia
- Fraude ao Consumo
- Usucapião e Possessórias em Geral
- Topografia e Georreferenciamento

fls. 961

FOTO 15



EDIFICAÇÃO PRINCIPAL.



FOTO 16



VISTA DA COBERTURA 01.

FOTO 17



COBERTURA 01.

FOTO 18



COBERTURA 01.

FOTO 19



COBERTURA 01.

FOTO 20



VISTA DAS EDIFICAÇÕES 01 (SETA VERMELHA) E 02 (SETA AZUL).

FOTO 21



VISTA DE CÔMODO ANEXO À EDIFICAÇÃO 01.

FOTO 22



VISTA DO ACESSO À PISCINA.

FOTO 23



PISCINA E COBERTURA 02.

FOTO 24



MAIS UMA VISTA DA PISCINA.



ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
- Patologias Construtivas
- Grafoscopia
- Fraude ao Consumo
- Usucapião e Possessórias em Geral
- Topografia e Georreferenciamento

fls. 971

FOTO 25



COBERTURA 03.



FOTO 26



COZINHA/SALA DA EDFICAÇÃO 01.

FOTO 27



COZINHA/SALA DA EDIFICAÇÃO 01.

FOTO 28



VISTA DE UM DOS DORMITÓRIOS DA EDIFICAÇÃO 01.



ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
 - Patologias Construtivas
 - Grafoscopia
 - Fraude ao Consumo
 - Usucapião e Possessórias em Geral
 - Topografia e Georreferenciamento
- fls. 975

FOTO 29



OUTRO DORMITÓRIO DA EDIFICAÇÃO 01.

FOTO 30



HALL DE CIRCULAÇÃO DA EDIFICAÇÃO 01.



ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
 - Patologias Construtivas
 - Grafoscopia
 - Fraude ao Consumo
 - Usucapião e Possessórias em Geral
 - Topografia e Georreferenciamento
- fls. 977

FOTO 31



BANHEIRO SOCIAL DA EDIFICAÇÃO 01



FOTO 32



OUTRO DORMITÓRIO DA EDIFICAÇÃO 01.

FOTO 33



BANHEIRO ANEXO À COBERTURA 01.

FOTO 34



VISTA DO GALPÃO E DA COBERTURA 04.



FOTO 35



COBERTURA 04.

FOTO 36



VISTA PARCIAL DO GALPÃO E DA COBERTURA 04.



FOTO 37



GALPÃO.

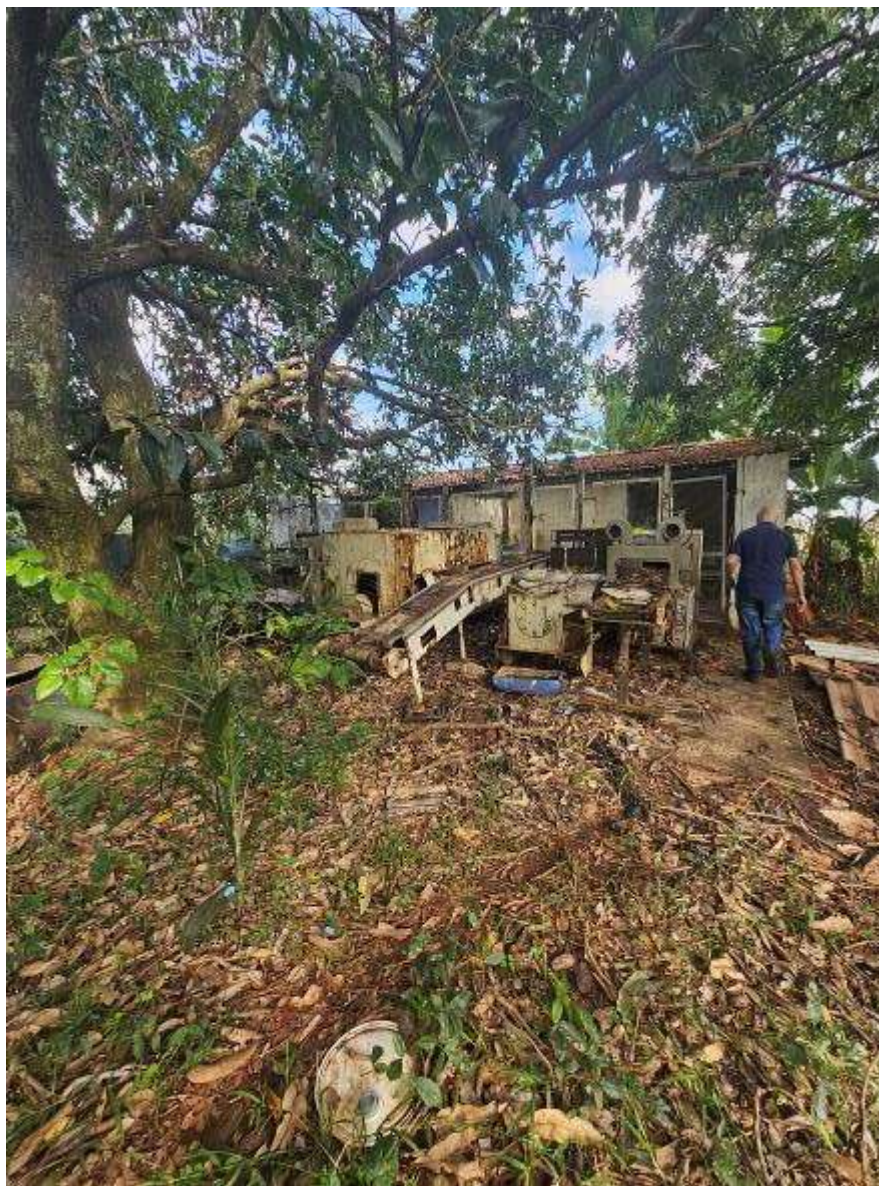
FOTO 38



OUTRA TOMADA DO GALPÃO.



FOTO 39



EDIFICAÇÃO 03.



FOTO 40



VISTA DA EDIFICAÇÃO 03.

III CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

A determinação do justo e real valor de venda do imóvel objeto da presente ação será balizada na Norma Brasileira **NBR 14.653**, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas):

NBR 14.653 -Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais

Além disto, serão utilizados o consagrado estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS – IBAPE/2019**”, bem como livros, estudos e tabelas de renomados profissionais da área de avaliação.

III.1 Terreno

Para a avaliação do terreno será considerada a NBR 14.653, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Segundo a referida Norma, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$V_T = A_T \times V_u$$

Sendo:

V_T = Valor do terreno

A_T = Área do terreno

V_u = Valor unitário básico de terreno

A metodologia aplicada é o método comparativo direto, que consiste em se determinar o valor de mercado do imóvel pela comparação com outros similares através do preço de venda por metro quadrado médio.

No cálculo do “V_u” (Valor Unitário Médio), os elementos comparativos pesquisados serão homogeneizados através da aplicação dos fatores de valorização ou desvalorização:

a) Fator Oferta: Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) Fator Topografia: Para considerações entre diferentes tipos de topografia serão adotados os fatores encartados no trabalho dos Engenheiros José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires, publicado no livro Avaliações para Garantias da Editora PINI, tendo a seguinte situação paradigma:

Topografia	Escala de Valor
Plana	1,20
Suave Ondulada	1,10
Terreno Ondulado	1,00
Montanhosa (Acidentada)	0,80

c) Fator Melhoramentos Públicos: Para compensações entre melhoramentos existentes serão adotados os fatores encartados no trabalho dos Engenheiros José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires,

publicado no livro Avaliações para Garantias da Editora PINI, tendo a seguinte situação paradigma:

Melhoramento	Escala de Valor
Rede Elétrica	1,15 a 1,20
Rede de Telefone	1,05

d) Fator Aproveitamento: Para os diferentes tipos de aproveitamento, serão aplicados os índices constantes no trabalho do Engenheiro João Ruy Carneiro, publicado pela Editora PINI:

Aproveitamento	Fator
Para Loteamento	1,00
Para Indústrias	0,90
Para Culturas	0,80

e) Fator Grandeza de Área: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da área, com o emprego das equações abaixo apresentadas.

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA} \right) < 0,30, \text{ então } FA = \sqrt[4]{\frac{\frac{AEP}{AEA} + 1}{2}}$$

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA} \right) \geq 0,30, \text{ então } FA = \sqrt[8]{\frac{\frac{AEP}{AEA} + 1}{2}}$$

Onde AEP corresponde à área do elemento pesquisado e AEA é representado pela área do elemento avaliando.

f) Fator Transposição: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da localização, com o emprego dos índices abaixo.

ÍNDICES ACUMULATIVOS (SOMA = 100)	
TRAFEGABILIDADE	20
PAVIMENTAÇÃO	ASFALTO = 17
	PARALELEPÍPEDO = 16
	CASCALHO = 8
	TERRA = 5
TRANSPORTE COLETIVO	ATE 100 M = 15
	DE 100 A 300 M = 10
	DE 300 A 500 M = 5
	ACIMA DE 500 M = 0
LARGURA DA VIA	MAIS DE 20 M = 5
	DE 10 A 20 M = 3
	ATÉ 10 M = 1
	PRAÇAS = 5
LUZ DOMICILIAR	13
ÁGUA	11
LUZ PÚBLICA	7
GUIAS E SARJETAS	5
ESGOTO	4
TELEFONE	2
GÁS	1

ÍNDICES MULTIPLICATIVOS	
DENSIDADE DA EDIFICAÇÃO	DE 100% A 70% = 1,00
	DE 70% A 40% = 0,95
	ABAIXO DE 40% = 0,90
NÍVEL ECONÔMICO	CLASSE ALTA = 1,50 A 2,00
	CLASSE ALTA/MÉDIA = 1,25 A 1,50
	CLASSE MÉDIA = 1,00 A 1,25
	CLASSE MÉDIA/BAIXA = 0,85 A 1,00
	CLASSE POPULAR = 0,70 A 0,85
FATOR COMERCIAL	ALTO = 1,00
	ALTO/MÉDIO = 0,85
	MÉDIO = 0,70
	MÉDIO/BAIXO = 0,60
	BAIXO = 0,50

III.2 Faixa de Servidão

Como já mencionado anteriormente, o imóvel possui uma faixa de servidão administrativa destinada à passagem de rede/linha de energia elétrica da CPFL.

Considerando que a área atingida permanece passível de utilização parcial, porém sujeita a restrições de uso e ocupação, especialmente quanto à implantação de edificações e culturas de grande porte, adotou-se coeficiente de depreciação específico para a área serviente.

Assim, a Signatária adotará a seguinte tabela dos principais fatores depreciativos:

FATORES DEPRECIATIVOS	ÍNDICE
a) Proibição de construção	30%
b) Proibição de culturas	----
c) Limitação de culturas	10%

d) Perigos decorrentes	10%
e) Indução	2%
f) Fiscalização e reparos	3%
g) Desvalorização da área remanescente	8%*
h) Seccionamento do imóvel	0%
ÍNDICE TOTAL	63%

III.3 Benfeitorias

III.3.i Método Ross/Heidecke

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o estudo

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS – IBAPE/2019.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
		3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
		4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

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

K = coeficiente de Ross/Heideck

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

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

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número d relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

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

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

IV CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

IV.1 Pesquisa de Mercado

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda imóveis na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na seqüência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 91,35/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 91,35/m² (noventa e um reais e trinta e cinco centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTO DE Nº 01	
LOCAL	Área Industrial
BAIRRO	Núcleo Campos Sales
CIDADE	Cosmópolis
DATA	28/05/2026
FONTE	ABC Imóveis
INFORMANTE	https://abcmobiliaria.com.br/imovel/venda/rural/cosmopolis/nucleo-campos-sales/10005
TELEFONE	(19) 3872-2708
DIMENSÕES	45.883,94m ²
TIPO	Área Industrial
VALOR DAS BENFEITORIAS	-
VALOR À VISTA	R\$ 1.500.000,00
NATUREZA	Oferta
TOPOGRAFIA	Plano
MELHORAMENTOS	Rede de Energia Elétrica
APROVEITAMENTO	Para Indústrias
TRANSPOSIÇÃO	27,90

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.500.000,00
B) Área	45.883,94m ²	45.883,94m ²
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Topografia	1,20 / 1,20	1,00
E) Fator Melhoramentos Públicos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Aproveitamento	0,90/0,90	1,00
G) Fator Transposição	51,26/27,90	1,84
H) Fator Grandeza de Área	0,96	0,96

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$VU = \text{R\$ } 51,97 / \text{m}^2$$



ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
- Patologias Construtivas
- Grafoscopia
- Fraude ao Consumo
- Usucapião e Possessórias em Geral
- Topografia e Georreferenciamento

fls. 1000



ELEMENTO DE Nº 02	
LOCAL	Área Industrial
BAIRRO	Núcleo Campos Sales
CIDADE	Cosmópolis
DATA	28/05/2026
FONTE	ABC Imóveis
INFORMANTE	https://abcmobiliaria.com.br/imovel/venda/rural/cosmopolis/chacara-santo-antonio/9182
TELEFONE	(19) 3872-2708
DIMENSÕES	47.038,00m ²
TIPO	Área Industrial
VALOR DAS BENFEITORIAS	Terras sem Benfeitorias
VALOR À VISTA	R\$ 3.760.000,00
NATUREZA	Oferta
TOPOGRAFIA	Plano
MELHORAMENTOS	Rede de Energia Elétrica
APROVEITAMENTO	Para Indústrias
TRANSPosição	33,48

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 3.760.000,00	R\$ 3.760.000,00
B) Área	47.038,00m ²	47.038,00m ²
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Topografia	1,20 / 1,20	1,00
E) Fator Melhoramentos Públicos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Aproveitamento	0,90/0,90	1,00
G) Fator Transposição	51,26/33,48	1,53
H) Fator Grandeza de Área	0,96	0,96

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$VU = \mathbf{R\$ 105,67/ m^2}$$



ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
- Patologias Construtivas
- Grafoscopia
- Fraude ao Consumo
- Usucapião e Possessórias em Geral
- Topografia e Georreferenciamento

fls. 1002



ELEMENTO DE Nº 03	
LOCAL	Área Industrial
BAIRRO	Itapavussu
CIDADE	Cosmópolis
DATA	28/05/2026
FONTE	ABC Imóveis
INFORMANTE	https://abcmobiliaria.com.br/imovel/venda/rural/cosmopolis/itapavussu/10630
TELEFONE	(19) 3872-2708
DIMENSÕES	38.185,00m ²
TIPO	Área Industrial
VALOR DAS BENFEITORIAS	Terras sem Benfeitorias
VALOR À VISTA	R\$ 3.818.500,00
NATUREZA	Oferta
TOPOGRAFIA	Plano
MELHORAMENTOS	Rede de Energia Elétrica
APROVEITAMENTO	Para Indústrias
TRANSPOSIÇÃO	51,26

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 3.818.500,00	R\$ 3.818.500,00
B) Área	38.185,00m ²	38.185,00m ²
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Topografia	1,20 / 1,20	1,00
E) Fator Melhoramentos Públicos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Aproveitamento	0,90/0,90	1,00
G) Fator Transposição	51,26/51,26	1,00
H) Fator Grandeza de Área	0,95	0,95

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$VU = \text{R\$ } 85,50 / \text{m}^2$$



ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
- Patologias Construtivas
- Grafoscopia
- Fraude ao Consumo
- Usucapião e Possessórias em Geral
- Topografia e Georreferenciamento

fls. 1004



ELEMENTO DE Nº 04	
LOCAL	Área Industrial
BAIRRO	Itapavussu
CIDADE	Cosmópolis
DATA	28/05/2026
FONTE	ABC Imóveis
INFORMANTE	https://abcmobiliaria.com.br/imovel/venda/industrial/cosmopolis/itapavussu/11081
TELEFONE	(19) 3872-2708
DIMENSÕES	34.872,00 m ²
TIPO	Área Industrial
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 100.000,00
VALOR À VISTA	R\$ 6.500.000,00
NATUREZA	Oferta
TOPOGRAFIA	Plano
MELHORAMENTOS	Rede de Energia Elétrica
APROVEITAMENTO	Para Indústrias
TRANSPOSIÇÃO	51,26

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 6.400.000,00	R\$ 6.400.000,00
B) Área	34.872,00 m ²	34.872,00 m ²
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Topografia	1,20 / 1,20	1,00
E) Fator Melhoramentos Públicos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Aproveitamento	0,90/0,90	1,00
G) Fator Transposição	51,26/51,26	1,00
H) Fator Grandeza de Área	0,95	0,95

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$VU = \text{R\$ } 156,92 / \text{m}^2$$



ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
- Patologias Construtivas
- Grafoscopia
- Fraude ao Consumo
- Usucapião e Possessórias em Geral
- Topografia e Georreferenciamento

fls. 1006



ELEMENTO DE Nº 05	
LOCAL	Área Industrial
BAIRRO	Itapavussu
CIDADE	Cosmópolis
DATA	28/05/2026
FONTE	ABC Imóveis
INFORMANTE	https://abcmobiliaria.com.br/imovel/venda/rural/cosmopolis/itapavussu/10882
TELEFONE	(19) 3872-2708
DIMENSÕES	39.620,00m ²
TIPO	Área Industrial
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 62.000,00
VALOR À VISTA	R\$ 3.962.000,00
NATUREZA	Oferta
TOPOGRAFIA	Plano
MELHORAMENTOS	Rede de Energia Elétrica
APROVEITAMENTO	Para Indústrias
TRANSPosição	51,26

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 3.900.000,00	R\$ 3.900.00,00
B) Área	39.620,00m ²	39.620,00m ²
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Topografia	1,20 / 1,20	1,00
E) Fator Melhoramentos Públicos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Aproveitamento	0,90/0,90	1,00
G) Fator Transposição	51,26/51,26	1,00
H) Fator Grandeza de Área	0,95	0,95

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

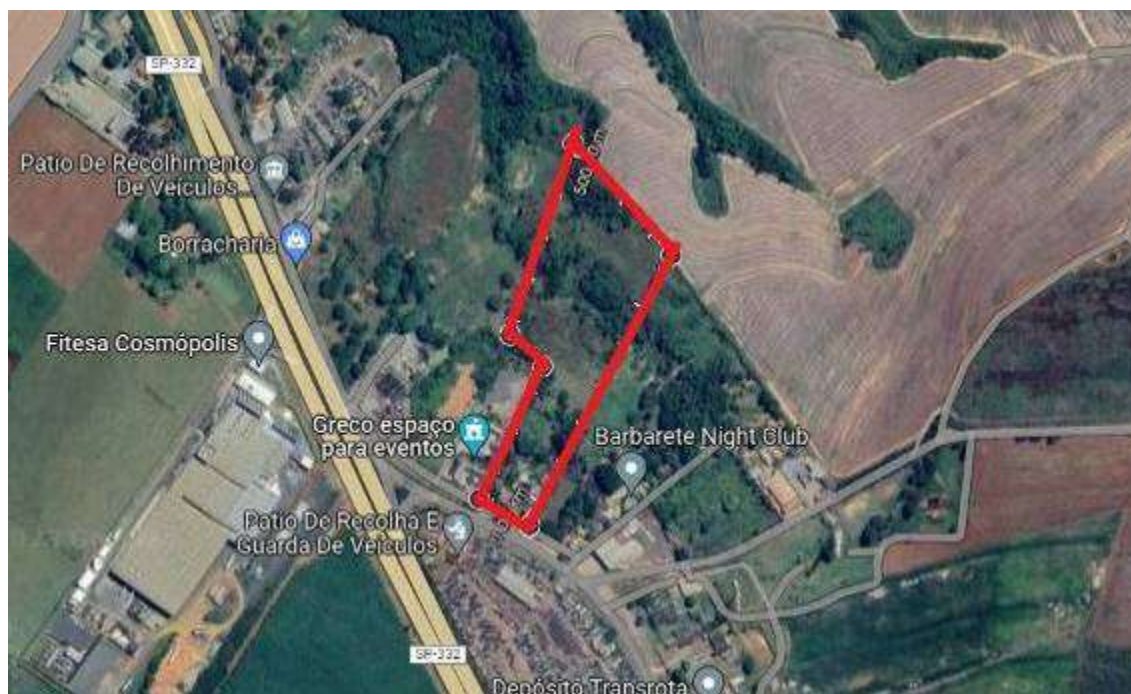
$$VU = \mathbf{R\$ 84,16/ m^2}$$



ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
- Patologias Construtivas
- Grafoscopia
- Fraude ao Consumo
- Usucapião e Possessórias em Geral
- Topografia e Georreferenciamento

fls. 1008



ELEMENTO DE Nº 06	
LOCAL	Área Industrial
BAIRRO	Santo Antonio
CIDADE	Cosmópolis
DATA	28/05/2026
FONTE	Paulinense Imóveis
INFORMANTE	https://www.paulinenseimoveis.com.br/imovel/area-cosmopolis-50-943-m/AR0090-MB6C
TELEFONE	(19) 97415-1544
DIMENSÕES	50.943,00m ²
TIPO	Área Industrial
VALOR DAS BENFEITORIAS	Terras sem Benfeitorias
VALOR À VISTA	R\$ 4.075.409,60
NATUREZA	Oferta
TOPOGRAFIA	Plano
MELHORAMENTOS	Rede de Energia Elétrica
APROVEITAMENTO	Para Indústrias
TRANSPOSIÇÃO	33,48

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 4.075.409,60	R\$ 4.075.409,60
B) Área	50.943,00m ²	50.943,00m ²
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Topografia	1,20 / 1,20	1,00
E) Fator Melhoramentos Públicos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Aproveitamento	0,90/0,90	1,00
G) Fator Transposição	51,26/33,48	1,53
H) Fator Grandeza de Área	0,96	0,96

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$VU = \text{R\$ } 105,75/ \text{ m}^2$$



ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
- Patologias Construtivas
- Grafoscopia
- Fraude ao Consumo
- Usucapião e Possessórias em Geral
- Topografia e Georreferenciamento

fls. 1010



ELEMENTO DE Nº 07	
LOCAL	Área Industrial
BAIRRO	Santo Antonio
CIDADE	Cosmópolis
DATA	28/05/2026
FONTE	Paulinense Imóveis
INFORMANTE	https://www.paulinenseimoveis.com.br/imovel/area-cosmopolis-78-615-m/AR0194-MB6C
TELEFONE	(19) 97415-1544
DIMENSÕES	78.615,00m ²
TIPO	Área Industrial
VALOR DAS BENFEITORIAS	Terras sem Benfeitorias
VALOR À VISTA	R\$ 4.500.00,00
NATUREZA	Oferta
TOPOGRAFIA	Plano
MELHORAMENTOS	Rede de Energia Elétrica
APROVEITAMENTO	Para Indústrias
TRANSPOSIÇÃO	33,48

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 4.500.000,00	R\$ 4.500.000,00
B) Área	78.615,00m ²	78.615,00m ²
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Topografia	1,20 / 1,20	1,00
E) Fator Melhoramentos Públicos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Aproveitamento	0,90/0,90	1,00
G) Fator Transposição	51,26/33,48	1,53
H) Fator Grandeza de Área	0,96	0,96

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$VU = \text{R\$ } 75,67 / \text{m}^2$$



ANDREZA BALDESSIN COSTA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Avaliação de Imóveis
- Patologias Construtivas
- Grafoscopia
- Fraude ao Consumo
- Usucapião e Possessórias em Geral
- Topografia e Georreferenciamento

fls. 1012



ELEMENTO DE Nº 08	
LOCAL	Área Industrial
BAIRRO	Núcleo Campos Sales
CIDADE	Cosmópolis
DATA	28/05/2026
FONTE	Paulinense Imóveis
INFORMANTE	https://www.paulinenseimoveis.com.br/imovel/area-cosmopolis-42-600-m/AR0103-MB6C
TELEFONE	(19) 97415-1544
DIMENSÕES	42.600,00m ²
TIPO	Área Industrial
VALOR DAS BENFEITORIAS	Terras sem Benfeitorias
VALOR À VISTA	R\$ 1.200.000,00
NATUREZA	Oferta
TOPOGRAFIA	Plano
MELHORAMENTOS	Rede de Energia Elétrica
APROVEITAMENTO	Para Indústrias
TRANSPOSIÇÃO	22,95

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00
B) Área	42.600,00m ²	42.600,00m ²
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Topografia	1,20 / 1,20	1,00
E) Fator Melhoramentos Públicos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Aproveitamento	0,90/0,90	1,00
G) Fator Transposição	51,26/22,95	2,23
H) Fator Grandeza de Área	0,95	0,95

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$VU = \mathbf{R\$ 53,71/ m^2}$$



TABELA DO FATOR DE TRANSPOSIÇÃO

OFERTA	AVALIANDO	1	2	3	4	5	6	7	8
TRAFEGABILIDADE	20	20	20	20	20	20	20	20	20
PAVIMENTAÇÃO	17	17	17	17	17	17	17	17	17
TRANSPORTE COLETIVO	5	0	0	5	5	5	0	0	0
LUZ DOMICILIAR	13	13	13	13	13	13	13	13	13
ÁGUA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LUZ PÚBLICA	7	7	7	7	7	7	7	7	7
LARGURA DA RUA	3	3	3	3	3	3	3	3	1
GUIAS E SARJETAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ESGOTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TELEFONE	2	2	2	2	2	2	2	2	2
GÁS	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FATOR COMÉRCIO	0,85	0,5	0,6	0,85	0,85	0,85	0,6	0,6	0,5
NÍVEL ECONÔMICO	1	1	1	1	1	1	1	1	0,85
DENSIDADE DE LOTES	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
TOTAL	51,26	27,90	33,48	51,26	51,26	51,26	33,48	33,48	22,95

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

ELEMENTO	VALOR (R\$/m ²)
1	51,97
2	105,67
3	85,5
4	156,92
5	84,16
6	105,75
7	75,67
8	53,71
TOTAL	R\$ 719,35
MÉDIA	R\$ 89,92
DESVIO PADRÃO	R\$ 33,80
COEF. DE VARIAÇÃO	13%
LIMITE INFERIOR (-30%)	R\$ 62,94
LIMITE SUPERIOR (+30%)	R\$ 116,89
IC (80%)	80,15 ≤ Vu ≤ 104,61
AMPLITUDE	26%
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II
GRAU DE PRECISÃO	III
VU	R\$ 89,92

Excluindo-se os valores que extrapolaram os valores de limites inferior e superior (destacados em vermelho acima), temos:

ELEMENTO	VALOR (R\$/m ²)
1	
2	105,67
3	85,5
4	
5	84,16
6	105,75
7	75,67
8	
TOTAL	R\$ 456,75
MÉDIA	R\$ 91,35
DESVIO PADRÃO	R\$ 13,64
COEF. DE VARIAÇÃO	20%
LIMITE INFERIOR (-30%)	R\$ 63,95
LIMITE SUPERIOR (+30%)	R\$ 118,76
IC (80%)	82,00 ≤ Vu ≤ 100,70
AMPLITUDE	20%
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II
GRAU DE PRECISÃO	III
VU	R\$ 91,35

IV.2 Valor do Terreno

IV.2.i Área sem Faixa de Servidão

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do terreno em questão, desconsiderando a faixa de servidão administrativa:

V_T = Valor do terreno avaliando sem faixa de servidão

A_T = Área do terreno sem faixa de servidão = 287,83 m²

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 91,35/m²

Substituindo e calculando:

$$V_T = qmf \times A_T$$

$$V_T = R\$ 91,35/m^2 \times 110.705,14 \text{ m}^2$$

$$V_T = R\$ 10.112.914,54$$

VALOR DO TERRENO

$$V_T = R\$ 10.112.914,54$$

(Dez milhões, cento e doze mil, novecentos e quatorze reais e cinquenta e quatro centavos). Junho/2026

IV.2.ii Faixa de Servidão

Para o cálculo do valor para a faixa de servidão, temos:

$$V_{FS} = qmf \times A_{FS} \times F_{DESV}$$

V_{FS} = Valor da área

$$A_{FS} = 5.894,86 \text{ m}^2$$

Média Saneada (qmf) = R\$ 91,35 / m²

$F_{DES\bar{V}} = \text{Fator de Desvalorização} = 0,63$

Substituindo e calculando:

$$V_{FS} = qmf \times A_{FS} \times F_{DES\bar{V}}$$

$$V_{FS} = R\$ 91,35 / m^2 \times 5.894,86 m^2 \times 0,63$$

$$V_{FS} = R\$ 339.252,14$$

VALOR TOTAL DA FAIXA DE SERVIDÃO

R\$ 339.252,14

(Trezentos e trinta e nove mil, duzentos e cinquenta e dois reais e quatorze centavos)

JUNHO/2026

IV.3 Valor das Benfeitorias

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

Edificação 01:

Ordem :- 6
 Classe :- RESIDENCIAL
 Tipo :- CASA
 Padrão :- SIMPLES
 Elevador :- 0
 Nível :- 1 **Mínimo**
 Faixa de Valor :- 1,25100 x R8N
 Conservação:- E **Necessitando de reparos simples**

Fator Conservação 18,1
 Idade Aparente - I_e :- 30 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 70 Anos $I_e/I_r * 100$ 43%

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,5665

$F_{oc} = 0,2 + 0,5665 * (1 - 0,2) = 0,6532$

Valor das Benfeitorias

	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>
V_B =	150,00 m ²	x R\$ 2172,71 /m ²	x 1,2510	x 0,6532

V_B = R\$ 266.315,54

VALOR DA EDIFICAÇÃO 01

V_{E01} = R\$ 266.315,54

(Duzentos e sessenta e seis mil, trezentos e quinze reais e cinquenta e quatro centavos).

Junho/2026

Edificação 02:

Ordem :- 6
 Classe :- RESIDENCIAL
 Tipo :- CASA
 Padrão :- SIMPLES
 Elevador :- 0
 Nível :- 1 **Mínimo**
 Faixa de Valor :- 1,25100 x R8N
 Conservação:- E **Necessitando de reparos simples**

Fator Conservação 18,1
 Idade Aparente - I_e :- 30 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 70 Anos $I_e/I_r * 100$ 43%

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,5665

$F_{oc} = 0,2 + 0,5665 * (1 - 0,2) = 0,6532$

Valor das Benfeitorias

	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>
V_B =	35,00 m ²	x R\$ 2172,71 /m ²	x 1,2510	x 0,6532

V_B = R\$ 62.140,29

VALOR DA EDIFICAÇÃO 02

V_{E02} = R\$ 62.140,29

(Sessenta e dois mil, cento e quarenta reais e vinte e nove centavos).

Junho/2026

Edificação 03:

Ordem :- 5
 Classe :- RESIDENCIAL
 Tipo :- CASA
 Padrão :- ECONÔMICO
 Elevador :- 0
 Nível :- 1 **Mínimo**
 Faixa de Valor :- 0,91900 x R8N
 Conservação:- h **Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor**
 Fator Conservação 75,2
 Idade Aparente - I_e :- 50 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 70 Anos I_e/I_r*100 71%

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,0970

F_{oc} = 0,2 + 0,097 *(1 - 0,2) = 0,2776

Valor das Benfeitorias

	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>
V_B =	20,00 m2	x R\$ 2172,71 /m2	x 0,9190	x 0,2776

V_B = R\$ 11.085,79

VALOR DA EDIFICAÇÃO 03

V_{E03} = R\$ 11.085,79

(Onze mil, oitenta e cinco reais e setenta e nove centavos).

Junho/2026

Cobertura 01:

Ordem :- 34
 Classe :- ESPECIAL
 Tipo :- COBERTURAS
 Padrão :- MÉDIO
 Elevador :- 0
 Nível :- 2 **Médio**
 Faixa de Valor :- 0,29300 x R8N
 Conservação:- e **Necessitando de reparos simples**

Fator Conservação 18,1
 Idade Aparente - I_e :- 10 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 20 Anos $I_e/I_r * 100$ 50%

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 10%

K = 0,5120

$F_{oc} = 0,1 + 0,512 * (1 - 0,1) = 0,5608$

Valor das Benfeitorias

	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>
V_B =	225,00 m ²	x R\$ 2172,71 /m ²	x 0,2930	x 0,5608

V_B = R\$ 80.326,70

VALOR DA COBERTURA 01

V_{Co1} = R\$ 80.326,70

(Oitenta mil, trezentos e vinte e seis reais e setenta centavos).

Junho/2026

Cobertura 02:

Ordem :- 33
 Classe :- ESPECIAL
 Tipo :- COBERTURAS
 Padrão :- SIMPLES
 Elevador :- 0
 Nível :- 2 **Médio**
 Faixa de Valor :- 0,14200 x R\$N
 Conservação:- e **Necessitando de reparos simples**

Fator Conservação 18,1
 Idade Aparente - I_e :- 10 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 20 Anos $I_e/I_r * 100$ 50%

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 10%

K = 0,5120

$F_{oc} = 0,1 + 0,512 * (1 - 0,1) = 0,5608$

Valor das Benfeitorias

	<i>Área</i>	<i>R\$N</i>	<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>
V_B =	20,00 m ²	x R\$ 2172,71 /m ²	x 0,1420	x 0,5608

V_B = R\$ 3.460,41

VALOR DA COBERTURA 02

V_{Co2} = R\$ 3.460,41

(Três mil, quatrocentos e sessenta reais e quarenta e um centavos).

Junho/2026

Cobertura 03:

Ordem :- 33
 Classe :- ESPECIAL
 Tipo :- COBERTURAS
 Padrão :- SIMPLES
 Elevador :- 0
 Nível :- 2 **Médio**
 Faixa de Valor :- 0,14200 x R8N
 Conservação:- e **Necessitando de reparos simples**

Fator Conservação 18,1
 Idade Aparente - I_e :- 10 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 20 Anos $I_e/I_r * 100$ 50%

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 10%

K = 0,5120

$F_{oc} = 0,1 + 0,512 * (1 - 0,1) = 0,5608$

Valor das Benfeitorias

	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>
V_B =	80,00 m ²	x R\$ 2172,71 /m ²	x 0,1420	x 0,5608

V_B = R\$ 13.841,66

VALOR DA COBERTURA 03

V_{Co3} = R\$ 13.841,66

(Treze mil, oitocentos e quarenta e um reais e sessenta e seis centavos).

Junho/2026

Cobertura 04:

Ordem :- 33
 Classe :- ESPECIAL
 Tipo :- COBERTURAS
 Padrão :- SIMPLES
 Elevador :- 0
 Nível :- 2 **Médio**
 Faixa de Valor :- 0,14200 x R8N
 Conservação:- e **Necessitando de reparos simples**

Fator Conservação 18,1
 Idade Aparente - I_e :- 10 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 20 Anos $I_e/I_r * 100$ 50%

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 10%

K = 0,5120

$F_{oc} = 0,1 + 0,512 * (1 - 0,1) = 0,5608$

Valor das Benfeitorias

	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>
V_B =	110,00 m ²	x R\$ 2172,71 /m ²	x 0,1420	x 0,5608

V_B = R\$ 19.032,28

VALOR DA COBERTURA 04

V_{Co4} = R\$ 19.032,28

(Dezenove mil, trinta e dois reais e vinte e oito centavos).

Junho/2026

Galpão:

Ordem :- 29
 Classe :- COMERCIAL
 Tipo :- GALPÕES
 Padrão :- ECONÔMICO
 Elevador :- 0
 Nível :- 2 **Médio**
 Faixa de Valor :- 0,60900 x R8N
 Conservação:- e **Necessitando de reparos simples**

Fator Conservação 18,1
 Idade Aparente - I_e :- 30 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 60 Anos $I_e/I_r * 100$ 50%

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,5120

$F_{oc} = 0,2 + 0,512 * (1 - 0,2) = 0,6096$

Valor das Benfeitorias

	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>
V_B =	175,00 m ²	x R\$ 2172,71 /m ²	x 0,6090	x 0,6096

V_B = R\$ 141.156,88

VALOR DO GALPÃO

V_G = R\$ 141.156,88

(Cento e quarenta e um mil, cento e cinquenta e seis reais e oitenta e oito centavos).

Junho/2026

Para apurar o valor da piscina em concreto armado revestida com pastilhas cerâmicas, dotada de área de entorno pavimentada destinada à circulação e utilização pelos usuários, será utilizada a Tabela de Custos de Manutenção e Reforma, com referência de custos para serviços de manutenção, reforma, ampliação e reparos, publicada pela PINI Serviços de Engenharia (PSE), acrescentando-se BDI (bonificação e despesas indiretas) de 20% (vinte por cento).

A referida tabela fornece o custo unitário de material e valores distintos para mão de obra, relativos à contingência de canteiro de obra.

TABELA DE CUSTOS					
ITEM	SERVIÇOS	QTDE	Unid.	(mo + mat)	total
1	DESCRIÇÃO				
1.1	Escavação mecanizada em solo de 1ª categoria em campo aberto	90	m3	5,08	R\$ 457,20
1.2	Armadura de aço CA-50 para estruturas de concreto armado, Ø até 12,5 mm, corte, dobra e montagem	1200	kg	19,96	R\$ 23.952,00
1.3	Armadura de tela de aço CA-60 Ø 4,20 mm, malha de 10 x 10 cm	50	m2	41,68	R\$ 2.084,00
1.4	Concreto dosado em central C30 S50	18,00	m3	634,41	R\$ 11.419,38
1.5	Impermeabilização interna de piscina enterrada com quatro demãos de cimento impermeabilizante estrutural com emulsão adesiva	100	m2	33,60	R\$ 3.360,00
1.6	Pastilha de porcelana, assentada com argamassa pré-fabricada de cimento colante, inclusive rejuntamento	100	m2	386,92	R\$ 38.692,00
1.7	Pedra mineira em placa assentada com argamassa de cimento, cal e areia	175	m2	229,73	R\$ 40.202,75
1.8	Contrapiso em concreto com seixo # 5 cm	175	m2	62,24	R\$ 10.892,00
1.25	Omissos	1	Vb	13105,93	R\$ 13.105,93
Total					R\$ 144.165,26
BDI (20%)					R\$ 28.833,05
Total + BDI					R\$ 173.000,00
Total + BDI - depreciação (0,6532 - conforme Ross-Heidecke)					R\$ 113.003,60

VALOR DA PISCINA E ENTORNO

$$V_{PE} = R\$ 113.003,60$$

(Cento e treze mil e três reais e sessenta centavos). Junho/2026

IV.4 Valor Total do Imóvel

Somando-se os valores de terreno e das benfeitorias, temos o valor total do imóvel:

Valor do terreno sem faixa de servidão -----	R\$ 10.112.914,54
Valor da faixa de servidão -----	R\$ 339.252,14
Valor da edificação 01 -----	R\$ 266.315,54
Valor da edificação 02 -----	R\$ 62.140,29
Valor da edificação 03 -----	R\$ 11.085,79
Valor da cobertura 01 -----	R\$ 80.326,70
Valor da cobertura 02 -----	R\$ 3.460,41
Valor da cobertura 03 -----	R\$ 13.841,66
Valor da cobertura 04 -----	R\$ 19.032,28
Valor do galpão -----	R\$ 141.156,88
Valor da piscina e entorno -----	R\$ 113.003,60
Valor Total Apurado -----	R\$ 11.162.529,83

Ou, em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL
V_I = R\$ 11.160.000,00
(Onze milhões, cento e sessenta mil reais).
junho/2026

V CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor de mercado para o imóvel identificado como **Sítio São José, bairro Itapavussu, no município de Cosmópolis/SP, matriculado sob nº 3.728, do Cartório de Registros de Imóveis da comarca de Cosmópolis/SP**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM** requerida por **INTEGRATED BIODIESEL INDUSTRIES LTDA**, em face de **ECADIL QUÍMICA FARMACEUTICA LTDA E OUTRO**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COSMÓPOLIS - SP, AUTOS Nº 0000850-80.2009.8.26.0150**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

$V_I = R\$ 11.160.000,00$

(Onze milhões, cento e sessenta mil reais).

junho/2026

VI ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 97 (noventa e sete) folhas todas de um só lado, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito.

Cosmópolis, 16 de junho de 2.026.



ANDREZA BALDESSIN COSTA
Engenheira
Pós-Graduada em Avaliações, Perícias de Engenharia e Gestão de Contratos
CREA-SP nº 5.062.603.284