



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE BEBEDOURO-SP
Rua Dr. Oscar Werneck, 634, Centro, Bebedouro-SP
Telefone: (17) 3342 6210 – CEP: 14701-120

AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos n. 0012230-58.2015.5.15.0082
Exequente: JOSÉ APARECIDO GORDONI e Outros (2)
Executado: CARLOS EDUARDO THOMÉ e Outros (2)
Local da diligência: Rua Professor João Leite de Camargo, n.343, Vila Major Cícero de Carvalho – Bebedouro/SP.
Data da diligência: 15 de fevereiro de 2023.

LAUDO DE AVALIAÇÃO. CRITÉRIOS CONSIDERADOS.

O objeto do presente trabalho é a avaliação de 100,00% do imóvel matriculado sob n.9973 no Cartório de Registro de Imóveis de Bebedouro-SP.

Descrição do imóvel:

IMÓVEL:- Um terreno, de formato irregular, situado nesta cidade de Bebedouro, com frente para a rua João Leite de Camargo, na Vila Major Cícero de Carvalho, que mede 11,00 metros de frente para a rua João Leite de Camargo; daí, à direita, seguindo em linha reta numa distância de 64,00 metros onde confronta com o lote nº7 com propriedade de Augusto Pereira Vilas Boas; daí virando à esquerda em angulo reto, segue numa distância de 14,50 metros, -- confrontando com propriedade de Belmiro Arjona e Orlando Veralde; daí virando à esquerda, em angulo reto, segue numa distância de 20,00 metros, onde -- confronta com propriedade de Conceição Fernandes; daí, novamente virando em angulo reto, à esquerda, segue numa distância de 3,50 metros; onde confronta com herdeiros de Major Cícero de Carvalho, daí, finalmente, virando à direita, em angulo reto, confronta com os mesmos herdeiros, segue numa distância de 44,00 metros, até o alinhamento da mencionada rua João Leite de Camargo, encerrando este roteiro com uma área de 774,00m²; PROPRIETÁRIO:-

O imóvel está cadastrado no município de Bebedouro-SP sob n.080.100.395-00.

Na definição apresentada no item 3.1.5 da ABNT NBR 14.653-1:2019 a avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes.

Portanto, para a avaliação do imóvel foram considerados os seguintes critérios:

1. O fato de que a presente execução é forçada, ou seja, a alienação judicial é compulsória, devendo ser realizada em prazo menor que o prazo médio de absorção pelo mercado.
2. O aproveitamento eficiente do bem, ou seja, aquele recomendável e tecnicamente possível para o local,

numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente (item 3.1 da ABNT NBR 14.653-2. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos).

3. As condições vigentes no local em que se situa o bem e que são capazes de influenciar o valor de mercado do imóvel, que é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntaria e conscientemente um bem, numa data de referência (item 3.1.47 da ABNT NBR 14.653-1:2019).
4. O estado de conservação do prédio e das benfeitorias e seus reflexos sobre a depreciação do bem decorrentes de eventual decrepitude, deterioração, mutilação ou obsolescimento (itens 3.1.14 e subitens da ABNT NBR 14653-1:2019).
5. A norma contida no art. 872 do CPC que determina que a avaliação realizada por Oficial de Justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora.
Por vistoria compreende-se a constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou influenciam (item 3.1.60 da NBR 14.653-1:2019).
Por laudo de avaliação compreende-se o relatório com fundamentação técnica e científica elaborado em conformidade com a ABNT NBR 14653-1:2019 (item 3.1.30).

MÉTODO UTILIZADO.

Devido à falta de imóveis semelhantes para a composição da amostra e eventual avaliação pelo método comparativo direto de dados de mercado, a avaliação será realizada segundo o método evolutivo, através do qual se identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

Portanto, a avaliação será feita em duas etapas distintas: uma para se apurar o valor de mercado do terreno e outra para se apurar o valor das benfeitorias.

O conceito de valor de mercado encontra-se no item 3.1.47 da ABNT NBR 14653-1:2019, qual seja, quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Esclareço, então, que a definição do valor de um bem não é uma ciência exata, mas é o resultado obtido através da aplicação de uma metodologia específica.

Em relação às benfeitorias, será calculado seu custo de reedição. Sobre o valor das benfeitorias serão aplicados os fatores de depreciação e de vantagem da coisa feita.

Por fim, o valor do terreno será somado ao valor das benfeitorias e, sobre o resultado dessa soma, será aplicado o fator de oferta. Esse método é previsto no item 7.2.3 da NBR 14.653-1:2019 (Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais).

O valor final do imóvel penhorado decorre do resultado da seguinte fórmula:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor do imóvel
 V_T = Valor do terreno
 V_B = Valor das benfeitorias

1. O terreno será avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, ou seja, o valor de mercado do terreno será identificado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra (item 7.2.1 da ABNT NBR 14.653-1:2019).
2. As benfeitorias serão avaliadas pelo método da quantificação do custo de reprodução, tomando-se como referência o custo unitário básico da construção civil no Estado de São Paulo - CUB por metro quadrado.
3. O método de custo de reprodução é um método de análise de avaliação baseado na premissa de que um comprador bem informado não pagaria mais do que o custo de produzir uma propriedade substituta, com a mesma utilidade que aquela que está comprando. Essa definição é apresentada pelo Eng. Alberto Lélío Moreira (Princípios de engenharia de avaliações. 5. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 2001, p.75).
4. Do valor total do custo de reprodução das benfeitorias será destacada a parcela não depreciável, que será calculada de acordo com o percentual do valor residual aplicado.
Sobre a **parcela depreciável** do custo de reprodução das benfeitorias será aplicado o fator de depreciação por decrepitude, ou seja, o desgaste de suas partes constitutivas em consequência de seu envelhecimento natural em condições normais de utilização e manutenção (item 3.1.14.1 da ABNT NBR 14.653-1:2019).
O fator de depreciação direto específico será calculado através do método Ross-Heidecke, levando-se em consideração três variáveis:
 - 1) vida referencial da obra;
 - 2) idade da edificação; e
 - 3) estado de conservação.

A tabela de tempo de vida útil e respectivo valor residual será anexada ao trabalho.

5. Sobre o valor das benfeitorias, será aplicado o coeficiente da vantagem da coisa feita, conforme tabela anexada ao presente laudo.
6. Ao final, o valor do terreno será somado ao valor das benfeitorias e, sobre esse resultado, será aplicado o fator de oferta (taxa de regateio), pois essa informação é relevante e influencia significativamente no valor do bem sob análise.

PLANILHAS E TABELAS UTILIZADAS PARA OS CÁLCULOS

PRIMEIRA ETAPA: AVALIAÇÃO DO TERRENO

O terreno do imóvel possui formato irregular e área de **774,00** metros quadrados.

Foi considerado como polo de referência a região central da cidade de Bebedouro, uma vez que o imóvel está localizado próximo ao centro.

A localização do imóvel deve ser considerada durante a avaliação. Nos municípios desta jurisdição, os imóveis mais próximos da área comercial central são mais valorizados, uma vez que é ali que se concentram os serviços públicos e privados. Desse modo, o centro comercial é considerado um polo de referência. Por outro lado, o valor do terreno tende a declinar à medida que ele se distancia do perímetro do polo de referência.

No terreno foi construído um imóvel residencial. O terreno será avaliado de acordo com a vocação do imóvel. A localização do imóvel pode ser classificada como boa para fim residencial.

Para a avaliação do imóvel foi considerada a sua vocação (item 3.81 da ABNT NBR 14653-2).

Valor do metro quadrado	R\$1.000,00
Área do terreno (em metros quadrados)	774,00
Valor do terreno	R\$774.000,00

SEGUNDA ETAPA: AVALIAÇÃO DO PRÉDIO E BENFEITORIAS**CONSTATAÇÃO DA BENFEITORIA IMÓVEL:**

Foi edificado sobre o terreno um prédio residencial, tipo sobrado, em estado regular de conservação, construído em alvenaria, de padrão alto, coberto com telhas, com piso em madeira e ardósia, com piscina, com área de lazer e churrasqueira, contendo diversos cômodos, tais como: quatro suítes, salas, cozinha, banheiros, lavabo, lavanderia, garagem, etc.

A edificação tem **408,50 metros quadrados**, conforme averbado na matrícula do imóvel, bem como na certidão de área construída emitida pela prefeitura local (doc. anexo).

Observação: O imóvel é a residência da inventariante DANIELA DA SILVA VICENTE THOME e da sua filha M. E. THOME (herdeira), menor com 7 anos.

Para a avaliação do prédio será utilizado o índice CUB (custo unitário básico) disponível para consulta na página do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo – SINDUSCON-SP: <https://sindusconsp.com.br/cub/>.

Sobre o terreno existe uma edificação com **408,50** metros quadrados de área construída.

CUB SINDUSCON-SP

Tipo	R1 – residência unifamiliar	
Padrão	alto	
Data de referência	janeiro	2023
Custo Unitário Básico	R\$2.793,10	
Área construída (em metros quadrados)	408,50	
Avaliação da construção sem a aplicação do índice de depreciação	R\$1.140.981,35	

DEPRECIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Abaixo calcula-se o fator de depreciação direto específico a ser aplicado apenas sobre o **valor depreciável** das edificações. O conceito de valor depreciável encontra-se no item 3.1.49 da ABNT NBR 14.653-1:2019 e consiste na diferença entre o valor do bem na condição de novo e o seu valor residual.

Será excluído da base de cálculo da depreciação o valor correspondente ao resíduo, ou seja, a parcela não depreciável.

O fator de depreciação será calculado levando-se em consideração a vida útil da edificação, sua idade e seu estado de conservação.

O estado geral de conservação do imóvel será um daqueles que constam na tabela Heidecke em anexo.

A depreciação sofrida no período será calculada com o uso da seguinte fórmula:

$$C_{RH} = \alpha + (1 - \alpha) * c_H \quad \text{Onde:} \quad \begin{aligned} \alpha &= 1/2 * (t/T + t^2/T^2) \\ t &= \text{idade da obra} \\ T &= \text{vida útil do imóvel (valor referencial)} \\ c_H &= \text{coeficiente de Heidecke de acordo com o estado de conservação} \end{aligned}$$

De acordo com as informações que constam na descrição contida na matrícula do imóvel, conclui-se que a edificação existe desde, no mínimo, 25 de novembro de 1986, ou seja, 36 (trinta e seis) anos.

Ao inserir os valores na fórmula acima, que integra os métodos Ross e Heidecke, temos:

Vida útil (referencial) da obra em	anos	Variável T	70
Idade aparente da obra em	anos	Variável t	36
Idade do imóvel em percentual de sua vida útil (duração)			51,43%
Classificação do estado de conservação: regular		Referência:	C
Coeficiente Heidecke para cálculo da depreciação em função do estado de conservação			-2,520%
Cálculo da variável α			-38,94%

E, por fim:

Coeficiente de depreciação calculado pelo método Ross-Heidecke (C_{RH}):	-40,47%
Fator direto de depreciação calculado pelo método Ross-Heidecke ($1 - C_{RH}$):	0,5953

Deve ser esclarecido que a vida útil de um bem equivale ao seu prazo de utilização funcional (item 3.1.58 da ABNT NBR 14653-1:2019. Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais).

A **depreciação física corresponde à perda de valor** em função do desgaste das partes constitutivas das benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação (item 3.12 da ABNT NBR 14653-2. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos).

Por decrepitude, entende-se o desgaste das partes constitutivas de um bem, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção (item 3.1.14.1 da ABNT NBR 14653-1:2019. Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais).

Por deterioração entende-se o desgaste dos componentes do bem em razão de uso ou manutenção inadequados (item 3.1.14.2 da mesma NBR).

Por mutilação entende-se a retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes (item 3.1.14.3 da mesma NBR).

A depreciação também pode ocorrer por conta do obsoleto, que é a superação tecnológica ou funcional do bem (item 3.1.14.4 da mesma NBR).

CÁLCULO DA PARCELA NÃO DEPRECIÁVEL (RESÍDUO)

O valor residual, componente previsto no item 3.1.54 da ABNT NBR 14.653-1:2019, corresponde à parcela que não será atingida pela depreciação, ou seja, é o valor do bem ao final de sua vida útil ou de seu horizonte projetivo. Esse valor será calculado com base em percentual fixado na tabela de vida referencial e valor residual anexada a este laudo, considerando-se a classe e o tipo do imóvel avaliando.

Avaliação da construção sem a aplicação da depreciação	R\$1.140.981,35
Parcela não depreciável observando-se um resíduo de 20%	R\$228.196,27
Parcela depreciável sobre a qual será aplicado o fator direto de depreciação	R\$912.785,08

CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO APLICADA SOBRE A PARCELA DEPRECIÁVEL

(a) Parcela depreciável	R\$912.785,08
Depreciação total apurada (perda de valor)	-40,47%
(b) Perda de valor decorrente da depreciação	-R\$ 369.404,12
Fator direto de depreciação a ser aplicado sobre a parcela depreciável	0,5953
(a – b) Valor da parcela depreciável após a aplicação do coeficiente de depreciação	R\$543.380,95

SOMA DO VALOR DA PARCELA NÃO DEPRECIÁVEL AO VALOR DA PARCELA DEPRECIADA

Valor da parcela depreciável após a aplicação do coeficiente de depreciação	R\$ 543.380,95
Parcela não depreciável observando-se um resíduo de 20%	R\$228.196,27
Soma da parcela não depreciável à parcela depreciável	R\$771.577,22

APLICAÇÃO DO FATOR DA VANTAGEM DA COISA FEITA SOBRE AS BENFEITORIAS

Valor das benfeitorias	R\$ 771.577,22
Fator da vantagem da coisa feita (K_{CF})	1,0000
Valor das benfeitorias após a aplicação do fator da vantagem da coisa feita	R\$ 771.577,22

A **vantagem da coisa feita** é o acréscimo do valor que tem um determinado imóvel pela sua vantagem de estar construído e pronto para ser utilizado, em relação a outro semelhante, mas ainda por construir. Serão aplicáveis os percentuais de incremento segundo o Engenheiro Joaquim da Rocha Medeiros Jr, citado por Sérgio Antônio Abunaham (ABUNAHAM, Sérgio Antônio. Curso básico de engenharia legal e de avaliações. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 2008, p. 50).

SOMA DO VALOR DO TERRENO AO VALOR DAS BENFEITORIAS

Valor do terreno	R\$774.000,00
Valor da edificação	R\$771.577,22
Soma do valor do terreno ao valor da edificação	R\$ 1.545.577,22

AVALIAÇÃO

Portanto, o imóvel penhorado fica avaliado em

R\$1.545.577,22

CLAUDEMIR GÉLLIO
Oficial de Justiça Avaliador Federal

TERRENO – INFORMAÇÕES

INFORMAÇÕES	Características do logradouro	Sim	Não	Características do terreno						
	Água	x		Formato		irregular				
	Esgoto sanitário	x		Dimensões						
	Luz	x		Testada	11,00	m	Área	774,00	m²	
	Iluminação pública	x		Profundidade	64,00	m				
	Telefone	x		Transporte coletivo						
	Gás		x	Difícil		Próximo	x	Direto		
	Drenagem	x		Fator de superfície e solo						
	Pavimentação	x		Seco	x	Brejoso		Alagadiço		
				Fator de topografia e relevo						
				Em nível			Em declive			
				Em alicive		x	Até 5%			
			Suave			De 5% até 10%				
			Acentuado			Maior que 10%				

Fonte:

MARTINS, Fernando Guilherme. Planta genérica de valores de terreno. In: Engenharia de avaliações. São Paulo: Pini, 1974, p. 35.

CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Ref.	Estado da edificação	Coeficiente	Características
A	Novo	0%	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 novo e regular	-0,032%	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 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	Reparos simples	-18,1%	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. Eventual, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Entre reparos simples e importantes -33,2%	-33,2%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, e 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 de revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

G	Reparos importantes	-52,6%	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	Entre reparos importantes e sem valor	-75,2%	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%	Edificação em estado de ruína

Fonte:

FIKER, José. Avaliação de imóveis urbanos. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 1993, p. 82.

_____, José. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos. 4 ed. São Paulo: Pini, 2005, p. 86

MOREIRA, Alberto Lélío. Princípios de engenharia de avaliações 5. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 2001, p. 232.

Observação: Para o último estado de conservação (edificação em estado de ruína), a depreciação será total, independentemente do tempo de vida útil do imóvel, pois nesse caso a edificação individualmente considerada já não possui valor algum e a avaliação será feita sobre eventual valor dos escombros, se houver.

TABELA DE VIDA REFERENCIAL E VALOR RESIDUAL

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VALOR REFERENCIAL – T – (anos)	VALOR RESIDUAL – R
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0%
		SIMPLES	10	0%
	CASA	RUSTICO	60	20%
		PROLETARIO	60	20%
		ECONOMICO	70	20%
		SIMPLES	70	20%
		MEDIO	70	20%
		SUPERIOR	70	20%
		FINO	60	20%
		LUXO	60	20%
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20%
		SIMPLES	60	20%
		MEDIO	60	20%
		SUPERIOR	60	20%
		FINO	50	20%
		LUXO	50	20%
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20%
		SIMPLES	70	20%
		MEDIO	60	20%
		SUPERIOR	60	20%
		FINO	50	20%
		LUXO	50	20%
	GALPÕES	RUSTICO	60	20%
		SIMPLES	60	20%
		MEDIO	80	20%
		SUPERIOR	80	20%
	COBERTURAS	RUSTICO	20	10%
		SIMPLES	20	10%
		SUPERIOR	30	10%

FIKER, José. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos. 4. ed. São Paulo: Pini, 2016, p. 84.

NASSER JUNIOR, Radegaz. Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações. 2. ed. rev. e atualizada. São Paulo: LEUD, 2013, p. 107.

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO DA BENFEITORIA PELO MÉTODO ROSS-HEIDECKE

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	Cálculo do coeficiente de depreciação (perda de valor) que a edificação sofreu							
	Coeficientes de depreciação de Heidecke							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	-0,032%	-2,52%	-8,09%	-18,1%	-33,2%	-52,6%	-75,2%
Depreciação apurada								
0	0,000%	-0,032%	-2,520%	-8,090%	-18,100%	-33,200%	-52,600%	-75,200%
2	-1,020%	-1,052%	-3,514%	-9,027%	-18,935%	-33,881%	-53,083%	-75,453%
4	-2,080%	-2,111%	-4,548%	-10,002%	-19,804%	-34,589%	-53,586%	-75,716%
6	-3,180%	-3,211%	-5,620%	-11,013%	-20,704%	-35,324%	-54,107%	-75,989%
8	-4,320%	-4,351%	-6,731%	-12,061%	-21,638%	-36,086%	-54,648%	-76,271%
10	-5,500%	-5,530%	-7,881%	-13,145%	-22,605%	-36,874%	-55,207%	-76,564%
12	-6,720%	-6,750%	-9,071%	-14,266%	-23,604%	-37,689%	-55,785%	-76,867%
14	-7,980%	-8,009%	-10,299%	-15,424%	-24,636%	-38,531%	-56,383%	-77,179%
16	-9,280%	-9,309%	-11,566%	-16,619%	-25,700%	-39,399%	-56,999%	-77,501%
18	-10,620%	-10,649%	-12,872%	-17,851%	-26,798%	-40,294%	-57,634%	-77,834%
20	-12,000%	-12,028%	-14,218%	-19,119%	-27,928%	-41,216%	-58,288%	-78,176%
22	-13,420%	-13,448%	-15,602%	-20,424%	-29,091%	-42,165%	-58,961%	-78,528%
24	-14,880%	-14,907%	-17,025%	-21,766%	-30,287%	-43,140%	-59,653%	-78,890%
26	-16,380%	-16,407%	-18,487%	-23,145%	-31,515%	-44,142%	-60,364%	-79,262%
28	-17,920%	-17,946%	-19,988%	-24,560%	-32,776%	-45,171%	-61,094%	-79,644%
30	-19,500%	-19,526%	-21,529%	-26,012%	-34,071%	-46,226%	-61,843%	-80,036%
32	-21,120%	-21,145%	-23,108%	-27,501%	-35,397%	-47,308%	-62,611%	-80,438%
34	-22,780%	-22,805%	-24,726%	-29,027%	-36,757%	-48,417%	-63,398%	-80,849%
36	-24,480%	-24,504%	-26,383%	-30,590%	-38,149%	-49,553%	-64,204%	-81,271%
38	-26,220%	-26,244%	-28,079%	-32,189%	-39,574%	-50,715%	-65,028%	-81,703%
40	-28,000%	-28,023%	-29,814%	-33,825%	-41,032%	-51,904%	-65,872%	-82,144%
42	-29,820%	-29,842%	-31,589%	-35,498%	-42,523%	-53,120%	-66,735%	-82,595%
44	-31,680%	-31,702%	-33,402%	-37,207%	-44,046%	-54,362%	-67,616%	-83,057%
46	-33,580%	-33,601%	-35,254%	-38,953%	-45,602%	-55,631%	-68,517%	-83,528%
48	-35,520%	-35,541%	-37,145%	-40,736%	-47,191%	-56,927%	-69,436%	-84,009%
50	-37,500%	-37,520%	-39,075%	-42,556%	-48,813%	-58,250%	-70,375%	-84,500%
52	-39,520%	-39,539%	-41,044%	-44,413%	-50,467%	-59,599%	-71,332%	-85,001%
54	-41,580%	-41,599%	-43,052%	-46,306%	-52,154%	-60,975%	-72,309%	-85,512%
56	-43,680%	-43,698%	-45,099%	-48,236%	-53,874%	-62,378%	-73,304%	-86,033%
58	-45,820%	-45,837%	-47,185%	-50,203%	-55,627%	-63,808%	-74,319%	-86,563%
60	-48,000%	-48,017%	-49,310%	-52,207%	-57,412%	-65,264%	-75,352%	-87,104%
62	-50,220%	-50,236%	-51,474%	-54,247%	-59,230%	-66,747%	-76,404%	-87,655%
64	-52,480%	-52,495%	-53,678%	-56,324%	-61,081%	-68,257%	-77,476%	-88,215%
66	-54,780%	-54,794%	-55,920%	-58,438%	-62,965%	-69,793%	-78,566%	-88,785%
68	-57,120%	-57,134%	-58,201%	-60,589%	-64,881%	-71,356%	-79,675%	-89,366%
70	-59,500%	-59,513%	-60,521%	-62,776%	-66,831%	-72,946%	-80,803%	-89,956%
72	-61,920%	-61,932%	-62,880%	-65,001%	-68,812%	-74,563%	-81,950%	-90,556%
74	-64,380%	-64,391%	-65,278%	-67,262%	-70,827%	-76,206%	-83,116%	-91,166%
76	-66,880%	-66,891%	-67,715%	-69,559%	-72,875%	-77,876%	-84,301%	-91,786%
78	-69,420%	-69,430%	-70,191%	-71,894%	-74,955%	-79,573%	-85,505%	-92,416%
80	-72,000%	-72,009%	-72,706%	-74,265%	-77,068%	-81,296%	-86,728%	-93,056%
82	-74,620%	-74,628%	-75,260%	-76,673%	-79,214%	-83,046%	-87,970%	-93,706%
84	-77,280%	-77,287%	-77,853%	-79,118%	-81,392%	-84,823%	-89,231%	-94,365%
86	-79,980%	-79,986%	-80,485%	-81,600%	-83,604%	-86,627%	-90,511%	-95,035%
88	-82,720%	-82,726%	-83,155%	-84,118%	-85,848%	-88,457%	-91,809%	-95,715%
90	-85,500%	-85,505%	-85,865%	-86,673%	-88,125%	-90,314%	-93,127%	-96,404%
92	-88,320%	-88,324%	-88,614%	-89,265%	-90,434%	-92,198%	-94,464%	-97,103%
94	-91,180%	-91,183%	-91,402%	-91,894%	-92,776%	-94,108%	-95,819%	-97,813%
96	-94,080%	-94,082%	-94,229%	-94,559%	-95,152%	-96,045%	-97,194%	-98,532%
98	-97,020%	-97,021%	-97,095%	-97,261%	-97,559%	-98,009%	-98,587%	-99,261%

100	-100,000%	-100,000%	-100,000%	-100,000%	-100,000%	-100,000%	-100,000%	-100,000%
-----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Fonte:

NASSER JUNIOR, Radegaz. Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações. 2. ed. rev. e atualizada. São Paulo: LEUD, 2013, p. 107.

Esses coeficientes de depreciação (C_{RH}) são calculados com o uso da seguinte fórmula:

$$C_{RH} = \alpha + (1 - \alpha) * C_H$$

Onde:

$$\alpha = 1/2 * (t/T + t^2/T^2)$$

t = idade da obra (em anos)

T = expectativa de vida útil do imóvel (valor referencial)

C_H = coeficiente de Heidecke (estado de conservação)

Fator da vantagem da coisa feita aplicável ao caso	1,000
--	-------

Tipo de construção	Novo	De 0 a 10 anos		De 10 a 20 anos		De 20 a 30 anos	
Grande estrutura	25,00%	25,00%	21,00%	21,00%	13,00%	13,00%	0,00%
Pequena estrutura e residencial de luxo	15,00%	15,00%	12,50%	12,50%	7,80%	7,80%	0,00%
Industrial e residencial médio	10,00%	10,00%	8,40%	8,40%	5,20%	5,20%	0,00%
Residencial modesto e proletárias	5,00%	5,00%	4,20%	4,20%	2,60%	2,60%	0,00%

A justificativa para a aplicação do fator da vantagem da coisa feita é a constatação no mercado de que o interessado está disposto para pagar menos por aquilo que somente será desfrutado no futuro, do que por aquilo que pode ser desfrutado no momento presente.

VARIAÇÃO DOS COEFICIENTES DA VANTAGEM DA COISA FEITA								
IDADE DA CONSTRUÇÃO	GRANDE ESTRUTURA	25,00%	PEQUENA ESTRUTURA E RESIDENCIAL DE LUXO	15,00%	INDUSTRIAL E RESIDENCIAL MÉDIO	10,00%	RESIDENCIAL MODESTO E PROLETÁRIAS	5,00%
		24,60%		14,75%		9,84%		4,92%
		24,20%		14,50%		9,68%		4,84%
		23,80%		14,25%		9,52%		4,76%
		23,40%		14,00%		9,36%		4,68%
		23,00%		13,75%		9,20%		4,60%
		22,60%		13,50%		9,04%		4,52%
		22,20%		13,25%		8,88%		4,44%
		21,80%		13,00%		8,72%		4,36%
		21,40%		12,75%		8,56%		4,28%
		21,00%		12,50%		8,40%		4,20%
		20,20%		12,03%		8,08%		4,04%
		19,40%		11,56%		7,76%		3,88%
		18,60%		11,09%		7,44%		3,72%
		17,80%		10,62%		7,12%		3,56%
		17,00%		10,15%		6,80%		3,40%
		16,20%		9,68%		6,48%		3,24%
		15,40%		9,21%		6,16%		3,08%
		14,60%		8,74%		5,84%		2,92%
		13,80%		8,27%		5,52%		2,76%
		13,00%		7,80%		5,20%		2,60%
		11,70%		7,02%		4,68%		2,34%
		10,40%		6,24%		4,16%		2,08%
		9,10%		5,46%		3,64%		1,82%
		7,80%		4,68%		3,12%		1,56%
		6,50%		3,90%		2,60%		1,30%
		5,20%		3,12%		2,08%		1,04%
		3,90%		2,34%		1,56%		0,78%
		2,60%		1,56%		1,04%		0,52%
		1,30%		0,78%		0,52%		0,26%
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%

ABUNAHAM, Sérgio Antônio. Curso básico de engenharia legal e de avaliações. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 2008, p. 50 e 329.

REFERÊNCIAS

- ABUNAHMAN, Sérgio Antônio. Curso básico de engenharia legal e de avaliações. 4. ed. rev. ampl. São Paulo: Pini, 2008.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653-1:2019. Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.
- _____. NBR 14.653-2. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.
- _____. NBR 14.653-4. Avaliação de bens. Parte 4: Empreendimentos. Rio de Janeiro, 2003.
- BARBOSA FILHO, Domingos de Saboya. Avaliações de glebas sob influência de áreas urbanizáveis. In: I CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES. Anais ... São Paulo: Pini, 1978.
- FIKER, José. Avaliação de imóveis urbanos. 4. ed. São Paulo: Pini, 1993.
- _____. Avaliação de terrenos e imóveis urbanos. São Paulo: Pini, 1985
- _____. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos. 4 ed. São Paulo: Pini, 2016.
- FREITAS, Marcelo Araújo; BATISTA JÚNIOR, José Carlos. Oficial de Justiça: elementos para capacitação profissional. 3. ed. rev. Ampl. São Paulo: Triunfal Gráfica e Editora, 2018.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA. Norma para avaliação de imóveis urbanos. IBAPE/SP: 2011. São Paulo, 2011.
- _____. Procedimentos para aplicação de fatores. OLIVEIRA, Ana Maria de Biazzi Dias (Coord.). Disponível em: <<http://www.ibape-sp.org.br>>. Acesso em: 12 jul. 2017
- JESUS-SILVA, Luís Cláudio; HENDAWY, Asmaa Abdullah. Oficial de Justiça: competências, atribuições e responsabilidades. Teoria e prática à luz do Novo CPC. Curitiba: Juruá Editora, 2018.
- MARTINS, Fábio Guilherme Neuber; MARTINS, Fernando Guilherme. Avaliação de glebas urbanizáveis. In: Engenharia de avaliações. v. 1. 2. ed. São Paulo: Pini, 2014, p. 341.
- MEIRELLES, Hely Lopes. Direito de construir. 10 ed. atualizada por DALLARI, Adilson Abreu; DI SARNO, Daniela Libório; WAGNER JR., Luiz Guilherme da Costa e NOVIS, Mariana. São Paulo: Malheiros Editores, 2011.
- MENDONÇA, Frederico. Avaliação de imóveis. Teoria e prática. Coleção Gestão Imobiliária. v. 1. 4. ed. Recife: Ed. do Autor, 2015.
- MOREIRA, Alberto Lélío. Princípios de engenharia de avaliações. 5. ed. rev. ampl. São Paulo: Pini, 2001
- NASSER JÚNIOR, Radegaz. Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações. [recurso eletrônico] 2. ed. rev. e atualizada. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2013.





Prefeitura Municipal de Bebedouro
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS



CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA Nro: 697/2023

Data da emissão: 14/02/2023

Hora da emissão: 18:16:25

O Departamento de Arrecadação e Tributos da Prefeitura Municipal de Bebedouro, Estado de São Paulo, CERTIFICA que, consultadas as bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados, até a data e hora em epígrafe, constatamos que o imóvel situado no endereço R. PROF JOAO LEITE DE CAMARGO 00343 VL. MAJOR CICERO DE CARVALHO Cep: 14702-012, nesta cidade, cadastro nº 08010039500, possui uma área construída de 408,50 m², com valor venal total, exclusivamente para efeito de tributação do exercício de 2023, em R\$ 461.151,60, lançado em nome de CARLOS EDUARDO THOME .

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 9.163, em 27 de julho de 2011 e, sua validade é de 30 dias. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.bebedouro.sp.gov.br>
Número de controle : 53780eb0cce5eb406038bc0f4a478ec0

CERTIDÃO GRATUITA VIA WEB-SITE MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS

Pça José Stamato Sobrinho, n. 45 - Centro - Bebedouro - SP - CEP 14700-000.
Telefone(17) 3345-9100 /(17) 3345-9197- Fax 3345-9103



Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 16/02/2023 19:32:25 - 13f4caf
<https://pje.trt15.jus.br/pejz/validacao/23021619290355200000195470352?instancia=1>
Número do processo: 0012230-58.2015.5.15.0082
Número do documento: 23021619290355200000195470352













