

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA  
CÍVEL DA JUSTIÇA FEDERAL DA COMARCA DE ANDRADINA  
ESTADO DE SÃO PAULO**

**PROCESSO Nº00002266-03.2013.403.6137**

**AÇÃO : EXECUÇÃO FISCAL**

**REQUERENTE : INSS**

**REQUERIDO : CONSTRUTORA SALEME LTDA.**

**CARLOS RYCHLEWSKI GOMES**, Engenheiro Civil  
CREA 5060732483, infra assinado, nomeado Perito, nos Autos de ação em  
epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem  
respeitosamente apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou  
consubstanciado no seguinte.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Rychlewski Gomes.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/> e utilize o código E4A8-DB2C-EF7A-95FF.

## **1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

- 1.1 O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista de um imóvel, situado no município e comarca de Andradina, Estado de São Paulo.
- 1.2 O presente trabalho tem como objetivo aferir o valor real de mercado do referido imóvel, atual e à vista, isto é, o valor que o imóvel poderia alcançar.
- 1.3 Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se descrição e fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.
- 1.4 Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

## **2. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO LOCAL**

### **2.1 Do Local**

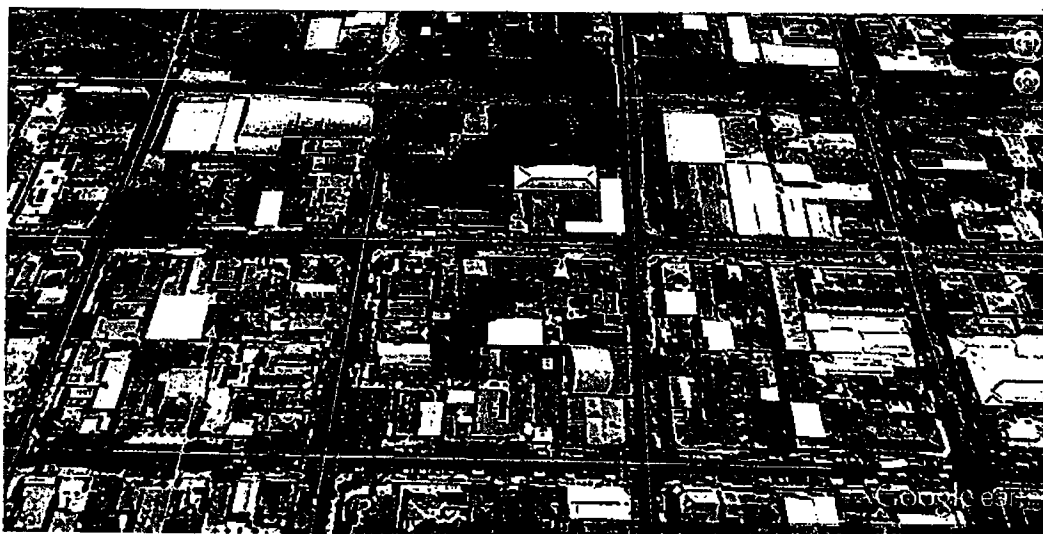
- 2.1.1 Um imóvel urbano contendo um prédio próprio para comércio e residência, situado a Rua Alexandre Salomão nº1044, Centro, constituído pelo lote nº 25 da quadra "BB", de forma regular medindo 20,00 metros de frente por 40,00 metros ditos da frente aos fundos, ou seja, 800,00 metros quadrados, objeto de matrícula do Cartório de Registro de Imóveis de Andradina sob nº582.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Rychlewski Gomes  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/> e utilize o código E4A8-DB2C-EF7A-95FF.

217

**CARLOS RYCHLEWSKI GOMES**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA: 5060732483

2.1.2 A Rua Alexandre Salomão, no trecho do imóvel em questão, apresenta-se com características comerciais e residenciais, dotadas de toda infraestrutura básica necessária (pavimentação, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, rede de água, rede de esgoto, drenagem, etc.). O local fica a aproximadamente 200 metros do centro comercial da cidade.



IMÓVEL



Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Rychlewski Gomes.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/> e utilize o código E4A8-DB2C-EF7A-95FF.

RUA CYRO MAIA, 2647 – CENTRO - PEREIRA BARRETO/SP – CEP:15.370-000 - FONE: (18) 99121-8907

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Rychlewski Gomes.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/> e utilize o código E4A8-DB2C-EF7A-95FF.

## 2.2 Do Terreno

O terreno que compõe o imóvel objeto desta avaliação, apresenta-se seco , plano, não sendo alagadiço, de forma regular totalizando a área de 800,00 metros quadrados.

## 2.3 Das Benfeitorias

Sobre o terreno, foi edificado um prédio comercial e residencial com as seguintes características:

Prédio Comercial – Escritório: com compartimentos próprios para a atividade de escritório composto por três salas, copa, banheiro e circulações; térreo, edificado em alvenaria de tijolos cerâmicos revestidos com chapisco e reboco, no banheiro e copa há revestimento cerâmico nas paredes, forro em madeira, telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, instalações elétricas e hidro sanitárias, esquadrias em madeira e metal, pintura tipo látex nas paredes, verniz no forro e esquadrias de madeira e esmalte sintético nas esquadrias metálicas. A edificação possui área construída de aproximadamente 69,07 metros quadrados, possui idade aparente de 35 anos e necessita de reparos simples.

Prédio Comercial – Galpão: composto por dois galpões, térreos, edificado em alvenaria de tijolos cerâmicos revestidos com chapisco e reboco, sem forro, telhas de fibrocimento sobre estrutura metálica, instalações elétricas, esquadrias metálicas, pintura tipo látex nas paredes e fundo antioxidante nas estruturas metálicas, pé direito variável entre 3,00 e 6,00 metros. A edificação possui área construída de aproximadamente 357,50 metros quadrados, possui idade aparente de 35 anos e necessita de reparos simples.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Rychlewski Gomes.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/> e utilize o código E4A8-DB2C-EF7A-95FF.

Prédio Residencial: com compartimentos próprios para residência composto por dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e depósito; térreo, edificado em alvenaria de tijolos cerâmicos revestidos com chapisco e reboco, no banheiro e cozinha há revestimento cerâmico parcial nas paredes, forro em madeira e fibrocimento, telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, instalações elétricas e hidro sanitárias, esquadrias em madeira e metal, pintura tipo látex nas paredes e parte do forro, verniz em parte do forro e esquadrias de madeira e esmalte sintético nas esquadrias metálicas e madeira. A edificação possui área construída de aproximadamente 55,00 metros quadrados, possui idade aparente de 40 anos e necessita de reparos simples e importantes.

As edificações enquadram-se como sendo padrão normal e encontra-se em estado regular de conservação, com área total de construção de 481,57 metros quadrados.

### 3. CRITÉRIOS E METODOLOGIA

3.1 O presente trabalho obedece como diretrizes gerais as técnicas estabelecidas e recomendados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas ) ABNT NBR 14653-2 (*Avaliação de Imóveis Urbanos*), utilizando-se o “Método Comparativo Direto” e Nível de Precisão Normal.

3.2 Os métodos utilizados na avaliação são o comparativo dos preços de mercado para o terreno e o do custo para as benfeitorias. O método comparativo de preços de mercado consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares. O método de custo é aquele em que o valor

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Rychlewski Gomes.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/> e utilize o código E4A8-DB2C-EF7A-95FF.

dos bens resulta de orçamento da comparação de custo de outros iguais ao avaliando (custo da reprodução) ou equivalente (custo da substituição).

3.3 Os preços provenientes de ofertas tem um desconto de 10% para atender a natural elasticidade dos negócios.

3.4 Foram pesquisados elementos, todos plenamente identificados, ficando assegurada dessa forma, a sua confiabilidade quanto à idoneidade e à completa identificação das fontes de informação.

3.5 Foram considerados para a avaliação das benfeitorias do imóvel em questão a depreciação ou a amortização, levando-se em conta os aspectos físicos e funcionais, com a consideração da vida útil, aparente e provável, bem como o estado de conservação.

#### 4. PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DO TERRENO

O valor médio unitário básico para o terreno, na região do imóvel em questão é  $q = R\$426,25/m^2$ , conforme homogeneização abaixo.

Item	Informante	Localização Imóvel	Área M2	Unitário (R\$/M2)	Valor Total (R\$)	Obs
1	Roberto C.N. Araujo Corretor-R.Humberto Campos,91 - 997821426	Rua Alexandre Salomão	400,00	450,00	180.000,00	realizado
2	Maercio kusmínskas - Corretor - 37238310	Rua Alexandre Salomão	400,00	430,00	172.000,00	realizado
3	Ivan Corretor - 37221348	Rua Evandro B. Calvoso	200,00	450,00	90.000,00	oferta
4	Imobiliária Central - Gomes Corretor	Rua Alexandre Salomão	400,00	400,00	160.000,00	oferta
5	Edson Ramos Júnior - Loteador	Rua Alexandre Salomão	200,00	400,00	80.000,00	oferta
	<b>TOTAL</b>		<b>1.600,00</b>		<b>682.000,00</b>	
	<b>MÉDIA PONDERADA DOS VALORES ACIMAY</b>					<b>426,25</b>
	<b>LIMITE SUPERIOR - 50% ACIMA DA MÉDIA</b>					<b>554,13</b>
	<b>LIMITE INFERIOR - 50% ABAIXO DA MÉDIA</b>					<b>298,38</b>

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Rychlewski Gomes. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/> e utilize o código E4A8-DB2C-EF7A-95FF.

219 J

## 5. AVALIAÇÃO

### 5.1 Do terreno

Para fins de avaliação, a terra nua, devido a sua localização, área, destinação de uso e topografia, foi avaliada da seguinte forma:

$$V_t = S \times q$$

Onde:

$V_t$  = valor procurado do terreno

$S$  = área do terreno

$q$  = valor médio básico unitário para o local = R\$426,25/m<sup>2</sup>.

Substituindo, tem-se:

□ TERRENO

$$V_t = 800,00 \times 426,25 = R\$341.000,00$$

**VT = R\$341.000,00 (Trezentos e Quarenta e Um Mil  
Reais), valor este referente ao mês de abril de 2016.**

### 5.2 Das Benfeitorias

As benfeitorias foram avaliadas de acordo com a seguinte fórmula:

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Rychlewski Gomes.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/> e utilize o código E4A8-DB2C-EF7A-95FF.

$$Vb = Q \times vc \times d$$

Onde:

Vb = valor procurado da construção/benfeitoria

Q = quantidade (área da construção em m<sup>2</sup>)

vc = valor médio unitário básico R\$ de acordo tabela Sinduscon -  
março 2016 - categoria galpão – GI (para o galpão); residencial unifamiliar – R1  
(para a residência) e comercial salas e lojas – CSL-8 (para o comércio)

Fonte: <http://www.sindusconjp.com.br/servicos/cub>

d = fator de depreciação - considerando a idade, vida útil  
(60 anos) e o estado de conservação entre reparos simples (e)  
no galpão e reparos simples e importante (f) nas demais  
edificações – Critério Ross-Heidecke.

Os valores médios unitários serão multiplicados pela área equivalente do edifício,  
isto é, áreas dos diversos setores ponderados segundo seu valor.

Ao preço concluído da construção acrescentaremos 5% de terraplenagem, 10% de  
serviços complementares (estacionamento, pavimentos externos, muros,  
paisagismo, etc.) e 25% de BDI (benefícios de despesas indiretas), totalizando  
40% sobre o valor da edificação.

Substituindo, tem-se:

#### □ VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS-CONSTRUÇÃO



**AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	R\$-UNITARIO/M2	DEPRECIACÃO	VALOR TOTAL-R\$
1	PREDIO COMERCIAL	m2	69,07	932,67	0,3620	23.319,87
2	GALPÃO	m2	357,50	541,62	0,3020	58.476,00
3	RESIDÊNCIA	m2	55,00	1.145,65	0,5460	34.403,87
	<b>TOTAL</b>		<b>481,57</b>			<b>116.199,74</b>
<b>ACRESCIMOS</b>						
	TERRAPLENAGEM	%	5,00			
	SERVIÇOS COMPLEMENTARES	%	10,00			
	BDI	%	25,00			
	<b>TOTAL</b>	<b>%</b>	<b>40,00</b>			
<b>VALOR TOTAL C/ACRESCIMO</b>						<b>162.679,63</b>
<b>VALOR POR METRO QUADRADO (R\$/M2)</b>						<b>337,81</b>

**Vb = R\$162.679,63. (Cento e Sessenta e Dois Mil, Seiscentos e Setenta e Nove Reais e Sessenta e Três Centavos), valor este referente ao mês de abril de 2016.**

### 5.3 Do Total do Imóvel

É a soma do valor da terra nua com o valor das benfeitorias:

$$VI = Vt + Vc$$

Substituindo, tem-se:

$$VI = R\$341.000,00 + 162.679,63 = R\$ 503.679,63$$

**VI = R\$503.679,63 (Quinhentos e Três Mil, Seiscentos e Setenta e Nove Reais e Sessenta e Três Centavos), valor este referente ao mês de abril de 2016.**

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Rychlewski Gomes. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/> e utilize o código E4A8-DB2C-EF7A-95FF.

## **6. CONCLUSÕES**

6.1 Os resultados obtidos conduzem ao valor mais provável, atual e à vista do imóvel de R\$503.679,63 (Quinhentos e Três Mil, Seiscentos e Setenta e Nove Reais e Sessenta e Três Centavos), valor este referente ao mês de abril de 2016.

6.2 O signatário atesta que a presente avaliação obedece criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

6.2.1 O avaliador inspecionou pessoalmente o imóvel referido no presente laudo.

6.2.2 No melhor conhecimento e critério do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

6.2.3 A presente avaliação e o respectivo laudo foram elaborados com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Rychlewski Gomes. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/> e utilize o código E4A8-DB2C-EF7A-95FF.

## 7. ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe de 11 folhas, imprimidas de um só lado e devidamente rubricadas pelo signatário, sendo esta última datada e por ele assinada. E por fim anexo – Fotos.

Andradina-SP, 15 de abril de 2016.

  
**CARLOS RYCHLEWSKI GOMES**

**Perito Judicial**  
Engenheiro Civil – CREA 5060732483  
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações  
De Bens e Perícias de Engenharia

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Rychlewski Gomes.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/> e utilize o código E4A8-DB2C-EF7A-95FF.