



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE LEME-SP
 R. Newton Prado, 148, Centro – Fone: (19) 3554-4234
 Endereço eletrônico: saj.vt.leme@trt15.jus.br

PROCESSO: ATOrd 0000565-88.2012.5.15.0134

AUTOR: RITA DE CASSIA SOARES DA SILVA E OUTROS (37)

RÉU: LAURO MONTAN E OUTROS (4)

Mandado Id ae81bea: Reavaliação de imóvel.

Valor atualizado da execução: Não consta nos autos.

Ultimo valor informado: R\$ 1.528.136,76 (em 20/03/2018).

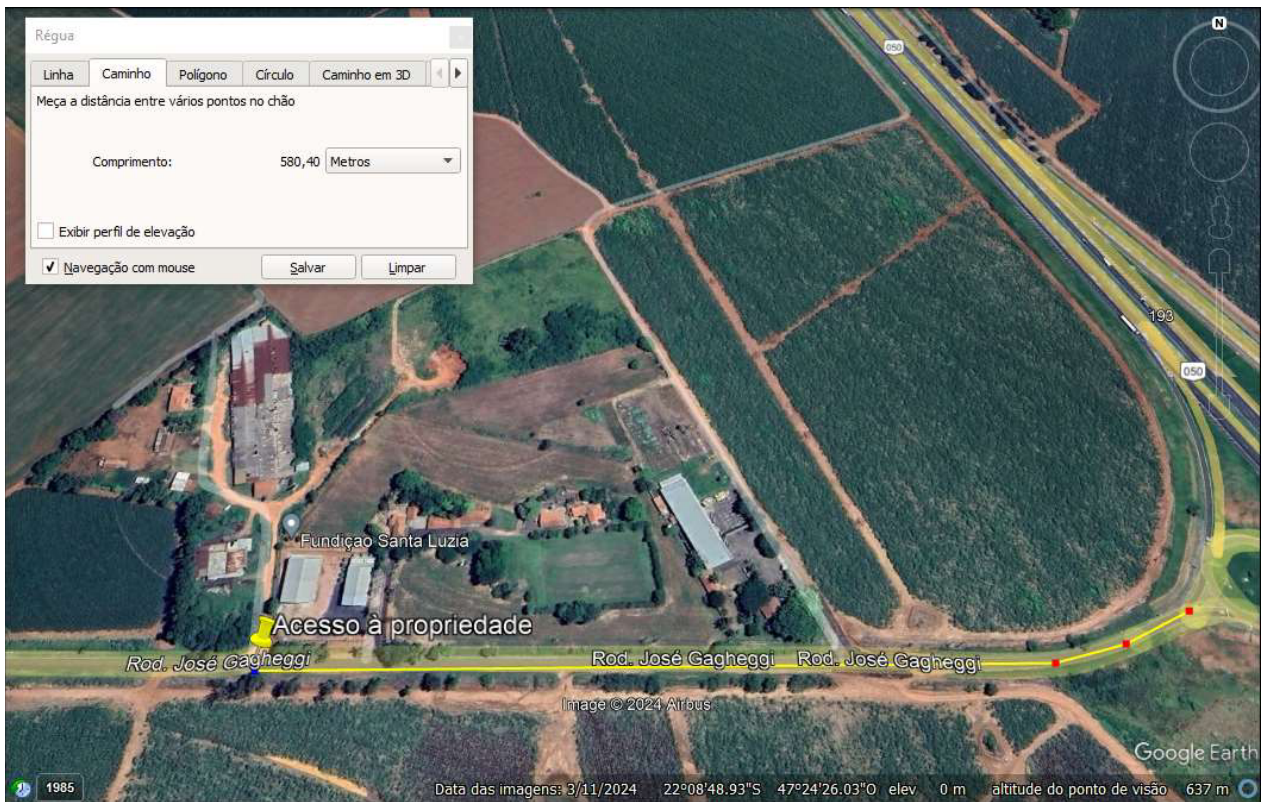
AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

No dia **19/06/2024**, depois de ter realizado previamente as diligências físicas e eletrônicas necessárias, procedi à reavaliação do imóvel abaixo, que se encontra penhorado nos presentes autos.

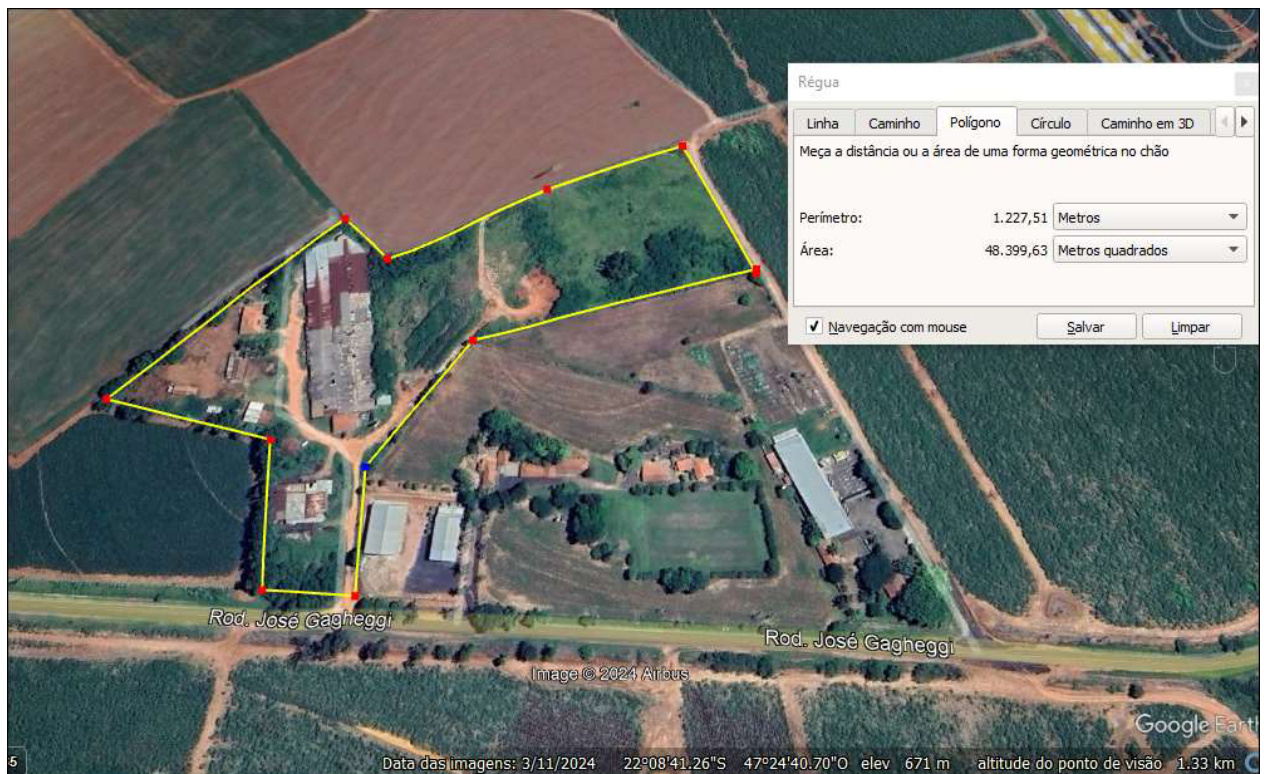
- **IMÓVEL:** Matrícula n.º 25.680 do Registro de Imóveis de Leme/SP.

| | |
|---|------------------|
| PRIMEIRO CARTÓRIO - FÓRO EXTRAJUDICIAL | |
| REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LEME - SP | |
| LIVRO 2 - REGISTRO GERAL | FLS. 01.- |
| MATRÍCULA nº 25.680 - DATA 29 de abril de 1.993. | |
| "UMA GLEBA de terras, desmembrada da Chacara São Cristóvão, sem benfeitorias, situada neste município e comarca de Leme, localizada na Fazenda Palmeiras, junto da Rodovia de acesso a Santa Cruz da Conceição, SP, Km-193, com a área de 48.399,9992 metros-quadrados, ou 4,83999992 hectares, ou ainda 1,999999967 alqueires paulista, com a seguinte descrição: inicia-se a presente descrição | |

- **DESCRIÇÃO:** A descrição oficial do imóvel, contendo todos os seus limites, vértices e azimutes, encontra-se detalhada na matrícula.
- **INCRA:** 619.035.001.252-0, conforme consta na matrícula.
- **LOCALIZAÇÃO:** Rodovia José Gagheggi, sentido Leme – Santa Cruz da Conceição, Km 01. Acesso a cerca de 580 metros a partir do início da Rodovia (vide imagens abaixo).



Acesso à propriedade – Fonte: <https://www.google.com.br/earth/>.



Delimitação aproximada do imóvel Fonte: <https://www.google.com.br/earth/>.

• **REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Arrestado em 30/09/2015, o imóvel foi avaliado em R\$ 2.500.000,00. O arresto foi convolado em penhora em 20/06/2017, quando então o imóvel foi reavaliado em R\$ 2.650.000,00. Agora, quase 7 anos depois, procede-se a esta segunda reavaliação.

1. REAVALIAÇÃO DA GLEBA

Foram realizadas diligências físicas e pesquisas eletrônicas para apuração de preços de mercado, porém não foram encontradas glebas à venda na região do imóvel reavaliando.

No entanto, em consulta a conceituado corretor imobiliário deste município, fui informado que o preço médio da terra nua naquela região está em torno de R\$ 300.000,00/alqueire.

Assim, reavalio a gleba do imóvel, arredondando-a para 2 alqueires, em **R\$ 600.000,00**.

2. REAVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Em síntese, sobre o imóvel existem atualmente as seguintes edificações e benfeitorias, todas de natureza simples e não averbadas na matrícula:

- a) Uma casa principal, com aproximadamente 270 m² (cerca de 120 m² de área útil e 150 m² de varanda), onde residem o coproprietário do imóvel Sr. Florêncio Zago Villa e sua companheira;
- b) Duas casas secundárias geminadas, totalizando aproximadamente 190 m² (cerca de 150 m² de área útil e 40 m² de varanda), onde residem caseiros do sítio;
- c) Um quiosque para lazer, com aproximadamente 110 m²;
- d) Um barracão em estrutura metálica, com aproximadamente 790 m², onde encontra-se instalada uma fundição;
- e) Um barracão em estrutura metálica, com aproximadamente 5.500 m², em cuja extremidade posterior encontra-se instalada uma fábrica de churrasqueiras (sob o barracão há um forno contínuo – forno tipo túnel – e um forno tipo abóboda, ambos para indústria cerâmica e desativados);
- f) Um prédio para escritório/administração, com aproximadamente 165 m²;
- g) Um almoxarifado/abrigo para sistema elétrico, com aproximadamente 50 m²;
- h) Poço, caixa d'água tipo torre, estábulo e duas pequenas coberturas rústicas.

Estado de conservação: De um modo geral, todas as edificações e benfeitorias necessitam, em menor ou maior grau, de reparos de naturezas diversas, que

variam de simples a importantes. A situação dos barracões é ruim, o menor está em mau estado, e o maior em péssimo estado de conservação.

Conforme detalhado no Anexo 1, reavalio as edificações e benfeitorias em **R\$ 895.286,93**.

3. TOTAL DA REAVALIAÇÃO (gleba + edificações e benfeitorias)

No estado em que se encontra, reavalio a integralidade do imóvel em **R\$ 1.495.000,00**, correspondendo a parte ideal penhorada (30%) a **R\$ 448.500,00**.

Para constar, lavrei o presente auto.

Assinado de forma digital por
FABRICIO LIMA PEREIRA:46086
Dados: 2024.06.19 11:14:04
-03'00'

Fabrcio Lima Pereira
Oficial de Justiça Avaliador Federal

ANEXO 1**Planilhas de Custo de Reprodução de Benfeitorias¹****a.1.) Casa principal – área útil (cerca de 120 m²).**

Para fins de avaliação, foi classificada no Padrão Baixo R-1 do Boletim Econômico – Abril de 2024 do SINDUSCON-SP², cujo custo de reprodução ou custo unitário básico (CUB) é de R\$ 1.922,27/m². Parâmetros avaliativos considerados – idade aparente: 30 anos; estado de conservação aparente: necessitando de reparos simples.

| OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR | | |
|---|------|---------------------------------|
| material de apoio para avaliação de bens e direitos | | |
| https://oficialavaliador.com.br | | |
| Cálculo do coeficiente e do fator de depreciação (cálculo simplificado) | | |
| NBR 14653-2:2011. Item 8.3.1.3 Depreciação física. O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica - por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável. | | |
| <i>t</i> (idade real ou aparente) | | 30 |
| <i>T</i> (vida útil referencial) | | 70 |
| Vida percentual | | 43% |
| Classe do estado de conservação | | E |
| Descrição | | Necessitando de reparos simples |
| <i>c</i> (coeficiente Heidecke) | | 18,100 |
| α (alfa, método Ross) | | 0,3061 |
| <i>d</i> (coeficiente Heidecke) | | 0,4317 |
| <i>K_d</i> (coeficiente de depreciação) | | -43,17% |
| <i>f_d</i> (fator de depreciação) | | 0,5683 |
| resíduo | | 10% |
| percentual depreciável | | 90% |
| Custo de reprodução da benfeitoria | | |
| Área construída (m²) | | 120,00 |
| Custo unitário básico | | 1.922,27 |
| Custo total de reprodução | R\$ | 230.672,40 |
| Depreciação calculada (parcela depreciável multiplicada pelo coeficiente de depreciação) | -R\$ | 89.626,11 |
| Custo total de reedificação | R\$ | 141.046,29 |

- 1 Fonte: <https://oficialavaliador.com.br/> – Projeto idealizado por Samuel Jesus de Oliveira, especialista em avaliação pericial de bens e direitos e Oficial de Justiça Avaliador Federal do TRT15.
- 2 Disponível em: <https://sindusconsp.com.br/download/boletim-economico-abril-2024-sem-desoneracao/>.

a.2.) Casa principal – varanda (cerca de 150 m²).

Para fins de avaliação, foi classificada no Padrão Baixo R-1 do Boletim Econômico – Abril de 2024 do SINDUSCON-SP, cujo custo de reprodução ou custo unitário básico (CUB) é de R\$ 1.922,27/m². No entanto, por se tratar apenas de varanda, foi utilizada a fração de 1/3 desse CUB, ou seja, R\$ 640,75. Parâmetros avaliativos considerados – idade aparente: 30 anos; estado de conservação aparente: necessitando de reparos simples.

| OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR | | |
|---|---------------------------------|-----------|
| material de apoio para avaliação de bens e direitos | | |
| https://oficialavaliador.com.br | | |
| Cálculo do coeficiente e do fator de depreciação (cálculo simplificado) | | |
| NBR 14653-2:2011. Item 8.3.1.3 Depreciação física. O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica - por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável. | | |
| t (idade real ou aparente) | | 30 |
| T (vida útil referencial) | | 70 |
| Vida percentual | | 43% |
| Classe do estado de conservação | | E |
| Descrição | Necessitando de reparos simples | |
| c (coeficiente Heidecke) | | 18,100 |
| α (alfa, método Ross) | | 0,3061 |
| d (coeficiente Heidecke) | | 0,4317 |
| k _d (coeficiente de depreciação) | | -43,17% |
| f _d (fator de depreciação) | | 0,5683 |
| resíduo | | 10% |
| percentual depreciável | | 90% |
| Custo de reprodução da benfeitoria | | |
| Área construída (m²) | | 150,00 |
| Custo unitário básico | | 640,75 |
| Custo total de reprodução | R\$ | 96.112,50 |
| Depreciação calculada (parcela depreciável multiplicada pelo coeficiente de depreciação) | -R\$ | 37.343,83 |
| Custo total de reedificação | R\$ | 58.768,67 |

b) Casas secundárias geminadas – área útil (cerca de 150 m²).

Para fins de avaliação, foram classificadas no Padrão Baixo R-1 do Boletim Econômico – Abril de 2024 do SINDUSCON-SP, cujo custo de reprodução ou custo unitário básico (CUB) é de R\$ 1.922,27/m². Parâmetros avaliativos considerados – idade aparente: 45 anos; estado de conservação aparente: necessitando de reparos importantes.

| OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR | | |
|---|------|-------------------------------------|
| material de apoio para avaliação de bens e direitos | | |
| https://oficialavaliador.com.br | | |
| Cálculo do coeficiente e do fator de depreciação (cálculo simplificado) | | |
| NBR 14653-2:2011. Item 8.3.1.3 Depreciação física. O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica - por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciable. | | |
| <i>t</i> (idade real ou aparente) | | 45 |
| <i>T</i> (vida útil referencial) | | 70 |
| Vida percentual | | 64% |
| Classe do estado de conservação | | G |
| Descrição | | Necessitando de reparos importantes |
| <i>c</i> (coeficiente Heidecke) | | 52,600 |
| <i>α</i> (alfa, método Ross) | | 0,5281 |
| <i>d</i> (coeficiente Heidecke) | | 0,7763 |
| <i>k_a</i> (coeficiente de depreciação) | | -77,63% |
| <i>f_a</i> (fator de depreciação) | | 0,2237 |
| resíduo | | 10% |
| percentual depreciable | | 90% |
| Custo de reprodução da benfeitoria | | |
| Área construída (m²) | | 150,00 |
| Custo unitário básico | | 1.922,27 |
| Custo total de reprodução | R\$ | 288.340,50 |
| Depreciação calculada (parcela depreciable multiplicada pelo coeficiente de depreciação) | -R\$ | 201.455,12 |
| Custo total de reedificação | R\$ | 86.885,38 |

- **Observações:** Tendo em vista a rusticidade estrutural da varanda com cerca de 40 m² existente junto às casas geminadas, reputo absorvido seu valor pelo valor total da reavaliação do imóvel.

c) Quiosque para lazer (cerca de 110 m²).

Para fins de avaliação, foi classificado no Padrão Baixo R-1 do Boletim Econômico – Abril de 2024 do SINDUSCON-SP, cujo custo de reprodução ou custo unitário básico (CUB) é de R\$ 1.922,27/m². No entanto, por se tratar apenas de quiosque, foi utilizada a fração de 1/3 desse CUB, ou seja, R\$ 640,75. Parâmetros avaliativos considerados – idade aparente: 40 anos; estado de conservação aparente: necessitando de reparos importantes.

| OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR | | | |
|---|------|--|-------------------------------------|
| material de apoio para avaliação de bens e direitos | | | |
| https://oficialavaliador.com.br | | | |
| Cálculo do coeficiente e do fator de depreciação (cálculo simplificado) | | | |
| NBR 14653-2:2011. Item 8.3.1.3 Depreciação física. O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica - por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciable. | | | |
| t (idade real ou aparente) | | | 40 |
| T (vida útil referencial) | | | 70 |
| Vida percentual | | | 57% |
| Classe do estado de conservação | | | G |
| Descrição | | | Necessitando de reparos importantes |
| c (coeficiente Heidecke) | | | 52,600 |
| α (alfa, método Ross) | | | 0,4490 |
| d (coeficiente Heidecke) | | | 0,7388 |
| K _d (coeficiente de depreciação) | | | -73,88% |
| f _d (fator de depreciação) | | | 0,2612 |
| resíduo | | | 10% |
| percentual depreciable | | | 90% |
| Custo de reprodução da benfeitoria | | | |
| Área construída (m²) | | | 110,00 |
| Custo unitário básico | | | 640,75 |
| Custo total de reprodução | R\$ | | 70.482,50 |
| Depreciação calculada (parcela depreciable multiplicada pelo coeficiente de depreciação) | -R\$ | | 46.866,26 |
| Custo total de reedificação | R\$ | | 23.616,24 |

d) Barracão 1 (cerca de 790 m²).

Para fins de avaliação, foi classificado no Padrão GI do Boletim Econômico – Abril de 2024 do SINDUSCON-SP, cujo custo de reprodução ou custo unitário básico (CUB) é de R\$ 1.118,72/m². Esse indicador, porém, é aplicado precipuamente para edificações em alvenaria, e o barracão em questão tem natureza bastante simples, construído em estrutura metálica, coberto com telhas metálicas simples, sem fechamentos laterais, contendo apenas um pequeno bloco em alvenaria (refeitório, almoxarifado e sanitários). Por esse motivo, o indicador acima foi usado como referência e foi adotada na avaliação a fração de 1/2 dele, ou seja, R\$ 559,36/m². Parâmetros avaliativos considerados – idade aparente: 40 anos; estado de conservação aparente: mau estado, necessitando de reparos importantes.

| OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR | | |
|---|------|-------------------------------------|
| material de apoio para avaliação de bens e direitos | | |
| https://oficialavaliador.com.br | | |
| Cálculo do coeficiente e do fator de depreciação (cálculo simplificado) | | |
| NBR 14653-2:2011. Item 8.3.1.3 Depreciação física. O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica - por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável. | | |
| <i>t</i> (idade real ou aparente) | | 40 |
| <i>T</i> (vida útil referencial) | | 60 |
| Vida percentual | | 67% |
| Classe do estado de conservação | | G |
| Descrição | | Necessitando de reparos importantes |
| <i>c</i> (coeficiente Heidecke) | | 52,600 |
| <i>α</i> (alfa, método Ross) | | 0,5556 |
| <i>d</i> (coeficiente Heidecke) | | 0,7893 |
| <i>k_d</i> (coeficiente de depreciação) | | -78,93% |
| <i>f_d</i> (fator de depreciação) | | 0,2107 |
| resíduo | | 5% |
| percentual depreciável | | 95% |
| Custo de reprodução da benfeitoria | | |
| Área construída (m²) | | 790,00 |
| Custo unitário básico | | 559,36 |
| Custo total de reprodução | R\$ | 441.894,40 |
| Depreciação calculada (parcela depreciável multiplicada pelo coeficiente de depreciação) | -R\$ | 331.361,88 |
| Custo total de reedificação | R\$ | 110.532,52 |

e) Barracão 2 (cerca de 5.500 m²).

Para fins de avaliação, foi classificado no Padrão GI do Boletim Econômico – Abril de 2024 do SINDUSCON-SP, cujo custo de reprodução ou custo unitário básico (CUB) é de R\$ 1.118,72/m². Esse indicador, porém, é aplicado precipuamente para edificações em alvenaria, e o barracão em questão tem natureza bastante simples, construído em estrutura metálica, coberto em parte com telhas metálicas simples e em parte com telhas de fibrocimento, sem fechamentos laterais, contendo apenas um pequeno bloco em alvenaria (vestiários/sanitários da antiga cerâmica) e dois fornos industriais desativados. Por esse motivo, o indicador acima foi usado como referência e foi adotada na avaliação a fração de 1/2 dele, ou seja, R\$ 559,36/m². Parâmetros avaliativos considerados – idade aparente: 50 anos; estado de conservação aparente: péssimo estado, necessitando de reparos importantes e transitando para edificação sem valor.

| OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR | | |
|---|------|--|
| material de apoio para avaliação de bens e direitos | | |
| https://oficialavaliador.com.br | | |
| Cálculo do coeficiente e do fator de depreciação (cálculo simplificado) | | |
| NBR 14653-2:2011. Item 8.3.1.3 Depreciação física. O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica - por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável. | | |
| <i>t (idade real ou aparente)</i> | | 50 |
| <i>T (vida útil referencial)</i> | | 60 |
| <i>Vida percentual</i> | | 83% |
| <i>Classe do estado de conservação</i> | | H |
| <i>Descrição</i> | | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor |
| <i>c (coeficiente Heidecke)</i> | | 75,200 |
| <i>α (alfa, método Ross)</i> | | 0,7639 |
| <i>d (coeficiente Heidecke)</i> | | 0,9414 |
| <i>k_d (coeficiente de depreciação)</i> | | -94,14% |
| <i>f_d (fator de depreciação)</i> | | 0,0586 |
| <i>resíduo</i> | | 5% |
| <i>percentual depreciável</i> | | 95% |
| Custo de reprodução da benfeitoria | | |
| <i>Área construída (m²)</i> | | 5.500,00 |
| <i>Custo unitário básico</i> | | 559,36 |
| <i>Custo total de reprodução</i> | R\$ | 3.076.480,00 |
| <i>Depreciação calculada (parcela depreciável multiplicada pelo coeficiente de depreciação)</i> | -R\$ | 2.751.518,25 |
| <i>Custo total de reedificação</i> | R\$ | 324.961,75 |

• **Observações:** Esse barracão encontra-se em péssimo estado de conservação. O telhado está bastante deteriorado e há diversos pontos em que as estruturas metálicas cederam ou estão cedendo. Os dois fornos existentes no barracão, um principal (tipo contínuo/túnel) e outro secundário (tipo abóboda), estão desativados. Segundo o Sr. Florêncio Zago Villa, coproprietário do imóvel, o barracão está “condenado” e a reativação do forno principal é inviável.

f) Prédio para escritório/administração (cerca de 165 m²).

Para fins de avaliação, foi classificado no Padrão Baixo R-1 do Boletim Econômico – Abril de 2024 do SINDUSCON-SP, cujo custo de reprodução ou custo unitário básico (CUB) é de R\$ 1.922,27/m². Trata-se de prédio contendo 2 salas, copa/cozinha, banheiro e 2 depósitos, onde funcionava a área administrativa da antiga cerâmica. Parâmetros avaliativos considerados – idade aparente: 40 anos; estado de conservação aparente: necessitando de reparos simples a importantes.

| OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR | | |
|---|---|------------|
| material de apoio para avaliação de bens e direitos | | |
| https://oficialavaliador.com.br | | |
| Cálculo do coeficiente e do fator de depreciação (cálculo simplificado) | | |
| NBR 14653-2:2011. Item 8.3.1.3 Depreciação física. O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica - por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciable. | | |
| <i>t</i> (idade real ou aparente) | | 40 |
| <i>T</i> (vida útil referencial) | | 70 |
| Vida percentual | | 57% |
| Classe do estado de conservação | | F |
| Descrição | Necessitando de reparos simples a importantes | |
| <i>c</i> (coeficiente Heidecke) | | 33,200 |
| <i>α</i> (alfa, método Ross) | | 0,4490 |
| <i>d</i> (coeficiente Heidecke) | | 0,6319 |
| <i>k_d</i> (coeficiente de depreciação) | | -63,19% |
| <i>f_d</i> (fator de depreciação) | | 0,3681 |
| resíduo | | 10% |
| percentual depreciable | | 90% |
| Custo de reprodução da benfeitoria | | |
| Área construída (m²) | | 165,00 |
| Custo unitário básico | | 1.922,27 |
| Custo total de reprodução | R\$ | 317.174,55 |
| Depreciação calculada (parcela depreciable multiplicada pelo coeficiente de depreciação) | -R\$ | 180.385,58 |
| Custo total de reedição | R\$ | 136.788,97 |

g) Almojarifado/abrigo para sistema elétrico (cerca de 50 m²).

Para fins de avaliação, foi classificado no Padrão Baixo R-1 do Boletim Econômico – Abril de 2024 do Sinduscon-SP, cujo custo de reprodução ou custo unitário básico (CUB) é de R\$ 1.922,27/m². No entanto, trata-se de estrutura de natureza simples, motivo pelo qual foi utilizado para avaliação o valor referente a 1/3 desse valor, ou seja, R\$ 640,75/m². Parâmetros avaliativos considerados – idade aparente: 30 anos; estado de conservação aparente: necessitando de reparos importantes.

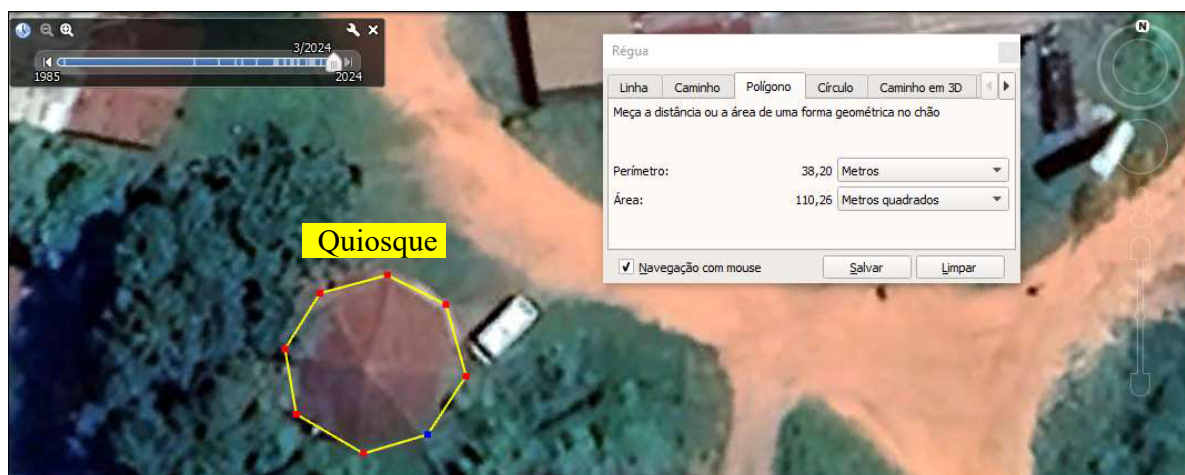
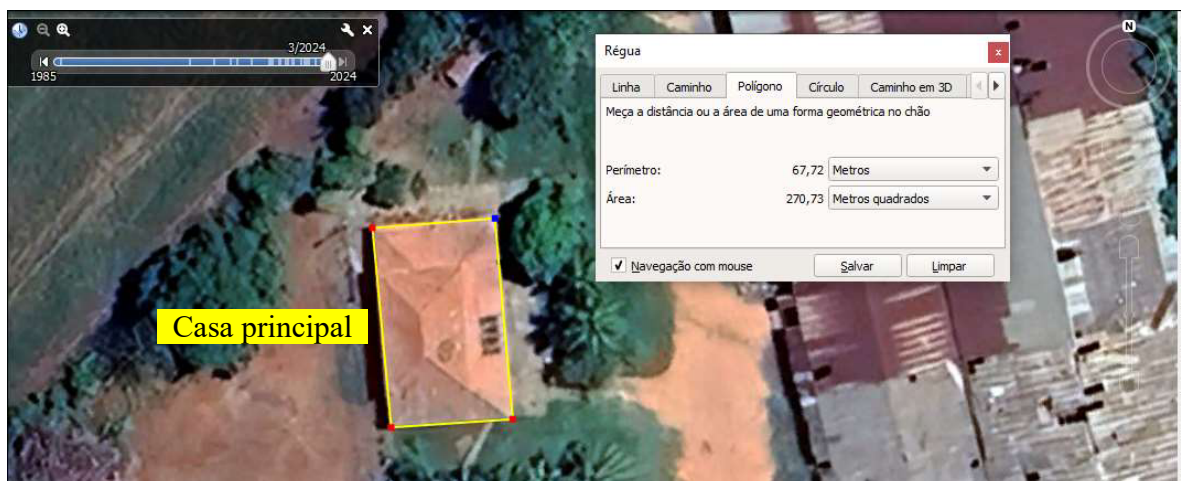
| OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR | | |
|---|------|-------------------------------------|
| material de apoio para avaliação de bens e direitos | | |
| https://oficialavaliador.com.br | | |
| Cálculo do coeficiente e do fator de depreciação (cálculo simplificado) | | |
| NBR 14653-2:2011. Item 8.3.1.3 Depreciação física. O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica - por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável. | | |
| <i>t</i> (idade real ou aparente) | | 30 |
| <i>T</i> (vida útil referencial) | | 70 |
| Vida percentual | | 43% |
| Classe do estado de conservação | | G |
| Descrição | | Necessitando de reparos importantes |
| <i>c</i> (coeficiente Heidecke) | | 52,600 |
| <i>α</i> (alfa, método Ross) | | 0,3061 |
| <i>d</i> (coeficiente Heidecke) | | 0,6711 |
| <i>k_d</i> (coeficiente de depreciação) | | -67,11% |
| <i>f_d</i> (fator de depreciação) | | 0,3289 |
| resíduo | | 10% |
| percentual depreciável | | 90% |
| Custo de reprodução da benfeitoria | | |
| Área construída (m²) | | 50,00 |
| Custo unitário básico | | 640,75 |
| Custo total de reprodução | R\$ | 32.037,50 |
| Depreciação calculada (parcela depreciável multiplicada pelo coeficiente de depreciação) | -R\$ | 19.350,39 |
| Custo total de reedificação | R\$ | 12.687,11 |

h) Outras benfeitorias: poço, caixa d'água tipo torre, estábulo e duas coberturas rústicas, cujos valores reputo absorvidos pelo valor total da reavaliação do imóvel.

| SOMATÓRIO DAS EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS | |
|--|----------------|
| Edificação/Benfeitoria | Valor estimado |
| a.1.) | R\$ 141.046,29 |
| a.2.) | R\$ 58.768,67 |
| b) | R\$ 86.885,38 |
| c) | R\$ 23.616,24 |
| d) | R\$ 110.532,52 |
| e) | R\$ 324.961,75 |
| f) | R\$ 136.788,97 |
| g) | R\$ 12.687,11 |
| Valor total | R\$ 895.286,93 |

ANEXO 2

Imagens aéreas do imóvel¹



¹ Fonte: <https://www.google.com.br/earth/>.

