

JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE ITUAÇU/BAHIA
AÇÃO EXECUÇÃO FISCAL
PROCESSO: n. 0000299-02.2010.8.05.0134
EXEQUENTE: O ESTADO DA BAHIA
EXECUTADO: COMERCIAL DE TINTAS HIDRA COLLOR LTDA – ME

AVALIAÇÃO



Foto 01 - Google Earth



Foto 02 - Entrada do imóvel

Valor do Terreno do imóvel: Em razão de não localizar, para comparação, terrenos postos à venda com as mesmas características do terreno do imóvel avaliando, estimo o valor do imóvel em R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil reais).

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS AVERBADAS



Foto 03 - Galpão 01, frente



Foto 04 – Galpão 01, lateral



Foto 05 – Galpão 01, fundo

Galpão nº 01 - Galpão de 300 m², de cobertura metálica, com telhas de aço zincado, fechado parcialmente, na frente e nas laterais com alvenaria dobrada e telhas zincadas e com fundo aberto; com piso em concreto. Galpão em estado de conservação regular, necessitando de reparos. Considerando tratar-se de uma construção parcialmente aberta nas laterais, abati 20% no valor da benfeitoria em estado novo.

Valor Galpão 01

DADOS DE ENTRADA	
Idade real (fator x)	23
Vida útil (fator n)	70
Valor da benfeitoria, em estado de novo (R\$)	240.000,00
Valor depreciável (fator Vd)	192.000,00
Valor residual (20% de Vd)	48.000,00
Ross (fator α)	0,2183
Heidecke (fator c)	0,5260
Depreciação total (fator D)	120.855,89
Valor da benfeitoria, depreciada (R\$)	119.144,11

DEFINIÇÕES
Período decorrido entre a data que a construção foi concluída e a data da avaliação.
Período decorrido entre a data em que a construção foi concluída e o momento em que deixa de ser utilizado, devido à necessidade de manutenção de grande monta (Tabela 1).
Valor necessário e suficiente para a construção de uma réplica da benfeitoria, em estado novo, sem considerar o valor do terreno (obtido pelo método da quantificação do custo).
É o valor da benfeitoria em estado de novo, menos o seu valor residual.
Estima-se em 20% o valor residual de uma benfeitoria urbana. Corresponde ao valor de demolição de reaproveitamento de parte dos materiais no fim da sua vida útil.
Coeficiente de Ross.
Coeficiente de Heidecke (Tabela 2).
Valor de depreciação da benfeitoria.
Valor de reedificação da benfeitoria, considerando a sua depreciação.
ATENÇÃO!
O RESULTADO FINAL ESTÁ INDICADO NA CÉLULA VERDE
ALTERAR SOMENTE AS CÉLULAS EM AMARELO
NÃO PODEMOS DEPRECIAR TERRENOS

TABELA 1 - Vida Útil dos Imóveis	
TIPO DE IMÓVEL	VIDA ÚTIL
Apartamentos	60
Bancos	70
Casas de Alvenaria	65
Casas de Madeira	45
Hotéis	50
Lojas	70
Teatros	50
Armazéns	75
Fábricas	50
Construções Rurais	60
Garagens	60
Edifícios Escritórios	70
Galpões	70
Silos	75

TABELA 2 - Coeficientes de Heidecke			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO	REF.	COEF. C
Novo - não sofreu nem necessita de reparos	Ótimo	a	0,0000
	Muito Bom	b	0,0032
Regular - requereu ou sofreu reparos	Bom	c	0,0252
	Intermediário	d	0,0809
Requer reparos simples	Regular	e	0,1810
	Deficiente	f	0,3320
Requer reparos importantes	Mau	g	0,5260
	Muito Mau	h	0,7520
Sem valor - valor de demolição (residual)	Demolição	i	1,0000



Foto 06 – Galpão 02, frente



Foto 07 – Galpão 02, lateral



Foto 08 – Galpão 02, fundo

Galpão nº 02 - Galpão com 330 m², coberto com telhas amianto, fechado lateralmente com alvenaria dobrada e piso em cerâmica, necessitando de reparos e em estado de conservação regular.

Valor Galpão 02

DADOS DE ENTRADA	
Idade real (fator x)	23
Vida útil (fator n)	70
Valor da benfeitoria, em estado de novo (R\$)	330.000,00
Valor depreciável (fator Vd)	264.000,00
Valor residual (20% de Vd)	66.000,00
Ross (fator α)	0,2183
Heidecke (fator c)	0,1810
Depreciação total (fator D)	94.976,45
Valor da benfeitoria, depreciada (R\$)	235.023,55



Foto 09– Galpão 03, frente



Foto 10 – Galpão 03, lateral

Galpão nº 03 - Um galpão com 150m², coberto com telhas de amianto, fechado lateralmente com alvenaria dobrada e piso acimentado, em mau estado de conservação.

Valor Galpão 03

DADOS DE ENTRADA	
Idade real (fator x)	23
Vida útil (fator n)	70
Valor da benfeitoria, em estado de novo (R\$)	105.000,00
Valor depreciável (fator Vd)	84.000,00
Valor residual (20% de Vd)	21.000,00
Ross (fator α)	0,2183
Heidecke (fator c)	0,5260
Depreciação total (fator D)	52.874,45
Valor da benfeitoria, depreciada (R\$)	52.125,55



Foto 11 – Galpão 04, frente



Foto 12 – Galpão 04, lateral



Foto 13 – Galpão 04, fundo

Galpão 04 - Um galpão industrial com 300m², composto por pavimento com ampla área de produção e laboratório e uma sala destinada a manutenção de equipamentos, em estado regular de conservação.

Valor Galpão 04

DADOS DE ENTRADA	
Idade real (fator x)	23
Vida útil (fator n)	70
Valor da benfeitoria, em estado de novo (R\$)	300.000,00
Valor depreciável (fator Vd)	240.000,00
Valor residual (20% de Vd)	60.000,00
Ross (fator α)	0,2183
Heidecke (fator c)	0,1810
Depreciação total (fator D)	86.342,23
Valor da benfeitoria, depreciada (R\$)	213.657,77



Foto 14 – Escritório

Escritório - Edificação com 50m², coberto com telhas de amianto, fechado lateralmente com alvenaria rebocada e piso acimentado, em estado de conservação regular (deficiente), necessitando de reparos.

Valor Escritório

DADOS DE ENTRADA	
Idade real (fator x)	23
Vida útil (fator n)	65
Valor da benfeitoria, em estado de novo (R\$)	60.000,00
Valor depreciável (fator Vd)	48.000,00
Valor residual (20% de Vd)	12.000,00
Ross (fator α)	0,2395
Heidecke (fator c)	0,5260
Depreciação total (fator D)	30.697,71
Valor da benfeitoria, depreciada (R\$)	29.302,29

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO AVERBADAS



Foto 15 – Galpão inacabado

Galpão inacabado, o qual, por não haver nos autos, informações da metragem, para aplicação do método evolutivo de avaliação, estimo o seu valor em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).



Foto 16 – Oficina

Oficina – Edificação que, por não haver nos autos informações da metragem, para aplicação do método evolutivo de avaliação, estimo o seu valor em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Valor do terreno do imóvel	R\$ 50.000,00
Valor do Galpão 01	R\$ 119.144,11
Valor do Galpão 02	R\$ 235.023,55
Valor do Galpão 03	R\$ 52.125,55
Valor do Galpão 04	R\$ 213.657,77
Valor do Escritório	R\$ 29.302,29
Valor Galpão parcialmente coberto	R\$ 60.000,00
Valor da Oficina	R\$ 15.000,00
Valor do imóvel	R\$ 774.253,27

Diante do exposto, avalio o imóvel de matrícula nº 1.901. fls. 158 do Livro 2-H de Registro de Imóveis desta Comarca de Ituaçu-BA, datado de 09 de julho de 1995, na importância de R\$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil reais).

**ZILENE MOREIRA
MENDES
GUIMARAES:8035
806**

Assinado digitalmente por ZILENE MOREIRA
MENDES GUIMARAES:8035806
DN: CN=ZILENE MOREIRA MENDES
GUIMARAES:8035806, OU=SERVIDOR,
O=Tribunal de Justiça da Bahia - TJ/BA, OU=Cert,
OU=Institucional - A3, OU=Certificado Digital,
OU=Revistaquaseletronica, OU=Autoridade
Certificadora da Justiça - AC-JUS, O=ICP-Brasil,
C=BR
Pessoa: Eu sou o autor deste documento
Data: 02/08/2025 15:33
Versão PDFX: 1.4.13

Zilene Moreira Mendes Guimarães
Oficial de Justiça Avaliadora
Cad. 803.580/6