

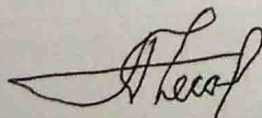
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA  
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP.

Processo Físico nº: 0027179-75.2009.8.26.0071.  
Classe Assunto: Execução de Título Extrajudicial.  
Exequente: Banco Bradesco SA.  
Executado: Osvaldir Aparecido Passarelli.

**Antonio Zeca Filho**, engenheiro civil, CREA 0600364729, na qualidade de perito nomeado, conforme r. despacho de fls. 329, para atuar nos autos do processo em epígrafe, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente, a presença de **Vossa Excelência** para apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO** e, requerer a sua juntada aos autos.

**Termos em que,  
Pede Deferimento.**

**Bauru, 23 de maio 2017.**



**Eng. Antonio Zeca Filho  
Perito Judicial**





# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## 1. INTRODUÇÃO

O presente feito trata-se de **Execução de Título Extrajudicial – Cédula de Crédito Bancário** promovido por **Banco Bradesco AS.**, em face de **Oswaldir Aparecido Passarelli**.

Este **Laudo** tem como objetivo, avaliar os bens penhorados conforme Termo de Penhora de fls. 260/261, melhor descrito e caracterizado nas **Matriculas correspondentes, a saber:**

**Imóvel 01 – Matrícula nº 18.540 do 2º CRI de Bauru - SP.**

**Imóvel 02 – Matrícula nº 9.009 do 2º CRI de Bauru - SP.**

**Imóvel 03 – Matrícula nº 12.945 do 1º CRI de Bauru - SP.**

### DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

#### **Imóvel 01. Matrícula 18.540 (fls. 236)**

UM TERRENO situado no lado par, quarteirão 1, da rua IV, distante 36,00 metros da esquina com o Play Lot III, correspondente ao lote 17, da quadra 5, do Jardim Pagani, desta cidade, cadastrado na Prefeitura sob nº 4/808/17, com área de 300,00 metros quadrados, medindo 12,00 metros de frente e de fundos, por 25,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada rua IV; de um lado com o lote 16; de outro com o lote 18; e nos fundos com o lote 28.

#### **Imóvel 02. Matrícula 9.009 (fls. 237)**

Um lote de terreno, sem benfeitorias, sob nº 08, da quadra "V", do loteamento Eldorado, cadastrado na P.M. sob nº E4/3371/008 medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 25,00 metros de cada lado, com área de 250,00 m<sup>2</sup>, confrontando pela frente com a rua III; de um lado com o lote 07; do outro lado com o lote 09 e nos fundos com o lote 22.

#### **Imóvel 03. Matrícula 12.945 (fls. 238)**

O LOTE DE TERRENO, sem benfeitoria, de domínio pleno, sob nº 25 (vinte e cinco), da quadra B-1, do loteamento denominado Parque Santa Rita, desta cidade, 1º subdistrito, município, comarca e zona da 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área de 250,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, e 25,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, e que confronta: pela frente com a rua III, quarteirão 5, lado par, distante 90,00 metros de uma viela sem denominação; de um lado com o lote 24; de outro com o lote 26, e nos fundos com o lote 10.





## 2. METODOLOGIA

O presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** será desenvolvido segundo os métodos e técnicas, preconizados por Normas da Associação Brasileira de Normas Técnica (ABNT) e literaturas aprovadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE), conforme citações a seguir:

- a) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1 - Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro. 2001. 10p.
- b) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2 - Imóveis urbanos. Rio de Janeiro. 2004. 34p.
- c) FIKER, J. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos / José Fiker – 1 ed. : São Paulo : Pini 2001. 131p.
- d) MOREIRA, A. L. Princípios de Engenharia de Avaliações / Eng. Alberto Lélío Moreira – 3ª ed. São Paulo: Pini 1994. 379p.

### 2.1. MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme item 8.2.4 – **Método Evolutivo**, da NBR 14653-2: 2004, a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VC) \cdot FC$$

Onde:

VI = valor do imóvel, em reais.

VT = valor do terreno, em reais.

VC = valor da construção, em reais.

FC = fator de comercialização.

**Para aplicação do método evolutivo exige-se que:**

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo de custo ou pelo método da quantificação de custo;





- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

## 2.2. APLICADA AO TERRENO

O método mais recomendável para avaliação de terrenos urbanos é o "**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**", através do qual é identificado o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Considerando ser um **Método Comparativo**, é essencial que as amostras coletadas tenham perfeitas identificações com o bem avaliando, o que, na maior parte das vezes isto não ocorre.

O método comparativo consiste basicamente no tratamento estatísticos de dados de mercado obtidos mediante pesquisa de imóveis similares e, portanto, comparáveis ao imóvel avaliando.

Para que o processo de comparação se efetive, numa condição estatisticamente consistente, os elementos (imóveis) que se situam fora de um limite de confiança, previamente definido, deverão ser descartados, numa operação denominada de "**saneamento da amostra por exclusão dos elementos suspeitos**"

A operacionalização do método comparativo se desenvolve com base nos valores dos imóveis pesquisados (terrenos) depois de devidamente "**homogeneizados**". A "**homogeneização**" é um processo pelo qual, os valores pesquisados, são transformados de modo a serem corrigidos as "**diferenças**" entre eles e o imóvel avaliando; de sorte que, procura-se determinar, a partir de banco de dados coletados, uma base média de preço que seria aplicável ao imóvel avaliando.

Considerando que o trabalho de avaliação será desenvolvido através de metodologia adequada e que serão atendidos os requisitos prescritos em Normas Técnicas, quanto a coleta de dados, qualidade da amostra (idoneidade das fontes de informações, sua atualidade, semelhança com o imóvel avaliando, número de elementos maior ou igual a 6), tratamento estatístico dos elementos e homogeneização dos dados, pode-se considerar que a avaliação do terreno apresenta nível de rigor **normal**.





Tendo sido realizado a pesquisa de mercado de terrenos transacionados ou em ofertas, aqui considerado o preço a vista, essas amostras serão homogêneas, individualmente, através dos fatores de homogeneização, segundo a seguinte expressão:

$$V_{uh} = V_{up} \times F_f \times C_p \times C_f \times F_{tr} \times F_{top} \times C_s \times C_e \times C_M$$

onde:

$V_{uh}$  = valor unitário homogeneizado do terreno, R\$/m<sup>2</sup>

$V_{up}$  = valor unitário pesquisado do terreno, R\$/m<sup>2</sup>

$F_f$  = fator de fonte

$C_p$  = coeficiente de profundidade

$C_f$  = coeficiente de frente ou testada.

$F_{tr}$  = coeficiente de transposição

$F_{top}$  = Fator topográfico

$C_s$  = coeficiente de superfície

$C_e$  = coeficiente de esquina

$C_M$  = Coeficiente de melhoramento público

### DETALHAMENTO DOS FATORES

- Correção da elasticidade da informação pelo fator de fonte;  
**Nota:** Este fator, comumente chamado de fator fonte ( $F_f$ ) poderá variar de 0,90 até 1,00, ou seja de 10% até 0%, segundo o mercado local.
- coeficiente de profundidade ( $C_p$ );  
**Nota:**  
Para lotes com profundidade equivalente ( $P_e$ ), compreendida entre a profundidade mínima ( $P_{mi}$ ) e a profundidade máxima ( $P_{ma}$ ),  $C_p = 1,00$ .  
1. Para lotes com profundidade equivalente ( $P_e$ ), compreendida entre a profundidade mínima recomendada para o local ( $P_{mi}$ ) e a metade dessa profundidade mínima,  $C_p = (P_{mi} / P_e)^{0,5}$ .  
2. Para lotes com profundidade equivalente ( $P_e$ ), compreendida entre a profundidade máxima recomendada para o local ( $P_{ma}$ ) e o dobro dessa profundidade máxima,  $C_p = (P_e / P_{ma})^{0,5}$ .
- coeficiente de frente ( $C_f$ );  
**Nota:**  
A frente do lote vai atuar como fator valorizante se for maior que a de referência e desvalorizante se for menor que a frente padrão, segundo a seguinte expressão matemática.  
 $C_f = (F_r / F_e)^{0,25}$ .
- fator de transposição ( $F_{tr}$ );





**Nota:**

Quando se transpões certo elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor unitário é corrigido pelo fator de transposição, determinado pela relação:

$$F_{tr} = (I_a / I_p)$$

Onde:

$I_a$  = Índice do local onde se situa o avaliando (ou índice fiscal)

$I_p$  = Índice do local onde se situa o elemento pesquisado (ou índice fiscal)

- fator de topografia ( $F_{top}$ ), conforme valores tabelados.

**Nota:**

Situação paradigma = 1,0 (terreno planos), demais situações são tabelados.

- coeficiente de superfície ( $C_s$ );

**Nota:**

Situação paradigma = 1,0 (terreno seco), demais situações são tabelados.

- coeficiente de esquina ( $C_e$ )

**Nota:** p/ meio de quadra e de esquina ou várias frentes localizados nas zonas de residências isoladas, não deverão ter valorização pelo acréscimo de outra frente, a menos que condições especiais a justifiquem, neste caso = 1.

- Coeficiente de melhoramento ( $C_M$ ).

**Nota:**

Situação paradigma = 1,0 (terreno com todos os melhoramentos públicos), demais situações são tabelados.

Uma vez calculado o valor homogeneizado das amostras coletadas, calcula-se a Média Aritmética, e, em seguida a Média Saneada ( $M_s$ ), contida no intervalo de confiança de 30% para mais e para menos. O resultado desse cálculo representa o valor unitário de terreno ( $V_u$ ).

$$V_u = M_s$$

$V_u$  = Valor unitário do terreno, R\$/m<sup>2</sup>

O valor do terreno será calculado segundo a expressão:

$$V_T = V_u \times A_T$$

$V_T$  = valor do terreno em R\$

$A_T$  = área do terreno em (m<sup>2</sup>)

### 2.3. APLICADA À CONSTRUÇÃO

Adotou-se O Método de Reprodução, baseado na literatura de FIKER, J. - Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos / José Fiker. - 3. ed. : São Paulo : Pini, 2008.

Para o cálculo do valor de reprodução da construção (VC), será usada a tabela de Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, (CUB), publicada mensalmente pelo Sinduscon/SP.- Padrão R8-N. Doc. 01.





O Padrão R8N deve ser corrigido levando-se em conta os seguintes parâmetros: Classe – Grupo – Padrão – Intervalo de Valores, conforme Tabela 3 – IBAPE. Doc. 02.

Para o cálculo do valor de reprodução da benfeitoria, (VB), será aplicado sobre o (CUB – Padrão R8N), o seguintes fator:

- $F_{oc}$  = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, para levar em conta a depreciação, conforme o método combinado de ROSS-HEIDECKE.

O fator  $F_{oc}$  é determinado pela seguinte expressão:

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

Onde:

$R$  = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1. Doc. 03

$K$  = coeficiente de Ross-Heidecke, encontrado na Tabela 2. Doc. 04

O valor da construção (VC) será calculado pela seguinte expressão:

$$VC = CUB (R8N corrigido) \times A_E \times F_{oc} \text{ valor em reais.}$$

Onde:

$VC$  = valor da construção, em reais.

$CUB$  = Custo Unitário Básico.

$A_E$  = Área construída, em  $m^2$ .

$F_{oc}$  = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, para levar em conta a depreciação, conforme o método combinado de ROSS-HEIDECKE.

### 3. VISTORIA

Inicialmente realizamos no dia 16.05.2017 diligência junto à Prefeitura Municipal, na Secretaria de Planejamento, para localização dos imóveis descritos nas Matrículas Nº 12.945 (Parque Santa Rita) e nº 9.009 (Loteamento Eldorado). No dia seguinte, 17.05.2017, iniciamos a vistoria nos imóveis objetos dessa ação.





344

### 3.1. LOCALIZAÇÃO E INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS.

#### 3.1.1. DO IMÓVEL 01. MATRÍCULA 18.540 (FLS. 236).

De acordo com o Cadastro Físico Imobiliário da Prefeitura o lote de terreno descrito nessa matrícula (nº 18.540) recebeu o nº 17 da quadra 808 do setor 4, foi unificado ao lote nº 18. Com essa unificação o lote nº 17 passou a ter as seguintes dimensões: 24,00m de frente e de fundos por 25,00m de cada lado, da frente aos fundos, encerrando uma área total de 600,00m<sup>2</sup>. Na vistoria realizada constatou-se a construção de um prédio escolar, com dois pavimentos, edificado sobre a área de terrenos unificados. Nesse prédio está instalada a Escola Engler, recebendo o nº 1-84 pela Rua José Maurício de Almeida. Na informação do IPTU consta como compromissário o Sr. Odacir Donida Junior, CPF nº 067.778.778-27, e, como proprietário o Sr. Osvaldir Aparecido Passarelli (réu).



#### PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

Secretaria de Economia e Finanças  
Departamento de Arrecadação Tributária

#### ATESTADO DE VALOR VENAL

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 1561192

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA JOSE MAURICIO DE ALMEIDA, 1-80, identificação municipal 040808017, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - compromissário: **ODACYR DONIDA JUNIOR - CPF/CNPJ: 067.778.778-27** - proprietário: **OSVALDIR APARECIDO PASSARELLI - CPF/CNPJ: 514.594.188-91**.

Valor Venal referente ao Exercício de 2017	
Área Territorial:	600,00 m <sup>2</sup>
Área Construída:	384,84 m <sup>2</sup>
Valor Venal Territorial:	R\$ 226.722,00
Valor Venal Predial:	R\$ 478.812,83
Valor Venal Total:	R\$ 705.534,83
Valor mínimo de referência para ITBI:	R\$ 705.534,83

Os valores acima referem-se exclusivamente à base de cálculo do IPTU e não se presta para o efeito de desmembramento de lotes.

Documento emitido em 19/05/2017





349

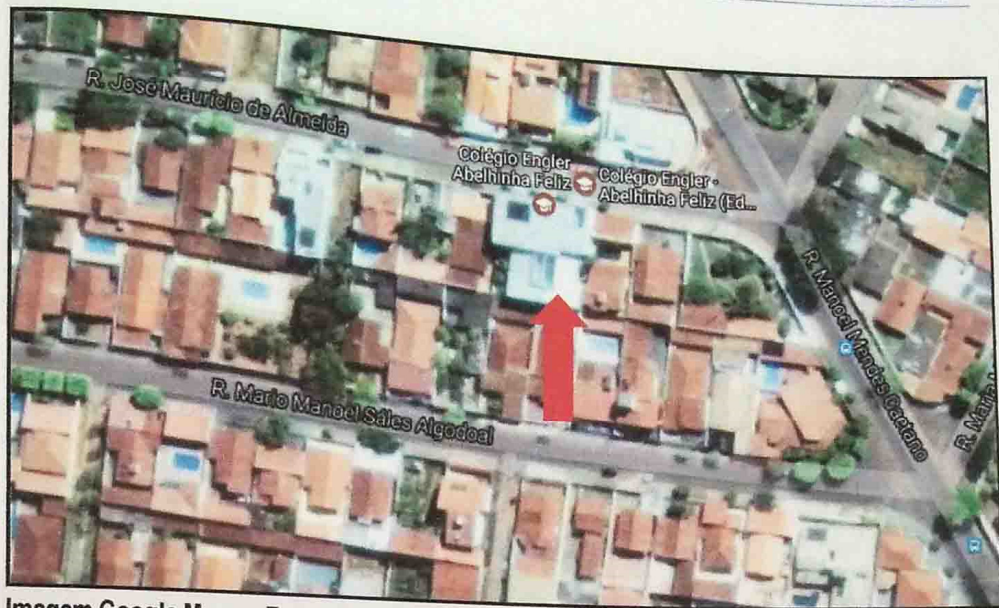


Imagem Google Maps – Escola Engler Rua José Maurício de Almeida nº 1-84

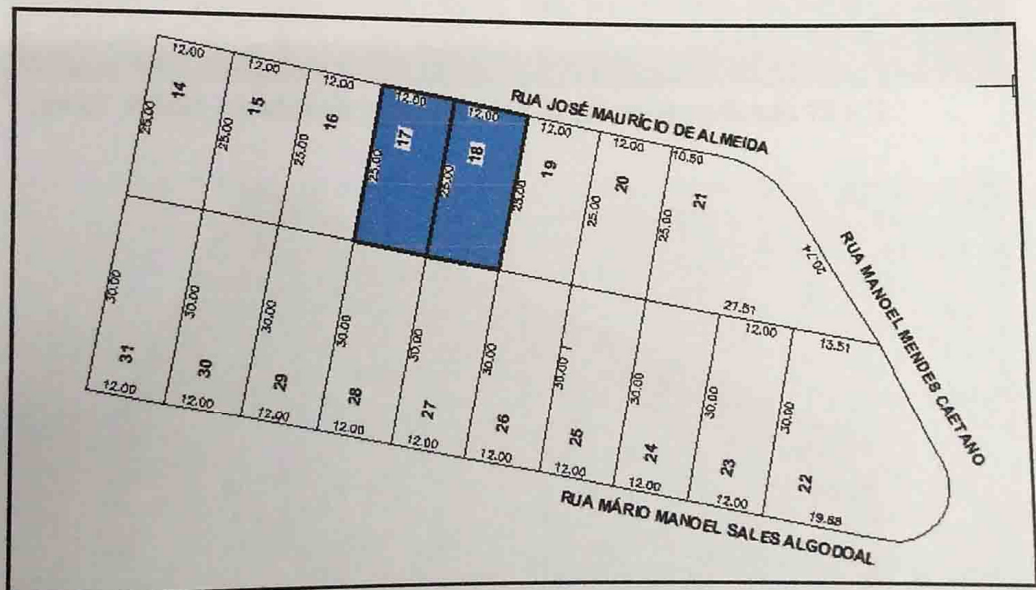


Figura 01. Cadastro Físico Imobiliário de Bauru. Localização do Lote 17, objeto da avaliação, unificado ao Loteº 18.

Considerando que o prédio edificado sobre os dois lotes de terreno é constituído de uma única estrutura, não será possível avaliar o valor da construção que se encontra construída sobre o lote 17 objeto da ação.

Portanto, neste caso será avaliado apenas o valor do terreno penhorado.





346



Foto 01. Prédio construído sobre os lotes de terrenos unificado 18 e 17.



Foto 02. Prédio construído sobre os lotes de terrenos unificado 18 e 17.





Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Processo: 0027179-75.2009.8.26.0071

Assunto: LAUDO DE AVALIAÇÃO

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Vara cível 4ª Página: 11 / 27

Data: 23/05/2017

3.1.2. DO IMÓVEL 02 – MATRÍCULA Nº 9.009.



Imagem Google Maps – Mostra a localização do terreno Cadastrado na PMB Setor 4; quadra 3371; lote 08. Pela Rua Henrique Cloviseo, nº 1-57, onde se encontra construído uma Edícula

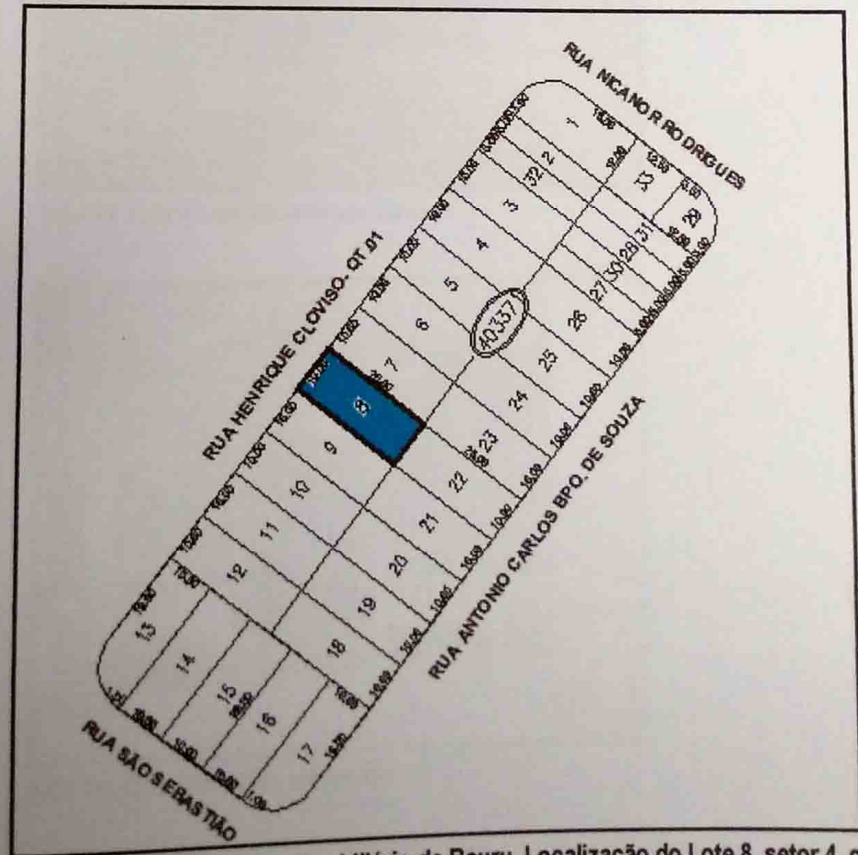


Figura 02. Cadastro Físico Imobiliário de Bauru. Localização do Lote 8, setor 4, quadra 3371.





348

Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Processo:

0027179-75.2009.8.26.0071

Assunto:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Vara cível

Página:

4ª

12 / 27

Data:

23/05/2017



Foto 03. Frente do lote 08. Rua Henrique Cloviso, nº 1-57



Foto 04. Edícula construída nos fundos



Foto 04. Elevação principal da edícula





349

**3.1.3. DO IMÓVEL 03 – MATRÍCULA Nº 12.945.**

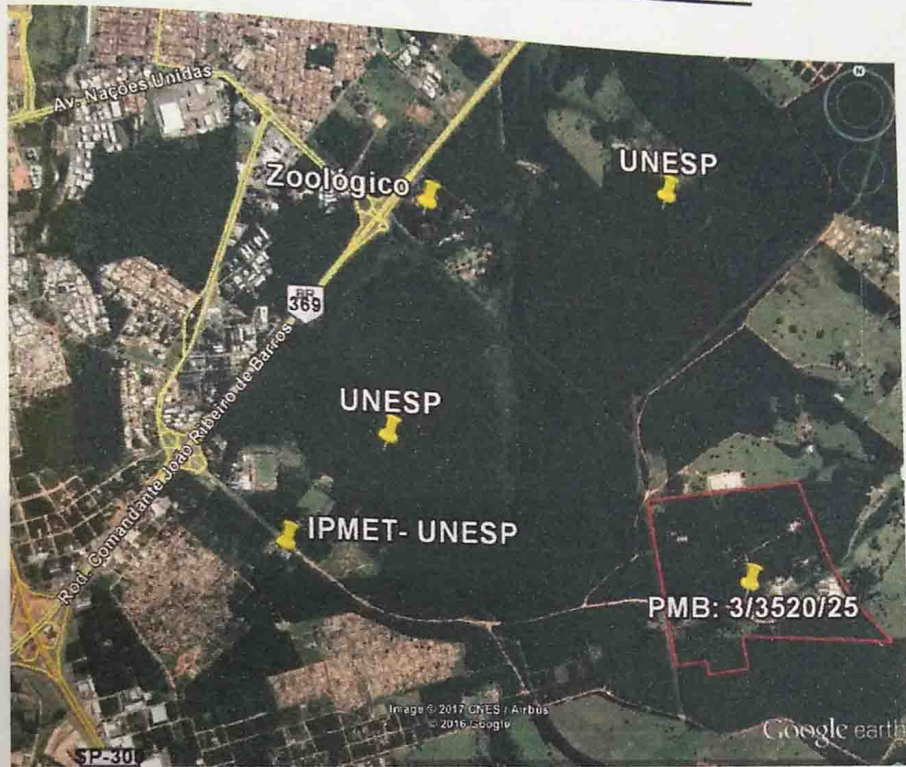


Imagem Goole Maps – Localização do lote 25 da quadra 3520 do setor 04



Imagem Google Maps – Detalhe da Localização.







Figura 03. Cadastro Físico Imobiliário de Bauru. Localização do Lote 25, setor 3, quadra 3520

### 3. 2. INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL.

Os Quadros (01;02;03) a seguir sintetizam os serviços públicos existentes no local dos imóveis avaliados, as utilidades públicas existentes na região e a zona de uso predominante.

#### Quadro 01 – Informações Gerais do Local do Imóvel 01. Mat. 18.540

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES			
SIM	NÃO	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	SIM	NÃO	DESCRIÇÃO	
X		Energia domiciliar	X		Comércio	
X		Iluminação pública	X		Escola	
X		Pavimentação	X		Correio	
X		Guias e sarjetas	X		Igreja	
X		Arborização		X	Ass. Médico Hosp.	
	X	Gás encanado	X		Recreação	
X		Rede de telefone		X	Bancos	
X		Rede de água	ZONA			
X		Rede de esgoto				
X		Rede de águas pluviais	X	Residencial	X	Urbana
X		Condução coletiva	X	Comercial		Suburbana
X		Coleta de lixo		Industrial		Rural
				Mista		





### Quadro 02 – Informações Gerais do Local do Imóvel 02. Mat. 9.009.

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES		
SIM	NÃO	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	SIM	NÃO	DESCRIÇÃO
X		Energia domiciliar			Comércio
X		Iluminação pública	X		Escola
X		Pavimentação	X		Correio
X		Guias e sarjetas	X		Igreja
X		Arborização	X		Ass. Médico Hosp.
	X	Gás encanado		X	Recreação
X		Rede de telefone	X		Bancos
X		Rede de água		X	
X		Rede de esgoto			
X		Rede de águas pluviais			
X		Condução coletiva	ZONA		
X		Coleta de lixo	X	Residencial	X
				Comercial	
				Industrial	
				Mista	
					Urbana
					Suburbana
					Rural

### Quadro 03 – Informações Gerais do Local do Imóvel 03. Mat. 12.945.

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES		
SIM	NÃO	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	SIM	NÃO	DESCRIÇÃO
	X	Energia domiciliar		X	Comércio
	X	Iluminação pública		X	Escola
	X	Pavimentação		X	Correio
	X	Guias e sarjetas		X	Igreja
	X	Arborização		X	Ass. Médico Hosp.
		Gás encanado		X	Recreação
	X	Rede de telefone		X	Bancos
	X	Rede de água			
	X	Rede de esgoto			
	X	Rede de águas pluviais			
	X	Condução coletiva	ZONA		
	X	Coleta de lixo		Residencial	X
				Comercial	
				Industrial	
				Mista	
					Urbana
					Suburbana
					Rural

### 3.4. DESCRIÇÃO DOS TERRENOS.

#### Quadro 04 – Descrição do Terreno do Imóvel 01. Mat. 18.540.

FORMATO		TOPOGRAFIA		SITUAÇÃO	
X	Retangular	X	Em nível	1	Nº de testada
	Trapezoidal		Inclinado		Esquina
	Irregular		Em aclave	X	Meio de quadra
			Em declive		Quadra inteira
DIMENSÕES (m)		ÁREAS (m²)		TERRENO - PADRÃO	
Frente	12,00	300,00		Profundidade: 20,00m a 44,00m	
Lado direito	25,00			Frente: 12,00m	
Lado esquerdo	25,00	Quota ideal		Preço unitário pesquisado	
Fundos	12,00			R\$ 140,00/m²	
OBSERVAÇÕES:					
Matrícula nº 18.540 do 2º CRI - Bauru. Cadastro Físico Prefeitura 4 / 808 / 017					
Fatores: Ff = 0,95 ; Cp = 1,00; Ct = 1,00; Ftr = 1,0; Ftop = 1,00; Cs = 1,0; Ce = 1,00; CM = 1,0					





### Quadro 05 – Descrição do Terreno Do Imóvel 02. Mat. 9.009.

FORMATO		TOPOGRAFIA		SITUAÇÃO	
X	Retangular	X	Em nível	1	Nº de testada
	Trapezoidal		Inclinado		Esquina
	Irregular		Em aclave	X	Meio de quadra
			Em declive		Quadra inteira
DIMENSÕES (m)		ÁREAS (m²)		TERRENO - PADRÃO	
Frente	10,00	250,00		Profundidade: 20,00m a 44,00m Frente: 10,00m	
Lado direito	25,00	Quota ideal		Preço unitário pesquisado R\$ 140,00/m²	
Lado esquerdo	25,00				
Fundos	10,00				
<b>OBSERVAÇÕES:</b>					
Matricula nº 9.009 do 2º CRI - Bauru. Cadastro Físico Prefeitura 4 / 3371 / 08					
Fatores: Ff =0,95 ; Cp = 1,00; Ct = 1,00; Ftr = 1,0; Ftop =1,00; Cs = 1,0; Ce = 1,00; CM = 1.0					

### Quadro 06 – Descrição do Terreno Do Imóvel 03. Mat. 12.945.

FORMATO		TOPOGRAFIA		SITUAÇÃO	
X	Retangular	X	Em nível	1	Nº de testada
	Trapezoidal		Inclinado		Esquina
	Irregular		Em aclave	X	Meio de quadra
			Em declive		Quadra inteira
DIMENSÕES (m)		ÁREAS (m²)		TERRENO - PADRÃO	
Frente	10,00	250,00		Profundidade: 20,00m a 44,00m Frente: 10,00m	
Lado direito	25,00	Quota ideal		Preço unitário pesquisado R\$ 140,00/m²	
Lado esquerdo	25,00				
Fundos	10,00				
<b>OBSERVAÇÕES:</b>					
Matricula nº 12.945 do 1º CRI - Bauru. Cadastro Físico Prefeitura 3 / 3520 / 025					
Fatores: Ff =0,95 ; Cp = 1,00; Ct = 1,00; Ftr = 1,0; Ftop =1,00; Cs = 1,0; Ce = 1,00; CM = 1.0					

### 3.5. DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.

Do Imóvel 01 Mat. 18.540. Construção não considerada na avaliação.

### Quadro 07 – Descrição da Construção Do Imóvel 2 - Mat. 9.009.

PRÉDIO RESIDENCIAL	SITUAÇÃO		GARAGEM		ÁREAS (m²)		OUTROS DADOS
		Isolada		Coberta	Principal	36,75	Nº Pav. 1
	Semi-isolada			.Garagem			
X	Não isolada		Descoberta			Idade Aparente 5 anos	
	Geminada						
	Semi-geminada	X	Não tem	Total	122,61	Estado Normal	
	Vila	Sala de estar; cozinha; banheiro; 1 dormitório					
	Condomínio	Vida útil estimada: 60 anos.					
	Conj. habitacional	Estado de conservação: normal					
	Com recuo de frente						
	Sem recuo de frente						
	Com recuo de fundos						
X	Sem recuo de fundos						





Do Imóvel 3. Mat. 12.945. Não existe construção.

**Quadro 08 – Descrição do Padrão da Construção do Imóvel 2.**

PADRÃO DA CONSTRUÇÃO	ESPECIFICAÇÕES Ref. Padrão da área principal	SUPERIOR		MÉDIO		SIMPLES	
		Luxo	Fino	Sup.	Com.	Mod.	Pobre
		ESTRUTURA					
PISOS					X		
PAREDES					X		
TETOS					X		
ESQUADRIAS					X		
FECHADURAS E METAIS					X		
APARELHOS SANITÁRIOS					X		
EQUIPAMENTOS					X		
Classe 1 – 1.2. Casa / 1.2.3. Padrão Econmico - : Mínimo= 0,672		Ref. fevereiro de 2017 - Fonte SINDUSCON/SP – DOC. 01 CUB – R8N = R\$ 1.295,56/ m² - CUB Corrigido = R\$ 870,24/m²					

**Quadro 09 – Descrição do Estado de conservação.**

IRREGULARIDADES: Umidade em paredes.
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Tabela IBAPE: (a) – Estado de Regular Tabela de Ross- Heidecke – Vida referencial= 70 anos – Idade=5 anos Depreciação: $F_{oc} = R + K * (1-R) = 0,20+0,96 * (1-20) = 0,97$

**4. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.**

**4.1.1 DO TERRENO DO IMÓVEL 01. MAT. 18.640.**

Após ampla pesquisa junto às imobiliárias locais, e classificados do jornal da cidade, obteve-se o seguinte resultado para valor de mercado de terreno padrão de 12,00m x 30,00m, no local do imóvel avaliando:

**Quadro 10 – Valor unitário do terreno.**

IMOBILIÁRIAS	R\$ /m²
1. Imobiliária Damiaty – Carlos Alberto Damiaty – Fone 99652-5755	400,00
2. Nelson Saes Imobiliária – Inf. Sr. Nelson Fone 3232-2594	420,00
3. Vicente Imóveis – Inf. Vicente – Fone- (14) 3016-0190	380,00
4. Imobiliária João Parreira de Miranda – Inf. João Fone 3202-9055	420,00
5. Imobiliária H2- Paulo Aragão – Cel. 9772-1290 – (14) 3104-5677	380,00
6. Vip Acessoria Imobiliária – Luiz Gonsalves – Fone3234-2322	400,00





Quadro 11 – Homogeneização das amostras

Amostras Pesquisadas N	V <sub>up</sub> Pesquisado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fatores de Homogeneização								V <sub>uh</sub> Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )
		F <sub>f</sub>	C <sub>p</sub>	C <sub>f</sub>	F <sub>tr</sub>	F <sub>top</sub>	C <sub>f</sub>	C <sub>e</sub>	C <sub>m</sub>	
N01	400,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	382,00
N02	420,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	399,00
N03	380,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	361,00
N04	420,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	399,00
N05	380,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	399,00
N06	400,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	382,00
SOMA		0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.284,00

Quadro 10 – Cálculo da média aritmética

Terreno		
Limite Superior (+30%)	R\$ 380,67 x 1,30 =	R\$ 394,00 / m <sup>2</sup>
Média Aritmética (valor arredondado)	R\$ 2.284,00 / 6 =	<b>M<sub>a</sub> = R\$ 380,67/m<sup>2</sup></b>
Limite Inferior (-30%)	R\$ 380,67 x 0,70 =	R\$ 266,00/m <sup>2</sup>

**Nota:** Considerando que os valores das amostras encontram-se dentro do limite de confiança estabelecido, tem-se:

$$M_a = M_s = V_u = \text{R\$ } 380,00/\text{m}^2$$

Valor unitário (V<sub>u</sub>) valido para o mês de referência: maio de 2017: V<sub>u</sub> = R\$ 380,00/m<sup>2</sup>

O valor do terreno (V<sub>T</sub>) será calculado pela seguinte expressão matemática:

$$V_T = V_u \times A_T$$

$$V_T = 380,00 \times 300,00 = \text{R\$ } 114.000,00$$

**Valor do terreno: R\$ 114.000,00 (Cento e quatorze mil reais).**

#### 4.1.2. DA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL 01. MAT. 18.540

Considerando que o prédio edificado sobre os dois lotes de terreno é constituído de uma única estrutura, não será possível avaliar o valor da construção que se encontra construída sobre o lote 17 objeto da ação. Portanto, neste caso será avaliado apenas o valor do terreno penhorado.





#### 4.1.3. DO IMÓVEL 01. MAT. 18.540.

$$VI = (VT + VC) \cdot FC$$

$$VI = (R\$ 114.000,00 + 0,00) \cdot 1,00 = R\$ 114.000,00$$

**VALOR DO IMÓVEL 01.**  
**R\$ 114.000,00 (Cento e quatorze mil reais)**

#### 4.2.1. DO TERRENO DO IMÓVEL 02 MAT. 9.009.

Após ampla pesquisa junto às imobiliárias locais, e classificados do jornal da cidade, obteve-se o seguinte resultado para valor de mercado de terreno padrão de 10,00m x 30,00m, no local do imóvel avaliando:

**Quadro 11 – Valor unitário do terreno.**

IMOBILIÁRIAS	R\$ /m <sup>2</sup>
1. Imobiliária Damiaty – Carlos Alberto Damiaty – Fone 99652-5755	320,00
2. Nelson Saes Imobiliária – Inf. Sr. Nelson Fone 3232-2594	310,00
3. Vicente Imóveis – Inf.. Vicente – Fone– (14) 3016-0190	310,00
4. Imobiliária João Parreira de Miranda – Inf. João Fone 3202-9055	300,00
5. Imobiliária H2- Paulo Aragão – Cel. 9772-1290 – (14) 3104-5677	300,00
6. Vip Acessoria Imobiliária – Luiz Gonsalves – Fone3234-2322	320,00

**Quadro 12 – Homogeneização das amostras**

Amostras Pesquisadas N	V <sub>up</sub> Pesquisado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fatores de Homogeneização								V <sub>uh</sub> Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )
		F <sub>f</sub>	C <sub>p</sub>	C <sub>f</sub>	F <sub>tr</sub>	F <sub>top</sub>	C <sub>F</sub>	C <sub>e</sub>	C <sub>M</sub>	
N <sub>01</sub>	320,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	304,00
N <sub>02</sub>	310,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	294,50
N <sub>03</sub>	310,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	294,50
N <sub>04</sub>	300,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	285,00
N <sub>05</sub>	300,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	285,00
N <sub>06</sub>	320,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	304,00
<b>SOMA</b>										<b>1.767,00</b>

**Quadro 13 – Cálculo da média aritmética**

Terreno		
Limite Superior (+30%)	R\$ 294,50 x 1,30 =	R\$ 382,00 / m <sup>2</sup>
Média Aritmética (valor arredondado)	R\$ 1.767,00 / 6 =	<b>M<sub>a</sub> = R\$ 294,50/m<sup>2</sup></b>
Limite Inferior (-30%)	R\$ 294,50 x 0,70 =	R\$ 205,00/m <sup>2</sup>





Nota: Considerando que os valores das amostras encontram-se dentro do limite de confiança estabelecido, tem-se:

$$Ma = Ms = V_u = R\$ 294,50/m^2$$

Valor unitário ( $V_u$ ) valido para o mês de referência: maio de 2017:  $V_u = R\$ 295,00/m^2$

O valor do terreno ( $V_T$ ) será calculado pela seguinte expressão matemática:

$$V_T = V_u \times A_T$$

$$V_T = 295,00 \times 250,00 = R\$ 73.750,00$$

Valor do terreno: R\$ 73.750,00 (Setenta e três setecentos e cinquenta reais).

#### 4.2.2. DA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL 02. MAT. 9.009.

O valor da benfeitoria será calculado de acordo com seguinte expressão:

$$VB = CUB_{\text{corrigido}} \times A_E \times F_{OC}$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria em reais (R\$)

CUB corrigido = R\$ 870,24/m<sup>2</sup>

Classe 1 - 1.2. Casa / 1.2.3. Padrão Economico - : Mínimo= 0,672

Ref. fevereiro de 2017 - Fonte SINDUSCON/SP - DOC. 01

CUB - R8N = R\$ 1.295,56/ m<sup>2</sup> -

CUB Corrigido = R\$ 870,24/m<sup>2</sup>

$A_E$  : Área equivalente.

$$A_E = 36,75m^2$$

$$F_{OC} = 0,97$$

$F_{OC}$  = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Método de depreciação de Ross-Heidecke, determinado pela seguinte expressão; :  $F_{OC} = R + K * (1-R) = 0,20 + 0,96 * (1-0,20) = 0,97$

Substituindo os valores na fórmula temos:





358

$$VB = CUB_{\text{corrigido}} \times A_E \times F_{OC}$$

$$VB = R\$ 870,24/m^2 \times 36,75m^2 \times 0,97 = R\$ 31.021,88$$

Valor da benfeitoria (arredondado): R\$ 31.000,00 (Trinta e um mil reais).

#### 4.2,3. DO IMÓVEL 02. MAT. 9.009

$$VI = (VT + VC) \cdot FC$$

$$VI = (R\$ 73.750,00 + 31.000,00) \cdot 1,00 = R\$ 104.750,00$$

**VALOR DO IMÓVEL 02, AT. 9.009**  
R\$ 104.750,00 (Cento e quatro mil setecentos e cinquenta reais).

#### 4.3.1. DO TERRENO DO IMÓVEL 02. MAT. 12.945.

Após ampla pesquisa junto às imobiliárias locais, e classificados do jornal da cidade, obteve-se o seguinte resultado para valor de mercado de terreno padrão de 10,00m x 30,00m, no local do imóvel avaliando:

Quadro 14 – Valor unitário do terreno.

IMOBILIÁRIAS	R\$ /m <sup>2</sup>
1. Imobiliária Damiaty – Carlos Alberto Damiaty – Fone 99652-5755	15,00
2. Nelson Saes Imobiliária – Inf. Sr. Nelson Fone 3232-2594	15,00
3. Vicente Imóveis – Inf. Vicente – Fone- (14) 3016-0190	15,00
4. Imobiliária João Parreira de Miranda – Inf. João Fone 3202-9055	15,00
5. Imobiliária H2- Paulo Aragão – Cel. 9772-1290 – (14) 3104-5677	15,00
6. Vip Acessoria Imobiliária – Luiz Gonsalves – Fone3234-2322	15,00

Quadro 15 – Homogeneização das amostras

Amostras Pesquisadas N	V <sub>up</sub> Pesquisado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fatores de Homogeneização								V <sub>uh</sub> Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )
		F <sub>f</sub>	C <sub>p</sub>	C <sub>f</sub>	F <sub>tr</sub>	F <sub>top</sub>	C <sub>F</sub>	C <sub>e</sub>	C <sub>M</sub>	
N <sub>01</sub>	15,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	14,25
N <sub>02</sub>	15,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	14,25
N <sub>03</sub>	15,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	14,25
N <sub>04</sub>	15,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	14,25
N <sub>05</sub>	15,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	14,25
N <sub>06</sub>	15,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	14,25
<b>SOMA</b>										<b>85,50</b>





Quadro 16 – Cálculo da média aritmética

Terreno		
Limite Superior (+30%)	R\$ 14,25 x 1,30 =	R\$ 18,53 / m <sup>2</sup>
Média Aritmética (valor arredondado)	R\$ 85,50 / 6 =	<b>M<sub>a</sub> = R\$ 14,25/m<sup>2</sup></b>
Limite Inferior (-30%)	R\$ 14,25 x 0,70 =	R\$ 9,98/m <sup>2</sup>

Nota: Considerando que os valores das amostras encontram-se dentro do limite de confiança estabelecido, tem-se:

$$M_a = M_s = V_u = R\$ 14,25/m^2$$

Valor unitário (V<sub>u</sub>) valido para o mês de referência: maio de 2017: V<sub>u</sub> = R\$ 14,25/m<sup>2</sup>

O valor do terreno (V<sub>T</sub>) será calculado pela seguinte expressão matemática:

$$V_T = V_u \times A_T$$

$$V_T = 14,25 \times 250,00 = R\$ 3.562,50$$

Valor do terreno: R\$ 3.562,00 (três mil quinhentos e sessenta e dois reais).

4.3.2. DA CONSTRUÇÃO.

Não existe construção

4.3.3. DO IMÓVEL DO IMÓVEL 03 MAT. 12.945.

$$VI = (VT + VC) \cdot FC$$

$$VI = (R\$ 3.562,00 + 0,00) \cdot 1,00 = R\$ 3.562,00$$

VALOR DO IMÓVEL 03 MAT. 12.945

R\$ R\$ 3.562,00 (três mil quinhentos e sessenta e dois reais).

5. CONCLUSÃO

Quadro 17. Resumo das avaliações.

Imóvel	Descrição	Valor R\$
Imóvel 01	Matrícula nº 18.540 do 2º CRI - Bauru	114.000,00
Imóvel 02	Matrícula nº 9.009 do 2º CRI - Bauru	104.750,00
Imóvel 03	Matrícula nº 12.945 do 1º CRI - Bauru	3.562,00
<b>TOTAL</b>		<b>222.312,00</b>
Duzentos e vinte e dois mil trezentos e doze reais.		



### OBSERVAÇÃO:

Quando da vistoria realizada, a proprietária do Imóvel 01 Matrícula nº 18.540 alegou que o imóvel já havia sido adquirido há muito tempo e se mostrou surpresa com a presente AÇÃO.

Para comprovar tal situação, entregou a este PERITO documentos (em anexo) que pretende comprovar sua posse, como segue:

- CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA celebrado entre as partes;
- CÓPIA DA AÇÃO DE USUCAPIÃO relativa ao imóvel;
- OUTROS DOCUMENTOS DE INTERESSE.

## 6. ENCERRAMENTO.

O signatário encerra o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, composto de 23 (vinte e três) folhas, impressas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Bauru, 23 de maio de 2017.



Eng. Antonio Zeca Filho  
Perito Judicial

### Anexo:

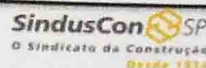
1. Custo Unitário Básico de Edificações (CUB) – Doc. 01.
2. Tabela 03 – IBAPE. Doc, 02.
3. Tabela 01 – Doc. 03.
4. Tabela 02 – Doc. 04.
5. Contrato de compra e venda – Doc. 05
6. Ação de usucapião – Doc. 06.
7. Outros documentos – Doc. 07





## DOC. 01

Setor de Economia


 SindusCon SP  
 O Sindicato da Construção  
 Desde 1934

Boletim Econômico - Abril de 2017

## Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
abr/16	177,60	0,12	0,59	4,68	210,68	0,14	0,70	6,78	140,45	0,10	0,46	1,42	208,57	0,00	0,00	5,51
mai/16	177,64	0,02	0,61	2,44	210,68	0,00	0,70	3,19	140,53	0,06	0,52	1,25	208,57	0,00	0,00	2,56
jun/16	183,69	3,40	4,03	4,65	221,92	5,34	6,08	6,61	140,80	0,19	0,71	1,37	218,22	4,63	4,63	6,40
jul/16	185,92	1,21	5,30	5,63	226,31	1,96	8,17	8,25	140,69	-0,08	0,63	1,28	221,10	1,32	6,01	7,26
ago/16	185,93	0,01	5,30	5,68	226,31	0,00	8,17	8,25	140,72	0,02	0,65	1,47	221,10	0,00	6,01	6,42
set/16	188,34	0,22	5,53	5,71	226,86	0,25	8,44	8,44	140,94	0,16	0,81	1,27	221,86	0,34	6,37	6,40
out/16	186,42	0,04	5,58	5,78	226,86	0,00	8,44	8,44	141,11	0,12	0,93	1,45	221,86	0,00	6,37	6,37
nov/16	186,42	0,00	5,58	5,76	226,89	0,01	8,45	8,45	141,07	-0,03	0,90	1,36	222,07	0,10	6,47	6,47
dez/16	186,36	-0,03	5,55	5,55	226,89	0,00	8,45	8,45	140,95	-0,08	0,82	0,82	222,07	0,00	6,47	6,47
jan/17	186,46	0,05	0,05	5,18	226,89	0,00	0,00	7,89	141,17	0,15	0,15	0,71	222,07	0,00	0,00	6,47
fev/17	186,52	0,03	0,09	5,17	226,89	0,00	0,00	7,85	141,30	0,10	0,25	0,75	222,07	0,00	0,00	6,47
mar/17	186,63	0,06	0,15	5,21	226,89	0,00	0,00	7,85	141,54	0,16	0,41	0,88	222,07	0,00	0,00	6,47
abr/17	186,41	-0,12	0,02	4,96	226,89	0,00	0,00	7,70	141,05	-0,34	0,07	0,43	222,07	0,00	0,00	6,47

## Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2017

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	793,74	61,27
Material	460,87	35,57
Despesas Administrativas	40,95	3,16
Total	1.295,56	100,00

(\*) Encargos Sociais: 175,96%





DOC. 02



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
www.ibape-sp.org.br

### 3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R<sub>8</sub>N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,800	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,892	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3.1.1- Padrão Simples		0,060	0,120	0,180		
3.1.2- Padrão Médio		0,192	0,246	0,300		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	





363

DOC. 03.

Tabela 1 . Vida Útil e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0	
		SIMPLES	10	0	
	CASA	RÚSTICO	60	20	
		PROLETÁRIO	60	20	
		ECONÔMICO	70	20	
		SIMPLES	70	20	
		MÉDIO	70	20	
		SUPERIOR	70	20	
		FINO	60	20	
		LUXO	60	20	
		APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
			SIMPLES	60	20
	MÉDIO		60	20	
	SUPERIOR		60	20	
	COMERCIAL	ESCRITÓRIO	FINO	50	20
			LUXO	50	20
ECONÔMICO			70	20	
SIMPLES			70	20	
MÉDIO			60	20	
SUPERIOR			60	20	
GALPÕES		FINO	50	20	
		LUXO	50	20	
		RÚSTICO	60	20	
		SIMPLES	60	20	
COBERTURAS		MÉDIO	80	20	
		SUPERIOR	80	20	
		RÚSTICO	20	10	
		SIMPLES	20	10	
		SUPERIOR	30	10	





364

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

DOC. 04.

Tabela Fator "K"

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987						
4	0,979	0,976	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
6	0,968	0,965	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
8	0,957	0,954	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
10	0,945	0,942	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
12	0,933	0,930	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
14	0,920	0,917	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
16	0,907	0,904	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
18	0,894	0,891	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
20	0,880	0,877	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
22	0,866	0,863	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
24	0,851	0,848	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
26	0,836	0,834	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
28	0,821	0,818	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
30	0,805	0,802	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
32	0,789	0,786	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
34	0,772	0,770	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
36	0,755	0,753	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
38	0,738	0,735	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
40	0,720	0,718	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
42	0,702	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
44	0,683	0,681	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
46	0,664	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
48	0,645	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
50	0,625	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
52	0,605	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
54	0,584	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
56	0,563	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
58	0,542	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
60	0,520	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
62	0,498	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
64	0,475	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
66	0,452	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
68	0,429	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
70	0,405	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
72	0,381	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
74	0,356	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
76	0,331	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
78	0,306	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
80	0,280	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
82	0,254	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
84	0,227	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
86	0,200	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
88	0,173	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
90	0,145	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
92	0,117	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
94	0,088	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
96	0,059	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
98	0,030	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
100	0,000	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e s/valor

