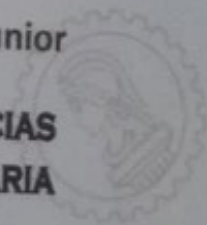


Adelso T. Menezes Junior
Engº Civil - CREA/SP 5061399702

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA**



931
f

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA DE
FAMÍLIA E SUCESSÕES DE RIBEIRÃO PRETO / SP.**

Processo nº: **1011268-35.2004.8.26.0506**
Classe – Assunto: **Inventário – Inventário e Partilha**
Herdeiro e Inventariante: **Ângela Francisca Gallo e outros**
Inventariado: **Enilda de Souza Gallo e outro**

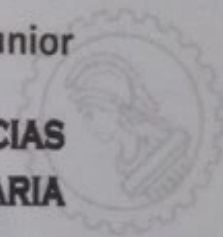
566 FFP6.16.00083169-1 120718 1442 623

ADELSON THEODORO DE MENEZES JUNIOR,
Engenheiro Civil, infra-assinado, perito judicial nomeado por V. Exa. nos autos
do referido processo, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram
necessários, vem apresentar a V. Exa. o seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL URBANO

Adelso T. Menezes Junior
Engº Civil - CREA/SP 5061399702

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA**



932
f

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

IMÓVEL: RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR E COMERCIO

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL CONSTRUÍDO (ATUAL INCLUSO SALÃO
COMERCIAL E PAV. SUPERIOR): 259,00m²

ÁREA TERRENO: 222,40m²

LOCALIZAÇÃO:

Endereço: Rua Elpidio Gomes, nº 356 / 358

Bairro: Vila Amélia

Cidade: Ribeirão Preto/SP.



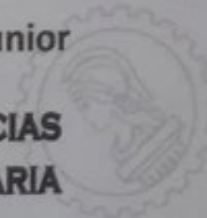
Fachada do Imóvel – Prédio residencial e comercial

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO E BENFEITORIAS):

R\$ 259.000,00 (Duzentos e cinquenta e nove mil reais).

Referência: Julho de 2018.

(Memória de Cálculo no decorrer do Laudo)



933
f

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

Área: 222,40 m², sendo:

8,00m frente e fundos;

28,00m de um lado e 27,60m de outro lado.

Topografia: Plana

Superfície do solo: Seco

BENFEITORIAS EXISTENTES:

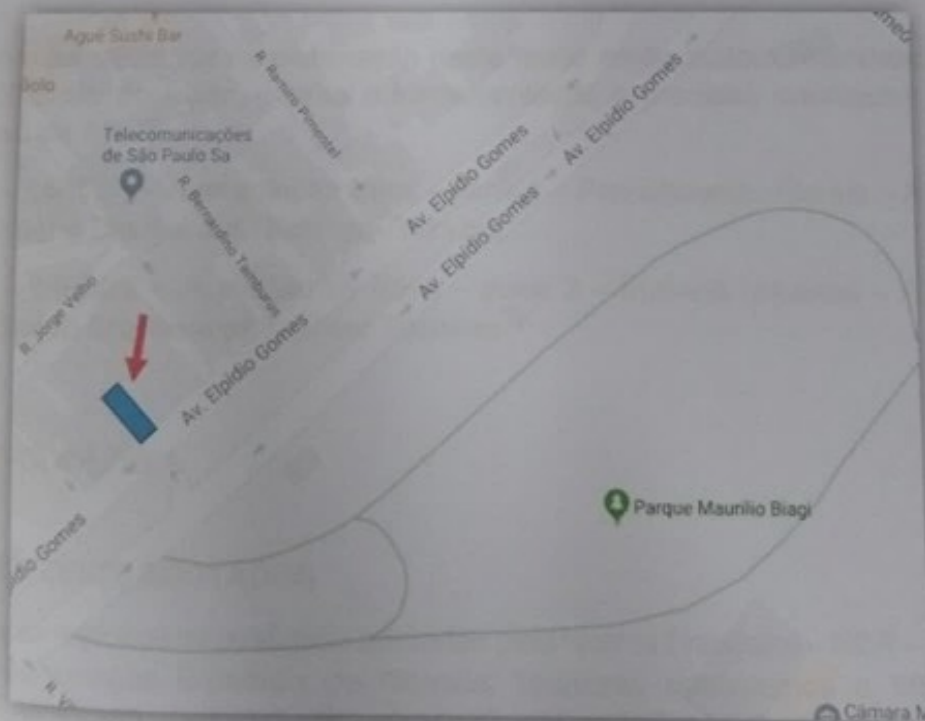
Residência unifamiliar fundos e pavimento superior com 197,00m².

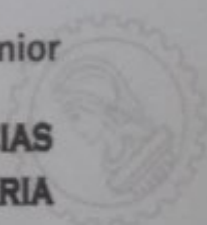
Salão comercial frente do imóvel com 62,00m².

Idade aparente: 45 anos.

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Residência ocupada e Salão desocupado.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO:





934
4

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado para atender a solicitação através de nomeação como perito judicial do Processo nº 1011268-35.2004.08.26.0506 da 3ª Vara da Família e das Sucessões de Ribeirão Preto/SP.

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Conforme averbações na certidão apresentada nos autos sob registro de matrícula nº 72.238 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados e a obtenção dos valores do terreno e benfeitorias.

4. NORMAS OBSERVADAS NA AVALIAÇÃO

As normas utilizadas na elaboração deste laudo estão abaixo relacionadas. A classificação do laudo, quanto a fundamentação e precisão orientadas pelas normas da ABNT:

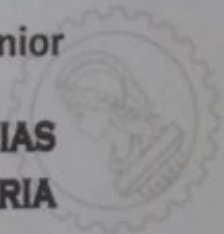
NBR – 14653-1 – Avaliação de Bens – parte 1 – Procedimento Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

NBR – 14653-2 – Avaliação de Bens – parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5. METODOLOGIA

5.1 MÉTODOS ADOTADOS

Dentre os métodos de avaliação adotados pela Norma Brasileira – NBR – 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotaremos o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO E CUSTO DE REPRODUÇÃO.**



935
4

5.2 CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS

Classifica-se em diretos e indiretos, podendo ser conjugados. Os métodos utilizados nesta avaliação é:

Comparativo Direto de Dados de Mercado – TERRENO

Custo de Reprodução – BENFEITORIAS (CONSTRUÇÃO COM DEPRECIÇÃO)

5.3 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

Define o valor através de comparações com dados assemelhados de mercado, quanto às características intrínsecas. Características e atributos, dados pesquisados que exercem influência na formação do valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os graus de fundamentação definidos na norma.

5.4 MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

O Método do custo de reprodução é utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias ou custo de reprodução, podendo ser apropriado pelo Custo Unitário Básico de Construção, com citação das fontes consultadas. O Custo Unitário Básico de construção – CUB é editado pelos Sindicatos das Indústrias da Construção Civil de cada Estado. Aplica-se coeficientes de DEPRECIÇÃO FÍSICA – Critérios de Ross-Heidecke.

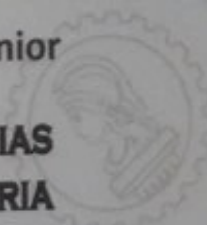
5.6 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base na NBR 14.653-2 item 9.2.2 "Grau de Fundamentação para modelos estatísticos baseado em Tratamento de Fatores", enquadramos este trabalho como **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I**.

GRAU DE PRECISÃO

Com base na NBR 14.653-2 item 9.2.3 "Grau de Precisão para modelos estatísticos baseado em Tratamento de Fatores", enquadramos este trabalho como **GRAU DE PRECISÃO III**.



936
f

5.7 COLETA DE DADOS DE MERCADO

A apropriação do real Valor de Mercado do imóvel avaliando, exigiu inicialmente a elaboração de pesquisas de ocorrências de mercado imobiliário local e região do entorno, relativos a ofertas reais de compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos diversos contatos junto à imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios em internet, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes.

5.8 VALIDADE DO LAUDO

Em sentido ampliado, a validade do presente laudo permanece mantida a estabilidade e as atuais condições que influenciam na formação do valor apurado. Quando essas condições são alteradas, também o valor é alterado, ocorrendo "a posteriori", fatores micro-econômicos, cambiais, sócio - mercadológicos, políticos ou quaisquer outros, de âmbito local ou nacional, próprios da evolução ou involução de valores imobiliários. A validade, portanto, em sentido estrito, é para a data indicada no presente laudo.

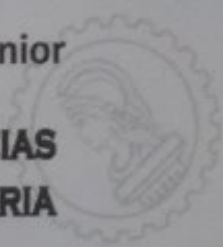
6. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

6.1 DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos nos autos, foram considerados por premissa, como válidos e corretos. Imóvel se encontra sob registro de matrícula nº 72.238 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

6.2 VISTORIA

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 05 de Julho de 2018, às 16:30h. Foram feitos levantamentos fotográficos do local, medições de áreas dos ambientes internos e externos, análises técnicas e verificações referentes ao estado de conservação do imóvel.



937
P

6.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A localização do imóvel é regular, próximo ao parque Maurilio Biagi, com acesso a outros bairros de Ribeirão Preto/SP, bem como, pontos comerciais, escolas e lazer. Sua comercialização e liquidez são consideradas regulares, face suas características específicas e valores da região e entorno. Nas proximidades do local encontramos predominantemente imóveis residências unifamiliares e comercios, com padrões de construção médios e baixos.

6.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um prédio residencial e comercial, sendo:

Residência nos fundos, paredes em alvenaria sem laje, contendo 01 depósito e 01 varanda com piso cimentado e telha em fibrocimento tipo canaletão, 01 cozinha e 01 sala com piso cerâmico, forro em pvc e cobertura em telha cerâmica. No pavimento superior (somente laje de piso) 03 dormitórios, 01 hall e 01 banheiro ambos com piso cerâmico, forro em pvc e telhas cerâmicas. Paredes pintadas com tinta acrílica sobre reboco, esquadrias de ferro e portas de madeira pintadas – Área de 197,00m².

Na frente do imóvel 01 salão com duas portas de ferro de rolar (obs. A numeração descrita no salão é nº 358)- Área de 62,00m².

Área total construída de referencia: 259,00m².

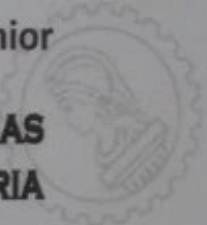
Padão construtivo considerado baixo (sem laje de forro com exceção do salão comercial).

O imóvel apresenta idade aparente de 45 anos.

6.5 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Imóvel localizado em uma região de residências unifamiliar com os seguintes aspectos:

- Toda a região se encontra com pavimentação asfáltica
- Transporte coletivo
- Coleta de Lixo
- Iluminação pública
- Posto de saúde a aproximadamente 500m de distância
- Escolas a aproximadamente 500m de distância
- Rede de energia elétrica
- Rede de esgoto
- Rede de abastecimento de água
- Telefonia
- TV a cabo



938

f

7. CALCULOS VALOR DO TERRENO

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos **06 amostras**, das quais 06 efetivamente aproveitadas no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas efetivas de terrenos na região do bairro do imóvel avaliando, contemplando o período de Julho de 2018.

AMOSTRAS:

AMOSTRA		1	
Objeto:	TERRENO (REGIÃO GEOECONOMICA)		
Bairro:	Vila Amélia	Cidade :	Ribeirão Preto/SP
Contato:	Imobiliaria Canah	CONTATOS	(16) 3235 8405
Área (m²):	602,00		(16) 3237 8100
Valor da Oferta (R\$):	400.000,00	Venda:	
Preço/m² (R\$):	664,45	Oferta:	X

AMOSTRA		2	
Objeto:	TERRENO (REGIÃO GEOECONOMICA)		
Bairro:	Vila Amélia	Cidade :	Ribeirão Preto/SP
Contato:	Imobiliaria Canah	CONTATOS	(16) 3235 8405
Área (m²):	307,00		(16) 3237 8100
Valor da Oferta (R\$):	126.000,00	Venda:	
Preço/m² (R\$):	410,42	Oferta:	X

AMOSTRA		3	
Objeto:	TERRENO (REGIÃO GEOECONOMICA)		
Bairro:	Monte Alegre	Cidade :	Ribeirão Preto/SP
Contato:	MG Consultoria de Imoveis	CONTATOS	(16) 98206 4294
Área (m²):	157,00		
Valor da Oferta (R\$):	138.000,00	Venda:	
Preço/m² (R\$):	878,98	Oferta:	X

AMOSTRA		4	
Objeto:	TERRENO (REGIÃO GEOECONOMICA)		
Bairro:	Monte Alegre	Cidade :	Ribeirão Preto/SP
Contato:	Galeria Imobiliaria	CONTATOS	(16) 3441 6844
Área (m²):	292,00		(16) 99289 9183
Valor da Oferta (R\$):	202.000,00	Venda:	
Preço/m² (R\$):	691,78	Oferta:	X

939
f

AMOSTRA		5	
Objeto:	TERRENO (REGIÃO GEOECONOMICA)		
Bairro:	Vila Amélia	Cidade :	Ribeirão Preto/SP
Contato:	Imobiliaria Canah	CONTATOS	(16) 3235 8405
Área (m ²):	855,00		(16) 3237 8100
Valor da Oferta (R\$):	650.000,00	Venda:	
Preço/m ² (R\$):	760,23	Oferta:	X

AMOSTRA		6	
Objeto:	TERRENO (REGIÃO GEOECONOMICA)		
Bairro:	Monte Alegre	Cidade :	Ribeirão Preto/SP
Contato:	Galeria Imobiliaria	CONTATOS	(16) 3441 6844
Área (m ²):	540,00		(16) 99289 9183
Valor da Oferta (R\$):	290.000,00	Venda:	
Preço/m ² (R\$):	537,04	Oferta:	X

7.2 MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR TERRENO

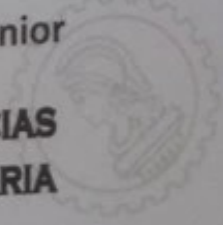
Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: FATOR OFERTA
- F2: FATOR LOCALIZAÇÃO
- F3: FATOR INFRAESTRUTURA
- F4: FATOR TOPOGRAFIA



940
f

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Terreno Vila Amélia	602m ²
Área:	R\$400.000,00
Valor:	R\$664,45
Valor por metro quadrado:	0,90
Fator de homogeneização OFERTA:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZACAO:	1,00
Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA:	1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00

Imóvel 2:

Terreno Vila Amélia	307m ²
Área:	R\$126.000,00
Valor:	R\$410,42
Valor por metro quadrado:	0,90
Fator de homogeneização OFERTA:	1,20
Fator de homogeneização LOCALIZACAO:	1,00
Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA:	1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00

Imóvel 3:

Terreno Monte Alegre	157m ²
Área:	R\$138.000,00
Valor:	R\$878,98
Valor por metro quadrado:	0,90
Fator de homogeneização OFERTA:	0,80
Fator de homogeneização LOCALIZACAO:	1,00
Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA:	1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00

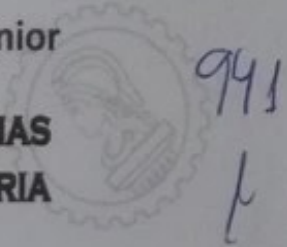
Imóvel 4:

Terreno Monte Alegre	292m ²
Área:	R\$202.000,00
Valor:	R\$691,78
Valor por metro quadrado:	0,90
Fator de homogeneização OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZACAO:	1,00
Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA:	1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00

Imóvel 5:

Terreno Vila Amélia	855m ²
Área:	R\$650.000,00
Valor:	R\$760,23
Valor por metro quadrado:	0,90
Fator de homogeneização OFERTA:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZACAO:	1,00
Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA:	1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00

Imóvel 6:



Terreno Monte Alegre

Área:	540m ²
Valor:	R\$290.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$537,04
Fator de homogeneização OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZACAO:	1,00
Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA:	1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	R\$/m ² homog.
1	664,45	0,90	1,00	1,00	1,00	598,01
2	410,42	0,90	1,20	1,00	1,00	443,26
3	878,98	0,90	0,80	1,00	1,00	632,87
4	691,78	0,90	0,90	1,00	1,00	560,34
5	760,23	0,90	1,00	1,00	1,00	684,21
6	537,04	0,90	1,00	1,00	1,00	483,33

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$
 $X = 567,00$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$
 $S = 90,99$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1:	$d = 598,01 - 567,00 / 90,99 = 0,34 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 2:	$d = 443,26 - 567,00 / 90,99 = 1,36 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 3:	$d = 632,87 - 567,00 / 90,99 = 0,72 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 4:	$d = 560,34 - 567,00 / 90,99 = 0,07 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 5:	$d = 684,21 - 567,00 / 90,99 = 1,29 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 6:	$d = 483,33 - 567,00 / 90,99 = 0,92 < 1,73$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

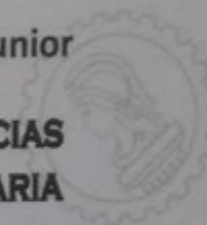
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 567,00 - 1,48 * 90,99/\sqrt{(6 - 1)} = 506,78$



942
f

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 567,00 + 1.48 * 90,99/\sqrt{(6 - 1)} = 627,23$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$510,30 a R\$623,70

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 623,70 / m²

(CONFORME ABNT NBR 14653-2:2011 - ITEM 8.2.1.5.2 - UTILIZAÇÃO DE CAMPO DE ARBITRIO PARA O RESULTADO FINAL: FOI UTILIZADO DEVIDO AS AMOSTRAS SEREM SOMENTE DE OFERTA)

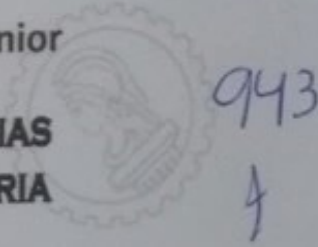
Resultado final:

$$\text{Valor final} = \text{Valor unitário} * \text{área}$$

$$\text{Valor final} = R\$623,70 * 222,40 = \text{R\$138.710,88}$$

VALOR DO TERRENO ARREDONDADO:

R\$ 139.000,00 (Cento e trinta e nove mil reais).



943
4

8. CALCULOS VALOR DAS BENFEITORIAS (CONSTRUÇÃO COM DEPRECIAÇÃO)

Método do Custo de Reprodução:

Área Construção: 259,00 m²

Idade aparente: 45 anos

CUB – SINDUSCON/SP – ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO

Custo da construção no Estado de São Paulo - 2018 - padrão R1-B

Mês	R\$/m ²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.318,10	733,79	502,01	82,30	-	-	-	-	0,35%	0,39%	0,35%	0,00%
Fev	1.321,32	733,79	506,23	82,30	-	-	-	-	0,24%	0,00%	0,64%	0,00%
Mar	1.321,10	733,96	504,85	82,30	-	-	-	-	-0,02%	0,02%	-0,08%	0,00%
Abr	1.323,43	733,96	507,18	82,30	-	-	-	-	0,18%	0,00%	0,46%	0,00%
Mai	1.329,77	738,02	508,92	82,83	-	-	-	-	0,48%	0,55%	0,34%	0,64%
Jun	1.337,83	742,42	511,59	83,02	-	-	-	-	0,61%	0,60%	0,52%	1,20%
Jul												
Ago												
Set												
Out												
Nov												
Dez												

Fuente: SINDUSCON-SP / SINDUSCON

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

PP-4B	2015
RS-B	2016
PS	2017
R1-N	2018

Padrão R1-B (Baixo): **R\$ 1.337,83/m²**

Coefficientes de Depreciação Física:

Vida útil: 60 anos (BUREAU OF INTERNAL REVENUE)

Percentual de vida útil até o momento:

60 ----- 100
45 ----- % **% = 75 utilização = 74%**

TABELA ROSS-HEIDECKE:

- 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

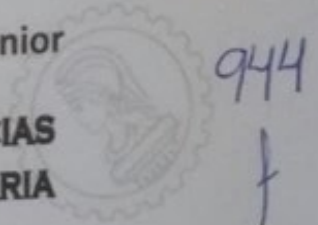


Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,0
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,5	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fator K de Depreciação: 65,3 = 0,653

8.1 MEMÓRIA DE CALCULO PARA AS BENFEITORIAS (CONSTRUÇÃO COM DEPRECIÇÃO):

Área da Edificação x CUB x (1- k)

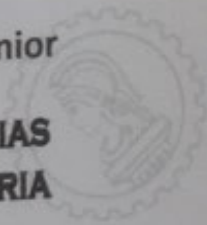
$259,00m^2 \times R\$1.337,83/m^2 \times (1-0,653) = R\$ 120.234,80$

VALOR DAS BENFEITORIAS (CONSTRUÇÃO COM DEPRECIÇÃO)

ARREDONDADO:
R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais).

Adelso T. Menezes Junior
Engº Civil - CREA/SP 5061399702

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA**



945
f

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS):

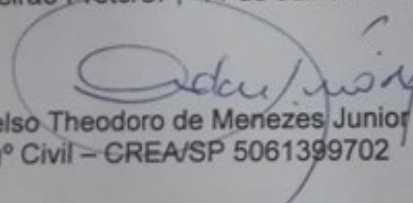
R\$ 139.000,00 + R\$ 120.000,00:

R\$ 259.000,00 (Duzentos e cinquenta e nove mil reais).

9. ENCERRAMENTO:

Este Laudo de Avaliação contém **16 (dezesesseis) folhas**, sendo 15 folhas do laudo e 01 folha do Anexo I – Relatório Fotográfico, digitadas somente no lado da frente, a última datada e assinada pelo autor do presente trabalho.

Ribeirão Preto/SP, 11 de Julho de 2018.


Adelso Theodoro de Menezes Junior
Engº Civil - CREA/SP 5061399702