

ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA  
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6

1

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª  
VARA CÍVEL DE BEBEDOURO.**

**COMARCA DE BEBEDOURO.**

**Processo: 1001060.13.2016.8.26.0072**

**Requerente: COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES  
RURAIS**

**Requerido: CARLOS EDUARDO THOMÉ**

### **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Roeni Benedito Michelin Pirolla**, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 060.160.219.6, com escritório à Rua Dos Andradas, nº 260, Centro, Bebedouro, nomeado **Perito Avaliador nos autos, nº 1001060.13.2016.8.26.0072**, vem respeitosamente, apresentar o Laudo de Avaliação afim de ser juntado nos autos supra, e desde já solicito a liberação dos honorários.

Sem mais para o momento,

Bebedouro, 28 de novembro de 2017

**ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA**  
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Crea 060.160.219.6

Rua Holanda, nº 108, Jardim Esplanada, Bebedouro - Fone (017) 3343 – 5019 / 9. 9777 – 0363  
E:mail-roeni.pirolla@hotmail.com

1

ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA  
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6

2

Eu, **ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA**, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 060.160.219.6, com escritório à Rua Dos Andradas, nº 260, Centro, na cidade de Bebedouro, nomeado Perito Avaliador, no processo n.º **1001060.13.2016.8.26.0072**, estive no local indicado na matrícula no município de Bebedouro, no dia 24 de novembro de 2017 às 10:00 hs, para melhor elaboração deste laudo.

Rua Holanda, nº 108, Jardim Esplanada, Bebedouro - Fone (017) 3343 – 5019 / 9. 9777 – 0363  
E:mail-roeni.pirolla@hotmail.com

2

## 1. PROPRIETÁRIO.

**PROPRIETARIO:** Carlos Eduardo Thomé

## 2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste Laudo Técnico de Avaliação é determinar o Valor de Mercado do Imóvel Urbano (residência) a seguir descrito abaixo.

## 3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Método do Custo de Reprodução.

Este método se caracteriza pela comparação do custo de uma construção semelhante a que se está atribuindo o valor, valendo-se de tabelas de custo básicos da construção ou cálculos orçamentários realizados pelo próprio avaliador. Para se chegar ao valor do imóvel, primeiramente, é necessário saber sua área construída e enquadrar a edificação avaliada ao padrão básico de construção a que ela mais se assemelha, baseado no critério da experiência, ou, mais apropriadamente, nos critérios especificados na NBR 12.721/92, que estabelece padrão de construção com níveis alto, normal e baixo.

## 4. PRESSUPOSTO

O presente laudo de avaliação tem por objetivo apurar o Valor de Mercado do Imóvel Urbano (residência) a seguir descrito abaixo, situado na Comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo.

Entende-se como valor de mercado:

“É a quantia em dinheiro que se pode obter por um bem colocado à venda, durante um período razoável de tempo, num mercado livre e competitivo, pressupondo-se que o comprador e o vendedor conheçam as características e possibilidades de aproveitamento do bem e estejam isentos da interferência de quaisquer fatores coercitivos”.

Todo embasamento técnico para elaboração deste trabalho está de acordo com a NB 502/77, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), dentro ainda do postulado pelo CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

## 5 – VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 24 (vinte e quatro) de novembro de 2017, pelo Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança Roeni Benedito Michelon Pirolla, CREA:SP – 060.160.219.6.

### 5.1 – Caracterização do Objeto

#### 5.1.1 - Imóvel (residencial) - Matrícula: 8.075

**IMÓVEL:** - Uma casa residencial térrea situada a Rua Oscar Werneck, nº 167, lado ímpar, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com seu terreno de formato retangular, que mede 9,40 metros de frente, igual medida na linha dos fundos, por 22,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 206,80 m<sup>2</sup> confrontando pela frente com a Rua Oscar Werneck, por um lado com o prédio nº 157 de propriedade de Maria Aparecida Lian Thomé, por outro lado com o prédio do Hotel Rio Branco e pelos fundos com sucessores de Moacir Caldeira, cadastrados na Prefeitura Municipal local sob nº 0094.107.315.00.

**PROPRIETARIO:** - Carlos Eduardo Thomé, brasileiro, solteiro, maior, citricultor, RG nº 26.283.932-5, inscrito no CPF sob nº 156.197.698-95, residente e domiciliado nesta cidade de Bebedouro, Av. Raul Furquim, nº 715.

### 5.1.2 – Terreno:

**Área total: 206,80 m<sup>2</sup>.**

### 5.1.3 - Edificações:

✓ **Tipo: residencial baixo**

**O imóvel (residencial ) avaliando é constituído por:**

- 03 dormitórios,
- 01 sala de estar,
- 01 copa,
- 01 banheiro,
- 01 cozinha,
- 01 despejo,
- 01 área de serviço,
- 01 varanda frontal.

**Área construída: m<sup>2</sup>**

**Padrão: residencial popular.**

**Pavimentos: 1 (um)**

**Pé Direito: 3,00 m**

**Estado de conservação:** bom, conforme fotos anexas.

### Características construtivas

**Cobertura:** telhado plano com diversas água, armado com tesouras, terças e engradamento de madeira de lei serrada, coberto com telhas cerâmicas, com forro de estuque e de madeira.

**Pisos:** de concreto com revestimento cerâmico e taco de madeira.

**Janelas:** venezianas e vitros em chapas metálicas com vidros lisos.

**Portas:** de abrir, internas e externas em madeira pintadas.

**Banheiros:** revestido com azulejos, pia com coluna de louça e com metais comuns, com vaso sanitário em louça, box com chuveiro elétrico.

**Cozinha:** piso de concreto revestido em cerâmica.

**Instalações elétricas:** toda fiação é embutida com lâmpadas incandescentes, atendendo as normas técnicas da CPFL.

**Instalações hidráulicas:** atendendo as normas da Prefeitura Municipal local.

**Pintura:** razoável estado de conservação.

#### 5.1.4 – Conservação

O imóvel residencial encontra-se em regular estado de conservação e uso, necessitando de pequeno reparos e pintura conforme fotos em anexo.

## 6. PESQUISA DE MERCADO

Para determinação do Valor de Mercado do imóvel residencial, foi realizada uma intensa Pesquisa de Mercado, entre os dias 24 (vinte e quatro) e 27 (vinte e sete) de novembro de 2017 através de consulta a proprietários vizinhos, corretoras de imóveis, jornais diversos, informações estas sempre testadas quanto a sua veracidade e desinteresse.

## 7 - VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor inicial adotado das benfeitorias será o valor médio determinado pelo SINDUSCON, custo da construção civil no Estado de São Paulo.

Tipo de construção	Valor da mão de obra e materiais em R\$/m <sup>2</sup>
Residencial	1.126,22

**Obs:.**

**1. O valor global acima inclui todos os encargos sociais, inclusive a averbação em escritura.**

**Valor das benfeitorias, levando-se em consideração a depreciação física segundo a tabela de Ress-Heldecke.**

**Imóvel residencial**

Benfeitoria	Metragem quadrada	Valor em R\$/m <sup>2</sup>	Valor do imóvel R\$	Idade do imóvel (anos)	Índice da depreciação em %	Valor da depreciação em R\$	Valor total em R\$
Imóvel residencial – matrícula: 8.075	119,55	1.126,22	134.639,60	70	60,5	81.456,60	53.182,41

- Valor total da construção do imóvel – R\$ 53.182,41 (Cinquenta e três mil, cento e oitenta e dois reais e quarenta e um centavos).

**8 - VALOR DO TERRENO.**

Terreno Metragem quadrada (m <sup>2</sup> )	Valor por R\$/m <sup>2</sup>	Valor total em R\$
206,80 m <sup>2</sup>	500,00	103.400,00

- Valor total do terreno é de R\$ 103.400,00 (Cento e três mil e quatrocentos reais), valor de mercado para compra e venda no local.

**9. VALOR TOTAL DOS BENS AVALIANDO (residencial)**

Imóvel	Valor da construção em R\$	Valor do terreno em R\$	Valor total
--------	----------------------------	-------------------------	-------------

ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA  
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6

7

<b>Terreno - matricula nº 8.075</b>	<b>53.182,41</b>	<b>103.400,00</b>	<b>156.582,41</b>
---	------------------	-------------------	-------------------

**Valor total do imóvel aqui avaliando é de R\$ 156.582,41 (Cento e cinquenta e seis mil, quinhentos e oitenta e dois reais e quarenta e um centavos).**

**Após realizar pesquisa de mercado, vistoria in loco, o valor de mercado (venda à vista) do imóvel é de R\$ 156.582,41 (Cento e cinquenta e seis mil, quinhentos e oitenta e dois reais e quarenta e um centavos), justifica este valor o estado do imóvel, a idade da construção, a localização privilegiada (centro) da cidade e o momento atual por que passa a economia nacional. (grifo nosso)**

Este laudo é composto por 39 (trinta e nove) folhas, incluso as foto do imóvel avaliando, sendo todas datilografadas, todas rubricadas e a última devidamente assinada, mais o croqui do imóvel avaliando, a certidão, a tabela de Ress-Heldecke, mostrando a depreciação do imóvel e o informativo do valor do metro quadrado da construção civil no Estado de São Paulo segundo o SINDUSCON.

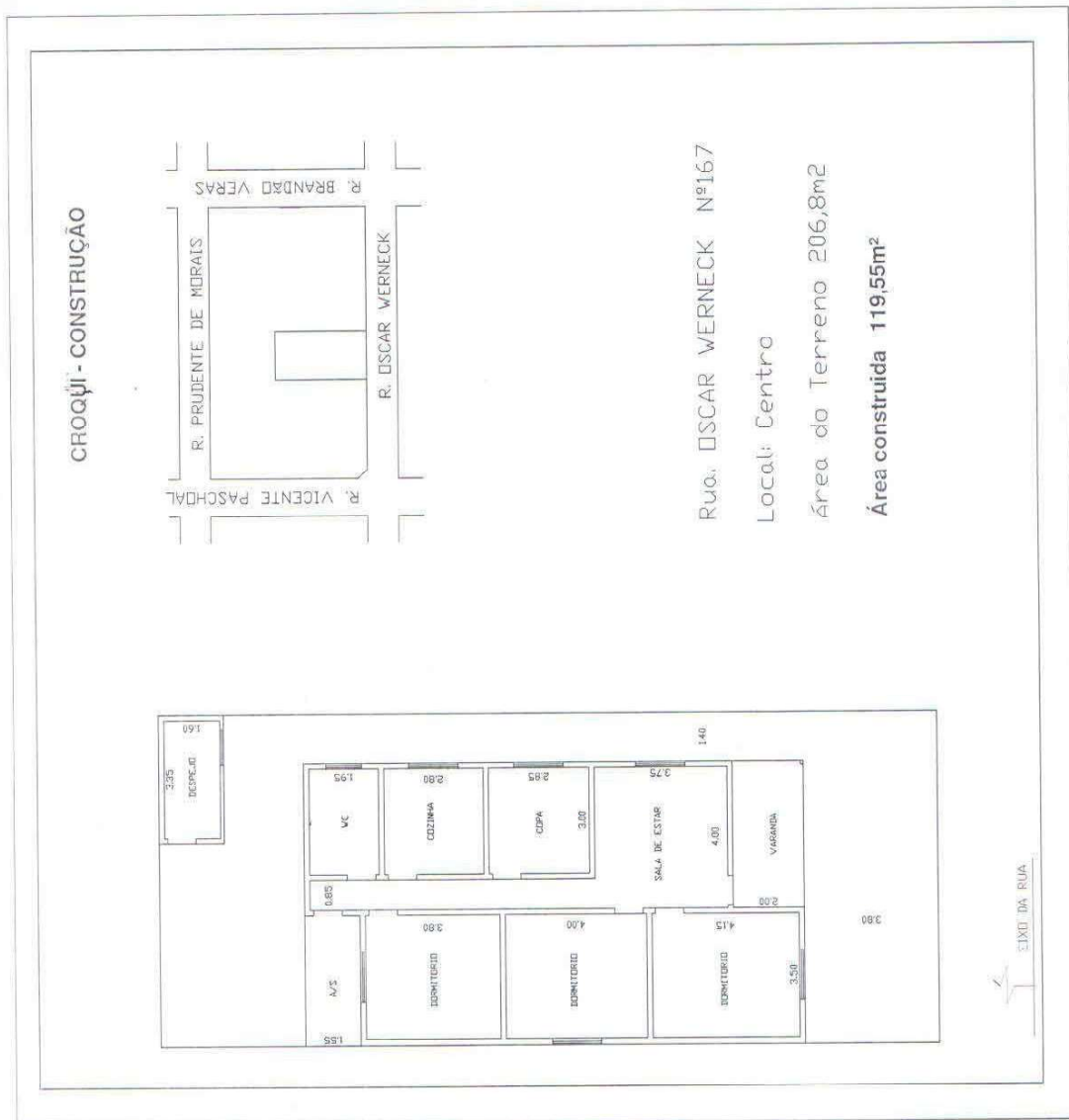
Bebedouro, 28 de novembro de 2017.

**ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA**  
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho  
CREA – 060.160.219.6

Rua Holanda, nº 108, Jardim Esplanada, Bebedouro - Fone (017) 3343 – 5019 / 9. 9777 – 0363  
E:mail-roeni.pirolla@hotmail.com

7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE DE FREITAS, liberado nos autos em 30/11/2017 às 15:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001060-13.2016.8.26.0072 e código 1E1167B.





BEBEDOURO - SP  
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:-** Uma casa residencial térrea situada a rua Oscar Werneck nº167, 167, número ímpar, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com seu terreno de formato retangular, que mede 9,40 metros de frente, igual medida na linha dos fundos, por 22,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 206,80m<sup>2</sup>; confrontando pela frente com a rua-- Dr. Oscar Werneck, por um lado com o prédio nº157 de propriedade Maria Aparecida Lian Thomé, por outro lado com o prédio do Hotel Rio Branco e pelos fundos com sucessores de Moacir Caldeira; cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº0094.107.315.00.-**PROPRIETÁRIO:-** ABIB LIAN, libanês, casado, comerciante, residente nesta cidade.-**TÍTULO AQUISITIVO:-** Por escritura de 30/07/40 em notas do 1º Ofício de comércio, transcrita no livro 3F-fls.247, sob nº de ordem 6.224.-Bebedouro, 30 de dezembro de 1.982.-O Oficial Maior. *[Assinatura]*

**R.17/8.075:-**Bebedouro, 30 de dezembro de 1.982.-Por formal de partilha passado em 26/11/1.982, pelo cartório do 1º Ofício de comércio, assinado pelo M.M.- Juiz de Direito da comarca Dr. Antonio Augusto de Carvalho e Silva, extraído dos autos do inventário processo nº440/77, dos bens deixados por falecimento de Nabia de Mello Lian, o imóvel objeto desta matrícula avaliado em R\$213.994,00, sendo o valor venal de R\$493.823,87, sendo atribuído aos herdeiros **MARIA APARECIDA LIAN THOMÉ**, brasileira, professora, RG.nº2.651322-CPF/MF.nº015.173.688-04, casado no regime de comunhão de bens anteriormente a lei fed. nº6.515/77 com **WADIH THOMÉ**, brasileiro, comerciante, RG.nº3.872.423.659/SP-CPF/MF.nº015.173.688-04, residentes nesta cidade e à rua Oscar Werneck nº157.-O Oficial Maior. *[Assinatura]*

**R.02/8.075:-** Bebedouro, 14 de outubro de 2.004. Conforme Formal de Partilha datado de 21 de fevereiro de 1.996, extraído dos autos nº 944/94, nos termos da ação de inventário dos bens deixados por falecimento de **MARIA APARECIDA LIAN THOME**, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara desta Comarca, Dr. Luiz Roberto Xavier, tendo sido dispensado o trânsito em julgado, o imóvel objeto desta matrícula coube ao viúvo - **Br. WADIH THOME**, brasileiro, citricultor, RG nº3.872.423, inscrito no CPF - sob nº015.173.688-04, residente e domiciliado nesta cidade, à Avenida Raul Furquim, 715, dando o valor de R\$4.038,46, sendo seu valor venal de R\$37.252,54. Eu, *[Assinatura]* (Débora L. de Souza Silveira), Ofic. Subst., a datilografei, conferi e assino.-

**R.03/8.075:-** Bebedouro, 14 de outubro de 2.004. Conforme Formal de Partilha datado de 29 de setembro de 2003, extraído dos autos nº939/02, nos termos da ação de inventário dos bens deixados por falecimento de **WADIH THOME**, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara -

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Bebedouro - SP  
12102-0 - AA 078183

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE DE FREITAS, liberado nos autos em 30/11/2017 às 15:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001060-13.2016.8.26.0072 e código 1E1167B.

MATRÍCULA **8075** FOLHA \_\_\_\_\_  
VERSO \_\_\_\_\_

desta comarca, Dr. Amílcar Gomes da Silva, transitado em julgado em 27/-- agosto/2003, o imóvel objeto desta matrícula foi adjudicado à favor de -- único herdeiro Sr. CARLOS EDUARDO THOMÉ, brasileiro, solteiro, maior, ci- triculator, RGNº26.283.932-5, inscrito no CPF sob nº156.197.698-95, resi- dente e domiciliado nesta cidade de Bebedouro, à Av. Raul Furquim, 715; - dando o valor de R\$33,799,35. Eu, [Assinatura] (Débora L. de Souza Silveira), Ofic. Subst., a datilografei, conferi e assino.-

AV.04/8.075:- Bebedouro, 14 de outubro de 2.004. Pelo Formal de Partilha- registrado sob nº3 nesta matrícula, me foi autorizada esta averbação para ficar constando que o presente imóvel, em virtude de dispo- sições testamentárias, ficou gravado com as cláusulas de INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE e INCOMUNICABILIDADE, até que o herdeiro Sr. Carlos Edu- ardo Thomé, complete 30 anos de idade. Eu, [Assinatura] (Débora L. de- Souza Silveira), Ofic. Subst., a datilografei, conferi e assino.-

AV.05/8.075:- Bebedouro, 14 de outubro de 2.004. Conforme instrumento par- ticular datado de 13 de agosto de 2004, devidamente instruí- do por certidão de nascimento expedida pelo Registro Civil das Pessoas Na- turais - 1ª Subdistrito da comarca de Araraquara-SP, em 05/junho/1989, e- cópia de RG, me foi autorizada esta averbação para ficar constando que fi- cam canceladas as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e inco- municabilidade, em virtude de o herdeiro Sr. Carlos Eduardo Thomé, ter com- pletado 30 anos, em 23 de abril de 2003. Eu, [Assinatura] (Débora L. de- Souza Silveira), Ofic. Subst., a datilografei, conferi e assino.-

AV.06/8.075:- Bebedouro, 14 de outubro de 2.004. Conforme instrumento par- ticlular datado de 13 de agosto de 2004, devidamente instruí- do por certidão de casamento expedidapelo Oficial Reg. Civil das Pes. Nat. e de Interdições e Tutelas da Sede, desta comarca, em 10/maio/2003, me foi autorizada esta averbação para ficar constando que CARLOS EDUARDO THOMÉ -- contraiu matrimônio com LUCIANA MINHOLO ALGUIN, que passou a assinar LUCIA NA MINHOLO ALGUIN THOMÉ, no regime da comunhão parcial de bens. Eu, [Assinatura] (Débora L. de Souza Silveira), Ofic. Subst., a datilografei, conferi e as- sino.-

AV.07/8.075: Bebedouro. 21 de agosto de 2.012. Por instrumento particular datado de 02 de agosto de 2.012, instruído com certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de interdições e Tutelas da sede deste município e comarca de Bebedouro - SP, datada de 01 de agosto de 2.012, me foi autorizada esta averbação para ficar constando que conforme sentença proferida pelo M.M. Juiz de Direito. Doutor Amílcar Gomes da Silva, em 12/07/2.012), que teve seu transito em julgado em 31/07/2.012, certificando nos autos nº245/12, foi decretado o divórcio do casal CARLOS EDUARDO THOMÉ e LUCIANA MINHOLO ALGUIN THOMÉ, voltando a mulher a usar o nome de solteira. ou

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE DE FREITAS, liberado nos autos em 30/11/2017 às 15:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001060-13.2016.8.26.0072 e código 1E1167B.



MATRÍCULA  
**8075**

FICHA  
**02**

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**BEBEDOURO**

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL **B**

---

seja LUCIANA MINHOLO ALGUIN, Eu, \_\_\_\_\_ (Gedália P.V. Berenguel), Esc. Aut., a digitei, conferi e assino. Prot.162.250

---

**AV.08/8.075:** Bebedouro, 07 de fevereiro de 2.017. Pelo instrumento particular datado de 20 de janeiro de 2.017, instruído por certidão expedida pela 1ª Vara Judicial desta Comarca de Bebedouro, datada de 28 de julho de 2.014, assinada digitalmente pelo escrivão do cartório Sr. Carlos Roberto Rustice, procedo a presente averbação para ficar constando a existência de uma ação de execução de título extrajudicial - cédula de crédito bancário, em que são partes: BANCO MERCANTIL DO BRASIL S.A., CNPJ: 17.184.037/0001-10 (exequente) e CARLOS EDUARDO THOME, CPF nº156.197.698-95 (executado) referente ao processo físico nº0005568-87.2014.8.26.0072, cujo valor da causa é de R\$209.784,69, tudo nos termos do **Artigo 828** da Lei nº13105 de 16/03/2015, que se estende as matrículas 8.074 e 12.565. Eu, \_\_\_\_\_ (Débora Lopes de Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. PROT - 186.099.

---

**AV.09/8.075:** Bebedouro, 08 de agosto de 2.017. Conforme certidão de penhora, datada 02 de agosto de 2.017, enviada pela 3ª Vara desta Comarca (on-line) emitida por Francisco Tadeu Milani Bombonato, protocolo PH000175169, da ação de execução civil que tem número de ordem 10010601320168260072, sendo exequente COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ/ME nº45.236.791/0001-91 e executado CARLOS EDUARDO THOME, CPF nº156.197.698-95, procedo a **averbação da penhora sobre o imóvel objeto desta matrícula**, como garantia da dívida no valor de R\$55.830,31, devida ao exequente acima mencionado. Foi nomeado, depositário fiel o Sr. Carlos Eduardo Thome, compromissado na forma da lei. Eu \_\_\_\_\_ (Débora Lopes de Souza) Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. PROT - 188.640.

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

José Roberto Silveira - oficial  
Débora Lopes de Souza - Oficial Substituto  
Gedália P. Vieira Berenguel  
Ana Alice Garcia Campos  
Renata C. R. Bartholo Júlio  
Reginaldo R. da Fonseca  
Escriventes Autorizados  
Bebedouro - Estado de São Paulo

**CERTIDÃO**

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do Artigo 19 § 1.º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973.

CERTIFICO mais que sobre a Matrícula nº 8075, não existe qualquer alteração relativa a ALIENACÃO, ÔNUS REAIS ou PESSOAIS REIPERSECUTORIAS, além do que consta da presente. Dou fé.

Bebedouro, 24 de novembro de 2017.

\_\_\_\_\_  
Campos.

CELOS PAÍS  
POR VERBA

12102-0 - AA 078184

12102-0-078184-0001-0001-0001-0001

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE DE FREITAS, liberado nos autos em 30/11/2017 às 15:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001060-13.2016.8.26.0072 e código 1E1167B.

24/11/2017      Custo-m2 (SINAPI e CUB) – 2017 | PlanilhaDeObra.com – O Controle financeiro da sua obra

ÁREAS GEOGRÁFICAS	CUSTOS	NÚMEROS	VARIACIONES PERCENTUAIS		
	MÉDIOS	ÍNDICES	MENSAL	NO ANO	12 MESES
	R\$/m²	Jun/94=100			
<b>BRASIL</b>	<b>1.032,15</b>	<b>516,45</b>	<b>0,05</b>	<b>5,59</b>	<b>5,59</b>
<b>REGIÃO NORTE</b>	<b>1.061,94</b>	<b>528,93</b>	<b>0,43</b>	<b>8,11</b>	<b>8,11</b>
Roraima	1.100,84	613,77	0,11	6,19	6,19
Acre	1.140,35	805,21	-0,54	5,29	5,29
Amazonas	1.060,94	519,55	0,02	6,82	8,82
Paraná	1.102,50	457,93	-0,27	3,30	3,30
Paraíba	1.038,68	497,67	0,36	8,97	8,97
Maranhão	1.054,49	511,99	4,10	11,33	11,33
Tocantins	1.075,07	555,21	0,58	5,96	5,96
<b>REGIÃO NORDESTE</b>	<b>949,30</b>	<b>512,76</b>	<b>-0,06</b>	<b>4,62</b>	<b>4,62</b>
Maranhão	971,39	511,90	-0,02	5,16	5,16
Piauí	961,71	639,11	-0,21	2,85	2,85
Ceará	953,55	550,42	-0,12	6,16	6,16
Rio Grande do Norte	927,93	367,59	-0,33	6,36	6,36
Paraná	995,88	550,78	-0,20	4,12	4,12
Pernambuco	915,54	489,35	-0,03	0,39	0,39
Alagoas	950,19	474,80	0,20	6,84	6,84
Sergipe	921,05	489,57	-0,28	7,46	7,46
Bahia	949,45	502,23	0,03	5,56	5,56
<b>REGIÃO SUDESTE</b>	<b>1.077,20</b>	<b>515,51</b>	<b>0,01</b>	<b>5,06</b>	<b>5,06</b>
Minas Gerais	953,63	554,72	0,03	2,28	2,28
Espírito Santo	945,19	524,40	-0,37	5,73	5,73
Rio de Janeiro	1.166,86	531,89	-0,22	3,86	3,86
São Paulo	1.126,22	508,78	0,13	7,00	7,00
<b>REGIÃO SUL</b>	<b>1.075,93</b>	<b>514,35</b>	<b>0,16</b>	<b>7,94</b>	<b>7,94</b>
Paraná	1.074,58	513,78	0,34	6,86	6,86
Goiás	1.137,64	616,12	-0,17	8,13	8,13
Rio Grande do Sul	1.017,27	461,81	0,22	8,58	8,58
<b>REGIÃO CENTRO-OESTE</b>	<b>1.040,97</b>	<b>531,36</b>	<b>0,05</b>	<b>5,51</b>	<b>5,51</b>
Mato Grosso do Sul	1.019,74	479,25	0,14	5,87	5,87
Mato Grosso	1.046,40	598,27	0,38	5,24	5,24
Goiás	1.021,53	539,27	-0,51	6,18	6,18
Distrito Federal	1.072,75	473,92	0,32	4,69	4,69

Informações das parcelas de mão de obra e material podem ser obtidas na série de números índices no site do IBGE no endereço: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/precos/sinapi/de-fault.shtm>

FONTE: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Índices de Preços.

FONTE: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Índices de Preços, Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil.

### CUB brasileiro

Outro indicador confiável é o CUB, Principal Indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país, tendo a finalidade de determinar o custo global da obra através de um conjunto de projetos-padrão e de lote de insumos básicos, processos de cálculo, resultando na criação do CUB/m².

### CUB de São Paulo

Abaixo última publicação CUB/m² de São Paulo sem desoneração: Julho/2017

<http://www.planilhaDeobra.com/custo-m2-casa/>

2/5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE DE FREITAS, liberado nos autos em 30/11/2017 às 15:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001060-13.2016.8.26.0072 e código 1E1167B.

Tabela de Ross-Heidecke  
Depreciação Física — Fator "K"

Idade em % da vida	estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	10,9	33,9	53,1	75,4
4	2,06	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,10	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,22	4,35	6,73	12,1	21,6	36,9	54,6	76,3
10	5,39	5,53	7,89	13,7	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	7,29	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	8,23	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	58,1	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	21,0	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	17,9	20,0	24,6	32,0	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,6	26,0	34,1	46,2	61,0	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,0	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,0	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	28,0	28,0	29,9	33,0	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,9	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	83,6
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	50,3	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	55,9	63,0	74,3	86,0
60	48,0	48,0	49,3	52,2	57,8	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	63,9	63,0	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	62,0	66,0	72,9	80,0	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,0	74,6	81,3	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,0	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,0	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	79,1	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	84,0	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,3	90,5	95,0
88	82,7	82,7	85,2	84,1	85,8	88,5	91,0	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,0	94,1	95,0	97,6
96	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- 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 6.2. Tabela de Ross-Heidecke (Fonte: Moreira, 1994)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE DE FREITAS, liberado nos autos em 30/11/2017 às 15:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001060-13.2016.8.26.0072 e código 1E1167B.



ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA  
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6

14

## FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Rua Holanda, nº 108, Jardim Esplanada, Bebedouro - Fone (017) 3343 – 5019 / 9. 9777 – 0363  
E:mail-roeni.pirolla@hotmail.com

14

ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA  
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6

15



Rua Holanda, nº 108, Jardim Esplanada, Bebedouro - Fone (017) 3343 – 5019 / 9. 9777 – 0363  
E:mail-roeni.pirolla@hotmail.com

15

ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA  
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6

16



Rua Holanda, nº 108, Jardim Esplanada, Bebedouro - Fone (017) 3343 – 5019 / 9. 9777 – 0363  
E:mail-roeni.pirolla@hotmail.com

16



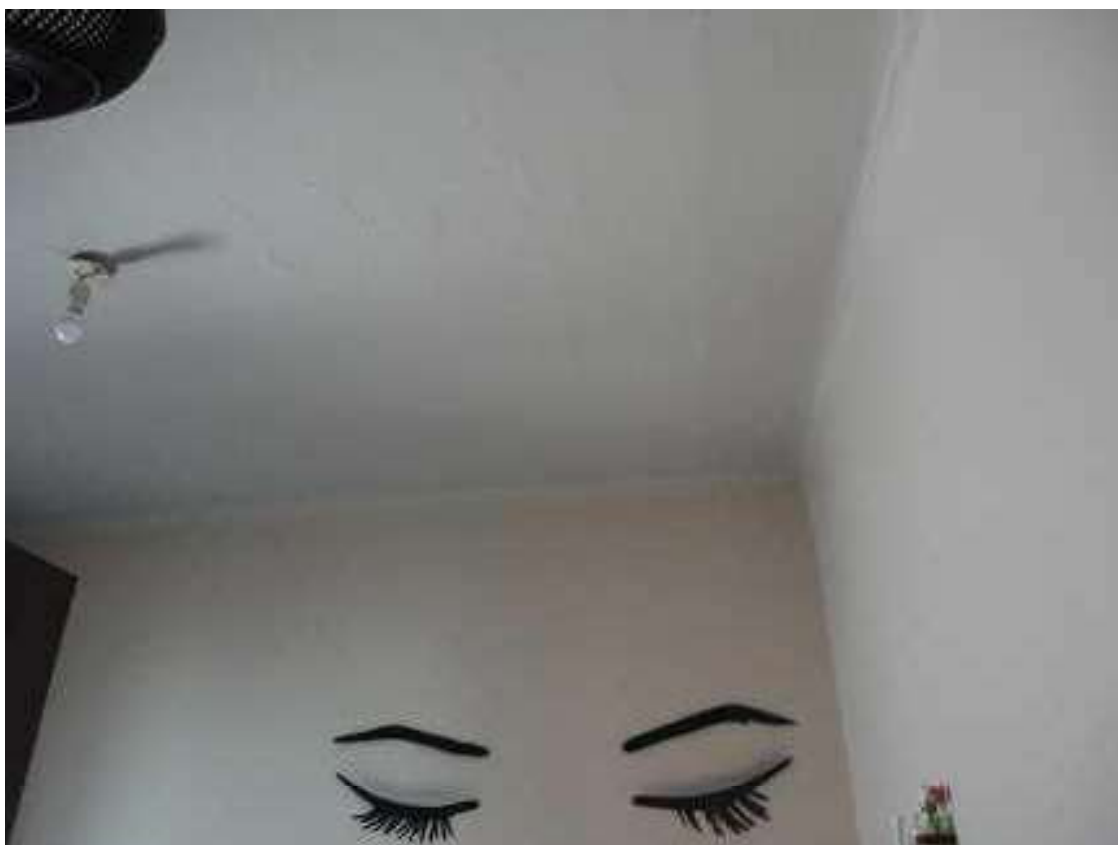






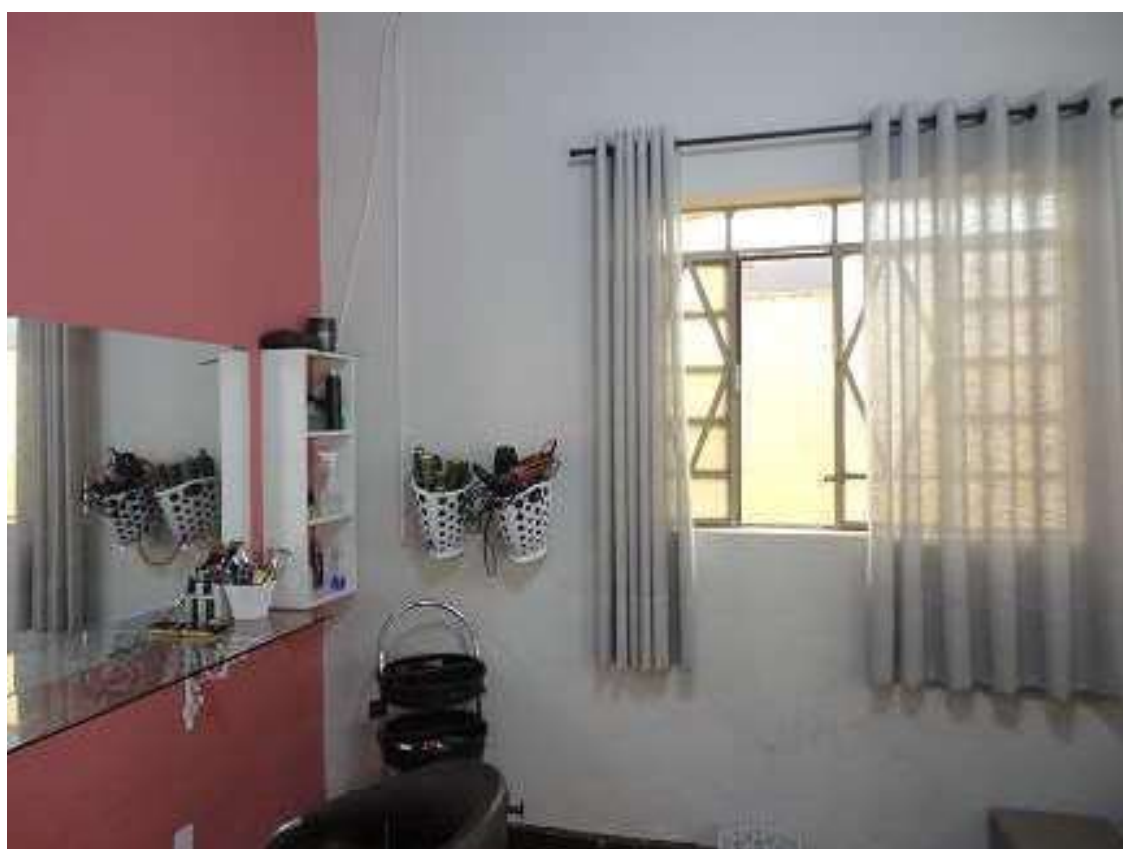
ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA  
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6

20



Rua Holanda, nº 108, Jardim Esplanada, Bebedouro - Fone (017) 3343 – 5019 / 9. 9777 – 0363  
E:mail-roeni.pirolla@hotmail.com

20







ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA  
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6

23



Rua Holanda, nº 108, Jardim Esplanada, Bebedouro - Fone (017) 3343 – 5019 / 9. 9777 – 0363  
E:mail-roeni.pirolla@hotmail.com

23





ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA  
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6

25



Rua Holanda, nº 108, Jardim Esplanada, Bebedouro - Fone (017) 3343 – 5019 / 9. 9777 – 0363  
E:mail-roeni.pirolla@hotmail.com

25

































