



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO - Nº 06/2018

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos seis de março de 2018, o Perito AGUINALDO RODRIGUES, brasileiro, solteiro, engenheiro e perito avaliador de imóveis, portador do CPF sob o nº 367.116.778-54 e CREA/RNP: 5068979975/SP, foi nomeado pelo EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUÍZ DE DIREITO PAULO HENRIQUE ADUAN CORRÊA DA VARA ÚNICA DO FORO DISTRITAL DE ARTUR NOGUEIRA DA COMARCA DE ARTUR NOGUEIRA, para desempenhar suas funções com honestidade, lealdade, e disciplina visando a elaboração de um LAUDO MERCADOLÓGICO.

1. HISTÓRICO

Aos vinte e um de maio de dois mil e dezoito às 10:00 horas, o PERITO acima designado, esteve no local para elaboração do LAUDO MERCADOLÓGICO nº 06/2018, acompanhado dos seguintes:

- Aparecida de Cássia Marrafon, RG nº 11995348-1 - PROPRIETÁRIA
- Cleitsu Nakamura Rios Fukaj, RG nº 43542267-4 – ASSISTENTE DO PERITO

2. CARACTERÍSTICA DOS EXAMES

De Perícia de Imóvel na Rua José Gazotto Sobrinho, nº 542, situado o loteamento Residencial Forner, lote "01-A", resultante da unificação dos lotes 01,02 e 03, da quadra "D", Engenheiro Coelho/SP, conforme matrícula nº 59.474, livro A3, de 20/08/2002, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim de São Paulo, Brasil.

3. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital da marca Canon modelo Powershot de 14.1 megapixels, trena a laser marca Bosch modelo GLM 50 Professional com de alcance de 50m e precisão de +/- 2mm e Trena de aço Profissional de 5 Metros x 25mm.



4. DOS EXAMES

Foi realizada uma vistoria completa no imóvel situado na rua José Gazotto Sobrinho, nº 542, situado o loteamento Residencial Forner, lote "01-A", CEP 13165-000 Engenheiro Coelho/SP. Este imóvel tem como proprietário COLÉGIO DELTA EDUCAÇÃO BÁSICA E PROFISSIONAL SC LTDA, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF sob nº. 01.033.152/0001-53, sediada na Rua José Gazotto Filho, 542, Residencial Forner, Engenheiro Coelho/SP – CEP 13.165-000, ROSANA APARECIDA BERTON MANCINI, brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF/MF sob o nº 082.665.078-30, residente e domiciliada na Helena Hereman, nº 424, Centro, Cep: 13.165-000 – Engenheiro Coelho/SP, IZILDINHA RIBEIRO DO AMARAL TERESANI, brasileira, casada, inscrita no CPF/MF sob o nº 048.919.178-90 e LADEMIR TERESANI, brasileiro, casado, inscrito no CPF/MF sob o nº 961.824.318-49, ambos residente e domiciliados à Av. Pedro Hereman, nº 92, Centro, Engenheiro Coelho/SP, APARECIDA DE CÁSSIA MARRAFON, brasileira, separada, empresária, inscrita no CPF/MF sob o nº 047.667.268-63, residente e domiciliada a Rua Ch. Conceição, nº 41, Conceição - Engenheiro Coelho/SP, JOSE FRANCISCO VILELA MANCINI, brasileiro, casado, inscrito no CPF/MF nº 033.369.968-80, residente e domiciliado a Helena Hereman, nº 429, Centro, CEP: 13.165-000 – Engenheiro Coelho/SP, visando efetuar uma avaliação mercadológica sobre o valor do imóvel.

Este trabalho teve como suporte técnico-científico, estudos de fotointerpretação e observações feitas "in loco". Na vistoria foi feita medição do imóvel, foi analisado o estado de conservação, as avarias, benfeitorias, a qualidade do material utilizado. Efetuou-se uma vistoria em toda área do imóvel, bem como nas adjacências do mesmo. Também foi levado em consideração o m² da região, o estado de conservação da via pública, comércio vizinhança, condução, localização, no qual levou este Perito às conclusões explicitadas no capítulo 8 do Laudo Pericial.

5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para avaliar a área utilizaremos o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, que é assim chamado porque o avaliador compara os valores e preços praticados no momento da avaliação pelo mercado de imóveis comparáveis nas proximidades onde se localiza o terreno, e na benfeitoria utilizamos o MÉTODO EVOLUTIVO, onde se aplicou o MÉTODO DO CUSTO para se obter o custo de fabricação das benfeitorias.

6. PESQUISA

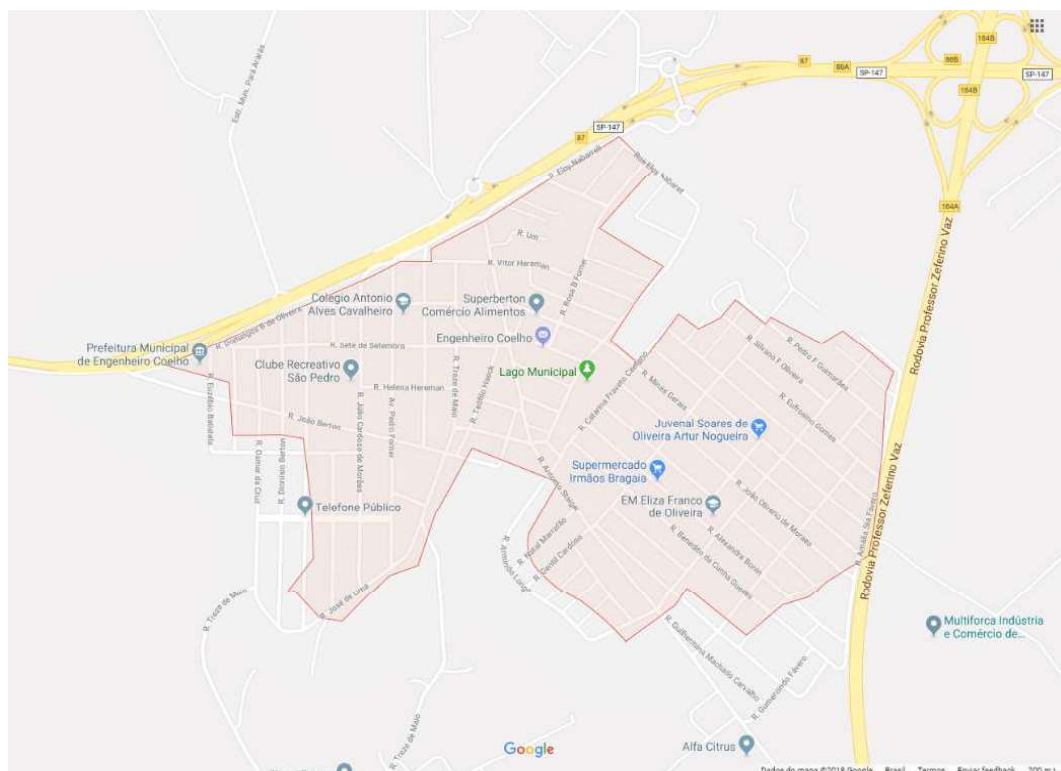
A pesquisa foi realizada nos dias 27 de maio de 2018 a 06 de junho de 2018, utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretivas e regras da ABTN-Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da

NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3, e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias, periódicos, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

7.1. Caracterização da região



Engenheiro Coelho é um município do estado de São Paulo. Sua população residente em 2010 era de 15.721 habitantes (IBGE), segundo dados do portal virtual do município em 2016 a população estimada era de 19.059 habitantes. Estando a uma altitude de 550 metros do nível do mar. Englobada na Região Metropolitana de Campinas, com Municípios limítrofes: Araras, Artur Nogueira, Conchal, Limeira e Mogi Mirim.

A região tem acesso facilitado devido à proximidade das rodovias SP-332 Rodovia Zeferino Vaz e SP-147 Rodovia Engenheiro João Tosello.



7.2. Descrição do imóvel

O imóvel localiza-se no Município de Engenheiro Coelho/SP, rua José Gazotto Sobrinho, nº 542, situado o loteamento Residencial Forner, lote "01-A", resultante da unificação dos lotes 01,02 e 03, da quadra "D".

O Imóvel tem boa localização, com rápido acesso a todos principais pontos da cidade, com vizinhos laterais já construídos.

O Residencial Forner é dotado de alguns comércios, igreja e Clube de Recreação. Na região existem alguns serviços públicos tais como: posto de saúde, praças de lazer e uma lagoa para o lazer da população. A região é provida dos seguintes melhoramentos públicos: rede pública de energia elétrica, asfaltamento, energia elétrica domiciliar, rede de telefonia e coleta de lixo.

O imóvel vistoriado é uma área urbana de médio porte com 982,62 m² (novecentos e oitenta e dois metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados), onde encontra-se instalada a colégio denominada COLÉGIO DELTA EDUCAÇÃO BÁSICA E PROFISSIONAL SC LTDA.

O objetivo do Laudo é a avaliação de mercado para fins de avaliação patrimonial.

7.3. Características do imóvel e benfeitorias

7.3.1 Terreno

Se trata de um imóvel urbano com 982,62m² de terreno conforme consta na matrícula de nº 59.474 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim de São Paulo, Brasil.

METRAGEM DO IMÓVEL	
LIMÍTROFES	MEDIDAS
Ponto 0 ao 1	31,00m
Ponto 1 ao 2	14,14m
Ponto 2 ao 3	40,00m
Ponto 3 ao 4	25,00m
Ponto 4 ao 0	16,00m
ÁREA TOTAL	982,62m²



7.3.2 Benfeitorias

Para a apuração do justo real e atual valor da benfeitoria existente no lote utilizou-se o estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP publicado pelo IBAPE / SP.

Ao valor unitário da benfeitoria avaliada, fixado em função do padrão construtivo, será aplicado um fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação denominado fator “FOC”, também preconizado pelo IBAPE/SP.

O cálculo do valor da edificação será realizado pela seguinte expressão:

$$Vb = At * CUB * K * FOC$$

onde:

Vb = valor do capital da benfeitoria expresso em R\$;

At = área total da benfeitoria expressa em m²;

CUB = Custo da construção no estado de São Paulo para o padrão R8N, expressa em R\$/m²

K= Coeficiente de conversão do CUB padrão R8N para o padrão desejado, adimensional

FOC = fator de depreciação em função da idade do imóvel, adimensional

Cálculo do fator FOC:

$$FOC = R+K*(1-R)$$

onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, adimensional;

K1 = Coeficiente de Ross/Heideck, adimensional

Padrão construtivo conforme Norma IBAPE SP:

Acabamento interno: rebocado e pintura tipo látex, azulejado até o teto (sanitários).

Acabamento externo: bloco de concreto a vista e com pintura tipo látex.

Piso: piso cerâmico em todos os cômodos e piso em concreto queimado no pátio.

Esquadrias: em ferro, pintadas na cor azul e com vidros 2 mm.

Iluminação: luminárias de sobrepor.

Forro: laje em todos os cômodos e pátio com telhado aparente.

Cobertura: telhas de fibrocimento

Área total construída: 695,93m²



Classe:	2 – Comercial
Grupo:	2.1 – Escritório
Padrão:	2.1.2– Padrão simples
Coeficiente de correção do CUB (R8N) conforme norma IBAPE SP:	1,206
Conservação:	(f) necessitando de reparos simples a importantes
Idade Aparente:	20 anos

AMBIENTES	MEDIDAS			ÁREA (m ²)
TÉRREO				
SECRETARIA	IRREGULAR			20,34
ATRIO	3,10	X	3,25	10,08
SALA DOS PROFESSORES	IRREGULAR			22,61
W.C 1	1,50	X	1,20	1,80
W.C 2	1,50	X	1,20	1,80
W.C 3	2,15	X	1,55	3,33
ALMOXARIFADO	4,25	X	4,00	17,00
SALA 1	7,00	X	5,00	35,00
SALA 2	7,00	X	5,00	35,00
SALA 3	7,00	X	5,00	35,00
SALA 4	7,00	X	5,00	35,00
SALA 5	7,00	X	5,00	35,00
SALA 6	5,50	X	3,25	17,88
SALA 7	5,55	X	3,25	18,04
SALA 8	8,05	X	3,75	30,19
PATIO COBERTO	26,80	X	8,00	214,40
SANITÁRIO MASCULINO	3,35	X	5,00	16,75
SANITÁRIO FEMININO	3,40	X	5,00	17,00
CANTINA	4,95	X	3,25	16,09
COZINHA	3,00	X	3,00	9,00
DESPEJO	3,70	X	1,15	4,26
CIRCULÇÃO EXTERNA COBERTA	11,25	X	1,30	14,63
SUPERIOR				
ADMINISTRAÇÃO	IRREGULAR			47,78
ARQUIVO	4	X	1,5	6,00
ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)				663,96
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m²)				695,93



7.4 Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 21 de maio de 2018 e fundamentaram-se na identificação física da área, levantamento e inventário das edificações, máquinas e equipamentos e instalações. As edificações e instalações foram medidas e vistoriadas, as máquinas, equipamentos, foram identificados e catalogados.

Realizou-se um amplo levantamento fotográfico que posteriormente auxiliou na determinação de valores dos bens, pois permitia a visualização dos mesmos pelos especialistas da cada área que foram consultados durante as diversas pesquisas.

O imóvel encontra-se desativado há alguns anos, com trabalho parcial de manutenção e/ou conservação em suas edificações. Atualmente o imóvel é ocupado por algumas famílias de baixa renda. No momento da vistoria, houve o acompanhamento da Sra. Aparecida de Cássia Marrafon.

Durante a vistoria alguns cômodos não foram possíveis adentrar, devido os mesmos estarem fechados e a proprietária não ter as devidas chaves para abrir. Mas o imóvel em si segue o mesmo padrão construtivo e condições de conservações.

O levantamento fotográfico é parte integrante deste Laudo de Avaliação.

8. ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor de mercado imobiliário para venda. Muitos proprietários acham que seus imóveis valem uma fortuna e colocam preços acima do valor real de mercado levando em conta as benfeitorias voluptuosas para seu conforto e para aumento de preço, o que é incorreto.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria são acrescentados muitos fatores internos para avaliar com precisão. É muito importante observar as condições físicas exata do imóvel, vizinhança, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas etc., fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra *Compra e Vendas de Imóveis: Dicas & Segredos*, 3ª Edição, Cop. 1991, pag. 68.

“Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados...para uma avaliação a ponto do mercado... estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que somados chegam perto de 180 itens para que se possa avaliar com precisão.

Imagine que até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação do mercado.



EM VIRTUDE DO EXPOSTO ACIMA CABE A ESTE AVALIADOR AFIRMAR QUE:

As amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e aplicação do método utilizado para se chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para compra e venda nos valores de:

R\$1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais)

Esperamos ter explorado e ter trazido aos autos as informações técnicas necessárias, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial em 25 de junho de 2018.

AGUINALDO RODRIGUES
Perito Avaliador Judicial e Engenheiro Civil
CREA: 5068979975/SP
CPF: 367116778-54



ANEXOS

- ANEXO-I..... MAPA DE LOCALIZAÇÃO;
- ANEXO-II..... VISTA AÉREA;
- ANEXO-III..... PESQUISA DE MERCADO DE TERRENO;
- ANEXO-IV..... MEMORIAL DE CÁLCULOS;
- ANEXO-V..... TABELA ROSS-HEIDECKE;
- ANEXO-VI..... REGISTRO FOTOGÁFICO;
- ANEXO-VII..... REGISTRO GERAL DO IMÓVEL;
- ANEXO-VIII..... PLANTA DO IMÓVEL.



ANEXO I

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL NA RUA JOSÉ GAZOTTO SOBRINHO, Nº 542, SITUADO O LOTEAMENTO RESIDENCIAL FORNER, LOTE "01-A", RESULTANTE DA UNIFICAÇÃO DOS LOTES 01,02 E 03, DA QUADRA "D", ENGENHEIRO COELHO/SP.



ANEXO II

VISTA AÉREA

IMÓVEL NA RUA JOSÉ GAZOTTO SOBRINHO, Nº 542, SITUADO O LOTEAMENTO RESIDENCIAL FORNER, LOTE "01-A", ENGENHEIRO COELHO/SP.



**ANEXO III****PESQUISA DE MERCADO DE TERRENO**

Nº	CIDADE	BAIRRO	FONTE	CONTATO	ÁREA M ²	PREÇO	R\$/M ²
1	Eng. Coelho	Jd. Eldorado	Vila Real Imóveis	(19) 38775113	296,00	R\$134.000,00	R\$ 452,70
2	Eng. Coelho	Jd. Eldorado	Vila Real Imóveis	(19) 38775114	219,00	R\$98.000,00	R\$ 447,49*
3	Eng. Coelho	Jd. Eldorado	Vila Real Imóveis	(19) 38775115	383,00	R\$173.000,00	R\$ 451,70
4	Eng. Coelho	Res. do Lago	Berton Imobiliária	(19) 38579371	354,00	R\$185.000,00	R\$ 522,60
5	Eng. Coelho	Res. Forner	Berton Imobiliária	(19) 38579372	350,00	R\$250.000,00	R\$ 714,29*
6	Eng. Coelho	Res. Forner	Antônio - Corretor	(19) 97353265	300,00	R\$145.000,00	R\$ 483,33
7	Eng. Coelho	Res. Forner 2	Eduardo - Particular	(19)97034948	150,00	R\$80.000,00	R\$ 533,33
8	Eng. Coelho	Res. Forner 3	Antônio -Corretor	(19) 97353265	300,00	R\$156.000,00	R\$ 520,00
9	Eng. Coelho	Jd. Mercedes	Galindo Imóveis	(19) 38579775	316,00	R\$170.000,00	R\$ 537,97
10	Eng. Coelho	Jd. Mercedes	Galindo Imóveis	(19) 38579776	306,00	R\$170.000,00	R\$ 555,56
TOTAL							R\$ 5.218,97

Divide o valor do imóvel pela área dele. Após soma-se todas as amostras



ANEXO IV

MEMORIAL DE CÁLCULOS

AVALIAÇÃO DO TERRENO:

MÉDIA ARITMÉTICA

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M²

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO M² DAS 10 AMOSTRAS PESQUISADAS

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \frac{\text{SOMA DO R\$/M}^2 \text{ DAS 10 AMOSTRAS}}{\text{N}^{\circ} \text{ DE AMOSTRAS}}$$

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \frac{\text{R\$ } 5.218,97}{10} = \text{R\$ } 521,90/\text{m}^2$$

VALOR DO TERRENO = ÁREA TOTAL DO TERRENO X R\$/M² MÉDIO

$$\text{VALOR DA TERRENO} = 982,62\text{m}^2 \times \text{R\$ } 521,90/\text{m}^2 = \text{R\$ } 512.826,42$$

MÉDIA HOMOGENIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e a mais baixa *.

$$\text{MÉDIA HOMOGENIZADA.} = \frac{\text{SOMA DO R\$/M}^2 \text{ DAS 8 AMOSTRAS}}{\text{N}^{\circ} \text{ DE AMOSTRAS}}$$

$$\text{MÉDIA HOMOGENIZADA} = \frac{\text{R\$ } 4.057,20}{8} = \text{R\$ } 507,15/\text{m}^2$$

VALOR DO TERRENO = ÁREA TOTAL DO TERRENO X MÉD. HOMOGENIZADA

$$\text{VALOR DA TERRENO} = 982,62\text{m}^2 \times \text{R\$ } 507,15/\text{m}^2 = \text{R\$ } 498.335,19$$



MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

$$\begin{aligned} \text{MÉDIA PONDERADA} &= \text{M. ARITIMÉTICA} \\ &+ 20\% \\ &- 20\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{MÉDIA PONDERADA} &= \text{R\$/m}^2 \text{ 521,90} \\ &+ 20\% = 626,28 \\ &- 20\% = 417,52 \end{aligned}$$

Considerando-se as amostras existentes no intervalo de R\$417,52/m² até R\$626,28/m² será eliminada a amostra nº 5, onde teremos:

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \frac{\text{SOMA DO R\$/M}^2 \text{ DAS 9 AMOSTRAS}}{\text{N}^\circ \text{ DE AMOSTRAS}}$$

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \frac{\text{R\$ 4.504,68}}{9} = \text{R\$ 500,52/m}^2$$

VALOR DA TERRENO = ÁREA TOTAL DO TERRENO X MÉDIA PONDERADA

$$\text{VALOR DO TERRENO} = 982,62\text{m}^2 \times \text{R\$ 500,52/m}^2 = \text{R\$ 491.821,42}$$

VALOR DO TERRENO = R\$ 491.821,42 (Quatrocentos e noventa e um mil e oitocentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos).

AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA:

A área total construída considerada para o cálculo foi de 695,93m².

O valor da benfeitoria foi calculado pela seguinte expressão:

$$\mathbf{Vb = At * CUB * K * FOC}$$

De acordo com o estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP publicado pelo IBAPE / SP a edificação foi classificada as pag.7 deste Laudo de Avaliação como:



Classe:	2 – Comercial
Grupo:	2.1 – Escritório
Padrão:	2.1.2– Padrão simples
Coefficiente de correção do CUB (R8N) conforme norma IBAPE SP:	1,206
Conservação:	(f) necessitando de reparos simples a importantes
Valor residual (Vr):	20%
Vida útil (n):	60 anos
Idade Aparente:	20 anos

O Custo Unitário Básico (CUB) da construção, sem desoneração, no estado de São Paulo, publicado pelo Sinduscon-SP para o mês de maio de 2018 é de **R\$ 1.348,41/m²** (um mil trezentos e quarenta e oito reais e quarenta e um centavos).

Fonte: <https://www.sindusconsp.com.br/cub/>

Calculo do fator FOC:

Considerou-se o estado físico da benfeitoria como *(f) necessitando de reparos simples a importantes* e idade aparente 20 anos, portanto $K1 = 0,516$

$$\begin{aligned} \text{FOC} &= R + K1 * (1 - R) \\ \text{FOC} &= 0,2 + 0,516 * (1 - 0,2) \\ \text{FOC} &= 0,6128 \end{aligned}$$

Cálculo Do Valor Da Benfeitoria (Construção Existente):

$$\begin{aligned} \text{Vb} &= \text{At} * \text{CUB} * \text{K} * \text{FOC} \\ \text{Vb} &= 695,93 \text{ m}^2 * \text{R}\$1.348,41 / \text{m}^2 * 1,206 * 0,6128 \\ \text{Vb} &= \text{R}\$693.511,37 \end{aligned}$$

VALOR DA BENFEITORIA = R\$ 693.511,37 (Seiscentos e noventa e três mil e quinhentos e onze reais e trinta e sete reais).



DETERMINAÇÃO DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIA)

O valor total do imóvel calculado foi de:

$$\begin{aligned} V &= \text{Valor do terreno} + \text{Valor da benfeitoria} \\ V &= \text{R\$ } 491.821,42 + \text{R\$ } 693.511,37 \\ V &= \text{R\$ } 1.185.332,79 \end{aligned}$$

CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que o valor para a área avalianda, considerando-se suas benfeitorias, edificações, máquinas e equipamentos, instalações, no estado em que se encontram e na data da vistoria, é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 1.190.000,00 (Arredondamento até o máximo 1%).

Limite Inferior: R\$ R\$ 1.071.000,00

Limite Superior: R\$ 1.309.000,00

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$1.200.000,00
(Um milhão e duzentos mil reais)



ANEXO V

TABELA ROSS-HEIDECKE

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	63,8	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	90,8
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	81,6	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	88,3	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	97,6	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

Fonte: http://files.peritos-br.webnode.com.br/200000144-7e4a27e93b/tab_ross.pdf



ANEXO VI

REGISTRO FOTOGRÁFICO



1. VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL, OBTIDA DA RUA ÂNGELO FORNER.



2. VISTA DA RUA JOSÉ GAZOTTO
SOBRINHO, IMÓVEL A ESQUERDA.



3. VISTA DA RUA JOSÉ GAZOTTO
SOBRINHO, IMÓVEL A ESQUERDA.



4. ENTRADA PARA A RUA JOSÉ
GAZOTTO SOBRINHO.



5. VISTA DA COZINHA E PATÍO.



6. VISTA LATERAL INTERNA DO
IMÓVEL.



7. COBERTURA DO IMÓVEL.



8. VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.



9. LAJE SEM COBERTURA.



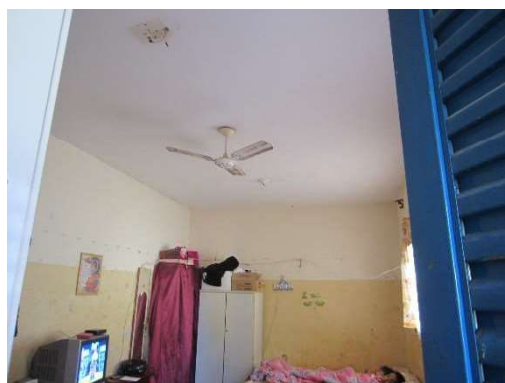
10. PÁTIO DO COLÉGIO



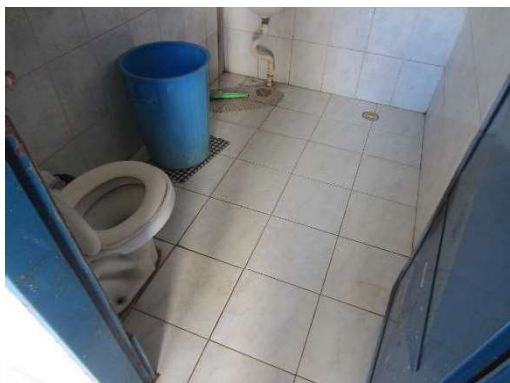
11. PÁTIO DO COLÉGIO



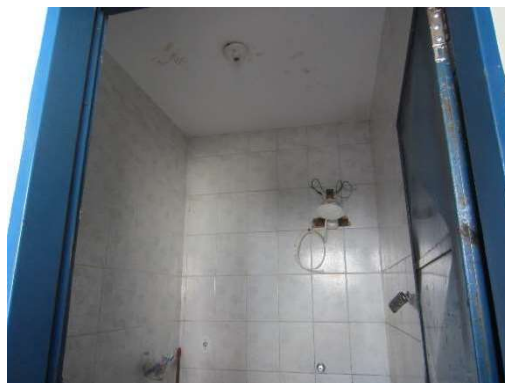
12. SALA 6



13. SALA 6



14. W.C



15. W.C



16. SALA 7



17. SALA 7



18. COZINHA



19. COZINHA



20. VISTA EXTERNA CANTINA



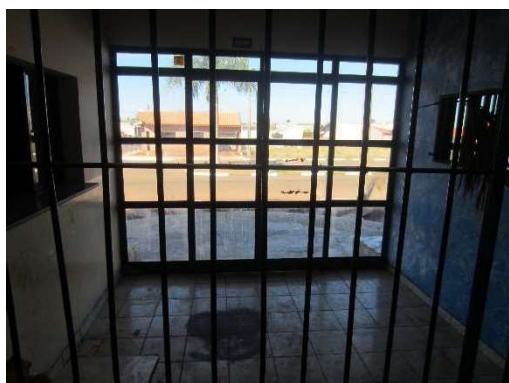
21. CANTINA



22. SALA 3



23. SALA 3



24. ÁTRIO



25. ESCADA DE ACESSO PARA O
PAVIMENTO SUPERIOR



26. CALÇAMENTO EXTERNO