

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

Processo nº: **0032062-60.2005.08.26.0506**  
Classe – Assunto: **Arrolamento Comum – Inventário e Partilha**  
Requerente: **Sandara Maria Almeida da Silva**  
Requerido: **Roberto Pereira da Silva**

506 FRFR.17.00125975-2 111017 1458 B66

PEND

**ADELSON THEODORO DE MENEZES JUNIOR,**  
Engenheiro Civil, infra-assinado, perito judicial nomeado por V. Exa. nos autos do referido processo, vem respeitosamente encaminhar o Laudo Técnico de Avaliação e solicitar o levantamento de alvará do custeio dos honorários periciais, que deverão ser reservados pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto /SP, 11 de Outubro de 2017.

  
**Adelso Theodoro de Menezes Junior**  
Engº Civil – Perito  
CREA/SP – 5061399702

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

Processo nº: **0032062-60.2005.08.26.0506**  
Classe – Assunto: **Arrolamento Comum – Inventário e Partilha**  
Requerente: **Sandara Maria Almeida da Silva**  
Requerido: **Roberto Pereira da Silva**

**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**

**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL**

**IMÓVEL: RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR.**

**ÁREA TOTAL DO IMÓVEL CONSTRUÍDO: 148,00m<sup>2</sup>**

**ÁREA TERRENO: 200,00m<sup>2</sup>**

**LOCALIZAÇÃO:**

**Endereço: Av. Virgílio Soeira, nº 1190**

**Bairro: Jardim Arlindo Laguna**

**Cidade: Ribeirão Preto/SP.**

**FOTOS LOCAIS:**



**Foto 01 – Logradouro – Av. Virgílio Soeira, nº 1190**



**Foto 02 – Fachada do Imóvel.**

**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:**

Área: 200,00 m² (10,00m X 20,00m)

Topografia: Plana

Superfície do solo: Seco

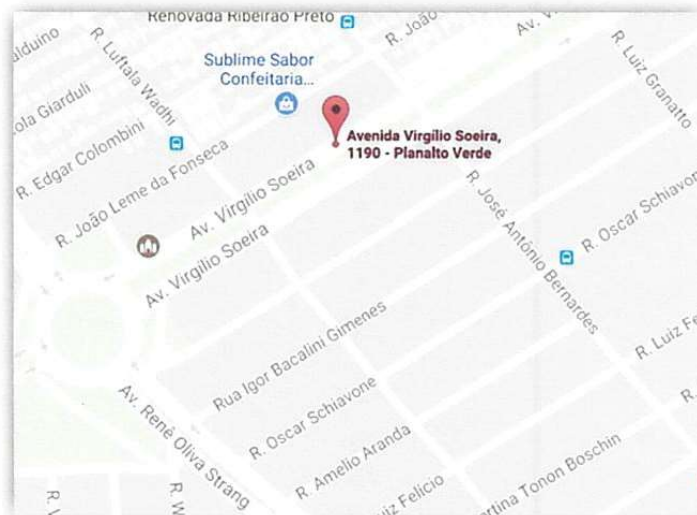
**BENFEITORIAS EXISTENTES:**

Residência Unifamiliar com 148,00m².

Idade aparente: 20 anos. (a residência passou por reformas e ampliações).

**SITUAÇÃO DO IMÓVEL:** Ocupado.

**MAPA DE LOCALIZAÇÃO:**



**VALOR TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO E BENFEITORIAS):**

**R\$ 254.000,00 (Duzentos e cinquenta e quatro mil reais).**

**REFERÊNCIA: OUTUBRO DE 2017**

**(MEMÓRIA DE CÁLCULO NO DECORRER DO LAUDO)**

304  
A

## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

### **1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado para atender a solicitação através de nomeação como perito judicial do Processo nº 0032062-60.2005.08.26.0506 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 105.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica 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**.



305  
f

## 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 DEPRECIAÇÃO)**

## 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 DEPRECIAÇÃO 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 II**.

### 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**.

## 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 (sem valor confirmado, sem data, localização precisa, etc.)

## 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 105.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Ribeirão Preto/SP.

### 6.2 VISTORIA

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 10 de Outubro de 2017, às 11:00h. 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.

### 6.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A localização do imóvel é boa, com acesso a outros bairros de Ribeirão Preto/SP, bem como, pontos comerciais, escolas e lazer. Sua comercialização e liquidez são consideradas boas, face suas características específicas e valores da região e entorno. Nas proximidades do local encontramos predominantemente imóveis residências unifamiliares, construções térreas com padrões de construção médios e populares e pontos comerciais.

### 6.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Residência térrea com padrão de construção regular. O imóvel passou por ampliações e reformas que atualmente contemplam:

Garagem e varanda para 03 carros (com laje e estrutura em concreto, sem acabamentos de reboco, piso e pintura);

Sala de estar, copa, cozinha, hall, 01 dormitório e 01 banheiro (com laje, estrutura em concreto, piso cerâmico, revestimento cerâmico (banheiro e cozinha), pintura em látex acrílico nas paredes e tetos – padrão construtivo regular (médio).

Edícula nos fundos com 01 cozinha (em reforma), 01 sala, 01 dormitório e 01 banheiro.

Fechamento com Muros e Portão Eletrônico.

#### Áreas:

Garagem e varanda (sem acabamentos): 60,00m<sup>2</sup>

Interna e Edícula: 88,00m<sup>2</sup>

Total: 148,00m<sup>2</sup>

### 6.5 CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Com relação ao terreno onde esta localizado o imóvel avaliando, apresentamos abaixo suas características:

Topografia: Plana

Superfície: Seca

Formato: Regular

Testada: 10,00m

Fundos: 10,00m

Lat. Direita: 20,00m

Lat. Esquerda: 20,00m

Área Total: 200,00m<sup>2</sup>



## 6.6 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

## 7. CALCULOS VALOR DO TERRENO

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos **08 amostras**, das quais 08 efetivamente aproveitadas no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas efetivas de terrenos na região do bairro do imóvel avaliando, contemplando o período de Outubro de 2017..

### AMOSTRAS:

AMOSTRA		1	
Objeto:	TERRENO		
Endereço:	Rua Joaquim Ramos	Cidade :	Ribeirão Preto /SP
Bairro:	PLANALTO VERDE	CONTATOS	(16) 3635 6858
Contato:	Imobiliaria Andrade e Menezes		(16) 99205 8558
Área Terreno (m²):	250,00		
Valor da Oferta (R\$):	170.000,00	Oferta:	X
Preço/m² (R\$):	680,00	Venda:	

AMOSTRA		2	
Objeto:	TERRENO		
Endereço:	Av. Ivo Pareschi	Cidade :	Ribeirão Preto /SP
Bairro:	PLANALTO VERDE	CONTATOS	(16) 3329 1008
Contato:	Imobiliaria Via House		(16) 99110 7337
Área Terreno (m²):	250,00		
Valor da Oferta (R\$):	190.000,00	Oferta:	X
Preço/m² (R\$):	760,00	Venda:	

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
DE ENGENHARIA**



309  
f

AMOSTRA		3	
Objeto:	TERRENO		
Endereço:	Av. Ivo Pareschi	Cidade :	Ribeirão Preto /SP
Bairro:	PLANALTO VERDE	CONTATOS	(16)3965 4242
Contato:	Imobiliaria Martinelli		
Área Terreno (m²):	250,00		
Valor da Oferta (R\$):	144.000,00	Oferta:	X
Preço/m² (R\$):	576,00	Venda:	

AMOSTRA		4	
Objeto:	TERRENO		
Endereço:	Rua Luis Claudio dos Santos Gual	Cidade :	Ribeirão Preto /SP
Bairro:	PLANALTO VERDE	CONTATOS	(16)3965 4242
Contato:	Imobiliaria Martinelli		
Área Terreno (m²):	300,00		
Valor da Oferta (R\$):	198.000,00	Oferta:	X
Preço/m² (R\$):	660,00	Venda:	

AMOSTRA		5	
Objeto:	TERRENO		
Endereço:	Rua dos Italianos	Cidade :	Ribeirão Preto /SP
Bairro:	PLANALTO VERDE	CONTATOS	(16) 2111 8888
Contato:	Imobiliaria Pyramid		
Área Terreno (m²):	250,00		
Valor da Oferta (R\$):	195.000,00	Oferta:	X
Preço/m² (R\$):	780,00	Venda:	

AMOSTRA		6	
Objeto:	TERRENO		
Endereço:	Rua Paulino Correa	Cidade :	Ribeirão Preto /SP
Bairro:	PLANALTO VERDE	CONTATOS	(16) 3625 2032
Contato:	Imobiliaria RVG		(16) 3625 2104
Área Terreno (m²):	252,00		
Valor da Oferta (R\$):	160.000,00	Oferta:	X
Preço/m² (R\$):	634,92	Venda:	



350  
A

AMOSTRA		7	
Objeto:	TERRENO		
Endereço:	Rua Waldemar da Costa Teixeira	Cidade :	Ribeirão Preto /SP
Bairro:	PLANALTO VERDE	CONTATOS	(16) 3102 3800
Contato:	Imobiliaria Trade		(16) 3877 3857
Área Terreno (m <sup>2</sup> ):	300,00		
Valor da Oferta (R\$):	200.000,00	Oferta:	X
Preço/m <sup>2</sup> (R\$):	666,67	Venda:	

AMOSTRA		8	
Objeto:	TERRENO		
Endereço:	Rua Jose Roberto Bruno	Cidade :	Ribeirão Preto /SP
Bairro:	PLANALTO VERDE	CONTATOS	(16) 3329 1008
Contato:	Imobiliaria Via House		(16) 99110 7337
Área Terreno (m <sup>2</sup> ):	250,00		
Valor da Oferta (R\$):	176.000,00	Oferta:	X
Preço/m <sup>2</sup> (R\$):	704,00	Venda:	

## 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 m<sup>2</sup>) 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**

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
DE ENGENHARIA**



311  
A

**Imóveis amostrados para comparação:**

**Imóvel 1:**

Terreno Planalto Verde

Área:	250m <sup>2</sup>
Valor:	R\$170.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$680,00
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização FATOR INFRAESTRUTURA:	1,00
Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA:	1,00

**Imóvel 2:**

Terreno Planalto Verde

Área:	250m <sup>2</sup>
Valor:	R\$190.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$760,00
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização FATOR INFRAESTRUTURA:	1,00
Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA:	1,00

**Imóvel 3:**

Terreno Planalto Verde

Área:	250m <sup>2</sup>
Valor:	R\$144.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$576,00
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,10
Fator de homogeneização FATOR INFRAESTRUTURA:	1,00
Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA:	1,00

**Imóvel 4:**

Terreno Planalto Verde

Área:	300m <sup>2</sup>
Valor:	R\$198.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$660,00
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização FATOR INFRAESTRUTURA:	1,00
Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA:	1,00

**Imóvel 5:**

Terreno Planalto Verde

Área:	250m <sup>2</sup>
Valor:	R\$195.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$780,00
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	0,85
Fator de homogeneização FATOR INFRAESTRUTURA:	1,00
Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA:	1,00

312  
A

**Imóvel 6:**

Terreno Planalto Verde

Área:	252m <sup>2</sup>
Valor:	R\$160.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$634,92
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,10
Fator de homogeneização FATOR INFRAESTRUTURA:	1,00
Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA:	1,00

**Imóvel 7:**

Terreno Planalto Verde

Área:	300m <sup>2</sup>
Valor:	R\$200.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$666,67
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização FATOR INFRAESTRUTURA:	1,00
Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA:	1,00

**Imóvel 8:**

Terreno Planalto Verde

Área:	250m <sup>2</sup>
Valor:	R\$176.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$704,00
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização FATOR INFRAESTRUTURA:	1,00
Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA:	1,00

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	F4	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	680,00	0,90	1,00	1,00	1,00	612,00
2	760,00	0,90	0,90	1,00	1,00	615,60
3	576,00	0,90	1,10	1,00	1,00	570,24
4	660,00	0,90	1,00	1,00	1,00	594,00
5	780,00	0,90	0,85	1,00	1,00	596,70
6	634,92	0,90	1,10	1,00	1,00	628,57
7	666,67	0,90	1,00	1,00	1,00	600,00
8	704,00	0,90	1,00	1,00	1,00	633,60

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 606,34$$

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

$$S = 20,51$$

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
DE ENGENHARIA**



313  
A

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:  $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$

Valor crítico para 8 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,86$

Amostra 1: $d =  612,00 - 606,34  / 20,51 = 0,28 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d =  615,60 - 606,34  / 20,51 = 0,45 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d =  570,24 - 606,34  / 20,51 = 1,76 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d =  594,00 - 606,34  / 20,51 = 0,60 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d =  596,70 - 606,34  / 20,51 = 0,47 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d =  628,57 - 606,34  / 20,51 = 1,08 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d =  600,00 - 606,34  / 20,51 = 0,31 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d =  633,60 - 606,34  / 20,51 = 1,33 < 1,86$	(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:  $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$ , onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 7 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 606,34 - 1,42 * 20,51/\sqrt{(8 - 1)} = 595,33$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 606,34 + 1,42 * 20,51/\sqrt{(8 - 1)} = 617,35$$

Cálculo do campo de arbitrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbitrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbitrio: de R\$595,33 a R\$617,35

**Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$606,07

**Resultado final:**

Valor final = Valor unitário \* área

$$\text{Valor final} = R\$606,07 * 200,00 = R\$121.215,00$$

**Valor do imóvel avaliando:**

**R\$121.215,00**

**VALOR DO TERRENO ARREDONDADO:**

**R\$ 121.000,00 (Cento e vinte e um mil reais).**



314  
f

## 8. CALCULOS VALOR DAS BENFEITORIAS (CONSTRUÇÃO COM DEPRECIÇÃO)

### Método do Custo de Reprodução:

Área Construção: 148,00 m<sup>2</sup>, sendo:

Garagem e varanda: 60,00m<sup>2</sup> (sem acabamentos)

Interna e Edícula: 88,00m<sup>2</sup> (padrão Normal)

Idade aparente: 20 anos

### CUB – SINDUSCON/SP – ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO

Mês	R\$/m <sup>2</sup>				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	1.587,16	997,76	515,39	74,01	-	-	-	-	0,03%	0,00%	0,08%	0,00%
Fev	1.587,43	997,76	515,66	74,01	-	-	-	-	0,02%	0,00%	0,05%	0,00%
Mar	1.587,98	997,76	516,21	74,01	-	-	-	-	0,03%	0,00%	0,11%	0,00%
Abr	1.596,30	997,76	514,53	74,01	-	-	-	-	-0,11%	0,00%	-0,33%	0,00%
Mai	1.603,39	1.013,49	514,92	74,98	-	-	-	-	1,08%	1,58%	0,08%	1,31%
Jun	<b>1.614,05</b>	1.023,00	515,05	76,00	-	-	-	-	0,66%	0,94%	0,03%	1,36%
Jul												
Ago												
Set												
Out												
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP, PDV/respostas

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

R1-B	2015
PP-4B	2016
R9-B	<b>R1-N</b>
PIS	2018
R1-N	2019

**Padrão R1-N (Residência Unifamiliar – Normal): R\$ 1.614,05/m<sup>2</sup>**

**Para o Cálculo das áreas sem acabamentos (Garagem e Varanda):**

**Padrão R\$ 1.614,05 x (-30%): R\$ 1.129,84/m<sup>2</sup>**

**Coefficientes de Depreciação Física:**

**Vida útil para residências: 60 anos (BUREAU OF INTERNAL REVENUE)**

**Percentual de vida útil até o momento:**

60 ----- 100  
20 ----- %      **% = 33,33 = 34**

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
DE ENGENHARIA**



315  
A

**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	69.0	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	90.8
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	79.6	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	97.6	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: 36,8= 0,368**



**8.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO PARA AS BENFEITORIAS (CONSTRUÇÃO COM DEPRECIACÃO):**

**Área da Edificação x CUB x (1- k)**

Interna e Edícula:

$$88,00\text{m}^2 \times \text{R}\$1.614,05/\text{m}^2 \times (1-0,368) = \text{R}\$ 89.767,00$$

Garagem e Varanda:

$$60,00\text{m}^2 \times \text{R}\$1.129,84/\text{m}^2 \times (1-0,368) = \text{R}\$ 42.843,53$$

Total: R\$ 132.610,53

**VALOR DAS BENFEITORIAS (CONSTRUÇÃO COM DEPRECIACÃO)  
ARREDONDADO: R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais)**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS):**

**R\$ 121.000,00 + R\$ 133.000,00:**

**R\$ 254.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro mil reais).**

**9. ENCERRAMENTO:**

Este Laudo de Avaliação contém **17 (dezesete) folhas**, sendo 16 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 Outubro de 2017.

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

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:**



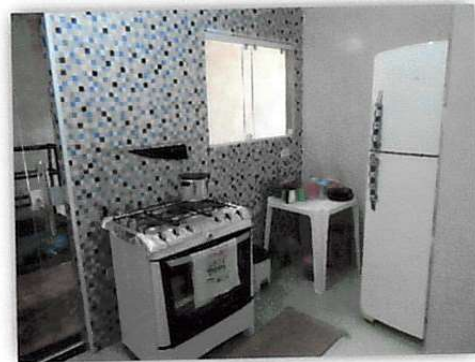
**Fachada**



**Sala de Estar**



**Copa**



**Cozinha**



**Garagem (sem acabamentos)**



**Edícula**