



**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SERTÃOZINHO / SP.**

Processo nº: **0003913-13.2021.8.26.0597**

Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença – Dissolução**

Exequente: **Daniele de Cassia Codeco**

Executado: **Rodrigo de Souza Oliveira**

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

**LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**



SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	3
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	3
3. NORMAS OBSERVADAS NA AVALIAÇÃO	3
4. METODOLOGIA.....	3
MÉTODOS ADOTADOS	3
CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS	4
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO	4
MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO	4
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	5
COLETA DE DADOS DE MERCADO	5
VALIDADE DO LAUDO	5
5. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO	6
VISTORIA	6
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	6
6. DADOS DO IMÓVEL	7
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO.....	9
BENFEITORIAS EXISTENTES.....	9
BENFEITORIAS EXISTENTES.....	10
7. CALCULOS VALOR DO TERRENO	11
8. CALCULOS VALOR DAS BENFEITORIAS (CONSTRUÇÃO COM DEPRECIAÇÃO)	16
9. AVALIAÇÃO DA MOTOCICLETA.....	23
10. QUESITOS	25
11. ENCERRAMENTO:	27



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado para atender a solicitação através de nomeação como perito judicial do Processo Digital nº 0003913-13.2021.8.26.0597 da 3ª Vara Cível da Comarca de Sertãozinho/SP.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado do imóvel, 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.

3. 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.

4. METODOLOGIA

MÉTODOS ADOTADOS

Dentre os métodos de avaliação adotados pela Norma Brasileira – NBR – 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotaremos o **MÉTODO EVOLUTIVO**:

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:



VI = (VT + CB) x FC, onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria e

FC é o fator de comercialização.

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)

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.

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.



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 II.

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.

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.



5. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

VISTORIA

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 27/07/2022, às 10:30h. 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.

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 1000m de distância
- Escolas a aproximadamente 1000m de distância
- Rede de energia elétrica
- Rede de esgoto
- Rede de abastecimento de água
- Telefonia
- TV a cabo



6. DADOS DO IMÓVEL

IMÓVEL: 02 RESIDÊNCIAS CONSTRUIDAS NO MESMO LOTE.

MATRICULA: 20.627 DO CRI DE SERTÃOZINHO/SP

LOCALIZAÇÃO:

Endereço: **Av. Presidente Vargas, nº 435 e Rua Domingos Gonçalves, nº 119 – Centro – Barrinha/SP.**



Fachada do imóvel – Av. Presidente Vargas, nº 435



Fachada do imóvel – Rua Domingos Gonçalves, nº119

MAPA DE LOCLIZAÇÃO





LEVANTAMENTO “IN LOCO”

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Área = 196,80 m²

Topografia: Plana.

Superfície do solo: Seco

BENFEITORIAS EXISTENTES

Residência Av. Presidente Vargas, nº 435

Área construída: 81,54m²

Idade aparente: 40 anos

Estado de conservação: Reparos simples e importantes

Padrão Construtivo: Baixo (conforme CUB sinduscon)

Trata-se de uma residência com padrão construtivo baixo, constituída de 01 sala, 02 quartos, 01 banheiro, 01 cozinha e 01 varanda com área de serviço.

Situação do Imóvel: Ocupado para fins residenciais.



BENFEITORIAS EXISTENTES

Residência Rua Domingos Gonçalves, nº 119

Área construída: 72,50m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: Reparos simples e importantes

Padrão Construtivo: Baixo (conforme CUB sinduscon)

Trata-se de uma residência com padrão construtivo baixo, constituída de 01 sala, 02 quartos, 01 banheiro, 01 cozinha e 01 varanda com banheiro e área de serviço.

Situação do Imóvel: Ocupado para fins residenciais.



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 de Barrinha/SP.

AMOSTRAS

AMOSTRA		1	
Objeto:	TERRENO CENTRO		
Endereço:		Cidade :	Barrinha /SP
Bairro:	Centro Proximo Drogaria Total	CONTATOS	(16) 99761 1474
Contato:	Lago Imoveis		(16) 98861 6104
Área Terreno (m²):	311,00		
Valor da Oferta (R\$):	160.000,00	Oferta:	X
Preço/m² (R\$):	514,47	Venda:	

AMOSTRA		2	
Objeto:	TERRENO JD COLORADO I		
Endereço:		Cidade :	Barrinha /SP
Bairro:	Jardim Colorado	CONTATOS	(16) 99761 1474
Contato:	Lago Imoveis		(16) 98861 6104
Área Terreno (m²):	250,00		
Valor da Oferta (R\$):	147.000,00	Oferta:	X
Preço/m² (R\$):	588,00	Venda:	

AMOSTRA		3	
Objeto:	TERRENO JD COLORADO II		
Endereço:		Cidade :	Barrinha /SP
Bairro:	Jardim Colorado II	CONTATOS	(16) 99761 1474
Contato:	Lago Imoveis		(16) 98861 6104
Área Terreno (m²):	250,00		
Valor da Oferta (R\$):	140.000,00	Oferta:	X
Preço/m² (R\$):	560,00	Venda:	



AMOSTRA		4	
Objeto:	TERRENO JD CALIFORNIA		
Endereço:		Cidade :	Barrinha /SP
Bairro:	Rua Francisco Osake	CONTATOS	(16) 99149 2787
Contato:	Proprietário Cajuru		
Área Terreno (m²):	160,00		
Valor da Oferta (R\$):	70.000,00	Oferta:	
Preço/m² (R\$):	437,50	Venda:	X

AMOSTRA		5	
Objeto:	TERRENO JD COLORADO I		
Endereço:		Cidade :	Barrinha /SP
Bairro:	Rua Jean de Souza	CONTATOS	(16) 98244 4824
Contato:	Proprietário Marcio		
Área Terreno (m²):	100,00		
Valor da Oferta (R\$):	42.000,00	Oferta:	
Preço/m² (R\$):	420,00	Venda:	X

AMOSTRA		6	
Objeto:	TERRENO JD COLORADO II		
Endereço:		Cidade :	Barrinha /SP
Bairro:	Rua Adelino da Silva Oliveira	CONTATOS	(16) 99761 1474
Contato:	Proprietaria Carol		(16) 98861 6104
Área Terreno (m²):	200,00		
Valor da Oferta (R\$):	77.900,00	Oferta:	
Preço/m² (R\$):	389,50	Venda:	X

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: OFERTA / VENDA

F2: LOCALIZAÇÃO

F3: ESQUINA

F4: TOPOGRAFIA

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

CENTRO

Área:

311m²

Valor:

R\$160.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$514,47

Fator de homogeneização OFERTA / VENDA:

0,90

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:

1,00

Fator de homogeneização ESQUINA:

1,02



Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 2:

COLORADO I

Área: 250m²

Valor: R\$147.000,00

Valor por metro quadrado: R\$588,00

Fator de homogeneização OFERTA / VENDA: 0,90

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,02

Fator de homogeneização ESQUINA: 1,02

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 3:

COLORADO II

Área: 250m²

Valor: R\$140.000,00

Valor por metro quadrado: R\$560,00

Fator de homogeneização OFERTA / VENDA: 0,90

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,02

Fator de homogeneização ESQUINA: 1,02

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 4:

JD CALIFORNIA

Área: 160m²

Valor: R\$70.000,00

Valor por metro quadrado: R\$437,50

Fator de homogeneização OFERTA / VENDA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,02

Fator de homogeneização ESQUINA: 1,02

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 5:

COLORADO I

Área: 100m²

Valor: R\$42.000,00

Valor por metro quadrado: R\$420,00

Fator de homogeneização OFERTA / VENDA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,02

Fator de homogeneização ESQUINA: 1,02

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 6:

COLORADO II

Área: 200m²

Valor: R\$77.900,00

Valor por metro quadrado: R\$389,50



Fator de homogeneização OFERTA / VENDA:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,02
Fator de homogeneização ESQUINA:	1,02
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	F4	R\$/m² homog.
1	514,47	0,90	1,00	1,02	1,00	472,28
2	588,00	0,90	1,02	1,02	1,00	550,58
3	560,00	0,90	1,02	1,02	1,00	524,36
4	437,50	1,00	1,02	1,02	1,00	455,17
5	420,00	1,00	1,02	1,02	1,00	436,97
6	389,50	1,00	1,02	1,02	1,00	405,24

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$
 $X = 474,10$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$
 $S = 54,51$

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: $d = 472,28 - 474,10 / 54,51 = 0,03 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 550,58 - 474,10 / 54,51 = 1,40 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 524,36 - 474,10 / 54,51 = 0,92 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 455,17 - 474,10 / 54,51 = 0,35 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 436,97 - 474,10 / 54,51 = 0,68 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 405,24 - 474,10 / 54,51 = 1,26 < 1,73$	(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: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ 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 5 (n-1) graus de liberdade.



8. CALCULOS VALOR DAS BENFEITORIAS (CONSTRUÇÃO COM DEPRECIAÇÃO)

Residência Av. Presidente Vargas, nº 435

Área construída: 81,54m²

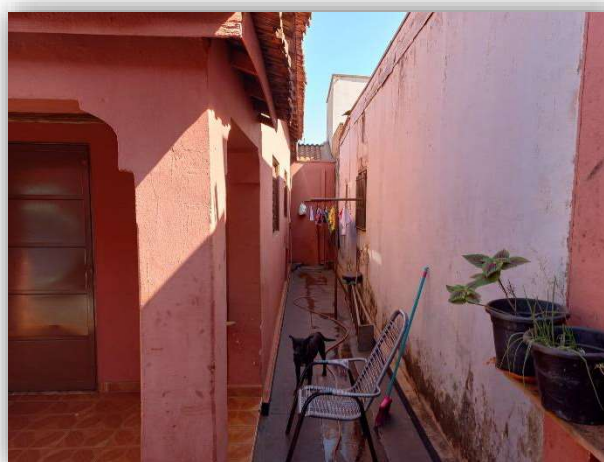
Idade aparente: 40 anos

Estado de conservação: Reparos simples e importantes

Padrão Construtivo: Baixo (conforme CUB sinduscon)

Trata-se de uma residência com padrão construtivo baixo, constituída de 01 sala, 02 quartos, 01 banheiro, 01 cozinha e 01 varanda com área de serviço.

Situação do Imóvel: Ocupado para fins residenciais.





CUB – SINDUSCON/SP – ATUAL – BAIXO

Mês	R\$/m²				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	1.715,89	852,84	771,37	91,68	-	-	-	-	0,46%	0,00%	1,02%	0,00%
Fev	1.722,36	852,84	777,84	91,68	-	-	-	-	0,38%	0,00%	0,84%	0,00%
Mar	1.728,12	852,84	783,60	91,68	-	-	-	-	0,33%	0,00%	0,74%	0,00%
Abr	1.738,81	854,82	792,31	91,68	-	-	-	-	0,62%	0,23%	1,11%	0,00%
Mai	1.807,46	903,52	808,06	95,88	-	-	-	-	3,95%	5,70%	1,99%	4,58%
Jun	1.848,36	926,72	821,55	100,09	-	-	-	-	2,26%	2,57%	1,67%	4,39%
Jul	1.862,98	936,42	826,00	100,56	-	-	-	-	0,79%	1,05%	0,54%	0,47%
Ago												
Set												
Out												
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP, FGTV

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

R1-B	2018
PP-4B	2019
R8-B	2020
PIS	2021
R1-N	2022

Padrão R1-B (Residência Unifamiliar): R\$ 1.862,96/m²

Coefficientes de Depreciação Física:

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

Percentual de vida útil até o momento:

60 ----- 100
40 ----- % **% = 67**

TABELA ROSS-HEIDECHE:

- 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	28,0	28,0	29,9	33,0	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	68,0	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	71,7	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	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

Fator K de Depreciação: 69,8

Área da Edificação x CUB x (1- k)

$$81,54 \text{ m}^2 \times \text{R\$}1.862,96/\text{m}^2 \times (1-0,698) = \text{R\$} 45.875,54$$

**VALOR DAS BENFEITORIAS (CONSTRUÇÃO COM DEPRECIAÇÃO)
ARREDONDADO:**

Residência Av. Presidente Vargas, nº 435

R\$ 46.000,00 (quarenta e seis mil reais).



Residência Rua Domingos Gonçalves, nº 119

Área construída: 72,50m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: Reparos simples e importantes

Padrão Construtivo: Baixo (conforme CUB sinduscon)

Trata-se de uma residência com padrão construtivo baixo, constituída de 01 sala, 02 quartos, 01 banheiro, 01 cozinha e 01 varanda com banheiro e área de serviço.

Situação do Imóvel: Ocupado para fins residenciais.





CUB – SINDUSCON/SP – ATUAL – BAIXO

Custo da construção no Estado de São Paulo - 2022 - padrão R1-B												
Mês	R\$/m²				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	1.715,89	852,84	771,37	91,68	-	-	-	-	0,46%	0,00%	1,02%	0,00%
Fev	1.722,36	852,84	777,84	91,68	-	-	-	-	0,38%	0,00%	0,84%	0,00%
Mar	1.728,12	852,84	783,60	91,68	-	-	-	-	0,33%	0,00%	0,74%	0,00%
Abr	1.738,81	854,82	792,31	91,68	-	-	-	-	0,62%	0,23%	1,11%	0,00%
Mai	1.807,46	903,52	808,06	95,88	-	-	-	-	3,95%	5,70%	1,99%	4,58%
Jun	1.848,36	926,72	821,55	100,09	-	-	-	-	2,26%	2,57%	1,67%	4,39%
Jul	1.862,98	936,42	826,00	100,56	-	-	-	-	0,79%	1,05%	0,54%	0,47%
Ago												
Set												
Out												
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP, FGV

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

R1-B	2018
PP-4B	2019
R8-B	2020
P1S	2021
R1-N	2022

Padrão R1-B (Residência Unifamiliar): R\$ 1.862,96/m²

Coefficientes de Depreciação Física:

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

Percentual de vida útil até o momento:

60 ----- 100
15 ----- % **% = 25**

TABELA ROSS-HEIDECKE:

- Novo
- Entre novo e regular
- Regular
- Entre regular e reparos simples
- Reparos simples
- Entre reparos simples e importantes**
- Reparos importantes
- 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	44,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	46,3	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	48,4	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	28,0	28,0	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	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	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

Fator K de Depreciação: 43,1

Área da Edificação x CUB x (1- k)

$$72,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$}1.862,96/\text{m}^2 \times (1-0,431) = \text{R\$} 76.851,75$$

**VALOR DAS BENFEITORIAS (CONSTRUÇÃO COM DEPRECIAÇÃO)
ARREDONDADO:**

Residência Rua Domingos Gonçalves, nº 119

R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)

22