

Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Processo:

1004749-05.2015.8.26.0071

Vara cível

4ª

Página:

1 / 19

Assunto:

LAUDO PERICIAL

Data:

23.04.2019

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP.**

PROCESSO Nº 1004749-05.2015.8.26.0071

Classe: Cumprimento de Sentença.

RTE: OLIVAL ANTONIO MIZIARA.

RDO: ANTONIO CLEBER DOS SANTOS.

Antonio Zeca Filho, engenheiro civil, CREA 0600364729, na qualidade de perito nomeado, conforme r. despacho de fls. 379, para atuar nos autos do processo em epígrafe, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente, a presença **Vossa Excelência** para apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

O presente feito trata-se de **Cumprimento de Sentença** promovido por **Olival Antonio Miziara**, em face de **Antonio Cleber dos Santos**.

Este **Laudo** tem como objetivo, avaliar o bem penhorado conforme Termo de Penhora de Bens, às fls. 84, melhor descrito e caracterizado na **Matricula nº 30.100, do 1º CRI de Bauru/SP**, às fls. 71/76, a saber:

“**UM LOTE DE TERRENO**, sem benfeitoria, de domínio pleno, sob nº 12, da quadra sob a letra “J”, do loteamento denominado Samambaia Parque Residencial, situado à rua 8, quarteirão 1, lado ímpar, distante 5,00 metros da esquina do alinhamento da rua 3 e mais a tangente da curva de esquina, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com área de 1.000,00 metros quadrados, medindo 25,00 metros de frente e de fundos por 4,00 metros de cada lado, dividindo pela frente com a citada rua 8, de um lado com o lote 13, de outro com o lote 11 e nos fundos com o lote 9. Cadastrado na P.M.B., no setor 2, quadra 891, lote n.º 12.

2. METODOLOGIA

O presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** será desenvolvido segundo os métodos e técnicas, preconizados por Normas da Associação Brasileira de Normas Técnica (ABNT) e literaturas aprovadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE), conforme citações a seguir:

- a) **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**. Rio de Janeiro, NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1 - Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro. 2001. 10p.
- b) **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**. Rio de Janeiro, NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2 - Imóveis urbanos. Rio de Janeiro. 2004. 34p.



- c) FIKER, J. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos / José Fiker – 3 ed., São Paulo: Pini 2008. 131p.
- d) MOREIRA, A. L. Princípios de Engenharia de Avaliações / Eng. Alberto Lélío Moreira – 3ª ed. São Paulo: Pini 1994. 379p.

2.1. MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme item 8.2.4 – **Método Evolutivo**, da NBR 14653-2: 2004, a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VC) . FC$$

Onde:

VI = valor do imóvel, em reais.

VT = valor do terreno, em reais.

VC = valor da construção, em reais.

FC = fator de comercialização.

Para aplicação do método evolutivo exige-se que:

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

2.2. APLICADA AO TERRENO

O método mais recomendável para avaliação de terrenos urbanos é o “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**”, através do qual é identificado o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



Considerando ser um **Método Comparativo**, é essencial que as amostras coletadas tenham perfeitas identificações com o bem avaliando, o que, na maior parte das vezes isto não ocorre.

O método comparativo consiste basicamente no tratamento estatísticos de dados de mercado obtidos mediante pesquisa de imóveis similares e, portanto, comparáveis ao imóvel avaliando.

Para que o processo de comparação se efetive, numa condição estatisticamente consistente, os elementos (imóveis) que se situam fora de um limite de confiança, previamente definido, deverão ser descartados, numa operação denominada de **“saneamento da amostra por exclusão dos elementos suspeitos”**

A operacionalização do método comparativo se desenvolve com base nos valores dos imóveis pesquisados (terrenos) depois de devidamente **“homogeneizados”**. A **“homogeneização”** é um processo pelo qual, os valores pesquisados, são transformados de modo a serem corrigidos as **“diferenças”** entre eles e o imóvel avaliando; de sorte que, procura-se determinar, a partir de banco de dados coletados, uma base média de preço que seria aplicável ao imóvel avaliando.

Considerando que o trabalho de avaliação será desenvolvido através de metodologia adequada e que serão atendidos os requisitos prescritos em Normas Técnicas, quanto a coleta de dados, qualidade da amostra (idoneidade das fontes de informações, sua atualidade, semelhança com o imóvel avaliando, número de elementos maior ou igual a 6), tratamento estatístico dos elementos e homogeneização dos dados, pode-se considerar que a avaliação do terreno apresenta nível de rigor **normal**.

Tendo sido realizado a pesquisa de mercado de terrenos transacionados ou em ofertas, aqui considerado o preço a vista, essas amostras serão homogeneizadas, individualmente, através dos fatores de homogeneização, segundo a seguinte expressão:



$$V_{uh} = V_{up} \times F_f \times C_p \times C_f \times F_{tr} \times F_{top} \times C_s \times C_e \times C_M$$

onde:

V_{uh} = valor unitário homogeneizado do terreno, R\$/m²

V_{up} = valor unitário pesquisado do terreno, R\$/m²

F_f = fator de fonte

C_p = coeficiente de profundidade

C_f = coeficiente de frente ou testada.

F_{tr} = coeficiente de transposição

F_{top} = Fator topográfico

C_s = coeficiente de superfície

C_e = coeficiente de esquina

C_M = Coeficiente de melhoramento público

DETALHAMENTO DOS FATORES

- Correção da elasticidade da informação pelo fator de fonte;
Nota: Este fator, comumente chamado de fator fonte (F_f) poderá variar de 0,90 até 1,00, ou seja de 10% até 0%, segundo o mercado local.
- coeficiente de profundidade (C_p);
Nota:
Para lotes com profundidade equivalente (P_e), compreendida entre a profundidade mínima (P_{mi}) e a profundidade máxima (P_{ma}), $C_p = 1,00$.
1. Para lotes com profundidade equivalente (P_e), compreendida entre a profundidade mínima recomendada para o local (P_{mi}) e a metade dessa profundidade mínima, $C_p = (P_{mi} / P_e)^{0,5}$.
2. Para lotes com profundidade equivalente (P_e), compreendida entre a profundidade máxima recomendada para o local (P_{ma}) e o dobro dessa profundidade máxima, $C_p = (P_e / P_{ma})^{0,5}$.
- coeficiente de frente (C_f);
Nota:
A frente do lote vai atuar como fator valorizante se for maior que a de referência e desvalorizante se for menor que a frente padrão, segundo a seguinte expressão matemática.
$$C_f = (F_r / F_e)^{0,25}$$
- fator de transposição (F_{tr});
Nota:



Quando se transpões certo elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor unitário é corrigido pelo fator de transposição, determinado pela relação:

$$F_{tr} = (I_a / I_p)$$

Onde:

I_a = Índice do local onde se situa o avaliando (ou índice fiscal)

I_p = Índice do local onde se situa o elemento pesquisado (ou índice fiscal)

- fator de topografia (F_{top}), conforme valores tabelados.

Nota:

Situação paradigma = 1,0 (terreno planos), demais situações são tabelados.

- coeficiente de superfície (C_s);

Nota:

Situação paradigma = 1,0 (terreno seco), demais situações são tabelados.

- coeficiente de esquina (C_e)

Nota: p/ meio de quadra e de esquina ou várias frentes localizados nas zonas de residências isoladas, não deverão ter valorização pelo acréscimo de outra frente, a menos que condições especiais a justifiquem, neste caso = 1.

- Coeficiente de melhoramento (C_M).

Nota:

Situação paradigma = 1,0 (terreno com todos os melhoramentos públicos), demais situações são tabelados.

Uma vez calculado o valor homogeneizado das amostras coletadas, calcula-se a Média Aritmética, e, em seguida a Média Saneada (M_s), contida no intervalo de confiança de 30% para mais e para menos. O resultado desse cálculo representa o valor unitário de terreno (V_u).

$$V_u = M_s$$

V_u = Valor unitário do terreno, R\$/m²

O valor do terreno será calculado segundo a expressão:

$$V_T = V_u \times A_T$$

V_T = valor do terreno em R\$

A_T = área do terreno em (m²)

2.3. APLICADA À CONSTRUÇÃO

Adotou-se **O Método de Reprodução**, baseado na literatura de FIKER, J. - Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos / José Fiker. – 3. ed., São Paulo, Pini, 2008.

Para o cálculo do valor de reprodução da construção (**VC**), será usada a tabela de **Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, (CUB)**, publicada mensalmente pelo Sinduscon/SP.- **Padrão R8-N. Doc. 01.**



O **Padrão R8N** deve ser corrigido levando-se em conta os seguintes parâmetros: Classe – Grupo – Padrão – Intervalo de Valores, conforme **Tabela 3 – IBAPE. Doc. 02.**

Para o cálculo do valor de reprodução da benfeitoria, (**VB**), será aplicado sobre o (**CUB – Padrão R8N**), o seguinte fator:

- **F_{oc}** = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, para levar em conta a depreciação, conforme o método combinado de ROSS-HEIDECKE.

O fator F_{oc} é determinado pela seguinte expressão:

$$F_{oc} = R + K * (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na **Tabela 1.Doc. 03**

K = coeficiente de Ross-Heidecke, encontrado na **Tabela 2. Doc. 04**

O valor da construção (**VC**) será calculado pela seguinte expressão:

$$VC = CUB (R8N corrigido) \times A_E \times F_{oc} \text{ valor em reais.}$$

Onde:

VC = valor da construção, em reais.

CUB= Custo Unitário Básico.

A_E = Área construída, em m².

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, para levar em conta a depreciação, conforme o método combinado de ROSS-HEIDECKE.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 14 de março de 2019.

3.1. LOCALIZAÇÃO.

O terreno está localizado na Rua Pelegrino Constanzo, s/n.º, vizinho da residência do réu sob n.º 1-45 da mesma rua, na



cidade de Bauru/SP. A imagem a seguir obtida na PMB, mostra a localização do imóvel.



Imagem obtida na PMB – Localização do imóvel Rua Pelegrino Constanzo, s/nº – Bauru/SP.

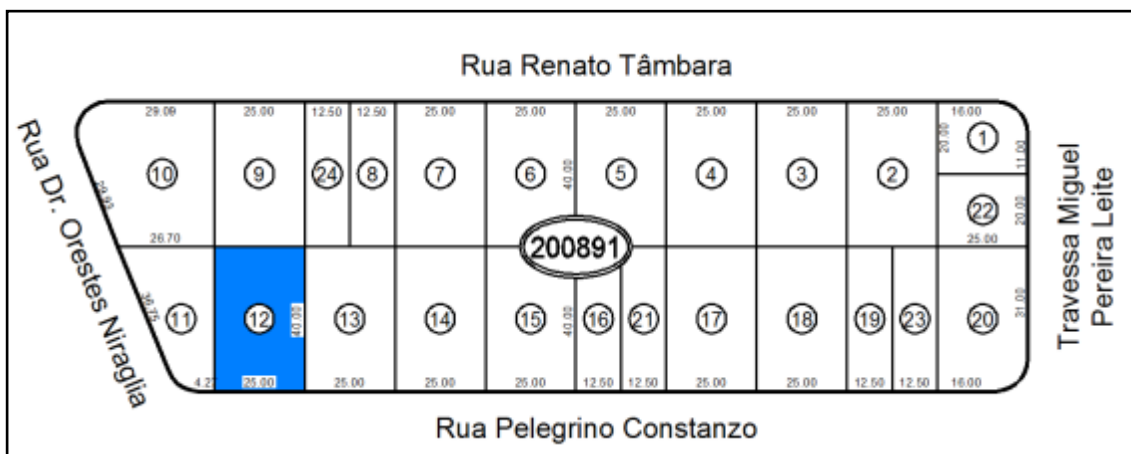


Figura 01. Croqui de localização do imóvel. CIF – Bauru.

3.2. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA.



As imagens a seguir foram obtidas no dia da vistoria realizada em 26 de setembro de 2015.



Imagem 01. Vista geral do imóvel objeto da ação localizado na Rua Pelegrino Constanzo, s/n.º



Imagem 02. Residência do réu na Rua Pelegrino Constanzo, n.º 1-45.



Imagem 03. Vista interna do imóvel.



Imagem 04. Vista interna do imóvel.



Imagem 05. Vista interna do imóvel.



Imagem 06. Vista interna do imóvel.





Imagem 07. Vista interna do imóvel.

Imagem 08. Vista interna do imóvel.

3. 3. INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL.

O Quadro 01 a seguir sintetiza os serviços públicos existentes no local do imóvel avaliando, as utilidades públicas existentes na região e a zona de uso predominante.

Quadro 01 – Informações Gerais do Local

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES			
SIM	NÃO	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	SIM	NÃO	DESCRIÇÃO	
X		Energia domiciliar	X		Comércio	
X		Iluminação pública	X		Escola	
X		Pavimentação	X		Correio	
X		Guias e sarjetas	X		Igreja	
X		Arborização	X		Ass. Médico Hosp.	
	X	Gás encanado	X		Recreação	
X		Rede de telefone	X		Bancos	
X		Rede de água				
X		Rede de esgoto				
X		Rede de águas pluviais	X	Residencial	X	Urbana
X		Condução coletiva		Comercial		Suburbana
X		Coleta de lixo		Industrial		Rural
				Mista		



3.4. DESCRIÇÃO DO TERRENO.

Quadro 02 – Descrição do Terreno.

FORMATO		TOPOGRAFIA		SITUAÇÃO	
X	Retangular	X	Em nível	1	Nº de testada
	Trapezoidal		Inclinado		Esquina
	Irregular		Em aclave	X	Meio de quadra
			Em declive		Quadra inteira
DIMENSÕES (m)		ÁREAS (m²)		TERRENO - PADRÃO	
Frente	25,00	1.000,00		Profundidade: 40,00m Frente: 14,00m	
Lado direito	40,00	Quota ideal		Preço unitário pesquisado R\$ 844,87/m²	
Lado esquerdo	40,00				
Fundos	25,00				
OBSERVAÇÕES: Matricula nº 30.100 – 1º CRI - Bauru. Cadastro Físico Prefeitura 2 / 0891 / 012 Fatores: Ff =0,95 ; Cp = 1,00; Ct = 1,16; Ftr = 1,0; Ftop =1,00; Cs = 1,0; Ce = 1,00; CM = 1.0					

3.5. DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO.

Trata-se de obra paralisada, cuja cobertura já foi removida, ficando somente o esqueleto estrutural.

Esta construção foi projetada para o uso de oficina mecânica e marcenaria, não aprovado pela Prefeitura e não permitido este tipo de construção no condomínio, vez que se trata de Condomínio estritamente residencial.

Portanto, o custo desta obra, na fase que se encontra, não tem sentido ser avaliado, pois que, deverá ser demolida.

Por sua vez, o terreno tem seu valor depreciado em função do estado em que encontra, com uma construção que deverá ser demolida.

O custo para demolição com retirada dos entulhos, deixando o terreno livre para receber construção, foi orçado pela a Empresa SH – IBELLI – Fone (14) 99628-0299 – Sr. Sergio Henrique Ibelli:.

Valor dos serviços: R\$ R\$ 70.000,00 (setenta mil reais). **DOC. 05;**



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

4.1. DO TERRENO.

Após ampla pesquisa junto às imobiliárias locais, e classificados do jornal da cidade, obteve-se o seguinte resultado para valor de mercado de terreno padrão de 25,00m x 40,00m, no local do imóvel avaliando:

Quadro 06 – Valor unitário do terreno.

do	R\$ /m ²
1. Imobiliária Damiati – Carlos Alberto Damiati – Fone 99652-5755	800,00
2. Nelson Saes Imobiliária – Inf. Sr. Nelson Fone 3232-2594	750,00
3. Vicente Imóveis – Inf.. Vicente – Fone– (14) 3016-0190	750,00
4. Imobiliária João Parreira de Miranda – Inf. João Fone 3202-9055	800,00
5. Imobiliária H2- Paulo Aragão – Cel. 9772-1290 – (14) 3104-5677	750,00
6. Vip Acessoria Imobiliária – Luiz Gonsalves – Fone (14) 3234-2322	750,00

Observação: Foi realizada nova pesquisa, considerando que a variação do valor no período de 2015 para 2019 é insignificativo, será mantida esta pesquisa.

Quadro 07 – Homogeneização das amostras

Amostras Pesquisadas N	V _{up} Pesquisado (R\$/m ²)	Fatores de Homogeneização								V _{uh} Homogeneizado (R\$/m ²)
		F _f	C _p	C _f	F _{tr}	F _{top}	C _F	C _e	C _M	
N ₀₁	800,00	0,95	1,00	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	881,60
N ₀₂	750,00	0,95	1,00	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	826,50
N ₀₃	750,00	0,95	1,00	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	826,50
N ₀₄	800,00	0,95	1,00	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	881,60
N ₀₅	750,00	0,95	1,00	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	826,50
N ₀₆	750,00	0,95	1,00	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	826,50
SOMA										5.069,20

Quadro 08 – Cálculo da média aritmética

Terreno		
Limite Superior (+30%)	R\$ 844,87 x 1,30 =	R\$ 1.098,33 / m ²
Média Aritmética (valor arredondado)	R\$ 5.069,20 / 6 =	M_a = R\$ 844,87/m²
Limite Inferior (-30%)	R\$ 844,87 x 0,70 =	R\$ 519,41 / m ²

Nota: Considerando que os valores das amostras encontram-se dentro do limite de confiança estabelecido, tem-se:

$$M_a = M_s = V_u = \text{R\$ } 845,00/\text{m}^2$$



Valor unitário (V_u) valido para o mês de referência: abril de 2019: $V_u = R\$ 845,00/m^2$

O valor do terreno (V_T) será calculado pela seguinte expressão matemática:

$$V_T = V_u \times A_T$$

$$V_T = R\$ 845,00/m^2 \times 1.000,00m^2 = R\$ 845.000,00$$

Valor do terreno: R\$ 845.000,00 (oitocentos e quarenta e cinco mil reais).

4.2. DA CONSTRUÇÃO.

Valor da construção foi desprezado.

4.3. DO IMÓVEL

$$VI = (VT + VC) . FC$$

$$VI = (R\$ 845.000,00 + 0,00) . 1,00 = R\$ 845.000,00$$

**VALOR DO IMÓVEL
R\$ 845.000,00 (oitocentos e quarenta e cinco mil reais).**

5. QUESITOS DO AUTOR..

i) em face do estado em que se encontra, qual o real valor de mercado do terreno?

Resposta.

O valor de mercado do terreno considerando que esteja devidamente limpo, pronto para receber construção é de R\$ 845.000,00 (oitocentos e quarenta e cinco mil reais).

Entretanto, não é isto o que ocorre, o lote está ocupado por construção que contraria a norma do Condomínio, logo, deverá ser demolida e, para isto, terá um custo de demolição e limpeza do terreno, orçado em R\$ 70.000,00 (setenta mil reais). DOC. 05.



Portanto, o terreno deverá ser depreciado de R\$ 70.000,00, resultando no valor de R\$ 775.000,00 (setecentos e setenta e cinco mil reais)

ii) quanto custa para deixa-lo em condições de ser construída no mesmo uma residência segundo as normas do condomínio (Residencial Samambaia) ?

Resposta.

De acordo com orçamento, **DOC. 05**, o custo dessa demolição é de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais).

6. ENCERRAMENTO.

O signatário encerra o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, composto de 19 (dezenove) folhas todas assinadas digitalmente.

Bauru, 23 de abril de 2019.

Eng. Antonio Zeca Filho
Perito Judicial

Anexo:

- 1. Custo Unitário Básico de Edificações (CUB) – Doc. 01.**
- 2. Tabela 03 – IBAPE – Doc. 02**
- 3. Tabela 01 – Doc. 03**
- 4. Tabela 02 – Doc 04**
- 5. Orçamento Demolição – Doc. 05**



DOC. 01

Setor de Economia


Boletim Económico - Agosto de 2015**Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R\$-N, índice base fev/07=100**

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
ago/14	167,97	0,47	6,17	6,64	196,02	0,63	8,16	8,40	136,61	0,23	3,06	3,88	191,54	0,43	8,88	9,15
set/14	167,99	0,01	6,18	6,52	196,02	0,00	8,16	8,33	136,50	-0,08	2,98	3,59	193,93	1,25	10,23	10,23
out/14	168,19	0,12	6,31	6,48	196,43	0,21	8,39	8,48	136,39	-0,09	2,89	3,16	196,15	1,15	11,50	11,50
nov/14	168,23	0,02	6,34	6,40	196,43	0,00	8,39	8,48	136,46	0,06	2,95	2,97	196,15	0,00	11,50	11,50
dez/14	168,28	0,03	6,37	6,37	196,43	0,00	8,39	8,39	136,57	0,08	3,03	3,03	196,15	0,00	11,50	11,50
jan/15	168,63	0,33	6,33	6,66	197,31	0,45	0,46	8,64	136,71	0,10	0,10	3,09	197,67	0,77	0,77	11,78
fev/15	169,00	0,10	6,43	6,52	197,31	0,00	0,46	8,58	137,08	0,27	0,37	3,12	197,67	0,00	0,77	11,78
mar/15	169,10	0,06	6,48	6,50	197,31	0,00	0,46	8,46	137,28	0,15	0,62	3,24	197,67	0,00	0,77	11,78
abr/15	169,66	0,34	6,82	6,69	197,31	0,00	0,46	8,43	138,48	0,88	1,40	3,78	197,67	0,00	0,77	11,78
mai/15	173,41	2,21	3,05	7,22	204,17	3,48	3,94	9,83	138,60	0,23	1,63	3,01	203,36	2,88	3,68	11,81
jun/15	175,52	1,21	4,30	5,60	206,16	1,95	5,97	7,52	138,91	0,08	1,71	2,50	205,10	0,85	4,96	7,53
jul/15	176,00	0,28	4,59	5,27	209,06	0,43	6,43	7,32	138,91	0,00	1,71	1,92	206,13	0,50	5,08	8,08
ago/15	175,94	-0,04	4,55	4,74	209,06	0,00	6,43	6,65	138,68	-0,17	1,54	1,51	207,76	0,79	5,92	8,47

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R\$-N, agosto de 2015

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	731,36	59,81
Material	453,12	37,06
Despesas Administrativas	38,31	3,13
Total	1.222,79	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,49%



DOC. 02



3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₃N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₃N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,080	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,200	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
Com elevador	2,172	2,406	2,640			
1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480			
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,900	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,080	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	



DOC. 03.**Tabela 1 . Vida Útil e Valor Residual (R)**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
		GALPÕES	RÚSTICO	60
	SIMPLES		60	20
	MÉDIO		80	20
	COBERTURAS	SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



DOC. 04.

$F_{oc} = R + K * (1-R)$

Tabela Fator “K”

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

- 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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO ZECA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 23/04/2019 às 16:54. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004749-05.2015.8.26.0071 e código 5594E1C.


DOC. 05

Re: Fotos da Construção.

Wilson Laurindo <wrlaurindo@gmail.com>

Enviada em: ter 23/04/2019 15:48

Para: Antonio Zeca Filho

Mensagem  orçamento Antônio.docx (15 KB)

Antônio, boa tarde.

Segue o orçamento

Em seg, 22 de abr de 2019 09:06, Antonio Zeca Filho <zeca2103@gmail.com> escreveu:

Bom dia Wilson.

Conforme combinado, segue as fotos e localização da obra para demolição.

Favor enviar o orçamento para demolição e retirada de todo o entulho de construção.

Att.Eng. Antonio Zeca.

S. H. Ibelli Demolições
 CNPJ: 14.170.164.0001/71
 Inscrição Estadual N° 209.296.970.113
 Rua São Sebastião N° 6-15 jardim prudência

Orçamento para Antônio

Rua Pelegrino constando sem número

Atividades:

Demolição da casa e descarte dos resíduos deixando apenas o terreno na terra.

Valor do serviços:

Valor total do serviço R\$ 70.000,00

Forma de pagamento

50% no início da remoção

50% ao finalizar a obra.

Prazo:

Prazo para finalizar a Demolições e 20 dias úteis após o início da obra.

Att Sérgio
 (14) 99628-0299

