

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL  
COMARCA DE BAURU - SP

**Processo nº 0030486-90.2016**

**JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS**, perito judicial, nomeado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 10:02, sob o número WBRU18701741942  
compromissado nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS**,  
que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL REMBRANDT PLAZA** promove em relação a **ADHEMAR**  
**PREVIDELLO E OUTRO**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem  
apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Bauru, 23 de julho de 2018.

**JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS**  
Engº Civil - CREA 0600574853

## 1. OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo determinar O JUSTO VALOR DE MERCADO de um apartamento e de uma vaga dupla de garage, localizados no prédio residencial denominado Condomínio Residencial Rebrandt Plaza, situado a rua Bandeirantes 7-39, do setor 1, quadra 0052 e lote 001 do cadastro da Prefeitura Municipal, na cidade de Bauru, Estado de São Paulo.

## 2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$ 415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais)

## 3. METODOLOGIA

3.1 De acordo com a norma brasileira NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE /SP – 2005, adotaremos o **método comparativo direto de dados de mercado, para o terreno e o método do custo de reprodução para a construção** e usaremos fatores de homogeneização para reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação, etc. com as ofertas comparadas.

## 4. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

- 4.1 O presente laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, Que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- 4.2 Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;
- 4.3 O avaliador inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- 4.4 A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de qualquer ônus ou gravame.

## 5. DATA DA VISTORIA = 11 de maio de 2018

## 6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 6.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o imóvel avaliando, é um lote de terreno, situado no centro da cidade, setor comercial, com frente para duas ruas, numa região de intenso comércio bancário, supermercado e de lojas, situado entre as ruas Bandeirantes e Virgílio Malta, que são corredores comerciais importantes e de tráfego de veículos. É dotado de toda infra-estrutura urbana, pavimentado e servido por coletivos.

## 6.2 Do imóvel

O imóvel que constam no termo de penhora é um apartamento de nº 62, duas vagas de garage de nº 19 e 20, conforme matrícula de nº 57.697, registrada no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Bauru.

## 6.3 Quadro de áreas

O terreno onde se assenta o condomínio Europa possui uma área total de 1936,00 m<sup>2</sup>, tem o formato retangular.

O apartamento de nº 62 tem uma área privativa de 220,065 m<sup>2</sup> e uma área comum de 71,935090, totalizando uma área total de 292,00090 m<sup>2</sup>, com uma fração ideal de 54,2928632 m<sup>2</sup> de área do terreno ou 2,815752%.

## 6.4 Relatório fotográfico no local



**Foto 01. Vista geral da fachada do condomínio Rembrandt Plaza.**



**Foto 02. Vista da área de lazer do condomínio**



**Foto 03. Vista do piso da sala.**



**Foto 04. Vista da cozinha sem revestimentos e armários**



## 7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

### 7.1 Método do custo de reprodução

#### 7.1.1 Terreno:

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = A \times PUTP \times Ff \times Fp \times Fe$$

VT = Valor do Terreno

A = Área do terreno = 1.936,00 m<sup>2</sup>

PUTP = Preço Unitário de Terreno Pesquisado = R\$2.000,00

Fé = Fator de múltiplas frentes (esquina) = 1,20

$$VT = 1.936,00 \times R\$ 2.000,00 \times 1,00 \times 1,20 =$$

$$VT = \mathbf{R\$ 4.646.400,00 (R\$2.400,00 / m^2)}$$

## 7.1.2 IMÓVEL – APARTAMENTO Nº 62

O apartamento de nº 62 tem uma área privativa de 220,065 m<sup>2</sup> e uma área comum de 71,935090, totalizando uma área total de 292,00090 m<sup>2</sup>, com uma fração ideal de 54,2928632 m<sup>2</sup> de área do terreno ou 2,815752%.

### AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

#### Terreno:

A fração ideal de terreno é de 54,2928632 m<sup>2</sup> ou seja, 2,815752% da área total do terreno

Portanto a área total do terreno relativo ao apartamento é de 54,2928632 m<sup>2</sup>

VT = R\$ 2.400,00/m<sup>2</sup> x 54,2928632 m<sup>2</sup>=

**VT1 = R\$ 130.302,00**

#### Construção:

O apartamento de nº 62 tem uma área privativa de 220,065 m<sup>2</sup> e uma área comum de 71,935090, totalizando uma área total de 292,00090 m<sup>2</sup>.

#### Método do custo de reprodução:

Características construtivas

APARTAMENTO

Padrão de construção – Utilizamos a tabela do IBAPE para edificações de classe Residencial – 1.3 Apartamentos, padrão construtivo superior; com elevador, 2,406 x R8-N, para a construção principal onde, R8-N = R\$ 1.356,94 (com data base de junho de 2018, fonte do SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo).

Custo de reprodução RESIDENCIAL-APARTAMENTO=2,406x R\$1.356,94 = R\$ 3.264,79.

fator de depreciação (fd):

Método combinado de ROSS – HEIDECKE

Este método combina os fatores idade e estado de conservação do imóvel, onde obtêm-se um fator k da tabela de Ross – Heidecke;

Idade aparente = 23 anos (38% da vida útil)

Estado de conservação = ruim, devido ao incêndio ocorrido

Vida útil = 60 anos

Fator K= 0,350

Fd = R + K (1-R), onde,

Fd= Fator de depreciação

R = fator residual = 20 % = 0,20, portanto;

Fd = 0,20 + 0,350 (1-0,20)

Fd = 0,48



O valor do imóvel se compõem de duas partes, sendo uma relativa ao terreno e outra a benfeitoria realizada sobre o terreno.

$VC = Ap \times Vu \times D + Ae \times Vu \times D$ , onde:

Ap = Área privativa do apartamento

Vu = Valor do metro quadrado unitário adotado

D = Fator de depreciação

Ac = Área comum

Portanto:

$VC1 = (220,065 \text{ m}^2 \times R\$3.264,79 \times 0,48) + (71,93 \text{ m}^2 \times R\$3.264,79 \times 0,48) =$

**VC1 = R\$ 344.863,00 + R\$ 112.721,00 = R\$ 457.584,00**

### **Valor da avaliação do terreno e da construção**

**VA1 = VT1 + VC1 =**

Onde:

VT1 = Valor do Terreno 1

VC1 = Valor da Construção 1

Portanto:

**VA1 = R\$ 457.584,00 + R\$ 130.302,00 =**

**VA1 = R\$ 587.886,00, arredondando-se para R\$ 588.000,00**

### **7.2 Método comparativo de dados de mercado:**

#### **Pesquisa de mercado para apartamentos de três quartos e duas vagas de garagem,**

1) Condomínio Rembrandt Plaza

Área: 290,00 m<sup>2</sup>

Oferta : R\$ 450.000,00

Preço / m<sup>2</sup>: 1.551,00

Informante: Bolsa Imobiliária, código da oferta R65, Rua Gustavo Maciel 17-56, fone 32343344

2) Condomínio Rembrandt Plaza

Área: 290,00 m<sup>2</sup>

Oferta : R\$ 550.000,00

Preço / m<sup>2</sup>: 1.896,00

Informante: Bolsa Imobiliária, código da oferta 69499, Rua Gustavo Maciel 17-56, fone 32343344

3) Condomínio Rembrandt Plaza

Área: 290,00 m<sup>2</sup>

Oferta: R\$ 700.000,00

Preço / m<sup>2</sup>: 2.413,00

Informante: Imobiliária H2, código da oferta , Rua Luso Brasileiro 4-44, fone 31045677

## 4) Condomínio Rembrandt Plaza

Área: 290,00 m2

Oferta : R\$ 680.000,00

Preço / m2 : 2.344,00

Informante: Imobiliária Mercúrio, código da oferta AP 0332, Alam. Dr. Octávio Pinheiro Brisolla 12-12, fone 35701200

## 5) Condomínio Mediterrane

Área: 160,00 m2

Oferta : R\$ 500.000,00

Preço / m2: 3.125,00

Informante: Bolsa Imobiliária, código da oferta C463, Rua Gustavo Maciel 17-56, fone 32343344

## 6) Condomínio Caiobá

Área: 190,00 m2

Oferta : R\$ 500.000,00

Preço / m2: 2.631,00

Informante: Bolsa Imobiliária, código da oferta 21C, Rua Gustavo Maciel 17-56, fone 32343344

## 7) Condomínio Caiobá

Área: 190,00 m2

Oferta: R\$ 500.000,00

Preço / m2: 2.631,00

Informante: Imobiliária H2, código da oferta 44 , Rua Luso Brasileiro 4-44, fone 31045677

## 8) Condomínio Partenon

Área: 145,00 m2

Oferta : R\$ 600.000,00

Preço / m2 : 4.137,00

Informante: Imobiliária H2, código da oferta 161, Rua Luso Brasileiro 4-44, fone 31045677

## 9) Condomínio Mediterrane

Área: 145,00 m2

Oferta: R\$ 595.000,00

Preço / m2: 4.103,00

Informante: Imobiliária H2, código da oferta 139, Rua Luso Brasileiro 4-44, fone 31045677

## Quadro matriz

Amostra	Dados iniciais ( R\$ )	Matriz dos fatores				Dados Finais (R\$)
		Ff	Ft	Fa	Fe	
X1	1.551,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.396,00
X2	1.896,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.706,00
X3	2.413,00	0,90	1,00	1,00	1,00	2.171,00
X4	2.344,00	0,90	1,00	1,00	1,00	2.109,00
X5	3.125,00	0,90	1,00	0,92	1,00	2.587,00
X6	2.631,00	0,90	1,00	0,94	1,00	2.225,00
X7	2.631,00	0,90	1,00	0,94	1,00	2.225,00
X8	4.137,00	0,90	1,00	0,91	1,00	3.288,00
X9	4.103,00	0,90	1,00	0,91	1,00	3.360,00

Tem-se assim os valores homogeneizados:

Valor médio das ofertas pesquisadas:  $R\$ 21.067,00 / 9 = R\$ 2.340,00$

- + 30 % = R\$ 3.042,00
- 30 % = R\$ 1.638,00

Como as ofertas 8 e 9 estão fora do limite do desvio, vamos fazer nova média saneada;

Valor médio das ofertas pesquisadas:  $R\$ 14.419,00 / 7 = R\$ 2.059,00$

- + 30 % = R\$ 2.676,00
- 30 % = R\$ 1.441,00

Como a oferta 1 está fora do limite do desvio, vamos fazer nova média saneada;

Valor médio das ofertas pesquisadas:  $R\$ 13.023,00 / 6 = R\$ 2.170,00$

- + 30 % = R\$ 2.821,00
- 30 % = R\$ 1.519,00

Portanto, com os valores da pesquisa nenhuma oferta de imóvel está fora do desvio. Portanto a média saneada é :

PUP = R\$ 2.170,00 (preço unitário pesquisado)

Assim, para o imóvel avaliando, sendo o valor unitário de R\$ 2.170,00 / m<sup>2</sup>, temos:

$V = R\$ 2.170,00 \times 292,00 \text{ m}^2 = R\$ 633.640,00;$

Ou, em números redondos: R\$ 633.000,00

**R\$ 633.000,00 (seiscentos e trinta e três mil reais)**



## 9. DESVALORIZAÇÃO DEVIDO AO INCÊNDIO :

Em vistoria, no imóvel, foi constatado que houve um incêndio interno no apartamento e que afetou diretamente a cozinha, lavanderia, dois quartos e a pintura total interna. Será necessário a instalação de revestimentos de azulejos e piso na cozinha e lavanderia. Também será necessária a reconstrução das fiações e aparelhos elétricos como tomadas, interruptores e lustres. O forro de gesso da cozinha e da lavanderia será refeito. Será necessário uma pintura geral e limpeza.

Apresentamos abaixo, uma tabela de distribuição percentual dos custos dos serviços de construção, para que seja descontado do valor do apartamento, os percentuais dos serviços necessários a sua reconstrução.

Na tabela apresentada e com os serviços grifados, necessários para a reconstrução, implica um desconto de 34,5 % do valor avaliado para que o apartamento chegue num estado que possa ter um valor de mercado como foi feita a avaliação;

Onde:

VA = Valor do apartamento avaliado: R\$ 633.000,00

D = Percentual da desvalorização devido a reforma necessária: 34,5 %

Portanto:

**VA = R\$ 633.000,00 x (100 – 34,5) = R\$ 414.615,00**

**VA = R\$ 414.615,00, arredondando-se para R\$ 415.000,00**

## 10. CONCLUSÃO :

Portanto, O JUSTO VALOR DE MERCADO de um apartamento de nº 62, com duas vagas de garage, localizado no prédio residencial denominado Condomínio Rembrandt Plaza, situado a rua Bandeirantes 7-39, no , na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, pelo **método direto comparativo de dados de mercado para o terreno e pelo método de reprodução da construção**, obteve-se um valor de **R\$ 588.000,00** e pelo **método comparativo de dados de mercado para o terreno e para a construção**, obteve-se um valor de **R\$633.000,00**, porém com a desvalorização do apartamento devido ao estado atual do mesmo após o incêndio e com a reforma necessária para deixá-lo em condições de venda, concluímos que o imóvel em questão está avaliado em **R\$ 415.000.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais)**.

## 11. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando imprimir o presente LAUDO que se compõe de nove folhas, mais os anexos, impressas por computador, de um só lado, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo perito.

Bauru, 23 de julho de 2018.

**JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS**  
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

**Anexos:**

- 01 – Boletim Econômico – Junho de 2018 – Sinduscon/SP.
- 02 - Tabela Hoss – Heidecke – Fator K
- 03 - Tabela 01 – Vida útil e valor residual.
- 04 - Tabela de coeficientes – Base R<sub>8</sub>N.
- 05 - Tabela de distribuição percentual dos custos dos serviços de construção para apartamentos.

**ANEXO 01 – Boletim Econômico – Junho de 2018 – Sinduscon/SP.**

Setor de Economia


**Boletim Econômico - Junho de 2018**
**Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-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	Mês	Ano	12 meses	
jun/17	189,50	0,62	1,68	3,16	232,62	0,94	2,53	4,82	141,15	0,00	0,14	0,24	228,04	1,37	2,69	4,50
jul/17	189,56	0,03	1,72	1,96	232,62	0,00	2,53	2,79	141,18	0,03	0,16	0,35	229,77	0,76	3,47	3,92
ago/17	189,80	0,13	1,84	2,08	233,07	0,19	2,72	2,99	141,10	-0,06	0,10	0,27	231,83	0,90	4,40	4,86
set/17	190,29	0,26	2,11	2,12	234,01	0,41	3,14	3,15	141,14	0,03	0,13	0,14	231,83	0,00	4,40	4,50
out/17	190,66	0,19	2,31	2,27	234,01	0,00	3,14	3,15	141,91	0,55	0,68	0,57	231,83	0,00	4,40	4,50
nov/17	190,73	0,04	2,34	2,31	233,83	-0,08	3,06	3,06	142,26	0,25	0,93	0,85	231,83	0,00	4,40	4,40
dez/17	191,25	0,27	2,62	2,62	233,99	0,07	3,13	3,13	143,21	0,66	1,60	1,60	231,83	0,00	4,40	4,40
jan/18	192,00	0,39	0,39	2,97	234,89	0,38	0,38	3,53	143,84	0,44	0,44	1,89	231,83	0,00	0,00	4,40
fev/18	192,55	0,28	0,68	3,23	234,89	0,00	0,38	3,53	145,00	0,81	1,25	2,61	231,83	0,00	0,00	4,40
mar/18	192,51	-0,02	0,66	3,15	234,94	0,02	0,41	3,55	144,86	-0,09	1,16	2,35	231,83	0,00	0,00	4,40
abr/18	192,94	0,22	0,88	3,51	234,94	0,00	0,41	3,55	145,78	0,63	1,80	3,35	231,83	0,00	0,00	4,40
mai/18	194,01	0,55	1,44	3,02	236,28	0,57	0,98	2,52	146,54	0,52	2,33	3,81	233,30	0,63	0,63	3,71
jun/18	195,24	0,63	2,08	3,03	237,68	0,59	1,58	2,17	147,49	0,65	2,99	4,49	236,12	1,21	1,85	3,54

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, junho de 2018**

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	831,49	61,28
Material	481,91	35,51
Despesas Administrativas	43,54	3,21
<b>Total</b>	<b>1.356,94</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 175,48%

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, junho de 2018 em R\$/m²**

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês
<b>R-1</b>	1.337,83	0,61	1.659,80	0,63	1.983,01	0,60
<b>PP-4</b>	1.214,27	0,57	1.555,65	0,63	1.586,74	0,59
<b>R-8</b>	1.155,48	0,57	1.356,94	0,63	1.704,14	0,64
<b>PIS</b>	905,06	0,48	1.314,66	0,63		

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

**Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, junho de 2018 em R\$/m²**
**CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)**

	Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês
<b>CAL-8</b>	1.561,95	0,64	1.653,98	0,61
<b>CSL-8</b>	1.353,52	0,65	1.457,92	0,62
<b>CSL-16</b>	1.801,06	0,64	1.937,84	0,62
<b>RP1Q</b>	1.472,53	0,64		
<b>GI</b>	761,36	0,62		

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

**ANEXO 02 - Tabela Hoss – Heidecke – Fator K**

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	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 JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 10:02, sob o número WBRU18701741942. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030486-90.2016.8.26.0071 e código 39C57C9.

### ANEXO 03 - Tabela 01 – Vida útil e valor residual.

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	20
		SINPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



**ANEXO 04 - Tabela de coeficientes – Base R<sub>3</sub>N.**

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,000	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	1,580	
		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	1,260	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	0,960	
		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	0,060	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	

## ANEXO 05 - Tabela de distribuição percentual dos custos dos serviços de construção para apartamentos.

CURSO BÁSICO DE ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES

(\*) Os serviços relativos a pedreiro, encanamentos, pisos e rodapés, esquadrias, pintura em geral e instalação elétrica e hidráulica são os preponderantes e sobre eles deve recair maior atenção do avaliador, ao pesquisar o estado da construção para efeito de apuração de sua depreciação física.

A seguir apresentaremos tabelas práticas de distribuição percentual de custos dos serviços de construção.

### 1) TABELA DE DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DOS CUSTOS DOS SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO

Item	Serviços	(A) %	(B) %	(C) %	Casas %	Pavilhões %	Paixóis Convencionais %
01	Disp. Prelim.	1,5	1,5	2,0	2,5	1,5	1,5
02	Inst. Obra	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
03	Serviços Gerais	6,3	6,5	7,0	8,5	6,5	6,5
04	Trab. Terra	1,0	1,0	1,5	1,0	1,5	1,2
05	Fund. e Inf. Estrutura	4,0	3,0	4,0	4,0	6,3	7,0
06	Estrutura	14,0	16,5	17,0	10,0	15,5	13,3
07	Instalações	18,5	19,0	11,5	12,0	8,0	—
	Elétricas e Tíf.	- 2,9	- 3,0	- 3,5	- 6,0	—	—
	Hid. Gas, Sanit, Pluv.	- 6,4	- 6,5	- 7,5	- 6,0	—	—
	Mec. e Inc.	- 8,8	—	—	—	—	—
	Diversas	- 0,4	- 0,5	- 0,5	—	—	—
08	Paredes	6,8	7,0	7,5	7,5	6,0	11,8
09	Cobertura	1,0	1,0	3,0	7,5	9,0	12,8
10	Imp. e Trat.	1,5	1,5	1,5	1,0	4,5	11,8
11	Esquadrias	7,3	7,5	8,0	6,0	6,0	13,8
12	Revestimentos	11,5	12,0	12,0	12,0	13,0	11,8
	- Internos	- 9,7	10,0	- 10,0	- 9,5	—	—
	- Externos	- 1,8	- 2,0	- 2,0	- 2,5	—	—
13	Pavimentações	6,7	7,0	7,5	9,0	7,5	2,5
14	Rod, Sol, Peit, Chap.	1,5	1,5	1,5	2,0	1,2	—
15	Ferragens	1,5	1,5	1,5	2,0	0,6	—
16	Vídras	1,0	1,0	1,5	1,0	2,0	—
17	Pintura	5,0	5,5	5,5	6,0	5,4	3,5
18	Aparelhos	3,6	4,0	4,5	4,0	3,0	—
19	El. Decorativos	0,5	0,5	0,5	1,5	—	—
20	Limpeza	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Soma	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

(A) Edifício com 10 pavimentos, fundações em estacas e com rebaixamento do lençol de água;

(B) Edifício com 10 pavimentos, fundações diretas e sem rebaixamento do lençol de água;

(C) Edifício com 4 pavimentos, fundações diretas e sem rebaixamento do lençol de água.

### 2) URBANIZAÇÃO %

#### a) obras de urbanização

- terraplanagem
- arruamento
- calçamento e meio-fio