

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JABOTICABAL – SP

Nº do Processo Digital: 1000382-10.2022.8.26.0291

LAUDO PERICIAL

Rafael André Silva, brasileiro casado, engenheiro, perito, nomeado nos autos da ação de **Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Morada do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda.** contra **Maria Jose de Oliveira Silva** em curso por esse Juízo e cartório do Primeiro Ofício de Justiça Cível desta comarca, tendo procedido os estudos e diligência que se fizeram necessárias vem mui respeitosamente submeter à apreciação os resultados de seus trabalhos consubstanciados no presente, e dando por terminado os seus trabalhos solicita a liberação dos honorários periciais, colocando-se, outrossim, a inteira disposição de Vossa Excelência, bem como das partes, para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

**TERMOS EM QUE,
P. e E. DEFERIMENTO.**

Jaboticabal, 20 de dezembro de 2024.



Rafael André Silva

Perito Judicial

SUMÁRIO

I. DO PERITO	3
II. INTRODUÇÃO	3
III. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS	3
IV. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES	4
V. CRITÉRIOS ADOTADOS	4
VI. CATEGORIA E CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL	5
VII. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA	5
VIII. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E GEOMÉTRICAS DO IMÓVEL	6
IX. METODOLOGIA	8
X. DEPRECIAÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO	8
XI. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	11
XII. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITÓRIAS	12
XIII. DO CONTRATO	14
XIV. CONCLUSÃO	16
XV. TERMO DE RESPONSABILIDADE	16
XVI. ENCERRAMENTO	17
XVII. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	18

I. DO PERITO

LAUDUS AUDITORIAS, AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 40.835.830/0001-53, IE: 391.172.390.118, com endereço eletrônico: rafael@laudusengenharia.com, neste ato representada por seu Diretor e Responsável Técnico **RAFAEL ANDRÉ SILVA**, brasileiro, casado, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, devidamente inscrito no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 50706552911, Pós-Graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, Pós-Graduando em Patologia das Construções, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP sob o número 2214, Membro da Academia da Patologia nº 830, Corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 180.186 Pessoa Física e 32.395 Pessoa Jurídica e CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário sob o número 024.150, portador da Carteira de Identidade nº 40.049.355-X e Cadastro de Pessoas Físicas nº 425.430.318-12, residente e domiciliado na Rua Manoel Fraguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael.consultoria.engenharia@gmail.com e contato pelo telefone celular +55 (16) 99199-9158.

Inscrito na AJG - Assistência Judiciária Gratuita, Defensoria Pública, vem mui respeitosamente à presença de Exmo. Sr. (a) Dr. (a) Juiz de Direito desta Comarca, requerer a juntada do Laudo Pericial aos autos para fins de direito.

II. INTRODUÇÃO

O objetivo geral deste laudo visa fornecer elementos técnicos objetivos, racionais e lógicos, fundamentados em princípios físicos e matemáticos aplicados à engenharia, como auxílio à apuração da verdade dos fatos. Desta forma, fornecer, ao Eminentíssimo Julgador, subsídios contundentes e esclarecedores de todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia envolvidos na lide.

O objetivo específico deste trabalho é a realização da Perícia para avaliação do valor do imóvel objeto dos autos e dos direitos aquisitivos, do imóvel Matrícula sob o 41.121, do Cartório de Registro de Imóveis de Jaboticabal - SP, conforme nomeação a folha 198/200 dos autos, elaborar o presente laudo e responder aos quesitos formulados pelas partes.

III. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

Este trabalho foi elaborado pelo engenheiro civil especialista, **Rafael André Silva**, legalmente habilitado dentro das exigências do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo (CREA-SP), em consonância com a Lei Federal nº 5194 de 24/12/1966 e com as Resoluções nº 205, 218 e 345 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA).

O laudo apresenta todas as condições impostas pelo método empregado, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões; e para a edificação em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa análise dos fatos e documentos recebidos. O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade analisada e o laudo foi elaborado por si.

O perito assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios. Os honorários profissionais do perito não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo deste trabalho. No Laudo de apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. E, partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas.

Foram realizados questionamentos e inquirições aos presentes no dia da Perícia para melhor compreensão dos fatos, conforme preconiza o Art. 429 do Código de Processo Civil. Informações essas que foram usadas como subsídio para a confecção desse laudo.

IV. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES

A vistoria nas dependências do imóvel de Matrícula sob o 41.121, para realização do Laudo Pericial foi agendada para o dia 16 de dezembro de 2024, Segunda-Feira, às 14h00min, no endereço: Rua Professor Paulo Affonso Bellingeri (Rua 16), número 21, Quadra 11, Lote 40, bairro Morada do Campo, CEP 14.882-368, Cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo. Onde esteve presente, a Executada Sr.^a Maria Jose de Oliveira Silva, o qual franqueou acesso ao imóvel e acompanhou este subscritor durante a vistoria.

Nesta etapa do trabalho buscou-se perceber e registrar as características do local, bem como as condições do imóvel e sua região.

V. CRITÉRIOS ADOTADOS

A metodologia para realização da perícia, em geral, consiste em etapas fundamentais sendo estas o trabalho de campo, a investigação técnica e a fase conclusiva. A vistoria e análise do trabalho de campo podem e devem ser acompanhadas de investigações “*in loco*”, havendo a necessidade de serem complementadas com cálculo, pesquisas e outras fontes de informação, para se alcançar a conclusão, com fundamentação.

Ressalto que este laudo e todas as informações necessárias para sua elaboração tem caráter confidencial, quaisquer informações adicionais e esclarecimentos posteriores, só serão fornecidos mediante solicitação feita por escrito pelo interessado.

O conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados é de inteira responsabilidade de seu autor.

VI. CATEGORIA E CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a Lei Complementar nº 80, de 09 de outubro de 2.006 (Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento, as ações estratégicas, o sistema e o processo de planejamento e gestão do desenvolvimento do Município de Jaboticabal.) define no item I do Art. 44 que Imóvel residencial é ocupação de prédio por moradia, individual ou coletiva.

O imóvel avaliando de acordo com a legislação de parcelamento do solo e uso, classifica-se como sendo: Imóvel Residencial Urbano.

VII. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA

Considerações sobre o mercado do bem avaliado: Liquidez (Normal); Desempenho de Mercado (entre Normal); Número de Ofertas (Baixo); Nível de Demanda (Média); e Absorção pelo Mercado (Rápida).

A região onde se localiza o imóvel vistoriado, de acordo com Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Jaboticabal, no Mapa de Zoneamento Territorial de Fevereiro de 2023, classifica-se como Zona Mista – ZM.

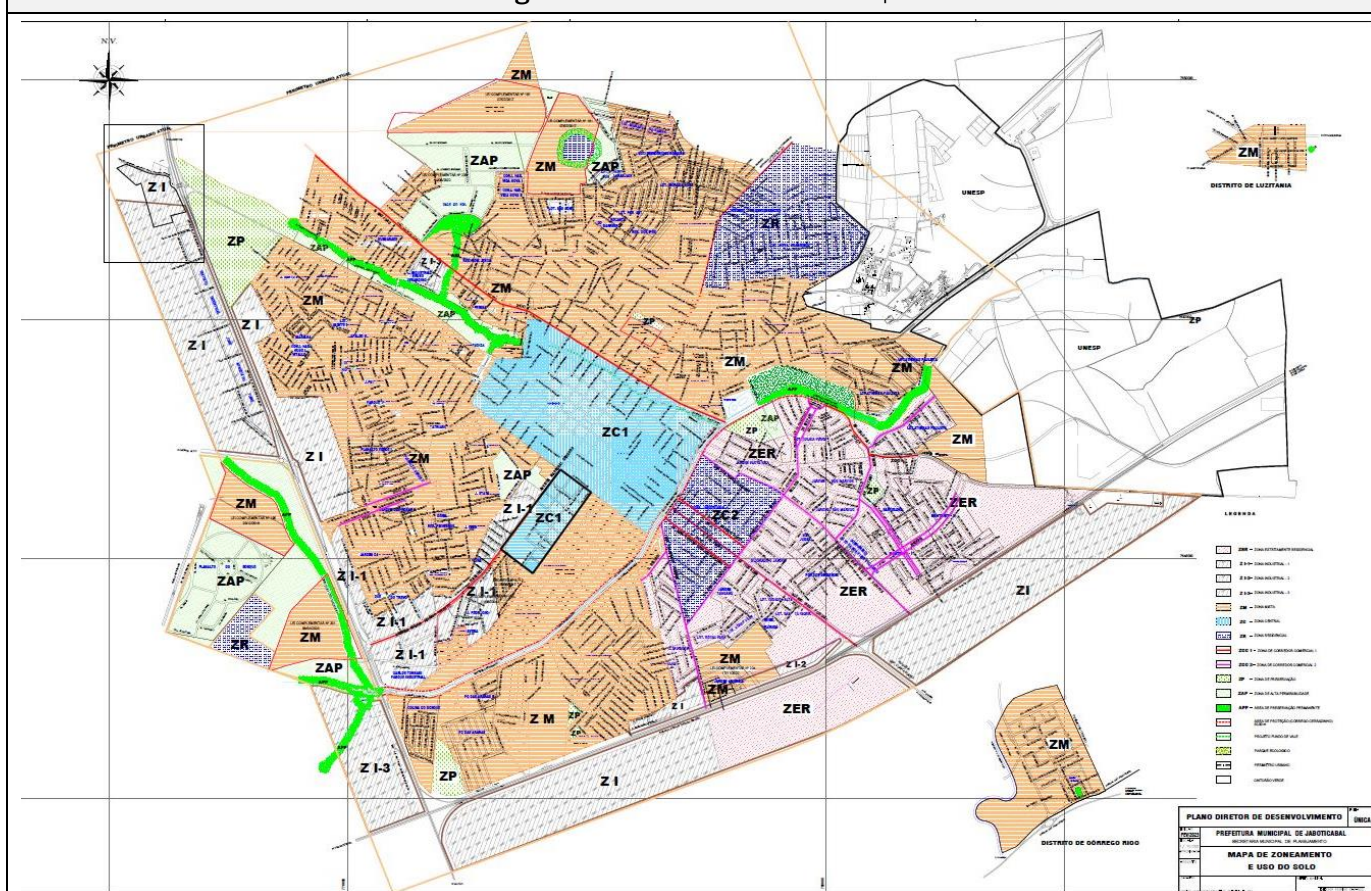
A região onde se localiza o imóvel vistoriado, trata-se de regiões predominantemente residencial horizontal. Possuindo também, uso comercial, serviços e institucional.

A Rua Professor Paulo Affonso Bellingieri apresenta melhoramentos públicos essenciais, como: rede de água potável, rede de esgoto, rede de águas pluviais, coleta de lixo, iluminação pública, telefonia, cabo e internet, pavimentação asfáltica, dotada de calçamento lateral cimentado, guias e sarjetas, e arborização.

A dita rua possui baixo fluxo de circulação de veículos, transporte público municipal, fretados e transporte particular. Classificada como sendo uma Via Urbana¹: Local - Via de trânsito destinada ao tráfego local, sem semáforos e utilizada para aceder a locais, geralmente privados. As vias locais são caracterizadas por interseções em nível não semaforizadas e por um menor fluxo de veículos.

O Código de Trânsito Brasileiro classifica as vias locais com velocidade aproximada de: 30 km/h.

¹ **Vias Urbanas:** São as ruas, avenidas ou caminhos abertos à circulação pública, situadas nas áreas urbanas, caracterizado principalmente por possuírem imóveis edificados.

Imagem 01 – Zoneamento Municipal.


Fonte: Mapa de Zoneamento e Uso do Solo – fevereiro de 2023.

VIII. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E GEOMÉTRICAS DO IMÓVEL

Imóvel contendo uma edificação de uso residencial situado à Rua Professor Paulo Affonso Bellingieri (Rua 16), número 21, Quadra 11, Lote 40, bairro Morada do Campo, CEP 14.882-368, Cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo. Inscrito pela Matrícula nº 41.121 do CRI de Jaboticabal-SP.

Terreno: Um terreno de formato irregular, indicado como Lote nº 40, da Quadra 11, do loteamento denominado "MORADA DO CAMPO", nesta cidade e comarca de Jaboticabal, situado com frente para a Rua 13, e de quem do terreno olha para a via pública tem as seguintes medidas, características e confrontações: tem frente para a referida Rua 13 e mede 14,14 metros (quatorze metros e quatorze centímetros) em arco de curva/de raio 9,00 metros (nove metros), e 11,00 metros (onze metros) em reta, à direita divisa com o lote 01, e mede 12,00 metros (doze metros), aos fundos divisa com o lote 39 e mede 20,00 metros (vinte metros), à esquerda divisa com a Rua 06, e mede 3,00 metros (três metros), totalizando uma área de **222,62 metros quadrados** (duzentos e vinte e dois metros e sessenta e dois centímetros quadrados).

Edificação: O aludido terreno incorpora uma edificação do tipo residencial, distribuída em um único pavimento (térreo) que perfaz uma área construída de aproximadamente de **111,66m²** conferidos "in loco" pelo perito. A sua distribuição, instalações e acabamentos internos são vistos assim:

Dependências: Varanda, Cozinha, Garagem, Dormitório I e Banheiro, Dormitório II e Banheiro, Varanda/Cozinha, (cômodo em construção).

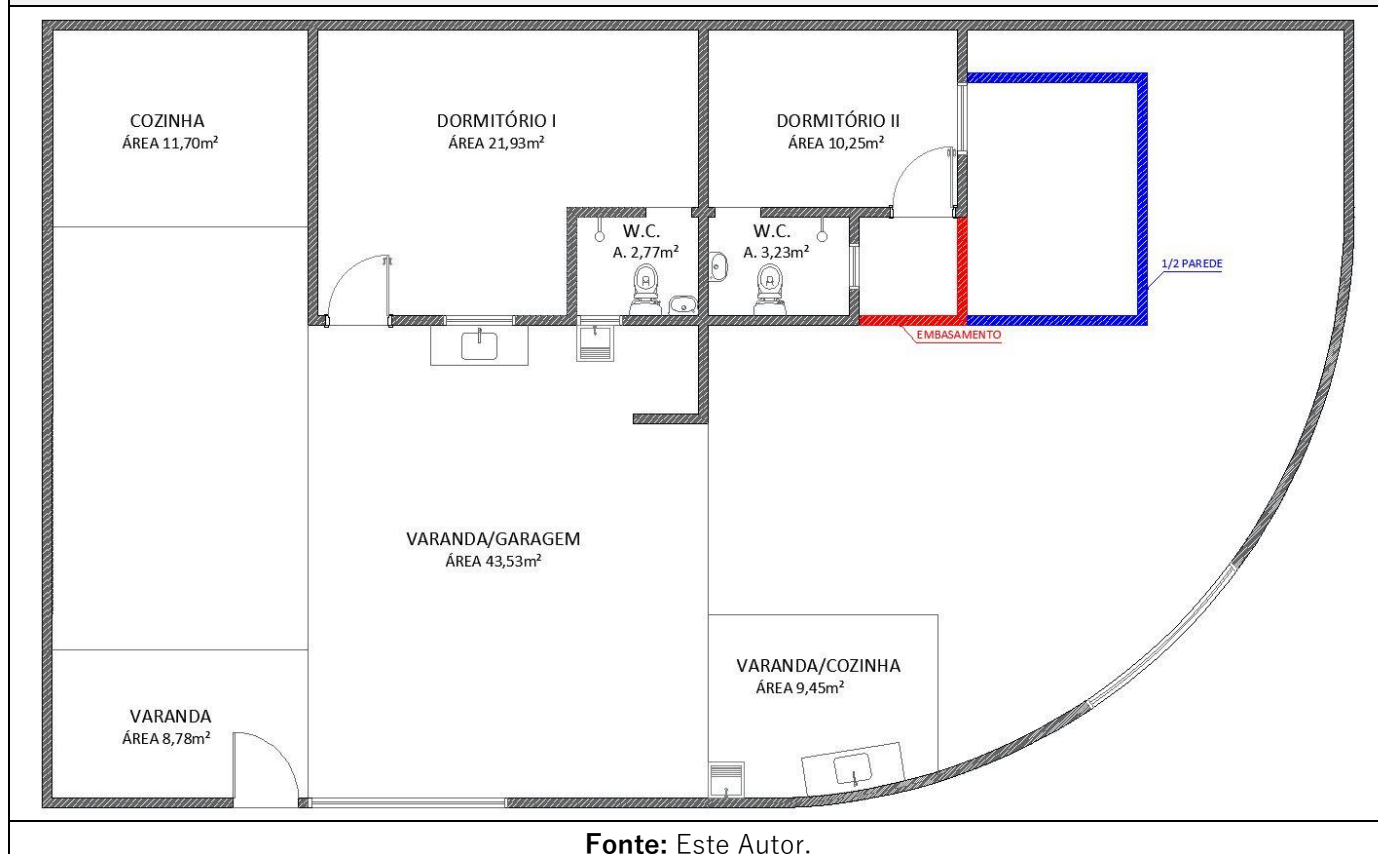
Acabamentos:

- Pisos: cimentado desempenado e rústico;
- Paredes: Alvenaria de vedação com tijolo cerâmico;
- Cobertura: A edificação principal possui Estrutura de madeira, coberto com telha de fibrocimento e a garagem/varanda possui Estrutura Metálica com telha Galvanizada;
- Esquadrias: Portas e Janelas em Aço – do tipo comercial popular.
- Instalações: água, energia (luz e força), e esgoto.

Pelo que foi possível registrar, o imóvel encontra-se em regular estado de conservação, denotando os desgastes naturais pelo tempo de uso e manifestações patológicas. Além do que o imóvel encontra-se inacabado, em termos de construção. As fotografias anexas ilustram e complementam a vistoria. O padrão de acabamento do imóvel é Baixo (Simples), e o estado de conservação é Necessitando de reparos simples (E). Essas características foram consideradas, nesta avaliação, pelos índices adotados para o estado de conservação e idade aparente.

A seguir tem-se um croqui elaborado por este signatário, com a intenção de demonstrar as edificações e projeções, sem escala, e destaca-se que o terreno possui irregularidade geométrica.

Imagem 02 – Croqui.



Fonte: Este Autor.

IX. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é selecionada em função da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Sua escolha deve ser justificada atendo-se ao estabelecido na NBR 14.653, com o objetivo de mostrar o comportamento do mercado por meio de modelos que demonstrem racionalmente o convencimento do valor.

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. As avaliações podem ser especificadas quanto a fundamentação e quanto a precisão:

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, levando em consideração a seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando é possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados, da metodologia e dos instrumentos utilizados.

O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios apresentados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, a saber:

A metodologia utilizada trata-se do **Método da Quantificação de Custo**, que identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos, ou pode ser realizado pelo Custo Unitário Básico de construção.

X. DEPRECIAÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO

De acordo com o Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP tem-se que depreciação é a diminuição do valor econômico ou do preço de um bem, por alguma causa que lhe modificou o estado ou qualidade.

Também pode ser entendida como a perda da plena aptidão da benfeitoria de servir ao fim a que se destina. No caso de imóvel, as depreciações das construções existentes no mesmo ocasionam perda de interesse, de comodidade, de procura e, portanto, de valor. Suas causas podem ser de ordem física e funcional.

O critério de ROSS-HEIDECKE trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke), e é mostrado nos quadros abaixo e anexos onde apresenta em leitura direta o Fator de Observância (K_0) considerando-se a idade em percentagem da duração (estima-se a duração máxima do bem) e os diversos estados de conservação, variando de Nova a Sem Valor.

Quadro 01 – Classificação do Imóvel

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Quadro 02								
Idade em % da vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

XI. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1) em seu item 9, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

O grau de fundamentação, deve ser determinado conforme as Tabelas, a seguir:

Tabela 4 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custos de benfeitoria				
Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada
Fonte – ABNT NBR 14.653-2.				

Tabela 5 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
Fonte – ABNT NBR 14.653-2.			

A fundamentação do cálculo das benfeitorias pelo método da quantificação de custos de acordo com a ABNT NBR 14.653-2 foi verificada se enquadrando no **Grau III**.

XII. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Os cálculos foram realizados com o auxílio de planilha de Excel, tendo como referencia do custo de composição as bases da SINAPI e do CDHU com referencia do segundo semestre de 2024.

PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

Item	Referência	Código	Descrição	Unidade	Quantidade	Preço Unitário	Preço Total
1.	Infraestrutura						R\$ 9.267,56
1.1	SINAPI	101173	Estaca Broca De Concreto, Diâmetro De 20cm, Escavação Manual Com Trado Concha, Com Armadura De Arranque. Af_05/2020	M	62,00	R\$ 63,39	R\$ 3.930,18
1.2	CDHU	003895	Escavação Manual De Valas (Sinapi 93358)	M³	4,22	R\$ 99,19	R\$ 418,94
1.3	SINAPI	95577	Montagem De Armadura De Estacas, Diâmetro = 10,0 Mm. Af_09/2021_Ps	Kg	260,59	R\$ 10,50	R\$ 2.736,20
1.4	CDHU	002750	Concreto Usinado 15mpa Sem Lançamento	M³	4,22	R\$ 517,12	R\$ 2.182,25
2.	Supraestrutura						R\$ 4.263,82
2.1	CDHU	001000	Forma De Tabua (Pilar)	M²	27,36	R\$ 88,77	R\$ 2.428,75
2.2	SINAPI	104108	Armação De Pilar Ou Viga De Estrutura De Concreto Armado Embutida Em Alvenaria De Vedação Utilizando Aço Ca-50 De 10,0 Mm - Montagem. Af_06/2022	Kg	112,54	R\$ 12,97	R\$ 1.459,64
2.3	CDHU	002750	Concreto Usinado 15mpa Sem Lançamento	M³	0,73	R\$ 517,12	R\$ 375,43
3.	Alvenaria e Vedação						R\$ 23.136,64
3.1	SINAPI	103324	Alvenaria De Vedação De Blocos Cerâmicos Furados Na Vertical De 14x19x39 Cm (Espessura 14 Cm) E Argamassa De Assentamento Com Preparo Em Betoneira. Af_12/2021	M²	255,00	R\$ 82,22	R\$ 20.966,10
3.2	CDHU	000510	Chapisco 1:3 Vertical	M²	48,17	R\$ 9,73	R\$ 468,69
3.3	CDHU	003713	Reboco	M²	48,17	R\$ 35,33	R\$ 1.701,85
4.	Contrapiso						R\$ 7.232,04
4.1	CDHU	001740	Contrapiso 1:4:8 E=5cm Com Impermeabilizante Sem Lastro De Brita	M²	111,64	R\$ 64,78	R\$ 7.232,04
5.	Cobertura						R\$ 11.656,95
5.4	SINAPI	92570	Trama De Aço Composta Por Ripas Para Telhados De Até 2 Águas Para Telha De Encaixe De Cerâmica Ou De Concreto, Incluso Transporte Vertical. Af_07/2019	M²	111,66	R\$ 44,18	R\$ 4.933,14
5.5	SINAPI	94210	Talhamento Com Telha Ondulada De Fibrocimento E = 6 Mm, Com Recobrimento Lateral De 1 1/4 De Onda Para Telhado Com Inclinação Máxima De 10°, Com Até 2 Águas, Incluso Içamento. Af_07/2019	M²	49,88	R\$ 49,14	R\$ 2.451,10
5.6	SINAPI	94213	Talhamento Com Telha De Aço/Alumínio E = 0,5 Mm, Com Até 2 Águas, Incluso Içamento. Af_07/2019	M²	61,78	R\$ 69,16	R\$ 4.272,70
6.	Instalações						R\$ 4.500,00
6.1	MERCADO	001	Instalações Hidrossanitárias	VB	1,00	R\$ 2.000,00	R\$ 2.000,00
6.2	MERCADO	002	Instalações Elétricas	VB	1,00	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00
7.	Louças e Metais						R\$ 4.222,96
7.1	CDHU	002900	Tanque De Concreto 60x60cm Pré-moldado C/Torneira Dupla - C/ Acessórios	Uni	2,00	R\$ 378,62	R\$ 757,24
7.2	CDHU	151310	Lavatório De Louca Branca Sem Coluna 46x35cm Com Acessórios	Uni	2,00	R\$ 445,59	R\$ 891,18
7.3	SINAPI	86931	Vaso Sanitário Sifonado Com Caixa Acoplada	Uni	2,00	R\$ 495,28	R\$ 990,56

			Louça Branca, Incluso Engate Flexível Em Plástico Branco, 1/2 X 40cm - Fornecimento E Instalação. Af_01/2020				
7.4	SINAPI	86893	Bancada De Mármore Branco Polido, De 1,50 X 0,60 M, Para Pia De Cozinha - Fornecimento E Instalação. Af_01/2020	Uni	2,00	R\$ 791,99	R\$ 1.583,98
8.	Esquadrias						R\$ 11.475,59
8.1	SINAPI	94562	Janela De Aço De Correr Com 4 Folhas Para Vidro, Com Batente, Ferragens E Pintura Anticorrosiva. Exclusive Vidros, Alizar E Contramarco. Fornecimento E Instalação. Af_12/2019	M²	2,00	R\$ 670,51	R\$ 1.341,02
8.2	SINAPI	94559	Janela De Aço Tipo Basculante Para Vidros, Com Batente, Ferragens E Pintura Anticorrosiva. Exclusive Vidros, Acabamento, Alizar E Contramarco. Fornecimento E Instalação. Af_12/2019	M²	0,72	R\$ 740,36	R\$ 533,06
8.3	SINAPI	94807	Porta Em Aço De Abrir Tipo Veneziana Sem Guarnição, 87x210cm, Fixação Com Parafusos - Fornecimento E Instalação. Af_12/2019	Uni	2,00	R\$ 617,39	R\$ 1.234,78
8.3	CDHU	003535	Portão Metálico De Abrir 0.80x2.20m	Uni	1,00	R\$ 1.908,52	R\$ 1.908,52
8.4	CDHU	003573	Portão Metálico De Abrir 2.10x2.50m	Uni	1,00	R\$ 6.458,21	R\$ 6.458,21
VALOR TOTAL:							R\$ 75.755,56

BDI = Bonificação e Despesas Indiretas, conforme item 8.3.1.1.3 da ABNT NBR 14653 – Parte 2, não será considerado visto que não há registros de que a construção tenha sido executada por empresa do ramo da construção civil (**BDI = Justificado**).

O **Coefficiente de Depreciação** pelo obsolescimento e estado de conservação é obtido, a seguir:

Vida Útil: 70 anos

Idade Aparente: 10 anos

Vida Referencial (%): 14,28

Estado de Conservação: (E) Necessitando de Reparos Simples.

Coefficiente de Ross-Heidecke: 0,7536

$$Cde = R + K \times (1 - R) = 0,80288$$

Após obter o coeficiente de depreciação tem-se o Custo da Benfeitoria:

$$CB = R\$ 75.755,56 \times 0,80288 = \mathbf{R\$ 60.822,62}$$

Ou, em números redondos²:

R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais).

² Arredondamento permitido no item 7.7.1 da NBR 14.653-1 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), onde é permitido arredondar o resultado de avaliação, desde que o ajuste não exceda 1% (um por cento) do valor apurado, para mais ou para menos.

XIII. DO CONTRATO

Para obter-se o valor dos direitos aquisitivos os quais contemplam o valor do saldo devedor do contrato de financiamento, bem como dos encargos ainda não adimplidos pelo devedor fiduciante, este signatário utilizou-se das informações prestadas nos documentos juntados, como demonstra o quadro abaixo:

PARCELA DE AMORTIZAÇÃO		
25/12/2024		
PARCELA	IPCA	VALOR CORRIGIDO
R\$ 942,44	1,38	R\$ 1.301,00
PARCELA CORRIGIDA		R\$ 1.301,00

EVOLUÇÃO DE DÍVIDA
CONSTANDO PAGAMENTOS EFETUADOS

SALDO DEVEDOR INICIAL		R\$ 39.010,00				
PARCELAS	VALOR CORRIGIDO	MULTA	MESES	JUROS	TOTAL DEVEDOR	VENCIMENTO
PARCELA 004	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	66	R\$ 858,66	R\$ 2.185,68	25/06/2019
PARCELA 005	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	65	R\$ 845,65	R\$ 2.172,67	25/07/2019
PARCELA 006	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	64	R\$ 800,95	R\$ 2.077,47	25/08/2019
PARCELA 007	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	63	R\$ 819,63	R\$ 2.146,65	25/09/2019
PARCELA 008	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	62	R\$ 806,62	R\$ 2.133,64	25/10/2019
PARCELA 009	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	61	R\$ 793,61	R\$ 2.120,63	25/11/2019
PARCELA 010	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	60	R\$ 780,60	R\$ 2.107,62	25/12/2019
PARCELA 011	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	59	R\$ 767,59	R\$ 2.094,61	25/01/2020
PARCELA 012	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	58	R\$ 754,58	R\$ 2.081,60	25/02/2020
PARCELA 013	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	57	R\$ 741,57	R\$ 2.068,59	25/03/2020
PARCELA 014	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	56	R\$ 728,56	R\$ 2.055,58	25/04/2020
PARCELA 015	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	55	R\$ 715,55	R\$ 2.042,57	25/05/2020
PARCELA 016	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	54	R\$ 702,54	R\$ 2.029,56	25/06/2020
PARCELA 017	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	53	R\$ 689,53	R\$ 2.016,55	25/07/2020
PARCELA 018	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	52	R\$ 676,52	R\$ 2.003,54	25/08/2020
PARCELA 019	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	51	R\$ 663,51	R\$ 1.990,53	25/09/2020
PARCELA 020	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	50	R\$ 650,50	R\$ 1.977,52	25/10/2020
PARCELA 021	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	49	R\$ 637,49	R\$ 1.964,51	25/11/2020
PARCELA 022	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	48	R\$ 624,48	R\$ 1.951,50	25/12/2020
PARCELA 023	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	47	R\$ 611,47	R\$ 1.938,49	25/01/2021
PARCELA 024	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	46	R\$ 598,46	R\$ 1.925,48	25/02/2021
PARCELA 025	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	45	R\$ 585,45	R\$ 1.912,47	25/03/2021
PARCELA 026	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	44	R\$ 572,44	R\$ 1.899,46	25/04/2021
PARCELA 027	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	43	R\$ 559,43	R\$ 1.886,45	25/05/2021
PARCELA 028	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	42	R\$ 546,42	R\$ 1.873,44	25/06/2021
PARCELA 029	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	41	R\$ 533,41	R\$ 1.860,43	25/07/2021
PARCELA 038	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	32	R\$ 416,32	R\$ 1.743,34	25/04/2022

PARCELA 039	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	31	R\$ 403,31	R\$ 1.730,33	25/05/2022
PARCELA 040	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	30	R\$ 390,30	R\$ 1.717,32	25/06/2022
PARCELA 041	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	29	R\$ 377,29	R\$ 1.704,31	25/07/2022
PARCELA 042	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	28	R\$ 364,28	R\$ 1.691,30	25/08/2022
PARCELA 043	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	27	R\$ 351,27	R\$ 1.678,29	25/09/2022
PARCELA 044	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	26	R\$ 338,26	R\$ 1.665,28	25/10/2022
PARCELA 045	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	25	R\$ 325,25	R\$ 1.652,27	25/11/2022
PARCELA 046	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	24	R\$ 312,24	R\$ 1.639,26	25/12/2022
PARCELA 047	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	23	R\$ 299,23	R\$ 1.626,25	25/01/2023
PARCELA 048	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	22	R\$ 286,22	R\$ 1.613,24	25/02/2023
PARCELA 049	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	21	R\$ 273,21	R\$ 1.600,23	25/03/2023
PARCELA 050	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	20	R\$ 260,20	R\$ 1.587,22	25/04/2023
PARCELA 051	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	19	R\$ 247,19	R\$ 1.574,21	25/05/2023
PARCELA 052	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	18	R\$ 234,18	R\$ 1.561,20	25/06/2023
PARCELA 053	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	17	R\$ 221,17	R\$ 1.548,19	25/07/2023
PARCELA 054	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	16	R\$ 208,16	R\$ 1.535,18	25/08/2023
PARCELA 055	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	15	R\$ 195,15	R\$ 1.522,17	25/09/2023
PARCELA 056	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	14	R\$ 182,14	R\$ 1.509,16	25/10/2023
PARCELA 057	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	13	R\$ 169,13	R\$ 1.496,15	25/11/2023
PARCELA 058	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	12	R\$ 156,12	R\$ 1.483,14	25/12/2023
PARCELA 059	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	11	R\$ 143,11	R\$ 1.470,13	25/01/2024
PARCELA 060	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	10	R\$ 130,10	R\$ 1.457,12	25/02/2024
PARCELA 061	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	9	R\$ 117,09	R\$ 1.444,11	25/03/2024
PARCELA 062	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	8	R\$ 104,08	R\$ 1.431,10	25/04/2024
PARCELA 063	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	7	R\$ 91,07	R\$ 1.418,09	25/05/2024
PARCELA 064	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	6	R\$ 78,06	R\$ 1.405,08	25/06/2024
PARCELA 065	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	5	R\$ 65,05	R\$ 1.392,07	25/07/2024
PARCELA 066	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	4	R\$ 52,04	R\$ 1.379,06	25/08/2024
PARCELA 067	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	3	R\$ 39,03	R\$ 1.366,05	25/09/2024
PARCELA 068	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	2	R\$ 26,02	R\$ 1.353,04	25/10/2024
PARCELA 069	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	1	R\$ 13,01	R\$ 1.340,03	25/11/2024
PARCELA 070	R\$ 1.301,00	R\$ 26,02	0	R\$ -	R\$ 1.327,02	25/12/2024
R\$ 76.709,49	R\$ 1.534,19			R\$ 24.934,50	R\$ 103.178,18	

Ante ao exposto e demonstrado nos quadros acima, já apurados o respectivo saldo devedor de contrato, bem como o valor de parcelas em aberto devidamente atualizadas. Tem-se então o quadro resumo demonstrado a seguir:

EVOLUÇÃO DE SALDO DEVEDOR	
PARCELAS EM ABERTO:	R\$ 76.709,49
MULTA:	R\$ 1.534,19
JUROS:	R\$ 24.934,50
SALDO ATUALIZADO ATÉ DEZ/24:	R\$ 103.178,18

XIV. CONCLUSÃO

Considerando a inspeção “in loco” e os resultados dos trabalhos técnicos, após a verificação dos resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, entende este perito que o valor de mercado do imóvel avaliando à data da avaliação é **R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais)**. E, o saldo devedor do contrato de financiamento atualizado é de **R\$ 103.178,18**. A fundamentação do cálculo das benfeitorias pelo método da quantificação de custos de acordo com a ABNT NBR 14.653-2 foi verificada se enquadrando no **Grau III**.

XV. TERMO DE RESPONSABILIDADE

O laudo contém o resultado da perícia de avaliação conforme data-base dezembro de 2024.

O bem imóvel foi laudado por profissional, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente, no local provável de localização, conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características técnicas.

A Laudus Auditorias, Avaliações e Perícias de Engenharia Ltda. é uma empresa especializada em prestação de serviços de Engenharia Diagnóstica e de Avaliações, adotando critérios e métodos consagrados, buscando o aprimoramento constante e a apreciação das normas técnicas vigentes, quando for possível a aplicação das mesmas no caso analisado.

Esta avaliação procurou seguir, no que foi possível, o enquadramento técnico para o caso, das normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

Este Laudo foi elaborado com a finalidade específica definida no tópico “INTRODUÇÃO”. O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.

Nenhum membro da Laudus Engenharia, participante deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo.

A Laudus Engenharia não assume responsabilidade, por fatores físicos, ambientais, econômicos e legais, que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.

A presente análise técnica foi baseada em documentos fornecidos pelos interessados. Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas ou hipotecas que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.

Os valores expressos neste laudo, resultado da análise técnica realizada, não levam em consideração eventuais projetos de desapropriação por órgãos públicos, aprovados ou em fase de aprovação, para realização de obras de caráter público. Essas análises não fazem parte do escopo do presente laudo e não constam do tópico “INTRODUÇÃO” deste laudo.

XVI. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar encerro este Laudo de Pericial com 16 folhas digitadas apenas no anverso com seus anexos e relatório fotográfico. Este signatário encontra-se a inteira disposição deste Juízo para esclarecer quais querer questões, que se fizerem necessárias.

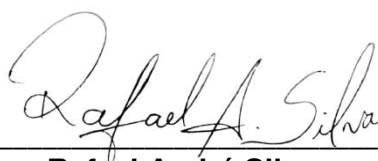
ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

É o meu parecer. Todavia segue o crivo deste juiz (a).

Solicito a liberação do honorário pericial.

Jaboticabal, 20 de dezembro de 2024.



Rafael André Silva

Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA/SP 507065291

Certificação em Engenharia de Avaliações nível “A” – IBAPE/Nacional

Especialista em Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia

Pós-Graduando em Patologia das Construções

Avaliador Imobiliário – CANI/COFECI 024150

Membro da Academia da Patologia nº 830

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 180.186

Membro Titular do IBAPE/SP nº 2214

Auxiliar da Justiça TJSP 24241 e TJMG

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

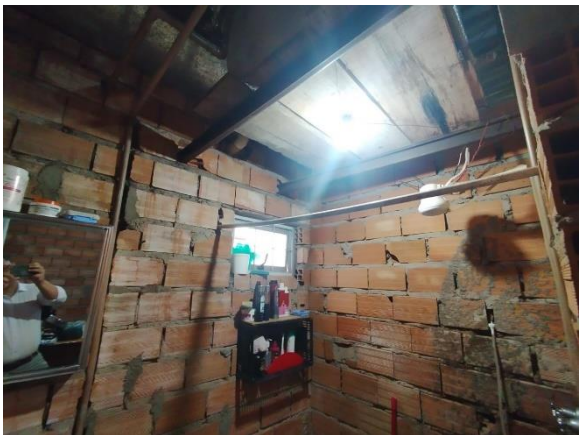
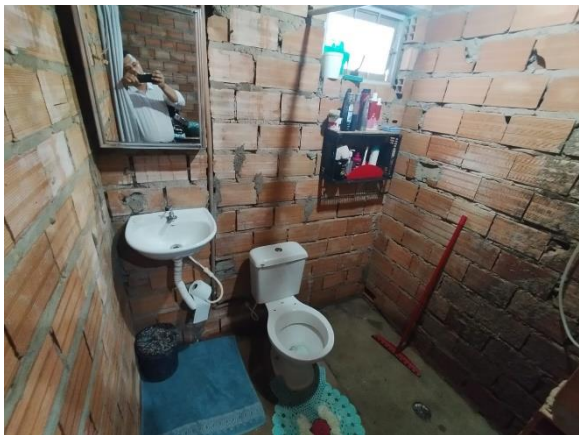
XVII. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

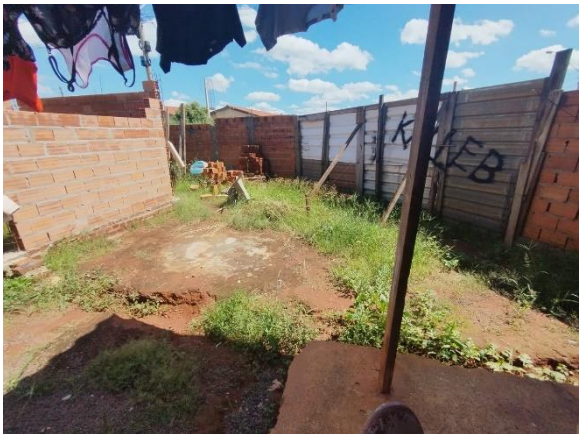
Local	Imóvel Avaliando.	Local	Imóvel Avaliando.
Fonte	Acervo Próprio do Autor.	Fonte	Acervo Próprio do Autor.
			
Figura 01		Figura 02	

Local	Imóvel Avaliando.	Local	Imóvel Avaliando.
Fonte	Acervo Próprio do Autor.	Fonte	Acervo Próprio do Autor.
			
Figura 03		Figura 04	

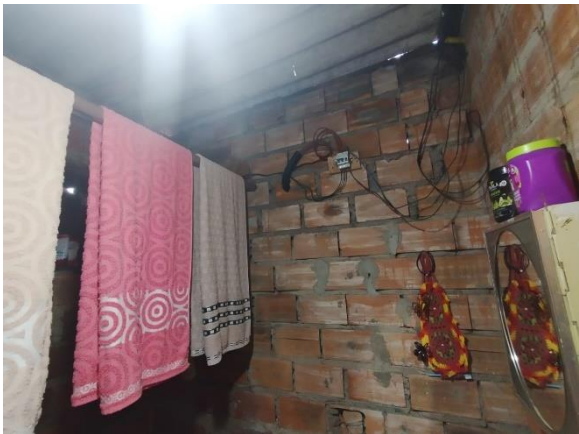
Local	Imóvel Avaliando.	Local	Imóvel Avaliando.
Fonte	Acervo Próprio do Autor.	Fonte	Acervo Próprio do Autor.
			
Figura 05		Figura 06	

Local	Imóvel Avaliando.	Local	Imóvel Avaliando.
Fonte	Acervo Próprio do Autor.	Fonte	Acervo Próprio do Autor.
			
Figura 07		Figura 08	
Local	Imóvel Avaliando.	Local	Imóvel Avaliando.
Fonte	Acervo Próprio do Autor.	Fonte	Acervo Próprio do Autor.
			
Figura 09		Figura 10	
Local	Imóvel Avaliando.	Local	Imóvel Avaliando.
Fonte	Acervo Próprio do Autor.	Fonte	Acervo Próprio do Autor.
			
Figura 11		Figura 12	

Local	Imóvel Avaliando.	Local	Imóvel Avaliando.
Fonte	Acervo Próprio do Autor.	Fonte	Acervo Próprio do Autor.
			
Figura 13		Figura 14	
Local	Imóvel Avaliando.	Local	Imóvel Avaliando.
Fonte	Acervo Próprio do Autor.	Fonte	Acervo Próprio do Autor.
			
Figura 15		Figura 16	
Local	Imóvel Avaliando.	Local	Imóvel Avaliando.
Fonte	Acervo Próprio do Autor.	Fonte	Acervo Próprio do Autor.
			
Figura 17		Figura 18	

Local	Imóvel Avaliando.	Local	Imóvel Avaliando.
Fonte	Acervo Próprio do Autor.	Fonte	Acervo Próprio do Autor.
			
Figura 19		Figura 20	
Local	Imóvel Avaliando.	Local	Imóvel Avaliando.
Fonte	Acervo Próprio do Autor.	Fonte	Acervo Próprio do Autor.
			
Figura 21		Figura 22	
Local	Imóvel Avaliando.	Local	Imóvel Avaliando.
Fonte	Acervo Próprio do Autor.	Fonte	Acervo Próprio do Autor.
			
Figura 23		Figura 24	

Local	Imóvel Avaliando.	Local	Imóvel Avaliando.
Fonte	Acervo Próprio do Autor.	Fonte	Acervo Próprio do Autor.
			
Figura 25		Figura 26	

Local	Imóvel Avaliando.	Local	Imóvel Avaliando.
Fonte	Acervo Próprio do Autor.	Fonte	Acervo Próprio do Autor.
			
Figura 27		Figura 28	

Local	Imóvel Avaliando.	Local	Imóvel Avaliando.
Fonte	Acervo Próprio do Autor.	Fonte	Acervo Próprio do Autor.
			
Figura 29		Figura 30	