



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 10ª (Décima) Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto-S.P.

- * Autos de Carta Precatória Cível–Construção/Penhora/Avaliação/ Indisponibilidade de Bens.
- * **Processo nº 1047616-69.2023.8.26.0576.**
- * Requerente: Banco Bbm S/A.
- * Requerido: Argemiro Gilberto Silveira dos Santos.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Engenheiro de Avaliações e Perícias com cadastro ativo no TJSP, perito nomeado nos autos acima epigrafados, comparece perante a este R. Juiz, no sentido de expor e requerer o quanto segue:

- a) a juntada do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** aos autos.
- b) o levantamento dos honorários conforme **documento de fl. 80.**
- c) uma complementação de honorários de mais **03 (três) salários mínimos**, ou numa qualquer outra quantia que Vossa Excelência entender ser justa, de acordo com a apreciação da natureza do trabalho já desenvolvido, das circunstâncias que envolvam a causa e das dificuldades que eventualmente se apresentaram no desenvolvimento da perícia. Tal pleito se justifica em função da relevância, da complexidade, da especificidade e do vulto da perícia; bem como, face ao número de horas despendido na elaboração do trabalho como um todo, quer seja “*in loco*” e também em escritório. Além disso, fundamentamos também tal complementação de honorários, devido à relevância econômica e à complexidade fática da demanda, a impor perícia e verificação demorada em matéria que exige muitos conhecimentos técnicos.

Termos em que, espera deferimento.

São José do Rio Preto, 30 de julho de 2024.



JORGE ABDANUR ESTEPHAN
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813



S U M Á R I O

1 - INTRODUÇÃO -	3
2 - EXAMES -	4
3 - CONSIDERAÇÕES GERAIS -	7
4 - METODOLOGIA –	10
5 - PESQUISA -	14
6 - CÁLCULOS DOS VALORES -	15
7 – QUESITOS DO AUTOR FL. 90-	17
8 - CONCLUSÃO -	20



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - INTRODUÇÃO -

Preliminarmente, temos a expor:

- 1.1 O presente feito trata-se de Autos de Carta Precatória Cível – Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens, requerida por Banco Bbm S/A, contra Argemiro Gilberto Silveira dos Santos, Processo nº 1047616-69.2023.8.26.0576 que flui pela 10ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto – S.P.
- 1.2 Conforme consta na Peça Inicial foi deferida a penhora, avaliação e alienação de bem imóvel de propriedade do requerido, localizado na Alameda Glória Albina de Souza Pacola, constituído pelo lote 03, Quadra K, do Loteamento Parque Residencial Damha VI, matriculado sob o nº 102.205 do 2º ORI de São José do Rio Preto.
- 1.3 Na R. Decisão das fls. 73/74, o MM. Juiz nomeou este perito signatário para a realização de prova pericial para apurar o valor do imóvel em questão, conforme descrito à fl. 68 dos autos. Facultou ainda às partes a indicação de assistentes técnicos e a formulação de quesitos.
- 1.4 À fl. 88 dos autos, o exequente indicou como assistente técnico o engenheiro Sr. Joe Levinson Carvalho de Siqueira e à fl. 90 apresentou quesitos.
- 1.5 De acordo com o documento de fls. 171 (Certidão de Publicação de Relação) a data da realização da perícia “*in loco*”, foi previamente determinada pelo MM. Juiz, para ser realizada no dia 20 de junho de 2024, às 8:30 horas, na Alameda Glória Albina de Souza Pacola nº 400 (lote 03, quadra K), Parque Residencial Damha VI, em São José do Rio Preto-S.P.



2 - EXAMES -

Na data e hora determinada pelo MM. Juiz, ou seja, dia 20 de junho de 2024 (quinta-feira) às 8:30 horas, este perito de forma pormenorizada, examinou “*Pari Passu*” o imóvel em questão como um todo. No local, estava presente o Sr. Argemiro Santos (executado) e residente do imóvel em questão.

2.1 DO TERRENO:

O terreno que contém a edificação de natureza e ocupação residencial objeto da presente avaliação técnica, possui as seguintes principais características:

- * Matrícula nº 102.205 do 2º O.R.I.
- * Designação: lote 03, quadra K, Parque Residencial Damha VI, SJRP.
- * Cadastro Municipal nº 0329946000.
- * **Área: 547,50 metros quadrados.**

2.2 DAS BENFEITORIAS (construções):

No interior do terreno acima descrito, foi erigida uma edificação térrea de natureza e ocupação residencial constituída pelos seguintes compartimentos:

Compartimentos	Pisos	Pintura/Revestimento	Forro
Garagem p/ 2 veículos	Cimento queimado		
Sala p/ 3 ambientes	Cimento queimado	Revestimento em madeira	madeira
Área gourmet	Cimento queimado	Revestimento em madeira	
Área da piscina	Deck de madeira		
Mezanino c/ sacada	madeira	Revestimento em madeira	madeira
Lavanderia	Porcelanato (90x90)	Pastilha 15x7	
Hall interno	Cimento queimado		madeira
Dormitório 1-tipo apto	Porcelanato (90x90)	Látex sobre massa corrida	Laje e gesso



Banheiro dormitório 1	Porcelanato (90x90)	Porcelanato (90x90)	Laje e gesso
Dormitório 2-tipo apto	Porcelanato (90x90)	Látex sobre massa corrida	Laje e gesso
Banheiro dormitório 2	Porcelanato (90x90)	Porcelanato (90x90)	Laje e gesso
Dormitório 3-tipo apto com closet	Porcelanato (90x90)	Látex sobre massa corrida	Laje e gesso
Banheiro dormitório 3 c/ banheira hidromassagem	Porcelanato (90x90)	Porcelanato (90x90)	Laje e gesso
Home	Porcelanato (90x90)	Papel de parede	Laje e gesso
Dormitório 4-tipo apto	Porcelanato (90x90)	Látex sobre massa corrida	Laje e gesso
Banheiro dormitório 4	Porcelanato (90x90)	Porcelanato (1,20x60)	Laje e gesso
Área total construída: 318,11 metros quadrados (conforme Certidão Valor Venal).			

2.3 DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde se situa o imóvel em questão, é servido por:

- * Rede de água.
- * Rede de coleta e afastamento de esgotos.
- * Rede de telefone e internet.
- * Rede elétrica de iluminação pública.
- * Rede elétrica domiciliar.
- * Pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.
- * Serviços postais.
- * Serviços de entrega de gás liquefeito de petróleo.
- * Serviços de coleta de lixo.
- * Serviços de transporte coletivo urbano.

2.4 DA LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:

Quanto a localização do imóvel objeto, bem como as características da região onde se encontra o mesmo, temos a registrar:

2.4.1 Que o imóvel objeto se localiza no município de ***São José do Rio Preto-S.P.***, o dista cerca de 440km da Capital Paulista. Vide abaixo:



2.4.2 Que segundo dados estabelecidos pelo IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-, o município de ***São José do Rio Preto***, possui uma área territorial de 431,944km² e a população estimada para o ano de 2022 é de 480.439 pessoas, possuindo densidade demográfica de 1.112,27hab/km² (2022) e IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – de 0,797 (2010).

2.4.3 Que reproduziremos logo abaixo, uma imagem aérea demonstrando perfeitamente o município de ***São José do Rio Preto -S.P.***, cidade onde se encontra o imóvel objeto do presente trabalho técnico.



2.4.4 Que reproduziremos também logo abaixo, foto aérea do entorno do imóvel objeto, para complementar informações de localização e características da região onde a propriedade está instituída.



3 - CONSIDERAÇÕES GERAIS -

O foco principal deste trabalho é a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel objeto (lote 03, quadra K, Damha VI). Por isso, baseando-nos em bibliografias sobre o assunto, consignamos abaixo algumas considerações que julgamos pertinentes para a consecução deste laudo:

3.1 Acerca da conjectura sobre valor, custo e preço, é de se consignar:

3.1.1 As palavras **valor** e **custo**, bem como **preço**, tem significados distintos: **preço** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **custo** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição.



- 3.1.2 O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.
- 3.1.3 A palavra **valor** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.
- 3.1.4 **Valor de mercado** é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.
- 3.1.5 **Valor de reposição** é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.
- 3.1.6 **Valor rentável** é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.
- 3.1.7 **Valor teto** é o máximo que o comprador desejoso estaria disposto a pagar.
- 3.1.8 **Valor piso** é o mínimo que o vendedor desejoso estaria disposto a receber, sendo que, dentro desta faixa, as partes interessadas no negócio tendem a se encontrar.

 Observação: O valor de mercado se resume no encontro de interesses, que pode ser representado no esquema ilustrativo abaixo:





3.2 No que tange à questão do aluguel é correto se dizer que:

3.2.1 É o pagamento devido pela utilização de um bem.

3.2.2 Pagamento feito ao locador, em contrapartida ao uso do bem ou da coisa por determinado período. Seu valor está relacionado com a época de celebração do contrato, sua duração, período de reajustes e eventuais pagamentos antecipados.

3.3 A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “*custo*” e “*utilidade*”, este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.

3.4 Stanley L. McMichael, em seu “*Tratado de Transación*”, afirma: “*Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom de profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação*”.

3.5 No nosso meio técnico, basicamente, temos as seguintes técnicas de avaliação:

3.5.1 De acordo com a regra vigente, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

3.5.2 Os métodos diretos classificam-se em: Método Comparativo (comparação com outros imóveis similares vendidos) e Método de Custo (custo de reprodução ou da soma), também conhecido como Método Evolutivo.

3.5.3 Os métodos indiretos são: Método de Capitalização ou Comparação das rendas; e Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente (Método Involutivo).

3.5.4 Saliente-se que, primeiramente, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo; ou seja, se é para alienação do bem, hipoteca, taxaço, inventário, desapropriação, reavaliação de ativo, locação mensal, dentre outros. Isso, se dá pelo fato de que poderão surgir valores diversos dependendo do enfoque da questão.



3.5.5 Tratando-se de atividade que envolve a necessidade de profundos conhecimentos técnicos do bem e do mercado, muitas vezes com finalidade judicial ou de relevância patrimonial, foram atribuídas as avaliações exclusivamente aos profissionais da área tecnológica, tais como Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.

3.5.6 A Lei Federal nº 5.194/66 que regulamentou o exercício profissional do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7º, estabelece as atividade e atribuições na Alínea “c”, sobre as competências profissionais da área tecnológica para a realização de: “*estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgações técnicas”.*

4 - METODOLOGIA –

No presente caso, calcularemos o valor de mercado do imóvel, adotando-se o consagrado e conhecido MÉTODO EVOLUTIVO, previsto em Norma Técnica (itens 8.2.4 e 9.5 da ABNT NBR 14.653-2).

Por outro lado, para cálculo do aluguel mensal, adotaremos o conhecido MÉTODO DA RENDA. Conforme está nas bibliografias sobre o assunto, esse método é básico, independente da aplicação prévia de outros métodos e, tem sido recomendado pela própria jurisprudência dos tribunais do poder judiciário.

Essencialmente, baseia-se na capacidade que os imóveis têm de produzirem renda.

Então, a correta utilização do Método da Renda consiste da determinação do valor de mercado do imóvel, para posterior aplicação de uma taxa de renda líquida mensal sobre este valor de mercado.

Referido e consagrado Método da Renda, está plenamente contemplado no item 8.2.3 da ABNT NBR 14.653-2. Ou seja, é ele aprovado e adotado pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

4.1 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Inicialmente, obteremos o valor de mercado do bem em questão, procedendo da seguinte maneira:

4.1.1 Aplicaremos o chamado Método Evolutivo, ou seja, será realizada a composição do valor total do imóvel avaliando.



Referida composição será obtida através da conjugação de métodos, a partir do cálculo do valor do terreno; do custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado; bem como, do fator de comercialização previsto na ABNT NBR 14653-1, mais especificamente no item 3.20 (vide ainda observação abaixo).

O fator de comercialização trata-se de um coeficiente a ser aplicado ao valor intrínseco do imóvel, para obtenção do seu valor de mercado mais provável. É ele inerente às características próprias do imóvel, da sua situação e da conjuntura imobiliária local na data da avaliação.

- 4.1.2 Para o cálculo do valor de mercado do terreno nu, realizaremos pesquisa para apurarmos o seu valor unitário ($q_t = R\$/m^2$).

Posteriormente, aplicaremos a seguinte equação básica:

$$V_{\text{terreno}} = A_t \times q_t$$

Onde:

V_{terreno} = valor do terreno

A_t = área do terreno

q_t = valor unitário obtido em pesquisa

- 4.1.3 Posteriormente, calcularemos o valor de mercado específico das benfeitorias, após obtermos o valor unitário no Boletim Econômico do SindusCon-SP - Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo (CUB) -, além de adotarmos um coeficiente de depreciação com o intuito de efetuar-se um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade e pelo uso. Registramos ainda que, o trabalho de caracterização de benfeitorias para fins de avaliação exige do profissional não só um conhecimento profundo de construção civil, como também o domínio de técnicas de reconhecimento do mercado imobiliário.

Antes de iniciar a identificação das características de uma construção e de seus acessórios, é imprescindível que o Engenheiro Civil ou Arquiteto tenha examinado o mercado local, visando identificar o conjunto de características que efetivamente influencia, ou pode influenciar, a formação do seu valor. Nesta etapa também é importante que se apurem as tendências de ocupação e uso da região, e de arquitetura e concepção dos imóveis que efetivamente são absorvidos pelo mercado.



Para isso aplicaremos as seguintes equações:

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

Onde:

K_d = coeficiente de depreciação

K = obtido em tabela (Ross - Heidecke)

$$V_b = A_b \times q_b \times K_d$$

Onde:

V_b = Valor da benfeitoria

A_b = Área da benfeitoria

q_b = Valor unitário da benfeitoria (R\$/m²)

K_d = Coeficiente de depreciação

4.1.4 Posteriormente, estimaremos o valor final do imóvel, adicionando-se os valores do terreno e da benfeitoria; acrescidos do mencionado fator de comercialização; o qual é inerente às características próprias do imóvel, da sua situação e também da conjuntura imobiliária local; podendo ser maior ou menor do que a unidade, dentro de certas limitações.

A equação então, será a seguinte:

$$V_{\text{imóvel}} = (V_{\text{terreno}} + V_{\text{benfeitorias}}) \times F_c$$

Onde:

$V_{\text{imóvel}}$ = Valor do imóvel.

V_{terreno} = Valor do terreno.

$V_{\text{benfeitoria}}$ = Valor da benfeitoria.

F_c = Fator de comercialização

 Observação 1: Para estimarmos o coeficiente relativo ao fator de comercialização, adotaremos o quadro II publicado às páginas 283 do livro denominado Anais do Primeiro Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações - Editora Pini; que é o seguinte:



I - Classificação do imóvel: grandes ou pequenas estruturas: apartamentos e residências - padrão alto - normal.

Idade do Prédio:	Novo até um ano	40%
	Até cinco anos	30%
	Até dez anos	20%
	Até quinze anos	10%

II - Classificação do imóvel: prédios Industriais e residenciais - padrão baixo.

Idade do Prédio:	Novo até um ano	25%
	Até cinco anos	15%
	Até dez anos	10%
	Até quinze anos	5%

III - Classificação do imóvel: comerciais em zonas muito valorizadas

Idade do Prédio:	Novo até um ano	40%
	Até cinco anos	30%
	Até dez anos	20%
	Até quinze anos	10%

4.2 CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO MENSAL DO IMÓVEL:

O valor locativo mensal do imóvel será determinado através da aplicação da fórmula matemática abaixo mostrada:

$$V_{\text{locativo}} = V_{\text{imóvel}} \times i$$

Onde:

V_{locativo} = valor do aluguel líquido

$V_{\text{imóvel}}$ = valor de mercado do imóvel

i = taxa de rendimento líquido (taxa de remuneração do capital)

✚ Observação 1: Conforme está consignado no item 11.4.2.3 da atual NBR14653-2, tem-se: "a taxa de remuneração do capital" deve ser objeto de pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica".



Observação 2: O signatário levará em conta ainda na realização desse trabalho, a especificidade das construções existentes no lote e o Campo de Arbítrio do perito previsto em Norma Técnica da ABNT. O campo de arbítrio definido na ABNT NBR 14653-1 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central da avaliação.

O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até 15%, para mais e para menos, seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. O campo de arbítrio refere-se à margem de decisão que um avaliador de imóveis possui ao realizar a avaliação de uma propriedade. A avaliação de imóveis é um processo complexo que envolve a análise de diversos fatores, como localização, tamanho, estado de conservação, infraestrutura, características específicas do imóvel e o mercado imobiliário atual.

5 - PESQUISA -

Especificamente para calcular o **valor específico do terreno**, este perito efetuou pesquisa de mercado, cujos elementos paradigmas que obtivemos se encontram detalhadamente anexos a este laudo.

Então, reproduziremos abaixo, o resumo das ofertas de mercado que obtivemos através de minuciosa pesquisa em sites especializados, bem como o tratamento que realizamos nessas amostras:

5.1 Tabela Resumida dos Elementos Paradigmas de Pesquisa de Mercado:

Amostras	Preço (R\$)	Área (m²)	Valor unitário (R\$/m²)
Amostra I	R\$ 700.000,00	438,00	R\$ 1.598,17
Amostra II	R\$ 690.000,00	513,00	R\$ 1.345,03
Amostra III	R\$ 700.000,00	440,00	R\$ 1.590,91
Amostra IV	R\$ 760.000,00	478,00	R\$ 1.589,96
Amostra V	R\$ 680.000,00	420,00	R\$ 1.619,05
Amostra VI	R\$ 700.000,00	420,00	R\$ 1.666,67



Amostra VII	R\$ 950.000,00	490,00	R\$ 1.938,78
Amostra VIII	R\$ 840.000,00	501,00	R\$ 1.676,65
Amostra IX	R\$ 820.000,00	535,00	R\$ 1.532,71
Amostra X	R\$ 950.000,00	548,00	R\$ 1.733,58
Média aritmética:			R\$ 1.629,15

5.2 Aplicaremos agora um intervalo para saneamento de -30% a + 30%:

Desvio Padrão	Valor saneado
- 30% (x 0,7)	R\$ 1.140,40/m ²
+ 30 (x 1,3)	R\$ 2.117,89/m ²
Amostras descartadas: nenhuma	

5.3 Como nenhuma das amostras foram descartadas a média saneada será de R\$ 1.629,15/m².

5.4 Sobre a média saneada acima, aplicaremos um coeficiente de flexibilidade de – 10% (x 0,9).

5.5 Valor unitário adotado: R\$ 1.466,23/m²

6 - CÁLCULOS DOS VALORES -

Passamos agora, a calcular o valor de mercado do imóvel objeto da presente perícia (lote 03, quadra K, Damha VI) conforme determinado pelo MM. Juiz na R. Decisão de fls. 73/74, ou seja, que o signatário apurasse o valor do imóvel em questão:

6.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

6.1.1 Através de pesquisa obtida no mercado imobiliário, obtivemos o seguinte valor unitário de terreno nu:

$$q_t = \text{R\$ } 1.466,23/\text{m}^2 .$$



6.1.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_{\text{terreno}} = A_t \times q_t$$

$$V_{\text{terreno}} = 547,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.466,23 / \text{m}^2$$

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 802.760,93.$$

6.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (construções):

6.2.1 Através do Boletim Econômico do SindusCon-SP, Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo (cópia anexa), verificamos o seguinte valor unitário para esta edificação:

$$q_b = \text{R\$ } 2.914,06/\text{m}^2$$

$$q_b = \text{R\$ } 2.914,06/\text{m}^2 \times 1,15$$

$$q_b = \text{R\$ } 3.351,17/\text{m}^2$$

6.2.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

$$K = 14,20 \text{ (idade em percentagem da vida = 20\%); daí:}$$

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

$$K_d = (100 - 14,20) \div 100$$

$$K_d = 0,858$$

6.2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

$$V_{\text{benfeitoria}} = A_b \times q_b \times K_d$$

$$V_{\text{benfeitoria}} = 318,11 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.351,17/\text{m}^2 \times 0,858$$

$$V_{\text{benfeitoria}} = \text{R\$ } 914.662,91$$

6.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Portanto, o valor final do imóvel em questão, será calculado, com a aplicação da referida equação matemática:



$$V_{\text{imóvel}} = (V_t + V_b) \times F_{\text{comercialização}}$$

$$V_{\text{imóvel}} = (\text{R\$ } 802.760,93 + \text{R\$ } 914.662,91) \times 1,00$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 1.720.000,00 \text{ (arredondando)}$$

6.4 CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO MENSAL DO IMÓVEL:

Com o fim de responder os quesitos 10 e 14 de fl. 90, determinaremos a seguir, na data de hoje (*julho/2024*), o valor locativo mensal do imóvel será determinado através da aplicação da fórmula matemática abaixo mostrada:

$$V_{\text{locativo}} = V_{\text{imóvel}} \times i$$

$$V_{\text{locativo}} = \text{R\$ } 1.720.000,00 \times 4,8\% \text{ ao ano (0,4\% ao mês)}$$

$$V_{\text{locativo}} = \text{R\$ } 6.880,00/\text{mês (em julho de 2024)}.$$

7 – QUESITOS DO AUTOR FL. 90-

Imóvel

7.1 Queira o Ilustre Perito descrever o Imóvel e construções objeto da presente perícia.

Resposta: O imóvel em questão, ou seja, terreno urbano mais a edificação existente em seu interior, está detalhadamente descrito na epígrafe 2 deste nosso laudo. Vide ainda fotos anexas.

7.2 Queira o Ilustre Perito esclarecer se o Imóvel se encontra em boas condições de uso e/ou habitação.

Resposta: Sim, se encontra. Vide fotos anexas.

7.3 Queira o Ilustre Perito identificar o padrão socioeconômico do Imóvel.

Resposta: Na hipótese de se classificar padrão sócio econômico de imóvel como padrão baixo, padrão médio e padrão alto; o signatário identifica o imóvel em questão como sendo de alto padrão. Inclusive, possui ele uma arquitetura diferenciada.



7.4 Queira o Ilustre Perito indicar se o Imóvel possui benfeitorias e/ou qualquer equipamento, maquinário ou bens móveis.

Resposta: A edificação que mostramos nas fotos anexas e que descrevemos na epígrafe 2 desse nosso laudo, possui móveis e equipamentos em seu interior; ou seja, está ela sendo ocupada. Inclusive, quando da vistoria "in loco", estavam presentes uma pessoa que se identificou como o requerido (Argemiro Santos) e uma outra pessoa do sexo feminino.

7.5 Queira o Ilustre Perito informar se o Imóvel possui acesso independente.

Resposta: O imóvel em questão se situa no interior de uma gleba que, na prática, se constitui um condomínio. Ou seja, se trata de uma gleba fechada por muros contendo várias edificações independentes entre si e especificamente de natureza residencial. Vide fotografias anexas.

7.6 Queira o Ilustre Perito esclarecer se é possível a divisão do Imóvel em área isolada pertencente ao Executado, correspondente a 50% do total do Imóvel. Em caso afirmativo, é possível desmembrar essa área na Prefeitura?

Resposta: Entendemos que não é possível desmembrar.

Região do Imóvel

7.7 Queira o Ilustre Perito identificar o tipo de zona comercial em que se situa o Imóvel, sob o ponto de vista comercial?

Resposta: Vide, por obséquio, resposta do quesito 7.5 acima. Porém, há comércio no entorno dessa gleba que, na prática, se constitui um condomínio residencial fechado.

7.8 Queira o Ilustre Perito descrever a distância e a qualidade do Imóvel e, se aplicável, do condomínio / edifício no qual está localizado com relação a: (i) vias públicas de acesso, (ii) pontos de acesso e terminais de transporte público, destacando se a região onde está localizado pode ser considerada de fácil locomoção dentro da cidade, e (iii) pontos comerciais.

Resposta: Sim. Vide mais informações no corpo do laudo e anexos.

7.9 Queira o Ilustre Perito indicar se ocorreram eventos recentes que tenham causado a desvalorização dos imóveis na região onde o Imóvel está localizado.

Resposta: Não temos conhecimento da ocorrência de tais eventos.



Precificação

7.10 Queira o Ilustre Perito informar o valor de locação mensal dos imóveis de características semelhantes ao Imóvel.

Resposta: Conforme demonstramos, entendemos que o valor de locação mensal do **imóvel em pauta** é da ordem de grandeza de R\$ 6.880,00/mês.

7.11 Queira o Ilustre Perito indicar o valor de imóveis que foram efetivamente vendidos a terceiros nos últimos 2 anos e que, cumulativamente, possuam características semelhantes ao Imóvel e estejam localizados na mesma área de localização do Imóvel ora avaliado.

Resposta: O perito signatário não conseguiu tais informações.

7.12 Queira o Ilustre Perito descrever a metodologia mais indicada para avaliação do valor do Imóvel, considerando as respostas de todos os quesitos acima.

Resposta: Por obséquio, vide capítulos 4/5 deste nosso laudo.

7.13 Queira o Ilustre Perito estimar o valor do terreno no qual está o Imóvel sem a(s) construção(ões).

Resposta: Conforme calculamos e demonstramos acima, o valor específico do terreno é de R\$ 802.760,93.

7.14 Queira o Ilustre Perito indicar, considerando todas as perguntas acima, qual o atual valor de locação estimado para o Imóvel?

Resposta: O valor de locação estimado para o imóvel é de R\$ 6.880,00/mês. Vide cálculos no corpo do presente laudo.

7.15 Queira o Ilustre Perito informar, considerando todas as perguntas acima, qual o atual valor de venda estimado para o Imóvel?

Resposta: O valor atual de venda estimado para o imóvel objeto, ou seja, o lote 03 da quadra K do Parque Residencial Damha VI, com edificação em seu interior, é de R\$ 1.720.000,00.



8 - CONCLUSÃO -

Diante do exposto, quanto ao imóvel objeto desta perícia, ou seja, aquele de natureza e ocupação residencial, sob emplacamento municipal 400 da Alameda Glória Albina de Souza Pacola, **lote 03, quadra K** do Parque Residencial Damha VI em São José do Rio Preto-S.P.; concluímos que seu valor de mercado é da ordem:

R\$ 1.720.000,00 (um milhão, setecentos e vinte mil reais).

- TERMO DE ENCERRAMENTO -

O presente trabalho (Processo nº 1047616-69.2023.8.26.0576 da 10ª Vara Cível) segue em 42 folhas, contendo anexos.

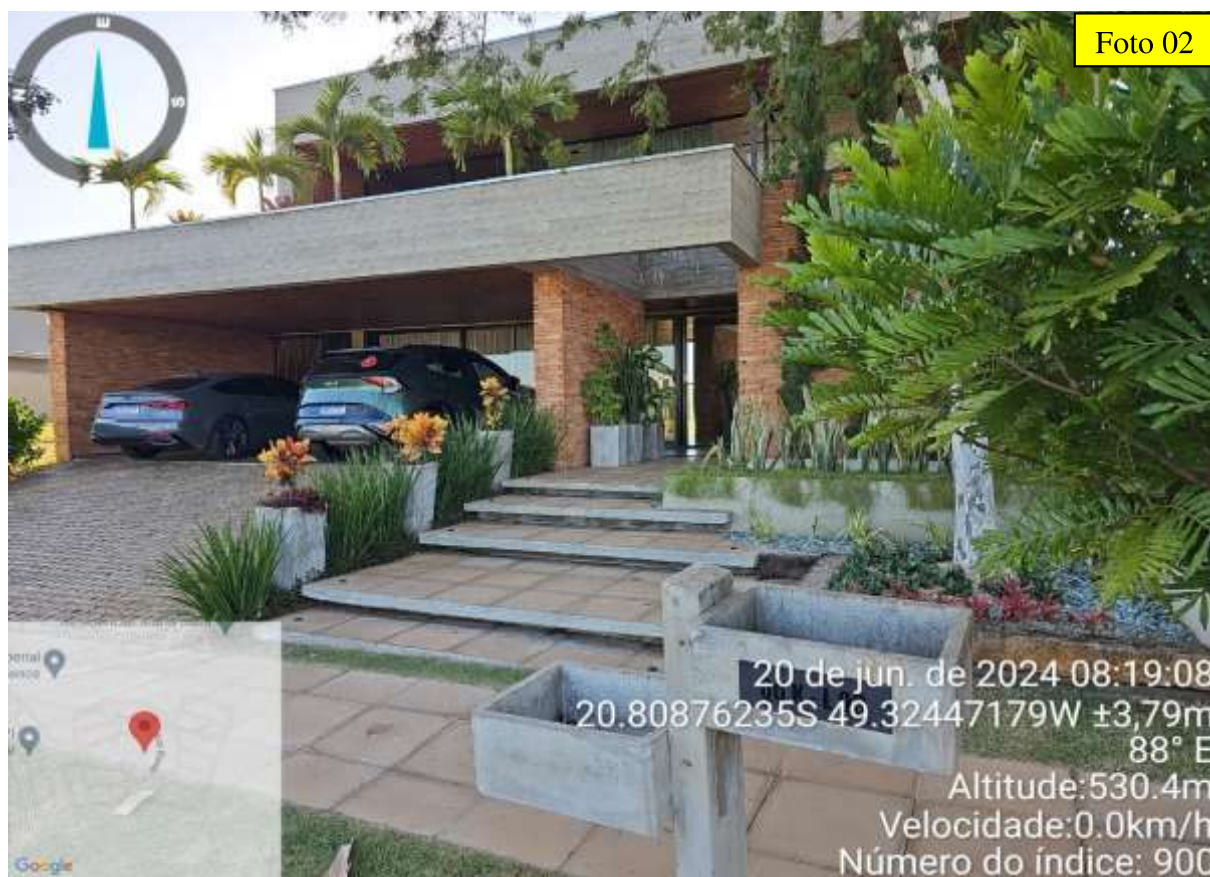
São José do Rio Preto, 30 de julho de 2024.



JORGE ABDANUR ESTEPHAN
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813



Anexos fotográficos destinados a mostrar e identificar as características construtivas do imóvel objeto desta perícia, com frente para Alameda Glória Albina de Souza Pacola 400, Lote 03, Quadra K, Parque Residencial Damha VI em São José do Rio Preto-S.P.







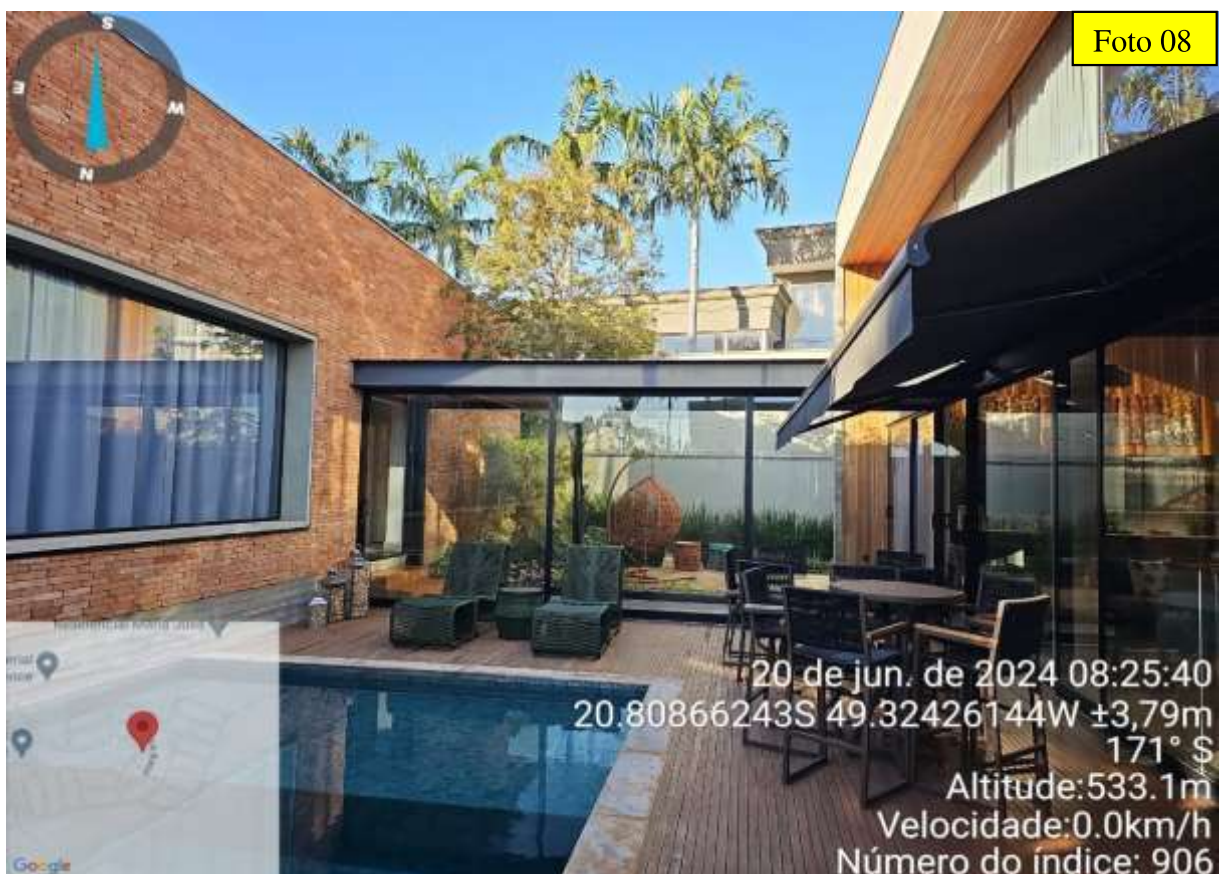
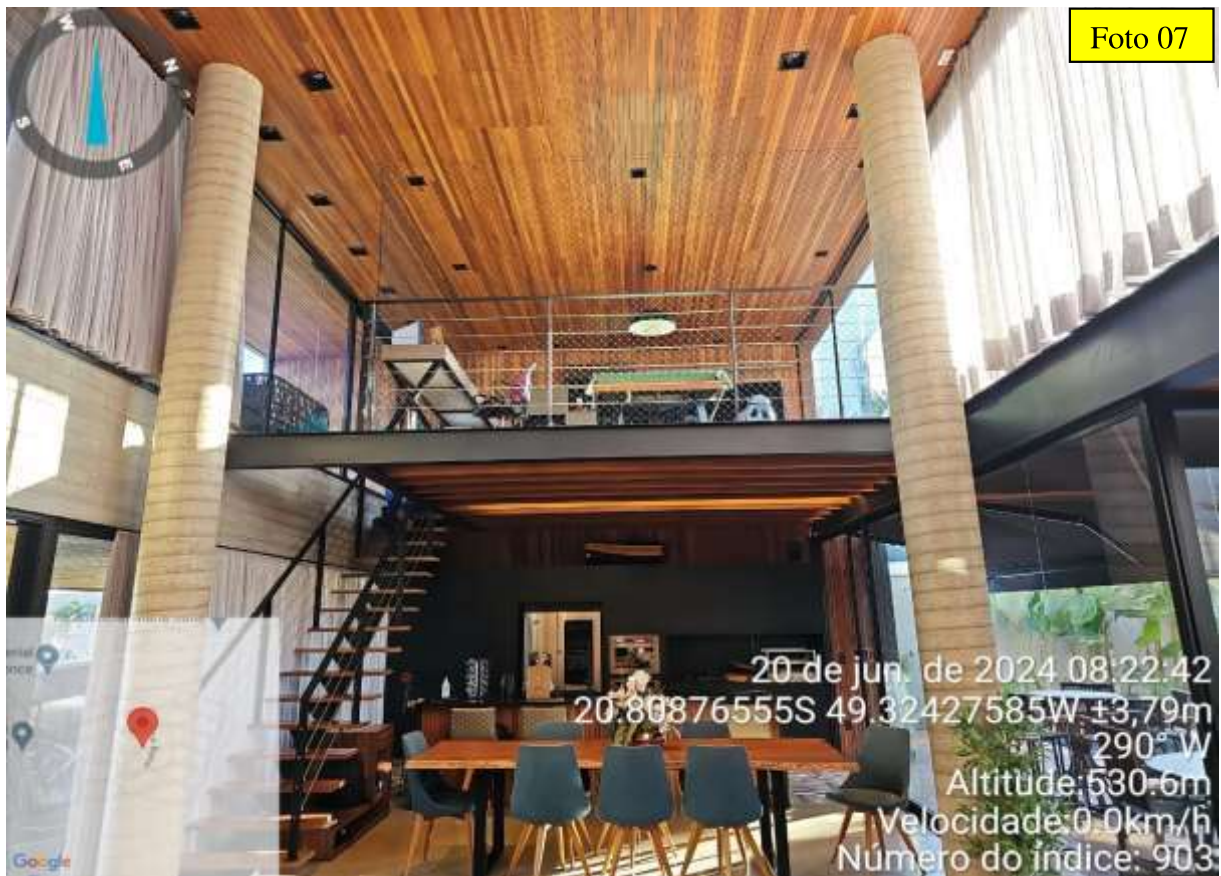


Foto 03











Pesquisas de Mercado

Amostra I



Compartilhar

 Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / Parque Residencial Damha VI / Rua Luiz Antonio de Oliveira

RS\$ 1.598,17/m²

Venda

R\$ 700.000

Condominio

não informado

IPTU

não informado

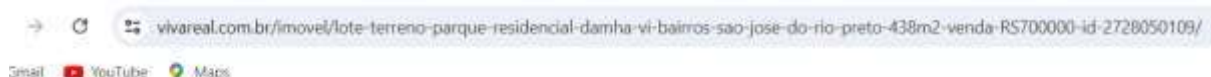
438 m² Piscina

✓ Jardim

 Playground

 Salão de festas

✓ Quadra poliesportiva



Lote/Terreno à Venda, 438 m² por R\$ 700.000

(Código do anunciante: 174 | Código no VivaReal: 2728050109)

TERRENO RESIDENCIAL CONDOMINIO DAMHA VI. SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - 174

Area total 438,75

Excelente localização, pronto para iniciar a construção do seu novo imóvel, num condomínio completo. Portaria e segurança 24 horas, entrada de serviço, campo de futebol, quadra poliesportiva, quadras de vôlei de areia, quadra de tênis, playground, quiosque com bebedouro, academia toda equipada, salão de festas com fogão e freezer, lago com peixes.

R\$700.000,00

Acelta financiamento

Agende uma Visita!!!

Sumões Imóveis Creci J 33230

whatsapp

*Valores Sujeito a alterações sem aviso prévio.



Amostra II

→ ↻ 📍 vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencial-damha-vi-bairros-sao-jose-do-rio-preto-513m2-venda-R\$690000-id-2688904818/

Gmail YouTube Maps



📷 4 fotos 📍 Mapa

🔗 Compartilhar ❤️ Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / Parque Residencial Damha VI / Avenida Francisco Jalles Neto

Venda

R\$ 690.000 * Condomínio **R\$ 500** IPTU **R\$ 100/ano** **R\$ 1.345,03/m²**

🏠 513 m² 🏊 Piscina ✓ Churrasqueira

↻ 📍 vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencial-damha-vi-bairros-sao-jose-do-rio-preto-513m2-venda-R\$690000-id-2688904818/

YouTube Maps

Lote/Terreno à Venda, 513 m² por R\$ 690.000

(Código do anunciante: 1876 | Código no VivaReal: 2688904818)

Terreno à Venda em Condomínio Damha VI, São José do Rio Preto - SP

512m² de terreno

O que tem Perto: Mercarias, Mecânica de automóveis, Pizzaria, Food Truck, Academias, Lojinhas de bairro, Farmácia, Barbearia, Restaurantes especializados, Franquias, Bares, Churrascaria...

Observações: Consulte-nos sobre a disponibilidade e as informações do imóvel anunciado. Valores sujeitos a alteração.

[Ocultar descrição](#) ^



Amostra III





Amostra IV

← → ↻ vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencial-damha-vi-bairros-sao-jose-do-rio-preto-478m2-venda-R\$760000-id-2683878748/

Gmail YouTube Maps



9 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / Parque Residencial Damha VI

Venda

R\$ 760.000

Condomínio R\$ 450 IPTU não informado

478 m²

→ ↻ vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencial-damha-vi-bairros-sao-jose-do-rio-preto-478m2-venda-R\$760000-id-2683878748/

Gmail YouTube Maps

Parque Residencial Damha VI, São José do Rio Preto - SP

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 478 m² por R\$ 760.000

(Código do anunciante: V21537 | Código no VivaReal: 2683878748)

R\$ 1.589,96

- Terreno plano
- Esquina
- Parte alta

Condomínio oferece portaria e segurança 24 horas, Quadra de tênis, Quadra poliesportiva, Quadra de vôlei de areia, Playground, Minicampo de futebol, Circuito de cooper, Quilosques, Academia, Salão de festas

- Aceita Financiamento!



Amostra V



 4 fotos
  Mapa

 Compartilhar
  Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / Parque Residencial Damha VI / Avenida Francisco Jalles Neto

Venda

R\$ 680.000

Condomínio **R\$ 550** IPTU **R\$ 80/ano**

 420 m²  Piscina  Churrasqueira

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 420 m² por R\$ 680.000

(Código do anunciante: COND1651 | Código no VivaReal: 2661440365)

Terreno no Condomínio Residencial Damha VI Terreno próximo ao lazer Plano de esquina Pronto para construir Lados definidos Condomínio com toda infra-estrutura de lazer Academia com personal Salão de festas Quiosque para churrascos Playground Quadras de tênis Quadras poliesportivas Campo de futebol Lago Bosque Segurança 24h Próximo à Hipermercados www.minhacasaemcondominio.com.br

(17) 98834-... [Ver telefone](#)

 Anúncio criado em 11 de outubro de 2023, atualizado há 17 horas.



Amostra VI

← → ↻ 📍 vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencial-damha-vi-bairros-sao-jose-do-rio-preto-420m2-venda-R\$700000-id-2591242431/

Gmail YouTube Maps



📷 1 foto 📍 Mapa

www.vivareal.com.br

🔗 Compartilhar ❤️ Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / Parque Residencial Damha VI / Avenida Francisco Jalles Neto

Venda

R\$ 700.000

Condomínio não informado IPTU não informado

🏠 420 m² 🏊 Piscina ✓ Condomínio fechado

→ ↻ 📍 vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencial-damha-vi-bairros-sao-jose-do-rio-preto-420m2-venda-R\$700000-id-2591242431/

📧 Gmail 📺 YouTube 📍 Maps

🏋️ Academia ✓ Jardim 🎮 Playground

Endereço

Avenida Francisco Jalles Neto - Parque Residencial Damha VI, São José do Rio Preto - SP

📍 Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 420 m² por R\$ 700.000

(Código do anunciante: TE0288 | Código no VivaReal: 2591242431)

Área do terreno: 420m²

Detalhes: frente ao lazer -

R\$ 1.666,67/m²

Amostra VII



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / Parque Residencial Damha VI / Avenida Francisco Jalles Neto

Venda
R\$ 950.000 * Condomínio **R\$ 680** IPTU **R\$ 480/ano**

490 m² ✓ Churrasqueira ✓ Condomínio fechado

[vivaereal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencial-damha-vi-bairros-sao-jose-do-rio-preto-490m2-venda-R\\$950000-id-2710762899/](#)

mail [YouTube](#) [Maps](#)

Lote/Terreno à Venda, 490 m² por R\$ 950.000

(Código do anunciante: TE2147 | Código no VivaReal: 2710762899)

Terreno - Damha VI

:: Aceita permuta

A tranquilidade de viver em um empreendimento Damha. Localizado em uma região que se valoriza a cada ano, o condomínio conta com todos os diferenciais de qualidade que se tornaram referência nos produtos da empresa, como a segurança planejada, a concepção urbanística que favorece a integração com a natureza, o respeito às normas ambientais e uma completa estrutura de lazer.

- 490m² de terreno
- Terreno plano
- Sem necessidade de terraplanagem
- Lote muito bem localizado na quadra em frente ao clube

R\$ 1.938,78/m²



Amostra VIII

← → ↻ 📍 vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencial-damha-vi-bairros-sao-jose-do-rio-preto-501m2-venda-RS840000-id-2611976985/

Gmail YouTube Maps



2 fotos Mapa



Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / Parque Residencial Damha VI / Avenida Francisco Jalles Neto

Venda
R\$ 840.000 * Condomínio R\$ 458 IPTU R\$ 325/ano

501 m² Piscina Churrasqueira

→ ↻ 📍 vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencial-damha-vi-bairros-sao-jose-do-rio-preto-501m2-venda-RS840000-id-2611976985/

Gmail YouTube Maps

Lote/Terreno à Venda, 501 m² por R\$ 840.000 **R\$ 1.676,65/m²**

(Código do anunciante: 837 | Código no VivaReal: 2611976985)

Lote em Condomínio para Venda - CONDOMINIO RESIDENCIAL DAMHA VI, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - 501m²

O que tem Perto: Banco, Posto de Gasolina, .

Observações: TERRENO ESQUINA....Consulte-nos sobre a disponibilidade e as informações do imóvel anunciado. Valores sujeitos a alteração..

Amostra IX

vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencial-damha-vi-bairros-sao-jose-do-rio-preto-535m2-venda-R\$820000-id-2577190137/

Gmail YouTube Maps



9 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / Parque Residencial Damha VI / Avenida Francisco Jalles Neto

Venda
R\$ 820.000 * Condomínio **R\$ 1** IPTU **R\$ 1/ano**

535 m² Piscina Elevador

Lote/Terreno à Venda, 535 m² por R\$ 820.000

(Código do anunciante: TE5432 | Código no VivaReal: 2577190137)

O lote/terreno está localizado no bairro Parque Residencial Damha VI possui 535 metros quadrados. Possui área de fitness, espaço gourmet, jardim, área de recreação, quadra de esportes e eventos. Vai lhe possibilitar curtir os dias mais quentes na piscina, praticar esportes na quadra poliesportiva. Churrasqueira para você aproveitar nos momentos de descontração. Elevador para mais praticidade no dia-a-dia. Encontra-se na privacidade de um condomínio fechado.

R\$ 1.532,71/m²



Amostra X

← → ↺ [vivaREAL.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencial-damha-vi-bairros-sao-jose-do-rio-preto-548m2-venda-R\\$950000-id-2727713543/](https://vivaREAL.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencial-damha-vi-bairros-sao-jose-do-rio-preto-548m2-venda-R$950000-id-2727713543/)

[Gmail](#) [YouTube](#) [Maps](#)



[5 fotos](#) [Mapa](#)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / Parque Residencial Damha VI /
Rua Carlos Roberto Roquete Lima

Venda

R\$ 950.000	Condomínio	IPTU	R\$ 1.733,58/m²
	R\$ 599	R\$ 490/ano	

[548 m²](#) [Condomínio fechado](#)

Lote/Terreno à Venda, 548 m² por R\$ 950.000

(Código do anunciante: TE1957 | Código no VivaReal: 2727713543)

Excelente terreno 547m² em frente ao lazer.
Aceita financiamento.

Setor de Economia



Boletim Econômico - Junho de 2024

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
jun/23	281,24	0,64	2,14	3,18	314,23	0,88	4,22	5,85	245,49	0,32	-0,56	-0,23	288,67	0,59	1,70	2,39
jul/23	281,50	0,09	2,23	2,52	315,34	0,35	4,59	5,19	244,74	-0,31	-0,86	-0,95	290,94	0,79	2,50	2,72
ago/23	281,65	0,05	2,29	2,59	315,34	0,00	4,59	5,09	245,06	0,13	-0,73	-0,67	290,94	0,00	2,50	2,66
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	315,49	0,05	4,64	5,04	244,60	-0,19	-0,92	-0,05	290,94	0,00	2,50	2,66
out/23	281,57	-0,05	2,19	2,51	315,49	0,00	4,64	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,62	291,54	0,21	2,71	2,87
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,48	315,54	0,02	4,66	4,80	244,93	0,27	-0,78	-0,57	291,54	0,00	2,71	2,71
dez/23	281,71	0,00	2,31	2,31	315,54	0,00	4,66	4,66	244,93	0,00	-0,78	-0,78	291,54	0,00	2,71	2,71
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	315,59	0,02	0,02	4,67	244,86	-0,03	-0,03	-0,67	291,54	0,00	0,00	2,71
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,99	0,00	0,02	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38	291,54	0,00	0,00	2,71
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,20	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, junho de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.139,72	56,92
Material	807,69	40,33
Despesas Administrativas	55,08	2,75
Total	2.002,49	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,93%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, junho de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.960,86	0,72	R-1	2.405,53	0,81	R-1	2.914,06	0,76
PP-4	1.824,11	0,70	PP-4	2.242,80	0,78	R-8	2.952,54	0,76
R-8	1.741,29	0,67	R-8	2.002,49	0,79	R-16	2.551,82	0,73
PIS	1.353,40	0,64	R-16	1.945,06	0,80			

(*) 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 2024 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
CAL-8	2.320,43	0,79	CAL-8	2.450,96	0,78
CSL-8	2.008,59	0,77	CSL-8	2.160,46	0,77
CSL-16	2.677,81	0,79	CSL-16	2.827,03	0,76

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.137,15	0,77
GI	1.141,63	0,76

(*) 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: Secom/SindusCon-SP

1



Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física — Fator "k"

IDADE EM % DA 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	5,50	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	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
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	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,2	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

- | | |
|------------------------------------|--|
| a) Novo | e) Reparos simples |
| b) Entre novo e regular | f) Entre reparos simples e importantes |
| c) Regular | g) Reparos importantes |
| d) Entre regular e reparos simples | h) Entre reparos importantes e s/valor |