

EXMO: SR. DR. JUIZ DO CARTÓRIO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE ITATIAIA - RJ.

PROC. Nº. 0800119-34.2024.8.19.0081

PROC. Nº 1104591-21.2022.8.26.0100 –

CARTA PRECATÓRIA – SÃO PAULO

ACHILES DA SILVA DE GODOYS, infra assinado, Gestor Imobiliário, Perito Avaliador, portador da carteira de identidade n.º 028.971 CRECI/RJ, inscrito no CPF n.º 032.671.317,40, nomeado na **AÇÃO: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (261)**. Ajuizado por **OCEAN ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS (Deprecante)**, em face de: **INQUISA – INDUSTRIA QUÍMICA SANTO ANTÔNIO S/A (Deprecado)**, após haver procedido aos estudos e às diligências que se fizeram necessário, vem apresentar o **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**, em anexo, e a liberação de seus honorários, descritos id. 243997443.

REQUER – a juntada deste aos autos, para os devidos fins de direito, seja transferido para conta: no Banco do Brasil, Agência 0101-5, C/C 34704-3. Fav.: Achiles da Silva de Godoys, CPF: 032.671.317-40.

REQUER – a juntada deste aos autos para os devidos fins de direito, e ciência aos demais interessados.

Rio de Janeiro, 18 de dezembro de 2025

Termos em que

Pede e Espera Deferimento

ACHILES DA SILVA DE GODOYS
PERITO JUDICIAL

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

LAUDO PERICIAL

IDENTIFICAÇÃO JURISDICIONAL

1 – JUÍZO: DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE ITATIAIA - RIO DE JANEIRO.

2 – JUIZ DE DIREITO: EXMO. SR. DR. KYLE MARCOS SANTOS MENEZES

3 – RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE:

IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL

1 – Nº. DO PROCESSO: 0800119-34.2024.8.19.0081 (pje)

2 – AÇÃO: OBRIGAÇÃO DE FAZER / NÃO FAZER

3 – ÁREA DA PERÍCIA: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL VENDA

4 – PARTES LITIGANTES:

4.1 DO AUTOR: OCEAN ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITO CREDITÓRIO (Deprecante)

4.2 DO RÉU: INQUISA – INDUSTRIA QUIMICA SANTO ANTONIO S/A, FABIO ARNAUD, KLEUDES ARNAUD, ROSANA PECANHA ARNAUD (Deprecado)

5- ADVOGADOS

5.1 DO AUTOR – Dr. MOHAMAD FAHAD HASSAN (OAB / SP 228.151, DRA. FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA

5.2 DO RÉU – Dr. ALEXANDRE DE CARVALHO AYRES (OAB/ RJ – 147.533)

6 – PERITO DO JUÍZO: ACHILES DA SILVA DE GODOYS

7 – ASSISTENTE TÉCNICOS:

7.1 - DO AUTOR: NÃO INDICOU

7.2 - DO RÉU – NÃO INDICOU

QUESITOS FORMULADOS

1 - AUTOR – id.

2 – RÉU - NÃO FORMULOU

SUMÁRIO

1. Condições Preliminares
2. Dados do Imóvel
 - 2.1 Situação Jurídica do Imóvel
 - 2.2 Dados Cadastrais do Imóvel
 - 2.3 Descrição
 - 2.4 Caracterização da Região
3. Método Utilizado
 - 3.1 Valor do Terreno + Benfeitorias
 - 3.2 Amostra de Lotes para venda em Jardim Martinelli – Itatiaia – Rio de Janeiro
 - 3.3 Homogeneização
4. Determinação do Valor das Benfeitorias
 - 4.1 Cálculo do Valor das Benfeitorias
 - 4.2 Valor da Casa principal
5. Determinação do Valor das Benfeitorias
6. Avaliação Casa do Caseiro
 - 6.1 Cálculo do Valor das Benfeitorias
7. Valor Total
8. Quesitos da Autora
9. Encerramento

1. CONDIÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de uma Ação – Classe: Carta Precatória (261), que **OCEAN ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO DE DIREITOS CREDITÓRIOS S/A**, extraída Ação de Execução de Título Extrajudicial – Confissão de Dívida / Composição de Dívida., que promove em face de **INQUISA – INDUSTRIA QUÍMICA SANTO ANTÔNIO S/A, FABIO ARNAUD, KLEUDES ARNAUDA, ROSANA PECANHA ARNAUD**.

FINALIDADE: NOMEAÇÃO DE PERITO PARA AVALIAÇÃO, do bem dos executados **Fábio Arnaud, CPF: n° 079.179.457-15 e Kleudes Arnaud, CPF: n° 836.255.267-00**, a seguir descrito: - Casa residencial nº 750, na Avenida Michelangelo, com área edificada de 106,48m² e respectiva fração ideal do terreno correspondente a 0,689, designado por lote 128 da Quadra F, com área de 1.368,00m², medindo 24,90m de frente para a Avenida Michelangelo; 24,00m nos fundos para o Lote 142; 54,00m do lado direito confrontando com o lote 129; e 60,00m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 127, melhor descrito na **Matrícula nº 2.755 do Ofício do Município de Itatiaia / RJ**, nos termos da r. Decisão a seguir de seguinte teor: id. 212729047, nomeação do perito judicial, para avaliação do imóvel objeto do litígio.

Obs: não foi posto o restante dos atos processuais, como: contestação e réplica, pois não constar no sistema.

2. DADOS DO IMÓVEL:

IMÓVEL: Casa residencial nº 750, na Avenida Michelangelo, com área edificada de 106,48m² e respectiva fração ideal do terreno correspondente a 0,689, designado por lote 128 da Quadra F, com área de 1.368,00m², medindo 24,90m de frente para a Avenida Michelangelo; 24,00m nos fundos para o Lote 142; 54,00m do lado direito confrontando com o lote 129; e 60,00m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 127, melhor descrito na **Matrícula nº 2.755 do Ofício do Município de Itatiaia / RJ**.

2.1 SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL

Área/m²	Matrícula	Folhas	Livro	Comarca	Ofício
106,48m	2.755	01	-	Itatiaia - RJ	Ofício de – Único RJ, Itatiaia

2.2 DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL (IPTU)

Inscrição: 3414
 Código Logradouro: -
 Área Construída: 106,48m²
 Área Terreno: 1.368,00m
 Valor Venal: R\$ 227.180,1780
 Valor Venal Total: R\$ 478.177,9616
 Tipologia: Casa
 Posição: Frente

2.3 DESCRIÇÃO

Casa em área de muito verde, super tranquilo, estrada de terra, composta de: muro em toda volta da casa, varanda, sala, lareira, circulação três quartos, dois banheiros sociais, azulejado ao teto com piso em cerâmica, cozinha, azulejada, ao teto, piso em cerâmica, área de serviço, cozinha azulejo branco ao teto, parte de laser, piscina, e deck, churrasqueira, cozinha de apoio, banheiro, casa de caseiro.

Obs: o imóvel está bem conservado.

ANÁLISE DA REGIÃO DE ITATIAIA - RJ:

Itatiaia é um município brasileiro do estado do Rio de Janeiro. Integra a microrregião do Vale do Paraíba do Sul. Faz parte da região imediata de Resende, está localizado às margens da Rodovia Dutra e é cercado pela Serra da Mantiqueira. ^[6]

Abriga a área de conservação do Parque Nacional do Itatiaia, considerado o primeiro parque nacional do Brasil, onde há o Pico das Agulhas Negras, ponto culminante do estado do Rio de Janeiro, com seus 2.791 metros de altitude. ^[7]

Faz parte do município ainda o distrito e parque ecológico de Penedo, com origens na única colônia finlandesa do país, e os distritos de Maringá e Maromba, reconhecidos destinos turísticos da região em meio a serra.**Erro de citação: Etiqueta <ref> inválida; "refs" sem nome devem ter conteúdo**^[8]

No Censo Demográfico de 2022, a população era de 30.908 habitantes, sendo sua população estimada em 2025 de 32.713 pessoas. ^[9]

Seu bioma predominante é a Mata Atlântica. O município possui 16,66 km² de área urbanizada [2019], e 65,55 % de arborização de vias públicas [2022].^[10]

Na cidade está instalada a Usina Hidrelétrica de Funil, de FURNAS Centrais Elétricas, auxiliando no abastecimento da energia do sul fluminense, e que possui uma barragem do tipo abóbada de concreto com dupla curvatura, única no Brasil.^[11]

Há um polo fabril em expansão na cidade, com fábricas como Michelin, Arno, P&G, Ibrame, Hyundai, Jaguar Land Rover, entre outras^[12]. Fonte: Wikipédia

2.4 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região onde está situado o imóvel, está inserido em uma área de forte influência turística e ambiental, de infraestrutura desenvolvida em torno da Dutra, e influencia cultura de Penedo, sendo ponto de acesso e vivência da natureza na região.

3. MÉTODO UTILIZADO

A metodologia que o perito utilizou foi Método Evolutivo conforme a NBR 14.653-2 (2011). Nesse método analítico, a composição do valor total do imóvel (Vi) consiste em partir do valor do terreno (VT), somá-lo ao valor das benfeitorias (VB) $Vi = (VT + VB) \times FC$ Para aplicação deste método, o valor do terreno deve ser calculado em comparação com outros, o valor da benfeitoria por meio do método do custo e o fator de comercialização obtido no mercado, comparando-se com imóveis que tenham as mesmas características e proporções similares de terrenos e benfeitorias. Este fator de comercialização pode ser maior ou menor que uma unidade, em função das condições de mercado

3.1 VALOR DO TERRENO + BENFEITORIAS

Seguem os cálculos:

Fórmula:

$VI = (VT + VB) \times FC$, onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VB = Valor da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização

Primeiramente vamos avaliar o valor do terreno nas proximidades do imóvel objeto, pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. As amostras foram coletadas através de imobiliárias e site e são especialistas em comercialização de terrenos na localidade.

3.2 AMOSTRAS DE LOTES PARA VENDA NO BAIRRO DE JARDIM MARTINELLI – ITATIAIA - RIO DE JANEIRO.

Elemento: 01

Localização: Jardim Martinelli – Itatiaia – Rio de Janeiro
Fonte: Bertholini Imobiliária
Telefone: 24 – 99825-4845
Valor de venda: R\$ 249.900,00
Área do Lote: 1.407,00m
Valor por /m²: R\$ 177,61

Elemento: 02

Localização: Jardim Martinelli – Itatiaia – Rio de Janeiro
Fonte: 7x Negócios Imobiliários
Telefone: 24- 97402-4937
Valor de venda: R\$ 390.000,00
Área do Lote: 3.000,00m
Valor por /m²: R\$ 130,00

Elemento: 03

Localização: Jardim Martinelli – Itatiaia – Rio de Janeiro
Fonte: Rio States
Telefone: 24 – 99944-7070
Valor de venda: R\$ 370.000,00
Área do Lote: 846,00m
Valor por /m²: R\$ 437,35

Elemento: 04

Localização: Rua Emílio Peruffo Jardim Martinelli – Itatiaia – Rio de Janeiro
Fonte: Rio States
Telefone: 24 – 99223-8058
Valor de venda: R\$ 1.000,00
Área do Lote: 1.000,00m
Valor por /m²: R\$ 1.000,00

Elemento: 05

Localização: Rua Fábio Vieira Ferreira - Jardim Martinelli – Itatiaia – Rio de Janeiro
Fonte: José Reinaldo Imóveis
Telefone: 24 – 3347-5588
Valor de venda: R\$ 1.000.000,00
Área do Lote: 2.058,00,00m
Valor por /m²: R\$ 485,90

Elemento: 06

Localização: Jardim Martinelli – Itatiaia – Rio de Janeiro
Fonte: Meire Alves
Telefone: 24 – 99911-5440
Valor de venda: R\$ 300.000,00
Área do Lote: 1.000,00m

Valor por /m²: R\$ 300,00

Imóvel	Tipo	Valor	Área	R\$/m² hom.
01	Lote/Terreno	249.900,00	1.407,00	177,61
02	Lote/Terreno	390.000,00	3.000,00	130,00
03	Lote/Terreno	370.000,00	846,00	437,35
04	Lote/Terreno	1.000.000,00	1.000,00	1.000,00
05	Lote/Terreno	1.000.000,00	2.058,00	485,90
06	Lote/Terreno	300.000,00	1.000,00	300,00

Somatório Σ	R\$ 2.530,86
Média Aritmética	R\$ 421,81

Área útil do imóvel X a Média

Valor médio do m² = R\$ 421,81

R\$ 1.368,00m × R\$ 421,81 = R\$ 577.036,08

3.3 - HOMOGENEIZAÇÃO

Para homogeneizar as amostras foram utilizados o cálculo da média ponderada o percentual para mais e menos em relação ao valor multiplicado do valor médio encontrado pela área.

O perito atribuiu 10% (dez por cento) de desvalorização do imóvel

R\$ 577.036,08 × 15% = R\$ 86.555,41

Limite Máximo R\$ 577.036,08 + R\$ 86.555,41 = R\$ 663.591,49

Limite Mínimo R\$ 577.036,08 - R\$ 86.555,41 = R\$ 490.480,67

AVALIO O TERRENO, SITUADO NA AVENIDA MICHELANGELO Nº 750, JARDIM MARTINELLE – ITATIAIA – RJ,

4. VALOR DO TERRENO

R\$ 650.000,00, (SEISCENTOS CINQUENTA MIL REAIS).

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

Levando em consideração somente os parâmetros admitidos pela Norma Técnica no que diz respeito ao Método do Custo da Reprodução, passamos os cálculos para se chegar ao valor das benfeitorias realizadas no imóvel.

O valor da construção nova será calculado pela fórmula:

4.1 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

$$V_{cn} = S \times P \times K$$

Sendo:

S = área de construção já demonstrada no corpo do laudo = 106,48 m²

P = Custo Unitário de Construção fornecido pela revista A Construção, para o mês novembro de 2025. Neste caso adotamos valor para Projetos Padrão Residências – PN – R\$ 2.881,10 SINDUSCON/RJ.

Portanto, o custo Unitário a ser adotado no cálculo da construção será de R\$ 2.881,10 /m², Padrão Normal.

K = acréscimo percentual para cobrir os custos não previstos de projetos, impostos e taxas incidentes e outros.

$$K = 1,40 \%$$

Assim considerando-se o valor do metro quadrado da construção para residência, padrão de acabamento normal, acrescidos dos custos indiretos (BDI) de 1,40%, tem-se o seguinte valor para a construção.

BDI – Benefício e Despesas Indiretas – É o elemento orçamentário destinado a cobrir todas as despesas, que em um empreendimento (obra ou serviços), segundo critérios claramente definidos, classificam-se como indiretas por simplicidade, as que não expressam diretamente nem o custeio do material nem o dos elementos operativos sobre o material – mão de obra, equipamento – obra, instrumento – obra – e, também, necessariamente, atender o lucro.

$$CC = 106,48m^2 \times R\$ 2.881,10 \times 1,40$$

Subtraindo na fórmula do valor da construção nova, temos:

$$V_{cn} = 106,48m^2 \times R\$ 2.881,10 \times 1,40$$

$$V_{cn} = R\$ 429.491,33$$

No caso em tela não se trata de um imóvel novo, será necessário considerar a depreciação da construção (d). Considerando a vida útil provável, a idade aparente e o estado de conservação, o valor da construção depreciada, em termos físicos e obsolescência, será:

$$V_c = V_{cn} (1 - d)$$

d – Depreciação física de acordo com a tabela de Ross – Heidecke, com os seguintes parâmetros.

- . Idade aparente - 15 anos

- . Vida útil estimada – 60 anos
 - . Idade percentual – 25%
 - . Estado de conservação – Regular - Estado 2
 - . $D = 17,75$
- Assim o valor da construção no estado é:
 $V_c = R\$ 429.491,33 \times (1 - 0,1775)$
 $V_c = R\$ 353.256,61$

VALOR DA CASA PRINCIPAL

R\$ 353.253,61 (TREZENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL DUZENTOS E CINQUENTA E SEIS REAIS E SESENTA E UM CENTAVOS)

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

Levando em consideração somente os parâmetros admitidos pela Norma Técnica no que diz respeito ao Método do Custo da Reprodução, passamos os cálculos para se chegar ao valor das benfeitorias realizadas no imóvel.

O valor da construção nova será calculado pela fórmula:

6. AVALIAÇÃO CASA DO CASEIRO:

Casa composto de: sala, dois quartos, banheiro social, área de serviço

Obs: apresenta boa conservação, conforme relatório fotográfico;

Metragem: em torno de 45,00m² (quarenta e cinco metros quadrados)

6.1 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

$$V_{cn} = S \times P \times K$$

Sendo:

$S =$ área de construção já demonstrada no corpo do laudo = 45,00 m²

$P =$ Custo Unitário de Construção fornecido pela revista A Construção, para o mês novembro de 2025. Neste caso adotamos valor para Projetos Padrão Residências – PN – R\$ 2.881,10 SINDUSCON/RJ.

Portanto, o custo Unitário a ser adotado no cálculo da construção será de R\$ 2.881,10 /m², Padrão Normal.

$K =$ acréscimo percentual para cobrir os custos não previstos de projetos, impostos e taxas incidentes e outros.

$$K = 1,20 \%$$

Assim considerando-se o valor do metro quadrado da construção para residência, padrão de acabamento normal, acrescidos dos custos indiretos (BDI) de 1,20%, tem-se o seguinte valor para a construção.

BDI – Benefício e Despesas Indiretas – É o elemento orçamentário destinado a cobrir todas as despesas, que em um empreendimento (obra ou serviços), segundo critérios claramente definidos, classificam-se como indiretas por simplicidade, as que não expressam diretamente nem o custeio do material nem o dos elementos operativos sobre o material – mão de obra, equipamento – obra, instrumento – obra – e, também, necessariamente, atender o lucro.

$$CC = 45,00m^2 \times R\$ 2.881,10 \times 1,20$$

Subtraindo na fórmula do valor da construção nova, temos:

$$V_{cn} = 45,00m^2 \times R\$ 2.881,10 \times 1,20$$

$$V_{cn} = R\$ 155,579,40$$

No caso em tela não se trata de um imóvel novo, será necessário considerar a depreciação da construção (d). Considerando a vida útil provável, a idade aparente e o estado de conservação, o valor da construção depreciada, em termos físicos e obsolescência, será:

$$V_c = V_{cn} (1 - d)$$

d – Depreciação física de acordo com a tabela de Ross – Heidecke, com os seguintes parâmetros.

- . Idade aparente - 20 anos
- . Vida útil estimada – 60 anos
- . Idade percentual – 33%
- . Estado de conservação – Regular - Estado 2
- . D = 23,91

Assim o valor da construção no estado é:

$$V_c = R\$ 155.579,40 \times (1 - 0,2391)$$

$$V_c = R\$ 118.380,36$$

7. VALOR TOTAL:

VALOR DO TERRENO = R\$ 650.000,00, (SEISCENTOS CINQUENTA MIL REAIS).

VALOR DA CASA PRINCIPAL

R\$ 353.256,61 (TREZENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL DUZENTOS E CINQUENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E UM CENTAVOS)

AVALIAÇÃO CASA DO CASEIRO:

R\$ 118.380,36 (CENTO E DEZOITO MIL TREZENTOS E OITENTA REAIS E TRINTA E SEIS CENTAVOS).

TOTAL:

R\$ 1.121.636,97 (UM MILHÃO CENTO E VINTE E UM MIL SEISCENTOS E TRINTA E SEIS REAIS E NOVENTA E SETE CENTAVOS).

8. QUESITOS AUTOR - id.

ROL DE QUESITOS

1. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel objeto da avaliação.

Resposta: Casa em área de muito verde, super tranquilo, estrada de terra, composta de: muro em toda volta da casa, varanda, sala, lareira, circulação três quartos, dois banheiros sociais, azulejado ao teto com piso em cerâmica, cozinha, azulejada, ao teto, piso em cerâmica, área de serviço, cozinha azulejo branco ao teto, parte de laser, piscina, e deck, churrasqueira, cozinha de apoio, banheiro, casa de caseiro.

Obs: o imóvel está bem conservado.

2. Queira o Sr. Perito informar qual a área correspondente ao lote da matrícula 2.755 de Itatiaia/RJ. Há limites fisicamente demarcados? Por favor, especificar quais são os limites físicos e os proprietários e logradouros adjacentes.

Resposta: ver item 2 – Dados do imóvel, metragens, área construída e área do terreno, e suas confrontações, dados colhidos Certidão do Registro Geral de Imóveis.

3. Queira o Sr. Perito informar se as dimensões do terreno são condizentes com a documentação.

Resposta: Conforme descrição, sim

4. Queira o Sr. Perito informar se há construções ou benfeitorias nos imóveis? Em caso positivo, especificar quais.

Resposta: a casa do caseiro, foi objeto de complementação do laudo de avaliação, as outras, piscina, churrasqueira, fazem parte do acervo pelo método comparativo.

5. Queira o Sr. Perito informar quais são as infraestruturas urbanas no entorno do imóvel?

Resposta: Itatiaia – incluindo Jardim Martinelli, é servido por infraestrutura básica Municipal, como:

Em caso positivo, especificar quais.

Resposta: rede de água potável, coleta de lixo, energia elétrica e iluminação pública, local não distante tem opção de transporte público facilitando o acesso aos outros bairros.

6. Queira o Sr. Perito informar se há equipamentos públicos e/ou melhoramentos urbanos presentes no imóvel? Em caso positivo, especificar quais.

Resposta: respondido quesito anterior.

7. Queira o Sr. Perito informar as vantagens/desvantagens que a localização do imóvel oferece, incluindo-se o padrão construtivo da região?

Resposta: os padrões construtivos, variam há residências, de metragem inferior e superiores de casas de dois pavimentos, padrões médios e altos, e terreno de metragens bem superiores.

8. Queira o Sr. Perito informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes?

Resposta: os imóveis de terrenos colhidos para amostras do comparativo, informam o bairro jardim Martinelli em Itatiaia, região geoeconômica, ver item 3.2 desse laudo de avaliação.

9. Queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado e liquidez atual do imóvel?

Resposta: O valor de mercado do imóvel objeto do litígio é de: R\$ 1.121.636,97 (um milhão cento e vinte e um mil seiscientos e trinta e seis reais e noventa e sete centavos)

10. Queira o Sr. Perito informar se o imóvel possui débitos e se há restrições à utilização do imóvel?

Resposta: Não obtive as informações indagadas

9. ENCERRAMENTO

E assim, dando por encerrado o presente **LAUDO PERICIAL**, permanecendo este perito a disposição do Emérito Magistrado, e das partes, para os possíveis esclarecimentos, que possam vir a ser solicitados, a bem do processo, da causa e, sobretudo da **JUSTIÇA**. Segue o presente laudo impresso, via computador, em 13 (treze) folhas escritas de um só lado, todas elas rubricadas e a última datada e assinada. Acompanham 07 (sete) anexos, conforme relação.

Rio de Janeiro, 18 de dezembro de 2025

ACHILES DA SILVA DE GODOYS
PERITO DO JUÍZO

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I - Mapa de Localização

Anexo II – Relatório Fotográfico

Anexo III - Amostras Lotes para Venda – Jardim Martinelli – Itatiaia - Rio de Janeiro - RJ.

Anexo IV – Tabela de Depreciação Ross Heidecke.

Anexo V – Valor do CUB (Custo Unitário Básico), Sinduscon/RJ, para novembro de 2025

Anexo VI – Registro Geral de Imóveis – 1ª folha

Anexo VII – Dados Cadastrais

TABELA DE DEPRECIAÇÃO ROSS – HEIDECKE

CÁLCULO K

ESTADO DE CONSERVAÇÃO / COEFICIENTES DO ESTADO DE DEPRECIAÇÃO

	A	B	C	D	E	F	G	H
Idade/Vu (%)	0,000%	0,032%	2,520%	8,090%	18,100%	33,200%	52,600%	75,200%
1	0,51	0,54	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,33
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,88	53,08	75,45
3	1,55	1,58	4,03	9,51	19,37	34,23	53,33	75,58
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,72
5	2,63	2,66	5,08	10,50	20,25	34,95	53,84	75,85
6	3,18	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99
7	3,75	3,78	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27
9	4,91	4,94	7,30	12,60	22,12	36,48	54,92	76,42
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56
11	6,11	6,14	8,47	13,70	23,10	37,28	55,49	76,71
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,60	37,69	55,79	76,87
13	7,35	7,37	9,68	14,84	24,12	38,11	56,08	77,02
14	7,98	8,01	10,30	15,42	24,64	38,53	56,38	77,18
15	8,63	8,65	10,93	16,02	25,16	38,96	56,69	77,34
16	9,28	9,31	11,57	16,62	25,70	39,40	57,00	77,50
17	9,95	9,97	12,21	17,23	26,24	39,84	57,31	77,67
18	10,62	10,65	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83
19	11,31	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	77,83
20	12,00	12,03	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,18
21	12,71	12,73	14,90	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35
22	13,42	13,45	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53
23	14,15	14,17	16,31	21,09	29,68	42,65	59,30	78,71
24	14,88	14,91	17,03	21,77	30,29	43,14	59,65	78,89
25	15,63	15,65	17,75	22,45	30,90	43,64	60,01	79,08
26	16,38	16,41	18,49	23,14	31,52	44,14	60,36	79,26
27	17,15	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,73	79,45
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64
29	18,71	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,47	79,84
30	19,50	19,53	21,53	26,01	34,07	46,23	61,84	80,04
31	20,31	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44
33	21,95	21,97	23,91	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,12	63,40	80,85
35	23,63	23,65	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06
36	24,48	24,50	26,38	30,54	38,15	49,55	64,20	81,27
37	25,35	25,37	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,49
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70
39	27,11	27,13	28,94	33,00	40,30	51,31	65,45	81,92
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14

41	28,91	28,93	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60
43	30,75	30,77	32,49	36,35	42,28	53,74	67,17	82,82
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,62	83,06
45	32,63	32,65	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,52	83,53
47	34,55	34,57	36,19	39,84	46,39	56,28	68,97	83,77
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,44	84,01
49	36,51	36,53	38,11	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25
50	37,50	37,52	39,08	42,56	48,81	58,25	70,38	84,50
51	38,51	38,52	40,05	43,48	49,64	58,92	70,85	84,75
52	39,52	39,54	41,04	44,41	50,47	59,60	71,33	85,00

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO









































