



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

INTERESSADO:

Nome/Razão Social: **A.M. GALLO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE RAÇÃO LTDA.**

CPF/CNPJ: **23.778.007/0001-34**

Endereço: **Av. Nilo Peçanha 4386, Bairro Centro**

Município/UF: **Alta Floresta D'Oeste - RO**

PROPRIETÁRIO:

Nome/Razão Social: **A.M. GALLO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE RAÇÃO LTDA.**

CPF/CNPJ: **23.778.007/0001-34**

Endereço: **Av. Nilo Peçanha 4386, Bairro Centro**

Município/UF: **Alta Floresta D'Oeste - RO**

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

DATA DA VISTORIA: 21 / 04 / 2025

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Endereço: **Av. Nilo Peçanha**

Número: **3930**

Bairro: **Centro**

Lote: **04**

Quadra: **05**

Setor: **01**

Município/UF: **Alta Floresta D'Oeste - RO**



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

CROQUI OU ROTEIRO DE ACESSO:



MÉTODO AVALIATIVO:

Critérios: Custo Unitário Básico de Construção Residencial, **Padrão Galpão Industrial: GI**, referente ao **mês: 03 e ano: 2025**. Em cumprimento ao que dispõe o Artigo 54º da Lei 4.591 e com base na emenda NBR 12.721:2006 da ABNT (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS), o SINDUSCON/RO, elaborou a tabela de custos por m² da Construção, relativo ao mês de MARÇO/2025, assim orientada na tabela abaixo:

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
RP1Q	1.961,27
GI	1.184,63



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

Para o cálculo do valor do imóvel utilizaremos o Método do Custo de Reprodução, já para o cálculo da depreciação utilizaremos o Critério de ROSS-HEIDECKE.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Lote Urbano nº 04 da Quadra 05, Setor 01, no Município de Alta Floresta D'Oeste - RO, medindo 11,85 metros de frente para a Avenida Nilo Peçanha, por 35,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e 11,85 metros na linha de fundos, perfazendo 414,75m².

Matrícula 4.686 do Cartório de Registro de Imóveis de Rolim de Moura – RO.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Liquidez: Regular

Desempenho de mercado: Regular

Número de ofertas: Regular

Absorção pelo mercado: Regular

Facilitadores para a negociação do bem: Anúncio visual, placa que demonstre a intenção de venda do imóvel.

NÍVEL DE PRECISÃO:

Nível Normal

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

IMÓVEL URBANO

IMÓVEL RURAL

Terreno

Residencial

Comercial

Rural

Denominação: Edificação comercial com um pavimento.

Matrícula: **4.686 – Livro 2 de 24/06/2002.**

Comarca: **Alta Floresta D'Oeste – RO**

Área Total: Terreno = 414,75 m²

Área Explorada/Utilizada: 414,75 m²



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

CARACTERIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS:

Características:

Edificação comercial sendo pavimento térreo, paredes em alvenaria, rebocada e pintada, cobertura em estrutura metálica e piso em concreto.

COORDENADAS:

COORDENADAS DO IMÓVEL		
Pontos	Latitude	Longitude
V-01	11°55'58.60"S	61°59'39.46"O
V-02	11°55'58.60"S	61°59'39.06"O
V-03	11°55'59.76"S	61°59'39.06"O
V-04	11°55'59.76"S	61°59'39.46"O

FOTOS DO IMÓVEL:



Foto 01 – Vista Frontal da Edificação (Localização)



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 02 – Vista Interna da Edificação



Foto 03 – Vista Interna da Edificação



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 04 – Vista Interna da Edificação



Foto 05 – Vista Interna da Edificação



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 06 – Vista Interna da Edificação



Foto 07 – Vista Interna da Edificação



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 08 – Vista Interna da Edificação

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

- Valor do Terreno (V_t):

Conforme pesquisa realizada no município, temos uma média de preço de R\$ 1.300,00/m², em nossa avaliação temos um terreno com área de 414,75 m², logo teremos para esse terreno o valor arredondado de **R\$ 539.175,00**.

- Valor da Construção:

Utilizando a Fórmula:

$$V = a \times c$$

Onde:

V – Valor da Edificação em R\$
a – Área de Construção em m²
c - Custo unitário básico em R\$/m²



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

Com área construída de **414,75 m²** e custo unitário básico de **R\$ 1.184,63/m²** (Unidade Residencial Padrão Normal), segundo o **SINDUSCON/RO** de acordo com a **tabela referente ao mês de março do ano de 2025**, temos:

$$V = a \times c ; \quad V = 414,75 \times 1.184,63 ; \quad V = \mathbf{R\$ 491.325,29}$$

Cálculo do valor da construção levando em consideração a **depreciação** da construção:

Usando:

Vida útil de uma edificação *Galpões/Depósitos* é estimada em *70 anos*

Idade da mesma, seja estimada ou real, é de 4 anos, para conhecermos a IDADE EM % DE VIDA:

$$\begin{array}{r} 70 \text{ anos} \text{ ----- } 100 \\ 4 \text{ anos} \text{ ----- } x \end{array}$$

Assim podemos afirmar, que um *galpão/depósito* com 4 anos de construído, já atingiu **5,71%** da sua vida útil, arredondando esse valor para **6%**.

Para uma construção, de acordo com o critério de **HEIDECKE**, que está em estado *novo*, temos o **Estado de conservação "A"**.

De acordo com a Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis, uma construção que estar no **Estado de conservação "A"** e a IDADE EM % DA VIDA é 6, o fator de Depreciação Física – Fator k é **3,18%**.

Então o valor da construção levando em consideração a depreciação é:

$$V_d = V - (V \times d);$$

Residência:

$$V_d = 491.325,29 - (491.325,29 \times 3,18\%);$$

$$V_d = 491.325,29 - (15.624,14);$$

$$V_d = \mathbf{R\$ 475.701,15}$$

- Valor do imóvel:

O valor do imóvel será o valor do terreno mais o valor da construção.

$$V_{\text{total}} = V_t + V_d;$$

$$V_{\text{total}} = \mathbf{R\$ 539.175,00 + R\$ 475.701,15};$$

$$V_{\text{total}} = \mathbf{R\$ 1.014.876,15}$$



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

O valor total levantando é de **R\$ 1.014.876,15 (Um milhão, quatorze mil, oitocentos e setenta e seis reais e quinze centavos)**. As áreas consideradas no laudo encontram-se na certidão de Inteiro Teor apresentada pelo proprietário.

Descrever a situação atual do imóvel: está em estado *novo*.

Valor da(s) benfeitoria(s): R\$ 475.701,15

Valor total do Imóvel: R\$ 1.014.876,15

Valor de Mercado do Imóvel R\$ 1.014.876,15 (Um milhão, quatorze mil, oitocentos e setenta e seis reais e quinze centavos).

Valor Arredondado de Venda Forçada R\$900.000,00 (Novecentos mil reais).

ENCERRAMENTO

Tendo encerrado a avaliação, lavro o presente Laudo que contém 10 (dez) páginas, numeradas sequencialmente, com 01 (um) anexo contendo 05 (cinco) folhas – Tabelas utilizadas e a anotação de responsabilidade técnica – ART do profissional.

Rolim de Moura – RO, 19 de maio de 2025.

Ricardo Holanda dos Santos
Engenheiro Civil
CPF: 961.651.972-72
CREA nº. 17.695 – D/RO



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

Anexos

APRENDA A UTILIZAR A TABELA DE ROSS-HEIDECKE PARA DEPRECIÇÃO DE IMÓVEIS



Para melhor entendermos o processo de depreciação de um bem utilizando a **Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke**, temos que conhecer alguns conceitos básicos:

Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

- Aprendendo a utilizar a Tabela Ross-Heidecke:

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Na primeira tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: **Novo, Entre novo e regular, Regular, Entre regular e reparos simples, Reparos simples, Entre reparos simples e importantes, Reparos importantes e Entre reparos importantes e sem valor**, classificados pelos códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**.

Na segunda tabela, na sua primeira coluna, temos a **IDADE EM % DE VIDA**, onde encontramos o percentual de vida útil de um bem avaliando, numa escala de **2% a 100%**, seguida pelos códigos dos diversos estados de conservação.

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
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

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70

40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

- Como utilizamos a tabela?

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a **Vida Útil dos Imóveis**, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a **IDADE EM % DE VIDA** do imóvel avaliando:

APARTAMENTOS – 60 anos

BANCOS – 70 anos

CASAS DE ALVENARIA – 65 anos

CASAS DE MADEIRA – 45 anos

HOTÉIS – 50 anos

LOJAS – 70 anos

TEATROS – 50 anos

ARMAZÉNS – 75 anos

FÁBRICAS – 50 anos

CONST. RURAIS – 60 anos

GARAGENS – 60 anos

EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

SILOS – 75 anos

Exemplo prático:

Se a vida útil de um apartamento é estimada em 60 anos, e a idade do mesmo, seja estimada ou real, é de 25 anos, para conhecermos a **IDADE EM % DE VIDA** deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

60 anos ----- 100

25 anos ----- x

Assim podemos afirmar, que um apartamento com 25 anos de construído, já atingiu **41,67%*** da sua vida útil.

Cotejando com seu estado de conservação, eleito pelo Avaliador, no alto da tabela (Códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**), identifica-se o percentual de depreciação a ser adotado.

OBS. No exemplo acima o percentual encontrado* deve ser arredondado para **42%** (Vide Tabela)



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

INTERESSADO:

Nome/Razão Social: **VALCIR GALLO**

CPF/CNPJ: **558.866.559-72**

Endereço: **Av. Rondônia 4801, Bairro Centro**

Município/UF: **Alta Floresta D'Oeste - RO**

PROPRIETÁRIO:

Nome/Razão Social: **VALCIR GALLO**

CPF/CNPJ: **558.866.559-72**

Endereço: **Av. Rondônia 4801, Bairro Centro**

Município/UF: **Alta Floresta D'Oeste - RO**

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

DATA DA VISTORIA: 21 / 04 / 2025

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Endereço: **Av. Rondônia**

Número: **4801**

Bairro: **Centro**

Lote: **04-J**

Quadra: **09**

Setor: **02**

Município/UF: **Alta Floresta D'Oeste - RO**



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

CROQUI OU ROTEIRO DE ACESSO:



MÉTODO AVALIATIVO:

Critérios: Custo Unitário Básico de Construção Residencial, **Padrão Residencial Alto: R-1**, referente ao **mês: 03** e **ano: 2025**. Em cumprimento ao que dispõe o Artigo 54º da Lei 4.591 e com base na emenda NBR 12.721:2006 da ABNT (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS), o SINDUSCON/RO, elaborou a tabela de custos por m² da Construção, relativo ao mês de MARÇO/2025, assim orientada na tabela abaixo:

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.142,14	R-1	2.351,68	R-1	3.172,57
PP-4	2.146,45	PP-4	2.400,00	R-8	2.626,07
R-8	2.072,87	R-8	2.110,02	R-16	2.797,90
PIS	1.494,28	R-16	2.090,76		



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

Para o cálculo do valor do imóvel utilizaremos o Método do Custo de Reprodução, já para o cálculo da depreciação utilizaremos o Critério de ROSS-HEIDECKE.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Lote Urbano nº 04-J da Quadra 09, Setor 02, no Município de Alta Floresta D'Oeste - RO, medindo 45,00 metros de frente para a Avenida Rondônia, por 51,30 metros da frente aos fundos de ambos os lados e 45,00 metros na linha de fundos, perfazendo 2.308,50 m².

Matrícula 18.855 do Cartório de Registro de Imóveis de Rolim de Moura – RO.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Liquidez: Regular

Desempenho de mercado: Regular

Número de ofertas: Regular

Absorção pelo mercado: Regular

Facilitadores para a negociação do bem: Anúncio visual, placa que demonstre a intenção de venda do imóvel.

NÍVEL DE PRECISÃO:

Nível Normal

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

IMÓVEL URBANO

IMÓVEL RURAL

Terreno

Residencial

Comercial

Rural

Denominação: Edificação comercial com um pavimento.

Matrícula: **18.855 – Livro 2 de 16/11/2022.**

Comarca: **Alta Floresta D'Oeste – RO**



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

Área Total: Terreno = 2.308,50 m²

Área Explorada/Utilizada: 328,30 m²

CARACTERIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS:

Características:

Edificação residencial de pavimento térreo, em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocados e pintados, cobertura em telha de barro, forro em gesso e piso cerâmico.

COORDENADAS:

COORDENADAS DO IMÓVEL		
Pontos	Latitude	Longitude
V-01	11°56'11.67"S	61°59'36.42"O
V-02	11°56'10.22"S	61°59'36.42"O
V-03	11°56'10.22"S	61°59'34.69"O
V-04	11°56'11.67"S	61°59'34.69"O

FOTOS DO IMÓVEL:



Foto 01 – Vista Frontal da Edificação (Localização)



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 02 – Vista da Edificação



Foto 03 – Vista da Edificação



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 04 – Vista da Edificação



Foto 05 – Vista aérea da edificação construída no lote



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 06 – Vista aérea da edificação construída no lote



Foto 07 – Vista Interna da Edificação – Área gourmet



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 08 – Vista Interna da Edificação - Cozinha



Foto 09 – Vista Interna da Edificação – Sala de Estar



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 10 – Vista Interna da Edificação – Área gourmet



Foto 11 – Vista Interna da Edificação - Cozinha



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 12 – Vista Interna da Edificação - Escritório



Foto 13 – Vista Interna da Edificação - Dormitório



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

- Valor do Terreno (V_t):

Conforme pesquisa realizada no município, temos uma média de preço de R\$ 333,33/m², em nossa avaliação temos um terreno com área de 2.308,50 m², logo teremos para esse terreno o valor de **R\$ 769.492,30**.

- Valor da Construção:

Utilizando a Fórmula:

$$V = a \times c$$

Onde:

V – Valor da Edificação em R\$

a – Área de Construção em m²

c - Custo unitário básico em R\$/m²

Com área construída de **328,30 m²** e custo unitário básico de **R\$ 3.172,57/m²** (Unidade Residencial Padrão Alto), segundo o **SINDUSCON/RO** de acordo com a **tabela referente ao mês de março do ano de 2025**, temos:

$$V = a \times c ; \quad V = 328,30 \times 3.172,57 ; \quad V = \text{R\$ } 1.041,554,73$$

Cálculo do valor da construção levando em consideração a **depreciação** da construção:

Usando:

Vida útil de uma *casa de alvenaria* é estimada em *65 anos*

Idade da mesma, seja estimada ou real, é de 35 anos, para conhecermos a IDADE EM % DE VIDA:

$$65 \text{ anos} \text{ ----- } 100$$

$$35 \text{ anos} \text{ ----- } x$$

Assim podemos afirmar, que uma casa de alvenaria com 28 anos de construído, já atingiu **53,84%** da sua vida útil, arredondando esse valor para **54,00%**.

Para uma construção, de acordo com o critério de **HEIDECKE**, que está em estado *regular*, temos o **Estado de conservação "C"**.

De acordo com a Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis, uma construção que estar no **Estado de conservação "C"** e a IDADE EM % DA VIDA é 54, o fator de Depreciação Física – Fator k é **43,00%**.



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

Então o valor da construção levando em consideração a depreciação é:

$$V_d = V - (V \times d);$$

Residência:

$$V_d = 1.041,554,73 - (1.041,554,73 \times 43,00\%);$$

$$V_d = \text{R\$ } 593.686,19$$

- Valor do imóvel:

O valor do imóvel será o valor do terreno mais o valor da construção.

$$V_{\text{total}} = V_t + V_d;$$

$$V_{\text{total}} = \text{R\$ } 769.492,30 + \text{R\$ } 593.686,19;$$

O valor total levantando é de **R\$ 1.363.178,49 (um milhão, trezentos e sessenta e três mil, cento e setenta e oito reais e quarenta e nove centavos)**. As áreas consideradas no laudo encontram-se na certidão de Inteiro Teor apresentada pelo proprietário.

Descrever a situação atual do imóvel: está em estado *regular*.

Valor da(s) benfeitoria(s): R\$ 593.686,19

Valor total do Imóvel: R\$ 1.363.178,49

Valor de Mercado do Imóvel R\$ 1.363.178,49 (Um milhão, trezentos e sessenta e três mil, cento e setenta e oito reais e quarenta e nove centavos).

Valor Arredondado de Venda Forçada R\$1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais).

ENCERRAMENTO

Tendo encerrado a avaliação, lavro o presente Laudo que contém 12 (doze) páginas, numeradas sequencialmente, com 01 (um) anexo contendo 05 (cinco) folhas – Tabelas utilizadas e a anotação de responsabilidade técnica – ART do profissional.

Rolim de Moura – RO, 18 de maio de 2025.

Ricardo Holanda dos Santos
Engenheiro Civil
CPF: 961.651.972-72
CREA nº. 17.695 – D/RO



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

Anexos

APRENDA A UTILIZAR A TABELA DE ROSS-HEIDECKE PARA DEPRECIÇÃO DE IMÓVEIS



Para melhor entendermos o processo de depreciação de um bem utilizando a **Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke**, temos que conhecer alguns conceitos básicos:

Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

- Aprendendo a utilizar a Tabela Ross-Heidecke:

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Na primeira tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: **Novo, Entre novo e regular, Regular, Entre regular e reparos simples, Reparos simples, Entre reparos simples e importantes, Reparos importantes e Entre reparos importantes e sem valor**, classificados pelos códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**.

Na segunda tabela, na sua primeira coluna, temos a **IDADE EM % DE VIDA**, onde encontramos o percentual de vida útil de um bem avaliando, numa escala de **2% a 100%**, seguida pelos códigos dos diversos estados de conservação.

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
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

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70

40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

- Como utilizamos a tabela?

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a **Vida Útil dos Imóveis**, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a **IDADE EM % DE VIDA** do imóvel avaliando:

APARTAMENTOS – 60 anos

BANCOS – 70 anos

CASAS DE ALVENARIA – 65 anos

CASAS DE MADEIRA – 45 anos

HOTÉIS – 50 anos

LOJAS – 70 anos

TEATROS – 50 anos

ARMAZÉNS – 75 anos

FÁBRICAS – 50 anos

CONST. RURAIS – 60 anos

GARAGENS – 60 anos

EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

SILOS – 75 anos

Exemplo prático:

Se a vida útil de um apartamento é estimada em 60 anos, e a idade do mesmo, seja estimada ou real, é de 25 anos, para conhecermos a **IDADE EM % DE VIDA** deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

60 anos ----- 100

25 anos ----- x

Assim podemos afirmar, que um apartamento com 25 anos de construído, já atingiu **41,67%*** da sua vida útil.

Cotejando com seu estado de conservação, eleito pelo Avaliador, no alto da tabela (Códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**), identifica-se o percentual de depreciação a ser adotado.

OBS. No exemplo acima o percentual encontrado* deve ser arredondado para **42%** (Vide Tabela)



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

INTERESSADO:

Nome/Razão Social: **VALCIR GALLO**

CPF/CNPJ: **558.866.559-72**

Endereço: **Av. Rondônia 4801, Bairro Centro**

Município/UF: **Alta Floresta D'Oeste - RO**

PROPRIETÁRIO:

Nome/Razão Social: **VALCIR GALLO**

CPF/CNPJ: **558.866.559-72**

Endereço: **Av. Rondônia 4801, Bairro Centro**

Município/UF: **Alta Floresta D'Oeste - RO**

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

METODOLOGIA: Método comparativo direto.

DATA DA VISTORIA: **21 / 04 / 2025**

DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM: Lote 04 da Quadra 09, Setor 02, localizado à Rua Santa Catarina, sem número, Bairro Centro, com área de 4.843,06m², município de Alta Floresta D'Oeste – RO, matrícula 18.856 do Cartório de Registro de Imóveis de Alta Floresta D'Oeste – RO.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Endereço: **Rua Santa Catarina**

Número: **Sem número**

Bairro: **Centro**

Lote: **04**

Quadra: **09**

Setor: **02**

Município/UF: **Alta Floresta D'Oeste- RO.**



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

CROQUI OU ROTEIRO DE ACESSO:



OBJETIVO:

Determinação do valor de venda em hasta pública – venda/liquidação forçada

Liquidação forçada: Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Lote Urbano nº 04 da Quadra 09, setor 02, no Município de Alta Floresta D'Oeste - RO, medindo 45,00 metros de frente para a Rua Santa Catarina, por 111,70 metros



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

da frente aos fundos de ambos os lados e 44,26 metros na linha de fundos, perfazendo 4.843,06m².

Imóvel sem benfeitorias.

Matrícula 18.856 do Cartório de Registro de Imóveis de Alta Floresta D'Oeste – RO.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Liquidez: Baixa

Desempenho de mercado: Baixo

Número de ofertas: Baixo

Absorção pelo mercado: Baixo

Facilitadores para a negociação do bem: Anúncio visual, placa que demonstre a intenção de venda do imóvel.

NÍVEL DE PRECISÃO:

Nível Normal

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

IMÓVEL URBANO

IMÓVEL RURAL

Residencial

Terreno

Comercial

Rural

Denominação: Edificação Residencial com um pavimento.

Matrícula: **18.856 – Livro 2 de 16/11/2022.**

Comarca: **Alta Floresta D'Oeste – RO**

Área Total: Terreno = 4.843,06 m²

CARACTERIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS:

Imóvel sem benfeitorias.

COORDENADAS:

COORDENADAS DO IMÓVEL		
Pontos	Latitude	Longitude
V-01	11°56'10.18"S	61°59'34.73"O
V-02	11°56'10.18"S	61°59'31.03"O
V-03	11°56'11.63"S	61°59'31.03"O
V-04	11°56'11.63"S	61°59'34.73"O



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

FOTOS DO IMÓVEL:



Foto 01 – Vista do lote (Rua Santa Catarina)



Foto 02 – Vista do interior do lote.



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 03 – Vista do interior do lote.



Foto 04 – Vista do interior do lote



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 05 – Vista do interior do lote



Foto 06 – Vista aérea do lote

INDICAÇÃO DOS MÉTODOS AVALIATIVOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a obtenção do valor do terreno, foi utilizado o método comparativo direto de custo, conforme item 8.32 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas: onde se deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Pesquisa realizada no município de Alta Floresta D'Oeste - RO, durante os dias 21/04/2025 a 02/05/2025.

Na pesquisa, foram coletados valores de lotes similares nas proximidades do imóvel avaliado. Dos resultados obtidos na pesquisa, 60% dos terrenos apresentaram o valor de R\$277,85 m² (duzentos e setenta e sete reais e oitenta e cinco centavos) por metro quadrado, obtendo este como sendo o valor base.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme pesquisa realizada, temos uma média de preço de R\$ 277,85/m², em nossa avaliação temos um terreno com área de 4.843,06 m², logo teremos para esse terreno o valor de mercado de R\$1.345.644,22.

Valor de Mercado do Imóvel R\$ 1.345.644,22 (Um milhão, trezentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e vinte e dois centavos).

Valor Arredondado de Venda Forçada R\$1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais).

ENCERRAMENTO

Tendo encerrado a avaliação, lavro o presente Laudo que contém 7 (sete) páginas numeradas sequencialmente.

Rolim de Moura – RO, 18 de maio de 2025.

Ricardo Holanda dos Santos
Engenheiro Civil
CPF: 961.651.972-72
CREA nº. 17.695 – D/RO



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

INTERESSADO:

Nome/Razão Social: **A.M. GALLO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE RAÇÃO LTDA.**

CPF/CNPJ: **23.778.007/0001-34**

Endereço: **Av. Nilo Peçanha 4386, Bairro Centro**

Município/UF: **Alta Floresta D'Oeste - RO**

PROPRIETÁRIO:

Nome/Razão Social: **A.M. GALLO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE RAÇÃO LTDA.**

CPF/CNPJ: **23.778.007/0001-34**

Endereço: **Av. Nilo Peçanha 4386, Bairro Centro**

Município/UF: **Alta Floresta D'Oeste - RO**

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

METODOLOGIA: Método comparativo direto.

DATA DA VISTORIA: 21 / 04 / 2025

DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM: Lote urbano nº02, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 da Quadra 05, Setor 01, localizado na Av. Rondônia esquina com a Av. Pará, sem número, Bairro Liberdade, com área de 2.650,50m², município de Alta Floresta D'Oeste – RO, matrícula 17.588 do Cartório de Registro de Imóveis de Alta Floresta D'Oeste – RO.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Endereço: **Avenida Rondônia**

Número: **Sem número**

Bairro: **Centro**

Lote: **02, 21, 22, 23, 24, 25 e 26**

Quadra: **05**



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

Setor: **01**

Município/UF: **Alta Floresta D'Oeste – RO.**

CROQUI OU ROTEIRO DE ACESSO:



OBJETIVO:

Determinação do valor de venda em hasta pública – venda/liquidação forçada

Liquidação forçada: Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Lote Urbano nº 02, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 da Quadra 05, setor 01, no Município de Alta Floresta D'Oeste - RO, medindo 40,00 metros de frente para a Av. Rondônia, seguindo por 33,10 metros pelo lado norte, divisa com o lote 01 até o lote 03, contornando o lote 03 sentido sul por 5 metros e seguindo por 37,80 metros na divisa lado norte, divisa com os lotes 03, 04 e 05, fazendo fundo com o lote 20 por 35 metros, divisa da lateral sul com a Av. Pará por 71 metros, perfazendo 2.650,50m².

Imóvel sem benfeitorias.

Matrícula 17.588 do Cartório de Registro de Imóveis de Alta Floresta D'Oeste – RO.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Liquidez: Baixa

Desempenho de mercado: Baixo

Número de ofertas: Baixo

Absorção pelo mercado: Baixo

Facilitadores para a negociação do bem: Anúncio visual, placa que demonstre a intenção de venda do imóvel.

NÍVEL DE PRECISÃO:

Nível Normal

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

IMÓVEL URBANO

IMÓVEL RURAL

Residencial

Terreno

Comercial

Rural

Denominação: Edificação Residencial com um pavimento.

Matrícula: **17.588 – Livro 2 de 16/04/2018.**

Comarca: **Alta Floresta D'Oeste – RO**

Área Total: Terreno = 2.650,50 m²



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

CARACTERIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS:

Imóvel sem benfeitorias.

COORDENADAS:

COORDENADAS DO IMÓVEL		
Pontos	Latitude	Longitude
V-01	11°55'59.58"S	61°59'37.61"O
V-02	11°56'0.88"S	61°59'37.61"O
V-03	11°56'0.88"S	61°59'39.93"O
V-04	11°55'59.75"S	61°59'38.69"O
V-05	11°55'59.75"S	61°59'38.69"O
V-06	11°55'59.58"S	61°59'38.69"O

FOTOS DO IMÓVEL:



Foto 01 – Vista do lote (Av. Rondônia)



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 02 – Vista aérea do lote.



Foto 03 – Vista aérea do lote.



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 04 – Vista do interior do lote



Foto 05 – Vista do interior do lote



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 06 – Vista do interior do lote

INDICAÇÃO DOS MÉTODOS AVALIATIVOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a obtenção do valor do terreno, foi utilizado o método comparativo direto de custo, conforme item 8.32 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas: onde se deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Pesquisa realizada no município de Alta Floresta D'Oeste - RO, durante os dias 21/04/2025 a 02/05/2025.

Na pesquisa, foram coletados valores de lotes similares nas proximidades do imóvel avaliado. Dos resultados obtidos na pesquisa, 70% dos terrenos apresentaram o valor de R\$620,00 m² (seiscentos e vinte reais), obtendo este como sendo o valor base.



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme pesquisa realizada, temos uma média de preço de R\$ 620,00/m², em nossa avaliação temos um terreno com área de 2.650,50 m², logo teremos para esse terreno o valor de mercado de R\$1.643.310,00.

Valor de Mercado do Imóvel R\$ 1.643.310,00 (Um milhão, seiscentos e quarenta e três mil e trezentos e dez reais).

Valor Arredondado de Venda Forçada R\$1.400.000,00 (Um milhão e quatrocentos mil reais).

ENCERRAMENTO

Tendo encerrado a avaliação, lavro o presente Laudo que contém 8 (sete) páginas numeradas sequencialmente.

Rolim de Moura – RO, 19 de maio de 2025.

Ricardo Holanda dos Santos
Engenheiro Civil
CPF: 961.651.972-72
CREA nº. 17.695 – D/RO



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

INTERESSADO:

Nome/Razão Social: **A.M. GALLO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE RAÇÃO LTDA.**

CPF/CNPJ: **23.778.007/0001-34**

Endereço: **Av. Nilo Peçanha 4386, Bairro Centro**

Município/UF: **Alta Floresta D'Oeste - RO**

PROPRIETÁRIO:

Nome/Razão Social: **A.M. GALLO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE RAÇÃO LTDA.**

CPF/CNPJ: **23.778.007/0001-34**

Endereço: **Av. Nilo Peçanha 4386, Bairro Centro**

Município/UF: **Alta Floresta D'Oeste - RO**

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

METODOLOGIA: Método comparativo direto.

DATA DA VISTORIA: 21 / 04 / 2025

DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM: Lote urbano nº01 da Quadra 05, Setor 01, localizado na Av. Rondônia esquina com a Av. Nilo Peçanha, sem número, Bairro Liberdade, com área de 993,00m², município de Alta Floresta D'Oeste – RO, matrícula 17.587 do Cartório de Registro de Imóveis de Alta Floresta D'Oeste – RO.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Endereço: **Avenida Nilo Peçanha esquina com a Avenida Rondônia**

Número: **3948**

Bairro: **Centro**

Lote: **01**

Quadra: **05**

Setor: **01**



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

Município/UF: Alta Floresta D'Oeste – RO.

CROQUI OU ROTEIRO DE ACESSO:



MÉTODO AVALIATIVO:

Critérios: Custo Unitário Básico de Construção Residencial, **Padrão Alto CAL - 8**, referente ao **mês: 03 e ano: 2025**. Em cumprimento ao que dispõe o Artigo 54º da Lei 4.591 e com base na emenda NBR 12.721:2006 da ABNT (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS), o SINDUSCON/RO, elaborou a tabela de custos por m² da Construção, relativo ao mês de MARÇO/2025, assim orientada na tabela abaixo:

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	2.732,21	CAL - 8	2.984,89
CSL - 8	2.157,95	CSL - 8	2.370,65
CSL - 16	2.900,16	CSL - 16	3.159,76



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

Para o cálculo do valor do imóvel utilizaremos o Método do Custo de Reprodução, já para o cálculo da depreciação utilizaremos o Critério de ROSS-HEIDECHE.

OBJETIVO:

Determinação do valor de venda em hasta pública – venda/liquidação forçada

Liquidação forçada: Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Lote Urbano nº 01 da Quadra 05, setor 01, no Município de Alta Floresta D'Oeste - RO, medindo 30,00 metros de frente para a Av. Rondônia, por 33,10 metros da frente aos fundos de ambos os lados e 30,00 metros na linha de fundos, perfazendo 993,00m².

Matrícula 17.587 do Cartório de Registro de Imóveis de Alta Floresta D'Oeste – RO.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Liquidez: Regular

Desempenho de mercado: Regular

Número de ofertas: Regular

Absorção pelo mercado: Regular



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

Facilitadores para a negociação do bem: Anúncio visual, placa que demonstre a intenção de venda do imóvel.

NÍVEL DE PRECISÃO:

Nível Normal

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

IMÓVEL URBANO

IMÓVEL RURAL

Residencial

Terreno

Comercial

Rural

Denominação: Edificação Residencial com um pavimento.

Matrícula: **17.587 – Livro 2 de 16/04/2018.**

Comarca: **Alta Floresta D'Oeste – RO**

Área Total: Terreno = 993,00 m²

CARACTERIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS:

Construção de um prédio comercial em alvenaria.

CARACTERIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS:

Características:

Edificação em tijolos, concreto armado e coberto com telhas de fibrocimento, contendo 03 (três) pavimentos, sendo: um subsolo, **com área construída de 347,30 m² (trezentos e quarenta e sete metros quadrados e trinta centímetros quadrado)**; contendo 01 (um) depósito inferior, 01 (um) DML, 01 (um) vestuário masculino, 01 (um) vestuário feminino e 01 (uma) área de descarga; um térreo, com área construída de 992,84 m² **(novecentos e noventa e dois metros quadrados e oitenta e quatro centímetros quadrado)**, contendo 01 (um) deck, 01 (uma) conveniência, 01 (um) salão, 01 (um) estoque, 04 (quatro) salas: um pavimento superior, com área construída de 278,56 m² **(duzentos e setenta e oito metros quadrados e cinquenta e seis centímetros quadrado)**, contendo 04 (quatro) salas, 01 (um) lavatório, 01 (um) lavabo: Totalizando 1.618,70 m² (um mil, seiscentos e dezoito metros quadrados e setenta centímetros quadrado); Prédio esse, que teve sua planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Alta Floresta D'Oeste – RO, tudo conforme Concessão de **Licença para Construção n°005/2019**, recebendo o respectivo **Habite-se n°048/2022.**



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

COORDENADAS:

COORDENADAS DO IMÓVEL		
Pontos	Latitude	Longitude
V-01	11°55'58.58"S	61°59'38.69"O
V-02	11°55'59.58"S	61°59'38.69"O
V-03	11°55'59.58"S	61°59'37.61"O
V-04	11°55'58.58"S	61°59'37.61"O

FOTOS DO IMÓVEL:



Foto 01 – Vista frontal da edificação, Av. Nilo Peçanha



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 02 – Vista frontal da edificação – Av. Rondônia



Foto 03 – Via de acesso, Av. Nilo Peçanha.



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 04 – Vista Frontal da edificação – Av. Nilo Peçanha



Foto 05 – Pátio do posto de combustível



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 06 – Pátio do posto de combustível



Foto 07 – Vista do interior da loja de produtos agropecuários



Foto 08 – Sanitários



Foto 09 – Sanitários



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 10 – Vista do interior da loja de produtos agropecuários



Foto 11 – Vista do interior da loja de produtos agropecuários



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 12 – Vista do interior da loja de produtos agropecuários



Foto 13 – Acesso a conveniência



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 14 – Vista parcial do deck da conveniência



Foto 15 – Vista do interior da loja de conveniência



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 16 – Vista do interior da loja de conveniência



Foto 17 – Vista do deck



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 18 – Vista do interior da loja de conveniência

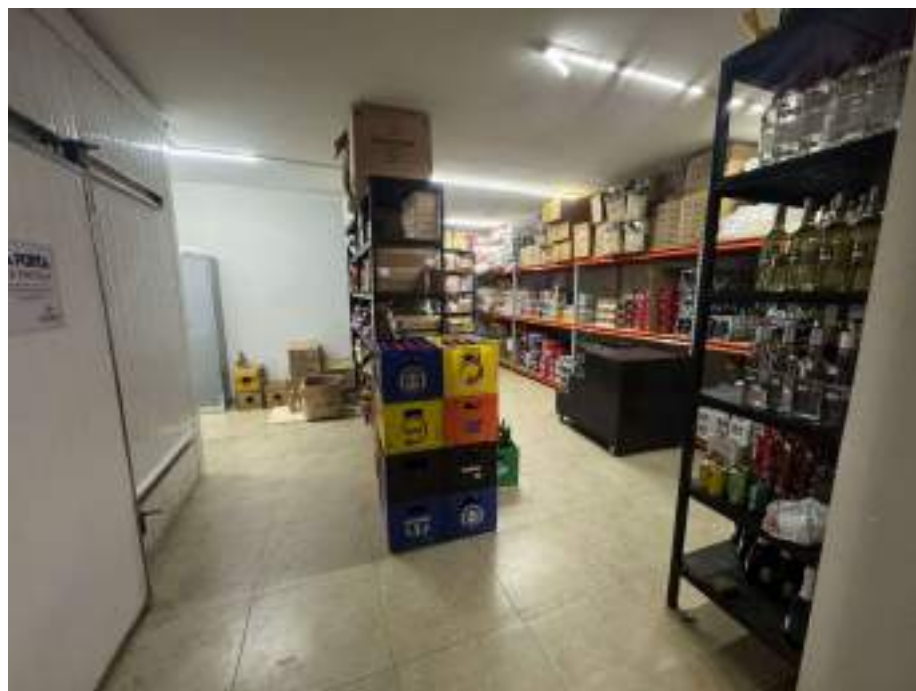


Foto 19 – Vista do depósito



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 20 – Vista do depósito



Foto 21 – Vista do depósito



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 22 – Vista do depósito



Foto 23 – Vista do depósito



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 24 – Vista do interior da loja de acessórios country



Foto 25 – Vista do interior da loja de acessórios country



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 26 – Vista do interior da loja de acessórios country



Foto 27 – Elevador de acesso a loja



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 28 – Vista da sala de reunião



Foto 29 – Vista do interior da edificação - Escritório



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 30 – Vista do interior da edificação - Escritório



Foto 31 – Vista do interior da edificação - Escritório



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

INDICAÇÃO DOS MÉTODOS AVALIATIVOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a obtenção do valor do terreno, foi utilizado o método comparativo direto de custo, conforme item 8.32 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas: onde se deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

- Valor do Terreno (V_t):

Conforme pesquisa realizada no município, temos uma média de preço de R\$ 2.000,00/m², em nossa avaliação temos um terreno com área de 993,00 m², logo teremos para esse terreno o valor de **R\$ 1.986.000,00**.

- Valor da Construção:

Utilizando a Fórmula:

$$V = a \times c$$

Onde:

V – Valor da Edificação em R\$

a – Área de Construção em m²

c - Custo unitário básico em R\$/m²

Com área construída de **1.618,70 m²** e custo unitário básico de **R\$ 2.984,89/m²** (Unidade Comercial Padrão Alto), segundo o **SINDUSCON/RO** de acordo com a **tabela referente ao mês de março do ano de 2025**, temos:

$$V = a \times c ; \quad V = 1.618,70 \times 2.984,89 \quad ; \quad V = \mathbf{R\$ 4.831.641,44}$$

Cálculo do valor da construção levando em consideração a **depreciação** da construção:

Usando:

Vida útil de uma *lojas* é estimada em *70 anos*

Idade da mesma, seja estimada ou real, é de 2 anos, para conhecermos a IDADE EM % DE VIDA:



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

70 anos ----- 100

2 anos ----- x

Assim podemos afirmar, que uma edificação classificada como *LOJAS* com 2 anos de construído, já atingiu **2,85%** da sua vida útil, arredondando esse valor para **3%**.

Para uma construção, de acordo com o critério de **HEIDECKE**, que está em estado *novo*, temos o **Estado de conservação “A”**.

De acordo com a Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis, uma construção que estar no **Estado de conservação “A”** e a IDADE EM % DA VIDA é 3, o fator de Depreciação Física – Fator k é **1,55%**.

Então o valor da construção levando em consideração a depreciação é:

$$V_d = V - (V \times d);$$

Edificação comercial:

$$V_d = 4.831.641,44 - (4.831.641,44 \times 1,55\%);$$

$$V_d = \mathbf{R\$ 4.756.751,00}$$

- Valor do imóvel:

O valor do imóvel será o valor do terreno mais o valor da construção.

$$V_{total} = V_t + V_d;$$

$$V_{total} = \mathbf{R\$ 1.986.000,00. + R\$ 4.756.751,00};$$

$$V_{total} = \mathbf{6.742.751,00}$$

O valor total levantando é de **R\$ 6.742.751,00 (seis milhões, setecentos e quarenta e dois mil, setecentos e cinquenta e um reais)**. As áreas consideradas no laudo encontram-se na certidão de Inteiro Teor apresentada pelo proprietário.

Descrever a situação atual do imóvel: está em estado *novo*.

Valor da(s) benfeitoria(s): 4.756.751,00;

Valor total do Imóvel: R\$ 6.742.751,00



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado do Imóvel R\$ 6.742.751,00 (seis milhões, setecentos e quarenta e dois mil, setecentos e cinquenta e um reais).

Valor Arredondado de Venda Forçada R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais).

ENCERRAMENTO

Tendo encerrado a avaliação, lavro o presente Laudo que contém 23 (vinte e três) páginas, numeradas sequencialmente, com 01 (um) anexo contendo 05 (cinco) folhas – Tabelas utilizadas e a anotação de responsabilidade técnica – ART do profissional.

Rolim de Moura – RO, 18 de maio de 2025.

Ricardo Holanda dos Santos
Engenheiro Civil
CPF: 961.651.972-72
CREA nº. 17.695 – D/RO

APRENDA A UTILIZAR A TABELA DE ROSS-HEIDECKE PARA DEPRECIÇÃO DE IMÓVEIS



Para melhor entendermos o processo de depreciação de um bem utilizando a **Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke**, temos que conhecer alguns conceitos básicos:

Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

- Aprendendo a utilizar a Tabela Ross-Heidecke:

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Na primeira tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: **Novo, Entre novo e regular, Regular, Entre regular e reparos simples, Reparos simples, Entre reparos simples e importantes, Reparos importantes e Entre reparos importantes e sem valor**, classificados pelos códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**.

Na segunda tabela, na sua primeira coluna, temos a **IDADE EM % DE VIDA**, onde encontramos o percentual de vida útil de um bem avaliando, numa escala de **2% a 100%**, seguida pelos códigos dos diversos estados de conservação.

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
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

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70

40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

- Como utilizamos a tabela?

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a **Vida Útil dos Imóveis**, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a **IDADE EM % DE VIDA** do imóvel avaliando:

APARTAMENTOS – 60 anos

BANCOS – 70 anos

CASAS DE ALVENARIA – 65 anos

CASAS DE MADEIRA – 45 anos

HOTÉIS – 50 anos

LOJAS – 70 anos

TEATROS – 50 anos

ARMAZÉNS – 75 anos

FÁBRICAS – 50 anos

CONST. RURAIS – 60 anos

GARAGENS – 60 anos

EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

SILOS – 75 anos

Exemplo prático:

Se a vida útil de um apartamento é estimada em 60 anos, e a idade do mesmo, seja estimada ou real, é de 25 anos, para conhecermos a **IDADE EM % DE VIDA** deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

60 anos ----- 100

25 anos ----- x

Assim podemos afirmar, que um apartamento com 25 anos de construído, já atingiu **41,67%*** da sua vida útil.

Cotejando com seu estado de conservação, eleito pelo Avaliador, no alto da tabela (Códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**), identifica-se o percentual de depreciação a ser adotado.

OBS. No exemplo acima o percentual encontrado* deve ser arredondado para **42%** (Vide Tabela)



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

INTERESSADO:

Nome/Razão Social: **A.M. GALLO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE RAÇÃO LTDA.**

CPF/CNPJ: **23.778.007/0001-34**

Endereço: **Av. Nilo Peçanha 4386, Bairro Centro**

Município/UF: **Alta Floresta D'Oeste - RO**

PROPRIETÁRIO:

Nome/Razão Social: **A.M. GALLO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE RAÇÃO LTDA.**

CPF/CNPJ: **23.778.007/0001-34**

Endereço: **Av. Nilo Peçanha 4386, Bairro Centro**

Município/UF: **Alta Floresta D'Oeste - RO**

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

DATA DA VISTORIA: 21 / 04 / 2025

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Endereço: **Av. Nilo Peçanha**

Número: **3930**

Bairro: **Centro**

Lote: **03**

Quadra: **05**

Setor: **01**

Município/UF: **Alta Floresta D'Oeste - RO**



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

CROQUI OU ROTEIRO DE ACESSO:



MÉTODO AVALIATIVO:

Critérios: Custo Unitário Básico de Construção Residencial, **Padrão Galpão Industrial: GI**, referente ao **mês: 03 e ano: 2025**. Em cumprimento ao que dispõe o Artigo 54º da Lei 4.591 e com base na emenda NBR 12.721:2006 da ABNT (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS), o SINDUSCON/RO, elaborou a tabela de custos por m² da Construção, relativo ao mês de MARÇO/2025, assim orientada na tabela abaixo:

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
RP1Q	1.961,27
GI	1.184,63



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

Para o cálculo do valor do imóvel utilizaremos o Método do Custo de Reprodução, já para o cálculo da depreciação utilizaremos o Critério de ROSS-HEIDECKE.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Lote Urbano nº 03 da Quadra 05, Setor 01, no Município de Alta Floresta - RO, medindo 11,85 metros de frente para a Avenida Nilo Peçanha, por 35,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e 11,85 metros na linha de fundos, perfazendo 414,72m².

Matrícula 3.489 do Cartório de Registro de Imóveis Alta Floresta D'Oeste – RO.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Liquidez: Regular

Desempenho de mercado: Regular

Número de ofertas: Regular

Absorção pelo mercado: Regular

Facilitadores para a negociação do bem: Anúncio visual, placa que demonstre a intenção de venda do imóvel.

NÍVEL DE PRECISÃO:

Nível Normal

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

IMÓVEL URBANO

IMÓVEL RURAL

Terreno

Residencial

Comercial

Rural

Denominação: Edificação comercial com um pavimento.

Matrícula: **3.489 – Livro 2 de 21/05/1998.**

Comarca: **Alta Floresta D'Oeste – RO**

Área Total: Terreno = 414,72 m²

Área Explorada/Utilizada: 414,72 m²



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

CARACTERIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS:

Características:

Edificação comercial sendo pavimento térreo, paredes em alvenaria, rebocada e pintada, cobertura em estrutura metálica e piso em concreto.

COORDENADAS:

COORDENADAS DO IMÓVEL		
Pontos	Latitude	Longitude
V-01	11°55'58.60"S	61°59'39.07"O
V-02	11°55'58.60"S	61°59'38.69"O
V-03	11°55'59.79"S	61°59'38.69"O
V-04	11°55'59.76"S	61°59'39.07"O

FOTOS DO IMÓVEL:



Foto 01 – Vista Frontal da Edificação (Localização)



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 02 – Vista Interna da Edificação



Foto 03 – Vista Interna da Edificação



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 04 – Vista Interna da Edificação



Foto 05 – Vista Interna da Edificação



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com



Foto 06 – Vista Interna da Edificação

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

- Valor do Terreno (V_t):

Conforme pesquisa realizada no município, temos uma média de preço de R\$ 1.300,00/m², em nossa avaliação temos um terreno com área de 414,72 m², logo teremos para esse terreno o valor arredondado de **R\$ 539.136,00**.

- Valor da Construção:

Utilizando a Fórmula:

$$V = a \times c$$

Onde:

V – Valor da Edificação em R\$
a – Área de Construção em m²
c - Custo unitário básico em R\$/m²



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

Com área construída de **414,72 m²** e custo unitário básico de **R\$ 1.184,63/m²** (Unidade Residencial Padrão Normal), segundo o **SINDUSCON/RO** de acordo com a **tabela referente ao mês de março do ano de 2025**, temos:

$$V = a \times c ; \quad V = 414,72 \times 1.184,63 ; \quad V = \mathbf{R\$ 491.289,75}$$

Cálculo do valor da construção levando em consideração a **depreciação** da construção:

Usando:

Vida útil de uma edificação *Galpões/Depósitos* é estimada em *70 anos*

Idade da mesma, seja estimada ou real, é de 4 anos, para conhecermos a IDADE EM % DE VIDA:

$$\begin{array}{r} 70 \text{ anos} \text{ ----- } 100 \\ 4 \text{ anos} \text{ ----- } x \end{array}$$

Assim podemos afirmar, que um *galpão/depósito* com 4 anos de construído, já atingiu **5,71%** da sua vida útil, arredondando esse valor para **6%**.

Para uma construção, de acordo com o critério de **HEIDECKE**, que está em estado *novo*, temos o **Estado de conservação “A”**.

De acordo com a Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis, uma construção que estar no **Estado de conservação “A”** e a IDADE EM % DA VIDA é 6, o fator de Depreciação Física – Fator k é **3,18%**.

Então o valor da construção levando em consideração a depreciação é:

$$V_d = V - (V \times d);$$

Residência:

$$V_d = 491.289,75 - (491.289,75 \times 3,18\%);$$

$$V_d = 491.289,75 - (15.623,01);$$

$$V_d = \mathbf{R\$ 475.666,74}$$

- Valor do imóvel:

O valor do imóvel será o valor do terreno mais o valor da construção.

$$V_{\text{total}} = V_t + V_d;$$

$$V_{\text{total}} = \mathbf{R\$ 539.136,00} + \mathbf{R\$ 475.666,74};$$

$$V_{\text{total}} = \mathbf{R\$ 1.014.802,74}$$



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

O valor total levantando é de **R\$ 1.014.802,74 (Um milhão, quatorze mil, oitocentos e dois reais e setenta e quatro centavos)**. As áreas consideradas no laudo encontram-se na certidão de Inteiro Teor apresentada pelo proprietário.

Descrever a situação atual do imóvel: está em estado *novo*.

Valor da(s) benfeitoria(s): R\$ 475.666,74

Valor total do Imóvel: R\$ 1.014.802,74

Valor de Mercado do Imóvel R\$ 1.014.802,74 (Um milhão, quatorze mil, oitocentos e dois reais e setenta e quatro centavos).

Valor Arredondado de Venda Forçada R\$900.000,00 (novecentos mil reais).

ENCERRAMENTO

Tendo encerrado a avaliação, lavro o presente Laudo que contém 9 (nove) páginas, numeradas sequencialmente, com 01 (um) anexo contendo 05 (cinco) folhas – Tabelas utilizadas e a anotação de responsabilidade técnica – ART do profissional.

Rolim de Moura – RO, 18 de maio de 2025.

Ricardo Holanda dos Santos
Engenheiro Civil
CPF: 961.651.972-72
CREA nº. 17.695 – D/RO



Av. Goiânia, nº 5270 – Bairro: Centro
Rolim de Moura – RO – CEP: 76.940 – 000
Contatos: (69) 98411 – 9850
ricardoholando@gmail.com

Anexos

APRENDA A UTILIZAR A TABELA DE ROSS-HEIDECKE PARA DEPRECIÇÃO DE IMÓVEIS



Para melhor entendermos o processo de depreciação de um bem utilizando a **Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke**, temos que conhecer alguns conceitos básicos:

Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

- Aprendendo a utilizar a Tabela Ross-Heidecke:

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Na primeira tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: **Novo, Entre novo e regular, Regular, Entre regular e reparos simples, Reparos simples, Entre reparos simples e importantes, Reparos importantes e Entre reparos importantes e sem valor**, classificados pelos códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**.

Na segunda tabela, na sua primeira coluna, temos a **IDADE EM % DE VIDA**, onde encontramos o percentual de vida útil de um bem avaliando, numa escala de **2% a 100%**, seguida pelos códigos dos diversos estados de conservação.

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
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

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70

40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

- Como utilizamos a tabela?

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a **Vida Útil dos Imóveis**, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a **IDADE EM % DE VIDA** do imóvel avaliando:

APARTAMENTOS – 60 anos

BANCOS – 70 anos

CASAS DE ALVENARIA – 65 anos

CASAS DE MADEIRA – 45 anos

HOTÉIS – 50 anos

LOJAS – 70 anos

TEATROS – 50 anos

ARMAZÉNS – 75 anos

FÁBRICAS – 50 anos

CONST. RURAIS – 60 anos

GARAGENS – 60 anos

EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

SILOS – 75 anos

Exemplo prático:

Se a vida útil de um apartamento é estimada em 60 anos, e a idade do mesmo, seja estimada ou real, é de 25 anos, para conhecermos a **IDADE EM % DE VIDA** deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

60 anos ----- 100

25 anos ----- x

Assim podemos afirmar, que um apartamento com 25 anos de construído, já atingiu **41,67%*** da sua vida útil.

Cotejando com seu estado de conservação, eleito pelo Avaliador, no alto da tabela (Códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**), identifica-se o percentual de depreciação a ser adotado.

OBS. No exemplo acima o percentual encontrado* deve ser arredondado para **42%** (Vide Tabela)