

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 31ª. Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP

*J. Manifestar-se
sobre o caso, em
duas dias*

28.09/11/2011

Processo nº: 2003.066936-0
Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Requerente: CONDOMÍNIO SHOPPING "D"
Requerida: SHARON INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA.
e outro(s)

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ, inscrito no CPF/MF sob nº 811.877.858-49, residente nesta Capital e com endereço à Alameda Casa Branca, 1177 / 9-B, na qualidade de perito judicial nomeado nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL proposta por **CONDOMÍNIO SHOPPING "D"** em face de **SHARON INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA.**, **KI CHUL KIM**, e sua esposa **MYONG OK KIM LEE**, tendo concluído todos os estudos, diligências e pesquisas atinentes ao caso, vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO PERICIAL

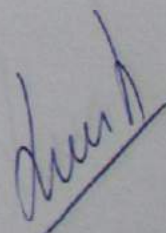
Luiz

ROTEIRO:

1. PRELIMINARES
2. OBJETO
3. VISTORIA
 - 3.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL
 - 3.1.1. LOCALIZAÇÃO
 - 3.1.2. ZONEAMENTO
 - 3.1.3. CLASSIFICAÇÃO DA VIA
 - 3.1.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS
 - 3.1.5. ACESSO
 - 3.1.6. VIZINHANÇA
 - 3.1.7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
 - 3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
4. AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
 - 4.1. CRITÉRIO ADOTADO
 - 4.2. VALOR DO IMÓVEL
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
 - 5.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
 - 5.2. GRAU DE PRECISÃO
6. CONCLUSÃO

ANEXOS:

- ANEXO 1: PESQUISA: VALORES UNITÁRIOS DE VENDA E HOMOGENEIZAÇÃO
- ANEXO 2: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

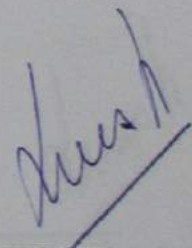


1. PRELIMINARES

- O condomínio Autor ajuizou a presente ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO, alegando inadimplemento no pagamento de parcelas devidas, em razão de "Instrumento Particular de Confissão de Dívida" firmado entre as partes em 31/07/1997;
- Em cumprimento a despacho de fls. 244, foi lavrado o Termo de Arresto a fls. 249, do imóvel abaixo identificado, de propriedade dos co-réus KI CHUL KIM e sua esposa MYONG OK LEE;
- Por despacho de fls. 283, foi confiado a este signatário a tarefa de avaliar o imóvel;
- As partes não indicaram assistentes técnicos e não apresentaram quesitos a serem respondidos por este perito.

2. OBJETO

O objeto do presente estudo é a determinação do valor de mercado para venda a vista do imóvel residencial constituído pelo apartamento nº **76**, localizado no 7º andar do **EDIFÍCIO ICARAI**, situado nesta Capital à **RUA GARCÃO TINOCO, 60**, adiante descrito e caracterizado.



Situa-se no Setor 069, Quadra 164 do Mapa Oficial da Cidade.

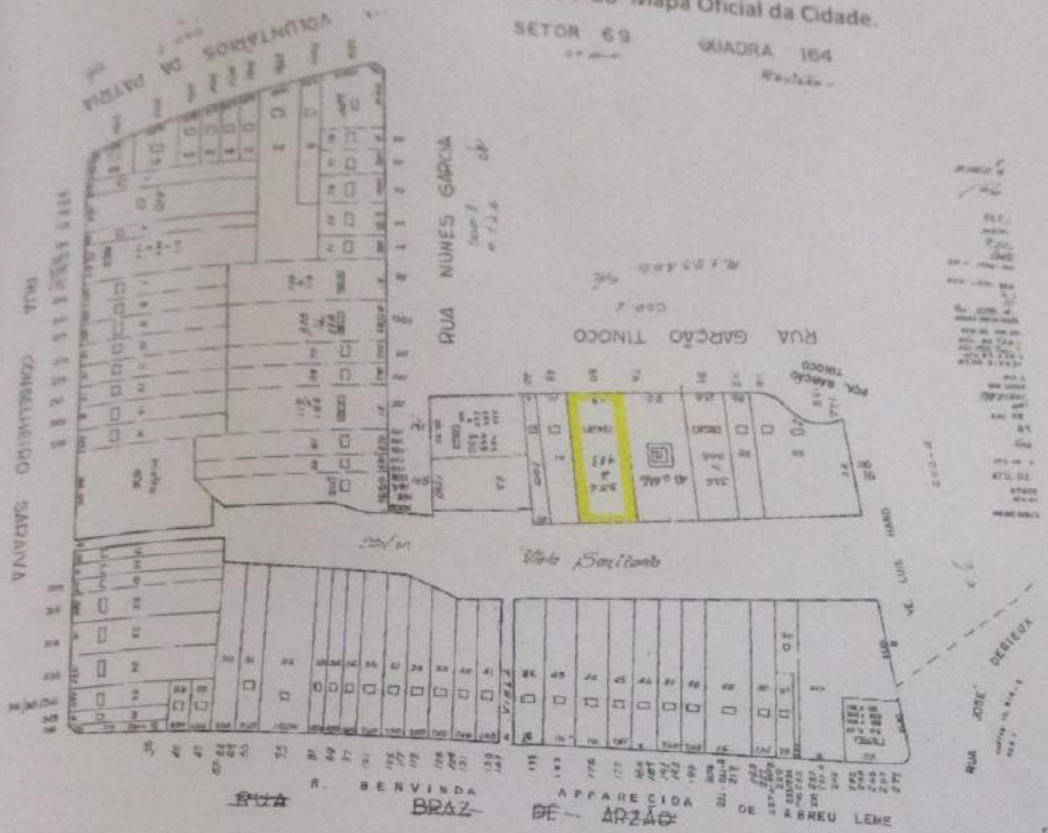


Imagem da Quadra Fiscal (PMSP)

3.1.2. ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Santana-Tucuruvi, da Lei nº 13.885, de 25/08/2004, o imóvel situa-se em **ZM-3b / 04** - Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Altas.

As zonas mistas – ZM são porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial.

Handwritten signature

3.1.3. CLASSIFICAÇÃO DA VIA

A Rua Garção Tinoco (COLOG 07775-5), para a qual o imóvel faz frente é classificada como via Local, de acordo com as leis nºs 13.430/02 e 13.885/04.

3.1.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos urbanos, a saber: redes de água, esgoto, gás, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, guias e sarjetas, e pavimentação asfáltica.

3.1.5. ACESSO

O local é de fácil acesso pela malha viária local, destacando-se como principais as Avenidas Cruzeiro do Sul, Santos Dumont, Gal. Ataliba Lionel, e ruas Dr. Zuquim e Voluntários da Pátria.

É servido por linhas de ônibus ligando o local ao centro e a outros bairros da cidade, e situa-se próximo às estações Santana e Jardim São Paulo do Metrô.

3.1.6. VIZINHANÇA

O bairro, bem como a circunvizinhança do imóvel em questão, é formado principalmente por imóveis residenciais multifamiliares (edifícios de apartamentos), de padrões predominantemente médio.

3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O EDIFÍCIO ICARAÍ, está implantado em terreno com área de 855,00 m², de acordo com lançamento no IPTU; possui 8 andares, com 6 apartamentos por andar distribuídos em 2 blocos; pavimento térreo com portaria, hall social, salão de festas; e subsolo com garagem.

Com padrão construtivo que pode ser classificado como "apartamento padrão médio - com elevador", de acordo com estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE/SP, versão 2002, o EDIFÍCIO ICARAÍ possui idade de 37 anos, e encontra-se em estado regular de conservação.

São as seguintes as principais características construtivas do edifício:

- gradil de ferro; fachada de pastilhas cerâmicas; piso externo de pedra miracema; lajotas cerâmicas no piso do hall social e e salão de festas;
- transporte vertical aos andares por meio de 4 elevadores da marca Atlas/Schindler, cada um com capacidade para 450 kg ou 6 pessoas;

O apartamento nº 76 está assim descrito, conforme matrícula nº 47.095 do 3º Registro de Imóveis desta Capital (fls. 290):

"O apartamento sob nº 76, localizado no 7º andar do EDIFÍCIO ICARAÍ, sito à Rua Garção Tinoco, nº 60, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, com a área útil de uso exclusivo de 58,64 metros quadrados, mais 31,21 metros quadrados de área comum, somando 89,85 metros quadrados de área construída, cabendo-lhe a quota parte ideal de 1,9510% ou seja 16,6900 metros quadrados."

É composto de 2 dormitórios, banheiro social, sala, cozinha, área de serviço, e banheiro de empregada, além de 1 (uma) vaga indeterminada para estacionamento de veículo no subsolo.

Luiz

Em estado regular de conservação, são os seguintes os principais elementos construtivos e de acabamento:

- PISOS: tacos de madeira na sala, dormitórios e corredor de circulação; cerâmico nos banheiros, cozinha e área de serviço;
- PAREDES: revestidas de azulejos cerâmicos até o teto na cozinha, banheiros e área de serviço; massa corrida e pintura látex nos demais;
- FORROS: de massa corrida e pintura látex;
- ESQUADRIAS: portas de madeira; caixilhos de alumínio;
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS: aparentemente de padrão adequado, e em bom estado de funcionamento;

Acha-se lançado na Prefeitura de S. Paulo sob contribuinte nº 069.164.0402-7, com os seguintes valores venais:

- Base de Cálculo do IPTU/2011: R\$ 66.006,00
- Valor Venal de Referência (ITBI): R\$ 93.234,00 (para 26/09/2011)

Luis Alberto Monteiro de Sá

4. AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

4.1. CRITÉRIO ADOTADO

O valor do imóvel será determinado com a utilização do método comparativo direto, conforme preconiza a norma NBR 14.653: Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT, bem como a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP- 2005", fundamentado em pesquisa de valores praticados em imóveis das imediações, e que apresentam alguma similaridade com o avaliando, conforme descrito no ANEXO 1.

Para o desenvolvimento do método comparativo, procurou-se junto ao mercado imobiliário da região, elementos comparativos constituídos de unidades em edifícios de apartamentos, que apresentam alguma similaridade com o imóvel avaliando.

Estes valores pesquisados devem ser tratados para que, após a homogeneização, seja possível fazer a devida comparação com o imóvel avaliando.

Para tanto, é necessária a aplicação de alguns fatores para a homogeneização dos valores unitários, tais como:

- Fator de Oferta (FO):

Para a homogeneização dos elementos ofertados, sobre o valor da oferta aplica-se, o fator de **0,9**, para a compensação da elasticidade dos valores anunciados.

- Fator Pavimento (FPav):

Deve-se considerar o pavimento onde a unidade está situada, cujos índices constam na tabela abaixo.

Considerando-se que o imóvel avaliando situa-se no 7º pavimento, o FATOR DE PAVIMENTO (FPav) a ser aplicado nos elementos pesquisados será:

Luiz

Pavimento	Índice	Fator (FPav)
Térreo, 1º e 2º	1,00	1,11
3º ao 5º	1,05	1,06
6º ao 10º	1,11	1,00
11º ao 14º	1,15	0,97
15º ou superior	1,19	0,93

Para o imóvel avaliando, FPav = 1,00

- Fator de Vagas de Garagem (GAR):

Não há que se aplicar qualquer fator para correção do número de vagas de garagem, pois todos os elementos pesquisados possuem 1 (uma) vaga.

Os demais fatores de homogeneização devem ser aplicados sobre cada um dos componentes do valor do imóvel. O valor total das unidades (avalianda e pesquisadas) é composto pelo valor da quota de terreno e o custo da edificação.

É preciso então determinar o peso de cada um destes componentes (terreno e construção) no valor total do imóvel.

Para o imóvel avaliando, a quota do terreno será dada pela relação:

$qt = vut / Ca$, onde:

qt = valor unitário da quota de terreno (R\$/m²)

vut = valor unitário do terreno, que no caso foi estimado na ordem de R\$ 4.500,00/m² (apenas para efeito de cálculo do valor da quota de terreno);

Ca = Coeficiente de aproveitamento real

Ca = Área total construída da unidade / Área da fração ideal de terreno

Área do Terreno = 855,00 m² de acordo com o lançamento do IPTU;

Área da fração ideal do terreno = 16,6900 m²

Ca = 89,85 m² / 16,69 m² = 5,38

Assinatura

Assim, $qt = R\$ 4.500,00 / 5,38$

$qt = R\$ 835,89 / m^2$

A quota da construção corresponde ao custo unitário da edificação do imóvel avaliando, e será dado por:

$qc = vuc \times Foc$, onde:

qc = valor unitário da quota de construção (R\$/m²)

$vuc = CUB \times$ fator de padrão

$CUB =$ Custo Unitário Básico de construção = R\$ 954,26 / m², conforme divulgado pelo SINDUSCON, R8-N válido para Outubro/2011.

fator padrão = 1,926 (apartamento padrão médio – com elevador, conforme tabela do IBAPE)

$Foc =$ coeficiente de obsolescimento, conforme tabela de depreciação pelo critério de Ross-Heidecke

- idade: 37 anos, ou 62% da vida referencial
- estado: regular (c)
- $kd = 0,489$

$$Foc = 0,20 + 0,489 \times 0,80 = 0,591$$

Assim, $qc = R\$ 954,26/m^2 \times 1,926 \times 0,591$

$qc = R\$ 1.086,20 / m^2$

As parcelas de cada um destes componentes (terreno e construção) no valor total da unidade, será assim distribuída:

- Parcela de terreno:
- $pt = qt / (qt + qc) = 835,89 / (835,89 + 1.086,20) = 0,43 = 43\%$
- Parcela de construção:
- $pc = qc / (qt + qc) = 1.086,20 / (835,89 + 1.086,20) = 0,57 = 57\%$

Luiz

Os demais fatores de homogeneização são então descritos a seguir:

- Fator de Transposição (FT):

Leva em conta a localização do imóvel, de acordo com os índices fiscais, equivalentes ao valor unitário (por m²) de terreno, constantes da Planta Genérica de Valores, válidos para 2010, aprovada pela Lei 15.044 de 03/12/2009.

Para o móvel avaliando, temos:

Setor: **069** Quadra: **164** - Rua Garção Tinoco: **IFo = 836,00**

O Fator de Transposição será aplicado sobre a parcela do terreno, e é dado pela expressão:

$$FT = \frac{836,00}{\text{Índice Fiscal/2010 do imóvel pesquisado}}$$

- Fator de Padrão Construtivo (FPad):

Serão adotados os índices previstos no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE/SP, versão 2002.

Como o imóvel avaliando é classificado como padrão médio (com elevador), com índice $fp_o = 1,926$ o FATOR PADRÃO (FPad), a ser aplicado sobre a parcela da construção será dado por:

$$FPad = fp_o / fp_n = 1,926 / fp_n$$

Padrão Construtivo	Índice (fp _n)
Médio sem elevador	1,746
Médio com elevador	1,926
Superior sem elevador	2,226
Superior com elevador	2,406
Fino	3,066

Assinatura

- Fator de Estado de Conservação:

Este fator leva em conta o coeficiente de depreciação calculado pelo critério de Ross-Heidecke (Kd).

Para o imóvel avaliando, este coeficiente será:

- padrão:	apartamento médio com elevador		
- vida útil:	60 anos	valor residual:	R = 20%
- idade:	37 anos	% vida:	62%
- estado conserv.:	regular (c)	deprec. =	2,52%
- K = 0,502		Kd₀ = 0,489	

A homogeneização dos valores pesquisados será feita pelas expressões abaixo:

$$v_0 = \frac{VO \times FO \times FH}{AU_n}$$

sendo que:

$$FH = \left[\frac{FPav + (pt \times FT) + (pc \times FPad_0 \times Kd_0) - 1}{FPad_n \times Kd_n} \right]$$

Onde:

v_0 = valor unitário homogeneizado (R\$ / m² AU)

VO = Valor da Oferta (R\$)

FO = Fator de Oferta

AU_n = Área útil do imóvel pesquisado

FH = Fator de Homogeneização

FPav = Fator de pavimento

pt = parcela do terreno no valor unitário = 43%

pc = parcela da construção no valor unitário = 57%

FT = Fator de Transposição

FPad₀ = Fator padrão construt. do avaliando = 1,926

FPad_n = Fator padrão construt. do imóvel pesquisado

Kd₀ = Coeficiente de depreciação (Ross-Heidecke) do avaliando = 0,489

Kd_n = Coeficiente de depreciação (Ross-Heidecke) do imóvel pesquisado

Luís Alberto Monteiro de Sá

4.2. VALOR DO IMÓVEL

De acordo com pesquisa feita, demonstrada no ANEXO 1 e homogeneizada pela aplicação dos fatores acima descritos, e considerando-se as condições físicas do imóvel em questão e seus respectivos fatores, seu valor para venda a vista será determinado conforme abaixo:

- Valor Unitário: $q = \text{R\$ } 4.194,55 / \text{m}^2$ de área útil

- Área Útil: $AU = 58,64 \text{ m}^2$

- Valor do Imóvel: $VI = q \times AU$

$VI = \text{R\$ } 245.968,00$

Ou em números "redondos":

$VI = \text{R\$ } 246.000,00$

(duzentos e quarenta e seis mil reais)

5. **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Demonstração dos graus de fundamentação e precisão da avaliação, nos termos dos itens 9.2.2 e 9.2.3 da norma NBR 14653 – Parte 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos:

5.1. **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

CRITÉRIOS DE ENQUADRAMENTO:	GRAUS		
	III	II	I
Pontuação (cada exigência):	2 x 3 = 6 pontos	2 x 2 = 4 pontos	0 x 1 = 0 pontos
TOTAL DE PONTOS:		10 PONTOS	
Pontuação mínima:	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2, e 4 no Grau II, e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

A fundamentação deste trabalho atingiu **GRAU II**.

Luís Alberto Monteiro de Sá

5.2. GRAU DE PRECISÃO

Elemento Local	Nº	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra	Desvios	Quadrados dos Desvios
Rua Garção Tinoco, 60	1	3.530,01	3.530,01	3.530,01		
Rua Garção Tinoco, 60 - apº 15	2	3.922,24	4.304,34	4.304,34	(664,53)	441.604,27
Rua Garção Tinoco, 60 apº 26	3	3.751,71	4.117,20	4.117,20	109,79	12.054,72
Rua Conselheiro Saravia, 435	4	3.813,56	3.852,73	3.852,73	(77,35)	5.983,22
Rua Paulo Gonçalves, 283	5	6.000,00	4.593,89	4.593,89	(141,82)	116.839,49
Rua Carlos Escobar, 207	6	4.583,33	4.741,75	4.741,75	399,34	159.471,56
Rua Aluisio Azevedo, 297	7	2.394,50	2.607,50	4.741,75	547,20	299.427,28
Rua Heliadora, 184	8	5.776,12	4.399,96	FALSO		
Rua Copacabana, 511	9	4.411,48	3.989,56	4.399,96	205,41	42.194,87
Rua Jair Moraes, 55	10	4.336,36	5.054,54	3.989,56	(204,99)	42.019,70
Rua Piracema, 66	11	3.661,02	4.013,69	5.054,54	859,99	739.587,39
Rua Ana Benvenida de Andrade, 115	12	3.698,63	3.542,36	4.013,69	(180,86)	32.709,55
				3.542,36	(652,19)	425.354,07

MÉDIA: 4.194,55

2.317.246,11

Desvio Padrão (S): 481,38

n = 11

n-1 = 10

N.C. = 80%

t Student: t = 1,415

Limite superior = 4.399,92

Limite inferior = 3.989,17

Intervalo = 410,75

Amplitude = 9,79%

GRAU DE PRECISÃO = III

(Item 9.2.3. NBR 14653 - 2)

A precisão deste trabalho alcançou o Grau II, de acordo com o item 9.2.3. da norma NBR 14.653-2 da ABNT.

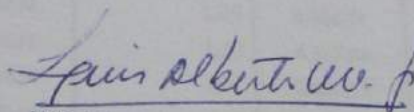
Assinatura

6. CONCLUSÃO

O valor encontrado de R\$ 246.000,00 (duzentos e quarenta e seis mil reais) corresponde ao valor de mercado para venda a vista do imóvel em referência, nesta data, considerando-se o mesmo livre de quaisquer ônus ou encargos que possam alterar seu valor.

Contém o presente trabalho 18 (dezoito) folhas impressas, além de anexos com pesquisa imobiliária (ANEXO 1 com 13 folhas) e relatório fotográfico (ANEXO 2 com 10 folhas), todas rubricadas e esta assinada.

São Paulo, 07 de novembro de 2011



LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

ANEXO 1 Pesquisa de Valores Unitários e Homogeneização

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

Proc.: 311 VC - 2003.066936-0
 Local: RUA GARÇÃO TINOCO, 60 ap° 76
 Setor: 069 Quadra: 164

319

SITUAÇÃO PARADIGMA e/ou PARÂMETROS DO AVALIANDO

Zona: ST - ZM-3b/04
 Índice Fiscal/2010: 836,00

Pavimento	Padrão	Apartamento Médio c/ Elev	Fpad o	pt	pc
7	1.3.5		1,926	43,00%	57,00%
Vida Residual:	20%				
Idade	37 anos	Vida Útil:	60		
Estado cons:	c Regular	% Vida:	62%		
		Deprec (%):	2.520%		
				K =	0,502
				Kd o =	0,489

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

De Oferta	FO
Oferta	0,90
Negócio Realiz.	1,00

Vaga garagem	
n°	1
valor R\$	35.000,00

Transposição	
FT = IFo / Ifn	

Pavimento	FPav
Térreo ao 2º	1,11
3º ao 5º	1,06
6º ao 10º	1,00
11º ao 14º	0,97
15º ou superior	0,93

TABELA RESUMO DOS UNITÁRIOS

Elemento	Endereço	Unitário de Partida	Fator de Homog. (FH)	Unitário Final	Resultado final da pesquisa: Verificação da amostra
1	Rua Garção Tinoco, 60	3.530,01	1,00	3.530,01	3.530,01
2	Rua Garção Tinoco, 60 - ap° 15	3.922,24	1,10	4.304,34	4.304,34
3	Rua Garção Tinoco, 60 ap° 26	3.751,71	1,10	4.117,20	4.117,20
4	Rua Conselheiro Saraiva, 435	3.813,56	1,01	3.852,73	3.852,73
5	Rua Paulo Gonçalves, 283	6.000,00	0,77	4.593,89	4.593,89
6	Rua Carlos Escobar, 207	4.583,33	1,03	4.741,75	4.741,75
7	Rua Aluisio Azevedo, 297	2.394,50	1,09	2.607,50	FALSO
8	Rua Heliodora, 184	5.776,12	0,76	4.399,96	4.399,96
9	Rua Copacabana, 511	4.411,48	0,90	3.989,56	3.989,56
10	Rua Jair Moraes, 55	4.336,36	1,17	5.054,54	5.054,54
11	Rua Piracema, 66	3.661,02	1,10	4.013,69	4.013,69
12	Rua Ana Benvinda de Andrade, 115	3.698,63	0,96	3.542,36	3.542,36

Resultado preliminar pesquisa: Média aritmética 4.156,58 4.062,29

Limites: (+/- 30%) Superior = 5.280,98 Inferior = 2.843,60

Resultado final após saneamento da pesquisa

Eliminando-se os elementos fora dos limites superior e inferior, a MÉDIA SANEADA será: 4.194,55

q = R\$ 4.194,55 / m² A.U.

Assinatura

ELEMENTO 1

LOCAL
Endereço: **Rua Garção Tinoco, 60**

Sector: 069 Quadra 164

Vir. Venal/10: 836,00
FT: 1,00

DESCRIÇÃO
ED: ICARAI
2 dormit., 1 vaga

DADOS FÍSICOS

Área Útil: 58,64 m²

Pavim^{to}: 1.3.5 Apartamento Médio c/ El.

Vida Residual: 20% Vagas Gar.: 1 R\$
Idade: 37 anos FPav: 1,00
Estado cons: c Regular FPad: 1,926

Vida Útil: 60
% Vida: 62%
Deprec (%): 2,520% K = 0,502
Kd = 0,489

OFERTA

Valor (R\$): 230.000,00 Tipo Oferta

Fonte: Proprietária fone: verenagodoy@gmail.com F.O.: 0,90

Contacto: Verena Godoy Data set/11 Índice Atualiz. 1,0000

Observ.: **HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de Partida: $v0 = (VO+GAR) \times FO / AU = R\$ 3.530,01 / m^2$ de Área Útil

Fator de Homogeneização: $FH = [(pt \times FT) + (pc \times FPad \times Kd \times o / FPad \times n \times Kd \times n) + FPav - 1]$

FH = 1,00

$vu = R\$ 3.530,01 / m^2$ de Área Útil



Verena Godoy

ANEXO 2:

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

330



Rua Garção Tinoco, com o Edifício Icarai à esquerda.



Rua Garção Tinoco, vista da Rua Nunes Garcia, com o Edifício Icarai à direita.

Lucas B

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

333



Fachada do Edifício Icarai



Entrada do Edifício Icarai

Handwritten signature



Entrada do Edifício Icarai



Pátio dos fundos

Handwritten signature

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

335



Corredor lateral



Fachada de fundos e lateral

Monteiro de Sá



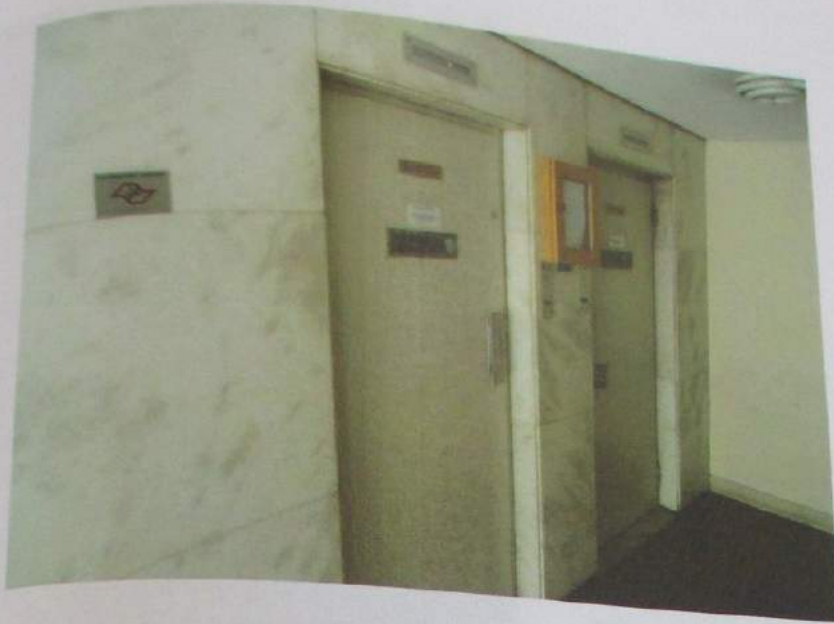
Hall social térreo



Hall de entrada

Handwritten signature

334



Hall das elevadores



Sala

Handwritten signature

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SA

35%



Sala



Dormitório 1

Alcova

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

339



Dormitório 2



Luiz

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

340



Cozinha



314 VC - 2003.066936-0

Alameda Casa Branca, 1177 / 9-B - São Paulo / SP - CEP 01408-001 - fone: (011) 9984-5958

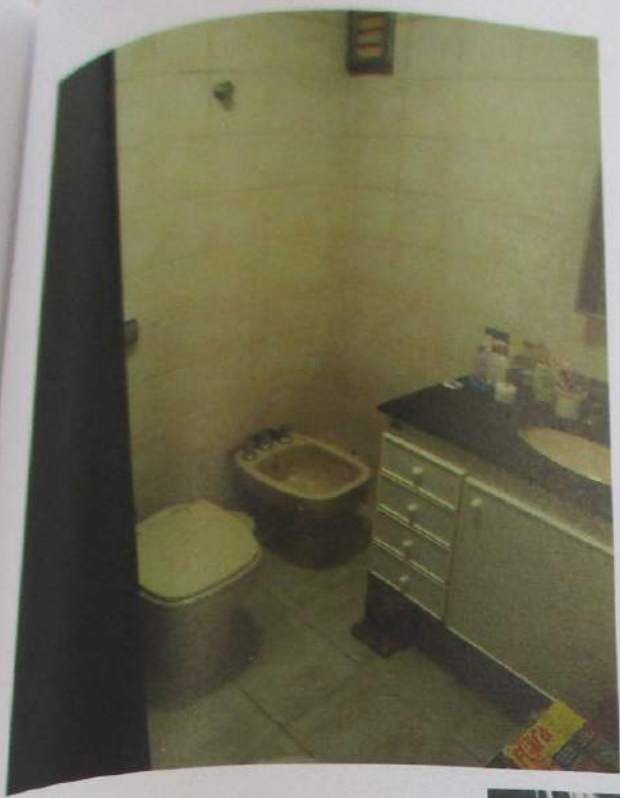
e-mail: lual_2005@hotmail.com

ANEXO 2 pag. 9

Lucas

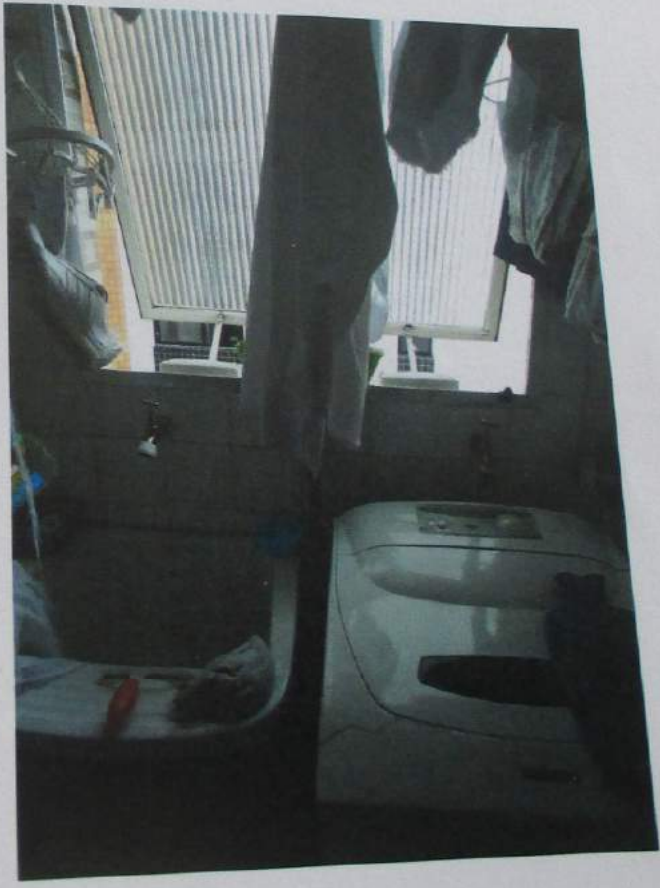
LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

312



Banheiro

Área de serviço



Cálculos Financeiros

Atualização monetária
Cálculos de juros
Planilha de débitos
Planilha de reajuste de aluguéis e valores
Planilha comparativa de reajustes

Cálculos Judiciais

Planilha de débitos judiciais
Planilha de desapropriações

Financiamento

Série de pagamentos
Planilha-Sistemas PRICE e SAC
Habitacional CEF (Price/SAC/SACRE)

[Voltar](#) | [Versão para Impressão](#) | [Salvar Planilha](#) | [Layout Vertical](#)

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: março/2016
Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)
Acréscimo de 0,00% referente a multa.
Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATORIOS	JUROS MORATORIOS	MULTA	TOTAL
1		01/11/2011	246.000,00	337.672,60	0,00% a.m.	0,00% a.m.	0,00	0,00 337.672,60
Sub-Total								R\$ 337.672,60
TOTAL GERAL								R\$ 337.672,60

Feirão de Fábrica Renault



ofertas.renault.com.br

Lote especial. Preços extraordinários. Confira.



FAST SHOP | 09 a 16 de Março | #Consumidor | ANTECIPAMOS! | 30% OFF em até 12x | Clique e confira >

Publicidade



Ofertonas do Pinguim | #vamosjunto | Descontos de até 70% | Confira

[Quem somos](#) | [Contato](#) | [Termos de Uso](#)

Nossos serviços são públicos e gratuitos.

Esclarecemos que nossos recursos se destinam a auxiliar o usuário na elaboração dos diversos cálculos aqui disponibilizados, que não devem prescindir de um profissional capacitado.

Apesar dos cuidados na coleta e manuseio, o DrCalc.net não se responsabiliza pelas informações e cálculos aqui disponibilizados, eximindo-se de quaisquer perdas, danos (direitos, indiretos ou incidentais), custos e lucros.

DrCalc.net / DrCalc.net.br - Todos os direitos reservados