



Olga Ramirez Llopis  
engenheira civil - Crea 060113.7793/D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 37ª. VARA CIVEL  
FORUM CENTRAL.

"Manifestem-se as partes sobre o laudo no prazo de 15 dias, nos termos do art. 477, § 1º, do CFC."

S.P., 18/05/2016

Juliana Amato Marzagão  
Juíza de Direito

Processo nº 0564987-82.2000.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da Ação de EXECUÇÃO requerida por BANCO ITAU S/A contra EROTIDES MINEIRO DOS SANTOS E OUTROS, vêm apresentar à V.Exa., mui respeitosamente, suas conclusões, expressas no presente Laudo, após ter realizado vistoria "in loco" no apartamento nº13 objeto da ação, tendo obtido o valor de R\$ 290.000,00, conforme pesquisas de mercado.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 18 de Maio de 2016.

Av. Irai nº 79 - conj. 23  
Tel: 30793133 llopis@uol.com.br  
CEP: 04516-012

**ROTEIRO**

**CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.**

1. Objetivo do Trabalho.

**CAPÍTULO II - HISTORIA.**

1. Do Local.

2. Do Imóvel

2.1. Do Terreno.

2.2. Da Construção.

2.2.1 Do Prédio.

2.2.2. Do apartamento nº13

**CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES**

1. Generalidades.

1.1. Métodos Involutivo.

1.1.1. Método Básico da Renda.

1.2. Métodos Evolutivo.

1.2.1. Método Comparativo.

**CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.**

1. Aplicação da Metodologia.

1.1. Método Comparativo.

1.1.1. Capital Imóvel.

**CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.**

**CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.**

*Handwritten signature*

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. OBJETIVO DO TRABALHO.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o apartamento nº13 localizado na Avenida Professor Carini nº69, situado no Ed. Pinheiros, contribuinte nº116.157.0091-8, com direito a uma vaga de garagem, objeto da matrícula nº 118259 do 9º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, face à Ação de **SUMÁRIO** requerida por BANCO ITÁU S/A contra EROTIDES MINEIRO DOS SANTOS E OUTROS que corre perante a 39ª Vara Cível, Fórum Central, processo nº 0564987-82.2000.

Call



## CAPÍTULO II -VISTORIA.

### 1. Do Local.

A Avenida Professor Carini inicia junto a Av. Trumain, bairro da Vila Formosa.

O acesso à região da Vila Formosa é pela Radial Leste ou Av. João XXIII, as quais interligam a região do Cemitério Municipal da Vila Formosa a outros bairros da zona oeste.

Av. Aricanduva.

Av. Dr. Melo Freire.

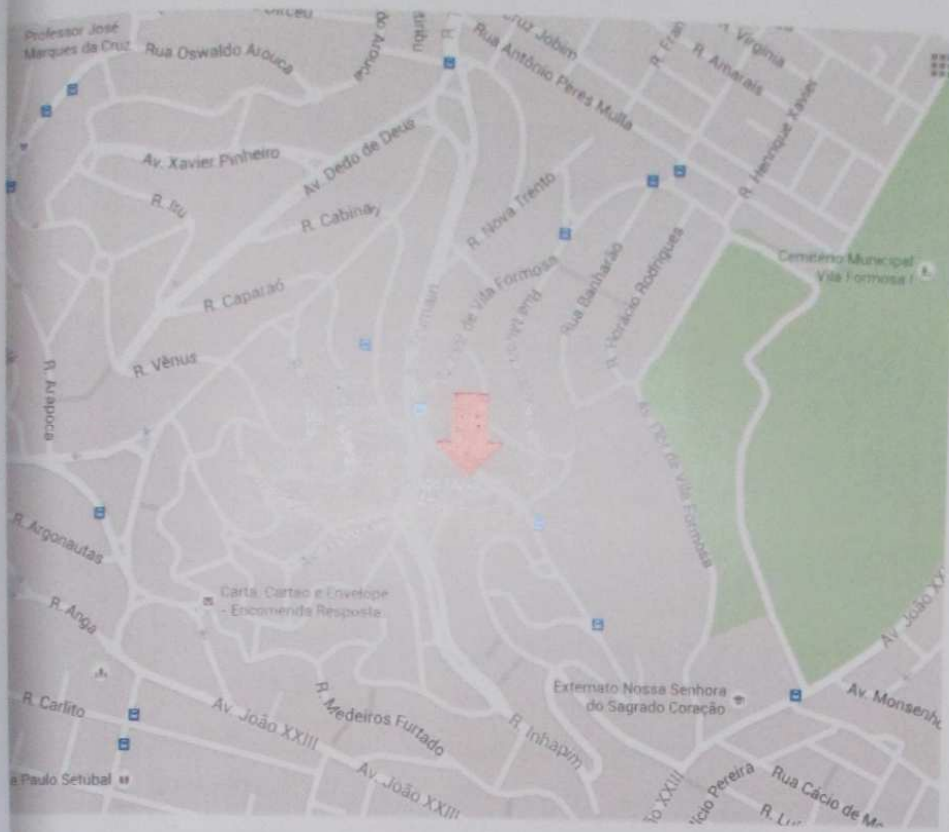
Av. Dr. Salim Farah Maluf.

Av. Conselheiro Carrão.

Av. Trumain.

A Av. Flor da Vila Formosa interliga pela Av. Conselheiro Carrão para acesso à Av. Dr. Melo Freire, onde está localizada a estação de metrô Vila Carrão.

No mapa adiante temos a localização do imóvel objeto da ação.



**MAPA LOCALIZAÇÃO RUA PROFESSOR CARINI – ED. PINHEIROS**

**PROXIMIDADE AV. JOÃO XX III E CEMITÉRIO VILA FORMOSA**

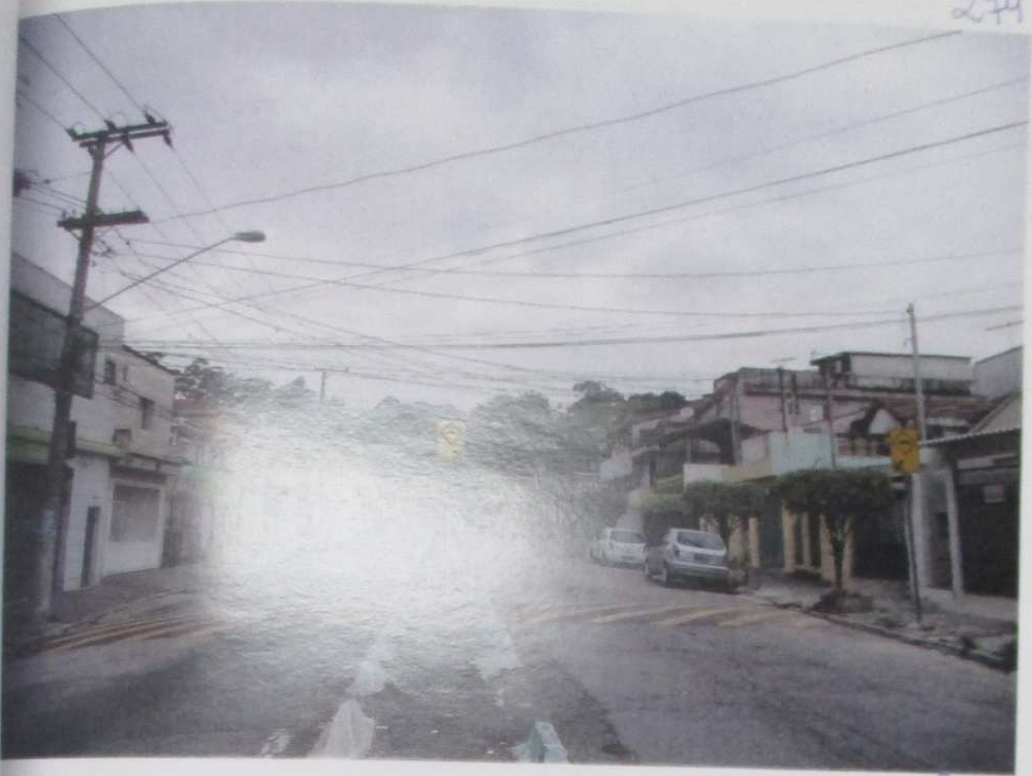
*Handwritten signature and the number 3.*



Da diligência na região constatou-se que os principais melhoramentos são:

Rede água	( x )
Rede de esgoto	( x )
Rede telefônica	( x )
Rede de gás	( )
Rede de energia elétrica	( x )
Iluminação pública	( x )
Coleta de lixo	( x )
Guias	( x )
Sarjetas	( x )
Drenagem	( x )
Pavimentação Asfáltica	( x )
Passeios	( x )
Ônibus urbanos	( x )
Estação de metrô	( x )
Estação de Trem Urbano	( )

294



295



296



276

## 2. DO IMÓVEL.

### 2.1. DO TERRENO.

Segundo dados extraídos da matrícula nº 118259, o apartamento nº 13 possui a cota ideal de 4,802% que corresponde a 50,70912m<sup>2</sup>.

Destaca-se que a frente do lote é superior à frente de referência para a zona em questão.

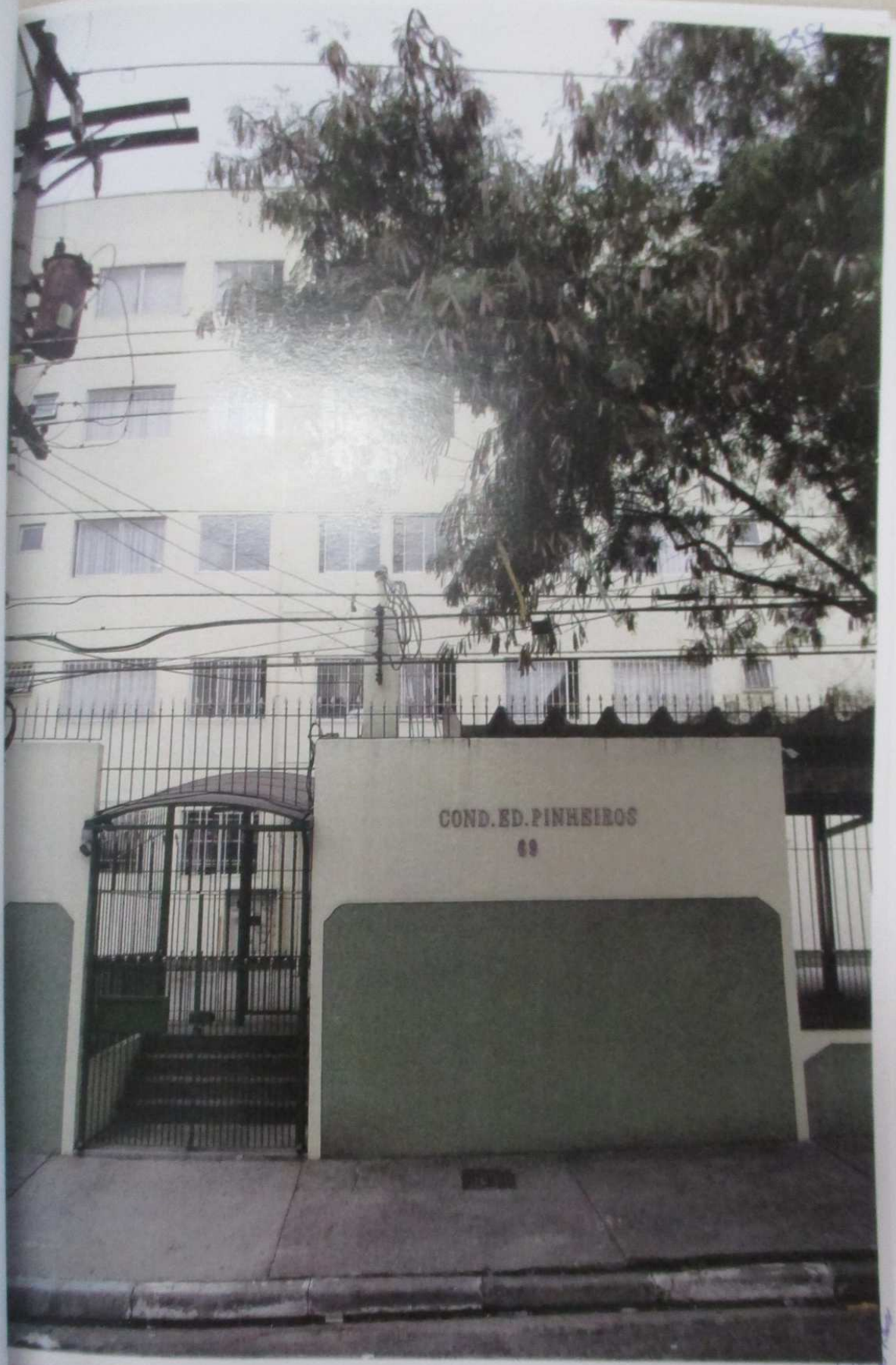
### 2.2. DA CONSTRUÇÃO.

De acordo com a vistoria "In loco" o nível do pavimento térreo foi projetado acima do nível do logradouro público, elevado aproximadamente em 1,00 metro com sete pavimentos.

No recuo frontal foram projetadas vagas para estacionamento e entrada para o hall.

276





COND. ED. PINHEIROS  
69



279





cond  
a

A entrada para a rampa de acesso ao nível do térreo é através de portão automático com o controle de funcionário da portaria.

O bloco de apartamentos possui quatro unidades no pavimento-tipo.

#### 2.2.1. DO PRÉDIO.

O prédio de apartamentos para fins residenciais foi incorporado com recuos frontal, fundos e laterais com portaria na entrada do portão para visitantes.

Segundo vistoria no prédio, a composição é a seguinte:

- PAVIMENTO TERREO vagas de garagem, portaria, hall dos elevadores de serviço e social.
- PAVIMENTOS-TIPO: cinco andares .

*WLP*



2.2.1.1. DO PAVIMENTO TÉRREO.

O hall de entrada para acesso aos elevadores e saída para a garagem do pavimento térreo possui as seguintes características:

Piso em ladrilho cerâmico.

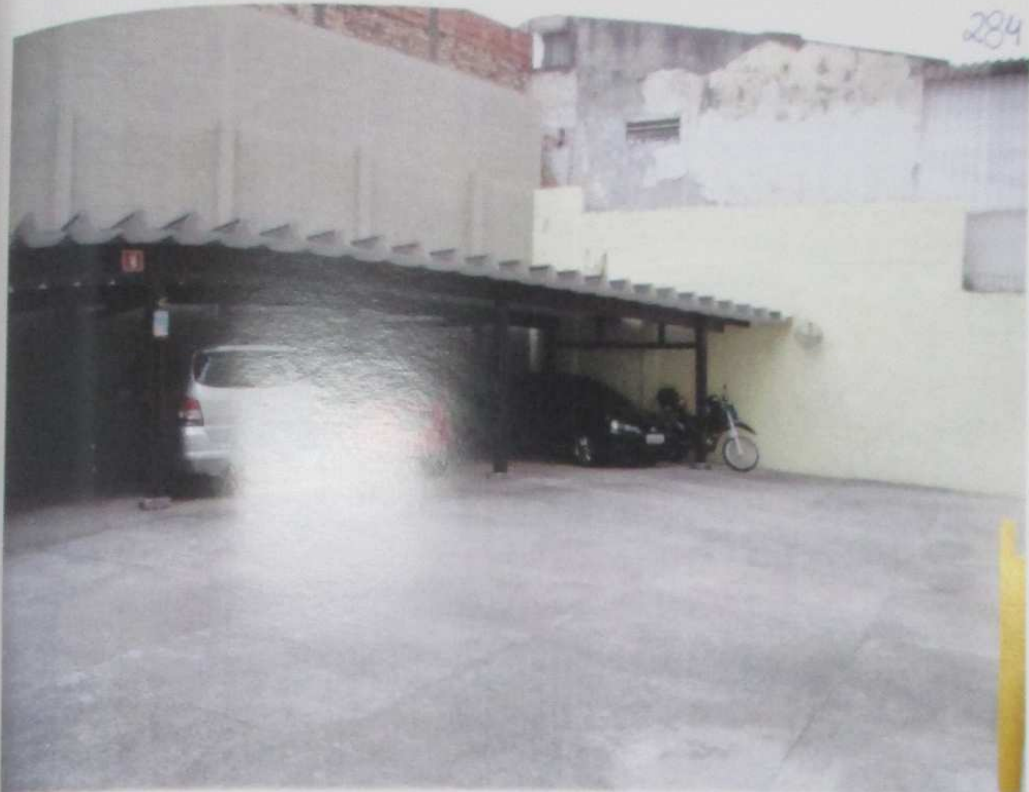
Paredes em massa fina e pintura em latéx.

As áreas externas em piso cimentado sem revestimento cerâmico.

Dessa forma, o padrão construtivo em "APARTAMENTO MÉDIO" deve ser correlato às características das áreas comuns e áreas privativas.

As 20 vagas estão distribuídas no pavimento térreo.

284



285



WHP  
12



2.2.1.3. DO PAVIMENTO-TIPO.

O apartamento nº13 situado no 1º andar do Ed. Pinheiros foi vistoriado pela perita com acompanhamento do porteiro Sr. Reginaldo que comunicou a locatária como previamente agendado.

Da vistoria realizada "in loco", foi possível registrar o bom estado de conservação e a substituição do piso original por revestimento em carpete de madeira.

A composição do apartamento é a seguinte:

- |                            |
|----------------------------|
| - Sala estar e jantar.     |
| - Cozinha.                 |
| - Dois dormitórios.        |
| - Banheiro social.         |
| - Hall circulação serviço. |
| - Área de serviço.         |



287



288

Level 14



Segundo verificação "in loco" o revestimento do piso em carpete da e dos dois dormitórios apresentam indícios de terem sido substituídos recentemente, e em bom estado de conservação.

#### **SALAS**

Piso em revestimento de carpete de madeira.

Paredes em massa fina e pintura em latéx.

Janela em esquadria de alumínio tipo correr.

#### **COZINHA**

Piso ladrilho cerâmico.

Parede azulejo até o teto.

Vitraux esquadria de alumínio.

#### **ÁREA DE SERVIÇO.**

Piso ladrilho cerâmico.

Parede azulejo até o teto.



290

293



294  
16



---

### **BANHEIRO**

Piso em ladrilho cerâmico.

Parede azulejo até o teto.

Vitraux em esquadria de alumínio.

### **DORMITÓRIOS**

Piso em revestimento de carpete de madeira.

Parede massa fina com pintura látex.

Janela esquadria alumínio.

Segue adiante ilustrações dos ambientes do apartamento avaliando em bom estado de conservação.











## CAPITULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.

### 1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, calculo do valor locativo o método adiante:

### 2. Método comparativo direto de dados de mercado.

#### 2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

#### 2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

### **2.3 Tratamento científico.**

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos devidamente explícitos e testada para maior confirmação dos valores.

### **2.4 Método Involutivo.**

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados



obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

### **2.5 Método evolutivo.**

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

## **3. Método para identificar o custo de um imóvel.**

### **3.1 Método da quantificação do custo**

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

### **3.2 Método comparativo direto do custo**

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.



## CAPÍTULO IV- AVALIAÇÃO.

### 1. Aplicação da Metodologia.

Diante da análise procedida no Capítulo III – Métodos de Avaliações, foram promovidas diligências no quadrilátero do setor 116 e 055, vias que interligam a Av. Professor Carini.

### 1.2. Método da Renda.

#### 1.2.1. Capital Terreno.

O capital terreno será determinado com base nas Normas de Avaliações vigentes e considerando-se que está situado na 5ª zona, conforme classificação do IBAPE – anexo nº01.

O valor do terreno correspondente ao imóvel em apreço será calculado com base na expressão I:

$$V = S \times Q \times F \times F$$
$$t \quad t \quad mft \quad t \quad P$$

Onde:

S = área de terreno;  
t

Q = valor unitário;  
mft

F = coeficiente testada;  
t

F = coeficiente profundidade.  
P

C = Coeficiente de esquina ou duas frentes.  
e

**VALOR UNITÁRIO (Qmf t)**

O valor unitário foi obtido através de pesquisa de mercado de terreno constante dos anexos nº01 e 02 deste laudo.

$$Q = 2.216,75 / m^2$$

MF t

**COEFICIENTE DE TESTADA.**

A testada efetiva do lote é de 40,00 ou seja superior inferior aos limites da testada de referencia para 3ª Zona ( 10,00 metros).

Portanto no presente caso temos:

$$F = 1,1892$$

t

Substituindo-se na expressão abaixo, temos:

$$V = 50,70912m^2 \times R\$ 2.216,75 \times 1,1892$$

T

$$V = R\$ 133.677,31$$

T



1.1.2. CAPITAL CONSTRUÇÃO.

A área construída total de 100,26692m<sup>2</sup>, incluindo a vaga para garagem foi extraída da cópia da certidão da matrícula nº 118.259 do 9º Cartório de Registro de Imóveis, a qual apresenta a seguinte descrição:

“APARTAMENTO Nº 13, NO 1º ANDAR, DO EDIFÍCIO PINHEIROS, SITUADO NA AV. PROFESSOR CARNI Nº69, VILA FORMOSA, CONTENDO A ÁREA PRIVATIVA DE 54,37562M<sup>2</sup>, UMA ÁREA COMUM DE 45,8913M<sup>2</sup>, SENDO 6,42880M<sup>2</sup> DE ÁREA COMUM COBERTA E 38,46250M<sup>2</sup> DE ÁREA COMUM EQUIVALENTE, TOTALIZANDO UMA ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 100,26692M<sup>2</sup> ..INCLUIDO O DIREITO DE USO DE UMA VAGA OU ESPAÇO DESCOBERTO NAS GARAGEM EM LOCAL INDETERMINADO..”

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP  
Francisco Raymundo - Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

118.259

01

São Paulo, 16 de novembro de 1988

**IMÓVEL:** Apartamento numero 13, no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO PINHEIROS, situado na Avenida Prof. Carini - nº 69, no 46º SUBDISTRITO-VILA FORMOSA, contendo a -- área privativa de 54,37562m², uma área comum de -- 45,89130m², sendo 6,42880m² de área comum coberta e 39,46250m² de área comum equivalente, totalizando uma área total construída de 100,26692m², já estando incluído nestes cálculos o direito ao uso de uma vaga -- ou espaço descoberto nas garagens em local indeterminado, sujeito a manobrista a critério dos condôminos -- cabendo-lhe no terreno uma cota ideal de 4,802% ou -- 50,70912m².

**PROPRIETÁRIO:** M.N. CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA com sede nesta Capital na rua Serra do Japi nº 920, inscrito no CGC-MF nº 47.140.330/0001-46.

**R. ANTERIOR:** R.1/104.900 e R.5/5095 do 9º RI (Matr.104.901).

**C. CONTRIBUINTE:** 116.157.0091-8 - 116.157.0074-8.

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial

R.1/118.259:- Em 16 de novembro de 1.988,

Por instrumento particular datado de 28 de outubro de 1988, com força de escritura pública, a proprietária já qualificada, VENDEU a EROTIDES MINEIRO DOS SANTOS, mecânico e sua mulher MARIA AFONSA DOS SANTOS, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da lei 6515/77, RG. nºs 3.339.569-SP e -- 15.696.877-SP, respectivamente, inscritos no CPF sob número -- 330.961.208-20 e WAGNER MINEIRO DOS SANTOS, brasileiro, anadista de custos, solteiro, maior, RG-7.737.530-SP e CPF- nº -- 034.261.958-60, todos domiciliados e residentes nesta Capital na rua Basílio de Magalhães nº 80, o imóvel desta matrícula -- pelo valor de Cz\$ 14.831.950,00, tendo a vendedora apresentado a Certidão Negativa de Débito-CND do IAPAS, sob o nº -- 156.726, série B expedida em 16.08. 1988, pela Região Fiscal do Tatuapé, desta Capital, arquivada neste Cartório.

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial

-CONTINUA NO VERSO-



A área construída de total de 100,26692m<sup>2</sup> e classifica-se segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbano do IBAPE, como "APARTAMENTO MÉDIO"

APARTAMENTO MÉDIO R -8N x COEFICIENTE

$$R\$ 1.232,67 \times 1,692$$

$$Q_{mfc} = R\$ 2.085,68$$

O capital construção resulta da expressão II:

$$V = S_c \times Q_c \times M_{fc} \times F_{oc}$$

Onde:

$$S_c = 100,26692 \text{ metros quadrados}$$

$$Q_c = R\$ 2.085,68$$

M<sub>fc</sub>

F<sub>oc</sub> = fator de adequação ao obsolescimento.

#### FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO (FOC)

A TABELA 2 – Estado de Conservação, divulgada pela CAJUFA – Centro de Apoio Aos Juizes das Varas da Fazenda Pública e IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo é calculada com base na correlação em I<sub>e</sub> – Idade aparente do imóvel e I<sub>r</sub> – Idade referencial em relação ao estado de conservação.

WPC

A idade referencial -le - provém da TABELA 1 - adiante indicada a qual gera percentuais que são a base da tabela 2.

TABELA 1

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial "Ir" - (anos)	Valor Residual - "R" - (%)	
Residencial	Barraco	Rústico	5	0	
		Simples	10	0	
	Casa	Rústico	60	20	
		Proletário	60	20	
		Econômico	70	20	
		Simples	70	20	
		Médio	70	20	
		Superior	70	20	
		Fino	60	20	
		Luxo	60	20	
		Apartamento	Econômico	60	20
			Simples	60	20
	Médio		60	20	
	Superior		60	20	
	Fino		50	20	
	Luxo		50	20	
Comercial	Escritório	Econômico	70	20	
		Simples	70	20	
		Médio	60	20	
		Superior	60	20	
		Fino	50	20	
		Luxo	50	20	
	Galpões	Rústico	60	20	
		Simples	60	20	
		Médio	80	20	
		Superior	80	20	
	Coberturas	Rústico	20	10	
		Simples	20	10	
		Superior	30	10	

O estado de conservação da edificação é demonstrado no QUADRO A dividido em grupos de A, B, C, D, E, F, G e H e I deve ser classificado segundo a graduação que consta no quadro, para se obter a depreciação pelo obsoleto e ao estado de conservação de acordo com formula adiante:

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K x (I - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

*Coste*



K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2

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

A Tabela 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

Ie/ Ir *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,721	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

*Handwritten mark*

52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,271	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,522	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

A construção em apreço possui idade aparente de 25 anos e grupo c com coeficiente de conservação de acordo com TABELA 1 e 2 de :

$$Foc: 0,20 + 0,683x(1,00 - 0,20) =$$

$$F= 0,7464$$

Substituindo-se os dados obtidos do temos:

$$V = 100,26692 \text{ m}^2 \times R\$ 2.085,68/\text{m}^2 \times 0,7464$$

c

$$V = R\$ 156.090,68$$

C

Luiza



1.1.3 CAPITAL IMÓVEL

O valor do capital imóvel resulta da soma das parcelas do capital terreno e construção:

Capital terreno.....	R\$ 133.677,31
Capital construção.....	R\$ 156.090,68
CAPITAL IMÓVEL .....	R\$ 289.767,99
Arredondando-se	
Capital Imóvel.....	R\$ 290.000,00

( maio/2016)

*Handwritten signature*

1.1.3 CAPITAL IMÓVEL

O valor do capital imóvel resulta da soma das parcelas do capital terreno e construção:

Capital terreno..... R\$ 133.677,31

Capital construção..... R\$ 156.090,68

CAPITAL IMÓVEL ..... R\$ 289.767,99

Arredondando-se

Capital Imóvel..... R\$ 290.000,00

( maio/2016)

*Handwritten signature*

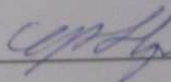


CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de trinta e quatro folhas datilografadas de um só lado, com três anexos, devidamente rubricados e esta assinada.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 18 de Maio de 2016.



OLGA RAMIREZ LLOPIS.

PERITA JUDICIAL.