



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 26ª. VARA CIVEL
FÓRUM CENTRAL - SP.**

Processo nº 1104474-40.2016.8.26.0100.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da Ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerida por OSWALDO GOUVEIA BARROS contra CILENE GARCIA GOUVEIA BARROS , vêm apresentar à V.exa., mui respeitosamente, suas conclusões expressas no presente Laudo tendo obtido o valor do apartamento nº22 situado no Condomínio Edifício Anhaia no valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) de acordo com as Normas Tecnicas do IBAPE.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 05 de Junho de 2019.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 26ª. VARA CIVEL
FÓRUM CENTRAL - SP.**

Processo nº 1104474-40.2016.8.26.0100.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da Ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerida por OSWALDO GOUVEIA BARROS contra CILENE GARCIA GOUVEIA BARROS, vêm requerer à V.Exa., mui respeitosamente, autorização para o levantamento da importância de R\$ 3.500,00 (três mil quinhentos reais) tendo em vista os trabalhos periciais realizados com acompanhamento de patrono e requerida.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 05 de Junho de 2019.

Eng. Olga Ramirez Llopis .



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 060113.7793/D

MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **0025198-69.2019**

Nome do beneficiário do levantamento: **Olga Ramirez Llopis**

Advogado:

OAB:

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **fl.200**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):**R\$3.500,00**

CPF ou CNPJ:**036.859.108-50**

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;

(X) II - Crédito em conta do Banco do

Brasil;

() III – Crédito em conta para outros

bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Agencia 6813-6 Conta corrente 4176-9

Observações:



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 060113.7793/D

R O T E I R O

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

1. Objetivo do Trabalho

CAPITULO II - V ISTORIA.

1. Do Local

2. Do Imóvel.

2.1. Do Prédio.

2.2. Do Apartamento

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Generalidades.

1.1. Métodos Indiretos.

1.1.1. Método Básico da Renda.

1.2. Métodos Diretos.

1.2.1. Método Comparativo.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

1.1. Método da Renda.

1.1.1. Capital Terreno.

1.1.2. Capital Construção.

1.2.1. Capital Imóvel.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/06/2019 às 16:26, sob o número WJMJ19046324025. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025698-69.2019.8.26.0100 e código 808599A.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o apartamento nº22 do Edifício “ANHAIA” localizado na Av. Anhaia nº1093, bairro Bom Retiro, objeto da matrícula nº127341 do 15º Cartório de Registro de Imóveis, contribuinte nº019.013.0048-1, face à Ação de Cumprimento de Sentença requerida por Oswaldo Gouveia Barros Junior contra Cilene Silva Garcia Gouveia Barros que corre perante a 26ª Vara Cível Fórum Central, processo nº 0025198-69.2019.8.6.0100.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

CAPÍTULO II -VISTORIA.

1.Do Local.

A Rua Anhaia tem início na Av. Presidente Castelo Branco na Av.Marginal Tietê, uma das principais artérias de interligação para a região central ao bairro da Barra Funda.

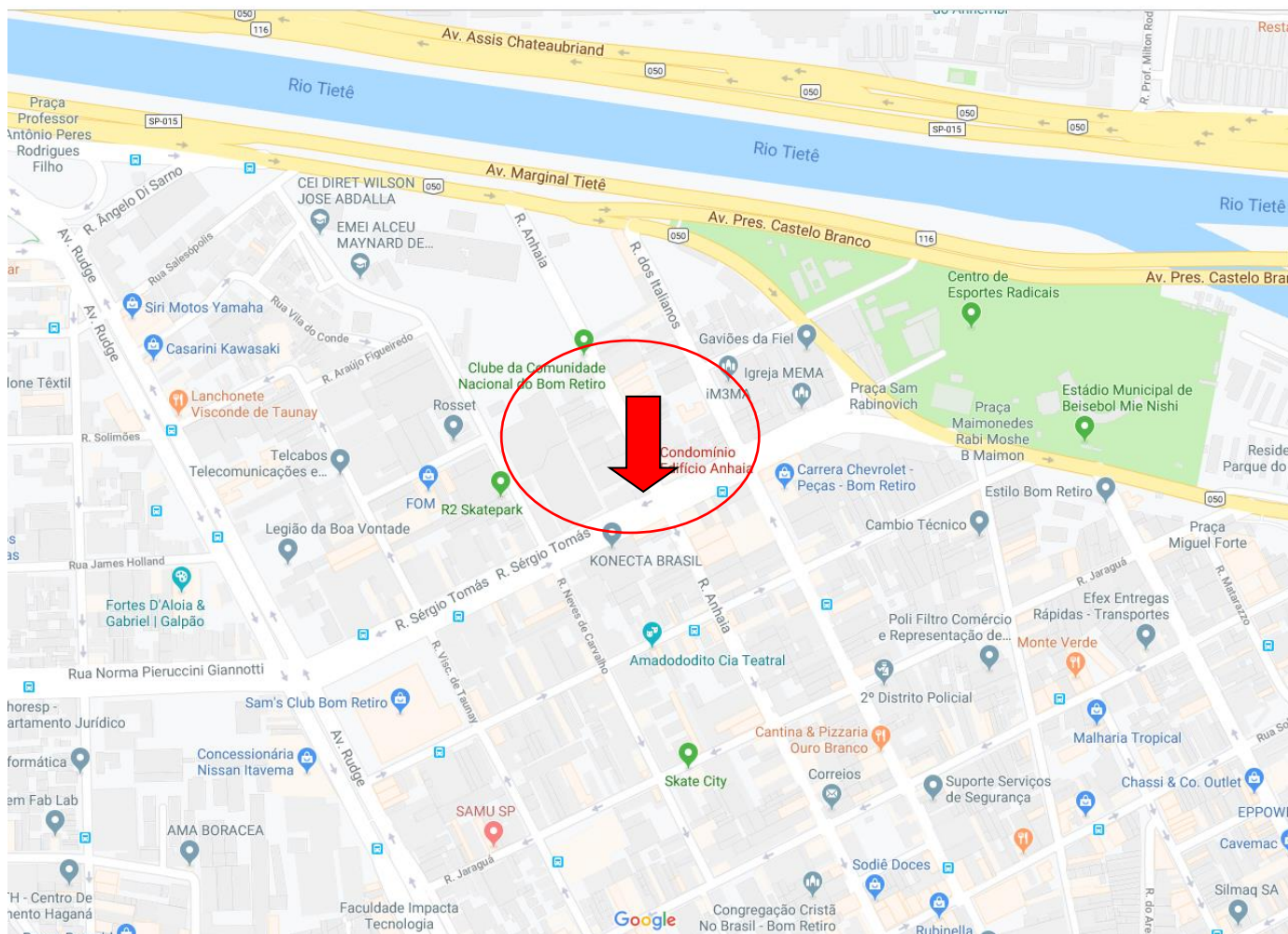
A ocupação da Rua Anhaia de residências assobradas destinadas para comércio e prédios residenciais da década de 60.

As principais vias de acesso para o local, tais como:

- Av. Sérgio Thomaz.
- Av. Newton Prado.
- Barra do Tibagi.
- Jaraguá.
- Neves de Carvalho.
- Rua dos Italianos.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 060113.7793/D



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL PROXIMO A MARGINAL TIETÊ.

A expansão da região do bairro Barra Funda desde a inauguração do Fórum Criminal e Fórum Trabalhista com novos empreendimentos de conjuntos comerciais e prédios residenciais de alto padrão.

As áreas destinadas para armazéns deram espaço para o surgimento de prédios de alto padrão e a interligação para a Marginal Tietê é fator valorizante para a região.

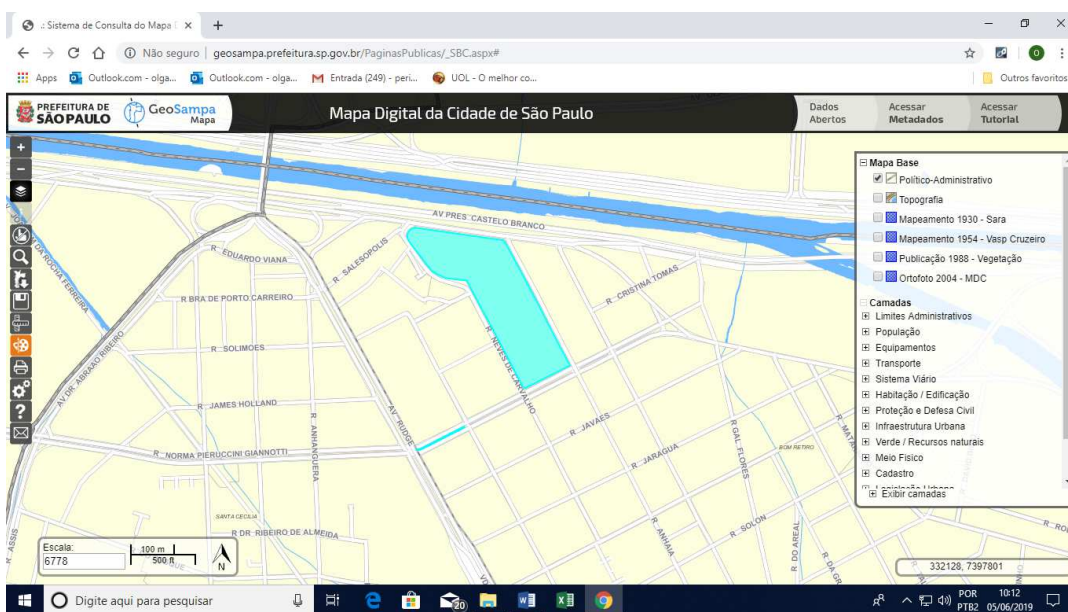
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS em 05/10/2019 às 16:26, sob o número WJMUJ19406324025. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025698-69.2019.8.26.0100 e código 80D599RA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D



AEROFOTO DA REGIÃO DO LOCAL DO IMÓVEL.



LOCALIZAÇÃO DA QUADRA 013 NO SETOR 019 .

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIA ROSA FERREIRA RODRIGUES e publicado em 05/06/2019 às 16:26, sob o número WJMUJ1904063240255. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025698-69.2019.8.26.0100 e código 8087998A.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

2. Do Imóvel.

2.1. Do Terreno.

Na diligência realizada com acompanhamento da síndica e requerida foi solicitada a Especificação e Convenção do Condomínio, o qual descreve o terreno com as seguintes metragens:

“TERRENO – MEDINDO 23,50 METROS, DE FRENTE PARA A RUA ANHAIA POR 18,75 METROS DE FRENTE AOS FUNDOS, COM A ÁREA DE 465,63M2.”

A testada de 23,50 metros do terreno faz esquina com a Rua Sérgio Thomaz, via importante da região, interligando o bairro do Bom Retiro ao bairro da Barra Funda.

Segundo título de propriedade do apartamento nº22 a fração ideal correspondente é de 2,75% resultando a área de terreno de 12,80m².

A área de terreno correspondente de 12,80m² será avaliada no Capítulo IV – AVALIAÇÃO, deste laudo.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D



PRÉDIO LOCALIZADO NA CONFLUENCIA DA RUA ANHAIA.

2.2. Da Construção.

Segundo a análise da Especificação e Convenção do Edifício Anhaia a edificação foi incorporada composta de lojas comerciais no pavimento térreo e prédio de apartamentos.

As lojas com frente para a Rua Anhaia e Rua Sérgio Thomaz no total de 07 salões comerciais.

Os apartamentos localizados do 1º ao 3º andar com cinco unidades por pavimento.

A portaria da recepção situada dentro do hall de entrada e junto aos elevadores, sem vagas para estacionamento.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D



ENTRADA PARA O BLOCO DO PRÉDIO DE APARTAMENTOS.



HALL DE ENTRADA PORTARIA DO PRÉDIO.

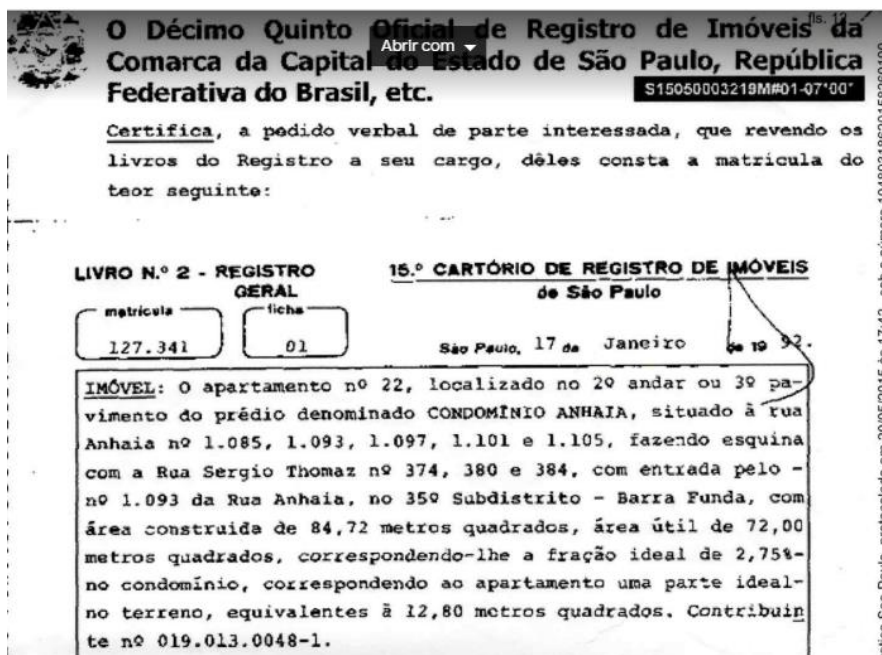


Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 060113.7793/D

2.2. Do apartamento.

O apartamento nº22 foi descrito na Especificação e Convenção da seguinte forma:

“APARTAMENTO Nº22 COM ENTRADA PELO Nº1093 DA RUA ANHAIA COM UMA ÁREA CONSTRUÍDA DE 84,72M2 E UMA ÁREA ÚTIL DE 72,00M2 CORRESPONDENDO-LHE A FRAÇÃO IDEAL DE 2,75%NO CONDOMÍNIO, CONSTITUINDO-SE DE VESTÍBULO, COZINHA, QUARTO DE EMPREGADA, W.C. DE EMPREGADA, ALÉM DE TERRAÇO DE SERVIÇO, CORREDOR DE CIRCULAÇÃO E DOIS DORMITÓRIOS”



TITULO DE PROPRIEDADE DO APARTAMENTO AVALIANDO.

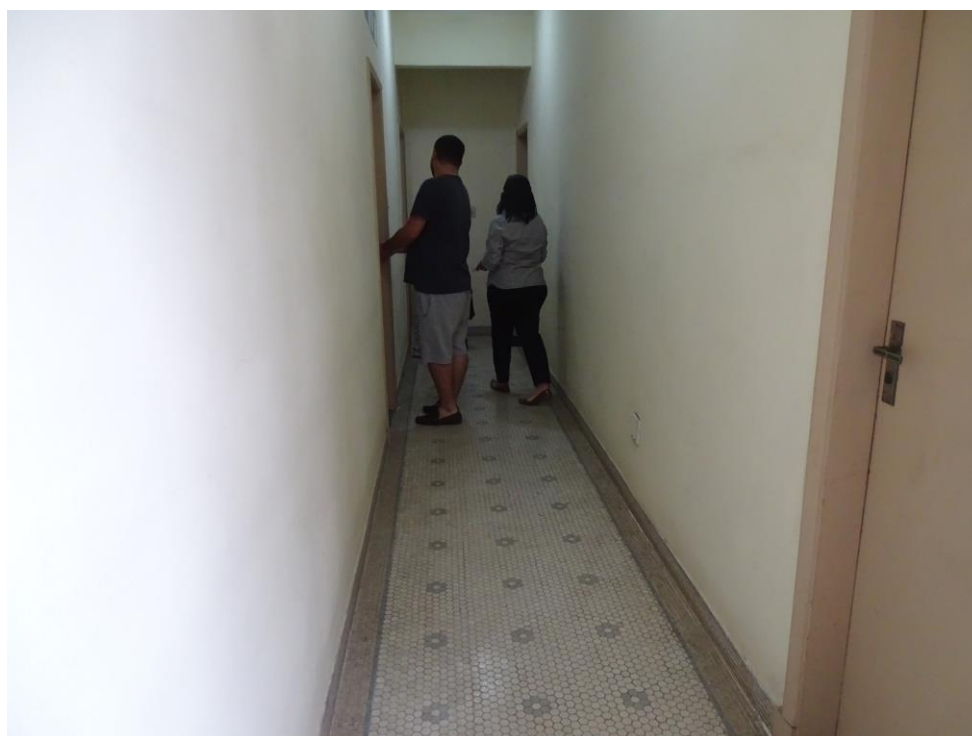
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e publicado em 15/05/2015 às 16:26, sob o número WJMUJ1194063240215. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025698-69.2019.8.26.0100 e código 80D599BA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D



HALL DE ENTRADA PARA PORTA SOCIAL.



HALL DE CIRCULAÇÃO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

Segundo a vistoria “in loco” com o acompanhamento do patrono e requerida a composição do apartamento é a seguinte:

- sala estar.
- sala jantar;
- área de serviço;
- 02 dormitórios;
- hall de circulação;
- banheiro social.



ASPECTO CARACTERISTICAS DA SALA



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

SALA DE ESTAR/ JANTAR.

Piso em taco cascolac.

Paredes em massa fina e parede revestida com
painel em cerejeira.

Janela tipo correr em esquadria de alumínio.

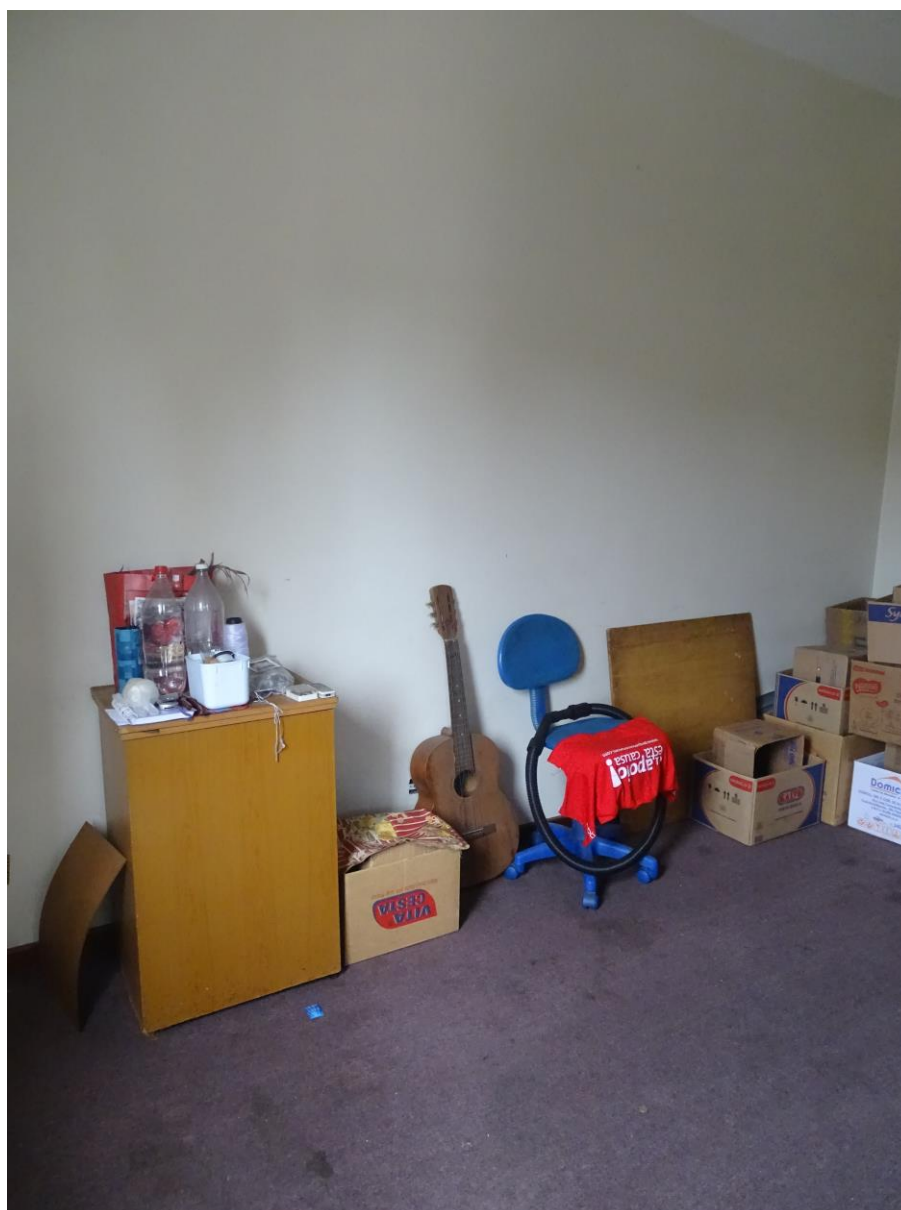


INDICAÇÃO DA ENTRADA PARA O PRIMEIRO DORMITÓRIO.

A projeção do banheiro social distante do primeiro dormitório é um fator que enquadra a edificação em padrão médio, pois não se têm áreas comuns destinadas para lazer e estacionamento.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D



INDICAÇÃO DA ENTRADA PARA O PRIMEIRO DORMITÓRIO.

DORMITÓRIO.

Piso em taco revestido em carpete.

Parede em massa texturizada.

O estado de conservação dos materiais de acabamento e revestimento corresponde a idade aparente de 20 (vinte) anos.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 060113.7793/D



ASPECTO CARACTERISTICA DA COZINHA.

COZINHA.

Piso revestido em ladrilho cerâmico.

Paredes revestidas em azulejo até o teto.

Janela tipo correr em esquadria alumínio.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 060113.7793/D



ASPECTO CARACTERISTICA DO BANHEIRO .

BANHEIRO.

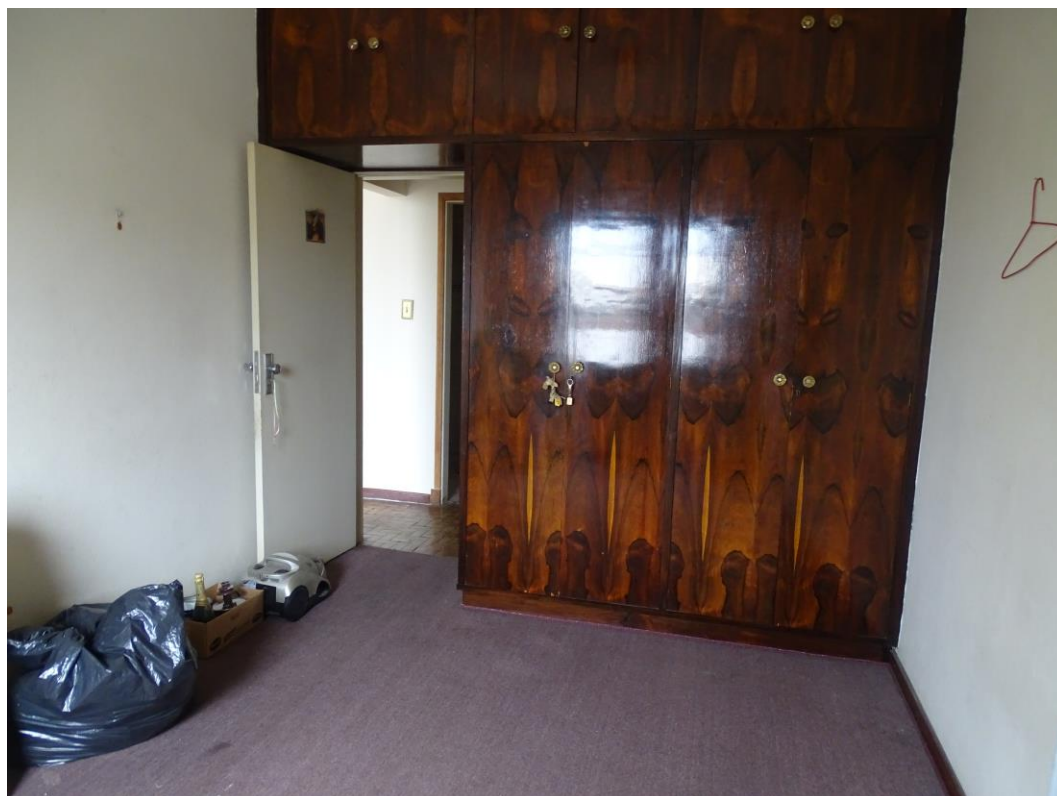
Piso revestido em ladrilho cerâmico.

Paredes revestidas em azulejo até o teto.

Janela tipo correr em esquadria alumínio.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D



ASPECTO CARACTERISTICA DO DORMITÓRIO .

DORMITÓRIO

Piso revestido taco cascolac com carpete.

Paredes revestidas em massa fina e pintura em latéx.

Janela tipo correr em esquadria alumínio.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D



ASPECTO CARACTERISTICA DO DORMITORIO Nº02



ÁREA COMUM DO TERRAÇO NO PAVIMENTO COBERTURA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

CAPÍTULO 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.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

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



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

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



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

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.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 060113.7793/D

CAPITULO IV- AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

Diante da análise apresentada no capítulo III- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado junto às imobiliárias da região, jornais da cidade e outras fontes, a fim de obter dados de mercado.

1.1. Método Evolutivo:

1.1.1. Capital Terreno .

O capital terreno será determinado com base nas Normas de Avaliações vigentes e considerando-se que está situado na 5ª zona.

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

$$v = S \times Q \times F \times F$$

$$t \quad t \quad m \quad t \quad t \quad P$$

Onde:

S = área de terreno;
 t



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 060113.7793/D

Q = valor unitário;
 mft

F = coeficiente testada;
 t

F = coeficiente profundidade.
 P

C = cota parte de terreno
 P

VALOR UNITÁRIO (Qmf t)

O valor unitário de terreno foi obtido através de informações de Imobiliárias da região, conforme pesquisa de mercado, anexo nº01 e a adoção do índice fiscal de planta genérica de São Paulo:

$$Q = \text{R\$ } 2.343,09/\text{m}^2 \text{ mft.}$$

COEFICIENTE DE TESTADA.

A testada efetiva do lote é de 23,50, ou seja SUPERIOR AOS limites da testada de referência para 5ª Zona (16,00 metros).

Substituindo-se os dados devidamente homogeneizados, o capital terreno é:

$$V_T = 12,80\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.343,09/\text{m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 29.991,55$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e registrado em cartório em 15/06/2019 às 16:26, sob o número WJMUJ19406324025. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025698-69.2019.8.26.0100 e código 808598A.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 060113.7793/D

1.1.2. CAPITAL CONSTRUÇÃO

A área total construída total de 156,72m², classifica-se segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbano do IBAPE, como “APARTAMENTO MÉDIO”.

APARTAMENTO MÉDIO R -8N x COEFICIENTE

APARTAMENTO MÉDIO R\$ 1.290,59 x 1.926

APARTAMENTO MÉDIO QMFC = R\$ 2.485,68

O capital construção resulta da expressão II:

$$V = S \times Q \times F$$

$$c \quad c \quad mfc \quad foc$$

Onde:

$$S = 156,72 \text{ metros quadrados}$$

$$c$$

$$Q = R\$ 2.485,68$$

$$mfc$$

Foc = fator de adequação ao obsolescência.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO

(FOC)

A TABELA 2 – Estado de Conservação, divulgada pela

CAJUFA – Centro de Apoio Aos Juizes das Varas da Fazenda



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 060113.7793/D

Pública e IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo é calculada com base na correlação em I_e – Idade aparente do imóvel e I_r – Idade referencial em relação ao estado de conservação.

A idade referencial – I_e - 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



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

depreciação pelo obsolescimento 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.

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

Ref.	Estado Edificação	Depreciação (%)	Características
A	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.
B	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.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre e 5 anos, cujo estado geral estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa.
D	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.
E	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.
F	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.
G	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.
H	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.
I	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

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	0,712	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
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	0,512	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



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 060113.7793/D

A construção em apreço possui idade aparente de 20 anos e grupo C com coeficiente de conservação de acordo com TABELA 1 e 2 de :

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,777 \times (1,00 - 0,20)$$

$$\frac{\text{F}}{\text{Foc}} = 0,8216$$

Substituindo-se os dados obtidos do temos:

$$V = 156,72\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.485,68 \times 0,8216$$

c

$$V = \text{R\$ } 320.059,02$$

C

1.1.3 CAPITAL IMÓVEL

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

CAPITAL TERRENO.....	R\$ 29.991,55
CAPITAL CONSTRUÇÃO	R\$ 320.059,02
CAPITAL IMÓVEL	R\$ 350.050,06
Arredondando-se	
CAPITAL IMÓVEL.....	R\$ 350.000,00
	(maio/2019)



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 060113.7793/D

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

O valor do apartamento nº 22 localizado no 3º pavimento-tipo do Condomínio Edifício Anhaia situado na Rua Anhaia nº1093, bairro Barra Funda, objeto da matrícula nº 127341 do 15ºCartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, foi calculado de acordo com as Normas de Avaliações vigentes estabelecidas pela ABNT 14653 .

Valor apartamento R\$ 350.000,00

Sem vaga para garagem (maio/2019)

CAPITULO VI - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de vinte e nove páginas com dois anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 05 de Junho de 2019.

ENG.OLGA RAMIREZ LLOPIS.

PERITA JUDICIAL.

ANEXOS

Anexo 01.....Memorial Pesquisa de Mercado.

Anexo 02..... Elementos da Pesquisa de Mercado