



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D
exclusivamente função perita judicial desde 1983

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção*

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 40ª. VARA CIVEL FORUM
CENTRAL.**

Processo nº 1079999-2013.8.26.0100.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada
por V.Exa. nos autos da ação de Execução requerida por MPH
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra NARUMAYA
BRAND. ME E OUTRO, vêm apresentar à Vossa Excelência, mui
respeitosamente, suas conclusões, expressas nos **LAUDO JUDICIAIS** dos
imóveis situados na Comarca de São Paulo e Comarca de Santana de
Parnaíba, tendo por base a NBR 14653-2 da ABNT.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 27 de junho de 2023.

Eng. Olga Ramirez Llopis



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

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 0601137793
função exclusiva de perita judicial desde 1983

R O T E I R O

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPÍTULO II - HISTÓRIA.

1. Do Local.
2. Do Imóvel.
- 2.1. Do Lote de Terreno.
- 2.2. Da Construção.

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.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO V- 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 e diligências no quadrilátero em estudo.

Método da Renda.

1.1.1. Capital terreno.

1.1. Método da Renda.

1.1.1. Capital Terreno.

As pesquisas desenvolvidas nos *sites* especializados em imóveis do mesmo loteamento propiciaram confrontar “in loco” na diligência autorizada e monitorada pela equipe de segurança.

A solicitação de acompanhamento de uma viatura da segurança para extrair fotos dos imóveis à venda foi atendida durante todo o percurso no loteamento.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial desde 1983

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o imóvel situado na rua Dom Sebastião Tomás 96, bairro Bosque da Saúde, objeto da matrícula nº 91189 da Comarca de Barueri, , face à Ação de EXECUÇÃO requerida por MPH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIA LTDA. contra NARUMIYA BRAND LTDA. ME E OUTROS que corre perante a 40ª. Vara Cível Fórum Central, processo nº 1079999-25.2013.8.26.0100.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

ELEMENTOS DE PESQUISA



RUA ASSUNGUI N° 283



RUA DO RANCHO N ° 221.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial desde 1983

CAPITULO II - ETAPAS PERICIAIS.

O início dos trabalhos periciais foi realizado no dia 16 de junho às 11:30 horas com o acompanhamento da ocupante da residência, pessoa idosa que informou possuir 97 anos e com dificuldade de cognição.

Os vizinhos auxiliaram a perita para o ingresso no imóvel informando que a senhora idosa reside sozinha e permanece sentada na varanda, sempre conversando com todos transeuntes, mas com aparente falta de memória.

A autorização de ingresso ao imóvel pela ocupante que se identificou como Sra. Maria Aparecida Sales, foi após a comunicação da ordem judicial de vistoria, mas devido a agitação e nervosismo, alegando que o marido estava internado no hospital, não foi possível aguardar quem seria o responsável da idosa.

A perita se retirou do local com o taxista, após extrair as fotos dos cômodos e vistoria dos ambientes, tendo os vizinhos confirmado a falta de responsável ou outra pessoa frequentando o imóvel.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial



RUA DOM PEDRO SILVA Nº156



RUA DOM PEDRO SILVA 57



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial desde 1983

CAPITULO III - VISTORIA

1.Do Local.

A rua Dom Sebastião Tomás inicia na rua Guararema e finda junto a rua Ministro Frederico Marques no quarteirão completado pela rua Itaboraí.

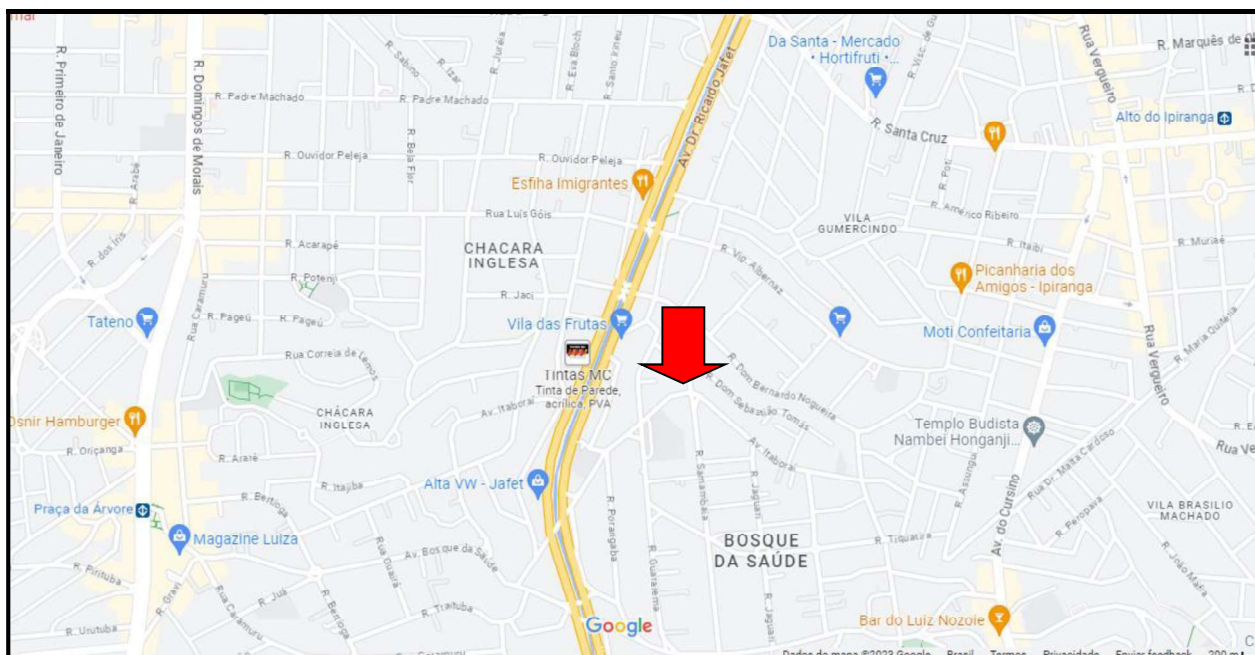


Fig.01- REGIÃO DO BAIRRO BOSQUE DA SAÚDE PROXIMO RICARDO JAFET

O acesso ao local é pelos seguintes

“corredores” da zona sul:



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



RUA DOM SEBASTIÃO DO REGO 628



RUA FRANCISCA EMILIA 29



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial desde 1983

- Av. Bandeirantes.
- Av. Ricardo Jafet.
- Av. Prof. Abraão de Moraes.
- Av. Jabaquara.
- Av. Bosque da Saúde.
- Rua Santa Cruz.

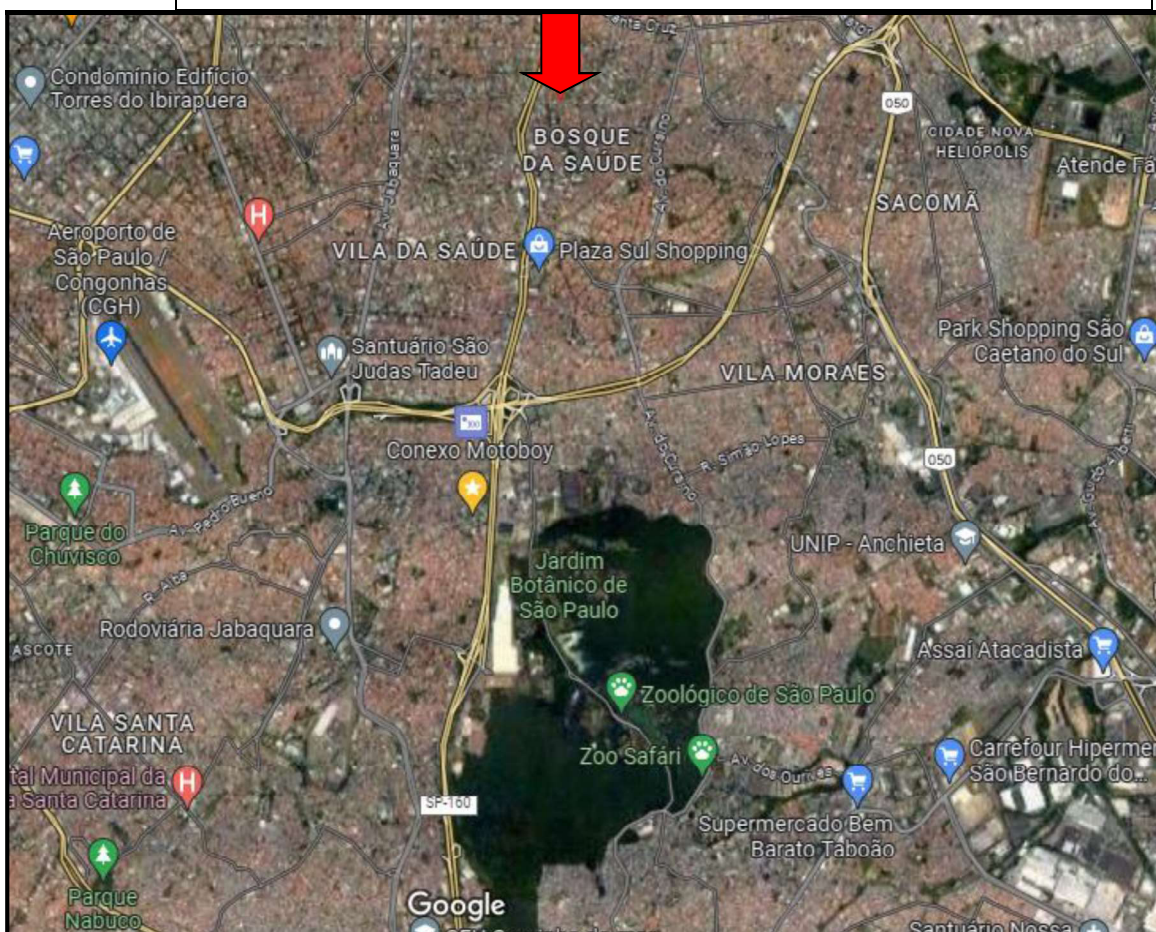


Fig.02- COMPLEXO DO SISTEMA VIÁRIO PROXIMO BAIRRO BOSQUE DA SAÚDE.

1.1.Da Ocupação.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



RUA ISAURA ABAD GIACOMELLI 113



RUA ISAURA ABAD GIACOMELLI 62



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial desde 1983

A rua Dom Sebastião Tomás apresenta ocupação predominante de sobrados geminados para fins residenciais.

A via marginal da av. Professor Abraão Moares permite escoamento do trânsito para as vias internas do bairro Bosque da Saúde, o qual interliga ao bairro Sacomã.

A proximidade da divisa com o município de São Caetano do Sul é fator valorizante pois existem grandes empreendimentos com estacionamento e lazer como o centro comercial Plaza Sul.

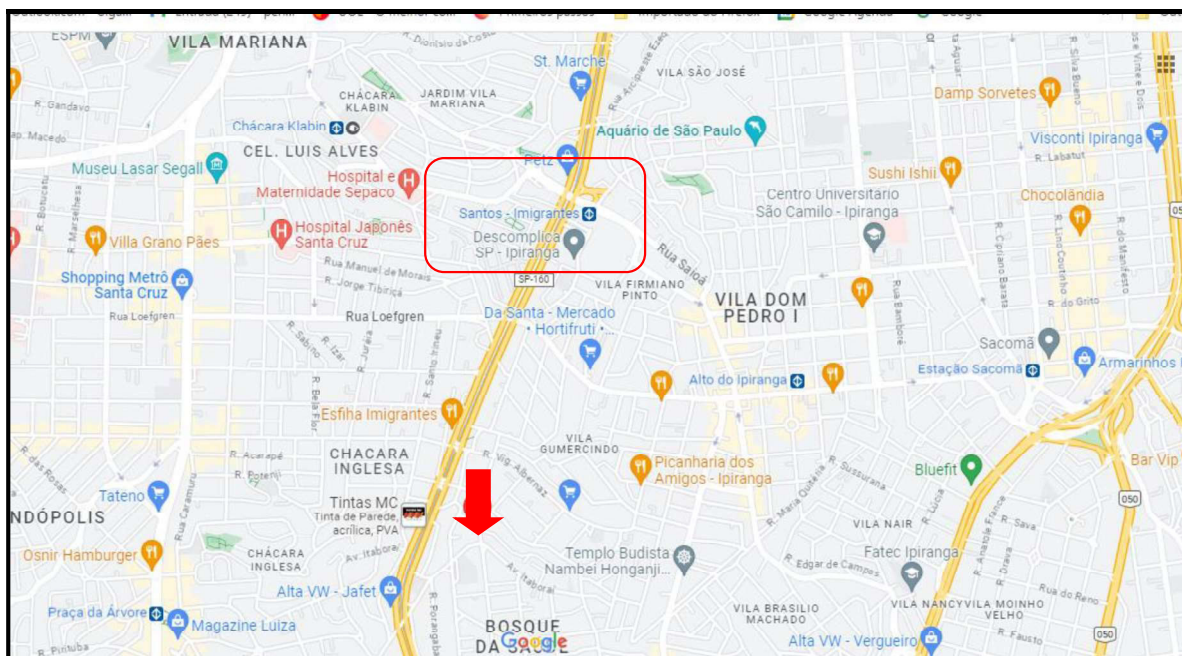


Fig.-03 – ESTAÇÃO METRO SANTOS - IMIGRANTES.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial



RUA MIGUEL HADDAD 149



RUA PEDRALIA 453



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial desde 1983

A expansão de prédios comerciais e centros como Carrefour, Cobasi e outros de diferentes ramos, nas áreas de lindeiras às avenidas Jabaquara e Ricardo Jafet é um dos fatores da alta densidade demográfica do bairro residencial “Bosque da Saúde”.



FOTO 01 – ASPECTO GERAL ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS SP-160.



FOTO 02 – RODOVIA DOS IMIGRANTES INTERLIGANDO ZONA SUL.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



RUA MIGUEL HADDAD 150



RUA DOM MIGUEL COSTA 179



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial desde 1983



FOTO 03 – OCUPAÇÃO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL.

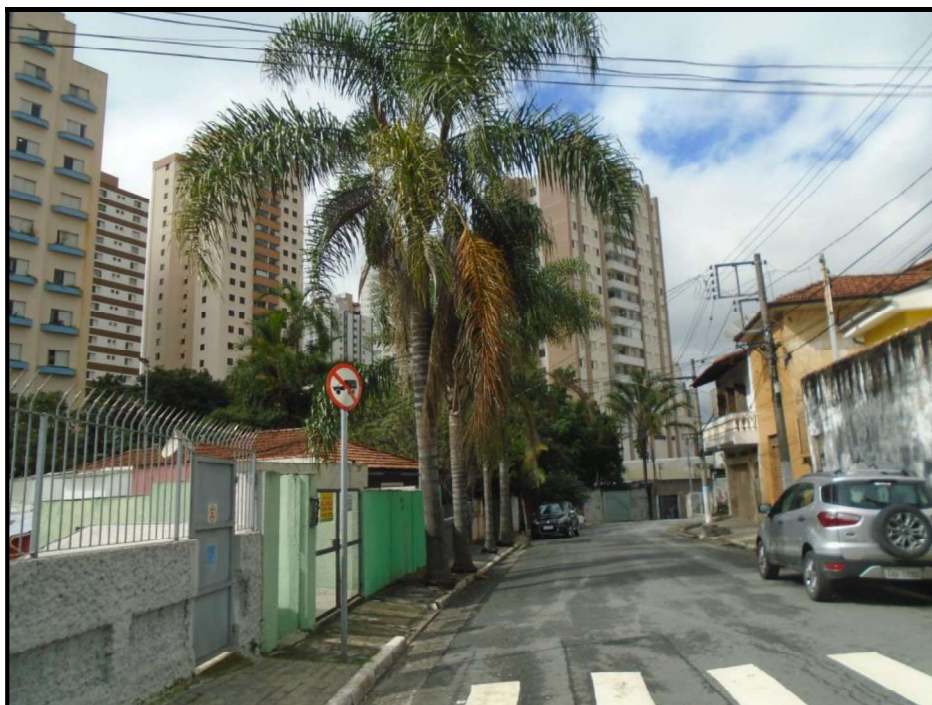


FOTO 04 – EXPANSÃO IMOBILIÁRIA PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



RUA DOM MIGUEL COSTA 200



RUA LUCINDA FERREIRA 104



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial desde 1983

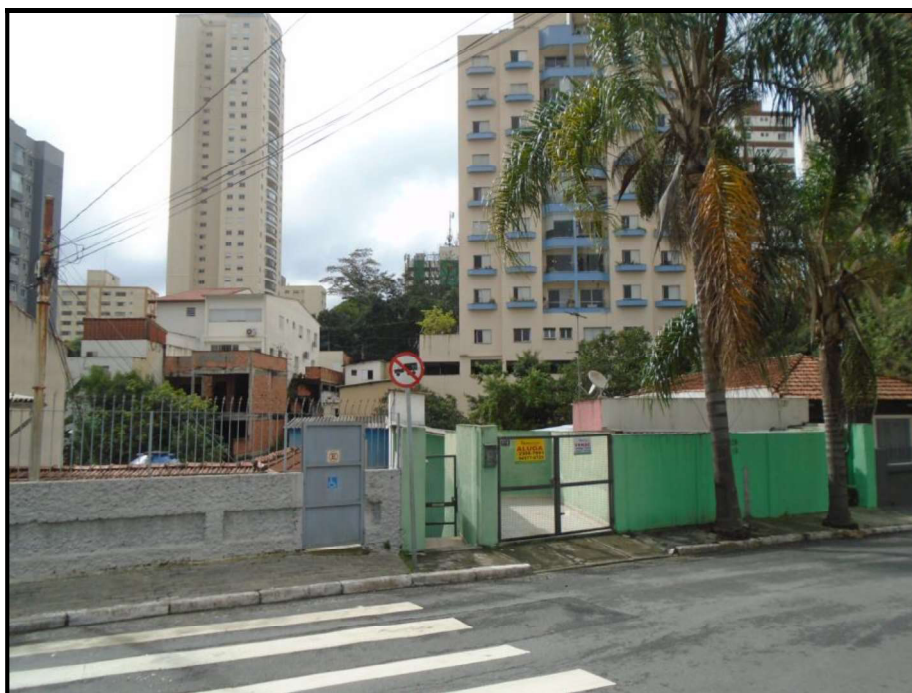


FOTO 05 – LOTES DE TERRENO COM TOPOGRAFIA ACIDENTADA.



Fig.06 – LOCALIZAÇÃO DO LOTE E PRESENÇA DE CORREGO.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial



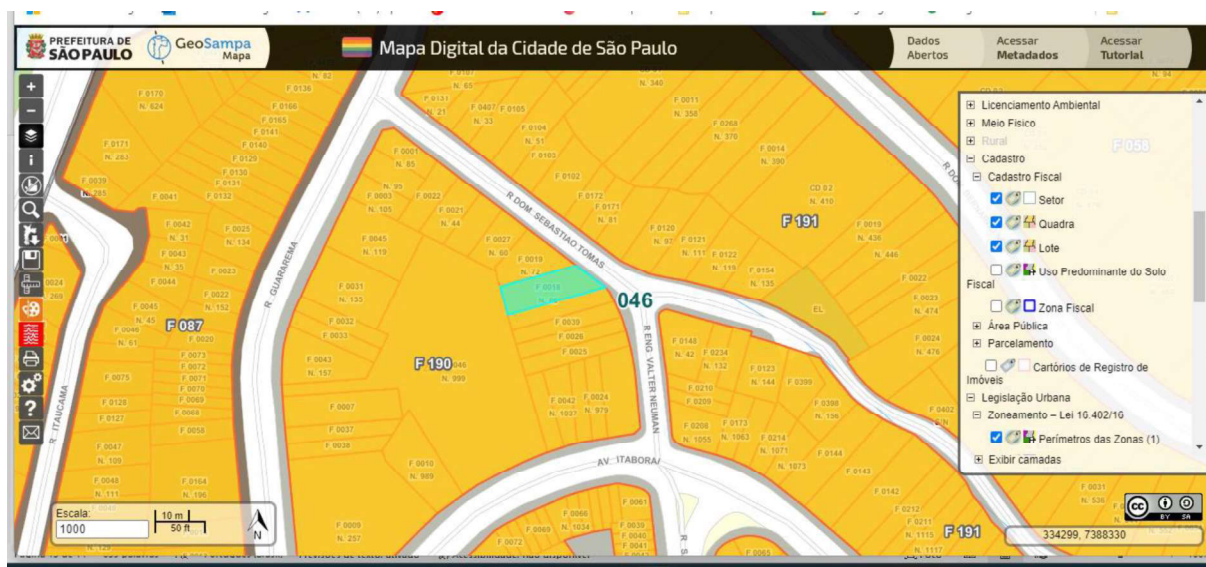
RUA LUCINDA FERREIRA 64



RUA FRANCISCA EMILIA 81



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial desde 1983



Fíg.07 – LOCALIZAÇÃO QUADRA FISCAL 0190.



Fíg.08 – ENQUADRAMENTO ZONA ZM - INCORPORAÇÃO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



RUA DOM LUCIO DE SOUZA 232.



RUA ASSUNGUI 485



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial desde 1983

2.Do Imóvel.

2.1. Do Lote de Terreno.

O lote de terreno topografia acidentada com aclave na divisa de fundos em relação ao nível da via pública.

O formato irregular se extrai da análise da certidão da Municipalidade:

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 046.190.0018-3

Local do Imóvel:
R DOM SEBASTIAO TOMAS, 86
CEP 04136-100
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DOM SEBASTIAO TOMAS, 86
CEP 04136-100

Contribuinte(s):
CNPJ 11.799.537/0001-80 BIWAKO PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS SS LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	307	Testada (m):	11,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	307		

Fíg.-04 DADOS DO TERRENO.

Frente..... 11,50 metros.

ÁREA..... 307,00 m2.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial



RUA CARDOSO FRANCO 51



RUA DOM LUCIO DE SOUZA 251



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial desde 1983

A confirmação do formato irregular do lote de terreno
 se extrai também na descrição do título de propriedade:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	
		de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 13 de outubro de 1982	
56.598	1		
IMÓVEL:- Rua B, prolongamento da rua Carnaúba, lote 6, da quadra B, no Bosque da Saúde, na Saúde, 21ª Subdistrito.- UM TERRENO, situado no prolongamento da rua Carnaúba, medindo 11,40ms, de frente; 24,70ms, da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com os transmitentes ou sucessores, 31,50ms, do lado esquerdo, -- onde confronta com a casa nº 14, de propriedade de Moisés Ribeiro e Leonildo Ribeiro e nos fundos mede 9,10ms, onde confronta com Nelson Ottoni de Rezende ou sucessores, encerrando a área de 255,71ms², sendo todas essas medidas a área mais ou menos, distante 50,30ms, do ângulo formado pela confluência da Rua B e Av. Itaborai, no quarteirão formado pelas vias -- / acima e mais as ruas Carnaúba e Guararema e faz parte da quadra B.- CONTRIBUINTE:- 046.190.0018-3			

Fíg.-05 - TITULO DE PROPRIEDADE

Frente : 11,40 metros.

Lateral direita:..... 24,70 metros.

Lateral esquerda:..... 31,50 metros.

Área: 307,00 m².



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial



RUA ALMEIDA LISBOA 215

VALORES UNITÁRIOS				VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários : 3.990,51				Média Unitários : 3.805,18			
Desvio Padrão : 736,10				Desvio Padrão : 955,54			
- 30% : 2.793,36				- 30% : 2.663,62			
+ 30% : 5.187,66				+ 30% : 4.946,73			
Coeficiente de Variação : 18,4500				Coeficiente de Variação : 25,1100			

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO						
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	12
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐ 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐ 3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☒	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☐	Apresentação inform. ref. a todos as caract. dos dados ref. aos fatores	☐ 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a"	☐ 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES	
MÉDIA SANEADA (R\$):	3.805,18
TESTADA:	0,0300
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	3.906,21000
PROFUNDIDADE	0,0000
FATOR ÁREA:	0,0000
VALOR TOTAL (R\$):	1.199.207,46

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 3.473,34	INTERVALO MÍNIMO : 3.650,59
INTERVALO MÁXIMO : 4.137,02	INTERVALO MÁXIMO : 4.161,83

GRAU DE PRECISÃO
GRAU DE PRECISÃO: III

GRAU PRECISÃO NIVEL III



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial desde 1983

A topografia acidentada da quadra se visualiza da via pública onde as edificações dos imóveis confinantes possuem distintos níveis.



FOTO 06 – INDICAÇÃO DA TESTADA DO LOTE.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

A média do valor unitário de terreno com nível III precisão é :

$$Q_{mf\ t} = R\$ 3.906,21/m^2$$

Da análise da classificação prevista no item 9.1 e 10.1. nas Normas Técnicas de Avaliações de Imóveis Urbanos pelo IBAPE temos a classificação como sendo da 4ª. zona prevista na tabela adiante.

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

$$V_t = S_t \times Q_{mf\ t}$$

Onde:

S_t = área de terreno;

$Q_{mf\ t}$ = valor unitário.

M_{ft}



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial desde 1983

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 046.190.0018-3

Local do Imóvel:
 R DOM SEBASTIAO TOMAS, 86
 CEP 04136-100
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R DOM SEBASTIAO TOMAS, 86
 CEP 04136-100

Contribuinte(s):
 CNPJ 11.799.537/0001-80 BIWAKO PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS SS LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	307	Testada (m):	11,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	307		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	282	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1979		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.740,00
- da construção:	2.473,00

Fig.-06 – DADOS DA ÁREA CONSTRUÍDA.

A área construída indicada na certidão da PMSP é de 282 m² com projeção para vaga de estacionamento no recuo frontal.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

1.1.1. CAPITAL TERRENO.

O valor do capital terreno implicou em diversas pesquisas junto a representantes de proprietários e imobiliárias.

Portanto, temos:

$$\text{Capital terreno} = 307,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.906,21/\text{m}^2$$

Capital terreno = R\$ 1.199.206,47

1.1.2. CAPITAL CONSTRUÇÃO.

A. CASA PRINCIPAL

A cópia do projeto arquitetônico foi analisado na obra e a futura área construída total será de 1.095,32m² e classifica-se segundo o Estudo de Valores



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial desde 1983



FOTO 07 – AUTORIZAÇÃO INICIO PERICIA PELA OCUPANTE.

PAVIMENTO TERREO.

HALL E ESCADARIA ACESSO PAVIMENTO SUPERIOR.

DEPÓSITO E VAGA DE GARAGEM COBERTA.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

de Edificações de Imóveis Urbano do IBAPE, como “
 RESIDENCIA MÉDIA”.

IBAPE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.5: PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 - Padrão Médio	1.903	2.154	2.355

29

O valor unitário previsto pelo estudo
 “Valores de Edificações” publicado pelo IBAPE,
 enquadra a construção segundo as dimensões dos lotes.

RESIDENCIA MÉDIA R -8N x 1,902



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial desde 1983

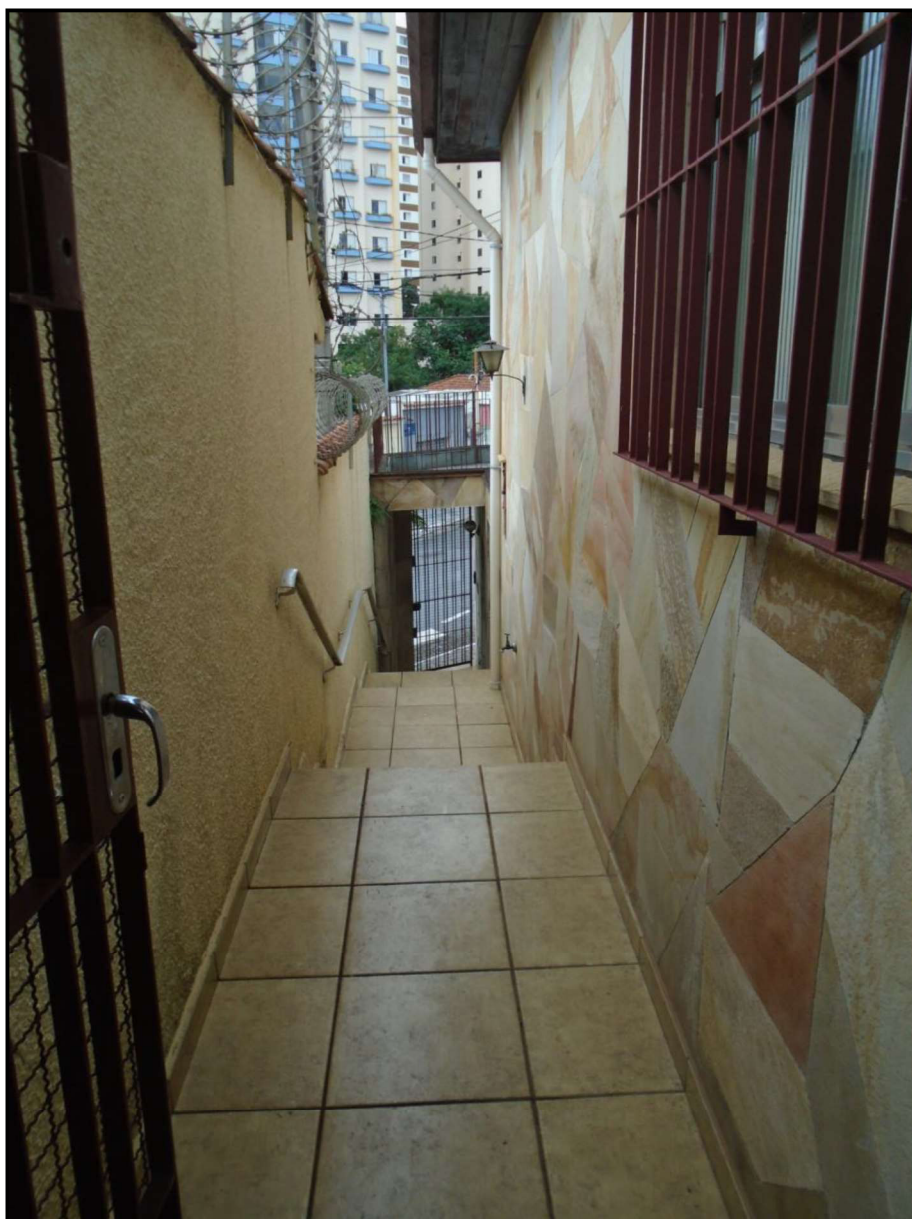


FOTO 08 – RECUO LATERAL FATOR DE AERAÇÃO.

HALL e ESCADARIA

Piso em ladrilho cerâmico.

Paredes revestidas em pedra natural.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

RESIDENCIA MÉDIA R\$ 1.818,72 x 1,902

QMFC = R\$ 3.459,05/m²

O capital construção resulta da expressão II:

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

c c mfc foc

Onde:

$$S = 282,00 \text{ m}^2$$

$$Q = \text{R\$ } 3.459,05/\text{m}^2$$

mfc

Foc = fator de adequação ao obsolescência.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO

(FOC)

A situação irregular atual do estado de conservação será considerada no cálculo da parcela da construção com a aplicação do fator de obsolescência como recomendado pela NBR-14653-2.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial desde 1983



FOTO 09 – ASPECTO DAS CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS DA SALA.

SALA

Piso revestido em ladrilho cerâmico.

Paredes revestidas em massa fina e pintura latéx.

Janela esquadria de ferro.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

A TABELA 2 – Estado de Conservação, divulgada pela CAJUFA – Centro de Apoio Aos Juízes 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_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 “ I_r ” - (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



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial desde 1983



FOTO 10 – ASPECTO DO BANHEIRO.

BANHEIRO

Piso revestido em ladrilho cerâmico.

Paredes revestidas em azulejo decorado.

Janela esquadria de ferro.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

		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:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

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



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial desde 1983



FOTO 11 – ASPECTO DAS CARACTERÍSTICAS DO DORMITÓRIO.

DORMITÓRIO

Piso revestido em ladrilho cerâmico.

Paredes revestidas em massa fina e pintura latéx.

Janela esquadria de madeira.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

			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 0601137793
função exclusiva de perita judicial desde 1983

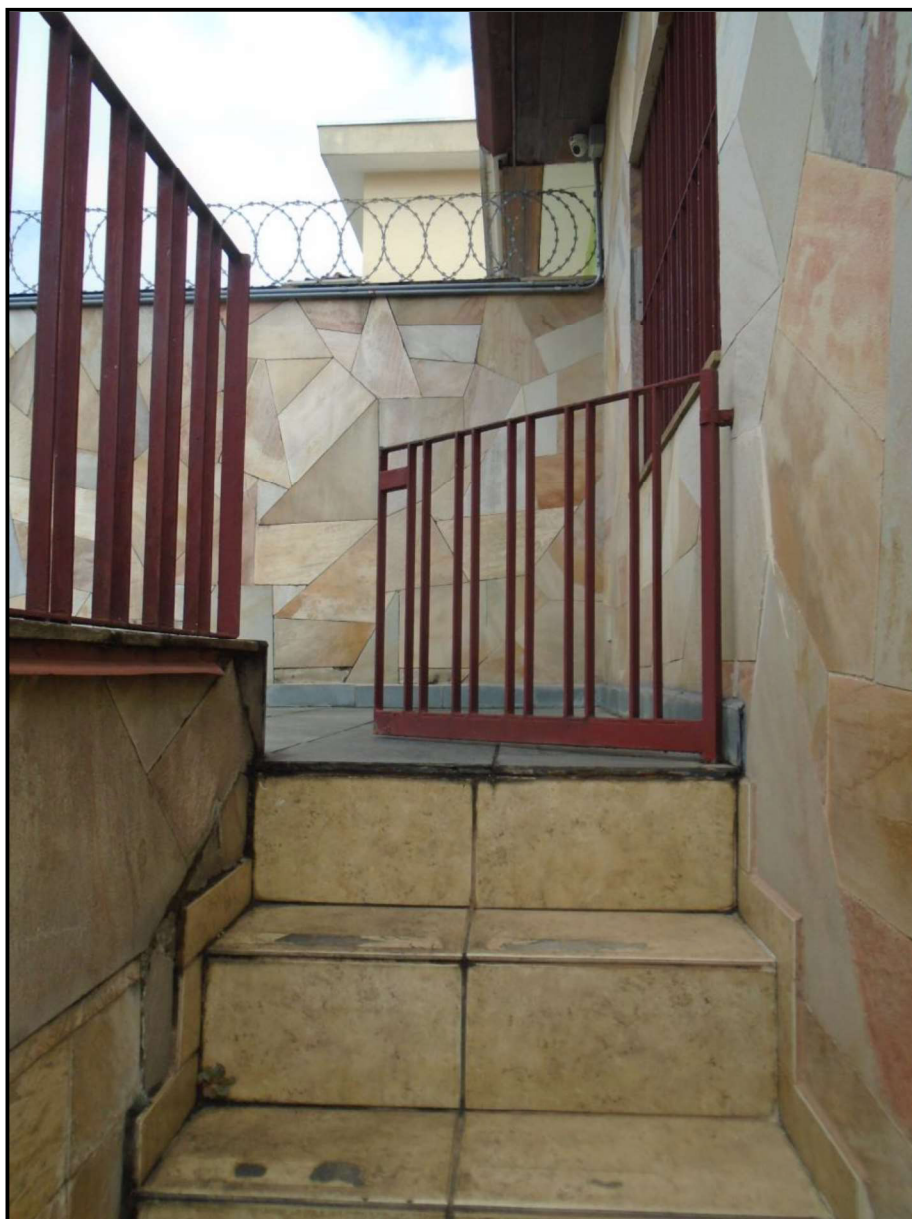


FOTO 12 – ASPECTO DA LAJE DE COBERTURA ESTACIONAMENTO.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

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



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO III – MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

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, cálculo do valor do imóvel 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.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

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 25 anos, e grupo D, resultando o fator de obsolescência:

Substituindo-se os dados obtidos:

$$\frac{V}{C} = 282,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.459,05/\text{m}^2 \times 0,7552$$

$$V = \text{R\$ } 736.661,43$$

C



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

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



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

1.1.3. CAPITAL IMÓVEL.

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

Capital terreno R\$ 1.199.206,47

Capital construção..... R\$ 736.661,43

Capital imóvel..... R\$ 1.935.867,90

Arredondando-se

V = R\$ 1.936.000,00

Imóvel (junho/2023)



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

devidamente explícitos e testado 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.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO V – CONCLUSÃO.

O valor do imóvel localizado na rua Dom Sebastião Tomás nº86, bairro Bosque da Saúde, município de São Paulo, objeto da matrícula nº56.598 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, contribuinte nº046.190.0018-3 foi calculado de acordo com as Normas de Avaliações vigentes recomendadas pelo IBAPE e as Normas Técnicas da ABNT – NBR 14653-2 através do Método da Renda, resultou:

VALOR DO IMÓVEL : R\$ 1.936.000,00

(junho/2023)



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

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.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	
		de São Paulo	
matricula	ficha		
56.598	1	São Paulo, 13 de outubro de 1982	
IMÓVEL:- Rua B, prolongamento da rua Carnaúba, lote 6, da quadra B, no Bosque da Saúde, na Saúde, 21º Subdistrito.- UM TERRENO, situado no prolongamento da rua Carnaúba, medindo 11,40ms, de frente; 24,70ms, da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com os transmitentes ou sucessores, 31,50ms, do lado esquerdo, -- onde confronta com a casa nº 14, de propriedade de Moisés Ribeiro e Leonildo Ribeiro e nos fundos mede 9,10ms, onde confronta com Nelson Ottoni de Rezende ou sucessores, encerrando a área de 255,71ms², sendo todas essas medidas a área mais ou menos, distante 50,30ms, do ângulo formado pela confluência da Rua B e Av. Itaborai, no quarteirão formado pelas vias - / acima e mais as ruas Carnaúba e Guararema e faz parte da quadra B.- CONTRIBUINTE:- 046.190.0018-3			

TITULO DE PROPRIEDADE.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO VI – ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de quarenta e nove páginas e dois anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 27 de junho de 2023.

Eng. Olga Ramirez Llopis