



Olga Ramirez Llopis

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

Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental

**EXMO.SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CIVEL FORUM
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO.**

Processo nº 0063540-86.2018.8.26.0100.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerida por FORTENGE CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. contra JOSÉ LUIZ SOARES FRANÇA E OUTRA, vêm apresentar à V.Exa., mui respeitosamente, **suas conclusões**, expressas no presente

LAUDO JUDICIAL

com base nas diretrizes impostas pela NBR 14653-2 da ABNT.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 10 de Novembro de 2020.

Eng. Olga Ramirez Llopis.



Olga Ramirez Llopis

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

Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CIVEL FORUM CENTRAL
DA COMARCA DE SÃO PAULO.**

Processo nº 0063540-86.2018.8.26.0100.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerida por FORTENGE CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. contra JOSÉ LUIZ SOARES FRANÇA E OUTRA, vêm requerer à V.Exa., mui respeitosamente, autorização para o levantamento de seus honorários e despesas no valor de R\$ 7.900,00 (sete mil novecentos reais) referente aos honorários e despesas.

O formulário apresentado adiante para cumprimento das exigências da E. Corregedoria.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 10 de Novembro de 2020.



Olga Ramirez Llopis

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

Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

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

Número do processo (padrão CNJ): **0063540-86.2018.8.26.0100**

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.729

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 7.900,00

CPF ou CNPJ: 036859108-50

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



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

ROTEIRO.

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPÍTULO II - HISTÓRIA.

1. Do Local.
2. Do Imóvel : “Nuova Vitta Condominium Clube”

2.1. Do Terreno.

2.2. Da Construção.

2.2.1 Do Prédio – Ed. Felicitá

2.2.2. Do apartamento: nº74.

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.



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

1. OBJETIVO DO TRABALHO.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o apartamento nº 74, 7º andar, do Condomínio Nuova Vitta situado no Edifício “Felicita”, localizado na Rua Atuai nº140, e duas vagas de garagem, Vila Esperança, bairro Penha de França, contribuinte nº 059.049.0190-9, objeto da matrícula nº153.504 do 12º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo face à ação de Cumprimento de Sentença requerida por FORTENGE CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA contra JOSÉ LUIZ SOARES FRANÇA E OUTRA que corre perante a 2ª. Vara Cível Fórum Central, processo nº0063540-86.2018.8.26.0100.



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

CAPITULO II – ETAPAS PERICIAIS.

As vistorias foram realizadas no dia 15 de outubro às 13:30 horas e as vistorias foram desenvolvidas com o acompanhamento do zelador e autorização da síndica nas áreas comuns.



INICIO DOS TRABALHOS PERICIAIS PARA VISTORIA .

O assistente técnico dos requeridos não compareceu para acompanhamento das vistorias e cumprimento do teor da petição de indicação de assistente técnico.

As áreas comuns do empreendimento “Nuova Vitta Condominium Clube” são importantes para o valor do imóvel e representam cerca de 50% da área total construída do apartamento nº74 conforme análise da Convenção.



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

CAPITULO III - VISTORIA.

1. Do Local.

As vias expressas da região do bairro Penha de França são os principais fatores para a expansão como zona residencial .



MAPA DO BAIRRO DE PENHA DE FRANÇA DIVISA PROXIMA A GUARULHOS.

A localização do Aeroporto Internacional de Cumbica e a facilidade de acesso pela Marginal Tietê são atrativos para empreendimentos residenciais na Vila Esperança.

A facilidade de interligação aos bairros do Brás, polo comercial de destaque da região Central pela Av. Mello Freire



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

– Radial Leste vem ocasionando aumento do “corredor” comercial da Av. Mello Freire – Radial Leste e Av. Amador Bueno da Veiga.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA RUA ATUAI – VILA ESPERANÇA.

As principais vias de acesso ao local em estudo são as seguintes:

- Av. Airton Pretini.
- Av. Aricanduva.
- Viaduto Engenheiro Alberto Badra.
- Av. Conde de Frontim.
- Marginal Tietê (SP-070).
- Av; Amador Bueno da Veiga

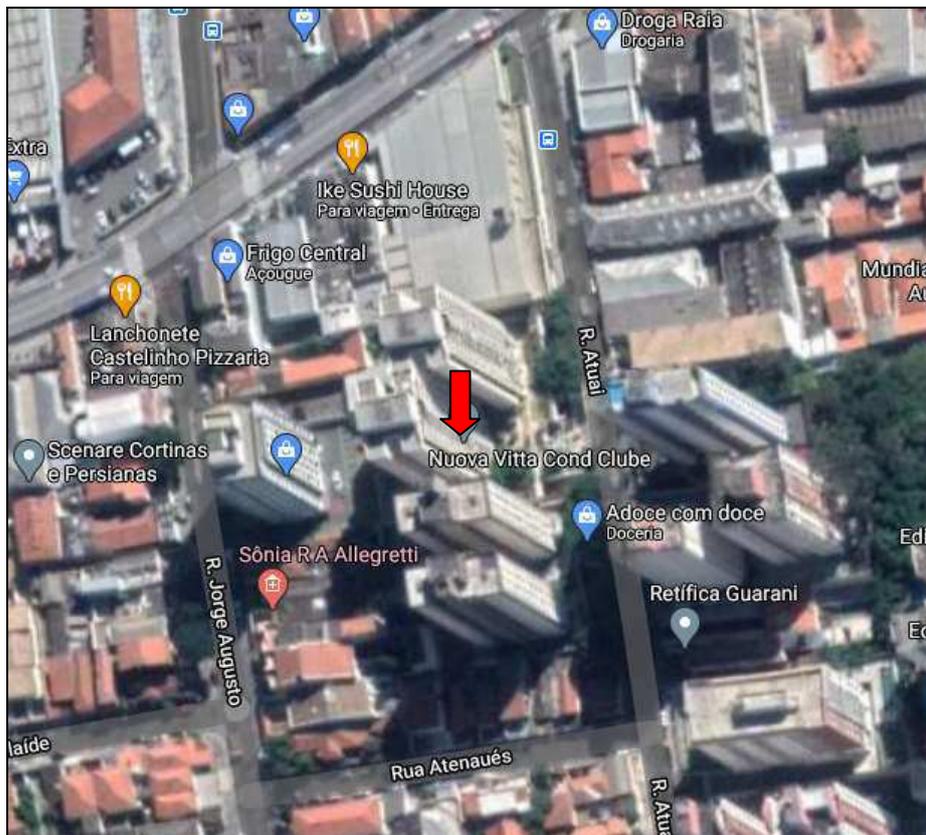


Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

O quadrilátero da Rua Atuai é completado pelas ruas
Jorge Augusto , Mapunaro e Av. Amador Bueno da Veiga.



AEROFOTO DO EMPREENDIMENTO ED. NUOVA VITTA.

A ocupação mista de antigos prédios industriais e novos prédios residenciais tem sido pela expansão da Linha do Metrô.

Os novos empreendimentos possuem amplas áreas de lazer como no caso do “Nuova Vitta Condominium Clube”.



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

1.1. Da infraestrutura de transporte.

A infraestrutura de transporte público foi expandida ao longo da Radial Leste e nas proximidades do local em estudo foram verificadas a Estação Vila Matilde e Estação Guilhermina – Esperança.

A integração na região central interliga acessos para bairros como Brás, Liberdade e zona sul.

1.2.Zoneamento.

O quadrilátero do setor 059 na quadra 049 apresenta zoneamento com permissão para aproveitamento dos lotes para incorporações de prédios.



SETOR 059 - QUADRA FISCAL 049



Olga Ramirez Llopis

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

Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental

2. DO IMÓVEL.

2.1. Do Terreno.

Segundo a análise da Convenção e Instituição do empreendimento “Nuova Vitta Condominium Club” temos a indicação da área total do terreno de 2.571,00m² destinada para o empreendimento.

ILMO. SR. OFICIAL DO 12º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

12º OFICIAL
OL

FORTENGE CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.
com sede nesta Capital e Cidade de São Paulo, na Avenida Lavandieira n.º 485, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 54.985.542/0001-04, com seu contrato social registrado sob n.º 35.203.317.512 na JUCESP, onde se encontram registradas suas alterações posteriores, a última delas sob n.º 192.675/04-7, em 16 de abril de 2004, neste ato representada, na conformidade com seu contrato social, por seu sócio ~~Marcos Maftuz~~, portador da Cédula de Identidade RG n.º 7.128.368-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.º 038.167.018-09, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente e domiciliado nesta Capital, com o mesmo endereço comercial de sua representada, vem à presença de V.Sa. requerer os registros imobiliários que couberem em razão da conclusão da construção e da instituição e especificação do **NUOVA VITTA CONDOMINIUM CLUB** a que se destinou o terreno matriculado sob n.º 138.416 nesse Cartório de Registro de Imóveis do São Paulo, inclusive abertura de matrícula para as unidades individualizadas e emissão das correspondentes certidões:

I) CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO

I.1) Na conformidade com o Certificado de Conclusão nº 2007/00502-00, publicado em data de 05 de janeiro de 2007 pela Prefeitura do Município de São Paulo, encontra-se concluída a construção da edificação a que se destina o terreno matriculado sob nº 138.416 desse Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, abrangendo uma área total de construção de 13.814,94 m², tendo recebido o nº 140 da Rua Atual;

I.2) Para a edificação assim concluída, foi obtida correspondente certidão negativa de débito junto ao INSS, sob nº D48492007-21003030 emitida em data de 22/01/2007;

I.3) Isto posto, requer-se a averbação da construção, na aludida matrícula nº 138.416 declarando-se, para esse fim, que é atribuído o valor de R\$ 10.938.333,96 para a construção concluída, e juntando-se os documentos acima referidos, e mais o aviso de lançamento do IPTU incidente sobre a totalidade do terreno;

II) INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

II.1) À vista da conclusão da construção, por este instrumento e na melhor forma de direito, o **FORTENGE** vem instituir, como de fato instituído tem, o terreno matriculado sob

MATRÍCULA 138.416	LIVRO - 3 REG. 107409	MATRÍCULA 138.437 a 138.506
20.01.2007	03	20.01.2007
45 m ²	168	50 m ²

CERTIFICADO DE CONCLUSÃO Nº2007/00502-00



Olga Ramirez Llopis

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

Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental

II.2) O terreno matriculado sob nº 138.416 nesse Cartório possui as seguintes características: **UM TERRENO** situado na Rua Atuai (designada Lote B na planta de desdobro), no 3º Subdistrito de Penha de França, medindo 50,00 m de frente para a referida rua, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 50,00m, confrontando com o Prédio que na Rua Atuai tem o nº 70 e na Av. Amador Bueno da Veiga, nºs 1.558, 1.574 e 1.580 e parte com o Prédio nºs 1.546 e 1.550 da mesma Av., do lado esquerdo mede 53,80m confinando com os Prédios nº 140 da Rua Atuai e nº 87 da Rua Jorge Augusto, nos fundos mede por uma linha quebrada, inicialmente 30,00m contados do alinhamento lateral esquerdo de quem da Rua Atuai olha para o terreno, confrontando nesse segmento com o Lote A, daí quebrada à direita e mede 8,10m confrontando com o Prédio nº 47 da Rua Jorge Augusto, quebra à esquerda e mede 10,00m confrontando ainda com o Prédio nº 47 da Rua Jorge Augusto, quebra novamente à esquerda e mede 4,30m confrontando com o Prédio nº 47 da Rua Jorge Augusto, daí quebrada à direita e segue por 10,00m atingindo o alinhamento lateral direito do terreno, sempre de quem da Rua Atuai olha para o imóvel, confronta com o Prédio nº 1.528 e nº 524 da Av. Amador Bueno da Veiga, fechando a área total de 2.571,00 m², atualmente lançado pelo contribuinte de nº 059.049.0162-3, conforme consta da averbação de nº 02 na citada matrícula.

DESCRIÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

1.2. Da Construção.

O estudo do empreendimento indica que a área total construída é de 13.814,94m² distribuída em duas torres:

II.3) O NUOVA VITTA CONDOMINIUM CLUBE é composto de um Bloco com 2 Edifícios, a saber, EDIFÍCIO 1, denominado EDIFÍCIO FELICITÁ e o EDIFÍCIO 2, denominado EDIFÍCIO SPERANZA, sendo que:

PARTE EXTERNA DO CONDOMÍNIO, AO NÍVEL TÉRREO:

Composta por partes de uso comum, contém: áreas verdes, churrasqueira, quadra gramada, rampas e passagens para pedestres, elevador para acesso de deficientes físicos ao subsolo, escada de acesso ao 1º subsolo, play-ground, piscina, piscina infantil e quadra gramada.

NÍVEL DO PRIMEIRO SUBSOLO DO CONDOMÍNIO:

COMPOSIÇÃO DE DOIS BLOCOS EDILÍCIOS.

O estudo do empreendimento indica que a área total construída é de 13.814,94m² distribuída em duas torres:

- Ed. Felicitá (01)
- Ed. Speranza (02).



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



FACHADA DOS DOIS BLOCOS ED. FELICITÁ E ED. SPERANZA

A. PAVIMENTO TÉRREO.

As áreas comuns do pavimento térreo são destinadas para lazer, social e serviço, conforme imagens adiante e previsão da Convenção:



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

PARTE EXTERNA DO CONDOMÍNIO, AO NÍVEL TÉRREO:

Composta por partes de uso comum, contem: áreas verdes, churrasqueira, quadra gramada, rampas e passagens para pedestres, elevador para acesso de deficientes físicos ao subsolo, escada de acesso ao 1º subsolo, play-ground, piscina, piscina infantil e quadra gramada.



ENTRADA COM PORTARIA PARA SEGURANÇA

As fachadas com revestimento de massa e pintura acrílica com varandas projetadas no ambiente da sala elevam o padrão construtivo.



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

2.2. Da Construção.

2.2.1 Do Prédio.

A incorporação dos dois blocos tipo monobloco com áreas de lazer cobertas situadas no pavimento térreo se equipara a outros empreendimentos de padrão médio comercial.

No recuo frontal junto ao alinhamento da calçada foi incorporada uma guarita para controle da entrada de visitantes e do portão basculante para estacionamento no pavimento subsolo.

A composição do prédio Ed. Felicitá com os seguintes níveis:

- Pavimento subsolo: vagas para estacionamento.
- Pavimento térreo: portaria, circulação, hall social, hall serviço, salão de festas, sala de estar, fitness e piscina.
- Pavimento-tipo: 04 unidades autônomas.
Apartamentos com 64 a 68 m² área útil.

Reportando-se ao previsto na Convenção, destaca-se:



Olga Ramirez Llopis

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

Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental

12º OFICIAL

EDIFÍCIO 1 OU EDIFÍCIO FELICITÁ tem:

ANDAR TÉRREDO: A parte coberta deste pavimento é recuada em relação a todas as divisas do terreno. Contem partes de uso comum, a saber, hall social, hall de acesso a escada e elevadores, 2 poços de elevadores, escada de acesso aos andares superiores e inferiores com porta corta fogo, acesso de serviço, duto de ventilação, depósito, sala para central telefônica (DG), salão para jogos, salão para ginástica, W.C., sala para recreação infantil, copa e vestiários masculino e feminino para funcionários, sala de medidores, sala para reuniões.

DO 1º AO 15º ANDARES: Contem partes de uso comum, a saber, hall de elevadores, dois poços de elevadores, escada de acesso aos andares superiores e inferiores com porta corta fogo, duto de ventilação. Cada andar tem 4 apartamentos, unidades autônomas, destinados a uso exclusivo residencial.

COBERTURA: Contem partes de uso comum, a saber, hall de elevadores, dois poços de elevadores, escada de acesso ao piso superior e andares inferiores com porta corta fogo, duto de ventilação, dois locais para barriletes dos reservatórios elevados do piso superior. Contem, também, o telhado de cobertura de parte do andar inferior. O piso superior contem casa de máquinas, escada de acesso aos pisos inferiores com porta corta fogo, duto de ventilação, quatro reservatórios elevados e acesso para a laje de cobertura.

ÁREAS COMUNS PREVISTAS EM CONVENÇÃO.



ASPECTO CARACTERISTICAS SALÃO DE JOGOS.



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



ASPECTO CARACTERISTICAS SALÃO DE FESTAS.

SALÃO DE FESTAS.

Piso com revestimento em porcelanato.

Paredes em massa e pintura acrílica.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



ASPECTO CARACTERISTICAS BANHEIROS.

BANHEIRO.

Piso com revestimento em ladrilho cerâmico.

Paredes revestidas em azulejo até o teto.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



ESPAÇO ÁREA FORNO PIZZA E CHURRASQUEIRA



BANCADA PARA SERVIÇOS E REFEIÇÕES.

CHURRASQUEIRA.

Piso com revestimento em porcelanato.

Paredes revestidas em cerâmica.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas



Olga Ramirez Llopis

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

Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental



HALL CIRCULAÇÃO INTERLIGAÇÃO ÁREA PISCINA



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



PROJEÇÃO DA PISCINA CIRCUNDADA POR ELEMENTOS DE PAISAGISMO.

A área destinada para chuveiros revestida em pedra natural e o piso do deck com revestimento em pedra mineira agregam valor à área de lazer da piscina.



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



ASPECTO DA ENTRADA PARA ÁREAS CIRCULAÇÃO EXTERNAS

HALL INTERNO CIRCULAÇÃO

Piso com elementos de revestimento pedra natural.

Fonte com border em placa de granito.

Molduras em pedra mineira.



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



ESPAÇOS AJARDINADOS NAS ÁREAS ACESSO PISCINA.



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



GRADIS DELIMITANDO ÁREA LAZER DA PISCINA.



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



PLAY GROUND

PLAY GROUND

Piso emborrachado com placas coladas.

Espaço com bancos com elementos vazados.



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



ASPECTO DO RECUO FRONTAL



ASPECTO DA ENTRADA SOCIAL PARA O BLOCO 01 – EDIFÍCIO FELICITÁ



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



ENTRADA PARA O BLOCO 01 – ED. FELICITÁ.

Piso com revestimento em pedra natural.

Esquadrias de alumínio.



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



HALL SOCIAL

HALL DE ENTRADA SOCIAL

Piso com revestimento em porcelanato.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



ASPECTO CARACTERISTICAS DO HALL SOCIAL.

HALL DOS ELEVADORES

Piso com revestimento em porcelanato.

Paredes em massa e pintura acrílica.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



SALA FITNESS COM REVESTIMENTOS NOBRES.

SALA FITNESS

Piso revestido em piso com carpete madeira.

Portas tipo correr em esquadria alumínio anodizado branco.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas.



Olga Ramirez Llopis

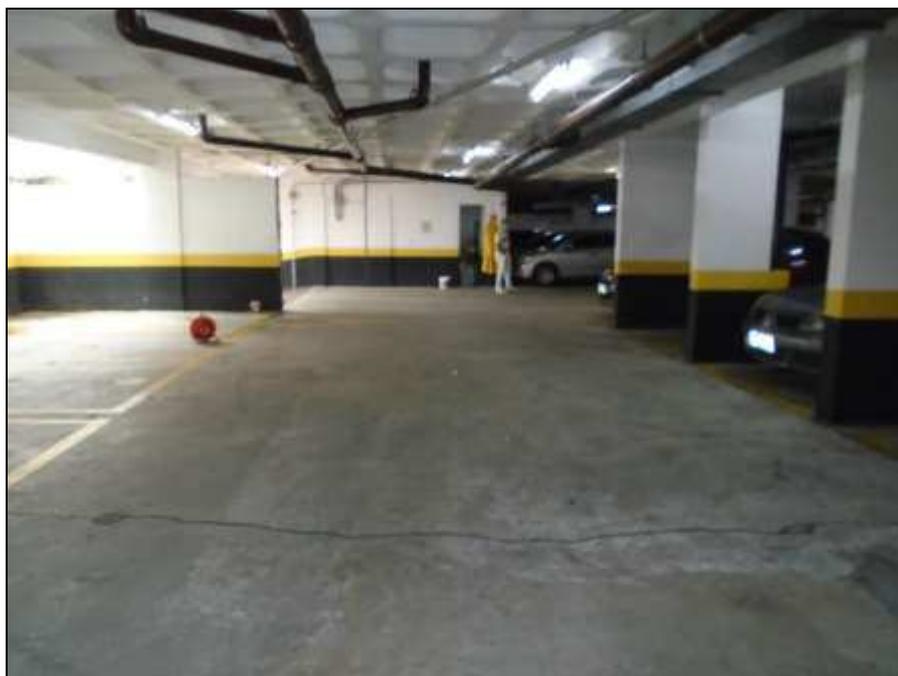
engenheira civil - CREA 060113.7793/D
exclusivamente função perita judicial desde 1983

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

PAVIMENTO SUBSOLO.



HALL ELEVADORES PARA ACESSO GARAGEM



VAGAS DEMARCADAS PARA UTILIZAÇÃO .



Olga Ramirez Llopis

*revisional, renovatória,
engenheira civil - CREA 060113.7793/D
exclusivamente função perita judicial desde 1983*

Especializações:

*avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

2.2.2. DO APARTAMENTO Nº74.

Na vistoria “in loco” ao hall social do elevador do 7º andar temos a identificação do apartamento nº74.

1. Título de propriedade.

GERAL		Capital
matrícula 153.504	lote 01	São Paulo, 05 de Fevereiro de 2007
<p>IMÓVEL - O APARTAMENTO N.º 74, localizado no 7º andar, do Edifício n.º 1 - FELICITA, Integrante do Condomínio Residencial "Nuova Vitta Condominium Clube", situado na Rua Atuai, n.º 140, no 3º Subdistrito - Penha de França, com a área útil de 65,56m² área comum de 52,979m², área comum de garagem de 16,80m² área total de 135,339m², com direito a duas vagas indeterminadas para guarda de veículos, isoladas ou acopladas, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,85150% ao terreno do condomínio.</p> <p>CONTRIBUINTE - 059.049.0162-3 (área maior).</p>		

MATRICULA 153.504

Da análise do teor da matrícula nº153.504 do 12º Cartório de Registro de Imóveis verifica-se que o imóvel possui a área útil de 65,56m² e área comum de 52,979m².

O direito a duas vagas indeterminadas está contida na fração ideal total de 0,85150% .



Olga Ramirez Llopis

*revisional, renovatória,
engenheira civil - CREA 060113.7793/D
exclusivamente função perita judicial desde 1983*

Especializações:

*avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

2. Composição.

A composição do apartamento é o padrão geral do “Nuova Vitta Condominium Clube” diferenciando-se as unidades na variação das áreas:

- Sala jantar
- Sala estar com varanda.
- Cozinha com área de serviço.
- Dormitório 01.
- Dormitório 02.
- Banheiro social.
- Suite com closet.

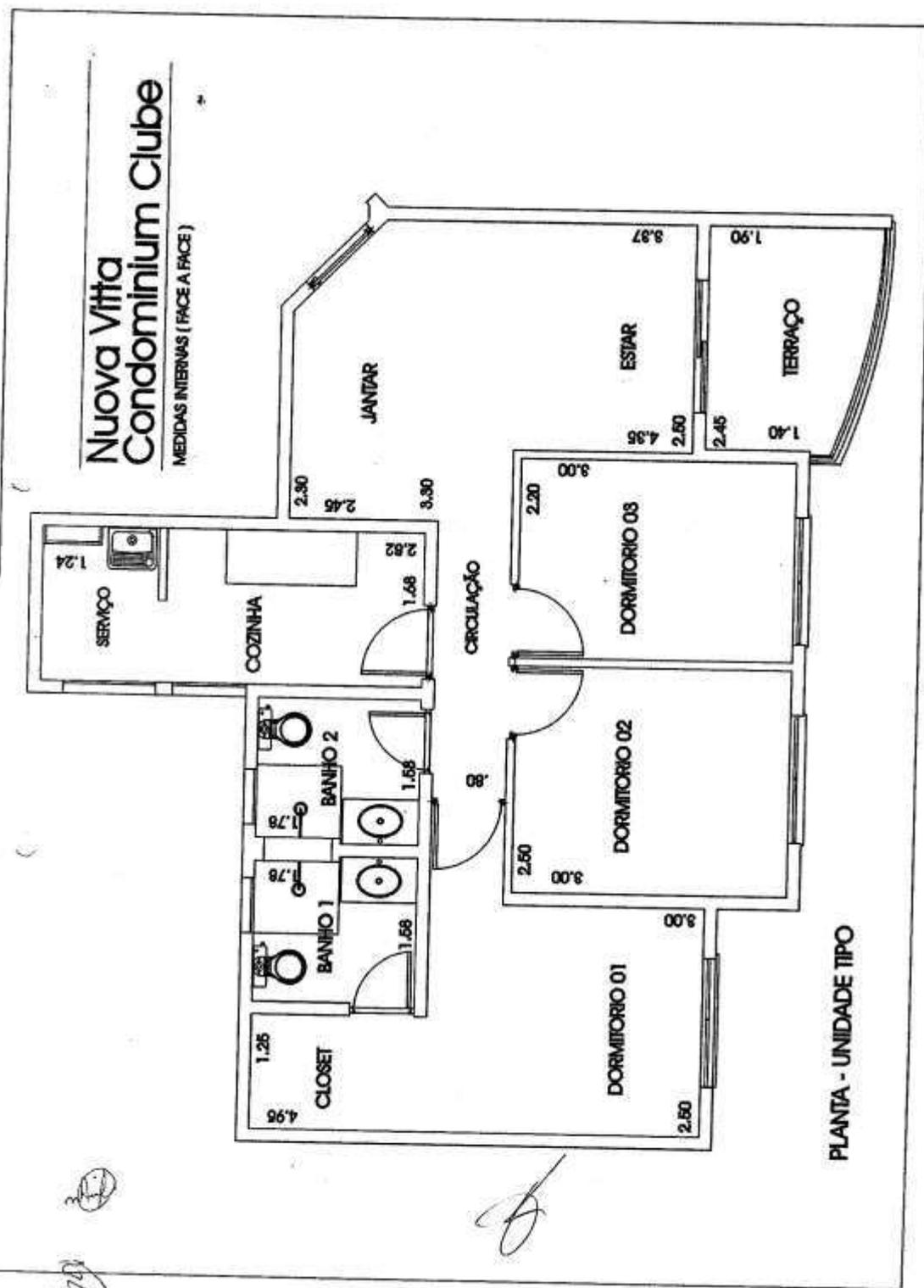


Olga Ramirez Llopis

revisional, renovatória,
 engenheira civil - CREA 060113.7793/D
 exclusivamente função perita judicial desde 1983

Especializações:

avaliações judiciais,
 patologias construção
 estudo dominial
 legislação ambiental



COMPOSIÇÃO DO APARTAMENTO



Olga Ramirez Llopis

*revisional, renovatória,
engenheira civil - CREA 060113.7793/D
exclusivamente função perita judicial desde 1983*

Especializações:

*avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



VISTA PANORAMICA DA REGIÃO.

TERRAÇO

Piso com revestimento em ladrilho cerâmico.

Paredes em massa e pintura acrílica.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas



Olga Ramirez Llopis

*revisional, renovatória,
engenheira civil - CREA 060113.7793/D
exclusivamente função perita judicial desde 1983*

Especializações:

*avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



ELEMENTOS GRADIS PARA PROTEÇÃO DO TERRAÇO



Olga Ramirez Llopis

*revisional, renovatória,
engenheira civil - CREA 060113.7793/D
exclusivamente função perita judicial desde 1983*

Especializações:

*avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



PORTA TIPO CORRER EM ESQUADRIA DE ALUMINIO.

SALA.

Piso no contrapiso.

Paredes em massa e pintura acrilica.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas.



Olga Ramirez Llopis

*revisional, renovatória,
engenheira civil - CREA 060113.7793/D
exclusivamente função perita judicial desde 1983*

Especializações:

*avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



ASPECTO CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS DA COZINHA.

COZINHA.

Piso com revestimento em ladrilho cerâmico.

Paredes com revestimento azulejo até o teto.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas



Olga Ramirez Llopis

*revisional, renovatória,
engenheira civil - CREA 060113.7793/D
exclusivamente função perita judicial desde 1983*

Especializações:

*avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



ASPECTO CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS DA AREA SERVIÇO.

ÁREA DE SERVIÇO.

Piso com revestimento em ladrilho cerâmico.

Paredes com revestimento azulejo até o teto.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas.

Janela tipo correr em esquadria de alumínio.



Olga Ramirez Llopis

*revisional, renovatória,
engenheira civil - CREA 060113.7793/D
exclusivamente função perita judicial desde 1983*

Especializações:

*avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



ASPECTO CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS DO DORMITÓRIO 01.

DORMITÓRIO.

Piso sem revestimento .

Paredes em massa e pintura acrílica.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas



Olga Ramirez Llopis

*revisional, renovatória,
engenheira civil - CREA 060113.7793/D
exclusivamente função perita judicial desde 1983*

Especializações:

*avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



ASPECTO CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS DO DORMITÓRIO 02.

DORMITÓRIO.

Piso sem revestimento .

Paredes em massa e pintura acrilica.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas

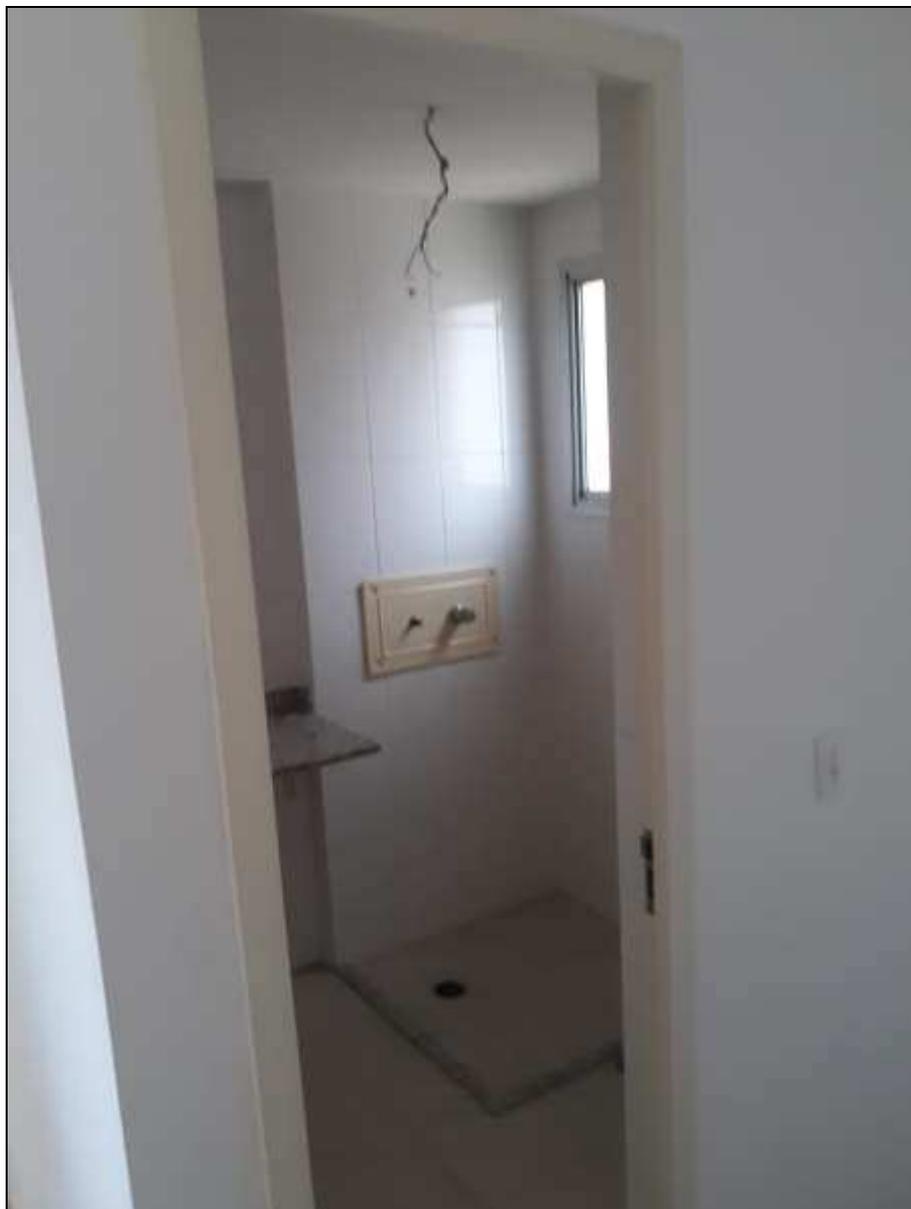


Olga Ramirez Llopis

*revisional, renovatória,
engenheira civil - CREA 060113.7793/D
exclusivamente função perita judicial desde 1983*

Especializações:

*avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



ASPECTO CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS DO DORMITÓRIO 01.

BANHEIRO.

Piso com revestimento em ladrilho cerâmico.

Paredes com revestimento azulejo até o teto.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas



Olga Ramirez Llopis

*revisional, renovatória,
engenheira civil - CREA 060113.7793/D
exclusivamente função perita judicial desde 1983*

Especializações:

*avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



ASPECTO CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS DO BANHEIRO SOCIAL.

BANHEIRO SUITE.

Piso com revestimento em ladrilho cerâmico.

Paredes com revestimento azulejo até o teto.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas



Olga Ramirez Llopis

*revisional, renovatória,
engenheira civil - CREA 060113.7793/D
exclusivamente função perita judicial desde 1983*

Especializações:

*avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



BANHEIRO.

Piso com revestimento em ladrilho cerâmico.

Paredes com revestimento azulejo até o teto.

Faltando box nos pontos de chuveiros.



Olga Ramirez Llopis

*revisional, renovatória,
engenheira civil - CREA 060113.7793/D
exclusivamente função perita judicial desde 1983*

Especializações:

*avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



ASPECTO CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS DO HALL CIRCULAÇÃO.

HALL DE CIRCULAÇÃO.

Piso no contrapiso.

Paredes em massa e pintura acrilica.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas



Olga Ramirez Llopis

*revisional, renovatória,
engenheira civil - CREA 060113.7793/D
exclusivamente função perita judicial desde 1983*

Especializações:

*avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



ASPECTO CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS DA SUITE.

SUITE.

Piso no contrapiso.

Paredes em massa e pintura acrilica.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas.



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
valiações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

CAPÍTULO IV - 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, cálculo 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).



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
valiações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

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.



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
valiações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

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.



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
valiações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

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.

Devendo-se diferenciar que no Método Comparativo Direto não se verificar a parcela do capital terreno separadamente, compondo-se em um único valor.

Este método é recomendável para o cálculo de valores locativos de espaços comerciais em centros e shopping como no caso em caso, devido às características das galerias do Conjunto Nacional formarem um complexo de várias lojas.



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
valiações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

CAPÍTULO V - AVALIAÇÃO.

1. Procedimento em campo.

Diante da análise apresentada no capítulo IV- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado nos prédios situados na mesma região geoeconômica.

1.1. Método Involutivo ou Comparativo.

O emprego do Método Comparativo Direto visa apurar em campo os valores de imóveis para definição do valor unitário da “laje”, ou seja, área privativa.

Ocorre que, no presente caso, tratando-se de empreendimento com características peculiares das áreas comuns que constituem o “Nuova Città Condominium Clube” devem ser priorizadas as pesquisas de mercado de apartamento dentro do mesmo.

Das diligências no prédio e levantamento das composições temos a confirmação de que as áreas comuns descobertas como piscina e play ground são atrativos para famílias da região da Penha de França.



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
valiações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

Dos contatos telefônicos com corretores foi observado que há diferenças nos valores das unidades autônomas situadas nos primeiros andares em relação aquelas situadas nos últimos andares.

As diligências aos apartamentos da pesquisa de mercado e a aplicação de fatores de ajuste como recomendado pela NBR 14653-2 da ABNT resultou no valor unitário de “construção vertical” específico para o empreendimento “Nuova Vittá Condominium Clube”.

As características da unidade autônoma sem boxes, armários implica na redução do fator de 10% sobre o valor médio a ser obtido.

As pesquisas evidenciam que no empreendimento em questão existe uma diferença de 15% entre o valor do 1º andar e o último andar com variações dependendo do estado de conservação.

Como a unidade autônoma está situada no 7º andar deve ser ajustado um fator médio de localização quanto ao pavimento que está localizada.



Olga Ramirez Llopis

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

Especializações: revisional, renovatória,
valiações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental

1.2. Aplicação para Normatização

Os trabalhos judiciais realizados pela signatária sempre tiveram como base as Normas Técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A vistoria “in loco” é o ponto de partida para a definição das características básicas do imóvel avaliando e o devido ajuste com a aplicação de fatores decorrentes dos estudos preconizados pelo IBAPE – SP”.

Segundo as “Normas Técnicas” do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – São Paulo “ os fatores previstos são :

A) Fator Oferta: Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) Fator Atualização: A atualização dos elementos comparativos será feita através da variação dos índices *IGP-M/ FGV* (Índice Geral de Preços de Mercado da fundação Getúlio Vargas).



Olga Ramirez Llopis

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

Especializações: revisional, renovatória,
valiações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental

C) Tipologia da Construção: O registro fotográfico “in loco” dos elementos de mercado permite a observação das diferenças dos sistemas construtivos das lojas do anexo nº01, deste laudo.

A seguir, temos o quadro I com as devidas alterações a partir de 01/03/2017 reproduzidos a seguir :

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	
			1.1.2- Padrão Simples	
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	
			1.2.2- Padrão Proletário	
			1.2.3- Padrão Econômico	
			1.2.4- Padrão Simples	
			1.2.5- Padrão Médio	
			1.2.6- Padrão Superior	
			1.2.7- Padrão Fino	
			1.2.8- Padrão Luxo	
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador
1.3.3- Padrão Médio			Sem elevador Com elevador	
1.3.4- Padrão Superior			Sem elevador Com elevador	
1.3.5- Padrão Fino				
1.3.6- Padrão Luxo				
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	
			2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador
			2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador Com elevador
			2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador Com elevador
			2.1.5- Padrão Fino	
			2.1.6- Padrão Luxo	
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	
			2.2.2- Padrão Simples	
			2.2.3- Padrão Médio	
			2.2.4- Padrão Superior	
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	
			3.1.2- Padrão Médio	
			3.1.3- Padrão Superior	

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior

D) FATOR DE OBSOLESCÊNCIA .



Olga Ramirez Llopis

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

Especializações: revisional, renovatória,
valiações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental

Os estudos impõem a definição de vários aspectos para ser aplicada o Método combinado de “Ross/Heidecke”.

Reportando-se à fórmula adiante, temos como base os seguintes dados:

I = idade da edificação.

Grupo: depende do ‘estado de conservação’.

Foc = fator de adequação ao obsoletismo, calculado da seguinte forma:

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

Onde:

R = coeficiente residual previsto na Tabela I.

K = coeficiente de Ross/Heidecke,
Previsto na Tabela 2.

x = Idade da edificação no momento da avaliação.

N = vida útil.

C = coeficiente de depreciação.

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 le – Idade aparente do imóvel e lr – Idade referencial em relação ao estado de conservação.



Olga Ramirez Llopis

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

Especializações: revisional, renovatória,
valiações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental

A idade referencial –Ie - 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,



Olga Ramirez Llopis

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

Especializações: revisional, renovatória,
valiações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental

para se obter a depreciação pelo obsolescimento 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 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	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou



Olga Ramirez Llopis

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

Especializações: revisional, renovatória,
valiações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental

	importante		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:

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



Olga Ramirez Llopis

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

Especializações: revisional, renovatória,
valiações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental

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
exclusivamente função perita judicial desde 1983

Especializações: revisional, renovatória,
valiações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental

Os estudos de homogeneização foram com base nos registros fotográficos extraídos nas diligências aos imóveis objeto da pesquisa de mercado para alcançar o Grau III de precisão recomendado pelas Normas Técnicas da NBR 14653-2.

Reportando-se ao memorial de cálculo adiante, temos a aplicação da área privativa do apartamento e o valor unitário obtido :

	Informante	Valor /área	Fator ajuste	Valor unitário homog
01	Imob.Pedro de Lima Tel.2958-3700 cod.PE24353	430.000,00/ /67 x 0,90	1,10	6.353,73
02	Conviver Administração Tel.2076-5333	428.000,00/ 65 x 0,90	1,10	6.518,77
03	Avil Imóveis Tel 2225-1305	450.000,00/ 68 x 0,90	1,00	5.955,88
04	Especial Imóveis Tel 2672-7200	510.000,00/ 66 x 0,90	0,90	6.259,09
05	Max Prime Tel.:2359-3545	480.000,00/ 65 x 0,90	1,00	6.646,15
06	Catita Imóveis Tel.: 2672-6800	480.000,00/ 65 x 0,90	1,00	6.646,15
07	Celleris Imóveis	430.000,00/	1,10	7.390,63



Olga Ramirez Llopis

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

Especializações: revisional, renovatória,
valiações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental

	Tel.: 2098-3388	64		
08	Catita Imóveis Tel.: 2672-6800	480.000,00/64 x 0,90	1,00	6.750,00
09	Catita Imóveis Tel.: 2672-6800	480.000,00/ 64 x 0,90	1,00	6.750,00
	TOTAL			R\$ 59.270,40/9
	MÉDIA			R\$ 6.585,60

Valor Apartamento n°74 = R\$ 6.585,600/m² x
65,56m²

Valor Apartamento n°74 = R\$ 431.751,94

Arredondando-se

Valor Apartamento n° 74 = R\$ 432.000,00

Os estudos de homogeneização foram com base nas características peculiares extraídas nas diligências ao empreendimento “Nuova Vitta Condominium Club” para a pesquisa de mercado de forma a alcançar o Grau III de precisão recomendado pela NBR 14653-2 da ABNT.



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
valiações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

O valor do apartamento nº 74 e duas vagas garagem indeterminadas situados no Edifício Felicitá do empreendimento “Nuova Città Condominium Clube” localizado na Rua Atuai nº140, bairro Penha de França, Município de São Paulo, foi calculado conforme recomendação das Normas Técnicas de Avaliações vigentes estabelecidas pela ABNT NBR 14653-2.

VALOR DO APARTAMENTO Nº74 = R\$ 432.000,00

+ 02 vagas garagem

(Novembro de 2020)



Olga Ramirez Llopis

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

Especializações: revisional, renovatória,
valiações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de sessenta e uma páginas com um anexo.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 10 de Novembro de 2020.

ENG. OLGA RAMIREZ LLOPIS.

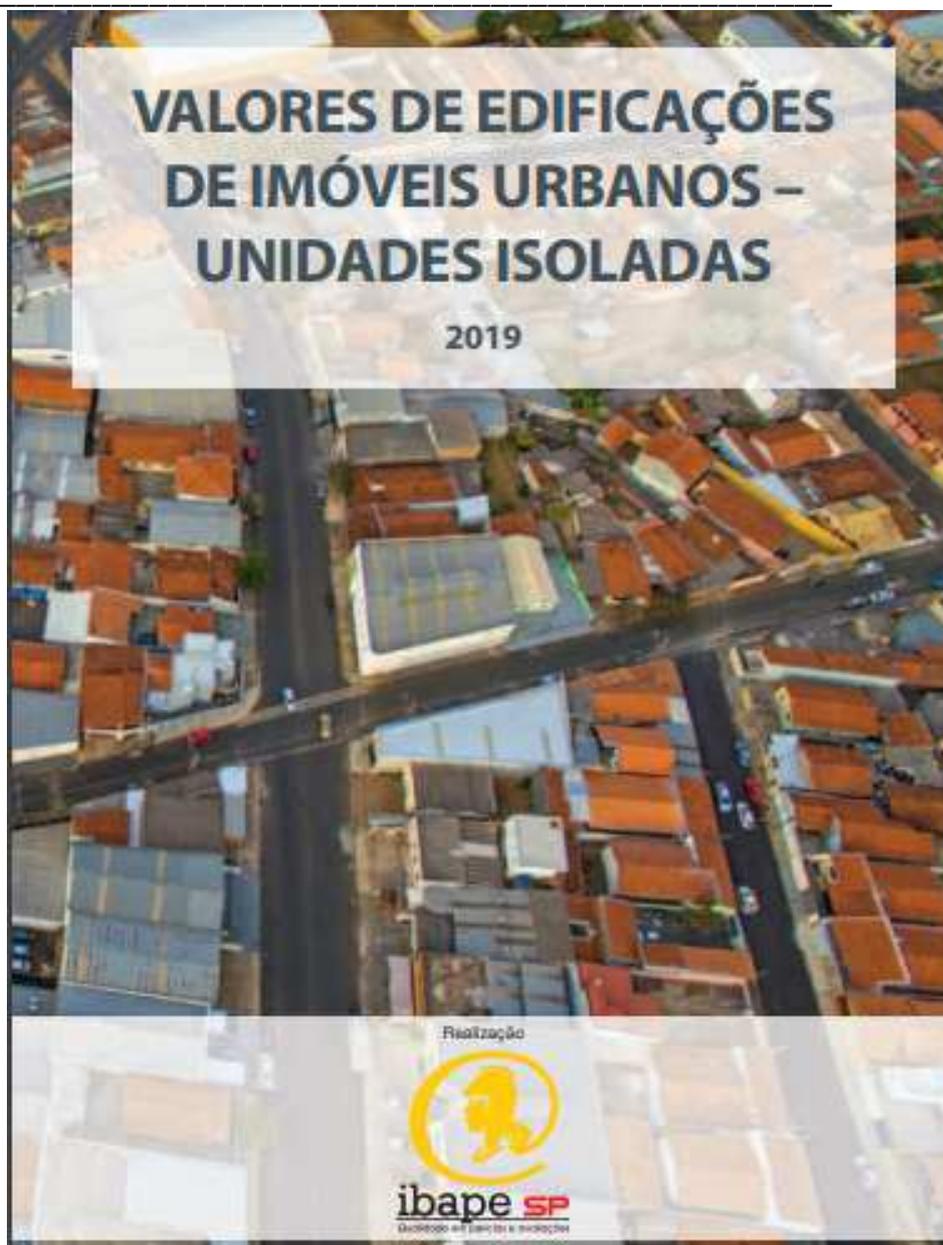
PERITA JUDICIAL.



Olga Ramirez Llopis

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

*Especializações: revisional, renovatória,
valiações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*



ANEXO 01

ESTUDO DE “VALORES DE EDIFICAÇÕES” RECOMENDADO PELO IBAPE.