BUSSAB ENDRES
BRANT
FRANCO
AMBRIZZI
ROSA

ADVOGADOS

Doc. 15 – Laudo pericial de avaliação do imóvel

Av. São Gabriel, 477, 10 Andar
Itaim Bibi - 01435-001
São Paulo - SP - Brasil

bussabendres.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ HENRIQUE SAPIA FRANCO, protocolado em 30/11/2023 às 11:55 , sob o número 11689608720238260100.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1168960-87.2023.8.26.0100 e código ZKvPdwyl.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

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 Terreno.

2.2. Da Construção.

2.2.1 Do Prédio.

2.2.2. Do apartamento: nº06.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:53:12 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 224220001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. OBJETIVO DO TRABALHO.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o apartamento nº 06, localizado no 11ºandar, do Condomínio Edifício “Porto Fino”, situado na Alameda Jauaperi nº 350, bairro Moema, município de São Paulo, objeto da matricula nº 117.286 do 14º Cartório de Registro de Imóveis face à ação de rito SUMÀRIO requerida por CONDOMINO CONDOMINIO EDIFÌCIO PORTO FINO contra MARIA REGINA SUCCAR que corre perante a 1ª. Vara Cìvel Fórum Central, processo nº 101770211.2015.8.26.0100.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica de Estado de Sao Paulo, em 06/11/2025 10:51:26 - 07.2025.8.26.0100 e código 22462001.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017702-07.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

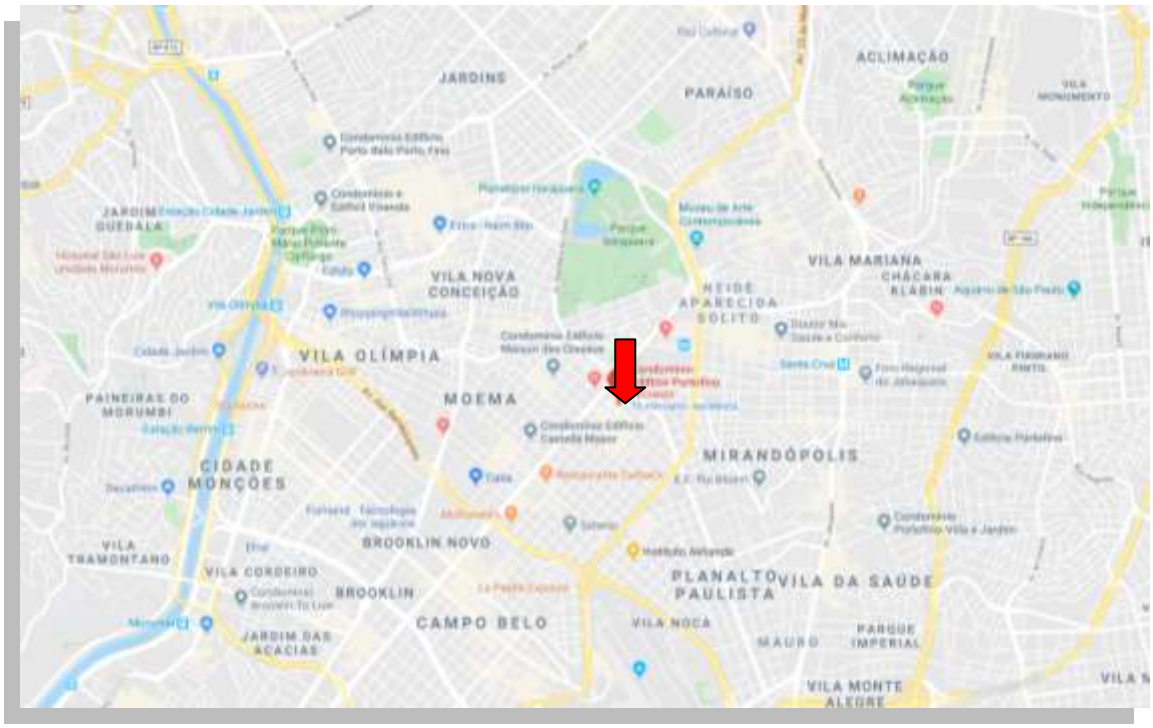
CAPÍTULO II – ETAPAS PERICIAIS.

A vistoria foi realizada no dia 21 de outubro às 9: 30 horas com a autorização pela requerida que acompanhou os trabalhos periciais de exame das características e estado de conservação e registro fotográfico.

CAPITULO III VISTORIA.

1. Do Local.

A Alameda Jurupis inicia na Av. Indianópolis e finda na Av. Bandeirantes, bairro Moema.



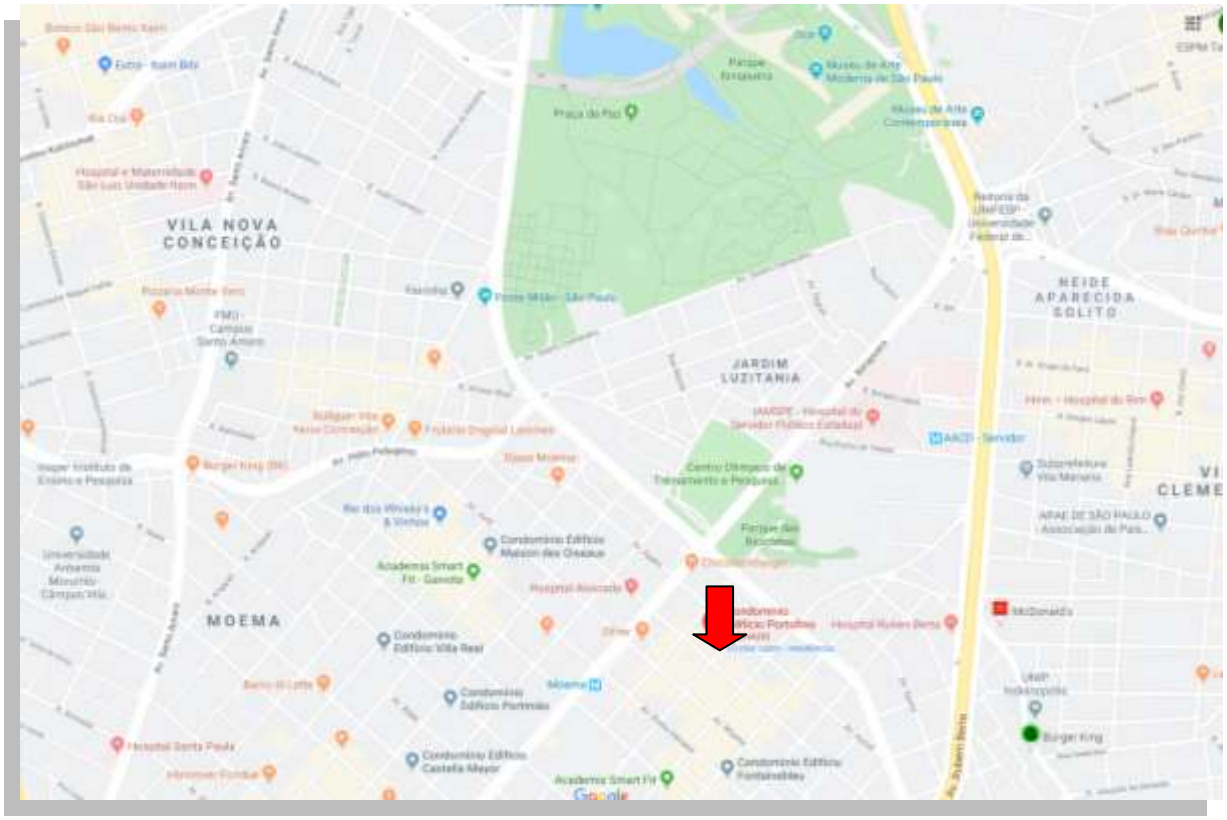
MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA ALAMEDA JURUPIS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:58:26 - 07.2025.8.26.0100 e código 22462001.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-07.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

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

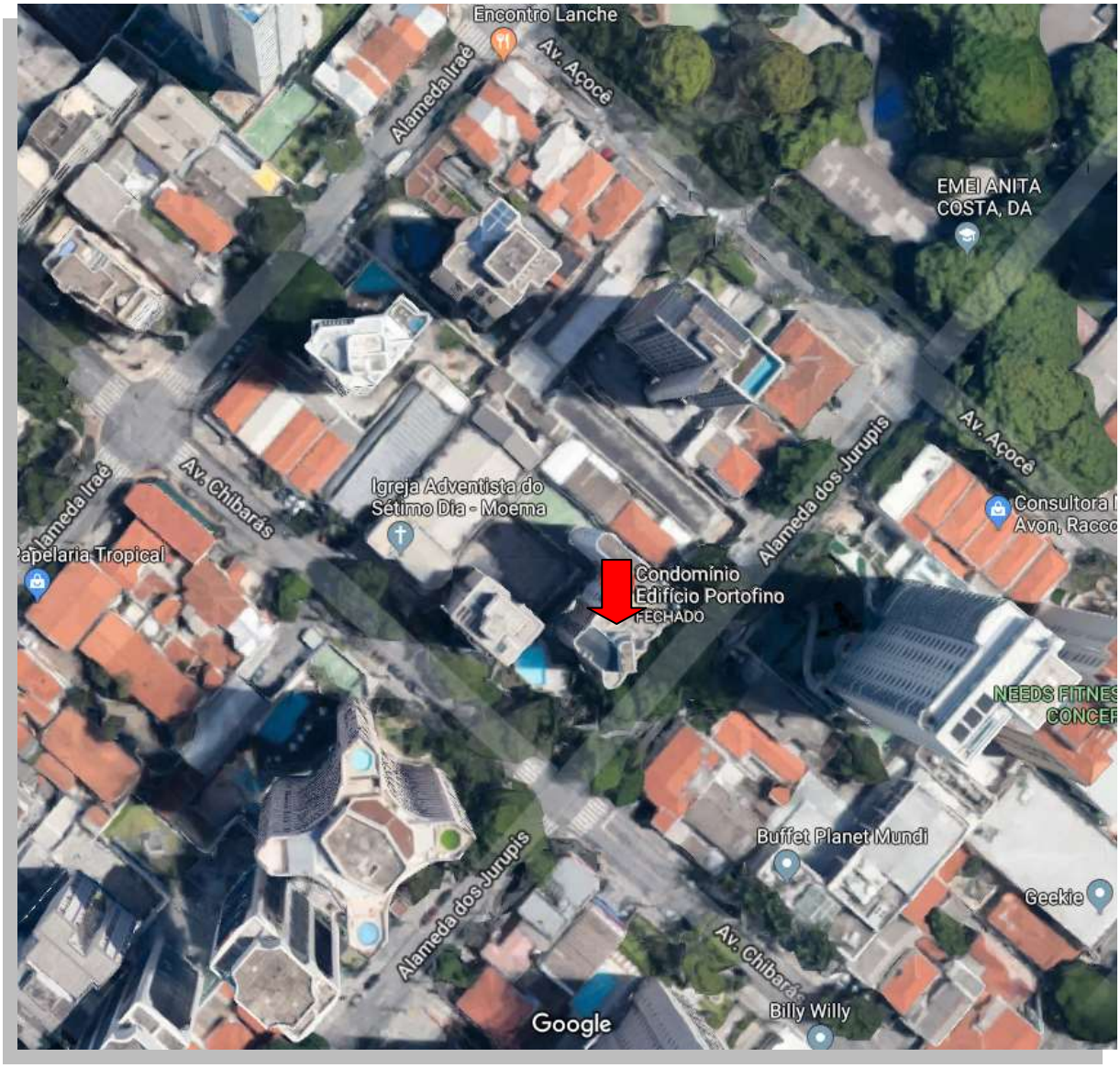
- Avenida Ibirapuera.
- Avenida 23 de Maio.
- Rua Moaci.
- Av. IV Centenário.
- Av. República do Libano.



REGIÃO DO PARQUE IBIRAPUERA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:53:26 - 07.2025.8.26.0100 e código 22462001.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067902-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793



PRÉDIOS DE ALTO PADRAO NO QUADRILATERO.

No quarteirão completado pela Av. Chibarás, Av.Açocê e Alameda Iraé temos empreendimentos com arquitetura arrojada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:12 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067902-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

PRÉDIOS COM CONCEITO ARQUITETONICO DIFERENCIADO.

A região apresenta escolas como Colégio Nossa Senhora Aparecida e rede hospitalar como Hospital Alvorada,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:52:12 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067902-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

Hospital Servidor Público e o Tribunal de Contas do Município de São Paulo.

ALAMEDA JURUPIS 323 FRENTE AO ED. PORTO FINO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/11/2025 10:52:50 -03:00
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 224820001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

REGIÃO ARBORIZADA E AREAS PUBLICAS PARA LAZER PARQUE DAS BICICLETAS.

A facilidade de transporte pela interligação da malha ferroviária com a nova estação do Metrô- Moema junto a Praça Nossa Senhora Aparecida .

O “corredor comercial “ da Av. Ibirapuera com concessionárias de veículos importados e serviços atraem investidores para empreendimentos de conjuntos comerciais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/11/2025 10:52:12 - 07.2025.8.26.0100 e código 22462001.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

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

Rede água	(x)
Rede de esgoto	(x)
Rede telefônica	(x)
Rede de gás	(x)
Rede de energia elétrica	(x)
Iluminação pública	(x)
Sarjetas	(x)
Drenagem	(x)
Pavimentação Asfáltica	(x)
Passeios	(x)
Estação de metro	(x)

QUADRA 127 DA ALAMEDA JURUPIS 350.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2023 às 10:31 , sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2023.8.26.0100 e código 224220001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

2. DO IMÓVEL.

2.1.Do Terreno.

Da pesquisa no cadastro da Municipalidade temos os seguintes dados relativos a área de terreno:

FRENTE..... 40,00 METROS ÁREA .....979,00 METROS QUADRADOS
Da análise do teor da Convenção e Especificação confronta com a configuração irregular do lote de terreno:

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 041.127.0084-9

Local do Imóvel:
AL DOS JURUPIS, 350 - AP 6 3 VGS
E 1 DEPOSITO ED PORTOFINO CEP 04088-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL DOS JURUPIS, 350 - AP 6 3 VGS
E 1 DEPOSITO ED PORTOFINO CEP 04088-000

Contribuinte(s):
CPF 031.980.548-42 MARIA REGINA SUCCAR

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	979	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,1250
Área total (m²):	979		

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS .

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/11/2025 10:53:12 - 0100 incluído no processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 224220001.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 224220001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

2. 2. DA CONSTRUÇÃO.

2. 2.1. DO PRÉDIO

A incorporação do prédio tipo monobloco em lote de terreno com formato irregular propicia a projeção de áreas de lazer junto ao canto chanfrado da Alameda Jurupis com a Alameda Chibarás.

FRENTE DO RECUO FRONTAL PARA AREA LAZER

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 224220001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

FACHADA DO ED. PORTO FINO COM TERRAÇOS COBERTOS.

O controle da equipe de segurança para a entrada de visitantes junto a portaria projetada no recuo frontal e monitoramento através de câmaras de segurança.

O revestimento das fachadas em pastilha ceramica e esquadrias em aluminio anodizado na cor bronze em bom estado de conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica de Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:12 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

PORTARIA E PORTÃO JUNTO A RAMPA PARA ACESSO GARAGEM .

O portão para o ingresso de veiculos junto a portaria para acesso pelo recuo lateral até a rampa exclusiva para os condôminos para acesso ao pavimento subsolo.

A composição do prédio com os seguintes niveis:

- Pavimento subsolo: depósitos e 03 vagas para estacionamento por unidade autonoma.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:52:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

- Pavimento térreo: hall social, hall serviço, salão de festas, piscina
- Pavimento-tipo: 08 (oito) andares. Total 08 Apartamentos com 238m2 área privativa.

A edificação data de 1991 com a idade física de 28 anos mas, na vistoria "in loco" foi possível verificar que o bom estado de conservação das áreas comuns corresponde a idade aparente de 15 anos.

A. PAVIMENTO TÉRREO.

O pavimento térreo possui áreas cobertas e descobertas para destinação social, serviço e lazer.

O hall de entrada do pavimento térreo do prédio possui entrada ampla composta de salão social , hall de entrada para o elevador social.

O acesso para as dependências de serviço junto ao recuo lateral direito coberto com interligação da portaria para o W.C. dos funcionários e elevador de serviço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2023 10:31:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2023.8.26.0100 e código 224620001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

ASPECTO GERAL DO HALL SOCIAL.

HALL ENTRADA

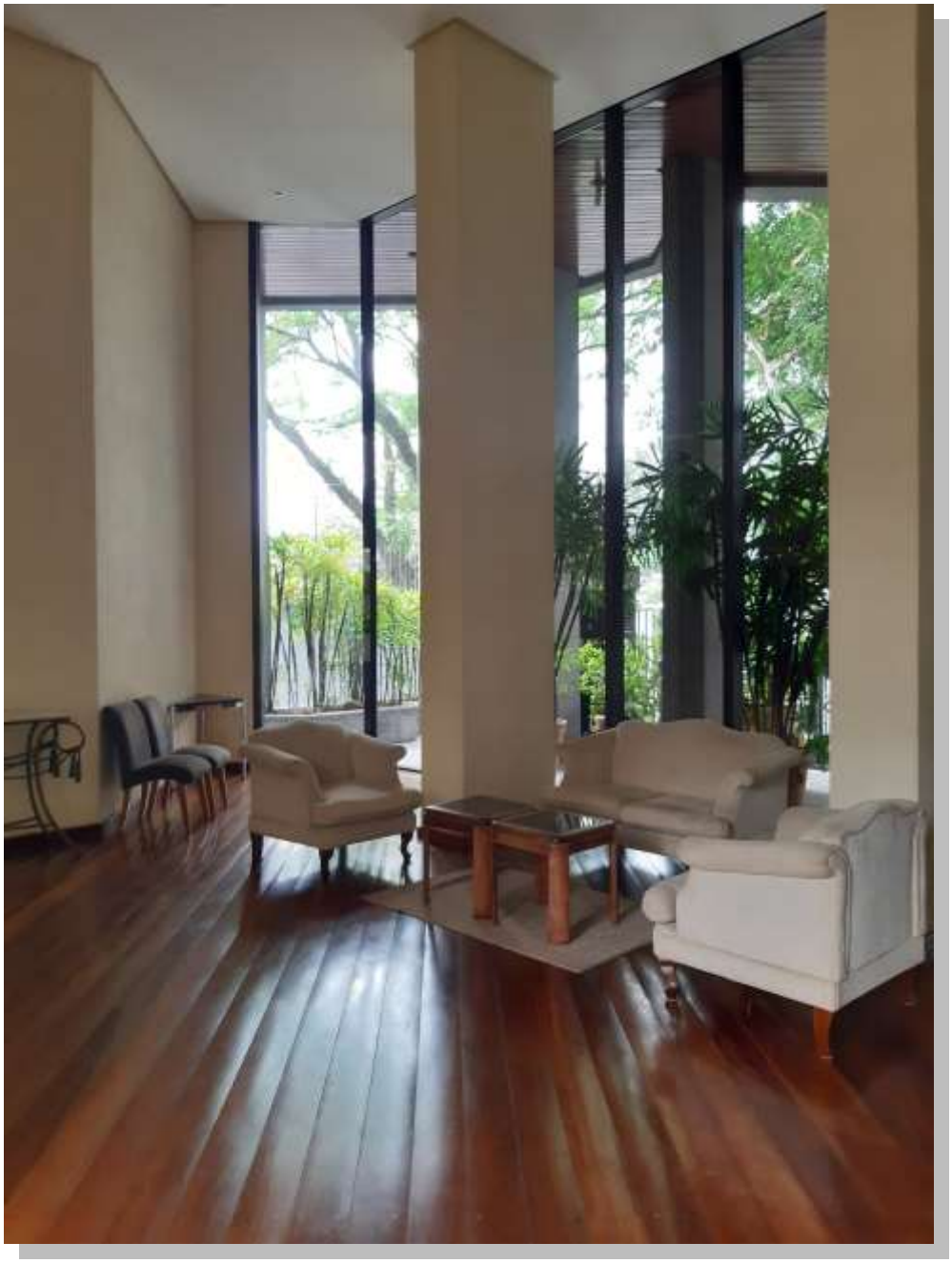
Piso em granito natural.

Paredes em massa acrílica.

Painéis de vidro temperado em estrutura alumínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:53:12 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067902-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793



ASPECTO GERAL DO SALÃO SOCIAL .

SALÃO SOCIAL

Piso em taboa maciça.

Paredes em massa acrilica.

Painéis de vidro temperado em estrutura alumínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica de Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:52:50 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

ESAPÇO DECK E PISCINA.

ÁREA DE LAZER

Piso do deck em pedra mineira.

Piscina com paredes em pastilha cerâmica.

Acesso com escada maciça de madeira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:12 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

ACESSO AO DECK DA PISCINA DA ÁREA DO RECUO FRONTAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:52:50 - 07.2025.8.26.0100 e código 22462001.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067902-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

QUADRA POLIESPORTIVA .

QUADRA POLIESPORTIVA.

Piso em cimentado.

Paredes com pintura acrílica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:58:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 224220001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

B. PAVIMENTO SUBSOLO.

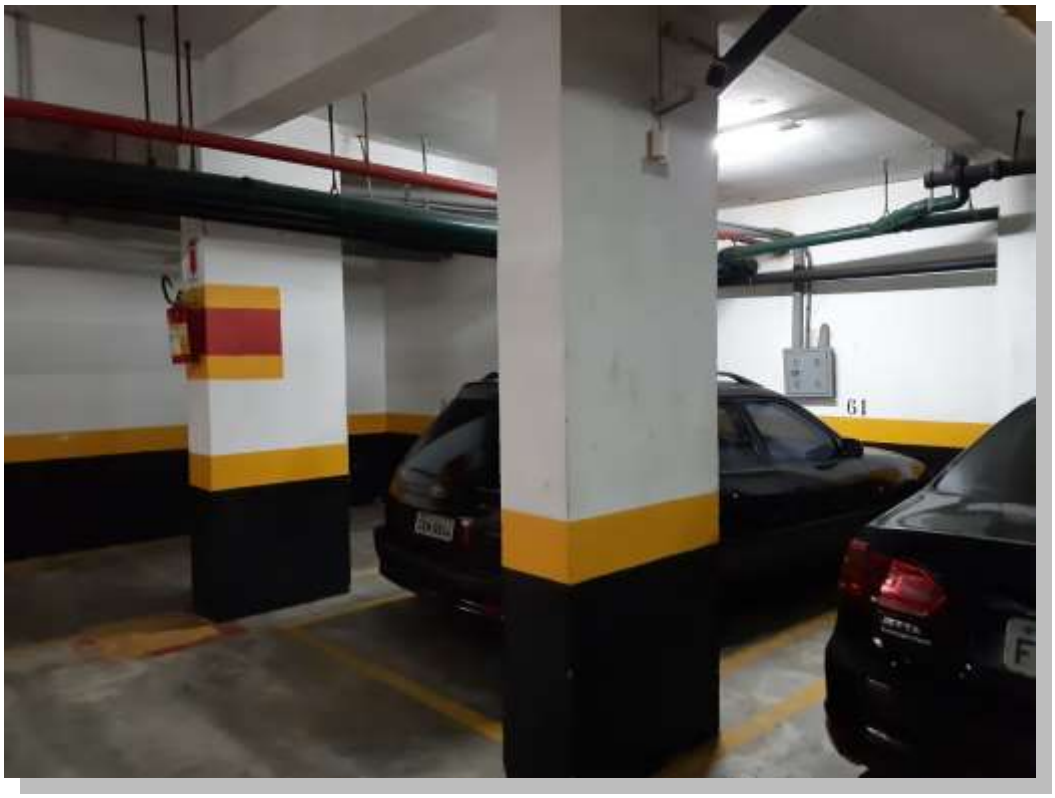
As vagas de garagem do pavimento subsolo são todas demarcadas e foram previstas três vagas por apartamento. No total de 24 vagas . O fator valorizante é a projeção de depósito junto as duas vagas.

DEPOSITO PRIVATIVO JUNTO AS DUAS VAGAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:53:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

ESPAÇO DAS DUAS VAGAS CONTÍNUAS COM PORTA PARA DEPÓSITO



TERCEIRA VAGA PROXIMA A RAMPA DE SAIDA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:52:12 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

ACESSO AO HALL DO ELEVADOR SOCIAL..

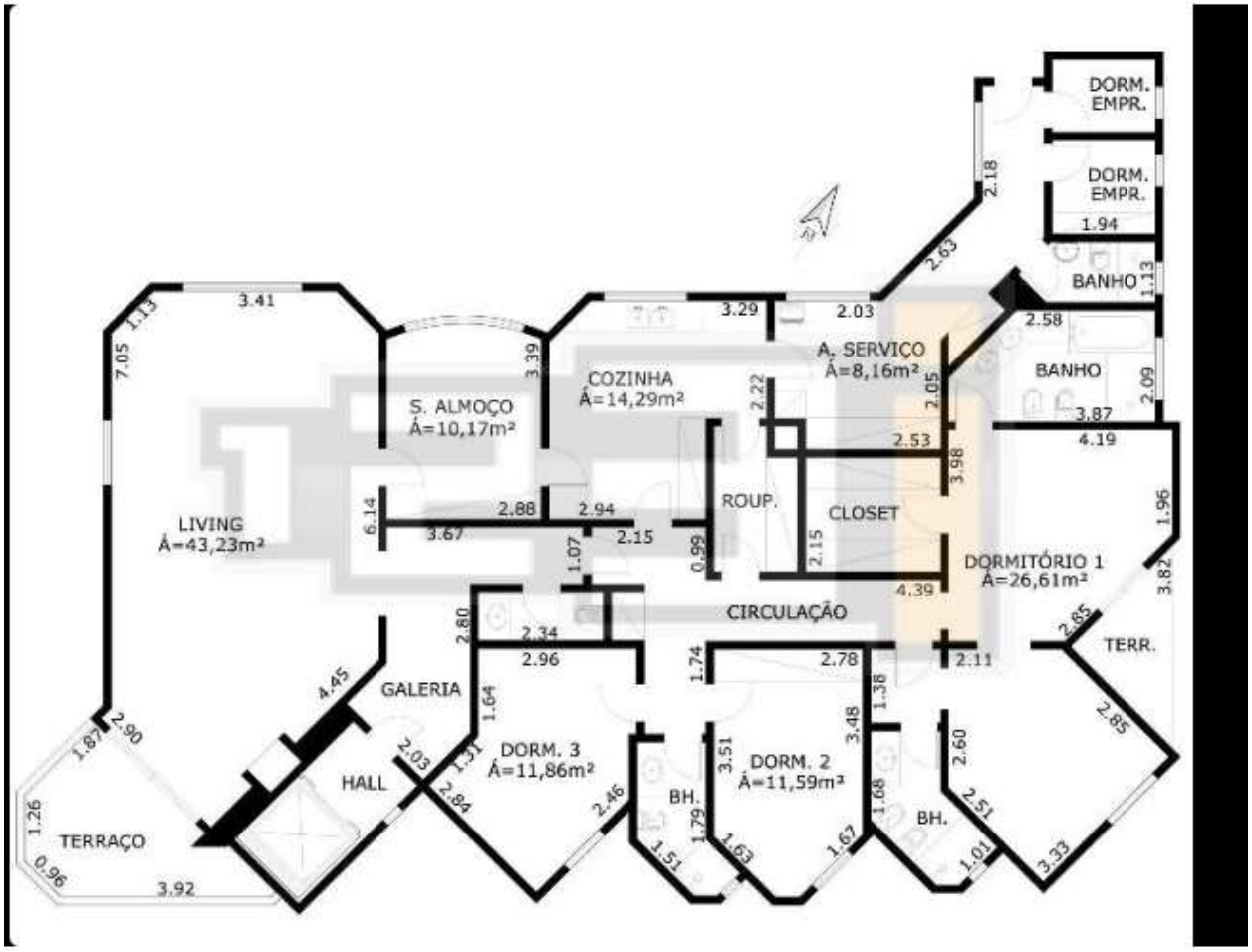
C. PAVIMENTO TIPO.

Os pavimento-tipo possuem apenas uma unidade autônoma totalizando 08 andares e o total de oito apartamentos.

A projeção de hall de elevador social e serviço exclusivos valoriza a unidade autônoma em questão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:52:52 - 07.2025.8.26.0100 e código 22462001.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87 e código WJMJ19417348094

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793



PROJEÇÃO DOS OITO APARTAMENTOS ED. PORTO FINO,

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	513	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	789	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1992		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	3.920,00
- da construção:	2.988,00

CERTIDÃO DA MUNICIPALIDADE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:12 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067902-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

C. APARTAMENTO Nº06.

Do teor da matricula nº 117.286 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, a descrição do apartamento nº06 situado no 6ºandar do Ed. Porto Fino possui 238,08m2 de área privativa 03 (três vagas) para veículos e um depósito.

14º RI 01150598

14º Registro de Imóveis

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil,
CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matricula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	livro
117.286	01

São Paulo, 12 de março de 1.993.

IMOVEL:- APARTAMENTO Nº 06, localizado no 6º andar do "EDIFICIO PORTOFINO", situado à Alameda dos Jurupis nº 350, esquina com a Avenida Chibarás, em Indianópolis - 24º Subdistrito.

UM APARTAMENTO com a área útil de 238,080m², área de garagem (03 vagas) de 40,620m², área comum de 234,005m², área total de 512,705m², fração ideal no terreno de 12,5%, cabendo-lhe o direito de 03 vagas de garagem de uso indeterminado, com auxilio de manobrista e 01 depósito no subsolo.

PROPRIETARIA:- FAKIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., CGC. nº 50.587.070/0001-66, com sede nesta Capital, à Avenida Ibirapuera nº 1.903, 1º andar.

TITULO DE PROPRIEDADE DA MATRICULA N. 117.286 DO 14º CRI.

A área total de 512,705m2 inclui a área das vagas de 40,620m2 e áreas comuns com depósito de 234,005m2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/11/2025 10:51:26 - 0100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 224620001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

ASPECTO DAS CARACTERISTICAS DO HALL SOCIAL .

HALL ENTRADA SOCIAL.

Piso em cimentado.

Paredes com pintura acrílica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:52:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

ASPECTO DAS CARACTERISTICAS DO LAVABO.

LAVABO.

Piso granito natural.

Paredes em massa acrílica.

Forro de gesso em dry wall.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:53:26 - .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067902-87.2025.8.26.0100 e código 224220001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

ASPECTO DAS CARACTERISTICAS DA SALA DE ESTAR

SALA ALMOÇO

Piso em taboa maciça.

Paredes em massa acrílica.

Forro de gesso em dry wall.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067902-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

ASPECTO DAS CARACTERISTICAS DA SALA DE JANTAR

SALA JANTAR.

Piso em taboa maciça.

Paredes em massa acrílica.

Forro de gesso em dry wall.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

ASPECTO DAS CARACTERISTICAS DA SALA DE ESTAR

SALA ESTAR.

Piso em taboa maciça.

Paredes em massa acrílica.

Forro de gesso em dry wall.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:12 - 07.2025.8.26.0100 e código 22462001.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067902-87 número WJMJ19417348094

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

ASPECTO DAS CARACTERISTICAS DA SALA DA LAREIRA

SALA LAREIRA.

Piso em taboa maciça.

Paredes em massa acrílica.

Forro de gesso em dry wall.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:52:12 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

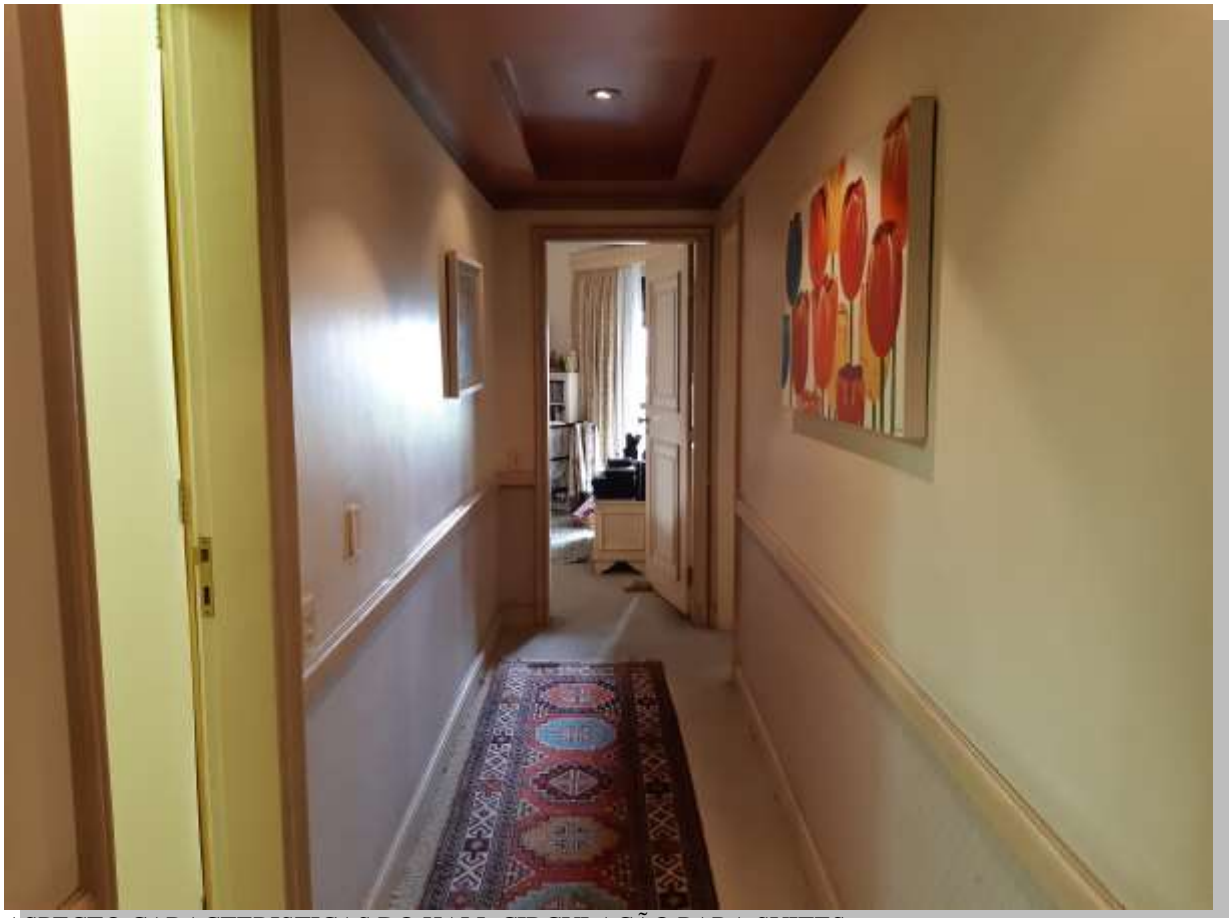
Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

BANHEIRO SOCIAL

HALL CIRCULAÇÃO COM NICHO PARA MOBILIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:52:12 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067902-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793



ASPECTO CARACTERISTICAS DO HALL CIRCULAÇÃO PARA SUITES.

HALL CIRCULAÇÃO E DORMITÓRIOS.

Piso carpetado.

Paredes em massa acrílica.

Forro de gesso em dry wall.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/11/2025 10:52:12 - 07.2025.8.26.0100 e código 22462001.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067902-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

ASPECTO DAS CARACTERISTICAS DA SUITE

DORMITÓRIO 01 SUITE

Piso carpetado.

Paredes em massa acrílica.

Forro de gesso em dry wall.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067902-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

ASPECTO DAS CARACTERISTICAS DO BANHEIRO SUITE

BANHEIRO 01 SUITE

Piso granito natural.

Paredes revestidas em azulejo.

Janela esquadria basculante alumínio anodizado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica de Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

ASPECTO DAS CARACTERISTICAS DO CLOSET

CLOSET.

Piso carpetado.

Paredes em massa acrílica.

Forro de gesso em dry wall.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:52:50 - 07.2025.8.26.0100 e código 22462001.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87 número WJMJ19417348094

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

BANHEIRO SOCIAL.

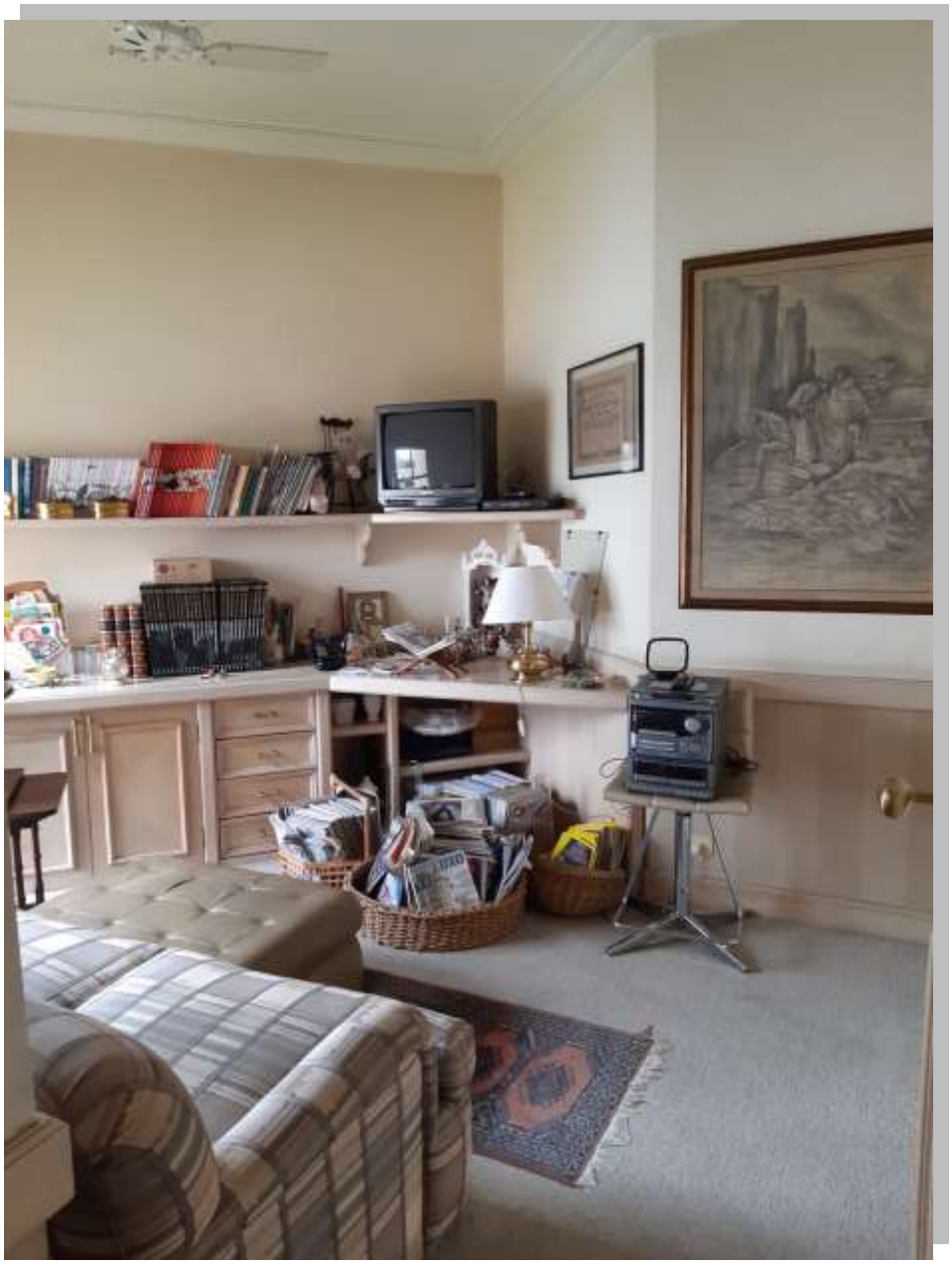
BANHEIRO SOCIAL .
Piso ladrilho cerâmico.

Paredes revestidas em azulejo.

Janela esquadria basculante alumínio anodizado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793



DORMITÓRIO 03 REVERSIVEL PARA ESCRITÓRIO.

DORMITÓRIO 02 .

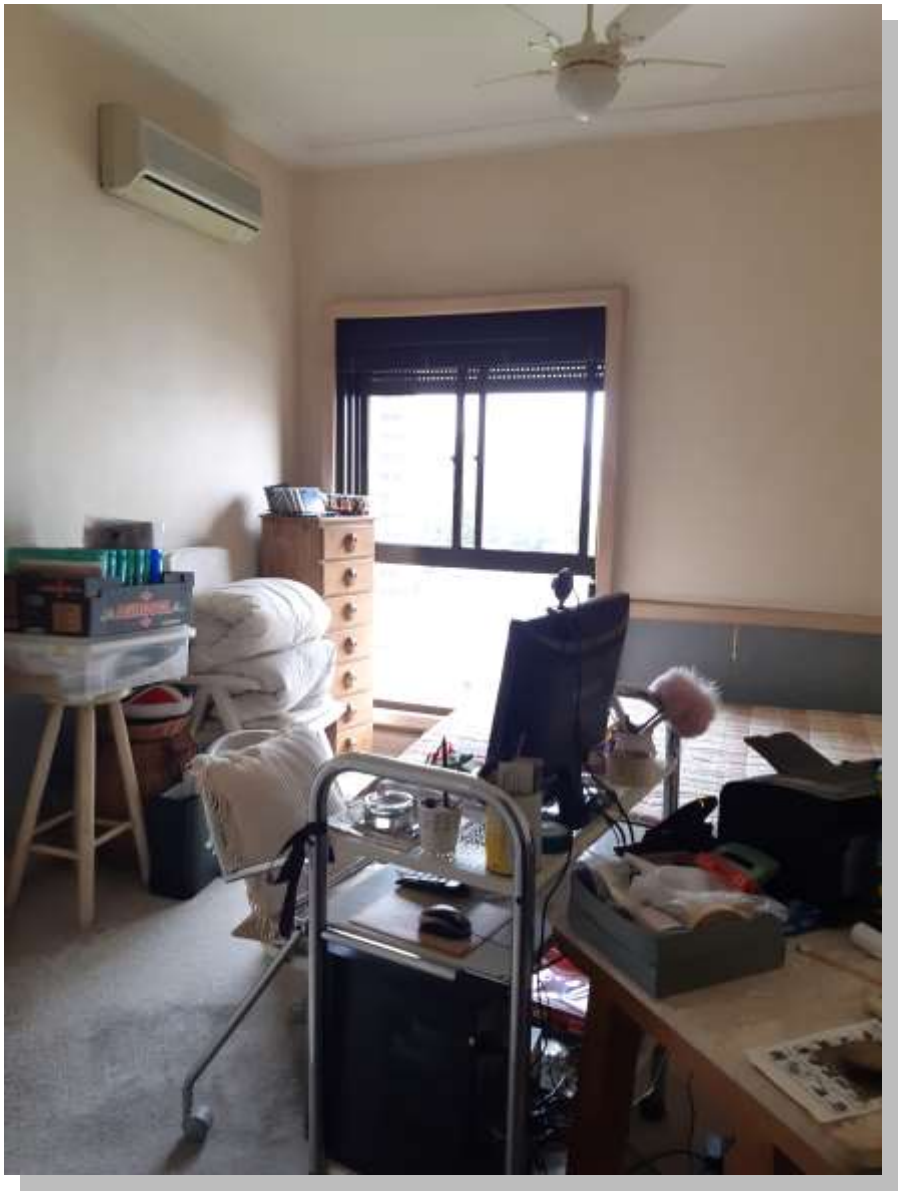
Piso carpetado.

Paredes em massa acrílica.

Forro de gesso em dry wall.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica de Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:52:12 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793



CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS DA SUITE 02.

DORMITÓRIO 03 .

Piso carpetado.

Paredes em massa acrílica.

Forro de gesso em dry wall.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:58:26 - 07.2025.8.26.0100 e código 22462001.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87 número WJMJ19417348094

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

HALL INTERLIGAÇÃO DA ÁREA SOCIAL PARA A COZINHA.

COZINHA .

Piso em ladrilho cerâmico.

Paredes em massa acrílica.

AREA DE SERVIÇO.

Piso em ladrilho cerâmico.

Paredes revestimento melanímico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:52:12 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

ASPECTO DAS CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS DA COZINHA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica de Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:52:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

ASPECTO DAS CARACTERISTICAS DA ÁREA DE SERVIÇO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:12 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067902-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

ASPECTO DAS CARACTERISTICAS DO QUARTO DE EMPREGADA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:12 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067902-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793

ASPECTO DAS CARACTERISTICAS DA AREA DE SERVIÇO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica de Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067902-87.2025.8.26.0100 e código 22462001.

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.

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067902-87.2025.8.26.0100 e código 22462D9.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

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 cientifico.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067902-87.2025.8.26.0100 e código 22462D9.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

2.5 Método evolutivo.

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

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

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462D9.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067902-87.2025.8.26.0100 e código 22462D9.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

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, pesquisas de arquivos de banco de dados de empresas responsáveis pela comercialização de imóveis na região e outras fontes, a fim de obter dados de mercado.

1.1. Método Comparativo.

A pesquisa de mercado foi desenvolvida na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, ou seja, setor 041 face à proximidade com o Parque Ibirapuera, Parque das Bicicletas e “corredor” comercial da Av. Ibirapuera.

As características da ocupação da região no Capitulo III – VISTORIA registradas no item 1.Do Local são os fatores preponderantes para a classificação como determinado nas Normas de Avaliações vigentes e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:53:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067902-87.2025.8.26.0100 e código 22462D9.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

conforme enquadramento estabelecido pelas Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos publicada pelo IBAPE-Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia:

9.1 Zonas de características homogêneas
Na Região Metropolitana de São Paulo os bairros possuem diversas características de diferenciação, classificadas para efeito desta Norma, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence.

Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:

1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular
Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infra-estrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125m2, e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à auto-construção e no uso mínimo de materiais de acabamento.

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio
Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m2 e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

3ª. Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto
Compreendem as regiões dotadas de infra-estrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600m2.
Grupo II - Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de incorporação):

4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular
Encontradas em diversas regiões, dotadas de infra-estrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.

5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio
Dotadas de infra-estrutura completa com concentração de população de renda média.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:52:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462D9.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal.

7ª Zona: **Comércio ou Serviços de Padrão Popular**

Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

8ª Zona: **Comércio ou Serviços de Padrão Médio**

É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

9ª Zona: **Comércio ou Serviços de Padrão Alto**

Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes em corredores e ruas de bairros de alto padrão.

Grupo IV - Zonas de uso industrial ou de armazéns:

10ª Zona: Indústrias

São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial.

11ª Zona: Galpões

São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser
encontradas em regiões cerealistas ou de comércio.

As características da 5ª.zona se enquadram no tipo de ocupação do bairro Moema, como observado nas diversas diligências em busca de elementos de mercado para aplicação do Método Comparativo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462D9.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO

(FOC)

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 Ie – Idade aparente do imóvel e Ir – Idade referencial em relação ao estado de conservação.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2023 10:51:26 - 07.2023 e
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2023.8.26.0100 e código 22462D9.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Galpões	Rústico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
	Coberturas	Rústico	20	10
		Simples	20	10
		Superior	30	10

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462D9.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462D9.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

			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 pecas 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:26 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462D9.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2025 10:51:12 sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2025.8.26.0100 e código 22462D9.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

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

Os elementos de mercado apresentados no anexo nº02 foram devidamente processados para homogeneização das características e estado de conservação segundo tabelas supra. As informações colhidas com a corretora Cecilia da Coelho Fonseca da existência de dois apartamentos a venda no 1º e 4ºandar, respectivamente valores de R$2.200.000,00 e 1.950.000,00, indicam que existe variação no preço de oferta em face aos estado de conservação. Aplicando-se o valor unitário obtido na pesquisa de mercado cujo memorial de cálculo se reporta no anexo nº01.

Valor unitário = R$ 9.554,85

Valor apartamento = R$ 2.274.818,69

Arredondando-se

Valor apartamento = R$ 2.275.000,00

(outubro/2019)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2019 às 10:51 , sob o número WJMJ19417348094
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2015.8.26.0100 e código 22462D9.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

CAPÍTULO VI - CONCLUSÃO.

O valor do apartamento nº06 localizado no 6ºandar do Edifício Porto Fino com três vagas garagem e depósito situado na Alameda Jurupis nº350, bairro Moema, objeto da matricula nº 117.286 do 14º Cartório de Registro de Imóveis foi calculado através do Método da Renda em consonância com as Normas de Avaliações vigentes estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas através da NBR 14653-2 e valor unitário de edificação estabelecidos pelo Sinduscon – São Paulo.

VALOR DO IMÓVEL

Apartamento nº 06 = R$ 2.275.000,00

(outubro /2019)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/11/2019 10:53:12 - .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2015.8.26.0100 e código 22462094.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

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

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 06 de Novembro de 2019.

ENG. OLGA RAMIREZ LLOPIS.

PERITA JUDICIAL.

Anexos.

ANEXO Nº01..... MEMORIAL DE CÁLCULO.

NEXO Nº02..... ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO .

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/11/2019 10:53:12 - .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067900-87.2015.8.26.0100 e código 22462094.