

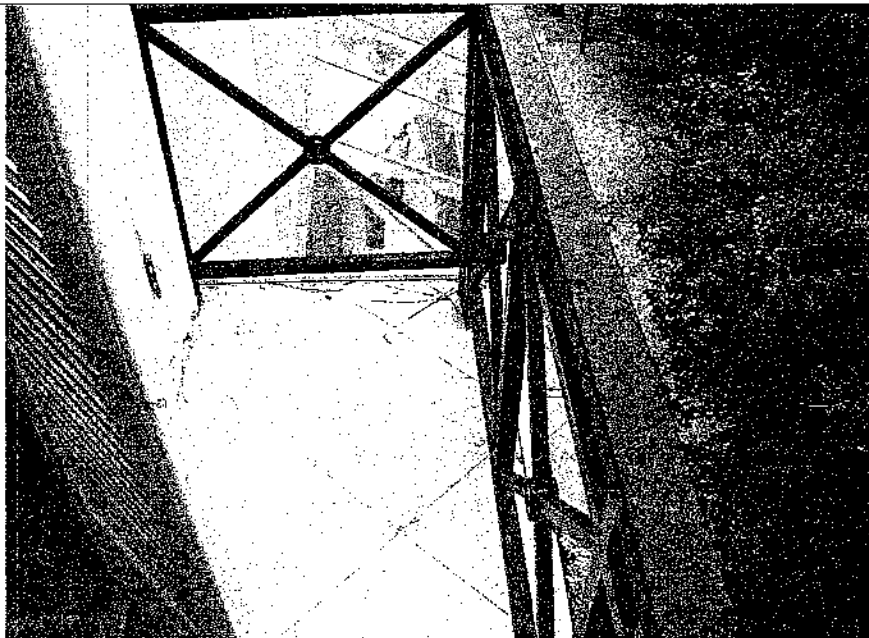
10.28 – Suíte 3 - Dormitório

Teto em laje, paredes sob massa corrida, pintura em látex, piso de assoalho, porta de madeira maciça de 2 bandeiras, 4 portas balcão tipo veneziana em madeira com vidros.



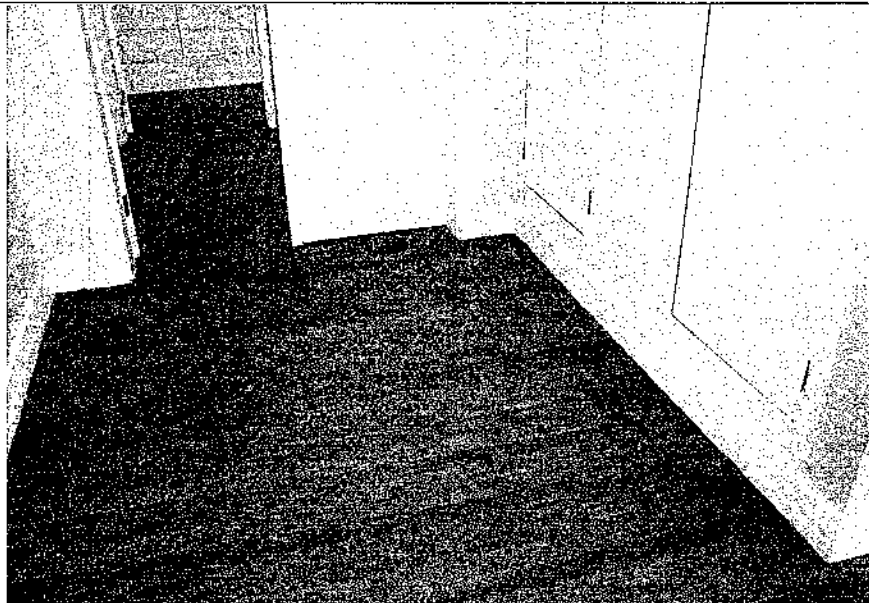
10.29 – Suíte 3 - Terraço

Paredes sob massa corrida, pintura em látex, piso de pedra mineira parapeito de estrutura metálica com vidros.



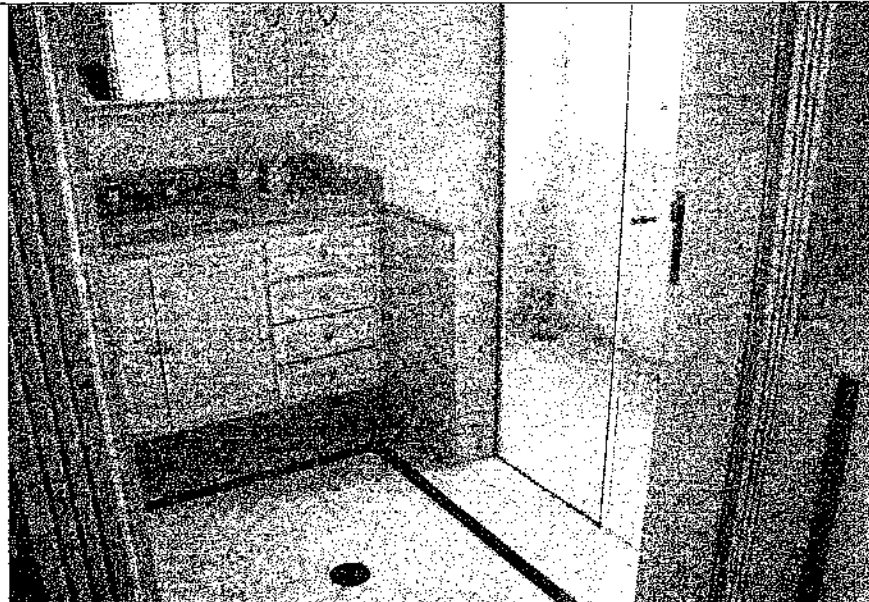
10.30 – Suíte 3 - Closet

Teto em laje, Paredes sob massa corrida, pintura em látex, armários embutidos, piso de assoalho.



10.31 – Suíte 3 - Banheiro

Teto em laje, pintura em látex, paredes parte revestidas em mármore e parte em massa corrida, piso de mármore, porta de madeira maciça, janela de madeira de 3 partes, box Blindex, peças creme, bacia, bidê, lavatório de alvenaria com armário de madeira e pia com tampo e cuba de louça, espelho com moldura de madeira, 3 cabides de metal, papeleira de metal.



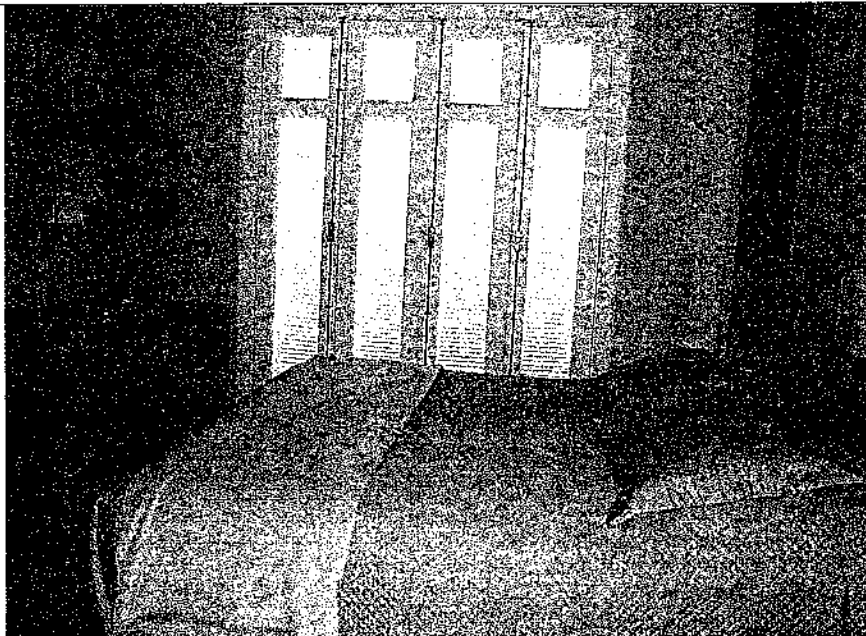
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER RIBEIRO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/11/2016 às 20:46, sob o número WJTIJ16700734231. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001134-41.2015.8.26.0286 e código 14DE7A6.



Outra Vista do Banheiro

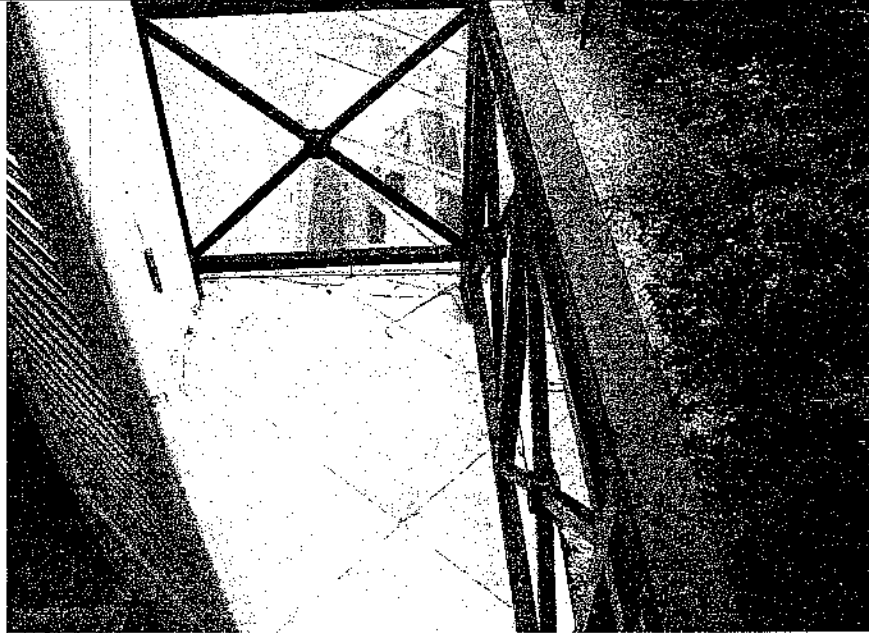
10.32 – Suíte 4 - Dormitório

Teto em laje, paredes sob massa corrida, pintura em látex, piso de assoalho, porta de madeira maciça de 2 bandeiras, 4 portas balcão tipo veneziana em madeira com vidros.



10.33 – Suíte 4 - Terraço

Paredes sob massa corrida, pintura em látex, piso de pedra mineira, parapeito de estrutura metálica com vidros.



10.34 – Suíte 4 - Closet

Teto em laje, Paredes sob massa corrida, pintura em látex, armários embutidos, piso de assoalho.



10.35 – Suíte 4 - Banheiro

Teto em laje, pintura em látex, paredes parte revestidas em mármore e parte em massa corrida, piso de mármore, porta de madeira maciça, janela de madeira de 3 partes, box Blindex, peças creme, bacia, bidê, lavatório de alvenaria com armário de madeira e pia com tampo e cuba de louça, espelho com moldura de madeira, 3 cabides de metal, papeleira de metal.



10.36 – Suíte 5 - Dormitório

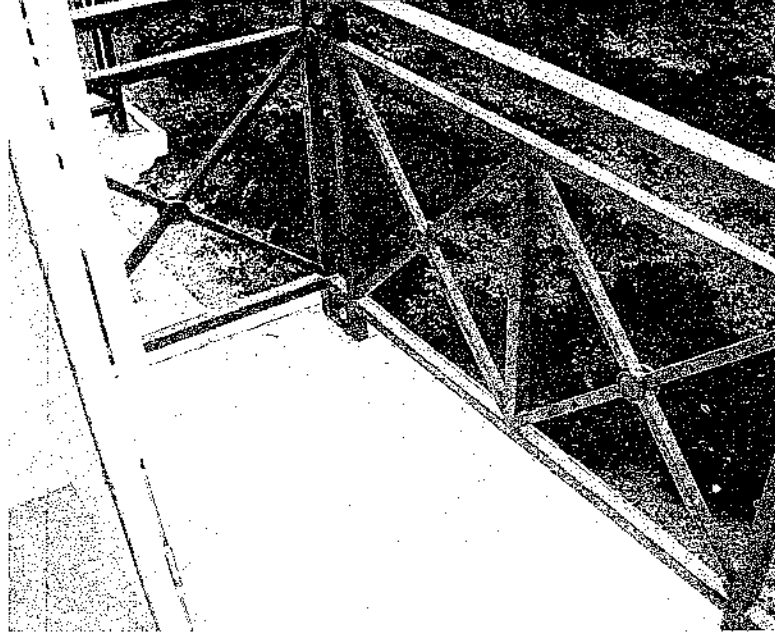
Teto em laje, paredes sob massa corrida, pintura em látex, piso de assoalho, porta de madeira maciça de 2 bandeiras, 4 portas balcão tipo veneziana em madeira com vidros.



675
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER RIBEIRO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/11/2016 às 20:46, sob o número WTTU46760784231. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001134-41.2015.8.26.0286 e código 14DF7A6.

10.37 – Suíte 5 - Terraço

Paredes sob massa corrida, pintura em látex, piso de pedra mineira, parapeito de estrutura metálica com vidros.



10.38 – Suíte 5 - Closet

Teto em laje, Paredes sob massa corrida, pintura em látex, armários embutidos, piso de assoalho.



10.39 – Suíte 5 - Banheiro

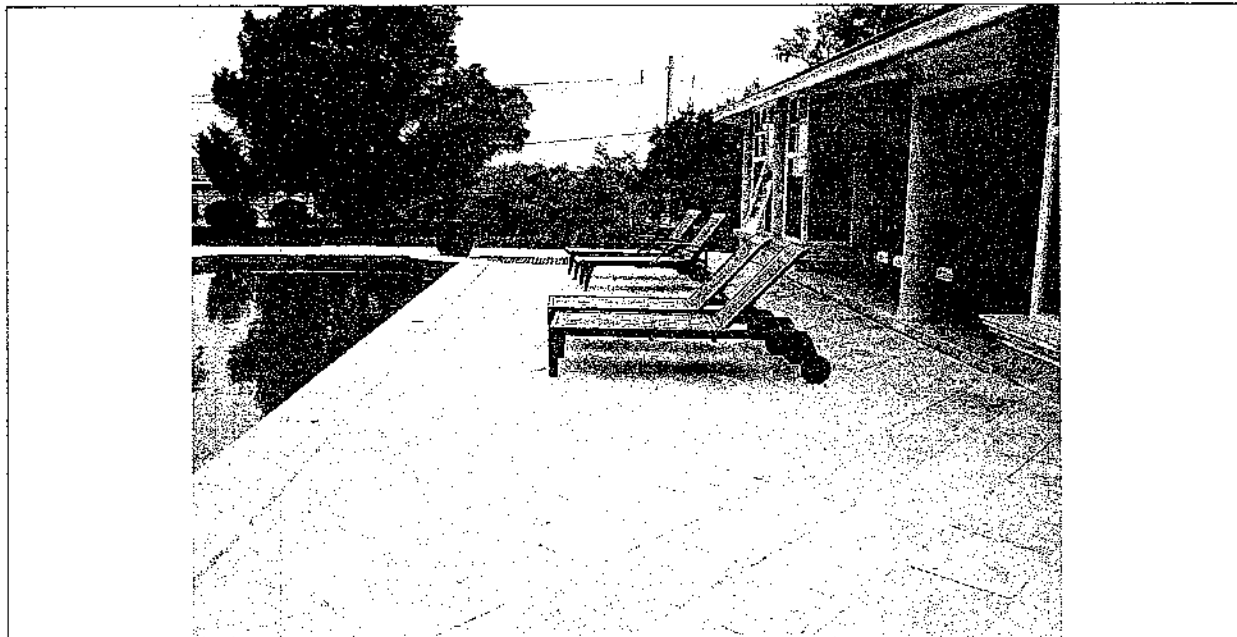
Teto em laje, pintura em látex, paredes parte revestidas em mármore e parte em massa corrida, piso de mármore, porta de madeira maciça, janela de madeira de 3 partes, box Blindex, peças creme, bacia, bidê, lavatório de alvenaria com armário de madeira e pia com tampo e cuba de louça, espelho com moldura de madeira, 3 cabides de metal, papeleira de metal.



10.40 – Piscina

14,00 x 5,00 x 1,50 em azulejo, acabamento em pedra mineira.

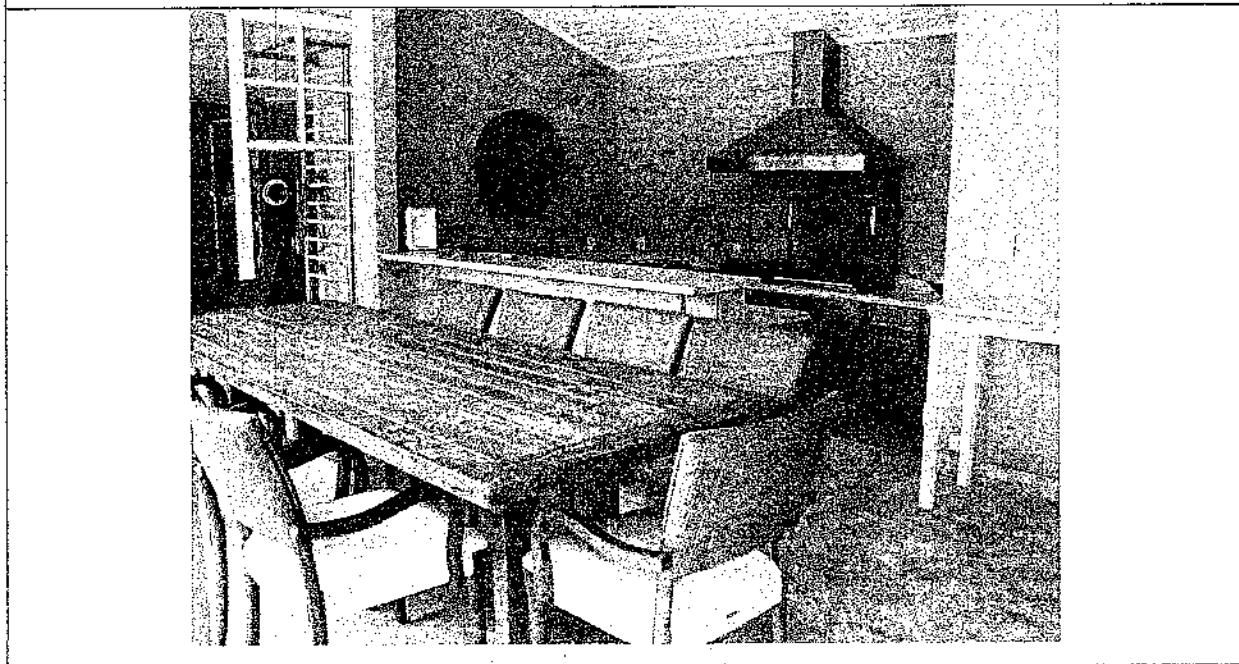




Outra Vista da Piscina

10.41 – Churrasqueira

Coberta com forro de madeira, paredes sob massa corrida, pintura em látex, piso de mármore, churrasqueira em inox com vidros, tampo de mármore, balcão de alvenaria com tampo de mármore, toldo de lona, fogão embutido com armários de madeira e tampo de mármore, pia com tampo de mármore e cuba de inox.



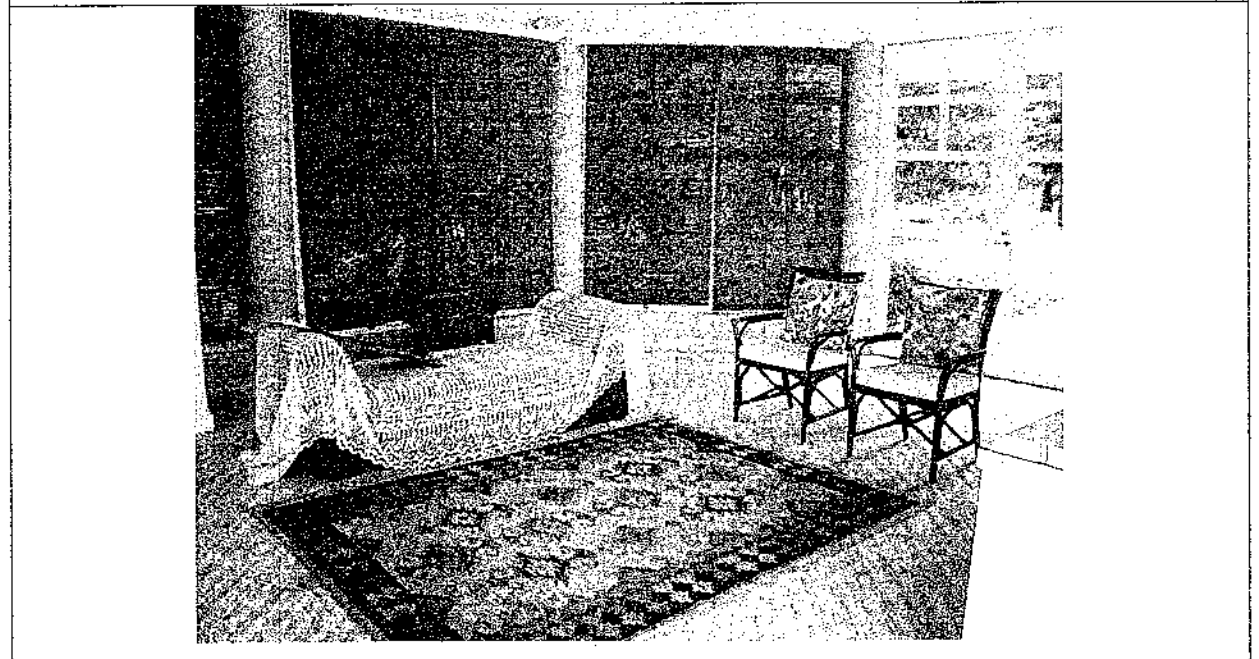
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER RIBEIRO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/11/2016 às 20:46, sob o número WITU16789734231. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001134-41.2015.8.26.0286 e código 14DE7A6.



Outra vista da churrasqueira

10.42 – Sala de Estar

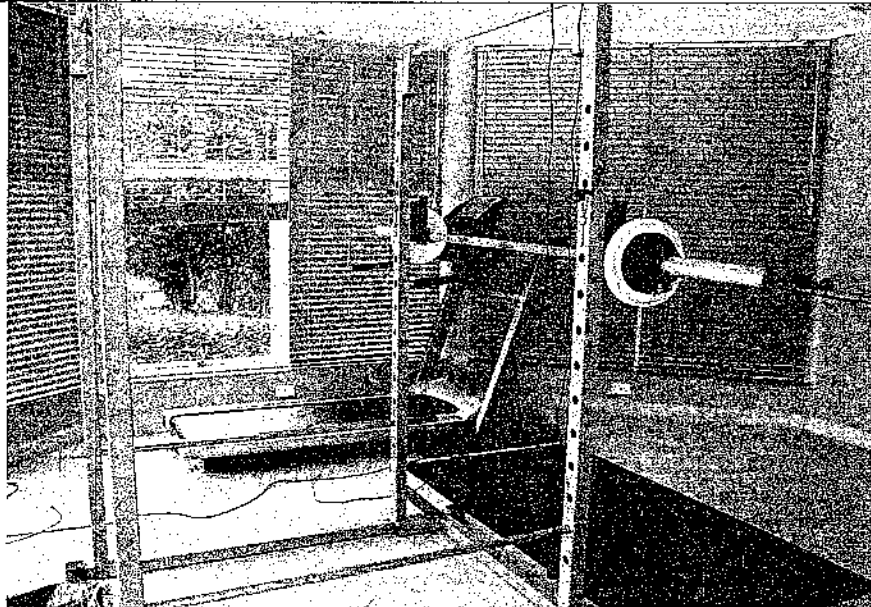
Toda envidradada, colunas de alvenaria, piso de mármore, portas e janelas de madeira e vidros.



677
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER RIBEIRO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/11/2016 às 20:46, sob o número WFTJ416300734231. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001134-41.2015.8.26.0286 e código 14DE7A6.

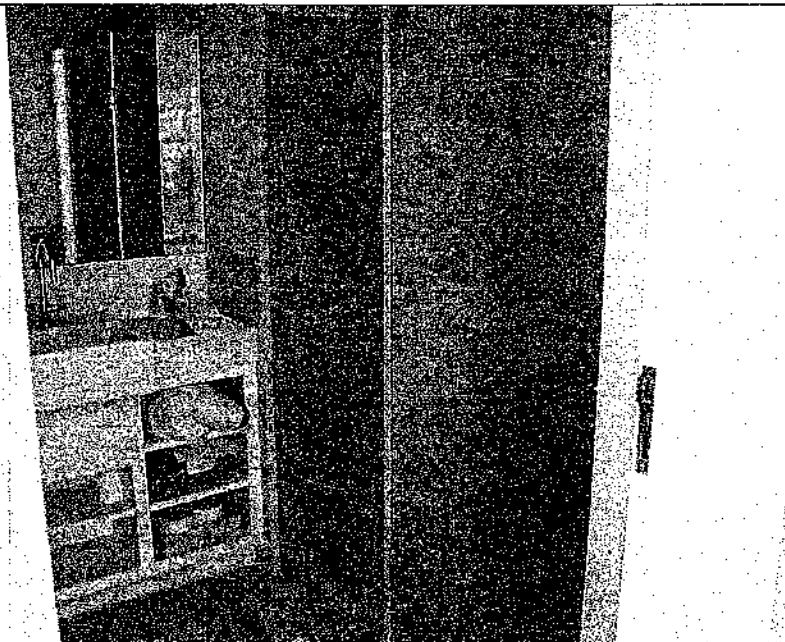
10.43 – Academia

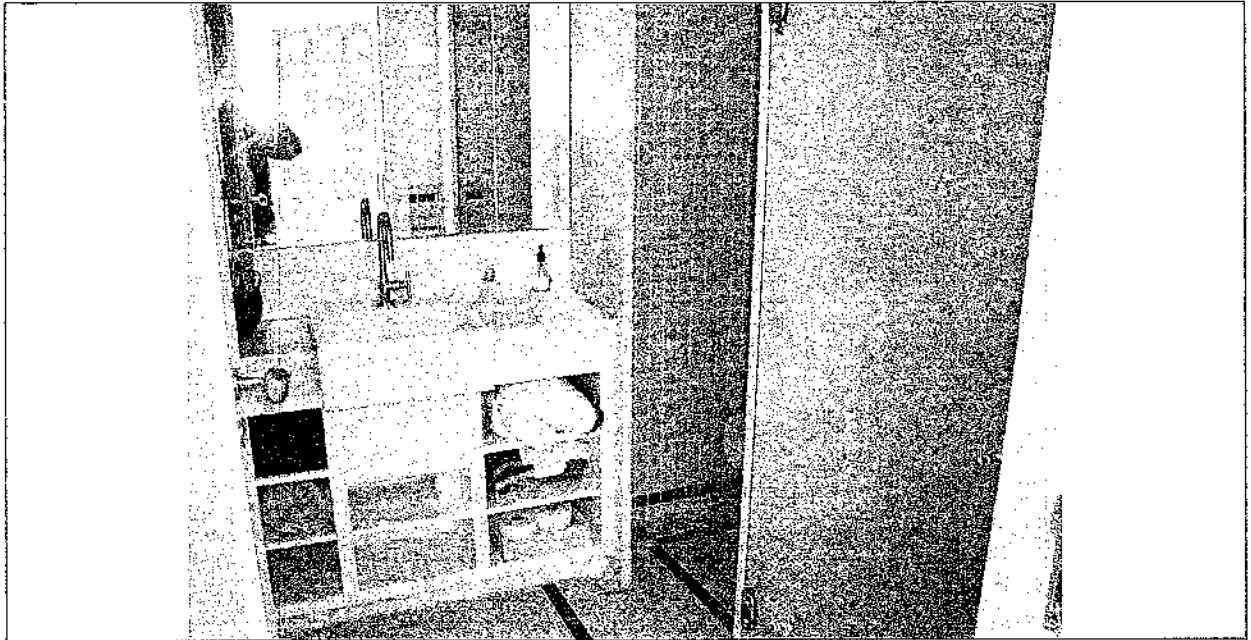
Toda envidradada, colunas de alvenaria, piso de mármore, portas e janelas de madeira e vidros.



10.44– Banheiro

Teto em laje, paredes em pastilhas e parte em massa corrida, pintura em látex, piso de pastilhas, box Blindex, lavabo com divisão em mármore, pia de louça com armário de madeira, espelho, bacia creme, porta trechos de mármore, papelera de metal.





Outra vista do banheiro

10.45 – Estufa

Cobertura de madeira com vidros, piso de pedra mineira, estrutura de madeira aparelhada.



1079
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER RIBEIRO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/11/2016 às 20:46, sob o número WITU16240734231. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001134-41.2015.8.26.0286 e código 14DE7A6.

10.46 – Depósito

Teto em laje, paredes sob massa corrida, pintura em látex, piso cerâmico, porta de estrutura metálica.



10.47 – Horta

Alvenaria



Casa do Caseiro

10.48 – Sala

Teto em laje, paredes sob massa corrida, pintura em látex, piso cerâmico, porta de madeira maciça, janela de madeira de 3 partes



10.49 – Dormitório

Teto em laje, paredes sob massa corrida, pintura em látex, piso cerâmico, porta de madeira maciça, janela de madeira de 3 bandeiras com vidros.



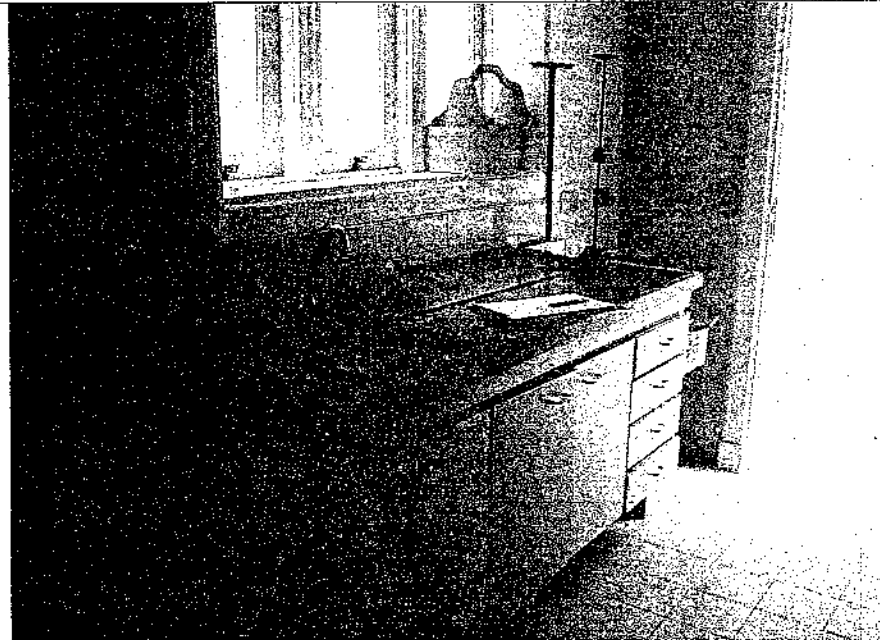
10.50 – Banheiro

Teto em laje, azulejos até o teto, pintura em látex, box Blindex, piso cerâmico, porta de madeira maciça, janela de madeira com vidro de 3 partes, pia com tampo de mármore, armário de madeira, armarinho de alumínio com espelho.



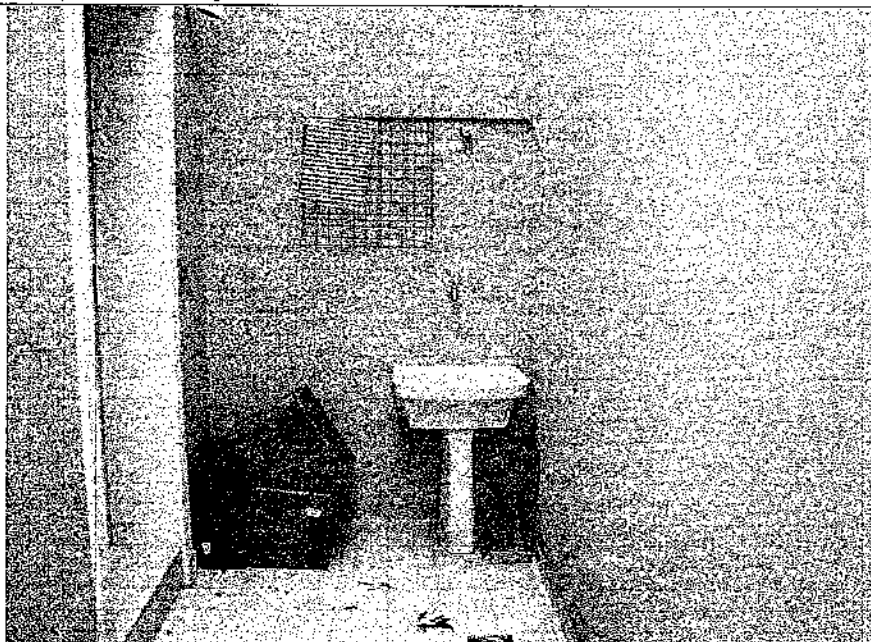
10.51 – Cozinha

Teto em laje, azulejo até o teto, piso cerâmico, pia com tampo de granito com cuba de inox, armário de madeira, prateleira de madeira.



10.52 – Lavanderia

Teto em vidro com estrutura metálica, paredes sob massa corrida, piso cerâmico, tanque de louça.



11 – METODO PARA DETERMINAÇÃO DE DEPRECIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

A depreciação dos bens não é fato novo e está presente no dia-a-dia de todas as pessoas, seja na utilização do automóvel, da moradia, dos equipamentos de informática e todos os demais.

A princípio, todos os bens possuem durabilidade limitada. Sua melhor utilização ou eficácia ocorre enquanto novos, e, com a utilização, vão gradualmente perdendo características materiais, seja por desgaste, seja por decadência física dos seus componentes, até chegar ao ponto da utilização ser inviável economicamente.

Este período denominamos de vida útil e é quantificado usualmente em anos.

Para uma visão mais ampla da depreciação dos imóveis e sugerir um critério prático na determinação deste cálculo, passamos a alguns conceitos usuais:

6622
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER RIBEIRO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/11/2016 às 20:46, sob o número WITU16700784234.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001134-41.2015.8.26.0286 e código 14DF7A6.

- **Avaliação:** Determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel.
- **Valor:** Expressão monetária do bem à data de referência da avaliação.
- **Benfeitoria:** Qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se possa retirá-lo sem destruição, fratura ou dano.
- **Depreciação (D):** Perda de aptidão de servir ao fim a que se destina. É a decadência do valor intrínseca do bem. No caso das edificações representa perda de interesse, de comodidade, diminuição da demanda e conseqüentemente do valor.
- **Vida Útil de Um Bem (N):** Período decorrido entre a data em que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.
- **Idade Real (X):** Período decorrido entre a data que foi concluído o prédio e a data de referência da avaliação.
O critério de Heidecke considera como princípios básicos os seguintes:
 - A depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
 - As reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
 - Um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente.

É importante salientar que:

- O estado da edificação é obtido em vistoria pormenorizada interna e externa.

A tabela a seguir relaciona os cinco estados de conservação mais utilizados, contemplando a incidência da depreciação em termos percentuais e o correspondente coeficiente de valor atual ou valor depreciado da edificação, a ser aplicado sobre o valor novo.

TABELA ROSS HEIDECKE

Coeficiente de Depreciação								
% da vida útil	% de Depreciação	Coef. do Valor Depreciado	% de Depreciação	Coef. do Valor Depreciado	% de Depreciação	Coef. do Valor Depreciado	% de Depreciação	Coef. do Valor Depreciado
2	1,0	0,990	3,5	0,965	18,9	0,811	33,9	0,561
4	2,1	0,979	4,6	0,954	19,8	0,802	34,6	0,554
6	3,2	0,968	5,6	0,944	20,7	0,793	35,3	0,547
8	4,3	0,957	6,7	0,933	21,6	0,784	36,1	0,539
10	5,5	0,945	7,9	0,921	22,6	0,774	36,9	0,531
12	6,7	0,933	9,1	0,909	23,6	0,764	37,7	0,523
14	8,0	0,920	10,3	0,897	24,6	0,754	38,5	0,515
16	9,3	0,907	11,5	0,884	25,7	0,743	39,4	0,506
18	10,6	0,894	12,9	0,871	26,8	0,732	40,3	0,507
20	12,0	0,880	14,2	0,858	27,9	0,721	41,2	0,508
22	13,4	0,866	15,6	0,844	29,1	0,709	42,2	0,578
24	14,9	0,851	17,0	0,830	30,3	0,697	43,2	0,568
26	16,4	0,836	18,5	0,815	31,5	0,685	44,2	0,558
28	17,9	0,821	20,0	0,800	32,8	0,672	45,2	0,548
30	19,5	0,805	21,5	0,785	34,1	0,659	46,2	0,538
32	21,1	0,789	23,1	0,769	35,4	0,646	47,3	0,527
34	22,8	0,772	24,7	0,753	36,8	0,632	48,4	0,516
36	24,5	0,755	26,4	0,736	38,2	0,618	49,6	0,504
38	26,2	0,738	28,1	0,719	39,6	0,604	50,7	0,493
40	28,0	0,720	29,8	0,702	41,0	0,590	51,9	0,481
42	29,8	0,702	31,6	0,684	42,5	0,575	53,1	0,469
44	31,7	0,683	33,4	0,666	44,1	0,559	54,4	0,456
46	33,6	0,664	35,3	0,647	45,6	0,544	55,6	0,444
48	35,5	0,645	37,1	0,629	47,2	0,528	56,9	0,431
50	37,5	0,625	39,1	0,609	48,8	0,512	58,2	0,418
52	39,5	0,605	41,0	0,590	50,5	0,495	59,6	0,404
54	41,6	0,584	43,1	0,569	52,2	0,478	61,0	0,390
56	43,7	0,563	45,1	0,549	53,9	0,461	62,4	0,376
58	45,8	0,542	47,2	0,528	55,6	0,444	63,8	0,362
60	48,0	0,520	49,3	0,507	57,4	0,426	65,3	0,347
62	50,2	0,498	51,5	0,485	59,2	0,408	66,7	0,333
64	52,5	0,475	53,7	0,463	61,1	0,389	68,3	0,317
66	54,8	0,452	55,9	0,441	63,0	0,370	69,8	0,302
68	57,1	0,429	58,2	0,418	64,9	0,351	71,3	0,287
70	59,5	0,405	60,5	0,395	66,8	0,332	72,9	0,271
72	61,9	0,381	62,9	0,371	68,8	0,312	74,5	0,255
74	64,4	0,356	65,3	0,347	70,8	0,292	76,2	0,238
76	66,9	0,331	67,7	0,323	72,9	0,271	77,9	0,221
78	69,4	0,306	70,2	0,298	74,9	0,251	79,6	0,204
80	72,0	0,280	72,7	0,273	77,1	0,229	81,3	0,187
82	74,6	0,254	75,3	0,247	79,2	0,208	83,0	0,170
84	77,3	0,227	77,9	0,221	81,4	0,186	84,8	0,152
86	80,0	0,200	80,5	0,195	83,6	0,164	86,6	0,134
88	82,7	0,173	83,2	0,168	85,8	0,142	88,4	0,116
90	85,5	0,145	85,9	0,141	88,1	0,119	90,3	0,097

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER RIBEIRO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/11/2016 às 20:46, sob o número WTD16799734231. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001134-41.2015.8.26.0286 e código 14DE7A6.

12 – Considerações Complementares

Edificações em terrenos de amplas dimensões, totalmente isoladas, satisfazendo a projeto arquitetônico exclusivo, tanto na disposição e integração dos ambientes, amplos e bem planejados, como nos detalhes personalizados dos materiais e dos acabamentos utilizados. Geralmente prevendo salas para quatro ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, lareira, música, etc.) lavabo, sala de almoço, copa, cozinha, adega, despensa, quatro ou mais suítes, sendo uma máster, dependências completas para empregados (mais de um dormitório), garagem para quatro ou mais veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto paisagístico especial, usualmente contendo área de lazer completa, tais como piscinas, vestiários, quadras de esportes, churrasqueira. Cobertura em lajes maciças com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas com tratamentos arquitetônicos especiais, definidos pelo estilo do projeto de arquitetura.

Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada dos materiais e dos acabamentos empregados, personalizados para reforçar a intenção do projeto, geralmente especialmente desenhados e caracterizados por trabalhos especiais e com acessórios fabricados por encomenda.

13– Cálculo Do Valor Da Construção

Trata-se de um imóvel classificado em **“PADRÃO CONSTRUTIVO LUXO”**.

Para o cálculo do valor do m² de construção, tomamos por base todos os orçamentos participantes do cálculo do CUBE - Custo Unitário Básicos de Edificações com base de dados do livro TCPO – Tabelas de Comparações de Preços e Orçamento, edição nº. 180 da Revista Construção e Mercado mês de referência Maio de 2016.

Adotamos um fator de correção R_sN, pelo Grupo de Enquadramento da Construção Civil, elaborado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O valor de construção é calculado levando-se em conta a fórmula:

$$V_c = Q_c \times S_c \times K_d \times F_e$$

Onde;	
V _c	Valor de construção
Q _c	Valor do m ² de construção
S _c	Área construída
K _d	Fator de idade aparente
F _e	Fator de enquadramento

Portanto temos:

$$V_c = Q_c \times S_c \times K_d \times F_e$$

$$V_c = R\$ 2.053,36 \times 798,36 \times 0,907 \times 2,89 \text{ m}^2 = R\$ 4.297.036,00$$

R\$ 4.297.036,00 (Quatro milhões, duzentos e noventa e sete mil e trinta e seis reais)

14 – Cálculo Do Valor Total Do Imóvel

O valor total do imóvel é calculado levando-se em conta a fórmula:	
$V_I = V_T + V_C$	
Onde;	
V _I	Valor do imóvel
V _T	Valor do terreno
V _C	Valor da construção

Portanto temos:

$$V_I = V_T + V_C =$$

$$V_I = R\$ 1.833.348,00 + R\$ 4.297.036,00 = R\$ 6.130.384,00$$

R\$ 6.130.384,00 (Seis milhões, cento e trinta mil, trezentos e oitenta e quatro mil reais)

15 – Conclusão

Tendo em vista, todos os fatores que influenciaram na avaliação, tais como: tipo de terreno, localização e pesquisa de mercado, este Perito conclui que, o valor do imóvel neste exato momento deva ser na ordem de:

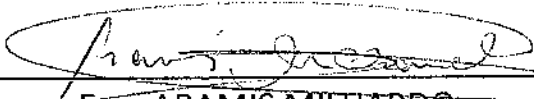
R\$ 6.130.384,00 (Seis milhões, cento e trinta mil, trezentos e oitenta e quatro mil reais)

16 – Encerramento

Certos de haveremos honrado a digna nomeação da justiça desta Comarca, encerramos o presente Laudo Avaliatório que totalizam 49 (quarenta e nove) folhas deste papel, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

N. TERMOS,
P. DEFERIMENTO

Itu, 23 de agosto de 2016.


Eng. ARAMIS MILHARDO
Perito Judicial