Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
FÓRUM REGIONAL DO BUTANTÃ

Processo nº 1001007-71.2019.8.26.0704

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, Engenheira Civil, CREA 5060842080, nomeada nos autos de Despesas Condominiais, que Edifício Royal Palace ajuíza em face de Hélio Pirani Fiorin que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUlZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel situado à **Av. José Galante, 224, ap. 101, Edifício Royal Palace, Vila Suzana, São Paulo.**

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

2. IMÓVEL

O imóvel localizado na **Av. José Galante, 224, ap. 101, Edifício Royal Palace, Vila Suzana, São Paulo,** possui as seguintes características:

Área privativa = 424,83 m²
Área comum Garagem = 143,1388 m²
Área comum Garagem = 143,1388 m²
Área total = 850,8308 m²
Fração ideal no terreno = 5,70536%
Matrícula nº 107.853 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Figura 1: Localização do Imóvel

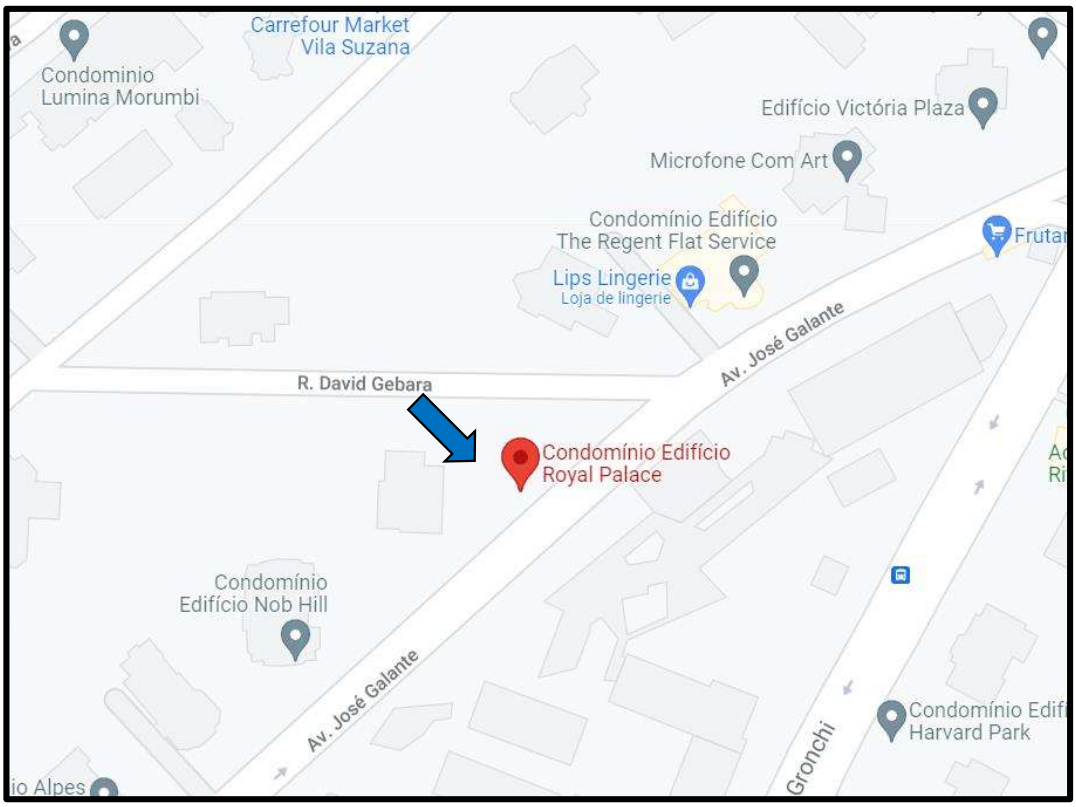
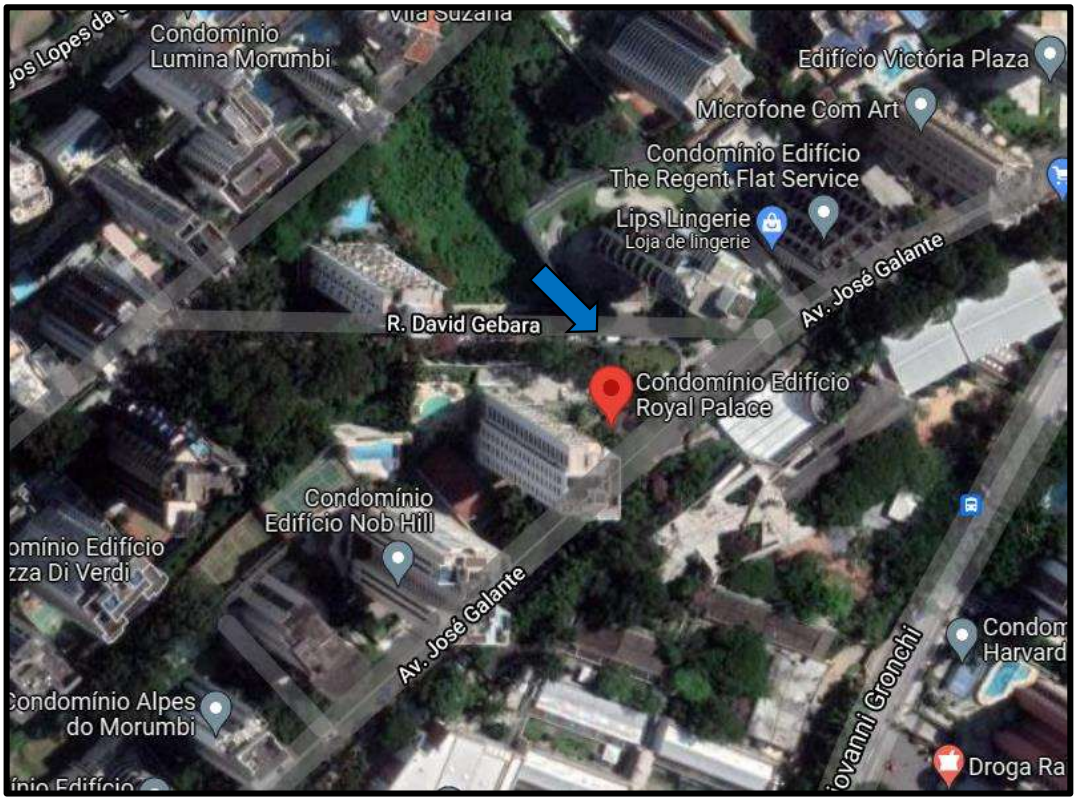


Figura 2: Vista Aérea do Imóvel



Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Figura 3: Vista Google Earth

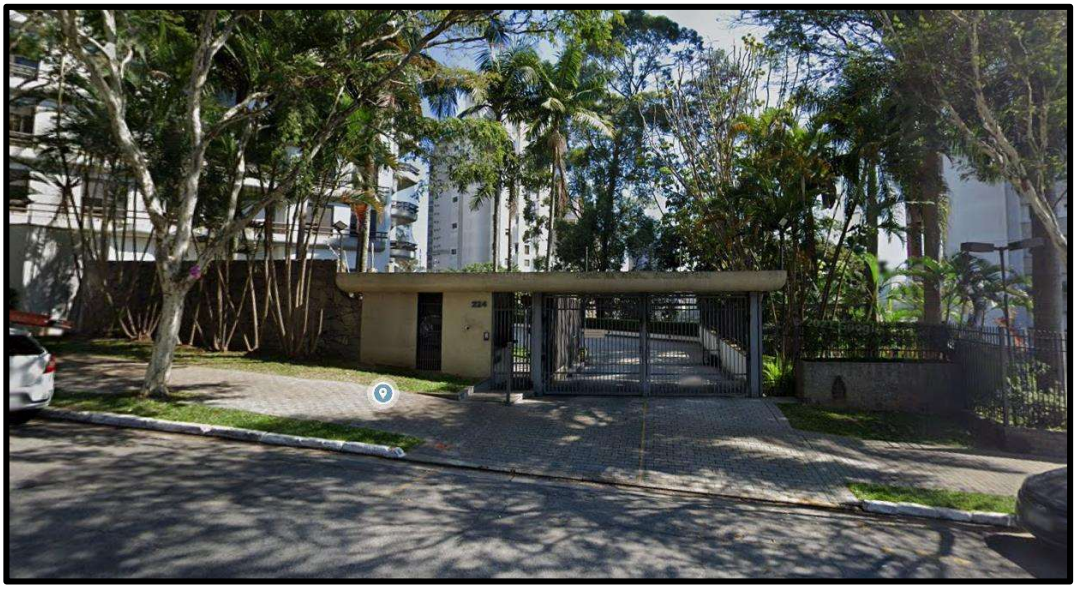


Figura 4: Matrícula do imóvel (fls. 81/84)



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula 107.853 | ficha 01

São Paulo, 27 de maio de 19 91

IMÓVEL:- O APARTAMENTO Nº.101, localizado no 10º andar do -- EDIFÍCIO ROYAL PALACE, situado à AVENIDA JOSÉ GALANTE, nº... 224, esquina com a RUA DAVID GEBARA, no 13º Subdistrito - Butantã, contendo a área útil de construção de 424,83m2., área comum de divisão não proporcional (garagem) 143,1388m2., - área comum de 282,8620m2., perfazendo a área real total de - 850,8308m2., e a fração ideal de 5,70536% no terreno, cabendo o uso de 04 vagas e um depósito.-(Contribuinte nº..... 171.193.0010-4, em maior área).-

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Figura 5: Planta tipo



2.1 Região

Trata-se de uma região classe média alta, onde se encontra edifício padrão médio e alto. A região apresenta característica residencial, com comércio local, e escola reconhecidas, dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais. O entorno apresenta casas de padrão proletário e simples.

2.2 Vistoria

A vistoria foi agendada para o dia 18/11/2021, realizada as 10:00 hs. O proprietário, Sr. Hélio, não permitiu a entrada da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

signatária. Foi realizada a vistoria apenas nas áreas comuns do condomínio.

O condomínio é formado por 1 torres, com 17 pavimentos tipo, cobertura, térreo e 2 andares de garagem. O andar tipo é formado por um apartamento. A unidade possui 4 vagas de garagem e 1 depósito.

A área de lazer no condomínio é composta piscina adulto e infantil churrasqueira, academia, quadra de tênis, salão de festas, salão de jogos e sauna. Nos subsolos, existe um espaço para a lavagem de carros (carwash).

O condomínio possui 34 anos.



Foto 1: Portaria do Condomínio

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil



Foto 2: Av. José Galante

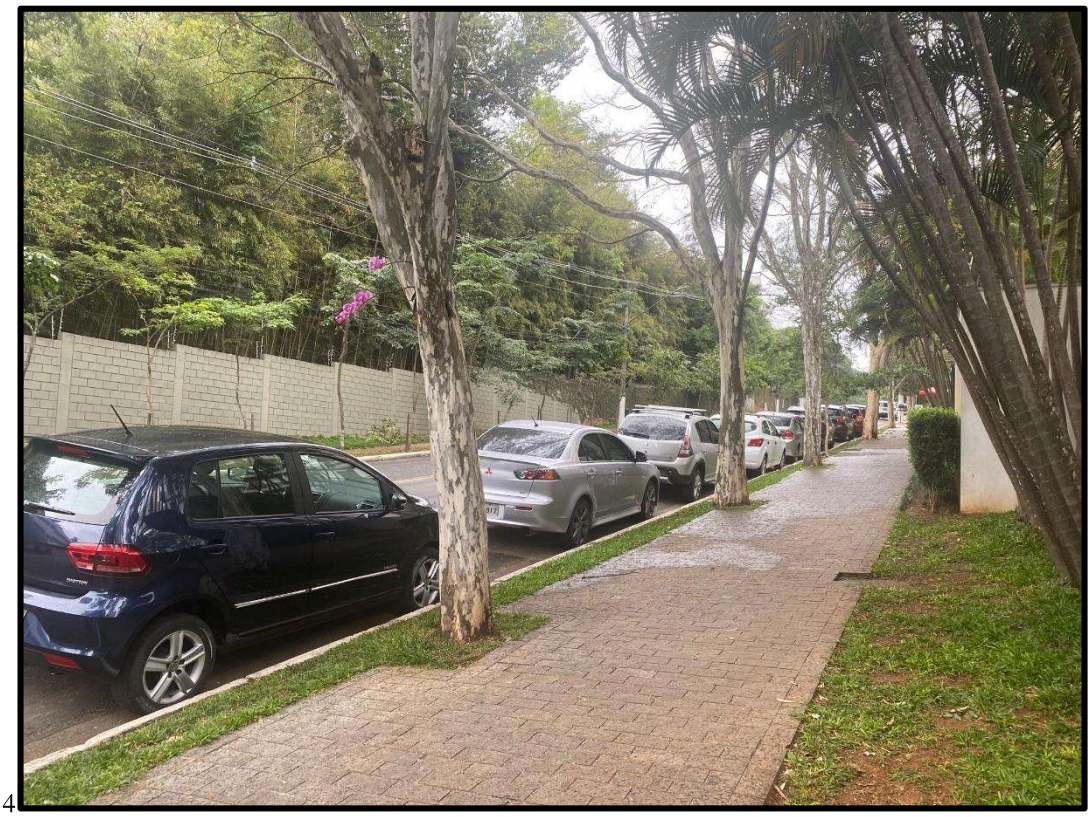


Foto 3: Av. José Galante

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

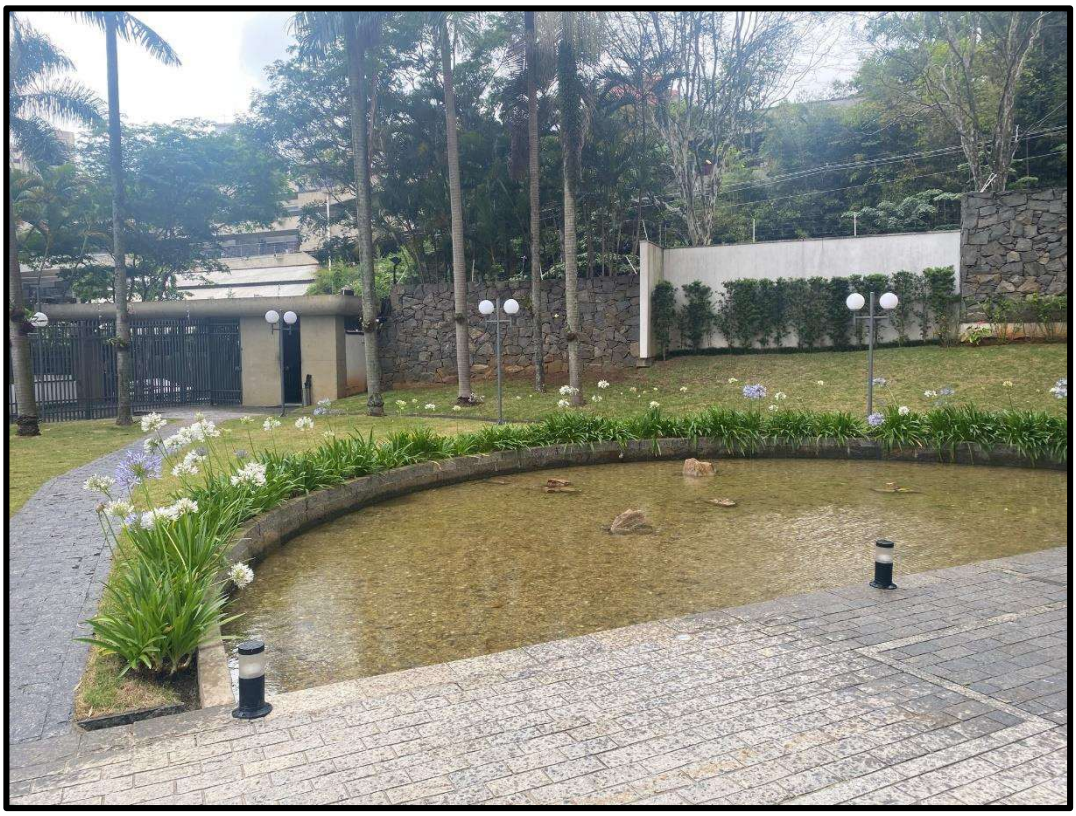


Foto 4: Jardim

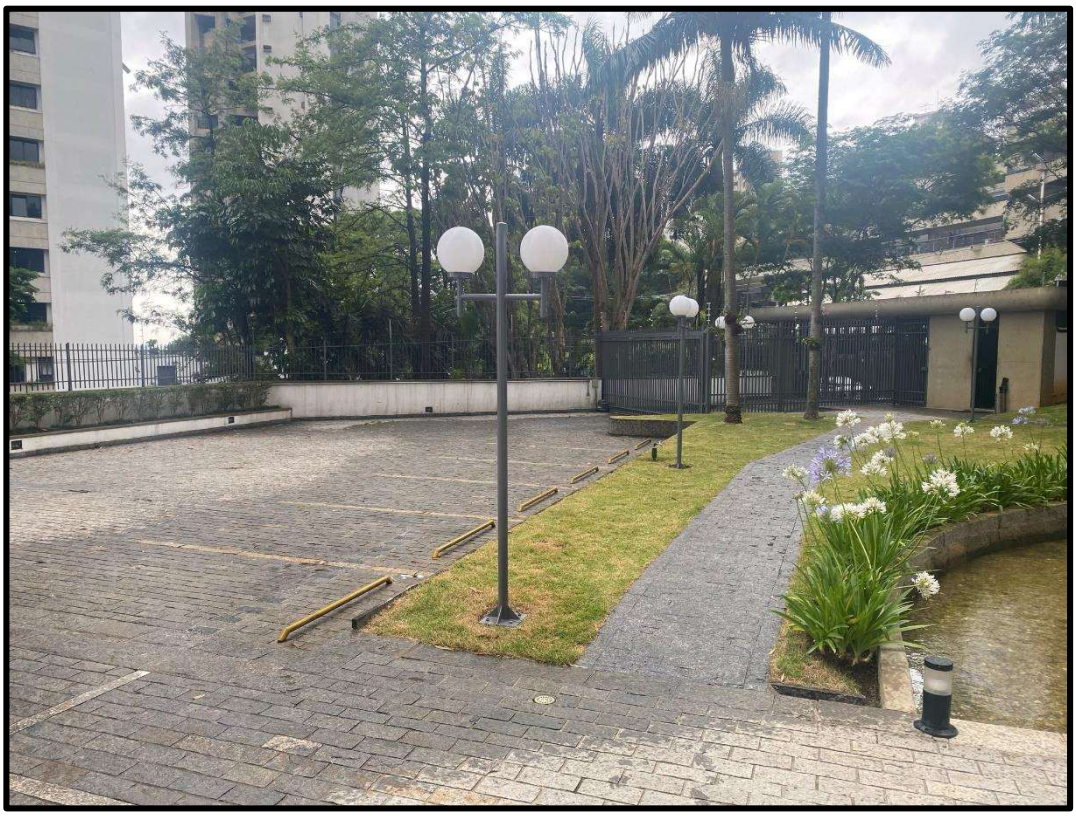


Foto 5: Entrada carros e pedestres

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil



Foto 6: Rampa de acesso ao Subsolo



Foto 7: Entrada

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil



Foto 8: Área comum

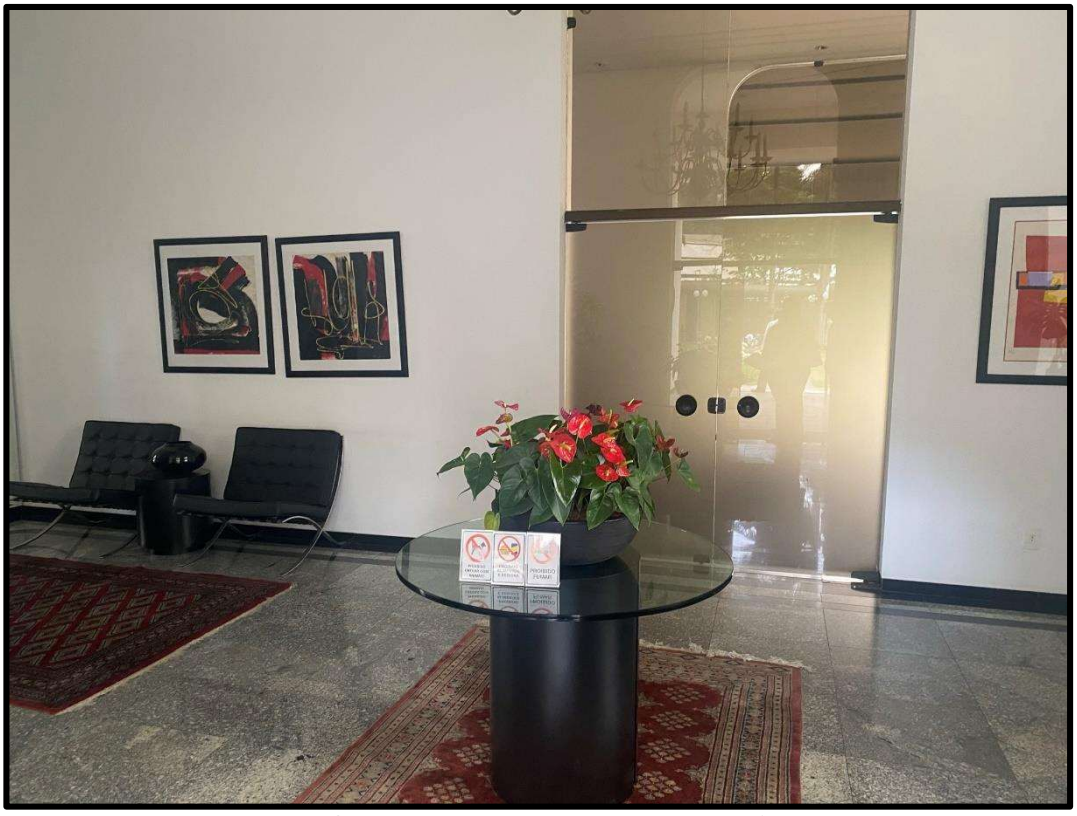


Foto 9: Hall do pavimento térreo

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

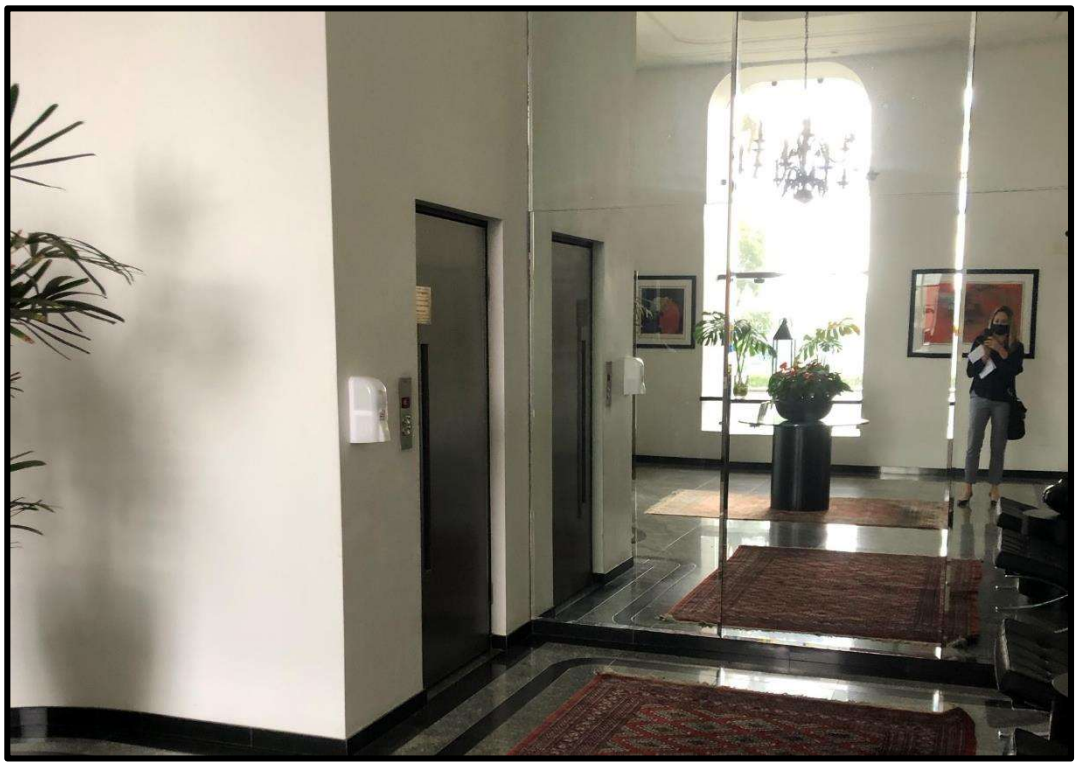


Foto 10: Hall



Foto 11: Piscina

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil



Foto 12: Quadra de Tenis



Foto 13: Academia

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

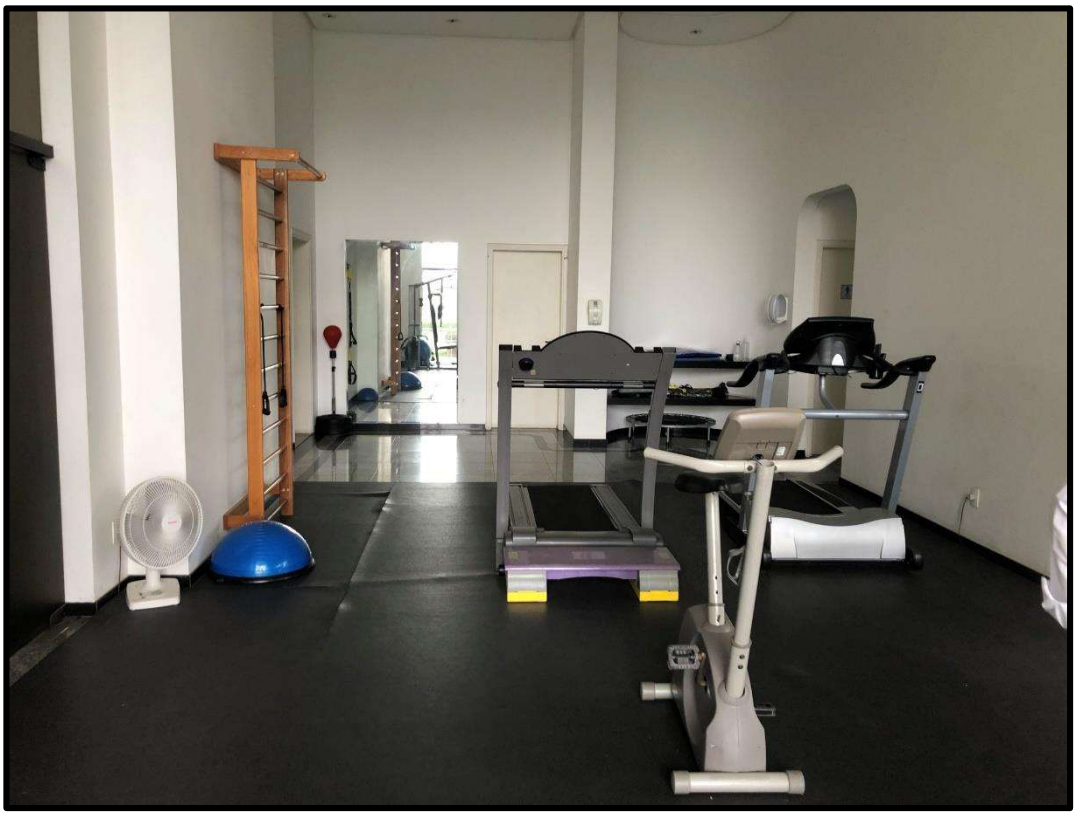


Foto 14: Academia

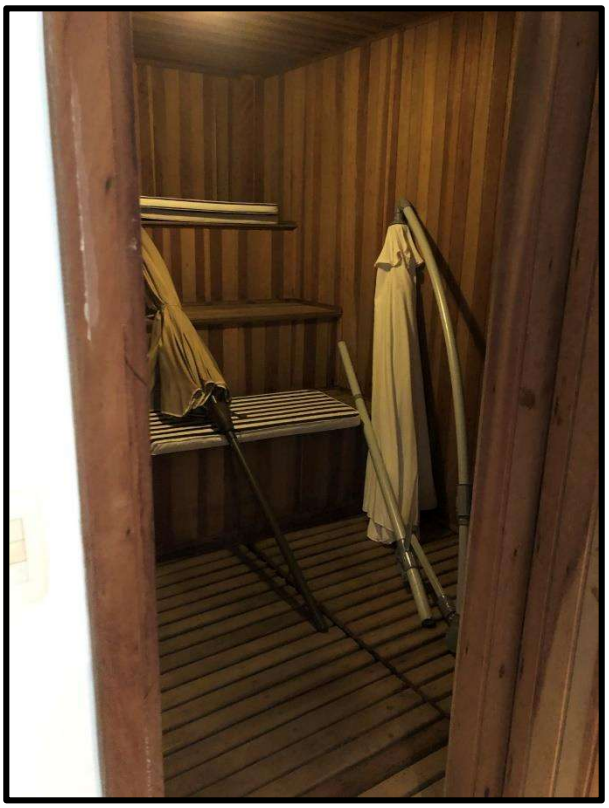


Foto 15: Sauna

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtI.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil



Foto 16: Salão de jogos

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil



Foto 17: Car Wash



Foto 18: Depósito

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

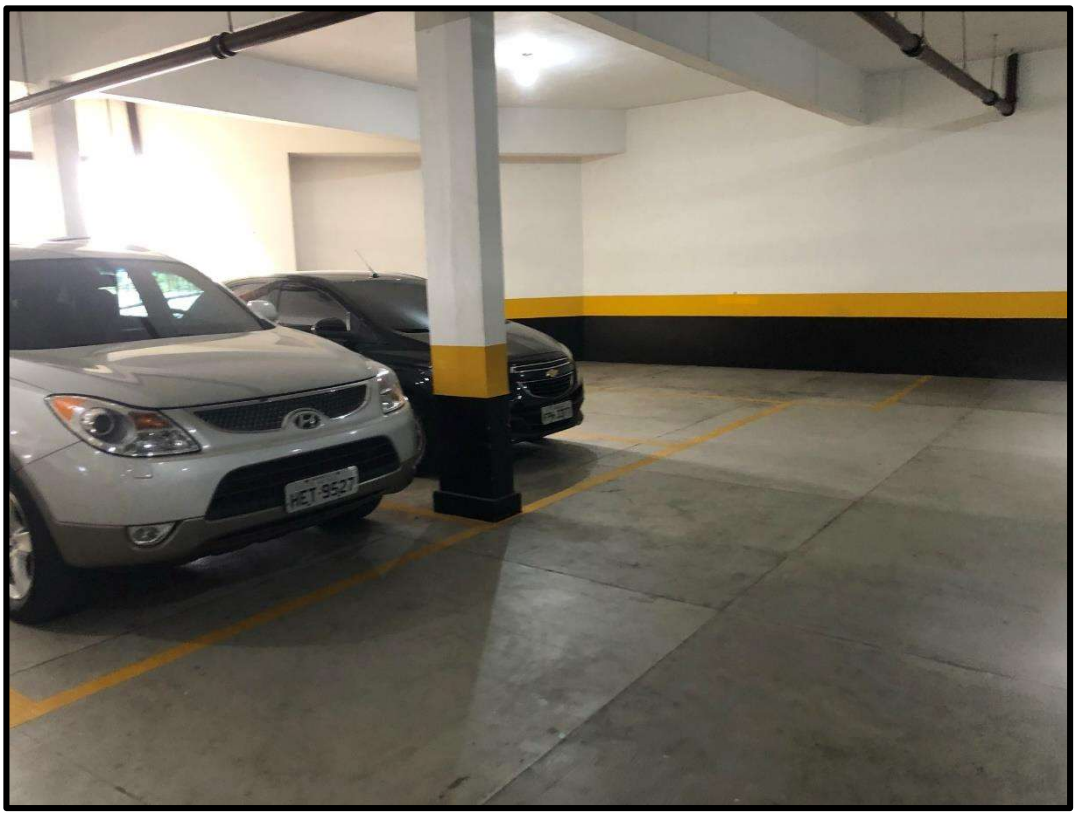


Foto 19: Vagas de Garagem

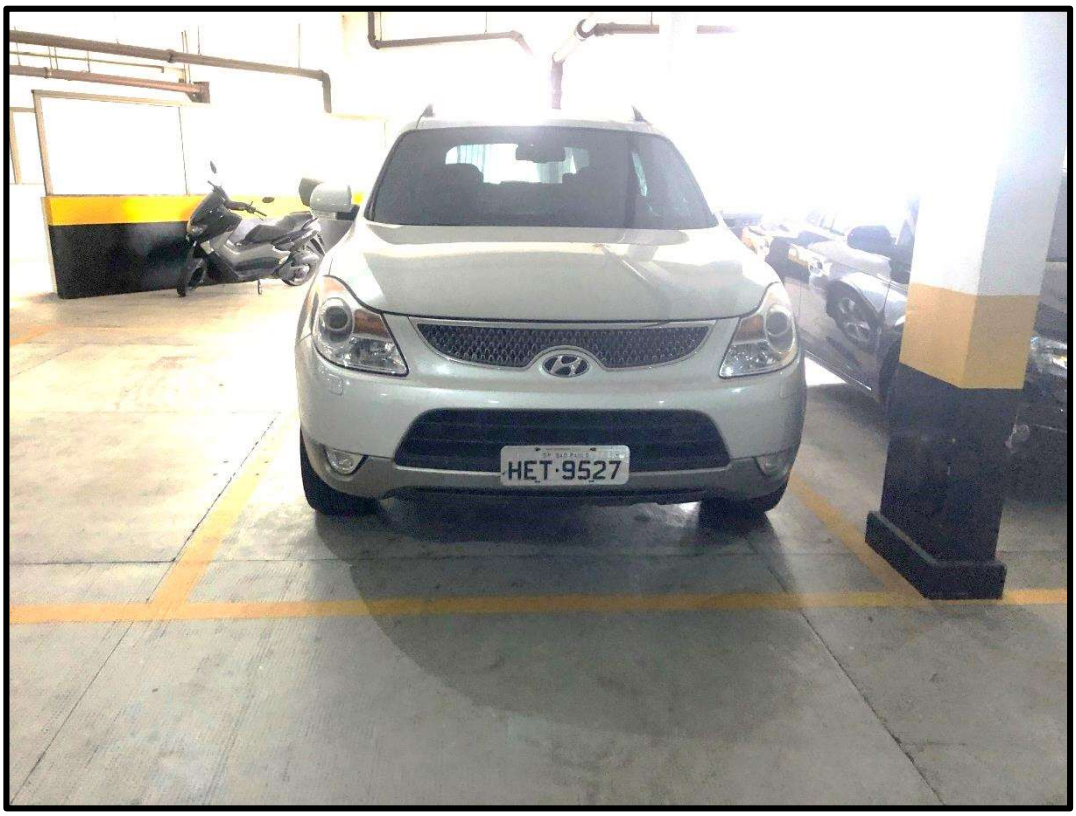


Foto 20: Vagas de Garagem

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

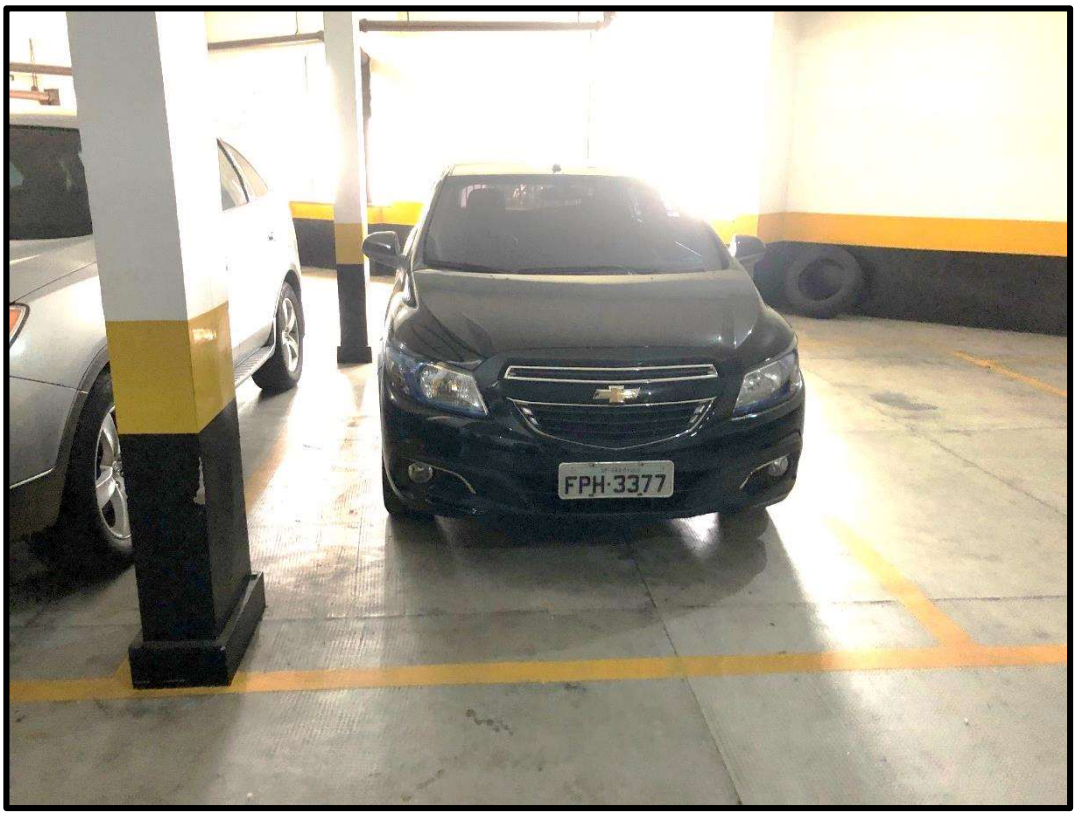


Foto 21: Vagas de Garagem

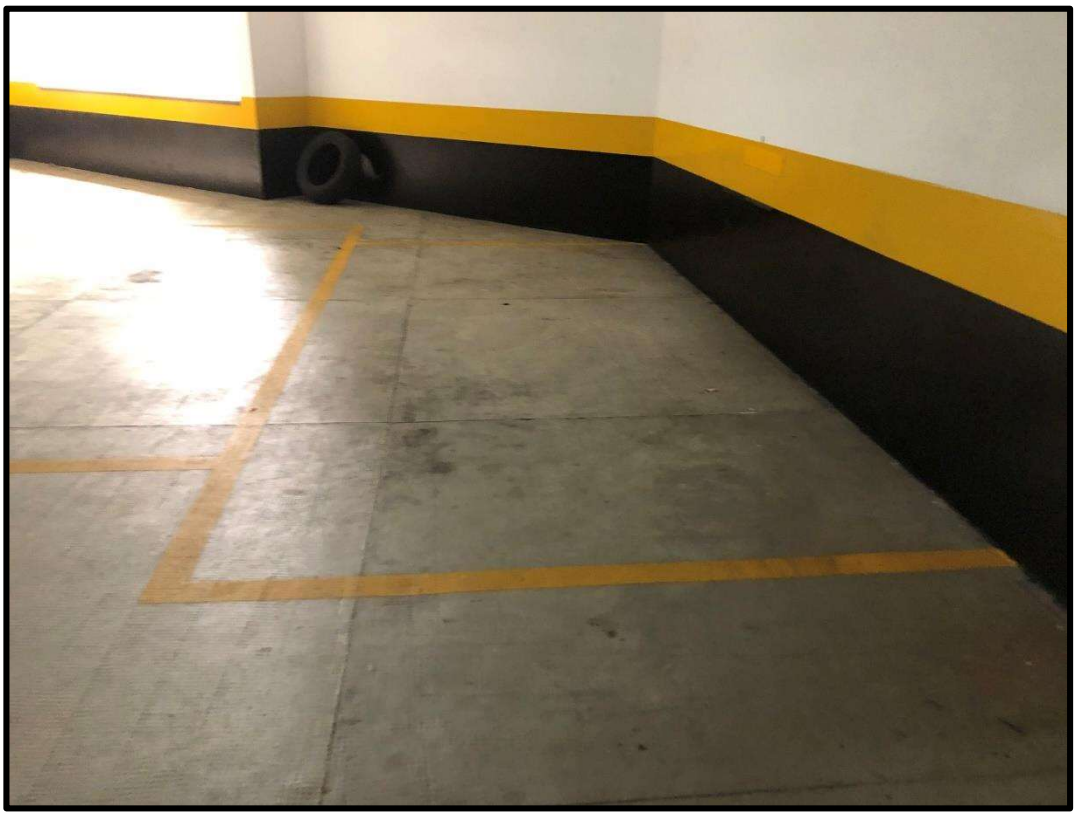


Foto 22: Vagas de Garagem

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

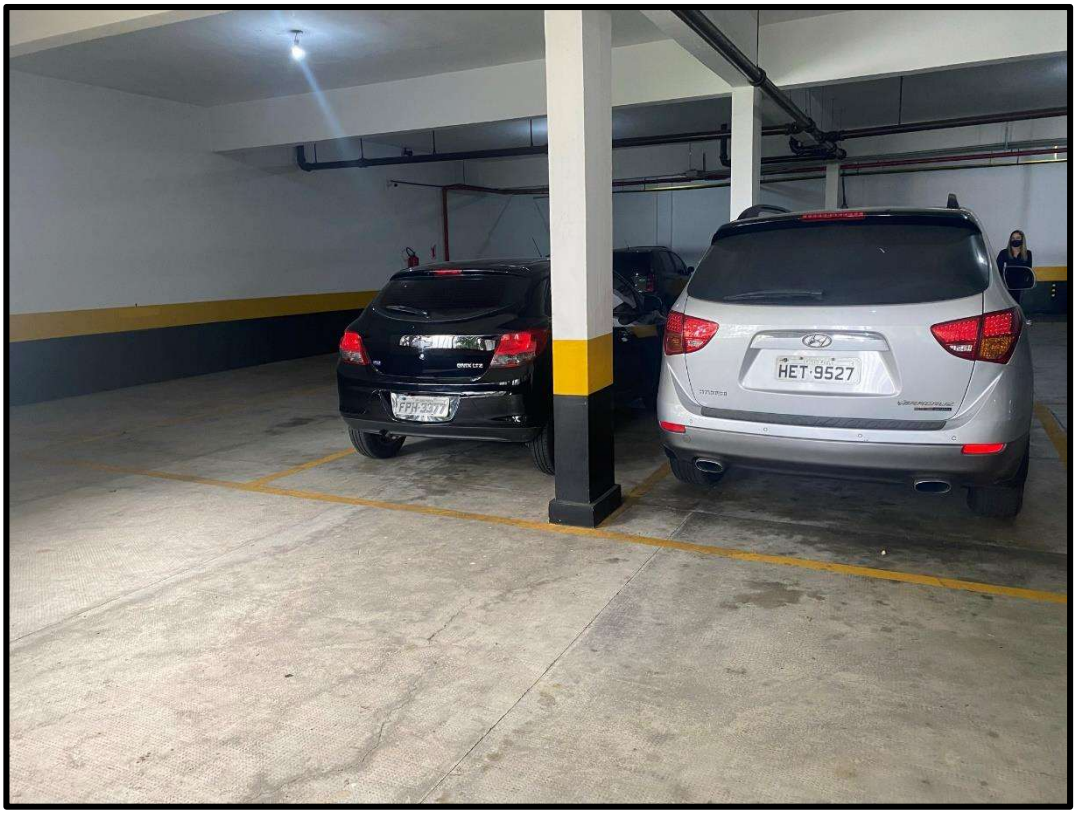


Foto 23: Vagas de Garagem

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

5. AVALIAÇÃO

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras.

Fatores utilizados na homogeneização:

Fo = de acordo com a elasticidade da amostra - 10%

Ce = de acordo com o número de frentes do imóvel

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado

Ic = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado

EC = de acordo com o estado de conservação

5.1 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

Valor do imóvel = V = Au x q x Fob X Ic

Onde,

Au = área útil em m²

q = valor unitário em R$/m

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtI.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{34}{50} = 68\%$$

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

V. TABELA DE ÍNDICES

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão		IUP		
				Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico		2,473	**2,748**	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	**3,533**	3,827
			Com elevador	3,562	**3,958**	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	**4,218**	4,640
			Com elevador	4,568	**5,075**	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	**5,974**	6,572
			Com elevador	6,144	**6,827**	7,089
		1.1.5- Padrão Fino		7,090	**7,410**	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo		7,984	**8,683**	9,551
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		2,081	**2,313**	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	**3,753**	4,013
			Com elevador	3,742	**4,158**	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	**4,330**	4,763
			Com elevador	4,745	**5,273**	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	**5,784**	6,363
			Com elevador	5,768	**6,371**	7,072
		2.1.5- Padrão Fino		7,073	**7,929**	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo		9,935	**10,376**	-

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Ref.	Estado da 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 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de 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 superficiais 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 generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	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 substitiução 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 impermeabiliazação 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 sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia 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 ruina.

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Fob = R + k x (1- R)

Fob = 0,20 + 0,3512 x (1-0,20) = 0,4810

5.2 Valor do Imóvel (V)

O valor do imóvel é obtido através da expressão a seguir.

V = Au x q

- **Valor apartamento 101**

V = Au x q

V = 424,83 m² x R$4.555,54/m²

V = R$1.935.330,06(janeiro/2022)

O valor encontrado para o imóvel avaliando é **R$1.935.000,00 (janeiro/2022) – um milhão novecentos e trinta e cinco mil.**

V = R$1.935.000,00 (janeiro/2022)

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 25 (vinte e cinco) páginas, esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com amostras e cálculos.

São Paulo, 03 de janeiro de 2021.



Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

ANEXOS

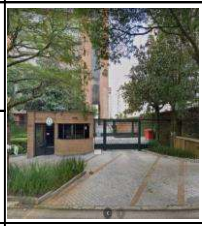
- Cálculos e amostras
- Dados

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto	Nº	Dados	Foto
1	**Endereço:** Avenida José Galante, 224 **Fonte:** Scavone Brokers Imóveis Sr. Luiz Tel.: 99480-2177		6	**Endereço:** Avenida José Galante,224 **Fonte:** Rozem Imóveis Sra. Evelyn Tel.: 94933-3027	
2	**Endereço:** Avenida José Galante, 512 **Fonte:** Nelson Oliveira Imóveis Sr. Nelson Tel.: 96727-9000		7	**Endereço:** Avenida José Galante, 224 **Fonte:** Achei Imóveis Sra. Leni Tel.: 94761-0226	
3	**Endereço:** Avenida José Galante, 498 **Fonte:** Weissman Imóveis Sr. Jairo Tel.: 99374-5383		8	**Endereço:** Avenida José Galante, 224 **Fonte:** Bossa Nova Imóveis Sra. Graziela Tel.: 3061-0000	
4	**Endereço:** Avenida José Galante, 224 **Fonte:** Mais Imóveis Sr. Miguel Tel.: 99660-9002		9	**Endereço:** Avenida José Galante, 224 **Fonte:** Coelho da Fonseca Imóveis Sr. Marcelo Tel.: 3882-4000	
5	**Endereço:** Avenida José Galante, 224 **Fonte:** Viver no Morumbi Imóveis Sra. Elaine Tel.: 98828-4102		10	**Endereço:** Avenida José Galante, 224 **Fonte:** Viver no Morumbi Imóveis Sra. Elaine Tel.: 98828-4102	

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

DADOS DOS ELEMENTOS

Elemento	Valor (R$)	Tipo	Au (m²)	Idade	Nº Vagas
1	2.800.000,00	Oferta	425,00	34	4
2	4.100.000,00	Oferta	401,00	20	5
3	2.500.000,00	Oferta	393,00	30	6
4	2.890.000,00	Oferta	424,83	34	4
5	2.999.000,00	Oferta	424,83	34	4
6	2.600.000,00	Oferta	424,83	34	4
7	1.500.000,00	Oferta	424,83	34	4
8	1.700.000,00	Oferta	424,83	34	4
9	2.000.000,00	Oferta	424,83	34	4
10	1.500.000,00	Oferta	424,83	34	4

Elemento	Valor (R$)	qu (R$/m²)	Ic	Ec	%V	K	Fob	Fo
1	2.800.000,00	6.588,24	7,410	B	68	0,4274	0,5419	0,90
2	4.100.000,00	10.224,44	7,410	A	40	0,7200	0,7760	0,90
3	2.500.000,00	6.361,32	7,410	D	60	0,4779	0,5823	0,90
4	2.890.000,00	6.802,72	7,410	B	68	0,4274	0,5419	0,90
5	2.999.000,00	7.059,29	7,410	A	68	0,4288	0,5430	0,90
6	2.600.000,00	6.120,10	7,410	B	68	0,4274	0,5419	0,90
7	1.500.000,00	3.530,82	7,410	E	68	0,3512	0,4810	0,90
8	1.700.000,00	4.001,60	7,410	E	68	0,3512	0,4810	0,90
9	2.000.000,00	4.707,77	7,410	D	68	0,3941	0,5153	0,90
10	1.500.000,00	3.530,82	7,410	E	68	0,3512	0,4810	0,90

Dados do imóvel avaliando:		
Ic =	7,410	Padão Fino
Fob =	0,481	
Área =	424,830	m²
idade =	34 anos	
EC =	E	

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUlZtl.

APLICAÇÃO DOS FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO

		Fator Oferta		Fator Padrão Construtivo				Fator Depreciação				Resultado da aplicação dos fatores			
Elemento	**Valor unitário R$/m²**	**Fator Oferta**	**Unitário deduzido do fator oferta**	**Ic**	**Fator Padrão Construtivo**	**Dif (R$) Padrão Construt**	**Unitário Homog pela Padrão Construt**	**Fob**	**Fator Deprec**	**Dif (R$) Deprec**	**Unitário Homog pela Deprec**	**Unitário só com Fator Oferta**	Pad Constr + Deprec **para a média**	Pad Constr + Deprec **para a avaliando**	coef geral homog. **Para a média Saneada**
1	6.588,24	0,9	5.929,41	7,410	1,00	0,00	5.929,41	0,542	0,89	-666,99	5.262,42	5.929,41	5.262,42	5.262,42	0,89
2	10.224,44	0,9	9.202,00	7,410	1,00	0,00	9.202,00	0,776	0,62	-3498,66	5.703,34	9.202,00	5.703,34	5.703,34	0,62
3	6.361,32	0,9	5.725,19	7,410	1,00	0,00	5.725,19	0,582	0,83	-996,54	4.728,65	5.725,19	4.728,65	4.728,65	0,83
4	6.802,72	0,9	6.122,45	7,410	1,00	0,00	6.122,45	0,542	0,89	-688,71	5.433,74	6.122,45	5.433,74	5.433,74	0,89
5	7.059,29	0,9	6.353,36	7,410	1,00	0,00	6.353,36	0,543	0,89	-726,31	5.627,05	6.353,36	5.627,05	5.627,05	0,89
6	6.120,10	0,9	5.508,09	7,410	1,00	0,00	5.508,09	0,542	0,89	-619,60	4.888,49	5.508,09	4.888,49	4.888,49	0,89
7	3.530,82	0,9	3.177,74	7,410	1,00	0,00	3.177,74	0,481	1,00	0,00	3.177,74	3.177,74	3.177,74	3.177,74	1,00
8	4.001,60	0,9	3.601,44	7,410	1,00	0,00	3.601,44	0,481	1,00	0,00	3.601,44	3.601,44	3.601,44	3.601,44	1,00
9	4.707,77	0,9	4.236,99	7,410	1,00	0,00	4.236,99	0,515	0,93	-282,20	3.954,79	4.236,99	3.954,79	3.954,79	0,93
10	3.530,82	0,9	3.177,74	7,410	1,00	0,00	3.177,74	0,481	1,00	0,00	3.177,74	3.177,74	3.177,74	3.177,74	1,00
Média	**6.155,14**		**6.002,61**				**5.539,63**				**4.708,63**	**5.539,63**	**4.555,54**	**4.555,54**	
Desvio padrão	**1.988,94**		**1.764,47**	**I.Avaliando**	**7,410**		**1.790,04**	**I.Avaliando**	**0,481**		**924,39**	**1.790,04**	**924,39**	**924,39**	
Coef. Var.	**32,31%**		**29,40%**				**32,31%**				**19,63%**	**32,31%**	**20,29%**	**20,29%**	
Superior (+30%)	8.001,69		7.803,39				7.201,52				6.121,22	Superior (+30%)	**5.922,20**	**5.922,20**	
Inferior (-30%)	4.308,60		4.201,82				3.877,74				3.296,04	Inferior (-30%)	**3.188,88**	**3.188,88**	

Cálculo do unitário (médio) =	4.555,54
Intervalo de Confiança de 80% =	426,14
t = (n-1) = 9 1,383	
Desvio Pad. (s)= 924,39	
Fórmula = t x s/(n-1)^0,5	
Avaliação =	**4.555,54**
Intervalo inferior =	**4.129,40**
Intervalo superior =	**4.981,68**
Amplitude =	**17%**

Grau de Precisão III

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Tabela de Probabilidade
Distribuição *t (Student)*

	Coeficiente de Confiança					
Duas caudas	**0,80**	**0,90**	**0,95**	**0,98**	**0,990**	**0,9990**
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

Cel.: (11) 99187-0058 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2022 às 14:55 , sob o número WRBT22700001737
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001007-71.2019.8.26.0704 e código atiUIZtl.