
Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
FÓRUM REGIONAL DO BUTANTÃ**

Processo nº 0001566-79.2018.8.26.0704

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos de Cumprimento de Sentença, que CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI ajuíza em face de Marides Maciel Pastor, 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

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel situado à **Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apto. 23 A, Edifício Magnólia, Condomínio Portal do Morumbi - 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 **Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apto. 23 A, Edifício Magnólia, Portal do Morumbi**, possui as seguintes características:

Área útil = 140,5030 m²

Área comum = 31,0167 m²

Área comunitária = 6,0527 m²

Área total = 177,5724 m²

Fração ideal no terreno = 0,0894010077%

Matrícula nº 17.206 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Figura 1: Localização do Imóvel

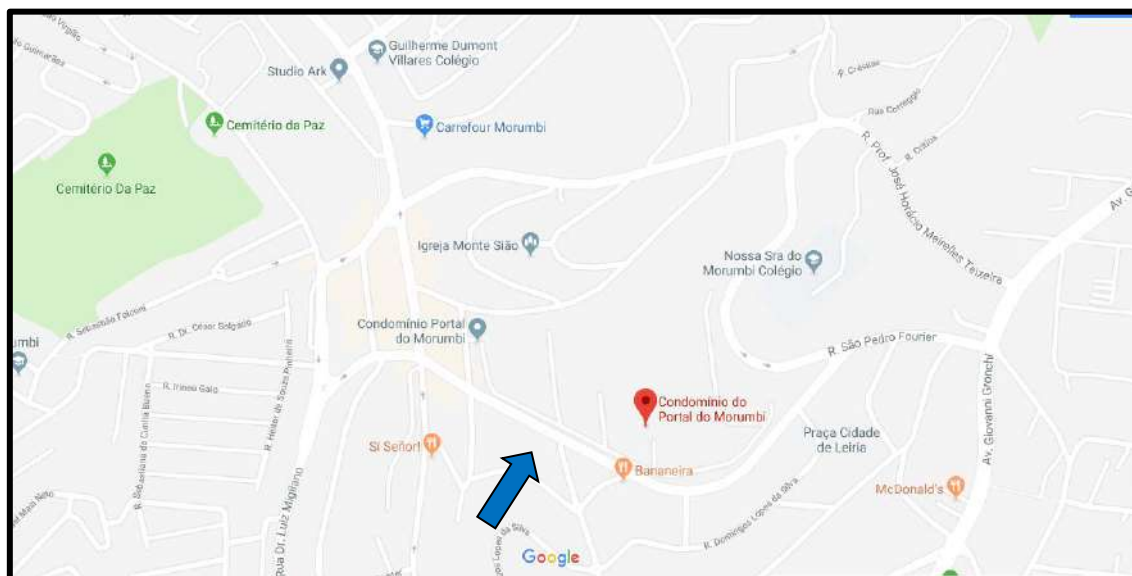


Figura 2: Vista Aérea do Imóvel

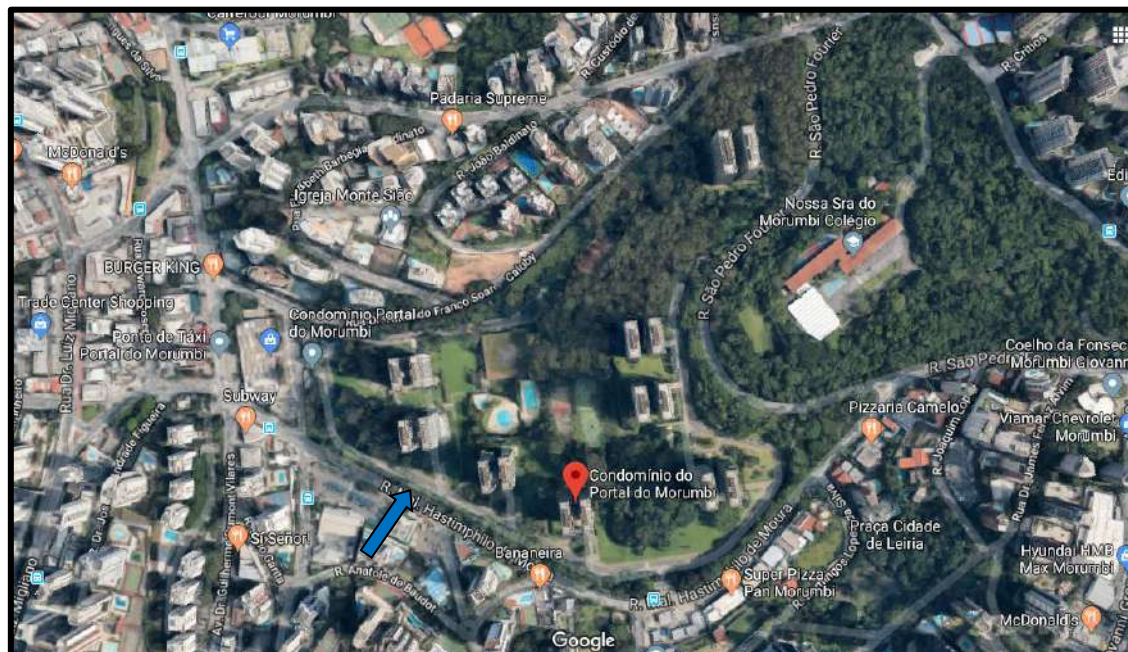


Figura 3: Vista aérea do condomínio Portal do Morumbi



Figura 4: Matrícula do imóvel - (fls. 210/225)

fls. 210

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula ficha
17 206 1

São Paulo, 26 de Julho de 1978

IMÓVEL:- O APARTAMENTO Nº 23-A, localizado no 23º andar do EDIFÍCIO MAGNÓLIA, no Bloco F, do Condomínio "Portal do Morumbi", à RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA, 338, na Vila - Suzanna, no 13º Subdistrito, Butantã, com a área útil de - - 140,5030 m2, a área comum de 31,0167 m2, a área comunitária de 6,0527 m2, e a área total de 177,5724 m2, correspondendo lhe a fração ideal de 0,0894010077% no terreno e coisas comuns. (Cont.

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA ALFREDO MATHIAS S/A, com sede - nesta Capital, à Rua Líbero Badaró, 293, 32º pavimento, CGC 60 864 790/0001-85.

REGISTROS ANTERIORES:- Transcrições 114 260; 114 261 e R 16- da Matrícula 2 856, todas do 10º Cartório de Registro de - Imóveis.

O Oficial Substituto, Bernardo Oswaldo Francez

Av 1 em 26 de Julho de 1978



Foto 1: Portaria do Condomínio - Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338 - Google



Foto 2: Edifício Magnólia



Foto 3: Edifício Magnólia



Foto 4: Edifício Magnólia

2.1 Região

Trata-se de uma região classe média alta, onde se encontram edifícios médios e alto. A região apresenta característica residencial e comercial, dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

2.2 Vistoria

A vistoria foi agendada para o dia 23/02/2021, o Sr. Alexandre, síndico do Condomínio Portal do Morumbi recebeu esta signatária entrando em contato com o inquilino do imóvel. A vistoria ao interior do apartamento 23 A do Edifício Magnólia não foi possível pois o atual inquilino, Sr. Gianfranco encontrava-se no hospital acompanhando seu pai com suspeita de COVID-19 e não estava sabendo da vistoria.

O condomínio é formado por 8 prédios com duas torres cada, nomeados como Bloco A, Bloco B, Bloco C e Bloco D, sendo que cada bloco possui 100 apartamentos. Cada prédio é composto de 1 salão de festas infantil, 1 salão de festas adultos, 1 sala de espera e 1 brinquedoteca. Todas as torres possuem 25 andares.

A área de lazer no condomínio é composta por playground, 1 piscina aquecida coberta, 1 piscina de 25 m descoberta (semi olímpica), 2 piscinas descobertas infantis, 2 quadras poliesportivas, 2 quadras de tênis, 1 quadra de futebol, 1 pista de skate, academia, sala de jogos, sala de sinuca, biblioteca, auditório, sala de ballet, sauna, restaurante e pet play.



Foto 5: Hall de entrada



Foto 6: Brinquedoteca



Foto 7: Elevador



Foto 8: Salão de festas infantil



Foto 9: Hall de entrada

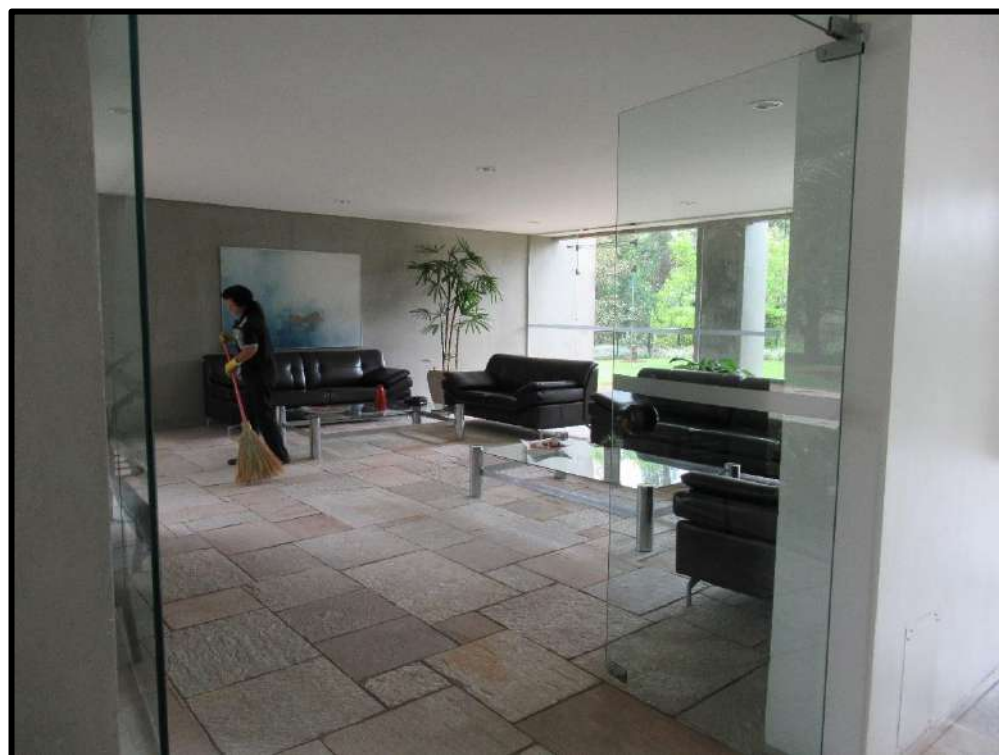


Foto 10: Sala de espera



Foto 11: Salão de festas de adultos

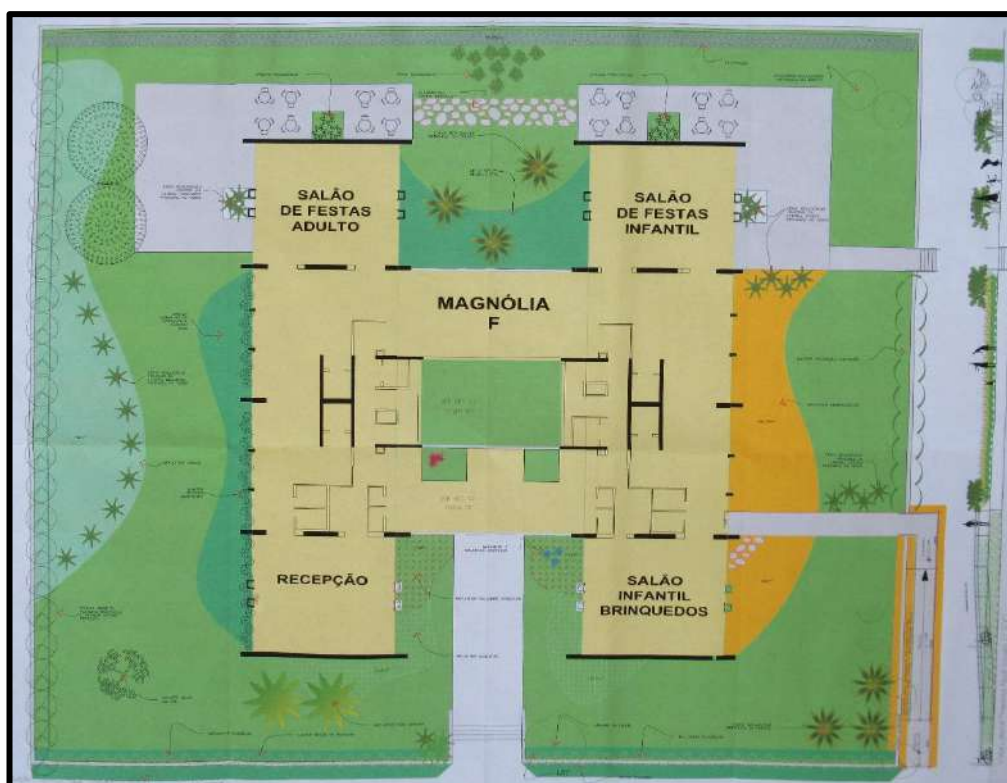


Foto 12: Mapa da Torre F - Edifício Magnólia



Foto 13: Playground



Foto 14: Quadra de tênis



Foto 15: Quadra poliesportiva



Foto 16: Piscinas descobertas - 25 m



Foto 17: Piscinas descobertas - infantis



Foto 18: Viveiro de pássaros



Foto 19: Pista de Skate



Foto 14: Quadra de futebol



Foto 21: Pet play



Foto 22: Pet play



Foto 23: Caminho



Foto 24: Clube



Foto 25: Clube



Foto 26: Piscina aquecida



Foto 27: Academia, piscina



Foto 28: Sala de sinuca



Foto 29: Sala de sinuca



Foto 30: Espaço de jogos

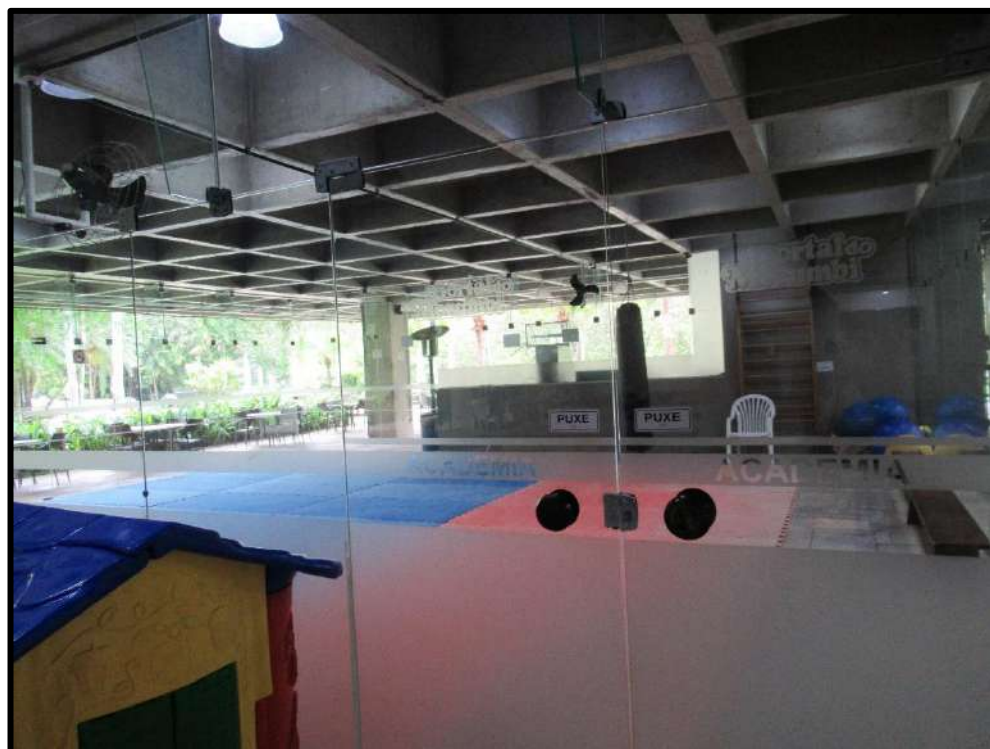


Foto 31: Academia

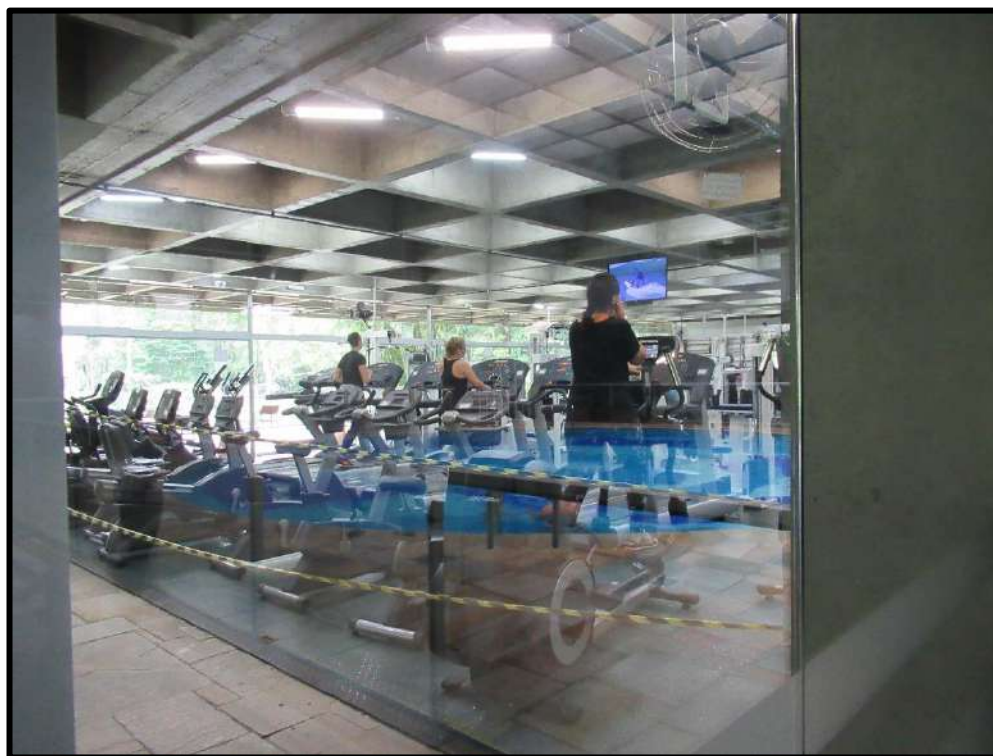


Foto 32: Academia



Foto 33: Sala de estética



Foto 34: Sauna



Foto 35: Sala de ballet



Foto 36: Sala de ballet



Foto 37: Auditório



Foto 38: Auditório



Foto 39: Auditório

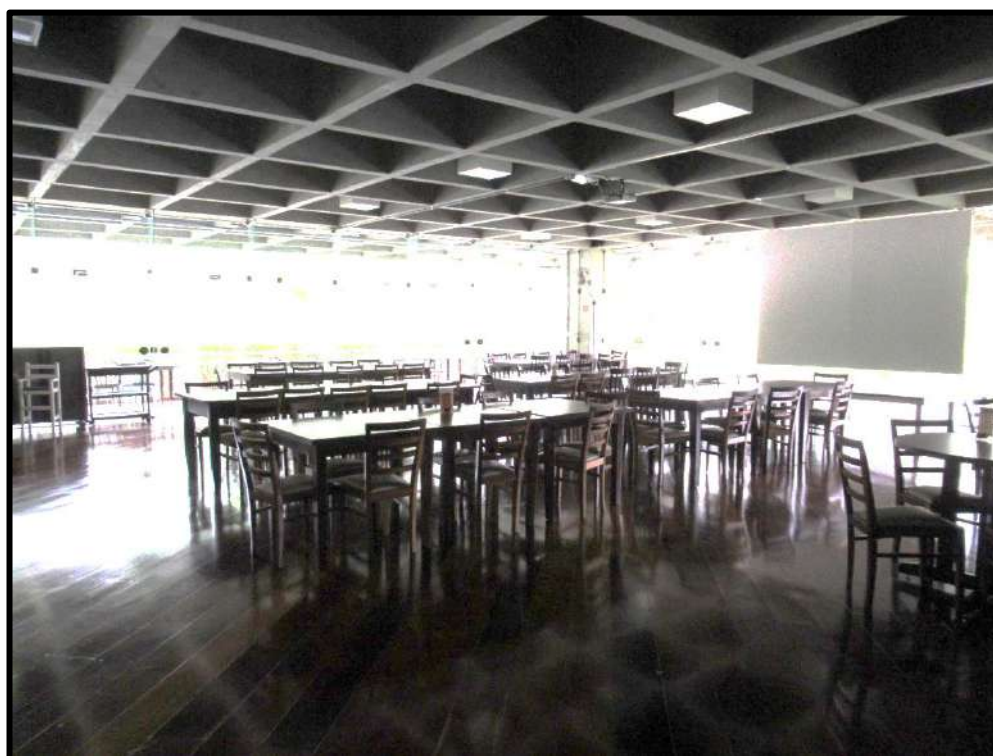


Foto 15: Restaurante



Foto 41: Restaurante



Foto 16: Sala de jogos



Foto 43: Sala de jogos



Foto 44: Biblioteca



Foto 45: Biblioteca



Foto 46: Bicicletas para deslocamento interno dos moradores

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

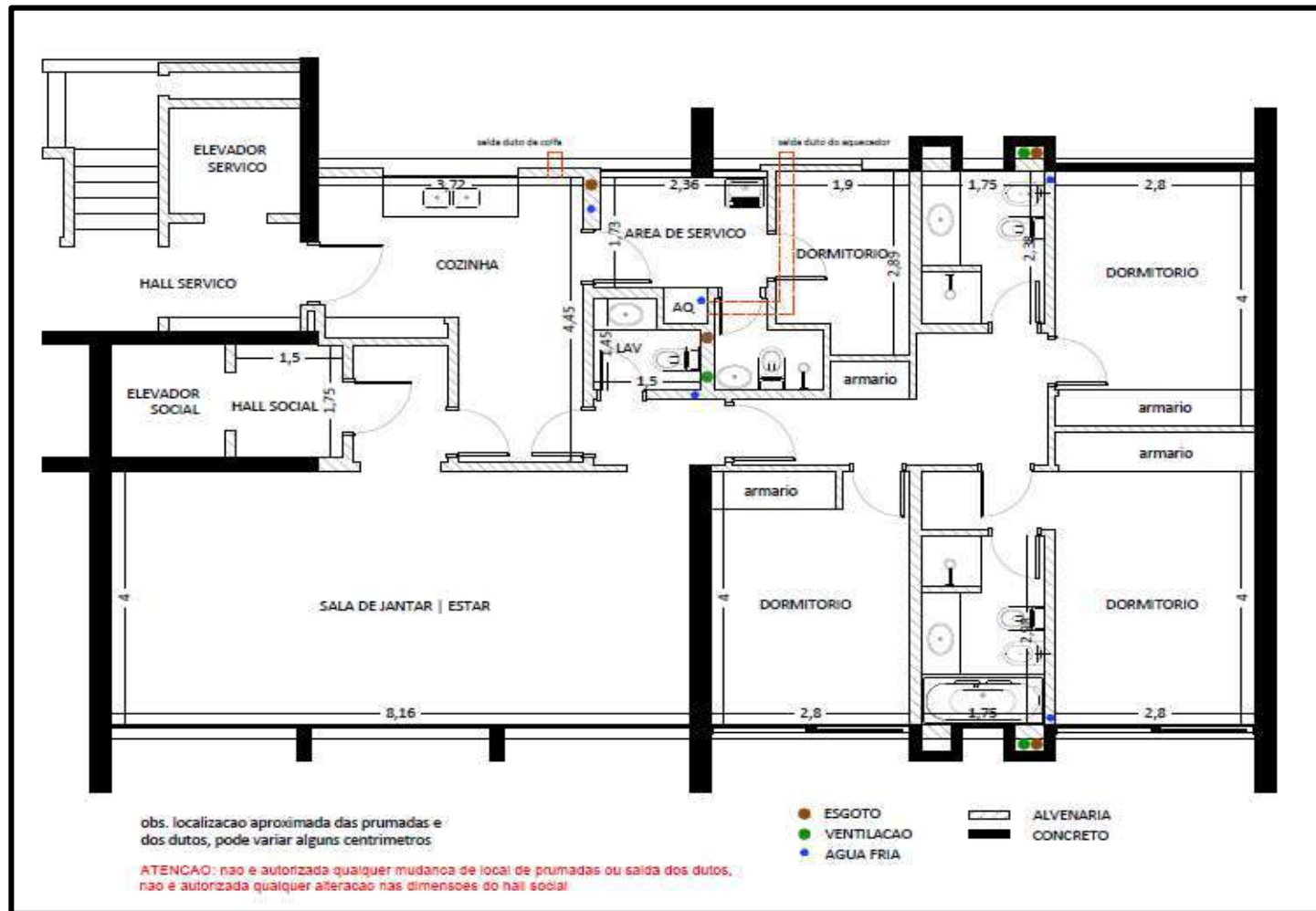
A planta tipo do condomínio Magnólia é composta de cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, lavabo, sala de jantar e sala de estar, 4 dormitórios, sendo 1 suíte e banheiro.

O imóvel possui idade de 43 anos, estando o estado de conservação da construção, classificado como necessitando de reparos simples.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

Figura 5: Planta do apartamento tipo



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

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 = $V = Au \times q \times Fob \times Ic$

Onde,

Au = área útil em m²

q = valor unitário em R\$/m

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.

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{43}{60} = 71\%$$

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	-		

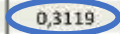
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos 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 generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. 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 substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, substituição das instalações hidráulicas e elétricas, substituição dos revestimentos de pisos e paredes, substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



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



$$Fob = R + k \times (1 - R)$$

$$Fob = 0,20 + 0,3119 \times (1 - 0,20) = 0,4495$$

5.2 Valor do Imóvel (V)

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

$$V = Au \times q$$

- Valor apto 23 A

$$V = Au \times q$$

$$V = 140,5030 \text{ m}^2 \times \text{R}\$4.008,93/\text{m}^2$$

$$V = \text{R}\$563.266,69 \text{ (março/2021)}$$

O valor encontrado para o imóvel avaliando é **R\$563.000,00 (março/2021) - quinhentos e sessenta e três mil reais.**

$$V = \text{R}\$563.000,00 \text{ (março/2021)}$$

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 37 (trinta e sete) páginas, esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com amostras e cálculos.

São Paulo, 09 de março de 2021.



Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
FÓRUM REGIONAL DO BUTANTÃ**

Processo nº 0001566-79.2018.8.26.0704

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos de Cumprimento de Sentença, que CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI ajuíza em face de MARIDES MACIEL PASTOR, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., manifestar-se sobre petição de fls. 528/566.

Alega o requerido que esta signatária não realizou vistoria interna do imóvel, juntando as fotografias para comprovar o estado de conservação do imóvel.

Esclarece esta signatária esclarece que a vistoria foi agendada judicialmente, mas o requerido não informou ao inquilino, que estava no hospital com seu pai com suspeita de COVID.

Analisando as fotos acostadas aos autos (fls. 539/566), verificamos que no apartamento foi realizada reforma há cerca de 15 anos, possui idade de 43 anos, estando o estado de conservação da construção é necessitando de reparos simples.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

Informou ainda o requerido, que o valor obtido por esta signatária de R\$563.000,00, não reflete o valor de mercado, já que os elementos comparativos possuem valor de mercado de R\$1.500.000,00.

Primeiramente, temos que frisar que os imóveis ofertados com área de 140,00 m², similares ao imóvel avaliando, são os elementos 1, 5, 6 e 10 estão ofertados por R\$604.200,00 a R\$685.000,00. Afirma, que os imóveis ofertados com valor superior a R\$1.000.000,00 possuem área superior a 201,00 m², que são os elementos 2, 3, 4, 7, 8 e 9 (fl. 513).

E temos que relembrar que todas as amostras incluem no mínimo 2 vagas de garagem, o que não ocorre com o imóvel avaliando, já que só foi penhorado o apartamento e não as vagas de garagem.

O patrono do requerido não demonstrou erro e/ou equívoco no laudo apresentado, sendo assim, ratifica o laudo apresentado.

Termos em que
Pede deferimento.

São Paulo, 4 de maio de 2021.



Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares