

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

Processo nº 1004037-22.2016.8.26.0704

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos de Cobrança de Condomínio, que CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI ajuíza em face de FABÍOLA CARLAN BUELTA E OUTRO, 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, n° 338, apto. 21A, Edifício Magnólia, 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, n° 338, apto. 21A, 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%

Vaga de garagem = 1 vaga

Matrícula n° 6.535 do 18° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Figura 1: Localização do Imóvel

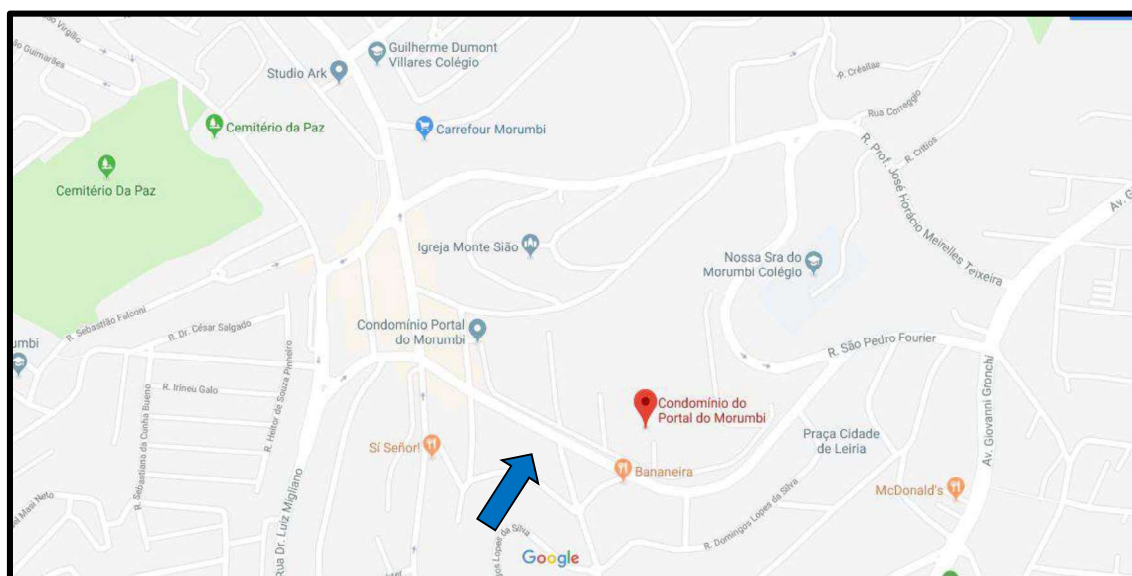


Figura 2: Vista Aérea do Imóvel

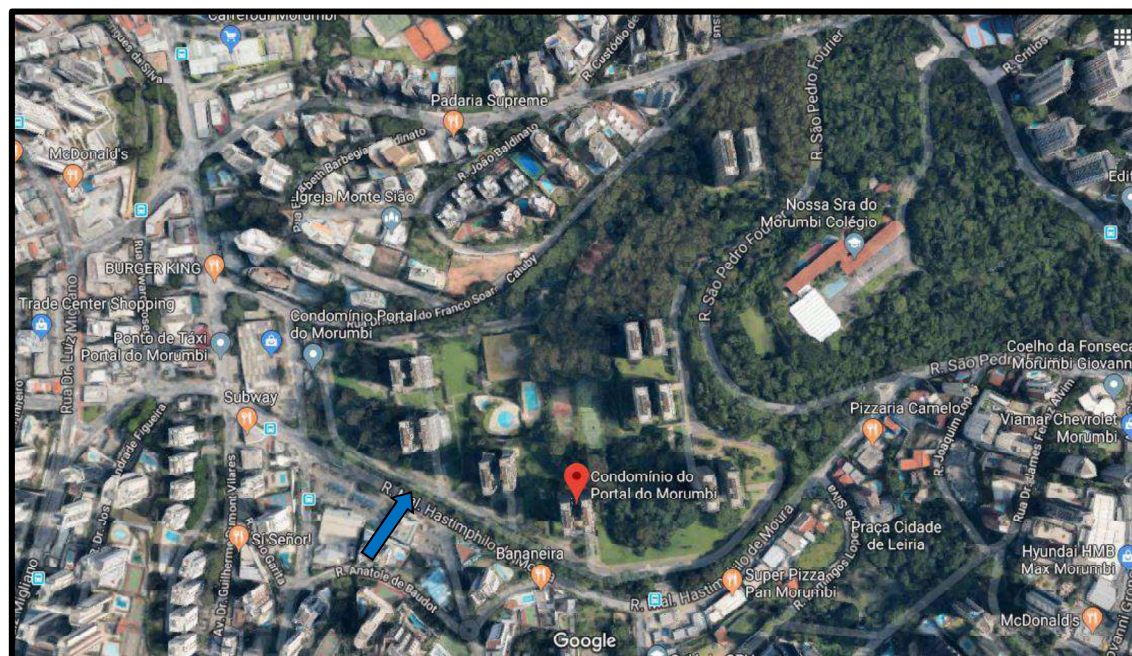


Figura 3: Vista aérea do condomínio Portal do Morumbi

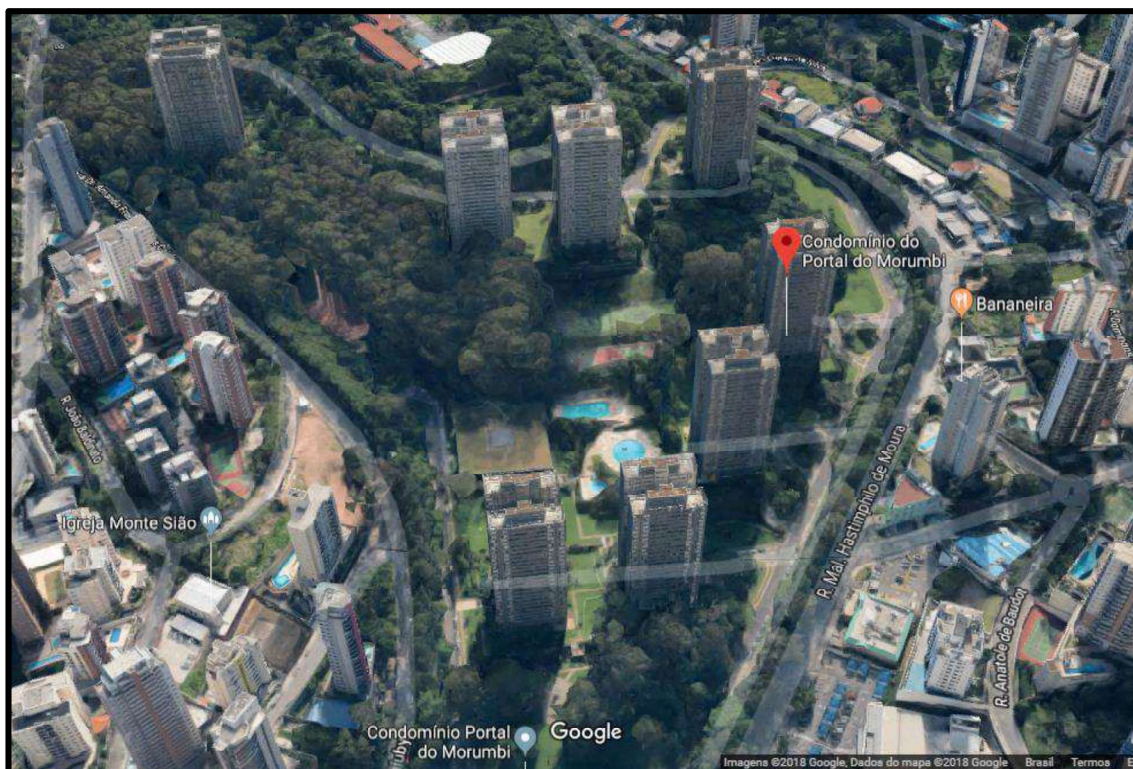


Figura 4: Matrícula do imóvel

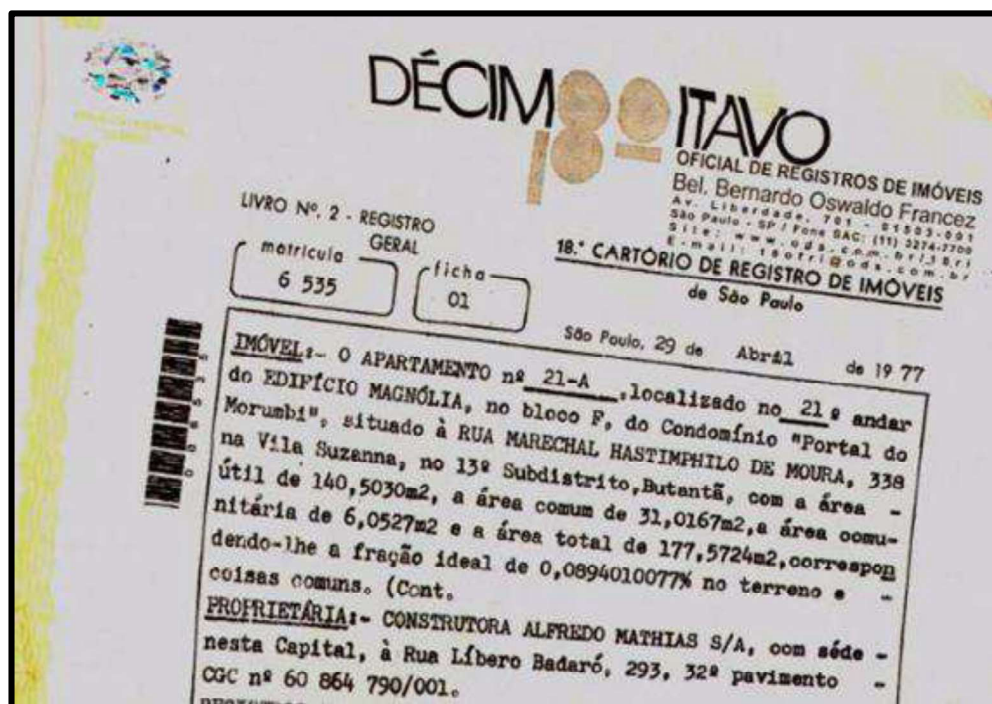




Foto 1: Portaria do Condomínio - Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338 - Google



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 19/10/18, e foi acompanhada pelo Sr. Milton, assistente de supervisão do condomínio e a patrona Dra. Natália. O réu autorizou a entrada em seu imóvel e foi acompanhada pela funcionária Sra. Cleide.

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

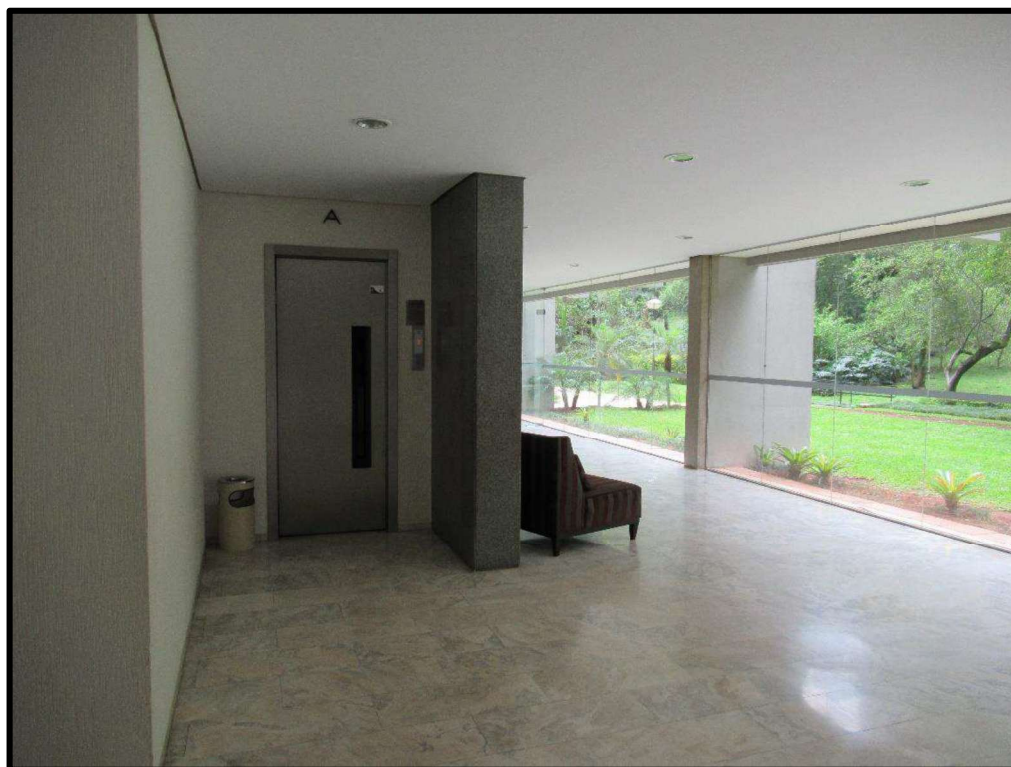


Foto 7: Elevador

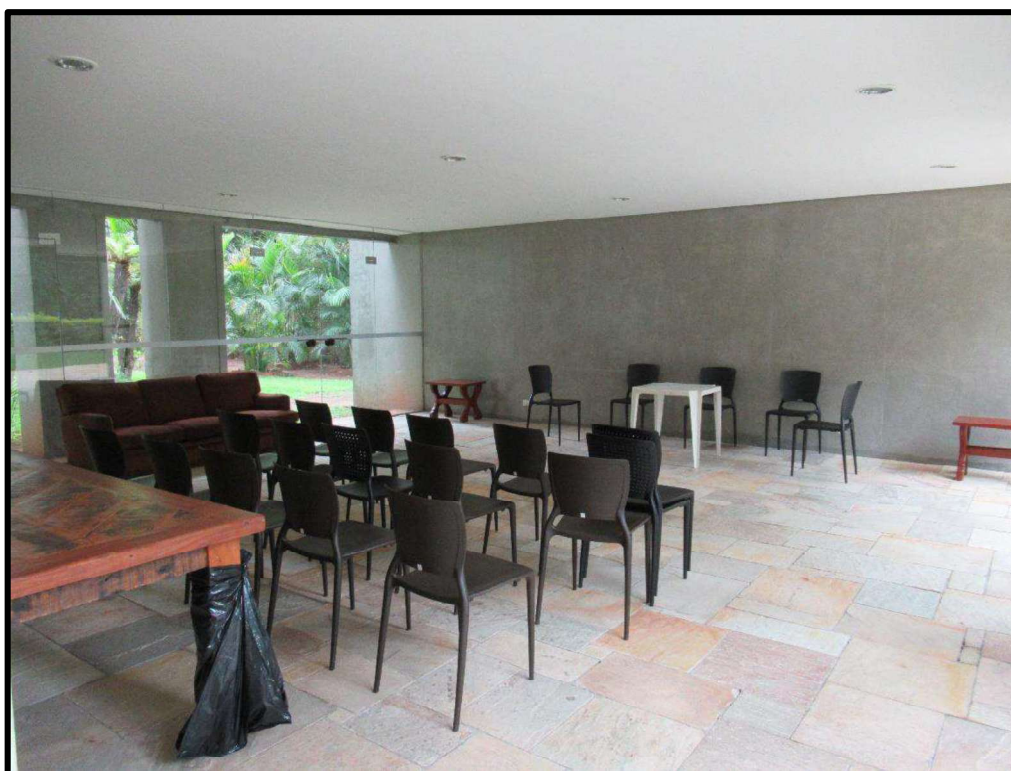


Foto 8: Salão de festas infantil

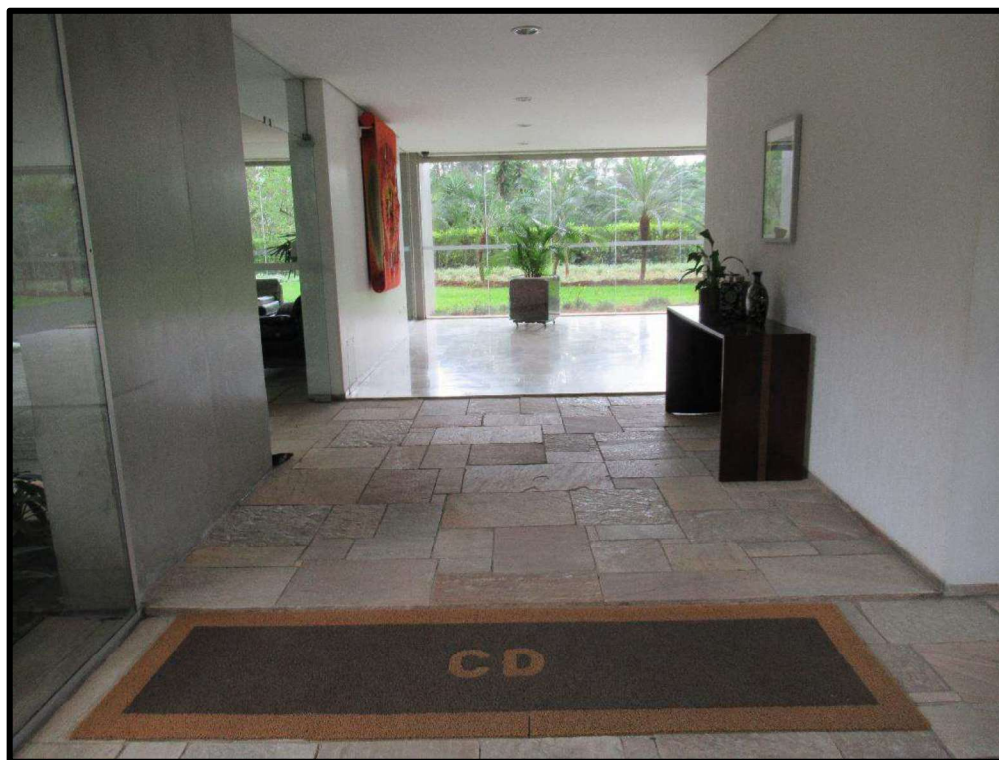


Foto 9: Hall de entrada

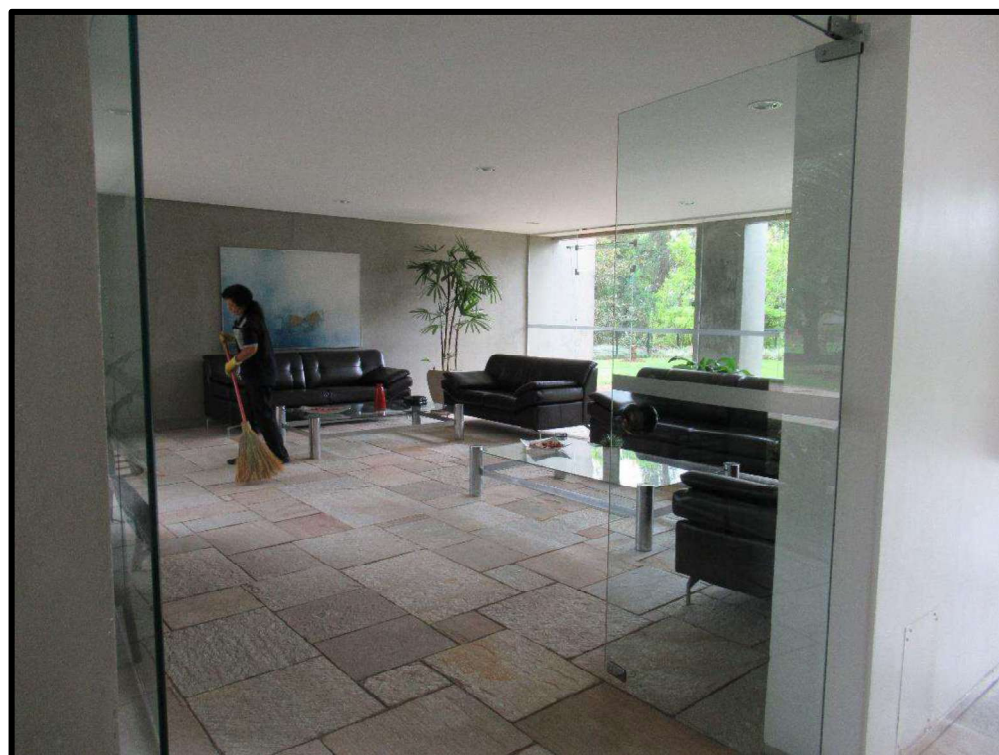


Foto 10: Sala de espera



Foto 11: Salão de festas de adultos

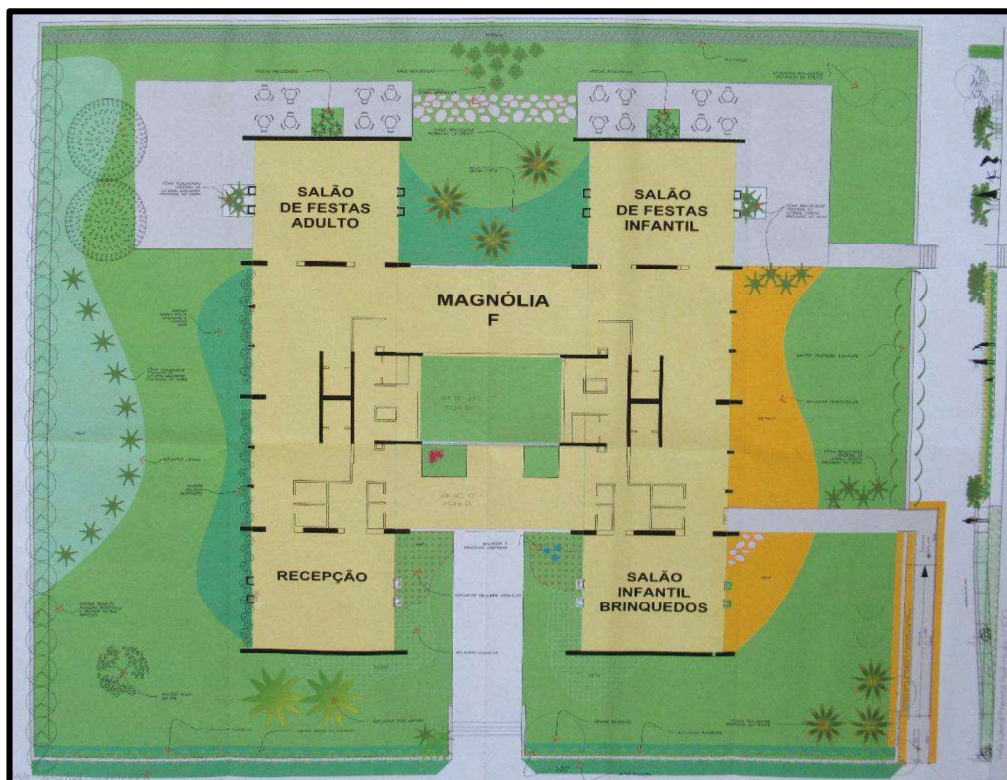


Foto 12: Mapa da Torre F - Edifício Magnólia



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 149: Pista de Skate



Foto 15: Quadra de futebol



Foto 16: Pet play

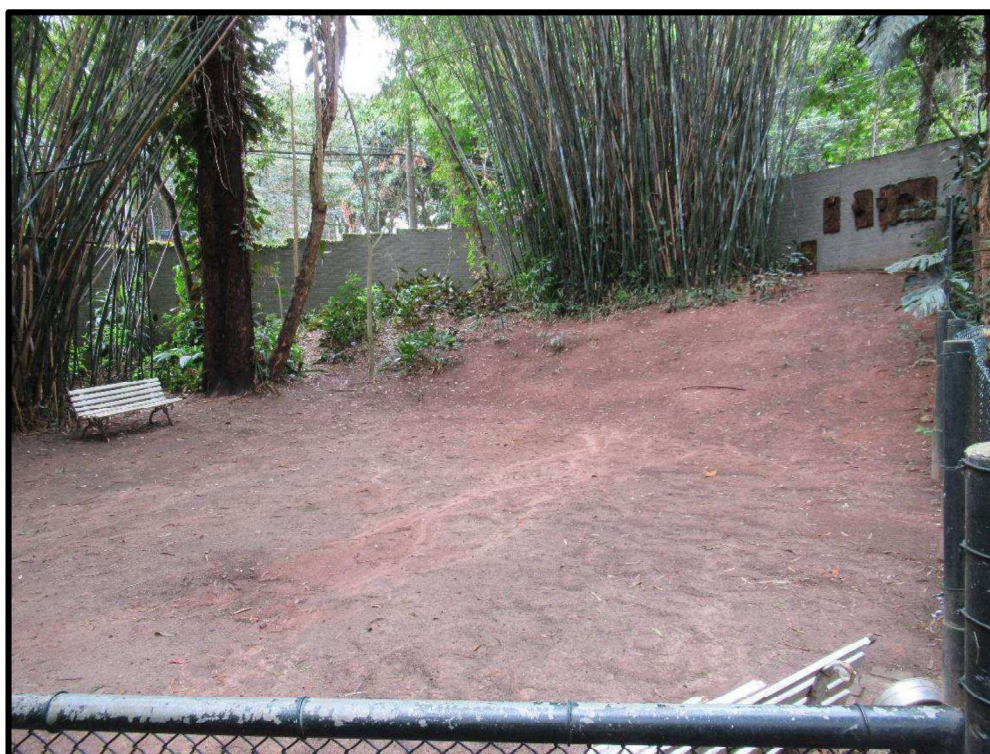


Foto 22: Pet play

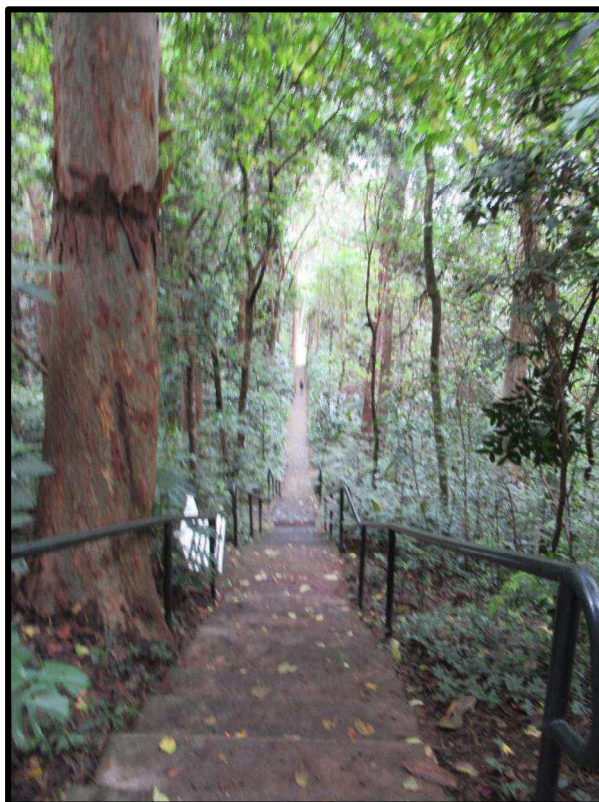


Foto 17: Caminho



Foto 24: Clube



Foto 25: Clube

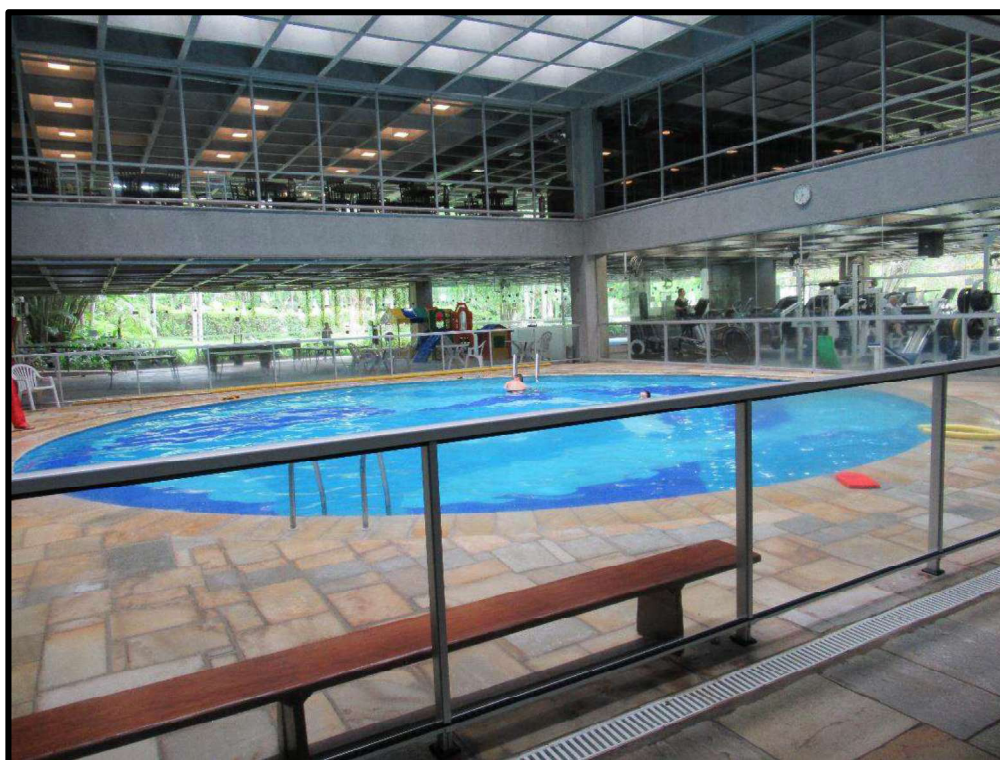


Foto 26: Piscina aquecida

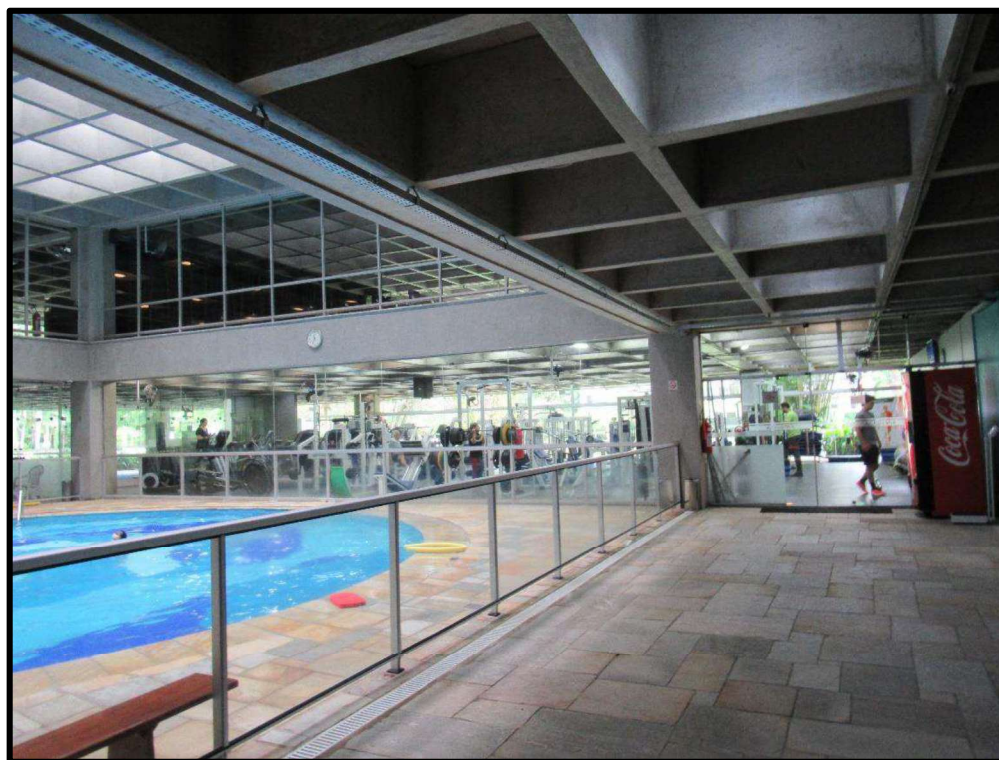


Foto 27: Academia, piscina



Foto 28: Sala de sinuca



Foto 18: Sala de sinuca



Foto 30: Espaço de jogos

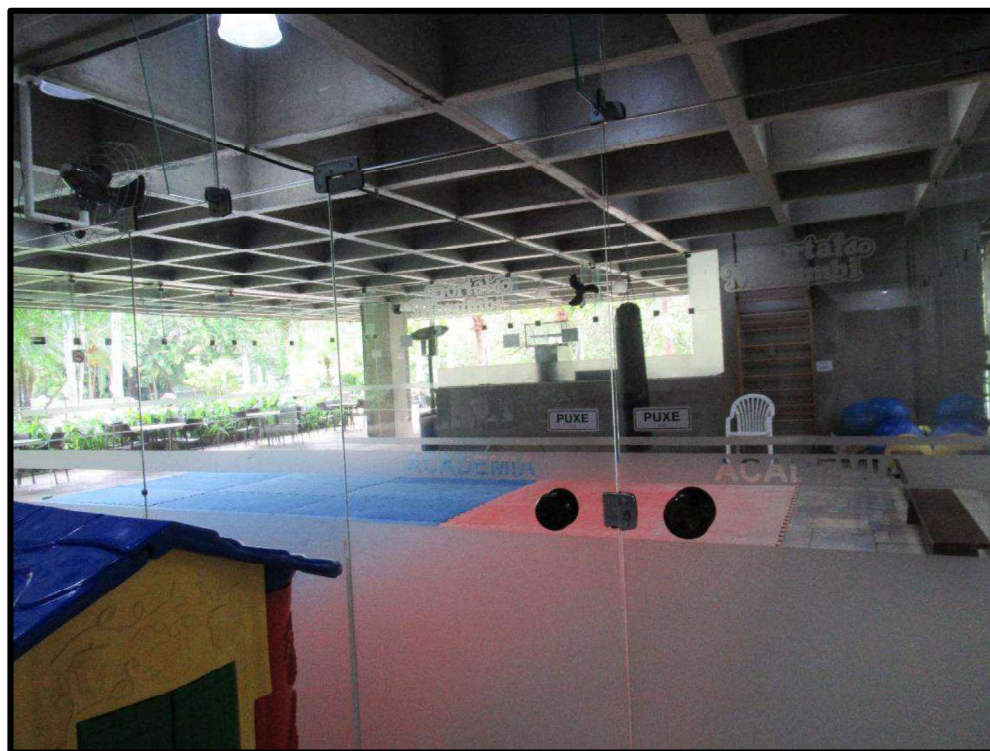


Foto 31: Academia

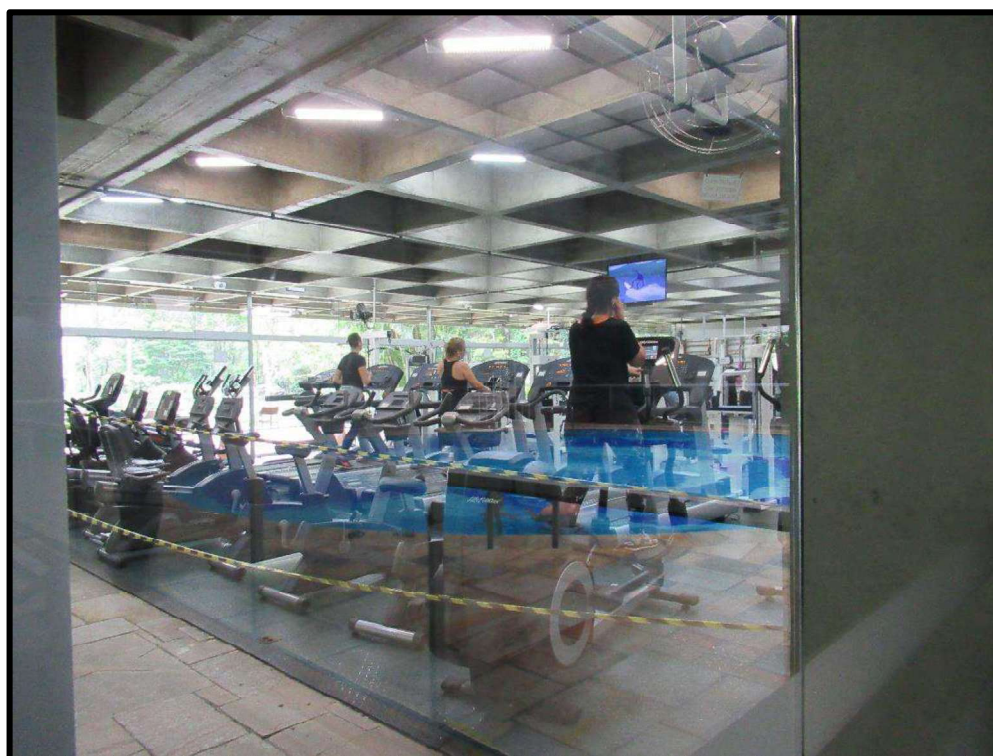


Foto 32: Academia



Foto 19: Sala de estética



Foto 20: Sauna

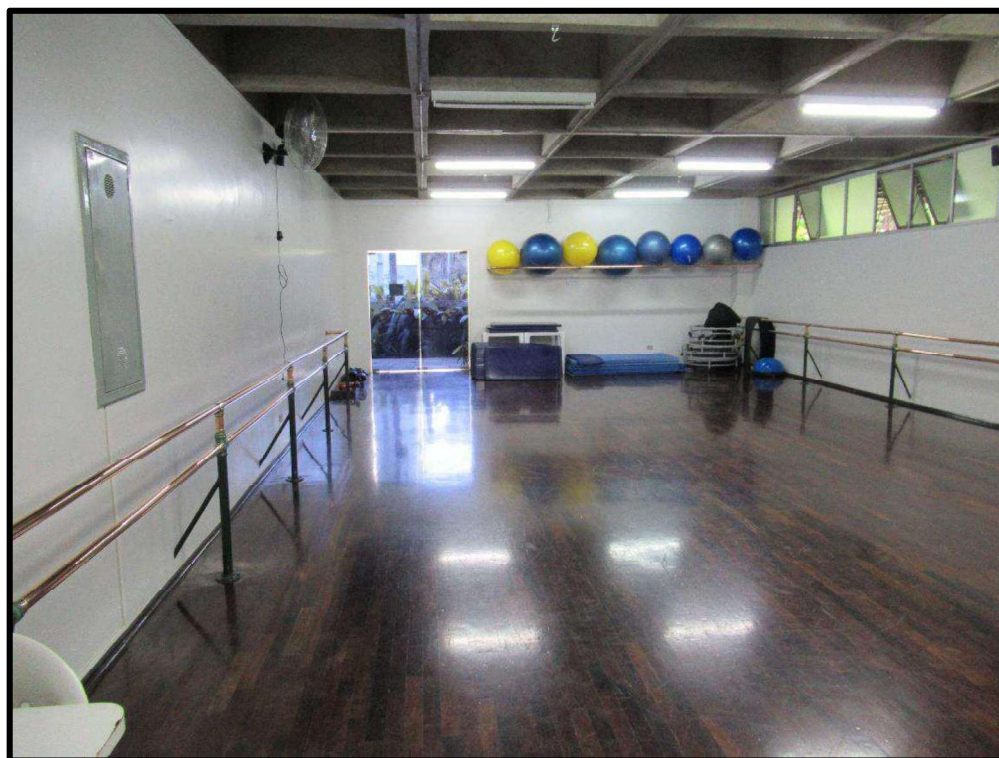


Foto 35: Sala de ballet



Foto 36: Sala de ballet



Foto 37: Auditório



Foto 38: Auditório



Foto 39: Auditório

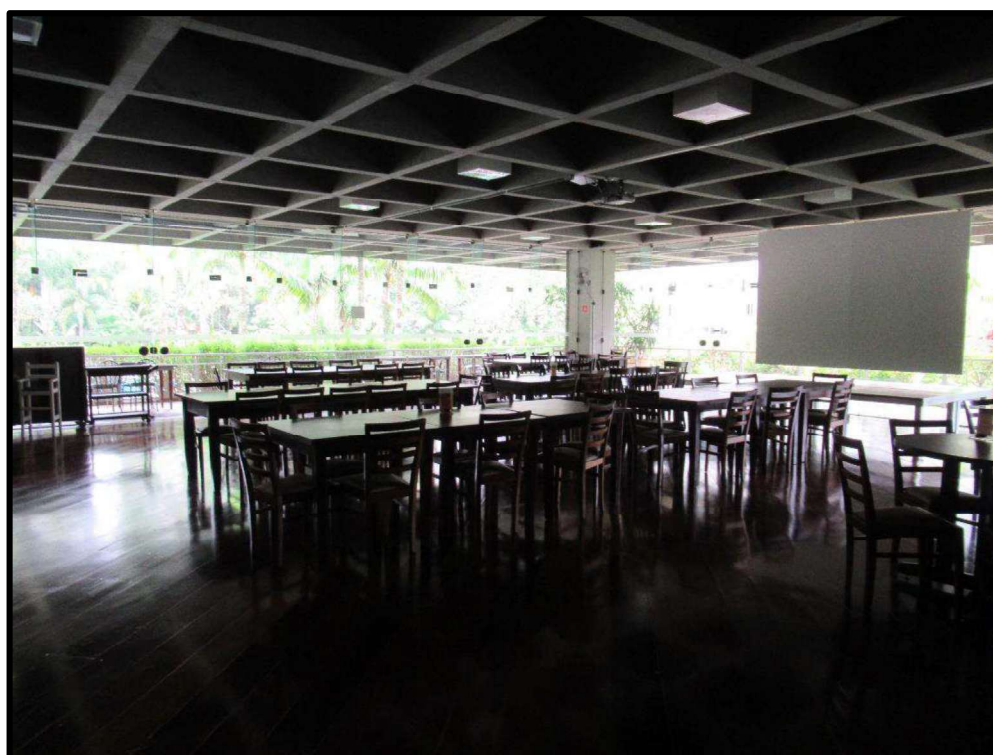


Foto 21: Restaurante



Foto 41: Restaurante



Foto 22: Sala de jogos

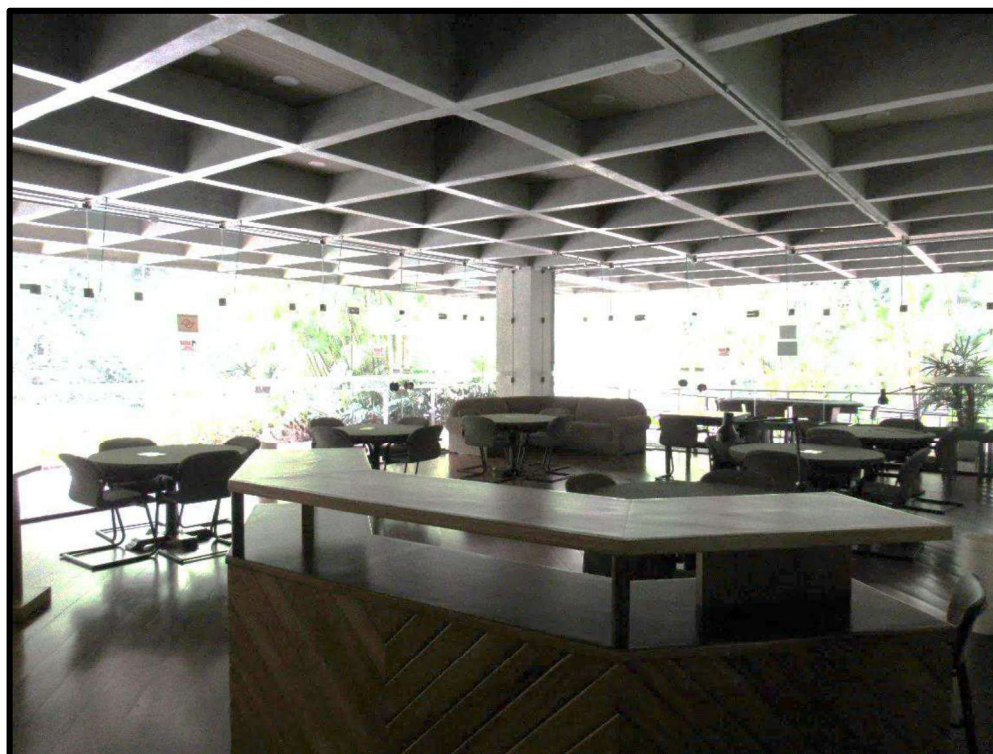


Foto 43: Sala de jogos



Foto 44: Biblioteca

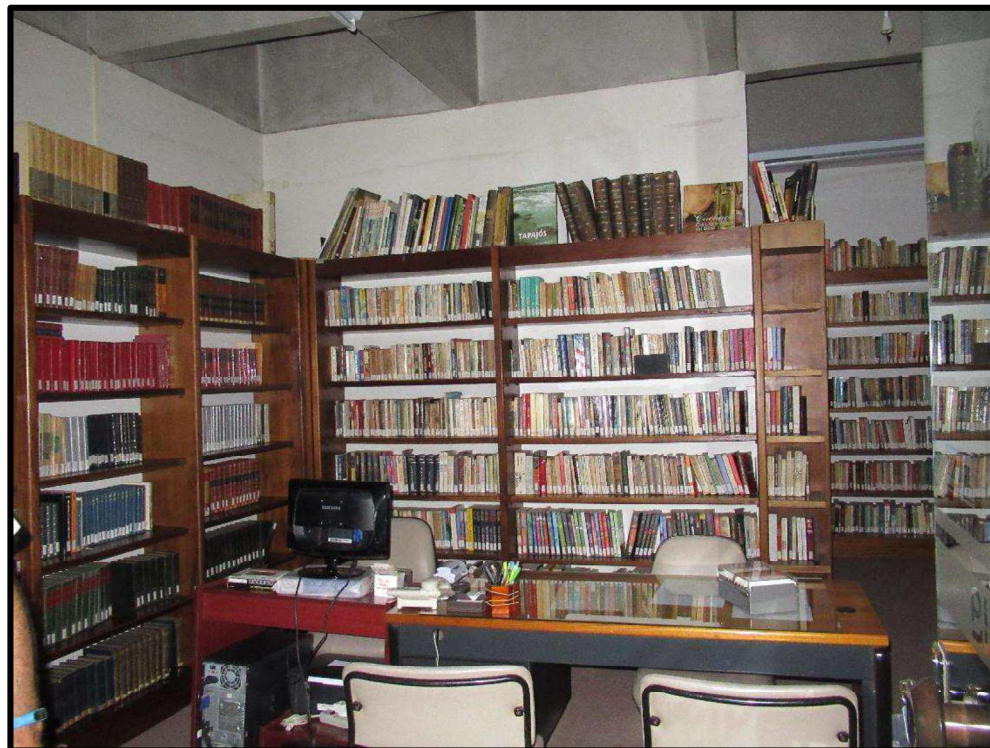


Foto 55: Biblioteca

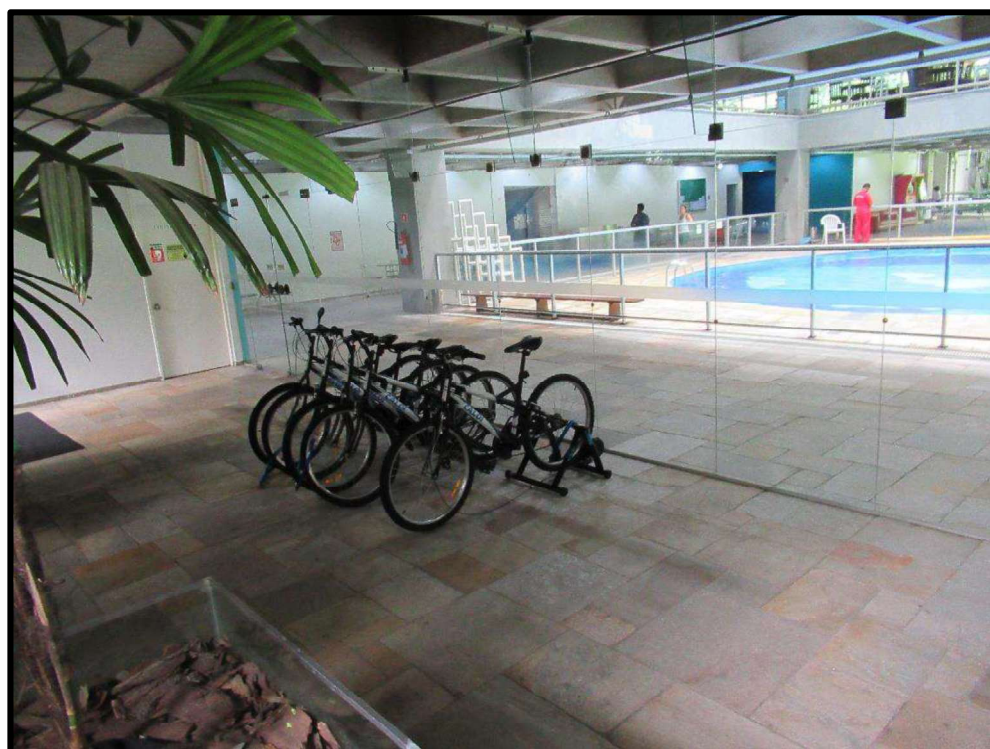


Foto 56: Bicicletas para deslocamento interno dos moradores

O apartamento 21 A é composto de cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, lavabo, sala, escritório, 3 dormitórios, sendo 1 suíte e banheiro.

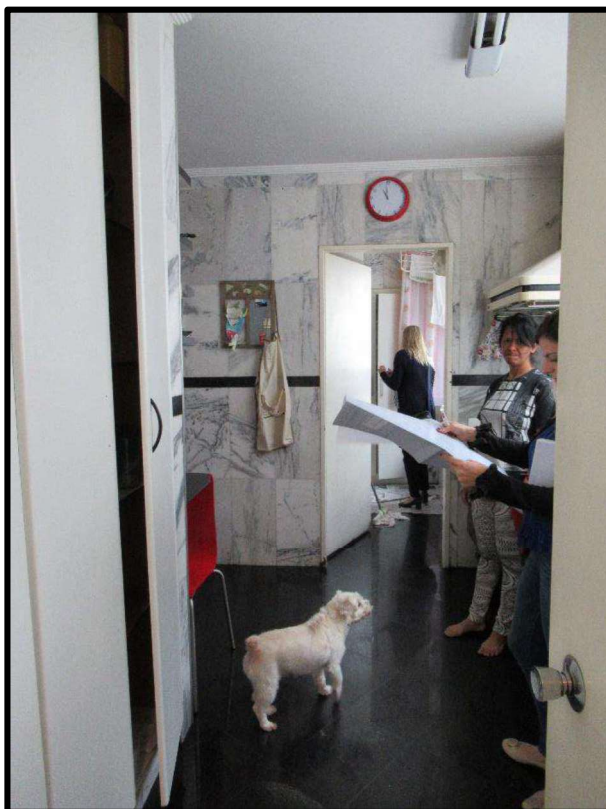


Foto 57: Cozinha

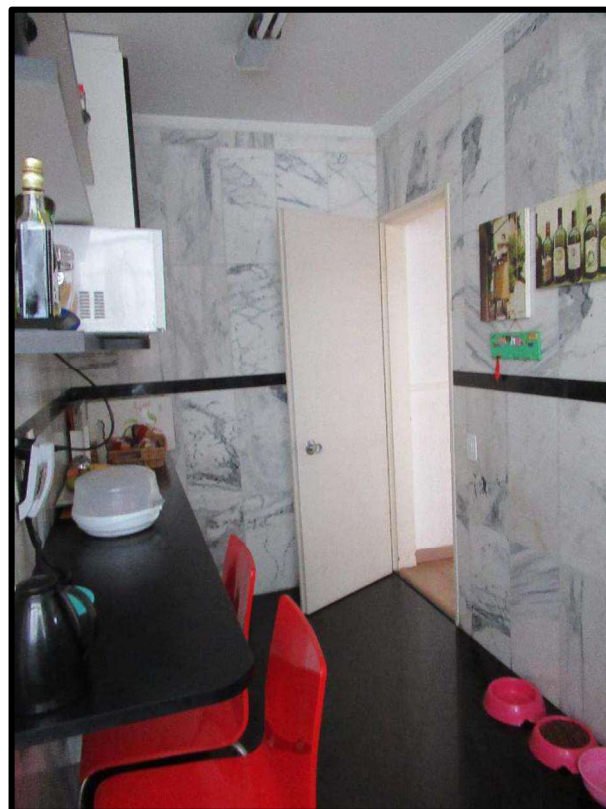


Foto 58: Entrada cozinha



Foto 59: Cozinha



Foto 60: Área de serviço



Foto 23: Banheiro de serviço

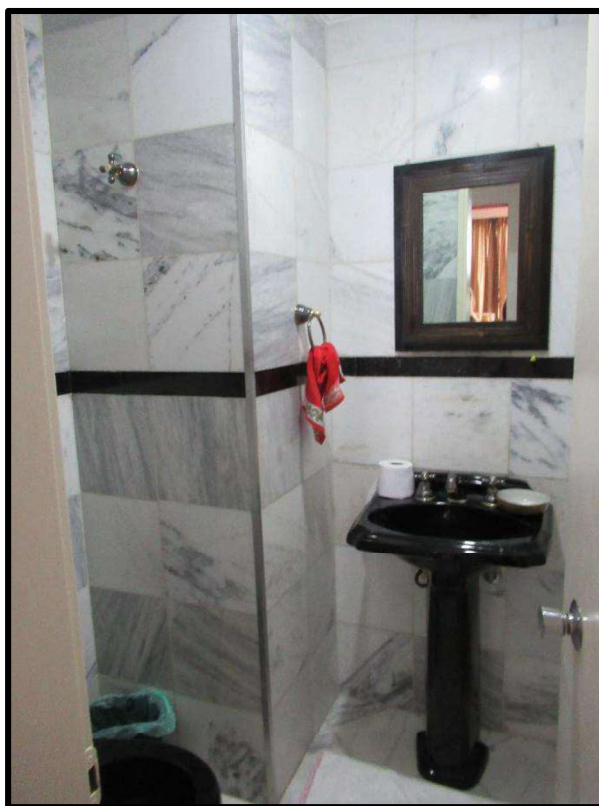


Foto 24: Lavabo

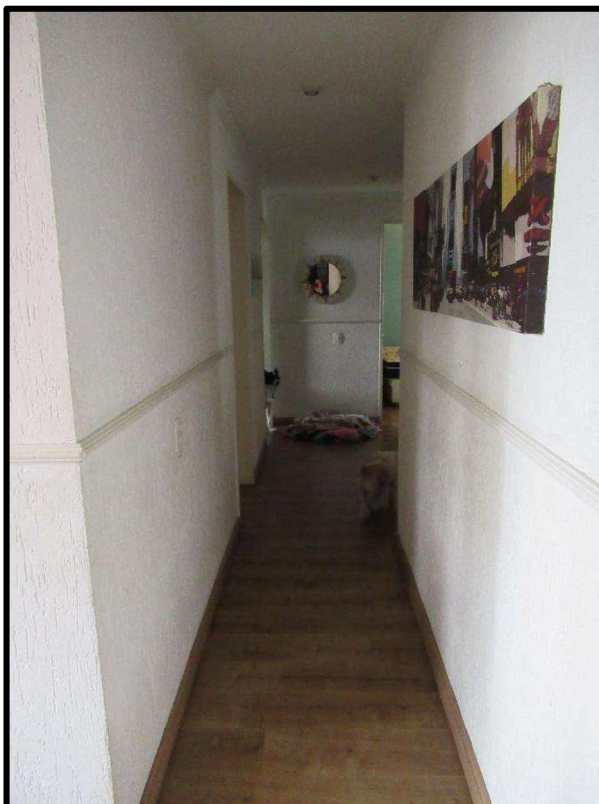


Foto 63: Corredor de acesso aos quartos



Foto 25: Sala

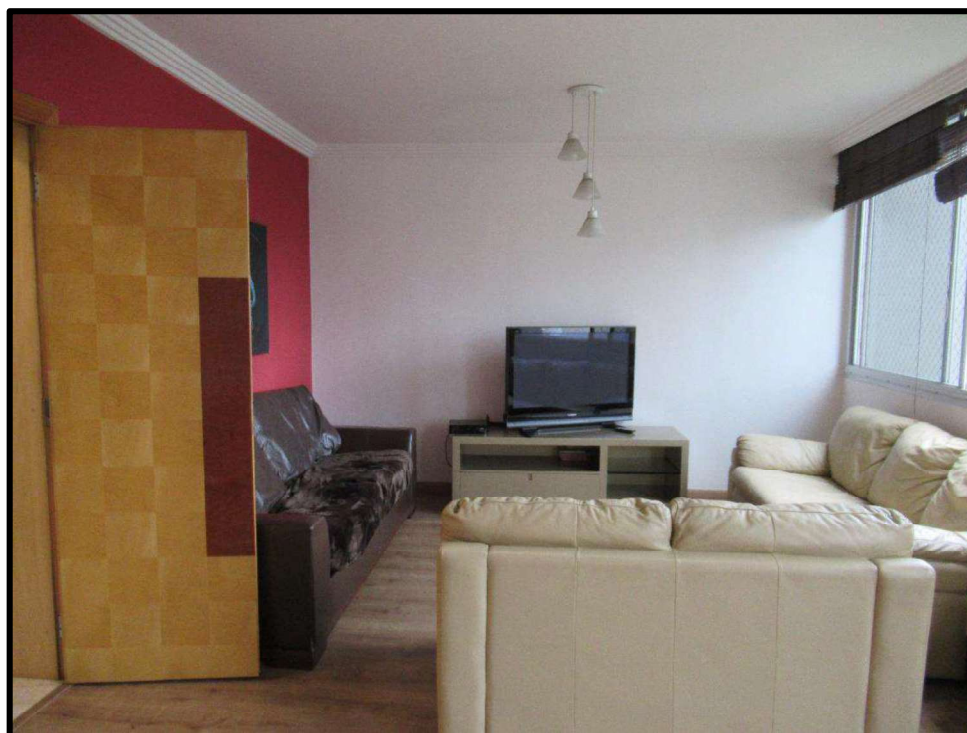


Foto 65: Sala

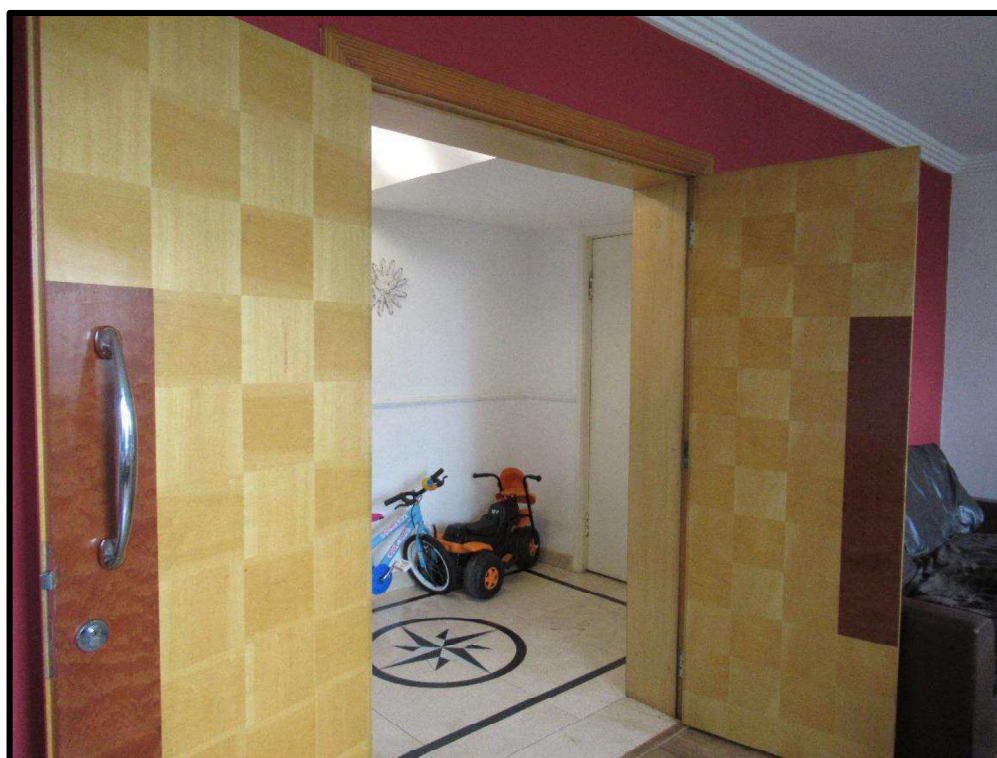


Foto 66: Entrada social

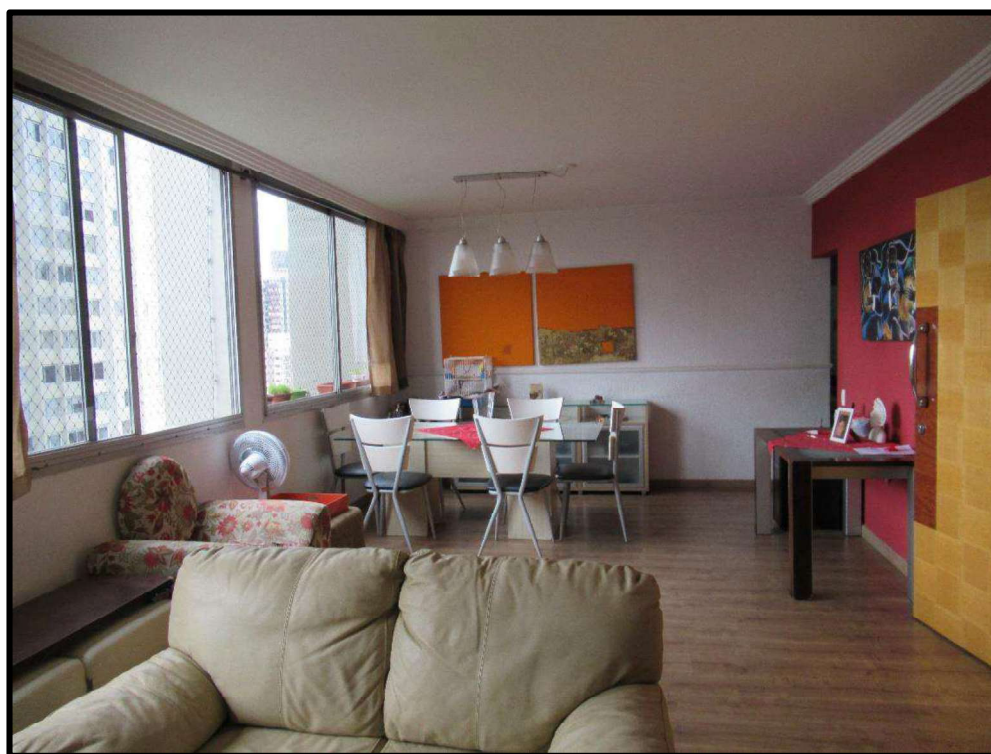


Foto 67: Sala

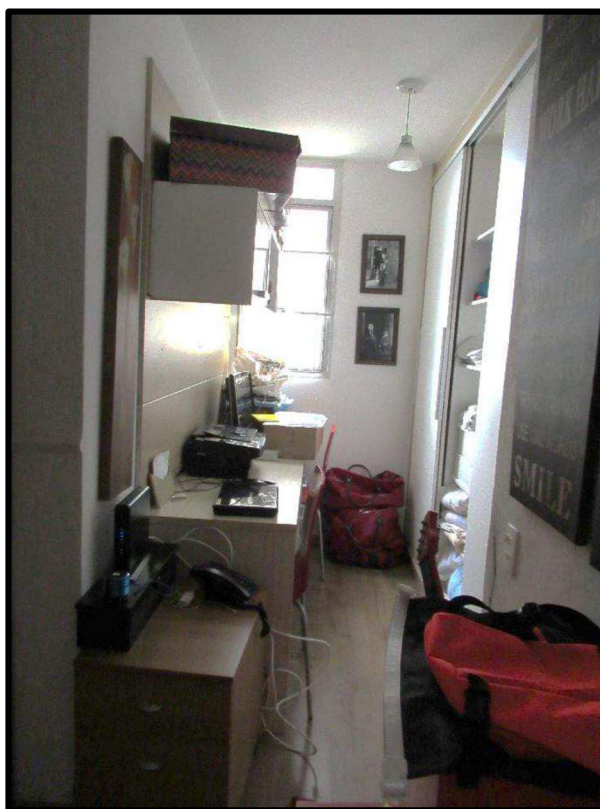


Foto 68: Escritório - originalmente quarto de empregada



Foto 26: Escritório / corredor



Foto 70: Quarto das crianças

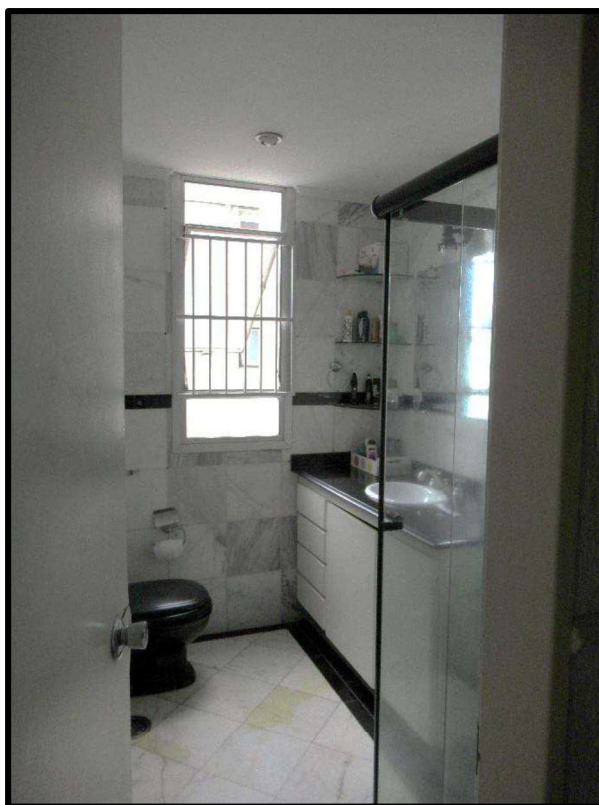


Foto 71: Banheiro



Foto 72: Quarto casal

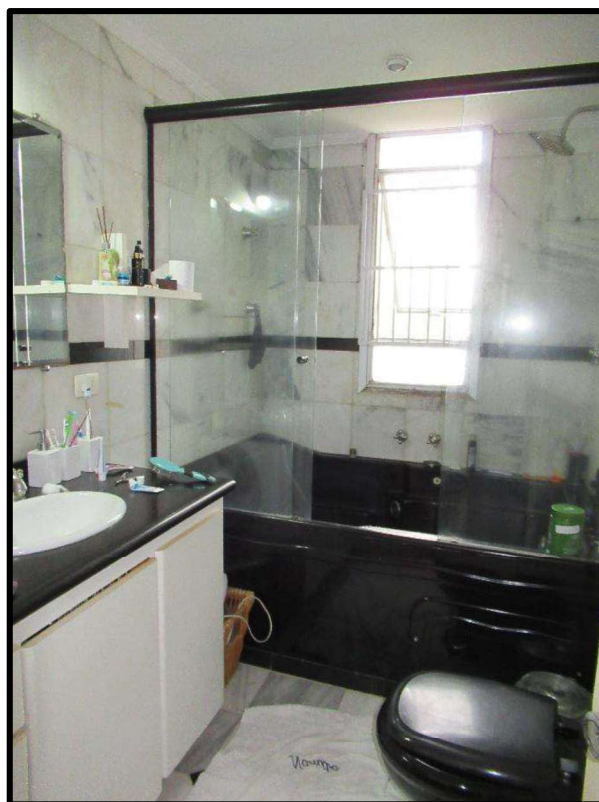
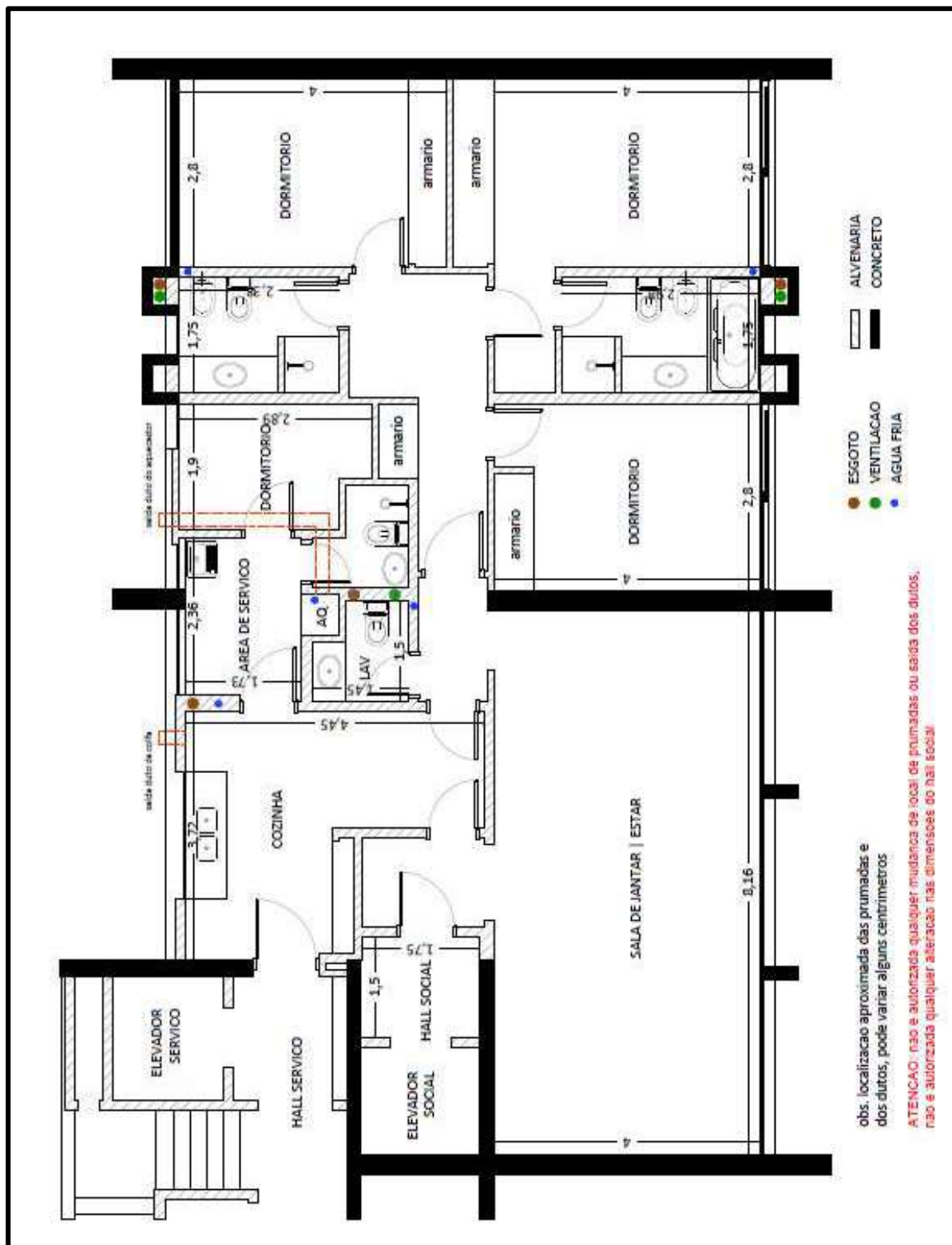


Foto 27: Banheiro - quarto casal

O imóvel possui idade de 41 anos, estando o estado de conservação da construção, classificado como entre regular e necessitando de reparos simples.

Figura 5: Planta do apartamento tipo



3. 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

3.1 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

V. TABELA DE COEFICIENTES

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - P _c			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
				Mínimo	Média	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
			1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
			1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	3,008	3,608	70	20%
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
			1.2.8- Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
			Sem elevador	1,032	1,266	1,500	60	20%
			Com elevador	1,260	1,470	1,680	60	20%
			Sem elevador	1,512	1,746	1,980	60	20%
			Com elevador	1,692	1,926	2,160	60	20%
			Sem elevador	1,992	2,226	2,460	60	20%
Com elevador			2,172	2,406	2,640	60	20%	
1.3.5- Padrão Fino			2,652	3,066	3,480	50	20%	
1.3.6- Padrão Luxo			3,490	-	-	50	20%	
2.1.1- Padrão Econômico			0,600	0,780	0,960	70	20%	
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%	
		Sem elevador	0,972	1,206	1,440	70	20%	
		Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%	
		Sem elevador	1,452	1,656	1,860	60	20%	
		Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%	
		Sem elevador	1,872	2,046	2,220	60	20%	
		Com elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%	
		2.1.5- Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%	
		2.1.6- Padrão Luxo	3,630	-	-	50	20%	
		2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%	
		2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%	
		2.2.3- Padrão Média	1,368	1,659	1,871	80	20%	
2.2.4- Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%			
3. ESPECIAL	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%	
		3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%	
		3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%	

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.5 deste estudo.

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

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{41}{60} = 68\%$$

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "I _r " - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO	50	20		
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

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 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 de 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.

K é obtido na Tabela da página 16 da Edificação de Valores de Venda - Versão 2.002.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
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	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

$$F_{ob} = R + k \times (1 - R) = 0,20 + 0,394 \times (1 - 0,20) = 0,515$$

3.2 Valor do Imóvel (V)

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

$$V = Au \times q$$

- Valor apto 21 A

$$V = Au \times q$$

$$V = 140,5030 \text{ m}^2 \times \text{R}\$4.268,69/\text{m}^2$$

$$V = \text{R}\$599.763,75 \text{ (novembro/2018)}$$

O valor encontrado para o imóvel avaliando é **R\$600.000.000,00 (novembro/2018) - seiscentos mil reais.**

$$V = \text{R}\$600.000,00 \text{ (novembro/2018)}$$

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 46 (trinta e seis) páginas, todas elas rubricadas nos seus aversos, exceto esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com amostras e cálculos.

São Paulo, 05 de novembro de 2018.













Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

ANEXOS

- Cálculos e amostras
 - Dados

ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto
1	Endereço: Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	Fonte: Francisco Santos Imóveis Sr. Francisco Tel.: 3744-6044	
2	Endereço: Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	Fonte: Francisco Santos Imóveis Sr. Francisco Tel.: 3744-6044	
3	Endereço: Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	Fonte: Francisco Santos Imóveis Sr. Francisco Tel.: 3744-6044	
4	Endereço: Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	Fonte: Coelho Imóveis Sr. Nondas Tel.: 2532-1897	
5	Endereço: Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	Fonte: Coelho Imóveis Sr. Nondas Tel.: 2532-1897	

Nº	Dados	Foto
6	Endereço: Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	Fonte: Lux Imóveis Sr. Lineu Tel.: 3744-044	
7	Endereço: Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	Fonte: Lux Imóveis Sr. Lineu Tel.: 3744-044	
8	Endereço: Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	Fonte: Lux Imóveis Sr. Lineu Tel.: 3744-044	
9	Endereço: Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	Fonte: 4 Torres Imóveis Sr. Inácio Tel.: 3744-4004	
10	Endereço: Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	Fonte: 4 Torres Imóveis Sr. Inácio Tel.: 3744-4004	

DADOS DOS ELEMENTOS

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Au (m ²)	Idade
1	600.000,00	Oferta	140,00	41
2	650.000,00	Oferta	149,00	41
3	670.000,00	Oferta	150,00	41
4	1.400.000,00	Oferta	245,00	41
5	1.300.000,00	Oferta	205,00	41
6	1.200.000,00	Oferta	205,00	41
7	950.000,00	Oferta	202,00	41
8	835.000,00	Oferta	149,00	41
9	950.000,00	Oferta	205,00	41
10	980.000,00	Oferta	202,00	41

Elemento	Valor (R\$)	qu (R\$/m ²)	Ic	Ec	%V	K	Fob	Fo
1	600.000,00	4.285,71	2,172	e	68	0,351	0,481	0,90
2	650.000,00	4.362,42	2,172	e	68	0,351	0,481	0,90
3	670.000,00	4.466,67	2,172	d	68	0,394	0,515	0,90
4	1.400.000,00	5.714,29	2,406	b	68	0,428	0,542	0,90
5	1.300.000,00	6.341,46	2,406	a	68	0,429	0,543	0,90
6	1.200.000,00	5.853,66	2,406	b	68	0,428	0,542	0,90
7	950.000,00	4.702,97	2,406	d	68	0,394	0,515	0,90
8	835.000,00	5.604,03	2,172	a	68	0,429	0,543	0,90
9	950.000,00	4.634,15	2,406	e	68	0,351	0,481	0,90
10	980.000,00	4.851,49	2,406	d	68	0,394	0,515	0,90

Dados do imóvel avaliando:

Ic = 2,172 padrão superior
 Fob = 0,515
 idade = 41 anos
 EC = d

APLICAÇÃO DOS FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	Fator Oferta		Fator Padrão Construtivo				Fator Depreciação				Resultado da aplicação dos fatores			
	Valor unitário R\$/ m²	Fator Oferta deduzido do fator oferta	Ic	Fator Padrão Construt	Dif (R\$) Padrão Constr	Unitário Homog pela 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 o avaliando	coef geral homog. Para a média Saneada
1	4.285,71	0,9	2,172	1,00	0,00	3.857,14	0,481	1,07	274,36	4.131,51	3.857,14	4.131,51	4.131,51	1,07
2	4.362,42	0,9	2,172	1,00	0,00	3.926,17	0,481	1,07	279,27	4.205,45	3.926,17	4.205,45	4.205,45	1,07
3	4.466,67	0,9	2,172	1,00	0,00	4.020,00	0,515	1,00	-1,56	4.018,44	4.020,00	4.018,44	4.018,44	1,00
4	5.714,29	0,9	2,406	0,90	-500,18	4.642,68	0,542	0,95	-259,80	4.883,06	5.142,86	4.382,88	4.382,88	0,85
5	6.341,46	0,9	2,406	0,90	-555,08	5.152,24	0,543	0,95	-296,29	5.411,02	5.707,32	4.855,95	4.855,95	0,85
6	5.853,66	0,9	2,406	0,90	-512,38	4.755,92	0,542	0,95	-266,13	5.002,16	5.268,29	4.489,78	4.489,78	0,85
7	4.702,97	0,9	2,406	0,90	-411,66	3.821,02	0,515	1,00	-1,64	4.231,03	4.232,67	3.819,37	3.819,37	0,90
8	5.604,03	0,9	2,172	1,00	0,00	5.043,62	0,543	0,95	-261,84	4.781,79	5.043,62	4.781,79	4.781,79	0,95
9	4.634,15	0,9	2,406	0,90	-405,63	3.765,10	0,481	1,07	296,67	4.467,40	4.170,73	4.061,77	4.061,77	0,97
10	4.851,49	0,9	2,406	0,90	-424,66	3.941,68	0,515	1,00	-1,70	4.364,64	4.366,34	3.939,99	3.939,99	0,90
Média	5.081,68					4.292,56				4.549,65	4.573,52	4.268,69	4.268,69	
Desvio padrão	728,92					543,88				450,90	656,03	350,91	350,91	
Coef. Var.	14,34%					12,67%				9,91%	14,34%	8,22%	8,22%	
Superior (+30%)	6.606,19	5.945,57				5.580,32				5.914,54	5.549,30	5.549,30	5.549,30	
Inferior (-30%)	3.557,18	3.201,46				3.004,79				3.184,75	2.988,08	2.988,08	2.988,08	
Cálculo do unitário (médio) = 4.268,69 Intervalo de Confiança de 80% = 161,77 $t = (n-1) = 9$ Desvio Pad. (s) = 350,91 Fórmula = $t \times s / (n-1)^{0,5}$														
Avaliação = 4.268,69 Intervalo inferior = 4.106,92 Intervalo superior = 4.430,46 Amplitude = 7%														
Grau de Precisão III														

Tabela de Probabilidade

Distribuição t (Student)

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	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

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
FÓRUM REGIONAL DO BUTANTÃ****Processo nº 1004037-22.2016.8.26.0704**

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos de Cobrança de Condomínio, que CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI ajuíza em face de FABÍOLA CARLAN BUELTA E OUTRO, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, manifestar-se como determinado por V. Exa., (fl. 369).

a) Erros na avaliação do imóvel (fls. 313/316)

Alega o patrono que houve um erro na descrição das características, onde foi informado que o imóvel possui 1 vaga de garagem. Alega o patrono que o imóvel possui 2 vagas de garagem com matrícula próprias, ou seja, Vaga 144, Matrícula nº 6.585 do 18º Cartório de Registro de Imóveis e Vaga 154, Matrícula nº 6.588 do 18º Cartório de Registro de Imóveis.

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL 18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 6585 ficha 01

São Paulo, 29 de Abril de 1977

IMÓVEL:- UMA VAGA sob nº F- 144, da garagem situada no 2º subsolo do EDIFÍCIO MAGNÓLIA, no Bloco F, do Condomínio - "Portal do Morumbi", situado à RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA, 338, na Vila Suzanna, no 13º Subdistrito, Butantã, - para guarda e estacionamento de automóveis de passeio em lugares individuais e determinados, com a área útil e total de 28,0505m² e a fração ideal de 0,007210131304% no terreno. (Cont.)

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA ALFREDO MATHIAS S/A, com sede - nesta Capital, à Rua Líbero Badaró, 293, 32º pavimento, - CGC nº 60 864 790/001.

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

O Oficial,

Antonio Barreto de Mendonça

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL 18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 6589 ficha 01

São Paulo, 29 de Abril de 1977

IMÓVEL:- UMA VAGA sob nº F- 154, da garagem situada no 2º subsolo do EDIFÍCIO MAGNÓLIA, no Bloco F, do Condomínio - "Portal do Morumbi", situado à RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA, 338, na Vila Suzanna, no 13º Subdistrito, Butantã, - para guarda e estacionamento de automóveis de passeio em lugares individuais e determinados, com a área útil e total de 28,0505m² e a fração ideal de 0,007210131304% no terreno. (Cont.)

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA ALFREDO MATHIAS S/A, com sede - nesta Capital, à Rua Líbero Badaró, 293, 32º pavimento, - CGC nº 60 864 790/001.

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

O Oficial,

Antonio Barreto de Mendonça

O patrono demonstrou que o imóvel tem duas vagas e não uma como constante do laudo, com matrícula própria.

Posteriormente, alega o patrono que não consta do laudo que o Condomínio Portal do Morumbi possui um Shopping próprio em que todos os moradores são proprietários de quotas do imóvel.

Esta informação não consta da Matrícula nº 6.535 do 18º Cartório de Registro de Imóveis, mas como todos os elementos coletados estão localizados no mesmo condomínio do imóvel avaliando, tal informação não altera o valor do imóvel obtido por esta signatária.

O patrono discorda do estado de conservação que é entre "regular e necessitando de reparos simples", alegando que o imóvel passou por reforma, utilizado materiais de primeira qualidade.

Como já informado no laudo, o estado de conservação deve estar de acordo com quadro 1, do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP. Neste caso o imóvel foi enquadrado como referência D, entre regular e necessitando de reparos simples, edificação seminova ou com reforma geral entre 2 a 5 anos.

Valores de Edificações



dráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

- 3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Podemos verificar na foto 25 do laudo que o piso necessita de reparos.



Foto 1: Sala

Os acabamentos utilizados na reforma indicam que foi realizada há mais de 10 anos.

Salienta o patrono que o condomínio em questão é referência na região.

Esclarece esta signatária, que todos os elementos coletados estão localizados no mesmo condomínio do imóvel avaliando (fl. 291), tal informação não altera o valor do imóvel obtido por esta signatária.

Outro ponto que o patrono discorda é que o valor venal constante do IPTU é de R\$919.380,00 (fl. 345), difere do valor obtido por esta signatária de R\$600.000,00.

prefeitura.sp.gov.br

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) Data

SQL	Valor	Endereço
171.177.2290.7	919.380,00	R MAL HASTINFILO DE MOURA, 00338 AP 21A MORUMBI 05641-000

Pesquisar Limpar Voltar

A Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, item 3.1, define:

3. Valores

3.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.

Se for solicitada a determinação de outra referência que não o valor de mercado ou fração do mesmo, esse fato deve ser destacado junto ao respectivo valor.

Por sua vez, a Prefeitura de São Paulo define Valor Venal como base de cálculo do IPTU de um determinado imóvel.

Guia de Serviços Mapa de Serviços Acessibilidade

Palavra-chave

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA

Início > Secretarias > Fazenda > Serviços > certidoes

certidoes

SERVIÇOS E ORIENTAÇÕES

- Cadastro de Contribuintes (CCM)
- Cadastro de Empresas de Fora
- Cadastro de Obras
- Cadastro Informativo Municipal
- Certidões (Emissão)
- Consulta Processos Administrativos
- Consulta Empenhos e Pagamentos
- Contribuição de Melhorias
- DES-IF (Instituições Financeiras)

RESPEITE A CHUVA

Outras Certidões de Tributos Imobiliários Certidão de Dados Cadastrais (Valor Venal)

12/25 26/10/2007

Descrição: Certidão que informa a base de cálculo do IPTU de um determinado imóvel (valor venal), individualizado pelo número do IPTU.

Prazo: Imediato.

Taxa: não há (a emissão é gratuita).

Requerimento: pela Internet, neste site da Secretaria de Finanças (clique aqui para acessar).

O valor obtido por esta signatária é de mercado, e foi obtido através de coleta de 10 elementos no dia da vistoria de imóveis à venda no mesmo condomínio onde se localiza o imóvel avaliando. Entre os 10 elementos coletados, 5 possuem área similar ao avaliando, mas nenhum está com oferta de valor superior a R\$835.000,00.

O patrono apresenta anúncios de internet (fls. 346/359) e posteriormente um laudo (fls. 360/368). O laudo apresenta 10 elementos, é informado a fonte, telefone, mas não o nome do corretor, indicando que simplesmente coletou amostras da internet, sem a verificação de alteração destes valores.

A homogeneização realizada não leva em consideração padrão construtivo, já que o Eng. Rubens Sousa Pinto Filho faz uma simples média aritmética com os valores unitários.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

Não foi apontado pelo erro e ou equívoco nos cálculos e elementos apresentados no laudo técnico de esta signatária pelo patrono (fls. 244/294), motivo pelo qual ratifica o laudo apresentado.

Termos em que
Pede deferimento.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2019.



Eng. Andrea Klüppel Munhoz Soares

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

Processo nº 1004037-22.2016.8.26.0704

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos de Cobrança de Condomínio, que CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI ajuíza em face de FABÍOLA CARLAN BUELTA E OUTRO, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, manifestar-se como determinado por V. Exa. sobre fls. 407/408.

- 1.) Ela cita o fato de o imóvel possuir 2 vagas de garagem, e ter avaliado considerando apenas uma. Em seguida tece considerações sobre o fato da existência do shopping, e que este fato não influenciou na avaliação, mas se furtou de admitir que não considerou o valor da vaga a mais no patrimônio. Ora uma vaga tem valor aproximado de R\$ 200.000,00 (duzentos mil Reais).

Esclarece esta signatária o imóvel possui 2 vagas de garagem com matrícula próprias, ou seja, Vaga 144, Matrícula nº 6.585 do 18º Cartório de Registro de Imóveis e Vaga 154, Matrícula nº 6.588 do 18º Cartório de Registro de Imóveis, que não foram penhoradas, motivo pelo qual não foram avaliadas.

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL 18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 6585 ficha 01

São Paulo, 29 de Abril de 1977

IMÓVEL: - UMA VAGA sob nº F- 144, da garagem situada no 2º subsolo do EDIFÍCIO MAGNÓLIA, no Bloco F, do Condomínio - "Portal do Morumbi", situado à RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA, 338, na Vila Suzanna, no 13º Subdistrito, Butantã, - para guarda e estacionamento de automóveis de passeio em lugares individuais e determinados, com a área útil e total de 28,0505m² e a fração ideal de 0,007210131304% no terreno. (Cont.)

PROPRIETÁRIA: - CONSTRUTORA ALFREDO MATHIAS S/A, com sede - nesta Capital, à Rua Líbero Badaró, 293, 32º pavimento, - CGC nº 60 864 790/001.

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

O Oficial,

Antonio Barreto de Mendonça

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL 18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 6589 ficha 01

São Paulo, 29 de Abril de 1977

IMÓVEL: - UMA VAGA sob nº F- 154, da garagem situada no 2º subsolo do EDIFÍCIO MAGNÓLIA, no Bloco F, do Condomínio - "Portal do Morumbi", situado à RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA, 338, na Vila Suzanna, no 13º Subdistrito, Butantã, - para guarda e estacionamento de automóveis de passeio em lugares individuais e determinados, com a área útil e total de 28,0505m² e a fração ideal de 0,007210131304% no terreno. (Cont.)

PROPRIETÁRIA: - CONSTRUTORA ALFREDO MATHIAS S/A, com sede - nesta Capital, à Rua Líbero Badaró, 293, 32º pavimento, - CGC nº 60 864 790/001.

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

O Oficial,

Antonio Barreto de Mendonça

2.) Em segundo lugar, considera normal o valor do IPTU ser 50% a maior que sua avaliação.
Segundo consulta ao perito Rubens Sousa Pinto, ele comentou que nos 48 anos em que atua neste ramo, nunca se deparou com tamanha disparidade! Normalmente os valores venais são muito menores que os valores de mercado.
Ela tentou justificar anexando cópia de portal da Prefeitura, onde não se fala nada condizente com o presente caso. Esquece ela que a Prefeitura tem um departamento de engenharia e de avaliação, que quando lança os valores de IPTU, leva em consideração os valores de construção, de mercado, do zoneamento, etc. e que há coerência entre o mercado e o valor da Prefeitura, lembrando que quase sempre o valor venal é menor que o de mercado. Tanto é que quando do caçulo dos impostos de transmissão, o fisco cobra as taxas sobre um valor maior que o venal!

Temos que frisar que o valor obtido pelo assistente de R\$808.700,00 (fl. 367), também é inferior ao valor venal de R\$919.380,00 (fl. 345)

Esta signatária informa que faz parte da comissão da Planta Genérica de Valores da Prefeitura, representando o IBAPE-SP. A planta genérica de valores trabalha com valores venais de 70% do valor de mercado, mas em determinadas situações o valor de mercado está inferior ao venal, o que está ocorrendo neste caso. Por isso, existe processos para aferição do IPTU, em decorrência do valor de mercado de determinado imóvel ser inferior ao valor venal. **Temos que lembrar, que o que está sendo aferido nestes autos é o valor de mercado, e não o valor venal.**

3.) A perita entra em contradição quando alega que o engenheiro Rubens Sousa Pinto faz uma simples média aritmética com valores unitários, sem levar em consideração o **padrão construtivo**. Ora, ela mesma afirmou que todos os elementos foram obtidos no mesmo condomínio que tem o mesmo padrão construtivo! O mesmo que foi utilizado no trabalho do Eng. Rubens Sousa Pinto, que usou todos os parâmetros técnicos, mas por pura lógica, não introduziu o fator padrão construtivo, pois seria o mesmo em todos os elementos, como se ratifica no trabalho dela.

Tal afirmação do assistente técnico é incorreta, já que em nenhum momento esta signatária afirmou que o padrão construtivo é o mesmo no condomínio, como podemos verificar à fl. 292 do laudo, onde existe a coluna Ic (Índice construtivo), já que temos apartamentos com áreas úteis diferentes, variando de 140 a 245 m².

DADOS DOS ELEMENTOS

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Au (m ²)	Idade
1	600.000,00	Oferta	140,00	41
2	650.000,00	Oferta	149,00	41
3	670.000,00	Oferta	150,00	41
4	1.400.000,00	Oferta	245,00	41
5	1.300.000,00	Oferta	205,00	41
6	1.200.000,00	Oferta	205,00	41
7	950.000,00	Oferta	202,00	41
8	835.000,00	Oferta	149,00	41
9	950.000,00	Oferta	205,00	41
10	980.000,00	Oferta	202,00	41

Elemento	Valor (R\$)	qu (R\$/m ²)	Ic	Ec	%V	K	Fob	Fo
1	600.000,00	4.285,71	2,172	e	68	0,351	0,481	0,90
2	650.000,00	4.362,42	2,172	e	68	0,351	0,481	0,90
3	670.000,00	4.466,67	2,172	d	68	0,394	0,515	0,90
4	1.400.000,00	5.714,29	2,406	b	68	0,428	0,542	0,90
5	1.300.000,00	6.341,46	2,406	a	68	0,429	0,543	0,90
6	1.200.000,00	5.853,66	2,406	b	68	0,428	0,542	0,90
7	950.000,00	4.702,97	2,406	d	68	0,394	0,515	0,90
8	835.000,00	5.604,03	2,172	a	68	0,429	0,543	0,90
9	950.000,00	4.634,15	2,406	e	68	0,351	0,481	0,90
10	980.000,00	4.851,49	2,406	d	68	0,394	0,515	0,90

Dados do imóvel avaliando:	
Ic =	2,172 padrão superior
Fob =	0,515
idade =	41 anos
EC =	d

O assistente técnico adotou, **por sua lógica**, não utilizar o índice construtivo.

Esta signatária afirmou à fl. 396 que "O valor obtido por esta signatária é de mercado, e foi obtido através de coleta de **10 elementos no dia da vistoria de imóveis à venda no mesmo condomínio onde se localiza o imóvel avaliando**. Entre os 10 elementos coletados, 5 possuem área similar ao avaliando, mas nenhum está com oferta de valor superior a R\$835.000,00".

Salienta, esta signatária, que os elementos de 1 a 3 tem valor de oferta abaixo de R\$700.000,00, imóveis esse com área uteis entre 140 e 150 m².

Na tabela acima, os 10 elementos coletados no dia da vistoria, em 4 imobiliárias, verificamos que o valor unitário varia de R\$4.285,71/m² a R\$6.341,46/m². Já a amostra utilizada pelo nobre colega varia de R\$4.692,86/m² a R\$7.071,43/m².

Analisando o elemento 1 da pesquisa do assistente técnico, verificamos que este coletou a amostra no site da Imobiliária Coelho da Fonseca, não se dando ao trabalho de aferir a informação, já que não consta o contato do corretor.

Tal amostra ainda consta do site, pelo mesmo valor, e não há como verificar desde quando.

Elemento nº 1: Apartamento situado na Rua Marechal Hastimphilo de moura, nº 338, Portal do Morumbi -, São Paulo, SP Código: 641 220

Fonte: Imobiliária Coelho da Fonseca, fone (11) 3169 8000

Valor: R\$ 1.100.000,00

Área: 140,00 m²

Estado: Reformado

COELHO DA FONSECA

Home

MORUMBI
PORTAL DO MORUMBI
R. Marechal Hastimphilo de M. Mal,
Cód: 641220

A vista **R\$ 1.100.000*** | Entrada a partir de **R\$ 220.000***

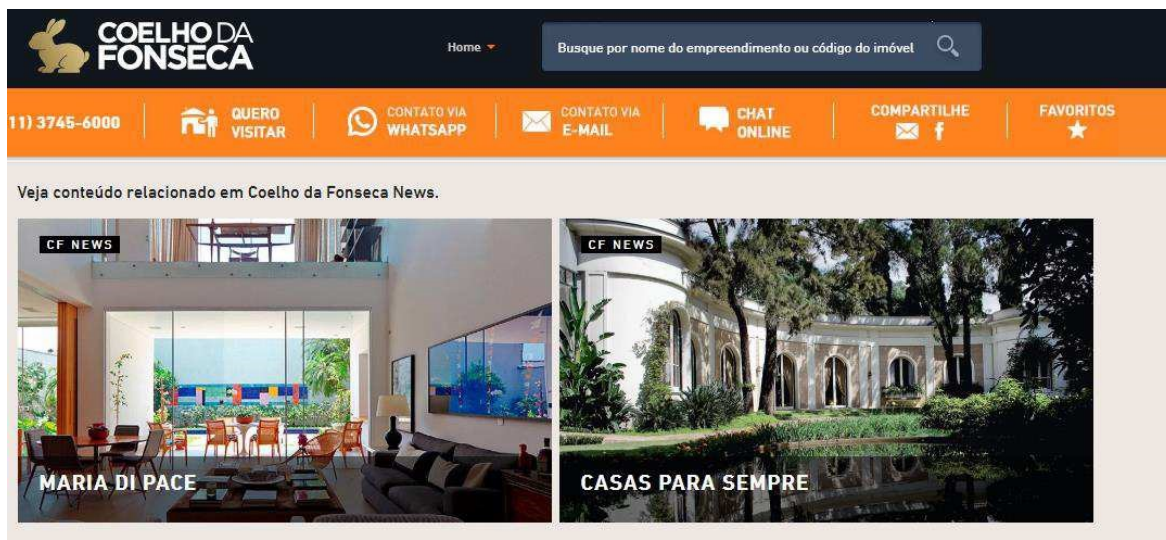
(11) 3745-6000 | **QUERO VISITAR** | **CONTATO VIA WHATSAPP** | **CONTATO VIA E-MAIL** | **CHAT ONLINE** | **COMPARTILHE** | **FAVORITOS**

APARTAMENTO
Condomínio com 165.000m, sendo a segunda maior área privativa da cidade de São Paulo. Lazer conta com: quadra de futebol Society, quatro quadras poliesportivas, quatro piscinas, bar na piscina, biblioteca, saunas, sala de carreado, sala de Snooker, sala de massagens, balé, professores para aulas de todos os esportes. Conta também com restaurante.

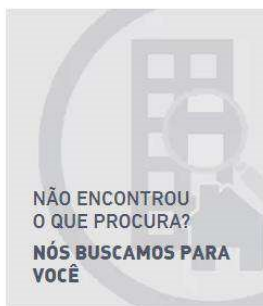
CARACTERÍSTICAS

AR CONDICIONADO	REFORMADO	PISCINA	CHURRASQUEIRA	QUADRA POLIESPORTIVA
QUADRA DE TENIS	SALÃO DE FESTAS	PLAYGROUND	GERADOR	JARDIM
SAUNA	SALÃO DE JOGOS	ALARME	RECUOS	RUA SEM SAÍDA
SALA DE GINÁSTICA				

FOTOS DO IMÓVEL Todas



ÚLTIMOS IMÓVEIS ACESSADOS



Os preços, valores e informações acima exibidos, poderão sofrer mudanças sem prévio aviso. Por este motivo todos os preços e informações deverão ser confirmados pelo departamento comercial da Coelho da Fonseca.



Os preços, valores e informações acima exibidos, poderão sofrer mudanças sem prévio aviso. Por este motivo todos os preços e informações deverão ser confirmados pelo departamento comercial da Coelho da Fonseca.

Como consta do próprio site o nobre colega deveria ter aferido tais informações, antes de utilizar em seu parecer, distorcendo o valor de mercado obtido.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

Em virtude do exposto e pelo motivo do assistente técnico não apontar erro e/ou equívoco no laudo técnico apresentado (fls. 244/294), esta signatária ratifica seu trabalho.

Termos em que
Pede deferimento.

São Paulo, 24 de março de 2019.



Eng. Andrea Klüppel Munhoz Soares