

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL  
FÓRUM CENTRAL

Processo nº 1000206-53.1984.8.26.0100

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, Engenheira Civil,  
CREA 5060842080/D, nomeada nos autos de CUMPRIMENTO PRÓVISÓRIO  
DE SENTENÇA que FASA DOERREMBERG - SISTEMAS DE COMBUSTÃO LTDA  
ajuíza em face de FÁBIO DE OLIVEIRA LUCHESI ADVOCACIA S/C, que  
corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente,  
à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO

## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel situado à **Rua Professor Nova Gomes, n° 321, Vila Madalena** 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 Professor Nova Gomes, n° 321, Vila Madalena, São Paulo**, possui as seguintes características:

Área do terreno = 812,00 m<sup>2</sup>

Frente projetada = 28,00 m

Frente aos fundos Esquerdo = 29,04 m

Frente aos fundos Direito = 29,05 m

Fundos = 28,00 m

Área construída = 280,00 m<sup>2</sup>

Matrícula origem n° 13.798 do 10° Cartório de Registro de Imóveis, de São Paulo/SP.

Cadastro municipal = 081.304.0026.1



1574

Figura 3: Matrícula do imóvel

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL      10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 13798      ficha 1      São Paulo, 11. MAI 1977

**Imóvel:** UM PRÉDIO à Rua PROFESSOR NOVA GOMES nº 321, no 39º subdistrito, Vila Madalena, e o terreno medindo, 28 m de frente, igual largura nos fundos, por 29,04 m de frente aos fundos de um lado, e 29,05 m de outro, confrontando de ambos os lados e nos fundos com Zulmira da Silva Ferreira, (Contribuinte DB1 304 0026 1).

**Proprietários:** JOSÉ CARCELES (RG 1 463 630), advogado e s/m. MARIA CELESTE VILELA PINTO CARCELES (RG 3 363 540), comerciante, brasileiros, domiciliados nesta Capital (CPF 010 233 148).

**Registros anteriores:** Transcrições 76 673 e 109 489 deste Cartório. (fusão)

A Oficial: *Maria Helena Leonel Gandolfo*  
Maria Helena Leonel Gandolfo

R. 1 em 11. MAI 1977

Pela escritura de 3 de maio de 1977 do 8º Cartório de Notas desta Capital (Lº 743, fls. 95), os proprietários hipotecaram o imóvel, ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A (CSC 61 411 633), com sede nesta Capital, para garantia da dívida da Multipesca S/A - Indústria da Pesca, referente a repasse de empréstimo externo, para reforço de capital de movimento, do valor de US\$400 000,00, equivalentes na data do contrato a O\$S 452 000,00, com vencimento para o dia 29 de abril de 1978, vencendo juros de 1,25% acima do LIBOR, taxa interbancária de Londres para depósitos em eurodólares e pagável em 29.10.77 e 29.04.78, sendo na data do contrato de 6,875% ao ano, e ainda uma comissão de repasse de 4,5% ao ano, exigível juntamente com os juros, sendo a dívida representada por Notas Promissórias, discriminadas no título, dele constando multa e outras condições.

O escrevente autorizado: *Rafael Antonio Ruotolo*  
Rafael Antonio Ruotolo

Av. 2 em -5. ABO 1980

Pela escritura de 23 de julho de 1980, do 8º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1 003, fls. 95), os proprietários hipotecaram o imóvel objeto da matrícula 19 511, para reforço da garantia da dívida hipotecária objeto do R. 1.

A escrevente autorizada: *Zélia Gavazzi Ruotolo*  
Zélia Gavazzi Ruotolo (continua no verso)



### **2.1 Região**

Trata-se de uma região classe média alta, onde se encontram casas de padrão médio alto e alto. A região apresenta característica residencial e comercial, dotada de completa infra-estrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

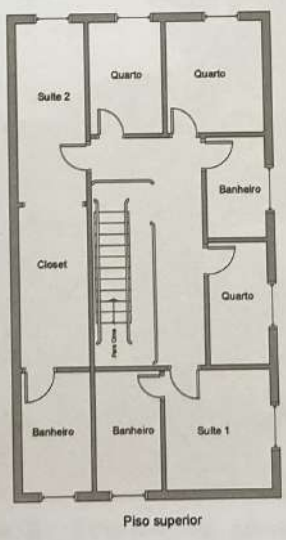
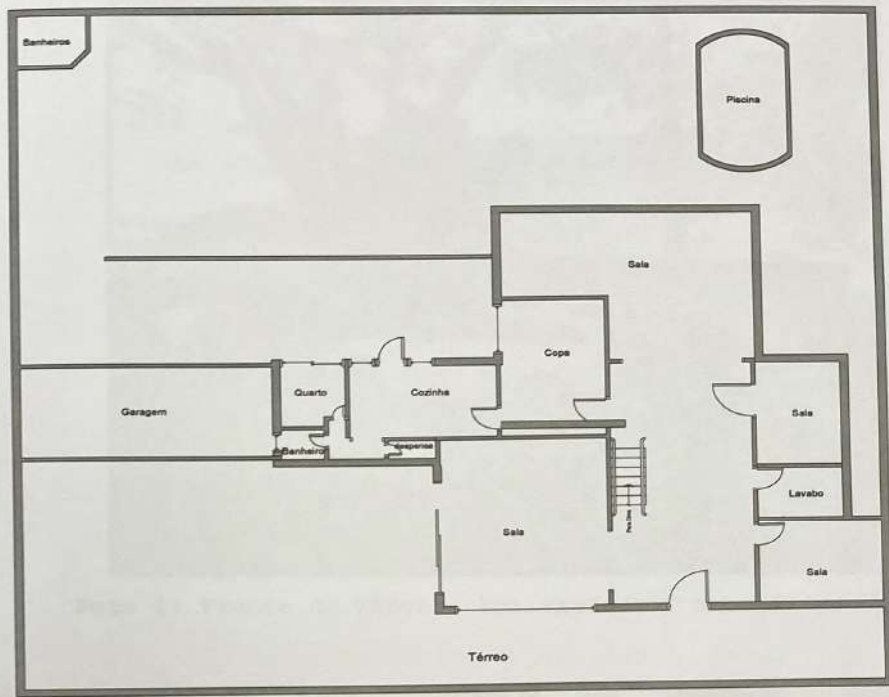
### **2.2 Vistoria**

A vistoria foi agendada judicialmente para o dia 09/12/16, a Ré aguardava no imóvel, e o patrono do autor compareceu no imóvel, porém a Ré pediu para ele aguardar do lado de fora.

A casa considerada de padrão superior, com o piso em taco de madeira, mármore e carpete, as paredes pintadas com tinta látex e na cozinha e banheiros cerâmica.

O estado de conservação do imóvel pode ser classificado como necessitando de reparos simples e importantes.

1177



1000205-53.1984.B.26.0100 e o ccoi00p.25000000.00000000







1180



Foto 5: Banheiro do quintal



Foto 6: Banheiro do quintal

1002006-53.1984.8.26.0100 e cópia de 25/05/2007 13:00:00



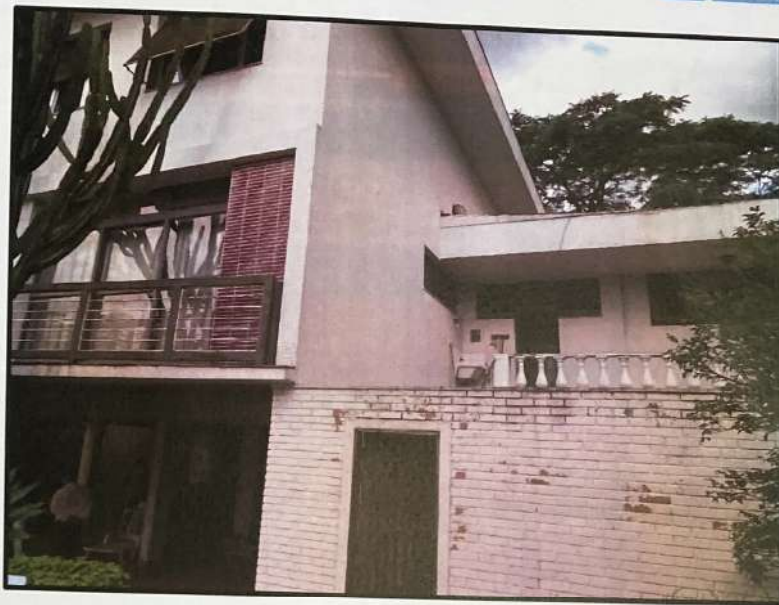


Foto 9: Fundos da casa



Foto 10: Fundos da casa







Foto 15: Depósito

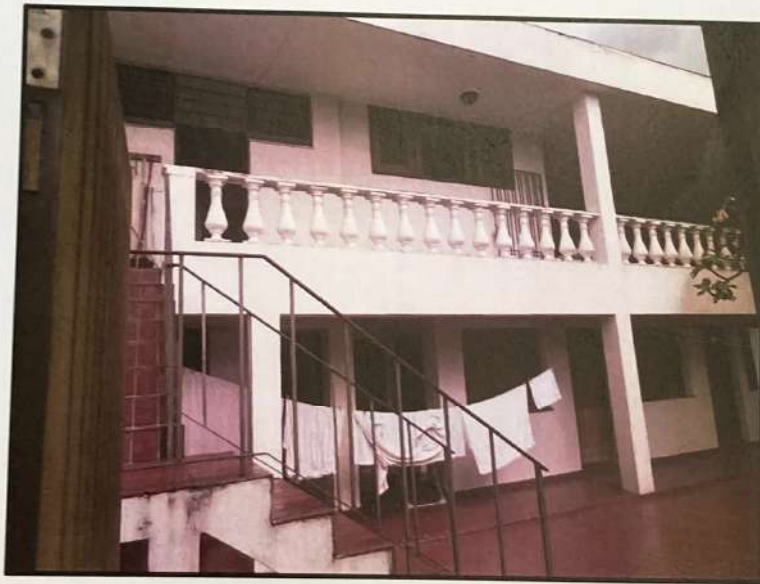


Foto 16: Entrada dos fundos da cozinha e área de empregados









1189

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil



Foto 23: Copa



Foto 24: Copa





1000  
L198

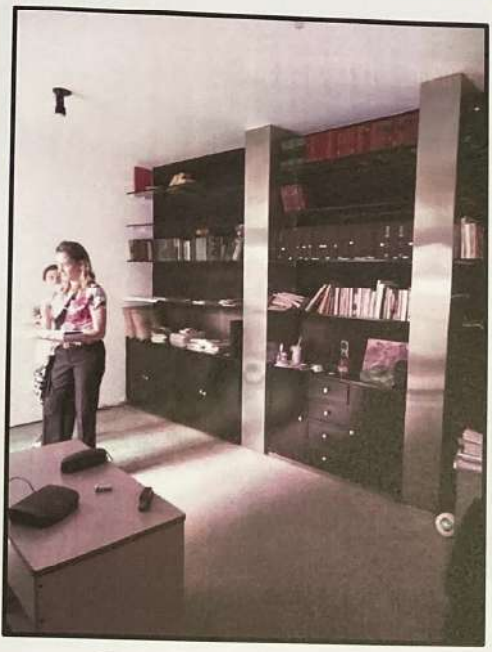


Foto 29: Escritório

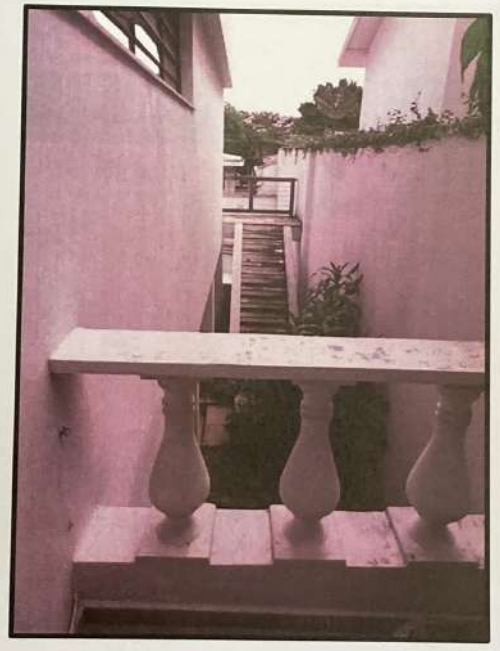


Foto 30: Vista do escritório

Cel.: (11) 99187-0058 Email: andreaefabio@terra.com.br

10000053-1984-8-26.0100 e o código 25111111111111111111



1207  
1194



Foto 33: Suíte principal



Foto 34: Suíte 1

PROJETO DE ARQUITETURA E O CÍDULO 25/0000000/0000000











1000  
1199

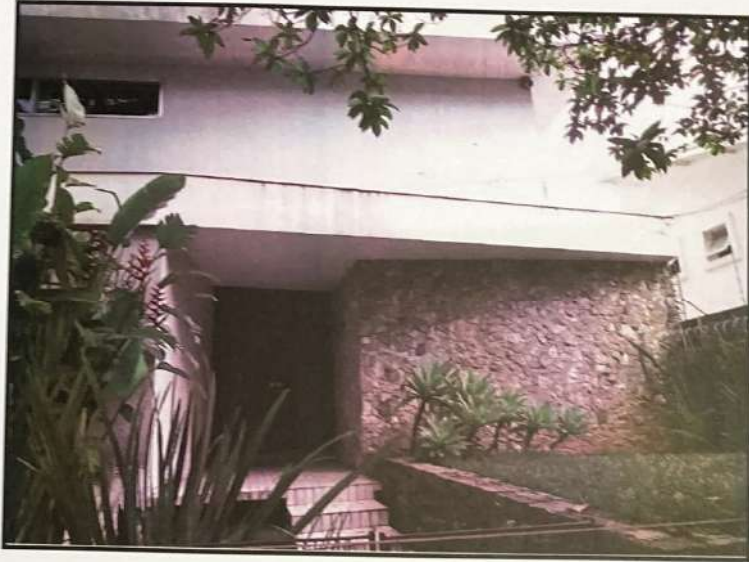


Foto 43: Fachada



Foto 44: Fachada

Cel.: (11) 99187-0058 Email: andreaefabio@terra.com.br

14012006-53.1984.6.26.0100 e o código 250000000WVKS47.



• Fator profundidade

a)  $P_{ni} \leq P_e \leq P_{ma}$

$F_p = 1,00$

Onde,

$P_{ni}$  = profundidade minima = 30 m

$P_{e_{equivalente}}$  = profundidade equivalente = 29,05

$P_{ma}$  = profundidade máxima = 60

$F_p$  = fator profundidade

b)  $\frac{1}{4} P_{ni} \leq P_e \leq P_{ni}$

$F_p = (P_{ni}/P_e)^{0,5}$

Onde,

$F_p$  = fator profundidade

$P_{ni}$  = profundidade minima = 25 m

$P_e$  = profundidade equivalente

c)  $P_{ma} \leq P_e \leq 3 P_{ma}$

$F_p = (P_{ma}/P_e) + [(1 - (P_{ma}/P_e)) \times (P_{ma}/P_e)^{0,5}]$

Onde,

1203

Fp = fator profundidade  
Pma = profundidade máxima = 40 m  
Pe = profundidade equivalente

$$Vb = Ac \times Fob \times IC \times R8-N$$

Onde,

A = área construída em m<sup>2</sup>  
Vb = Ac x Fob x IC x R8-N

Onde,

A = área construída em m<sup>2</sup>  
R8-N = R\$ 1.295,95/m<sup>2</sup>

JANEIRO 2017  
Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N	COM DESONERAÇÃO R8-N
<b>1.295,95</b>	<b>1.201,33</b>
(0,05%)	(0,06%)

1000206-53.1984.8.26.0100 e o código 25000000WKS511



3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R<sub>0</sub>N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEL URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>0</sub>N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,286	2,600	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

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

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{52}{70} = 74\%$$

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "L <sub>r</sub> " - (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

TITULO Nº. 1984.8.20.0100 e o código 25000000WK/341.

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.

1206

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



$$Fob = R + K \times (1 - R) = 0,20 + 0,238 \times (1 - 0,20) = 0,390$$

1000206-53.1984.8.26.0100 e o código 25000000/WK5G7.

**3.2 Valor do Imóvel**

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

$$V = Vt + Vb$$

• **Valor do Terreno**

$$Vt = At \times q$$

$$Vt = 812,00 \text{ m}^2 \times R\$4.947,52/\text{m}^2$$

$$Vt = R\$4.017.386,24 \text{ (fevereiro/2017)}$$

• **Valor da Benfeitoria**

$$Vb = Ac \times Fob \times IC \times R8-N$$

$$Vb = 280,00 \text{ m}^2 \times 0,390 \times 1,980 \times R\$1.295,95/\text{m}^2$$

$$Vb = R\$280.205,12 \text{ (fevereiro/2017)}$$

• **Valor do Imóvel**

$$V = Vt + Vb$$

$$V = R\$4.017.386,24 + R\$280.205,12$$

$$V = R\$4.297.591,36 \text{ (fevereiro/2017)}$$

O valor encontrado para o imóvel em seu estado atual é **R\$4.298.000,00 (dezembro/2016) - quatro milhões e duzentos e noventa e oito mil reais.**

**v = R\$4.298.000,00 (fevereiro/2017)**

tr000206-53.1984.8.26.0100 e o código 2S000000WKS01

1208

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 41(quarenta e uma) páginas, esta última que está datada e assinada. Consta, também, um Anexo com amostras e cálculos.

São Paulo, 8 de fevereiro de 2017.

*Andrea Soares*

Eng. Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

1209

---

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares












Engenheira Civil

Anexo

- Cálculos

1000209-53, 1984, B.26.0100 e o código 25000000WWSG1.

TRATAMENTO DE FATORES

Elemento	Fonte	Foto
1 Rua Professor Nova Gomes, 367	Coelho da Fonseca Imóveis Tel.: 3026-7000 Sr. Akiko	
2 Rua Professor Nova Gomes, 232	Lopes Imóveis Tel.: 3094-0555 Sra. Vitória	
3 Rua Professor Nova Gomes, 180	Lopes Imóveis Tel.: 3094-0555 Sra. Vitória	
4 Rua Professor Nova Gomes, 170	Coelho da Fonseca Imóveis Tel.: 3026-7000 Sr. Akiko	
5 Rua Guilherme Moura, 241	Coelho da Fonseca Imóveis Tel.: 3026-7000 Sr. Akiko	
6 Rua Guilherme Moura, 342	Coelho da Fonseca Imóveis Tel.: 3026-7000 Sr. Akiko	
7 Rua Guilherme Moura X Rua Alvilândia	Coelho da Fonseca Imóveis Tel.: 3026-7000 Sr. Akiko	
8 Rua Vitorino de Carvalho, 393	Lopes Imóveis Tel.: 3094-0555 Sra. Vitória	
9 Rua Vitorino de Carvalho, 227	Lopes Imóveis Tel.: 3094-0555 Sra. Vitória	
10 Rua João Batista Cardoso, 130	Lopes Imóveis Tel.: 3094-0555 Sra. Vitória	
11 Rua João Batista Cardoso, em frente ao 204	Lopes Imóveis Tel.: 3094-0555 Sra. Vitória	

1000206-53.1984.8.26.0100 e o cadiao 2S000000WVKSGr.



12/11

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Ac (m²)	Idade	Valor Ac (R\$)	Ic	EC	%V	K	Fob	Fo
1	1.800.000,00	Oferta	210,00	20	351.530,07	1,560	c	29	0,785	0,828	0,90
2	2.950.000,00	Oferta	511,00	15	1.029.341,34	1,776	c	21	0,844	0,875	0,90
3	2.900.000,00	Oferta	310,00	25	435.696,73	1,560	e	36	0,619	0,695	0,90
4	3.200.000,00	Oferta	351,00	25	626.138,37	1,980	e	36	0,619	0,695	0,90
5	3.234.000,00	Oferta	461,00	45	476.436,05	1,560	e	64	0,389	0,511	0,90
6	3.000.000,00	Oferta	343,00	25	548.826,52	1,776	e	36	0,619	0,695	0,90
7	5.300.000,00	Oferta	352,00	45	325.279,35	1,572	f	64	0,317	0,454	0,90
8	2.500.000,00	Oferta	450,00	40	448.759,29	1,386	e	57	0,444	0,555	0,90
9	2.500.000,00	Oferta	560,00	45	514.197,96	1,386	e	64	0,389	0,511	0,90
10	1.900.000,00	Oferta	450,00	45	444.232,89	1,386	d	64	0,437	0,550	0,90
11	2.600.000,00	Oferta	363,00	35	397.468,81	1,386	e	50	0,512	0,610	0,90

Elemento	Valor At (R\$)	At (m²)	qu (R\$/m²)	t (m)	p (m)	Ft	Fp	FT	Ce
1	1.268.469,93	400,00	3.171,17	10,00	40,00	1,063	1,000	1,000	1,000
2	1.625.658,66	400,00	4.064,15	15,00	26,67	1,000	1,061	1,000	1,000
3	2.174.303,27	400,00	5.435,76	15,00	26,67	1,000	1,061	1,000	1,000
4	2.253.861,63	404,00	5.578,87	15,00	26,93	1,000	1,055	1,000	1,000
5	2.434.163,95	448,00	5.433,40	10,00	44,80	1,063	1,000	1,000	1,000
6	2.151.173,48	407,00	5.285,44	10,00	40,70	1,063	1,000	1,000	1,000
7	4.444.720,65	416,00	10.684,42	15,00	27,73	1,000	1,040	1,000	1,000
8	1.801.240,71	520,00	3.463,92	10,00	52,00	1,063	1,000	1,000	1,000
9	1.735.802,04	515,00	3.370,49	10,00	51,50	1,063	1,000	1,000	1,000
10	1.265.767,11	450,00	2.812,82	15,00	30,00	1,000	1,000	1,000	1,000
11	1.942.531,19	580,00	3.349,19	20,00	29,00	0,958	1,017	1,000	1,000

2121

Aplicação Fatores - Homogeneização

Elemento	Valor unitário R\$/m²		Fator Oferta		Fator Profundidade			Fator Testada			Fator Topografia				
	Valor unitário R\$/m²	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	Fator Oferta	Pe	Fator Profund	Dif. (R\$) Profund	Unitário Homog pela Profund	Fp	Fator Dif (R\$) Testada	Fator Testada	Unitário Homog pela Testada	FT	Fator Dif (R\$) Topografia	Unitário Homog pela Topografia
1	3.171,17	0,9	3.171,17	0,9	40,00	0,000	0,00	3.171,17	10,00	0,063	198,86	3.370,03	1,000	1,00	3.171,17
2	4.064,15	0,9	4.064,15	0,9	26,67	0,061	246,53	4.310,68	15,00	0,000	0,00	4.064,15	1,000	1,00	4.310,68
3	5.435,76	0,9	5.435,76	0,9	26,67	0,061	329,73	5.765,49	15,00	0,000	0,00	5.435,76	1,000	1,00	5.765,49
4	5.578,87	0,9	5.578,87	0,9	26,93	0,055	309,05	5.887,91	15,00	0,000	0,00	5.578,87	1,000	1,00	5.887,91
5	5.433,40	0,9	5.433,40	0,9	44,80	0,000	0,00	5.433,40	10,00	0,063	340,71	5.774,12	1,000	1,00	5.433,40
6	5.285,44	0,9	5.285,44	0,9	40,70	0,000	0,00	5.285,44	10,00	0,063	331,44	5.616,87	1,000	1,00	5.285,44
7	10.684,42	0,9	10.684,42	0,9	27,73	0,040	428,05	11.112,47	15,00	0,000	0,00	10.684,42	1,000	1,00	11.112,47
8	3.463,92	0,9	3.463,92	0,9	52,00	0,000	0,00	3.463,92	10,00	0,063	217,21	3.681,14	1,000	1,00	3.463,92
9	3.370,49	0,9	3.370,49	0,9	51,50	0,000	0,00	3.370,49	10,00	0,063	211,35	3.581,84	1,000	1,00	3.370,49
10	2.812,82	0,9	2.812,82	0,9	30,00	0,000	0,00	2.812,82	15,00	0,000	0,00	2.812,82	1,000	1,00	2.812,82
11	3.349,19	0,9	3.349,19	0,9	29,00	0,017	57,26	3.406,45	20,00	-0,042	-141,45	3.207,74	1,000	1,00	3.406,45
Média	4.786,33		4.786,33			60		4.910,93		Testada	15	4.891,61	FT aval	1,00	4.910,93
Desvio padrão	2.221,46		2.221,46			30		2.346,84		exp (Pe)	0,15	2.212,86			2.346,84
Coef. Var.	46,41%		46,41%			0,5		47,79%				45,24%			47,79%

Superior (+30%)	6.222,23	6.384,21	6.359,10	6.381,21
Inferior (-30%)	3.350,43	3.437,65	3.424,13	3.437,65

1213

Fator Esquina				Resultado da aplicação dos fatores					
Ce elemento	Fator Esquina	Dif (R\$)	Unitário Homog pela Esquina	Unitário só com Fator Oferta	Prof. + Test Topog. + Ce avaliando	Prof. + Test + Topog. + Ce avaliando	Prof. + Test + Topog. + Ce avaliando	Coef geral homog. Média Sananda	Coef geral homog. Avaliando
1,000	1,00	0,00	3.171,17	3.171,17	3.372,11	3.372,11	3.372,11	1,06	1,06
1,000	1,00	0,00	4.064,15	4.064,15	4.312,76	4.312,76	4.312,76	1,06	1,06
1,000	1,00	0,00	5.435,76	5.435,76	5.767,57	5.767,57	5.767,57	1,06	1,06
1,000	1,00	0,00	5.578,87	5.578,87	5.890,00	5.890,00	5.890,00	1,06	1,06
1,000	1,00	0,00	5.433,40	5.433,40	5.776,20	5.776,20	5.776,20	1,06	1,06
1,000	1,00	0,00	5.285,44	5.285,44	5.618,96	5.618,96	5.618,96	1,06	1,06
1,000	1,00	0,00	10.684,42	10.684,42	11.114,56	11.114,56	11.114,56	1,04	1,04
1,000	1,00	0,00	3.463,92	3.463,92	3.683,22	3.683,22	3.683,22	1,06	1,06
1,000	1,00	0,00	3.370,49	3.370,49	3.583,93	3.583,93	3.583,93	1,06	1,06
1,000	1,00	0,00	2.812,82	2.812,82	2.814,90	2.814,90	2.814,90	1,00	1,00
1,000	1,00	0,00	3.349,19	3.349,19	3.267,08	3.267,08	3.267,08	0,97	0,98
<b>Ce aval 1,00</b>				<b>46,41%</b>	<b>46,41%</b>	<b>46,41%</b>	<b>46,41%</b>	<b>0,97</b>	<b>0,98</b>
				<b>4.786,33</b>	<b>5.018,30</b>	<b>5.018,30</b>	<b>5.018,30</b>	<b>4.947,52</b>	<b>4.947,52</b>
				<b>2.221,46</b>	<b>2.332,17</b>	<b>2.332,17</b>	<b>2.332,17</b>	<b>1.045,55</b>	<b>1.045,55</b>
				<b>6.222,23</b>	<b>6.521,08</b>	<b>6.521,08</b>	<b>6.521,08</b>	<b>6.431,77</b>	<b>6.431,77</b>
				<b>3.350,43</b>	<b>3.511,35</b>	<b>3.511,35</b>	<b>3.511,35</b>	<b>3.463,26</b>	<b>3.463,26</b>
					<b>Superior (+30%)</b>	<b>6.521,08</b>	<b>6.523,79</b>	<b>6.431,77</b>	<b>6.431,77</b>
					<b>Inferior (-30%)</b>	<b>3.511,35</b>	<b>3.512,81</b>	<b>3.463,26</b>	<b>3.463,26</b>

Topo2006-53.1994.8.26.0100 e o código 25000000WKS61.

1214

**1ª Hipótese:** os elementos 1, 7, 9 e 11 estão fora do intervalo

Soma =	55.201,28
Média =	5.018,30
Intervalo de 30%	
Superior =	6.523,79
Inferior =	3.512,81

**2ª Hipótese:** todos os elementos estão dentro do intervalo

Soma =	34.632,63
Média =	4.947,52
Intervalo de 30%	
Superior =	6.431,77
Inferior =	3.463,26

Calculo do unitário =	4947,52
Intervalo de Confiança de 80%	614,66
t=(n-1) = 6	1,440
Desv. Pad. (s) =	1045,55
Fórmula	$t \times s / (n-1)^{0,5}$
	614,66
Avaliação =	4.947,52
Intervalo inferior =	5.562,17
Intervalo superior =	4.332,86
Amplitude =	22%
	Grau de Precisão III

Este documento e copia ou original...  
14020206-53.1984.8.26.0100 e o código 250000000WKS01.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares  
Engenheira Civil

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL  
FÓRUM CENTRAL

0650924-44.2384

Processo nº 1000206-53.1984.8.26.0100

f. 30

T15P-94-OF-CIVEL 24/MAR/2019 14:03 000016967

100 9 FUND. 19-01251628-3 230619 1604 52

**Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos de CUMPRIMENTO PRÓVISÓRIO DE SENTENÇA que FASA DOERREMBERG - SISTEMAS DE COMBUSTÃO LTDA ajuíza em face de FÁBIO DE OLIVEIRA LUCHESI ADVOCACIA S/C, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar o levantamento da área construída obtida em campo como determinado por V. Exa.:

*"Há divergência relevante quanto à efetiva área construída do imóvel em avaliação, que deve ser esclarecida, sob pena de inviabilização da homologação do laudo. Assim, à perita para se manifestar sobre a possibilidade de diligência no local e medição da área."*

A vistoria foi agendada judicialmente para o dia 12/4/19, a Ré aguardava no imóvel, e o patrono do autor compareceu no imóvel, Dr. Felipe Santoro, porém a filha da proprietária do imóvel, Sra. Cristiane, pediu para ele aguardar do lado de fora.

Sendo assim, foi obtido em campo área de 536,08 m<sup>2</sup>, diferente da constante do Cadastro da Prefeitura.

Cel.: (11) 99187-0058 Email: andreaefabio@terra.com.br

Figura 1: Nível da rua

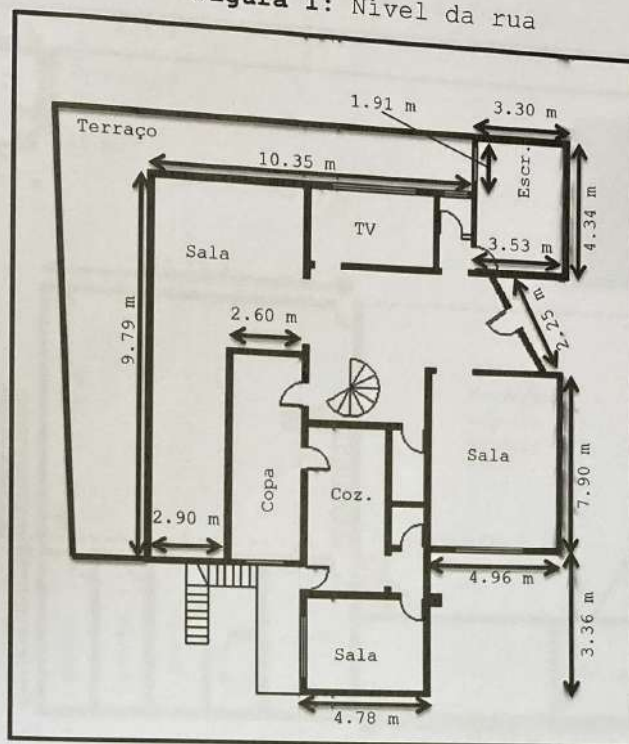


Figura 2: Nível superior

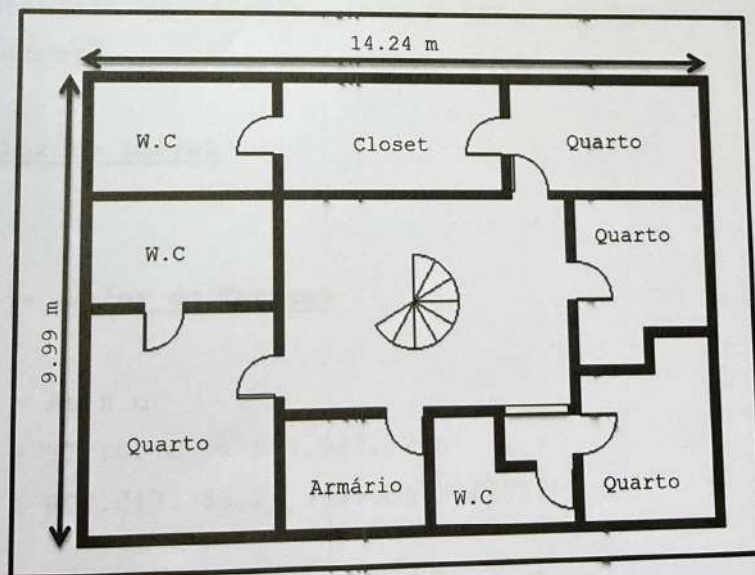
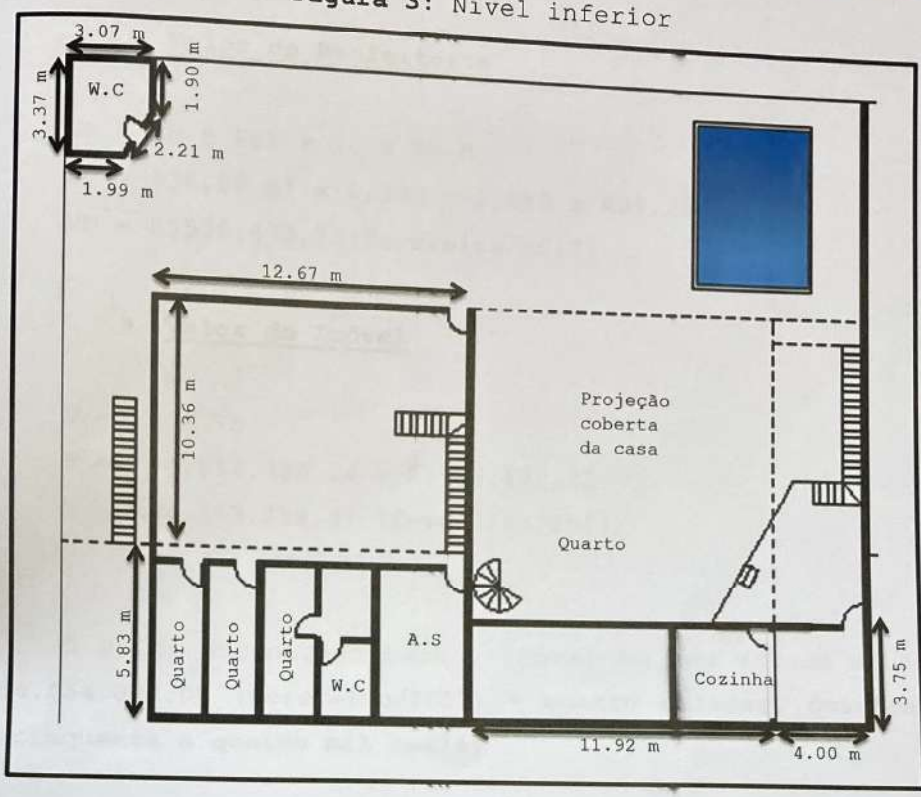


Figura 3: Nível inferior



Refazendo os cálculos, com a área construída obtida em campo temos:

Valor do Imóvel

• Valor do Terreno

$$Vt = At \times q$$

$$Vt = 812,00 \text{ m}^2 \times R\$4.947,52/\text{m}^2$$

$$Vt = R\$4.017.386,24 \text{ (fevereiro/2017)}$$

• Valor da Benfeitoria

$$V_b = A_c \times F_{ob} \times IC \times R_{8-N}$$

$$V_b = 536,08 \text{ m}^2 \times 0,390 \times 1,980 \times \text{R}\$1.295,95/\text{m}^2$$

$$V_b = \text{R}\$536.472,72 \text{ (fevereiro/2017)}$$

• Valor do Imóvel

$$V = V_t + V_b$$

$$V = \text{R}\$4.017.386,24 + \text{R}\$536.472,72$$

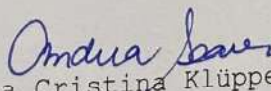
$$V = \text{R}\$4.553.858,97 \text{ (fevereiro/2017)}$$

O valor encontrado para o imóvel em seu estado atual é **R\$4.554.000,00 (fevereiro/2017)** - quatro milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil reais.

**v = R\$4.554.000,00 (fevereiro/2017)**

Era o que  
Tinha a informar.

São Paulo, 20 de maio de 2019.

  
Eng. Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares



1489

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL  
FÓRUM CENTRAL**

**Processo nº 1000206-53.1984.8.26.0100**

Reqte: Fasa Doerremberg - Sistemas de Combustão Ltda  
Exeqte: FÁBIO DE OLIVEIRA LUCHESI ADVOCACIA S/C  
Reqdo: Multipesca S/A Industria da Pesca

**Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, que corre por este R. Juízo e Cartório vem, mui respeitosamente, manifestar-se.

**a) Fl. 1476/1479**

O patrono do réu alega que esta signatária enquadrou o imóvel no padrão superior, e este deveria ter sido enquadrado no padrão luxo, mas não demonstrou fundamento técnico para tal afirmação.

Como já informado na manifestação realizada anteriormente, o Estudo de Valores de Venda de Benfeitorias do IBAPE-SP, aponta como característica para cada padrão construtivo:

Cel.: (11) 99187-0058 Email: andreaefabio@terra.com.br

FÓRUM CENTRAL 19/02/2019 10:52 0000206-53.1984.8.26.0100 100 9 F.F.U.L.19.01637386-1 181219 1104 05



1.2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suite), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Fornos:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.





1.2.7 PADRÃO FINO

Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Compostas normalmente de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, quatro ou mais dormitórios (geralmente suites), dependências para empregados e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, geralmente produzidos sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** mármore ou de granito, assoalhos, carpete de alta densidade.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida, azulejos, fórmica, epóxi, tecidos, papel decorado, porcelanato ou equivalente.
- **Forros:** pintura acrílica sobre massa corrida aplicada na própria laje ou gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** obedecendo a projeto específico, banheiros dotados de peças sanitárias e metais nobres, hidromassagem, aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** projetadas especialmente e utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de usos diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos, telefone, eventualmente ar condicionado e equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira ou de alumínio com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens especiais.



Esta signatária enquadrou no padrão superior no grau máximo, sendo o que melhor se enquadra nos padrões acima descritos.

Esta signatária não respondeu os quesitos suplementares em razão do indeferimento por V. Exa. (fl. 1481).

b) 1469/1471

Alega o patrono que o valor obtido por esta signatária está superavaliado, em razão do estado de conservação, além da área irregular.

O imóvel foi enquadrado no padrão de conservação f, ou seja, necessitando de reparos simples e importantes, conforme o Estudo de Valores e Venda do IBAPE-SP.

E	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.
---	--------------------------------------------------	-------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Alega ainda o patrono do requerido, que esta signatária não desvalorizou o imóvel por não estar regularizado junto à Prefeitura.

Na avaliação, também, não é verificado se o IPTU está em dia, se há ônus sobre o imóvel, já que esta signatária foi nomeada tão somente para avaliar o imóvel e não verificar a situação que o mesmo se encontra junto à Prefeitura ou outros órgãos públicos.


posteriormente, alega o patrono que o primeiro laudo foi realizado com falhas em fevereiro/2017, e alega que sua complementação eterniza estas falhas.

Esclarece esta signatária, que a área incorreta constante do laudo foi baseada em dados cadastrais da Prefeitura. A planta parcialmente apresentada nos autos com área a menor, fez com que esta signatária tivesse que aferir tal metragem, motivos estes que esta signatária não deu causa e nem era o escopo do trabalho.

Os honorários foram arbitrados por V. Exa. em **R\$5.000,00 (abril/2017)**, esta signatária, todavia, não verificou o depósito nos autos, requerendo seja depositado, devidamente atualizado.

Termos em que  
Pede deferimento.

São Paulo, 14 de dezembro de 2019.

  
Eng. Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares