

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
FÓRUM BUTANTÃ

Processo nº 0001975-21.2019.8.26.0704

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, membro do IBAPE nº 1.240, nomeada nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença que FLAVIER PARTICIPAÇÕES EMPREENDIMENTOS E LOCAÇÃO DE ESPAÇOS LTDA. ajuíza em face de FABIANA MANOEL PRADO, 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 PRELIMINARES

O presente trabalho visa determinar o valor de mercado do imóvel, conforme determinado por V. Exa. (fls. 78).

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

1.1 SINTESE DO TRABALHO

NaturezaAção de Cumprimento de Sentença
 ObjetoImóvel Urbano Residencial
 FinalidadeProcesso Judicial

1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos expostos na seguinte norma técnica:

- ✓ Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;

1.3 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS ÀS PARTES

Após análise dos Autos foi verificada, por esta signatária, que os documentos necessários para instruir o presente Laudo Técnico já se encontram acostados nos autos, sendo eles:

- ✓ Número do Contribuinte;
- ✓ Matrícula nº 106.780

2. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 17/11/2020 e foi acompanhada pela Sra. Fabiana, requerida.

3. IMÓVEL

O imóvel objeto da vistoria situa-se em zona urbana, **Rua Horácio de Carvalho, nº 355 - Vila Flórida**, possui as seguintes características:

Área terreno = 150,00 m²

Área Construída = 70,60 m² (Prefeitura)

Testada = 5,00 m

Fundos = 5,00 m

Laterais = 30,00 m

Figura 1: Localização do imóvel

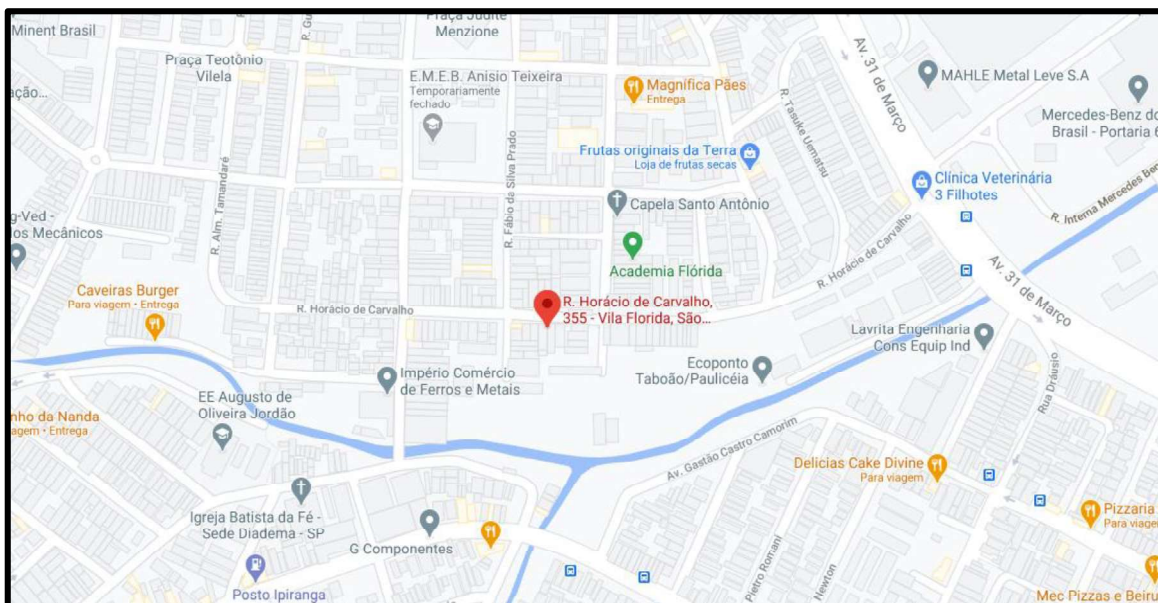
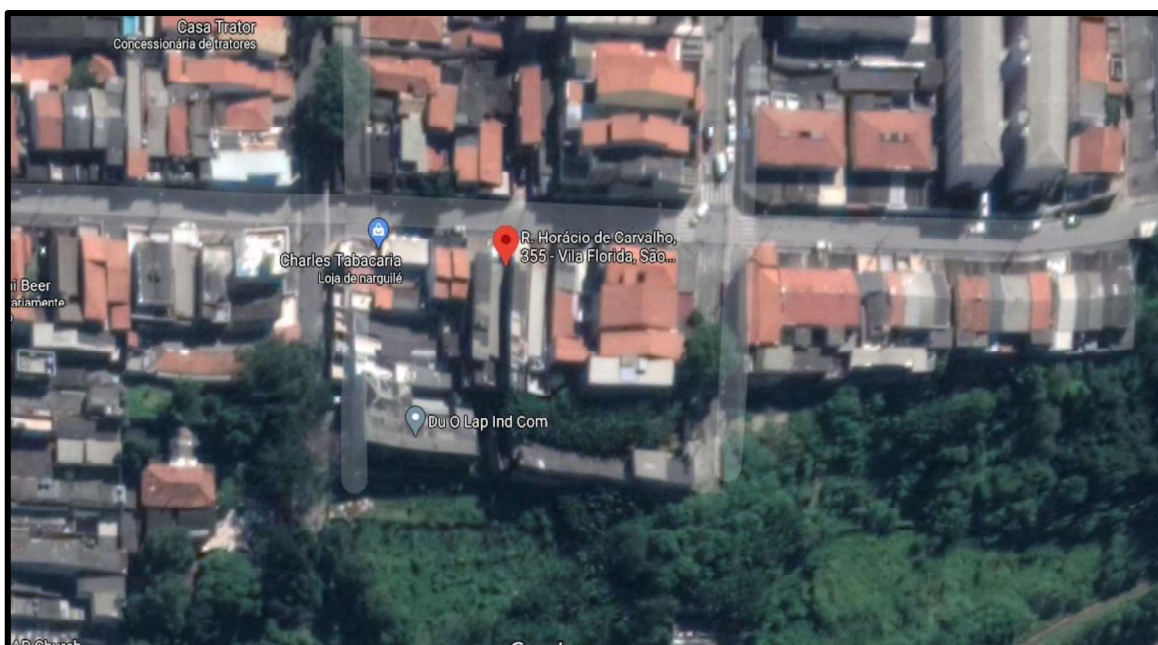


Figura 2: Vista aérea do imóvel



3.1 FOTOS DA VISTORIA



Foto 1: Fachada do imóvel - Rua Horácio de Carvalho, nº 355

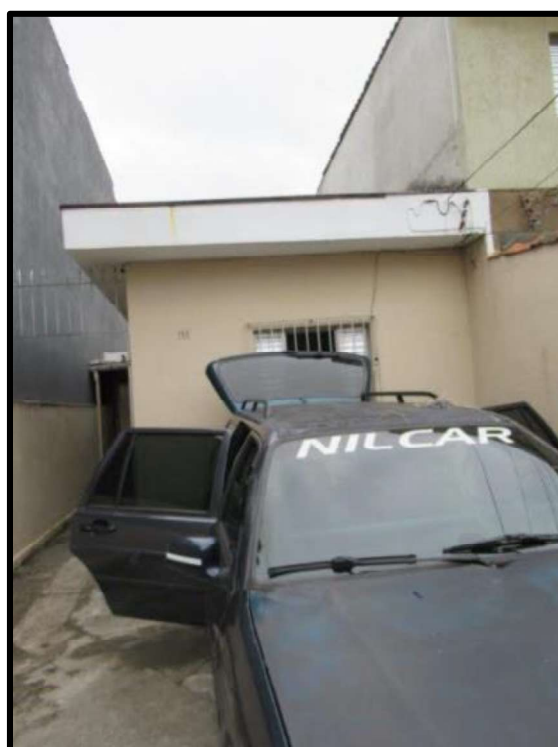


Foto 2: Garagem



Foto 3: Circulação externa



Foto 4: Lavanderia



Foto 5: Cozinha



Foto 6: Cozinha

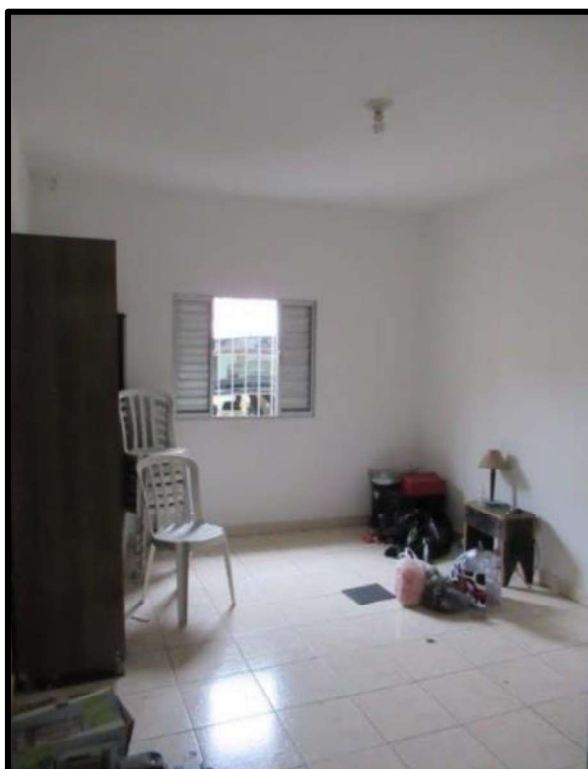


Foto 7: Quarto



Foto 8: Quarto

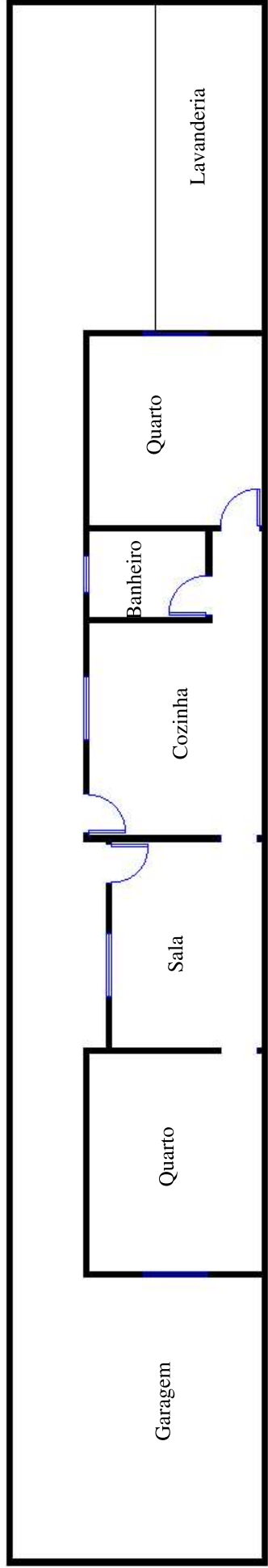


Foto 9: Sala



Foto 10: Banheiro

Figura 3: Croqui do imóvel



3.2 REGIÃO

Trata-se de uma região classe média baixa, característica residencial, dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

4. DOCUMENTOS APRESENTADOS

Figura 3: Matrícula nº 106.780 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo (Fls. 64)



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	folha	de São Bernardo do Campo - SP	
106.780	1	Em 31 de julho de 2006	
<p>IMÓVEL: Um prédio sob o nº 355, localizado na Rua Horácio de Carvalho e seu respectivo terreno, designado como sendo Área "A", constituído de parte dos lotes nºs. 1, 2 e 3, todos da quadra 17, da Vila Florida, medindo 5,00 metros de frente para a referida Rua Horácio de Carvalho, por 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, e tendo nos fundos a mesma medida da frente, ou seja, 5,00 metros; confrontando do lado direito de quem da referida Rua olha para o imóvel, com a parte remanescente do terreno, designado como sendo área "B", do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, confronta com os lotes nºs 6, 7 e 8, e nos fundos confronta com parte do lote nº 4, todos da quadra 17, encerrando a área de 150,00 metros quadrados.</p> <p>CADASTRO MUNICIPAL: 019.039.030.000</p> <p>PROPRIETÁRIOS: ROSALVO MANOEL DO PRADO, motorista, RG nº 4.204.780/SSP-SP, CPF nº 058.026.608-72, e sua esposa BENEDITA GARCIA PRADO, do lar, RG nº 3.884.309/SSP-SP, CPF nº 281.099.488-98, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Horácio de Carvalho, nº 359, Vila Florida, nesta cidade.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 12.870, aberta em 5 de junho de 1978 (DESDOBRO).</p> <p>O Escrevente,</p> <p>O Oficial,</p> <p style="text-align: right;">  ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA </p>			

Figura 6: Dados cadastrais do imóvel 2020 (fls. 135)

fls. 135



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2020

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 019.006.030.000
CONTRIBUINTE: FABIANA MANOEL PRADO
LOCAL DO IMÓVEL: RUA HORACIO DE CARVALHO **NÚMERO:** 356

LOTE: P/10 A
QUADRA: 17
ARRUAMENTO: VILA FLORIDA
ÁREA DE TERRENO: 350,00 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 0,00 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 70,00 m²

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 50.448,24	R\$ 42.049,09	R\$ 92.497,33

[NOVENTA E DOIS MIL, QUATROCENTOS E NOVENTA E OITO REAIS E TRÊS CENTAVOS]

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2019 de 1º de Dezembro de 2019.

EMITIDO NO DIA: 28/01/2020 ÀS 13:37:53

Chave de Segurança: DWPSADE0A

A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer alteração ou erro neste documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/12/2020 às 11:53, sob o número WRBT20701323132. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001975-21.2019.8.26.0704 e código 1F0B49D.

5. AVALIAÇÃO

Optou-se pelo método evolutivo, 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

Ft = de acordo com a testada do imóvel

Fp = de acordo com a profundidade do imóvel

FT = de acordo com a topografia 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 dos imóveis.

$$\text{Valor do imóvel} = V_t + V_b$$

Onde,

Vb = valor das benfeitorias em R\$

Vt = valor do terreno em R\$

$$V_t = A_t \times (F_t + F_p + F_T + q)$$

Onde,

A_t = área do terreno em m^2

q = valor unitário em $R\$/m^2$

- Fator testada

$$F_t = (F_p/F_r)^{0,20}$$

Onde,

F_t = fator testada

F_r = Frente de referência = 10 m

F_p = frente projetada

- Fator profundidade

$$a) \frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$$

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

Onde,

F_p = fator profundidade

P_{mi} = profundidade mínima = 25 m

P_e = profundidade equivalente

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

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

Onde,

F_p = fator profundidade

P_{ma} = profundidade máxima = 40 m

P_e = profundidade equivalente

$V_b = A_c \times F_{ob} \times IC \times R8-N$

Onde,

A = área construída em m^2

$R8-N = R\$1.531,08/m^2$ (dezembro/2020)

NOVEMBRO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N	COM DESONERAÇÃO R8-N
1.531,08	1.424,94
(0,88%)	(0,95%)

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

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{40}{70} = 57\%$$

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

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.

K é obtido na Tabela 2 da página 17 do Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas 2019.

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



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

$$Fob = 0,20 + 0,4437 \times (1 - 0,20) = 0,555$$

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - 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 a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

5.2 Valor do Imóvel (V)

- Valor do terreno

$$Vt = At \times q$$

$$Vt = 150,00 \text{ m}^2 \times R\$1.230,60/\text{m}^2$$

$$Vt = R\$184.590,00 \text{ (dezembro/2020)}$$

- **Valor da construção**

$$V_c = A_c \times IC \times Fob \times R8-N$$

$$V_c = 70,60 \text{ m}^2 \times 1,497 \times 0,555 \times R\$1.531,08/\text{m}^2$$

$$V_c = R\$89.808,49 \text{ (dezembro/2020)}$$

- **Valor do imóvel**

$$V_{\text{IMÓVEL}} = V_t + V_c$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = R\$184.590,00 + R\$89.808,49$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = R\$274.398,49 \text{ (dezembro/2020)}$$

O valor encontrado para o imóvel avaliando é **R\$274.000,00 (dezembro/2020) - duzentos e setenta e quatro mil reais**

$$V = R\$274.000,00 \text{ (dezembro/2020)}$$

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 21 (vinte e uma) páginas, esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com amostras e cálculos.

São Paulo, 24 de dezembro de 2020.












Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

ANEXOS

- Cálculos e amostras
 - Dados

TRATAMENTO DE FATORES

Elemento	Fonte	Foto
1 Rua Almirante Tamandaré, 182	Muniz Imóveis Tel.: 2761-1193 Sra. Luciane	
2 Rua Almirante Tamandaré, 300	Montreal Imóveis Tel.: 4178-3318 Sra. Ivania	
3 Rua General Olímpio Mourão Filho, 287	Josias Imóveis Tel.: 4363-3010 Sr. Fernando	
4 Rua General Olímpio Mourão Filho, 172	Josias Imóveis Tel.: 4363-3010 Sr. Fernando	
5 Rua General Olímpio Mourão Filho, 140	Mix Nascimento Imóveis Tel.: 4176-1835 Sra. Soeli	
6 Rua Raniere Mazzilli, 275	Montreal Imóveis Tel.: 4178-3318 Sra. Ivania	
7 Rua Raniere Mazzilli, 114	Gonçalves Imóveis Tel.: 4331-4040 Sra. Ana	
8 Rua Raniere Mazzilli, 293	Proprietário Tel.: 98104-0386 Sr. Alexandre	
9 Rua Horácio de Carvalho, entre o n° 203 e n° 211	Imobs Corretores Associados Tel.: 2381-9415 Sr. Reinaldo	

DADOS DOS ELEMENTOS

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Ac (m²)	Idade	Valor Ac (R\$)	Ic	EC	%V	K	Fob	Fo
1	530.000,00	Oferta	120,00	30	201.551,67	1,497	c	43	0,666	0,733	0,90
2	550.000,00	Oferta	207,00	30	333.215,40	1,497	d	43	0,628	0,702	0,90
3	420.000,00	Oferta	95,00	30	123.050,67	1,497	f	43	0,456	0,565	0,90
4	850.000,00	Oferta	200,00	50	296.498,57	2,154	e	71	0,312	0,450	0,90
5	950.000,00	Oferta	151,00	40	276.364,47	2,154	e	57	0,444	0,555	0,90
6	1.250.000,00	Oferta	380,00	30	564.040,28	1,497	e	43	0,560	0,648	0,90
7	800.000,00	Oferta	256,00	40	468.538,44	2,154	e	57	0,444	0,555	0,90
8	500.000,00	Oferta	120,00	30	193.168,35	1,497	d	43	0,628	0,702	0,90
9	320.000,00	Oferta	107,00	30	172.261,40	1,497	d	43	0,628	0,702	0,90

Elemento	Valor At (R\$)	At (m²)	qu (R\$/m²)	t (m)	P (m)	Ft	Fp	Ft	Ce
1	275.448,33	125,00	2.203,59	5,00	25,00	1,149	1,000	1,000	1,000
2	161.784,60	125,00	1.294,28	5,00	25,00	1,149	1,000	1,000	1,000
3	254.949,33	125,00	2.039,59	5,00	25,00	1,149	1,000	1,000	1,000
4	468.501,43	400,00	1.171,25	10,00	40,00	1,000	1,000	1,000	1,000
5	578.635,53	385,00	1.502,95	7,00	55,00	1,074	1,042	1,000	1,100
6	560.959,72	400,00	1.402,40	10,00	40,00	1,000	1,000	1,000	1,000
7	251.461,56	200,00	1.257,31	10,00	20,00	1,000	1,118	1,000	1,000
8	256.831,65	200,00	1.284,16	5,00	40,00	1,149	1,000	1,000	1,000
9	115.738,60	64,00	1.808,42	3,00	21,33	1,272	1,083	1,000	1,000

Aplicação Fatores - Homogeneização

Elemento	Fator Oferta		Fator Profundidade			Fator Testada			Fator Topografia						
	Valor unitário R\$/m²	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	Pe	Fator Profund	Dif. (R\$) Profund	Unitário Homog pela Profund	Fp	Fator Testada	Dif (R\$) Testada	Unitário Homog pela Testada	FT elemento	Fator Topografia	Dif (R\$) Topografia	Unitário Homog pela Topografia
1	2.203,59	0,9	2.203,59	25,00	0,000	0,00	2.203,59	5,00	0,149	327,67	2.531,26	1,000	1,00	0,00	2.203,59
2	1.294,28	0,9	1.294,28	25,00	0,000	0,00	1.294,28	5,00	0,149	192,46	1.486,73	1,000	1,00	0,00	1.294,28
3	2.039,59	0,9	2.039,59	25,00	0,000	0,00	2.039,59	5,00	0,149	303,28	2.342,88	1,000	1,00	0,00	2.039,59
4	1.171,25	0,9	1.171,25	40,00	0,000	0,00	1.171,25	10,00	0,000	0,00	1.171,25	1,000	1,00	0,00	1.171,25
5	1.502,95	0,9	1.502,95	55,00	0,042	62,86	1.565,81	7,00	0,074	111,13	1.614,08	1,000	1,00	0,00	1.502,95
6	1.402,40	0,9	1.402,40	40,00	0,000	0,00	1.402,40	10,00	0,000	0,00	1.402,40	1,000	1,00	0,00	1.402,40
7	1.257,31	0,9	1.257,31	20,00	0,118	148,41	1.405,71	10,00	0,000	0,00	1.257,31	1,000	1,00	0,00	1.257,31
8	1.284,16	0,9	1.284,16	40,00	0,000	0,00	1.284,16	5,00	0,149	190,95	1.475,11	1,000	1,00	0,00	1.284,16
9	1.808,42	0,9	1.808,42	21,33	0,083	149,25	1.957,67	3,00	0,272	492,36	2.300,77	1,000	1,00	0,00	1.808,42
Média	1.551,55		1.551,55	Pma 40	0,5		1.591,61	Testada 10			1.731,31	FT aval 1,00			1.551,55
Desvio padrão	374,64		374,64	Pmin 25		377,47	23,72%	exp fr= 0,2			515,26				374,64
CoeF. Var.	24,15%		24,15%	exp.prof = 0,5							29,76%				24,15%
Superior (+30%)	2.017,01		2.017,01			2.069,09					2.250,70				2.017,01
Inferior (-30%)	1.086,08		1.086,08			1.114,12					1.211,92				1.086,08

Fator Esquina				Resultado da aplicação dos fatores					
Ce elemento	Fator Esquina	Dif (R\$) Esquina	Unitário Homog pela Esquina	Unitário só com Fator Oferta	Prof + Test + Topog. + Ce média	Prof + Test + Topog.+ Ce avaliando	Prof + Test + Topog. avaliando	coef geral homog. Saneada	coef geral homog. Avaliando Antes
1,000	1,00	0,00	2.203,59	2.203,59	2.531,26	2.203,59		1,15	1,00
1,000	1,00	0,00	1.294,28	1.294,28	1.486,73	1.294,28	1.294,28	1,15	1,00
1,000	1,00	0,00	2.039,59	2.039,59	2.342,88	2.039,59		1,15	1,00
1,000	1,00	0,00	1.171,25	1.171,25	1.171,25	1.019,64	1.019,64	1,00	0,87
1,100	0,91	-136,63	1.366,32	1.502,95	1.540,31	1.340,91	1.340,91	1,02	0,89
1,000	1,00	0,00	1.402,40	1.402,40	1.402,40	1.220,86	1.220,86	1,00	0,87
1,000	1,00	0,00	1.257,31	1.257,31	1.405,71	1.223,74	1.223,74	1,12	0,97
1,000	1,00	0,00	1.284,16	1.284,16	1.475,11	1.284,16	1.284,16	1,15	1,00
1,000	1,00	0,00	1.808,42	1.808,42	2.450,03	2.132,87			
Ce aval	1,00		1.536,37	1.551,55	1.756,19	1.528,85	1.230,60		
			379,59	374,64	526,15	458,04	112,91		
			24,71%	24,15%	29,96%	29,96%	9,17%		
				Superior (+30%)	2.283,04	1.987,50	1.599,78		
				Inferior (-30%)	1.229,33	1.070,19	861,42		

Calculo do unitário = 1.230,60
 Intervalo de Confiança de 80% = 74,53
 $t = (n-1) = 5$
 Desv. Pad. (s) = 1,476
 $t \times s / (n-1)^{0,5} = 112,91$
 Fórmula = 74,53
 Avaliação = **1.230,60**
 Intervalo inferior = **1.305,13**
 Intervalo superior = **1.156,07**
 Amplitude = **11%** **Grau de Precisão III**

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
FÓRUM BUTANTÃ

Processo nº 0001975-21.2019.8.26.0704

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, membro do IBAPE nº 1.240, nomeada nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença que FLAVIER PARTICIPAÇÕES EMPREENDIMENTOS E LOCAÇÃO DE ESPAÇOS LTDA. ajuíza em face de FABIANA MANOEL PRADO, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., autorização para levantamento dos honorários, através do MLE, em anexo.

Termos em que
Pede deferimento.

São Paulo, 24 de dezembro de 2020.



Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares