
Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

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

Processo nº 1004661-95.2021.8.26.0704

Exeqte Condomínio Portal do Morumbi

Exectda Fabiola Carlan Buelta

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, que corre por este R. Juízo e Cartório, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

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

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e a vista do **Apartamento 21A, Edifício Magnólia, Portal do Morumbi, Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, São Paulo**, conforme determinado por V. Exa. (fls. 316).

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 **Apartamento 21A**, Edifício Magnólia, Portal do Morumbi, Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, São Paulo, possui as seguintes características:

- **Matrícula nº 6.535 do 18º CRI de São Paulo**

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%

2 vagas de garagem (vagas 144 e 154)

- **Matrícula nº 6.585 do 18º CRI de São Paulo**

Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, Vaga 144, 2º subsolo, Edifício Magnólia, Condomínio Portal do Morumbi - São Paulo, São Paulo

- **Matrícula nº 6.589 do 18º CRI de São Paulo**

Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, Vaga 154, 2º subsolo, Edifício Magnólia, Condomínio Portal do Morumbi - São Paulo, São Paulo.

Figura 1: Localização do Imóvel

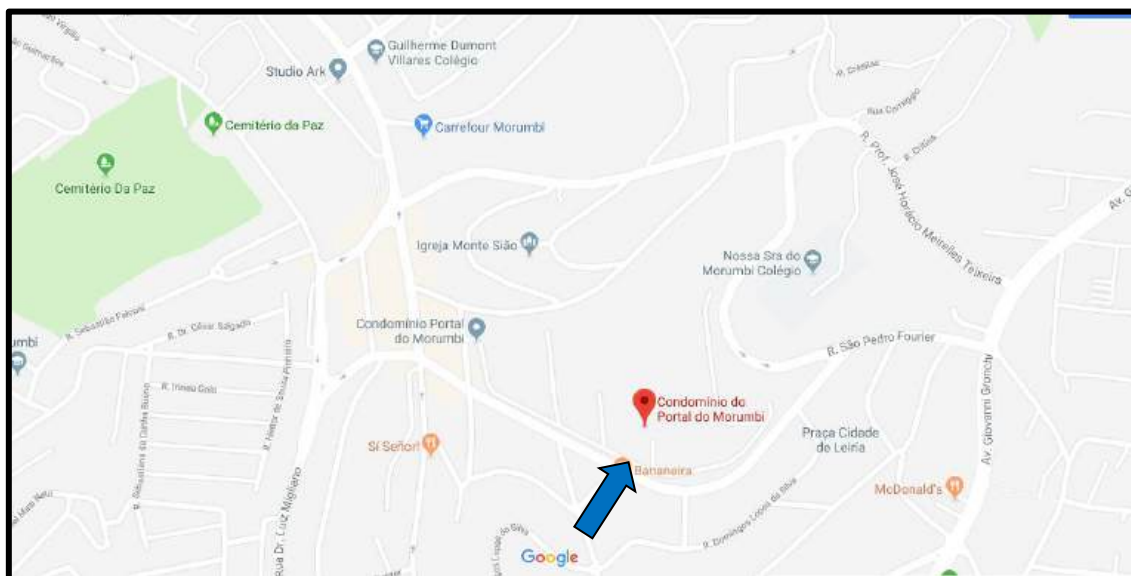


Figura 4: Matrícula nº 6.535

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS^{fls. 19}
de São Paulo

matrícula 6 535 ficha 01

São Paulo, 29 de Abril de 19 77

IMÓVEL:- O APARTAMENTO nº 21-A, localizado no 21º andar 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, com a área útil de 140,5030m², a área comum de 31,0167m², a área comunitária de 6,0527m² e a área total de 177,5724m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0894010077% no terreno e coisas comuns. (Cont.)

Figura 5: Matrícula nº 6.585

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS^{fls. 291}
de São Paulo

matrícula 6585 ficha 01

São Paulo, 29 de Abril de 19 77

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.)

Figura 6: Matrícula nº 6.589

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS ^{fls. 279}	
matrícula		de São Paulo	
6589	ficha	São Paulo, 29 de Abril de 1977	
	01		
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.			



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

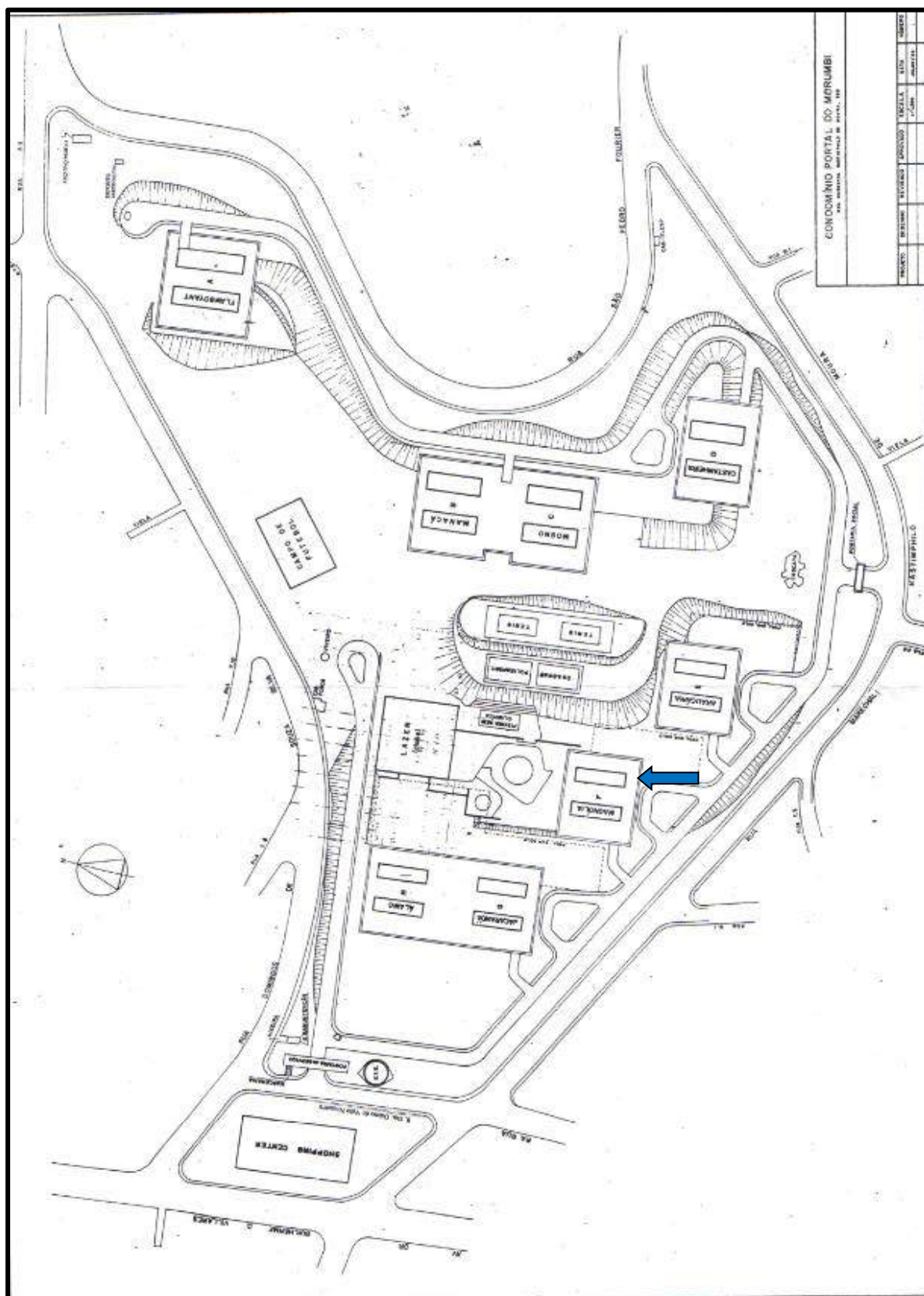
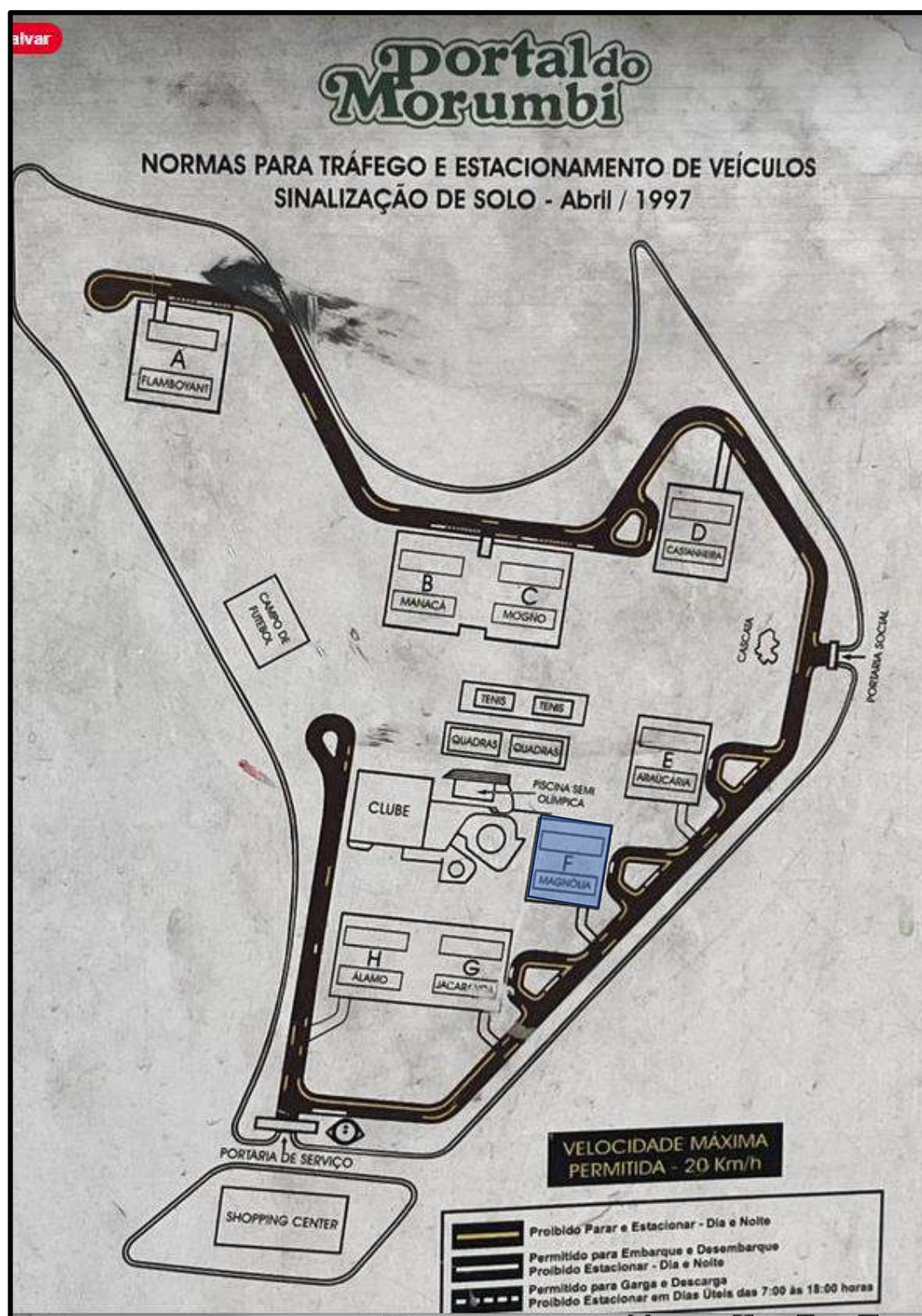
Figura 7: Implantação do condomínio Portal do Morumbi

Figura 8: Implantação do Condomínio Portal do Morumbi



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.

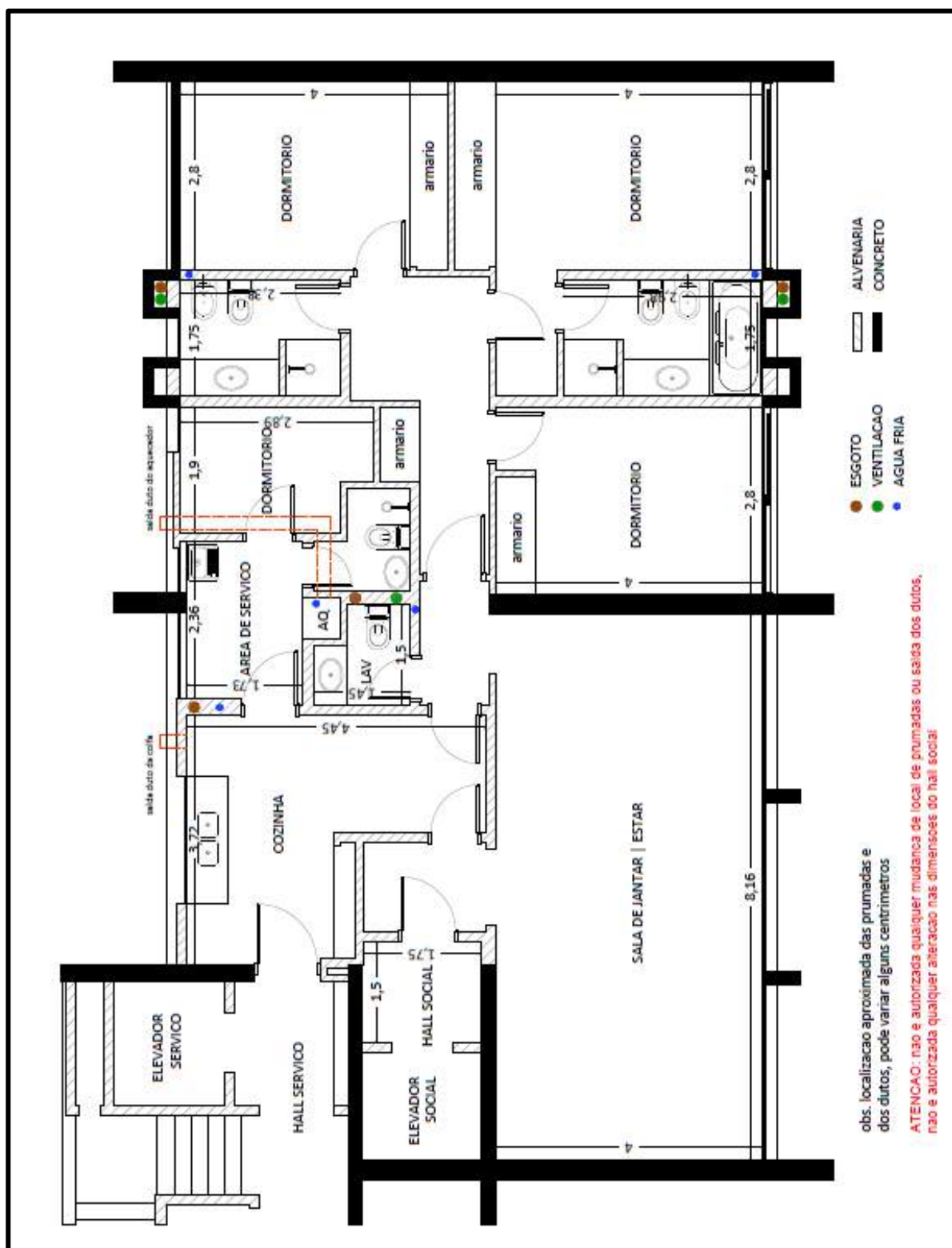
3. VISTORIA

O condomínio é formado por 8 edifícios com 100 apartamentos. Cada edifício 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 (semiolímpica), 2 piscinas descobertas infantis, 1 quadra poliesportiva, 2 quadras de tênis, 1 quadra de futebol, 3 quadras de beach tennis, 1 pista de skate, academia, sala de jogos, sala de sinuca, sala de pilates, auditório, sala de ballet, sauna, restaurante, lanchonete, mercadinho, lavanderia e pet play.

O imóvel possui idade de 47 anos, estando o estado de conservação da construção, classificado necessitando de reparos simples.

Figura 9: Planta do apartamento tipo



3.1 Processo nº 1004037-22.2016.8.26.0704 da 2ª Vara Cível do Butantã

Esta signatária foi nomeada no Processo nº 1004037-22.2016.8.26.0704 da 2ª Vara Cível do Butantã e realizou a vistoria do imóvel avaliando em 19/10/18, e foi acompanhada pelo Sr. Milton, assistente de supervisão do condomínio e a patrona do condomínio Dra. Natália. O réu autorizou a entrada em seu imóvel e foi acompanhada pela funcionária Sra. Cleide.



Foto 2: Edifício Magnólia



Foto 3: Edifício Magnólia



Foto 4: Edifício Magnólia



Foto 5: Hall de entrada



Foto 6: Brinquedoteca



Foto 7: Elevador



Foto 8: Salão de festas infantil



Foto 9: Hall de entrada



Foto 10: Sala de espera



Foto 11: Salão de festas de adultos

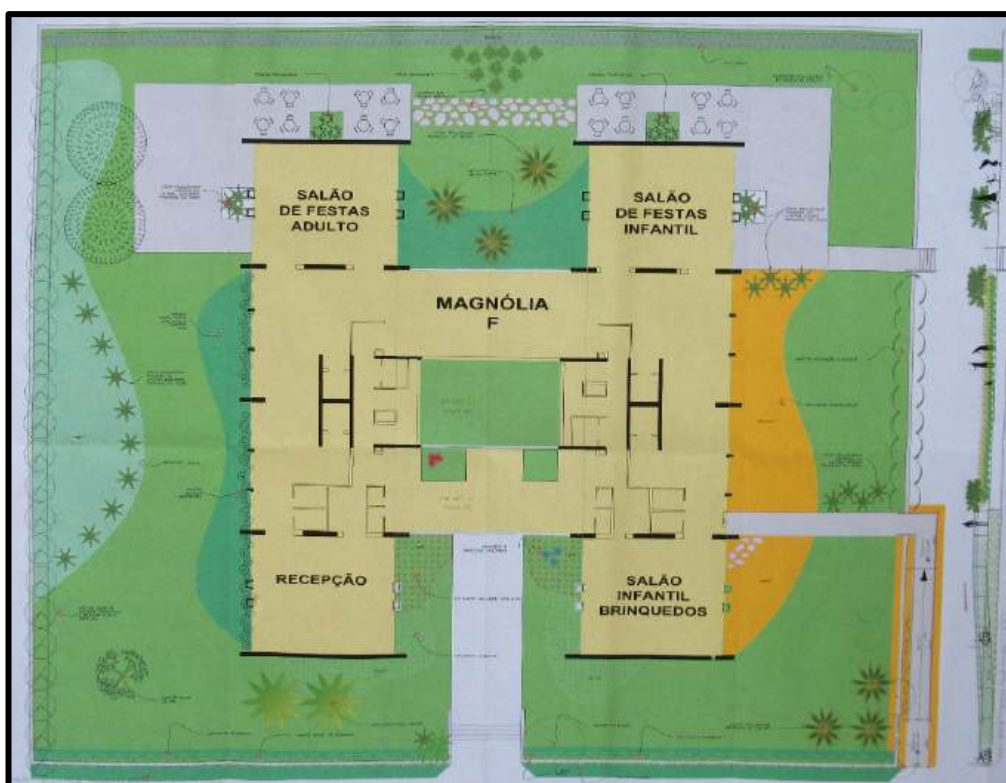


Foto 12: Mapa da Torre F - Edifício Magnólia



Foto 13: Playground



Foto 14: Quadra de tênis



Foto 15: Quadra poliesportiva



Foto 16: Piscinas descobertas - 25 m



Foto 17: Piscinas descobertas - infantis



Foto 18: Viveiro de pássaros



Foto 19: Pista de Skate



Foto 20: Quadra de futebol



Foto 21: Pet play



Foto 22: Pet play

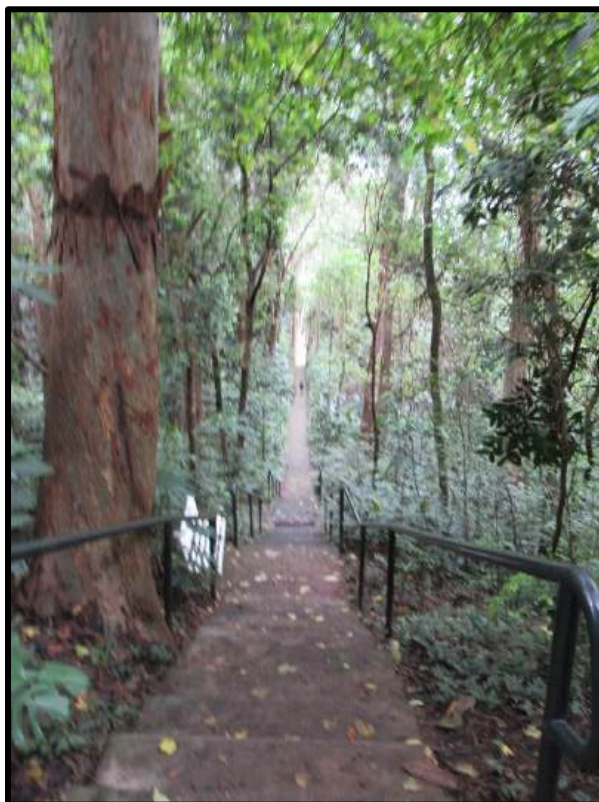


Foto 14: Caminho



Foto 24: Clube



Foto 25: Clube

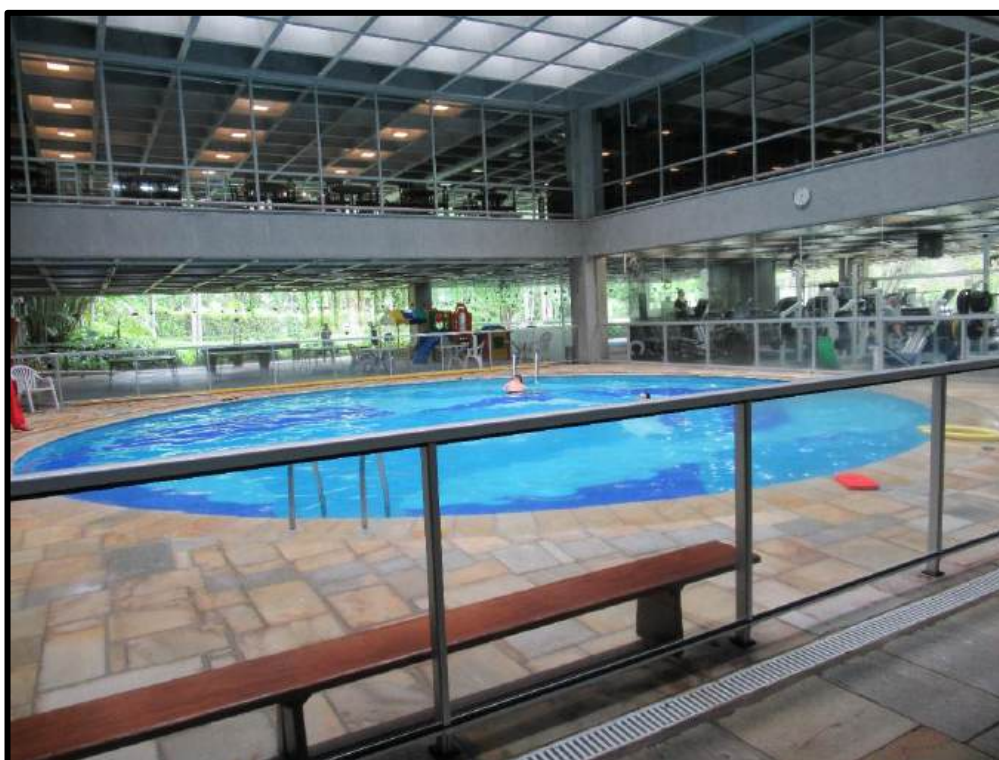


Foto 26: Piscina aquecida



Foto 27: Academia, piscina



Foto 28: Sala de sinuca



Foto 15: Sala de sinuca



Foto 30: Espaço de jogos

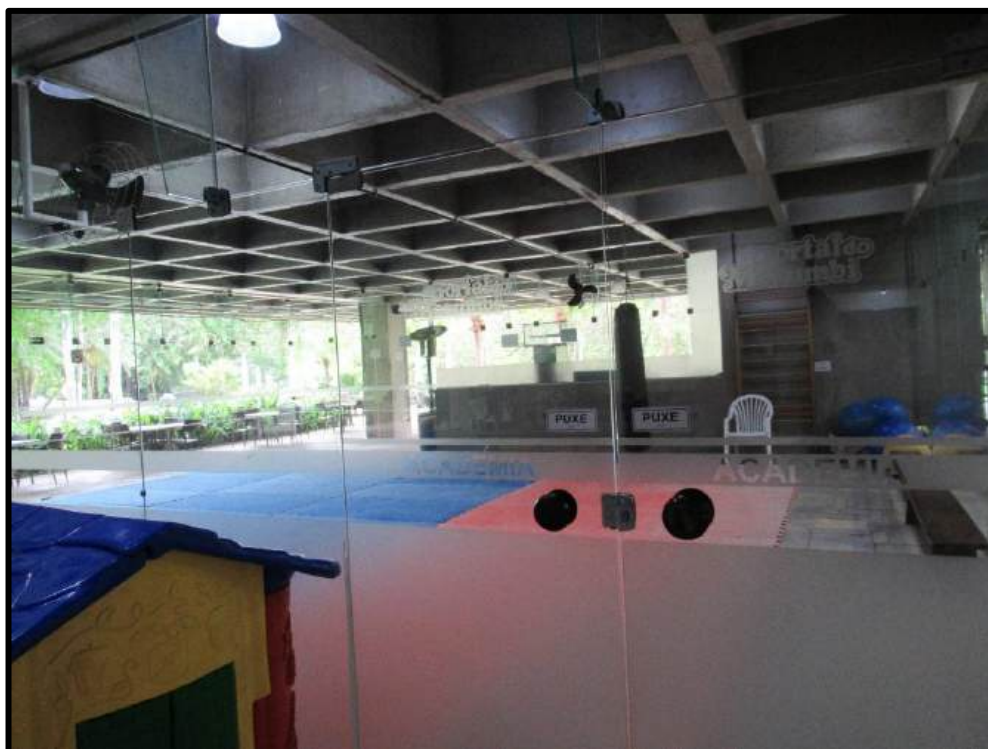


Foto 31: Academia

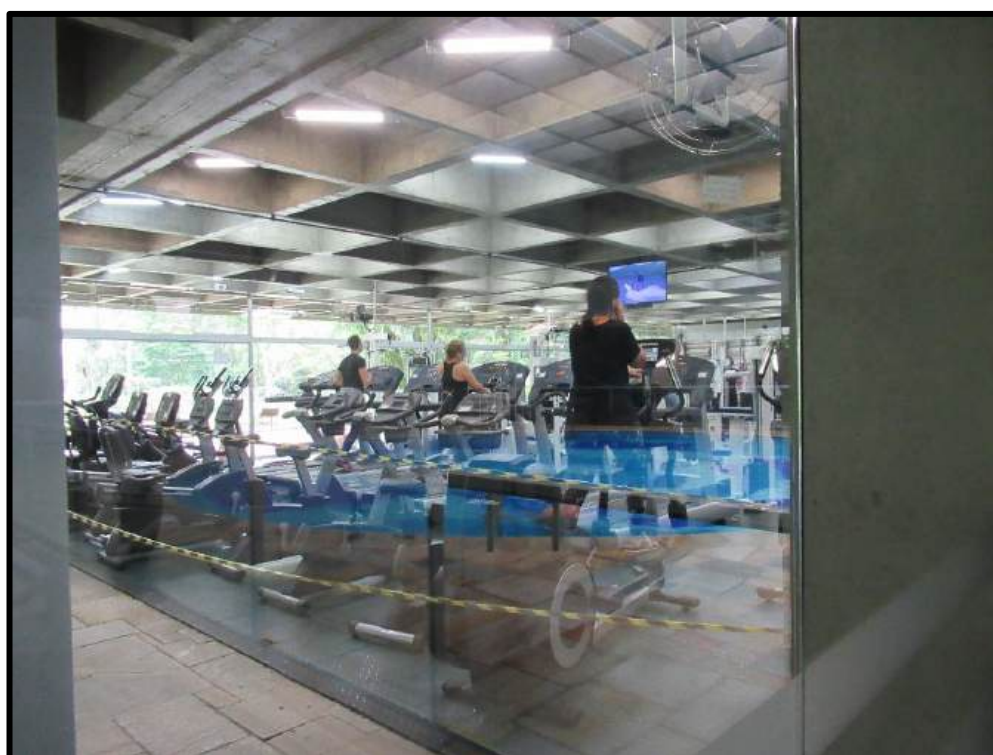


Foto 32: Academia



Foto 33: Sala de estética



Foto 34: Sauna

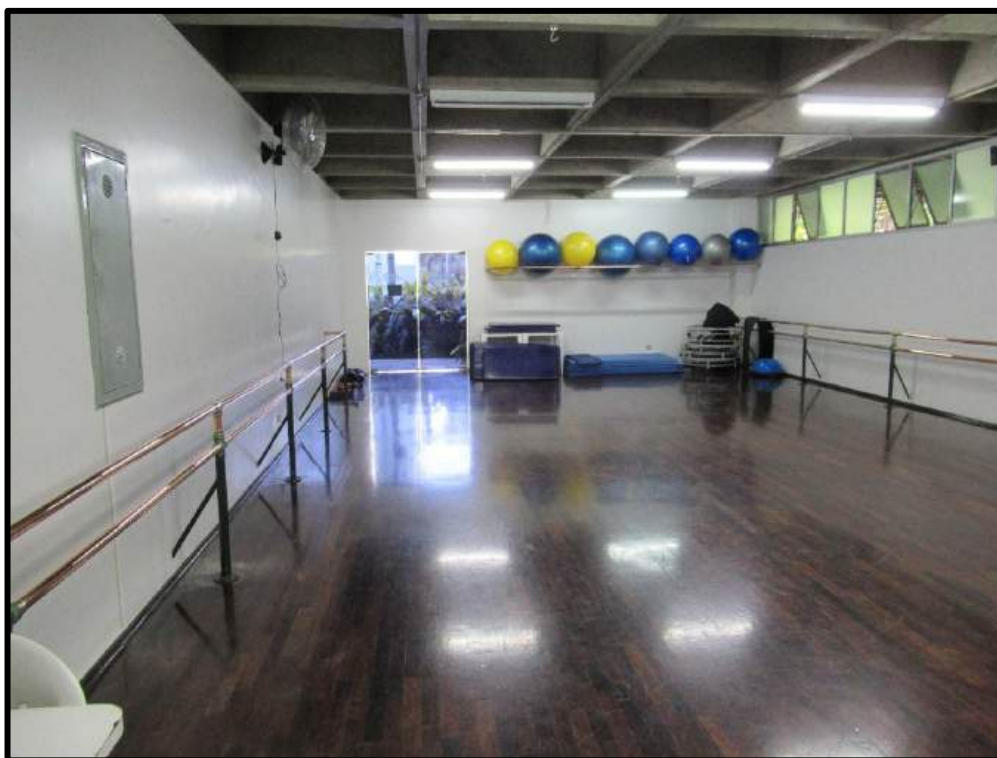


Foto 35: Sala de ballet



Foto 36: Sala de ballet



Foto 37: Auditório



Foto 38: Auditório



Foto 39: Auditório



Foto 40: Restaurante



Foto 41: Restaurante



Foto 16: Sala de jogos



Foto 43: Sala de jogos



Foto 44: Biblioteca

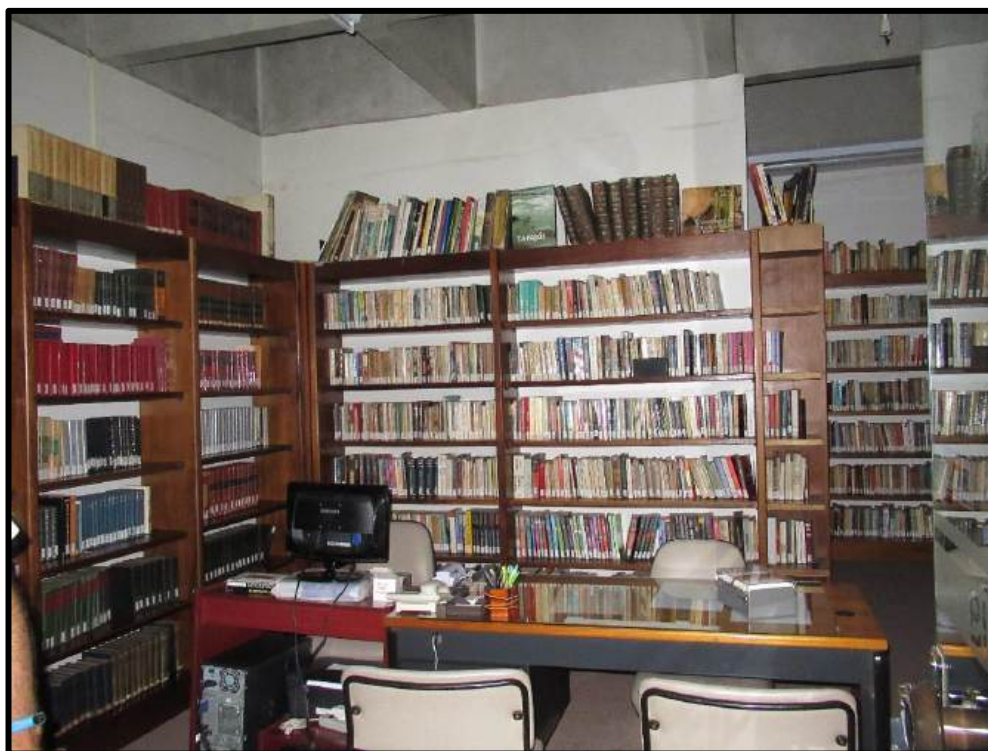


Foto 45: Biblioteca

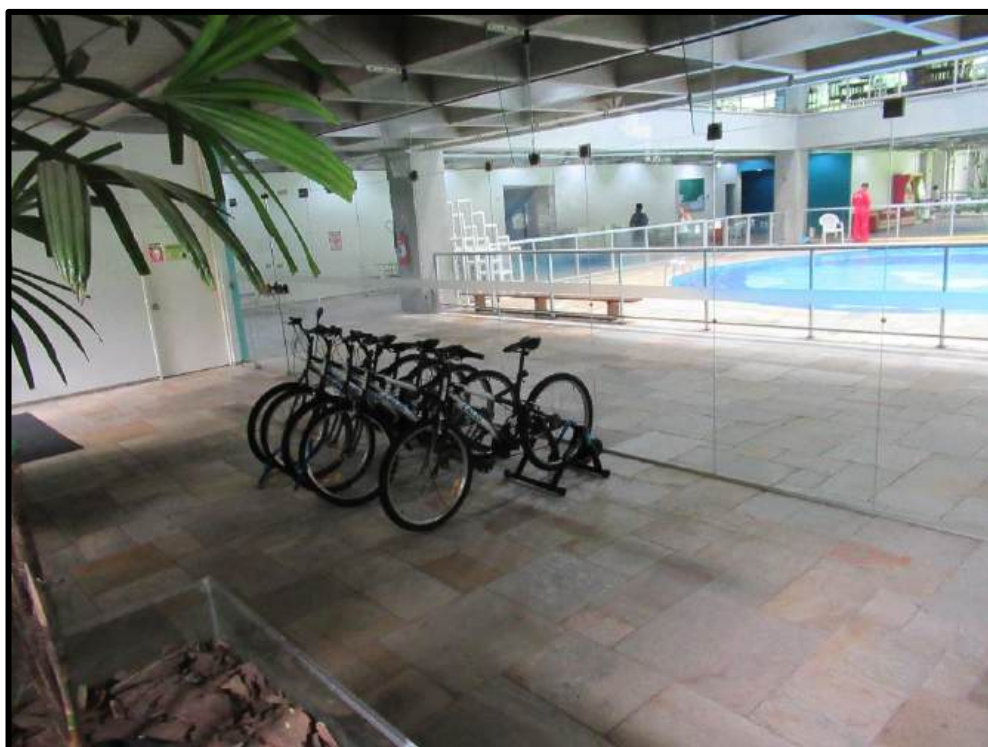


Foto 46: Bicicletas para deslocamento interno dos moradores

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 47: Cozinha



Foto 48: Entrada cozinha

**Foto 49:** Cozinha**Foto 50:** Área de serviço



Foto 17: Banheiro de serviço



Foto 18: Lavabo



Foto 53: Corredor de acesso aos quartos



Foto 54: Sala



Foto 55: Sala



Foto 56: Entrada social



Foto 57: Sala

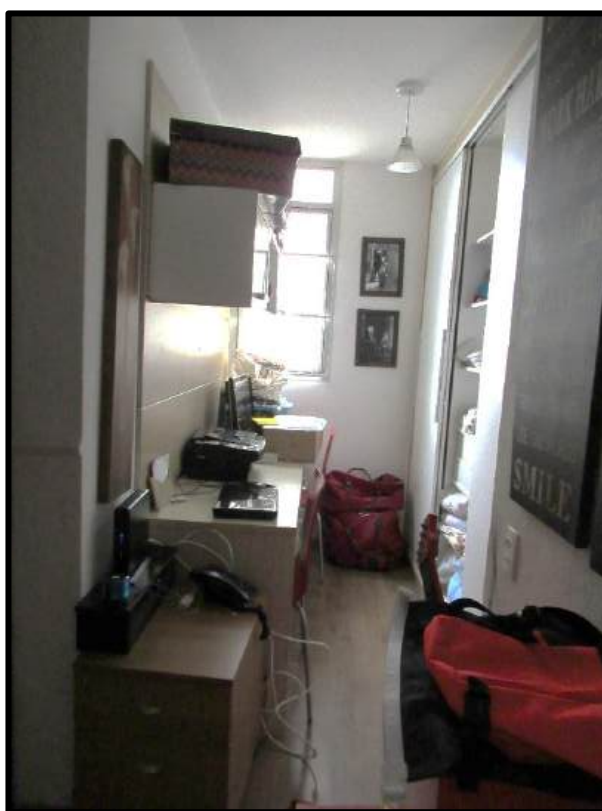


Foto 58: Escritório



Foto 59: Escritório / corredor



Foto 60: Quarto das crianças

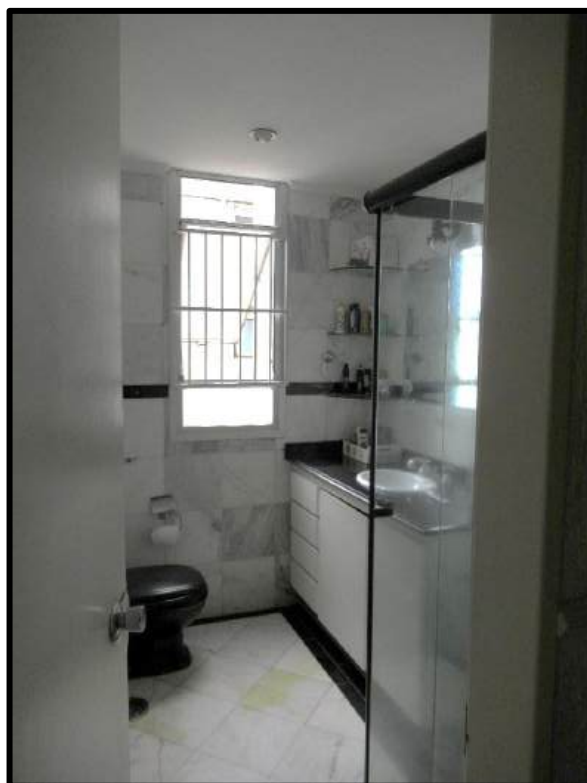


Foto 61: Banheiro



Foto 62: Quarto casal



Foto 63: Banheiro - quarto casal

3.2 Processo nº 1004661-95.2021.8.26.0704 da 1ª Vara Cível do Butantã

3.2.1 Dia 29/2/24

Esta signatária foi nomeada nos presentes e agendou a vistoria judicialmente para o dia 29/2/24. Compareceram no local agendado a patrona do condomínio, Dra. Natália, acompanhada pelo Sr. Milton Rocha, segurança. Nos dirigimos ao apartamento 21 A, que não respondeu aos chamados de voz e da campainha, bem como os latidos dos seus cachorros.

O condomínio está passando por reforma na área comum.



Foto 64: Área comum



Foto 65: Playground

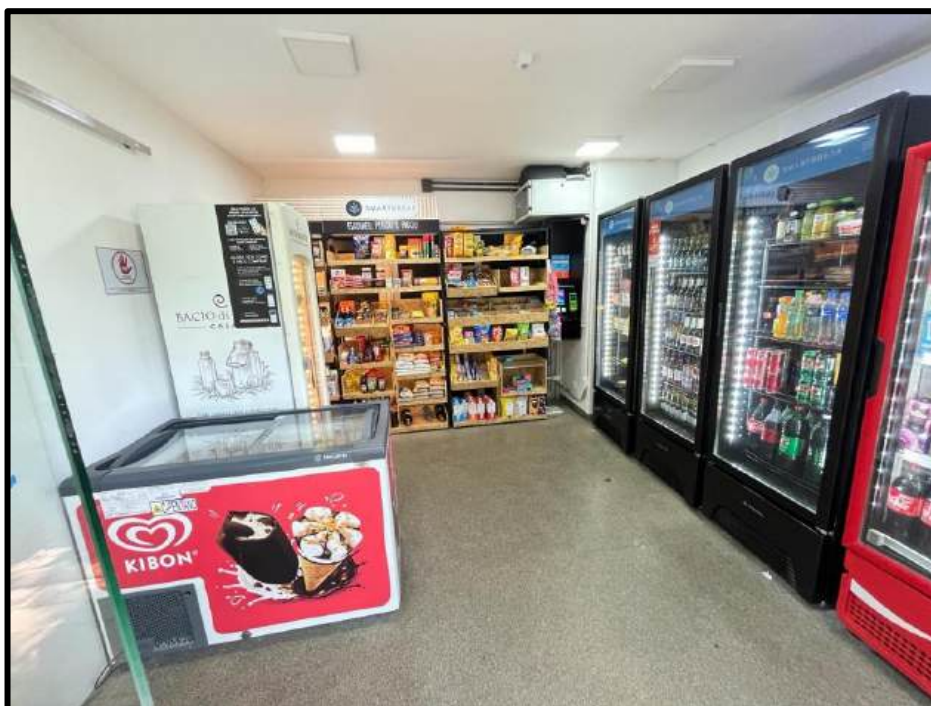


Foto 66: Mercadinho



Foto 67: Jardim



Foto 68: Quadras de beach tênis e quadra poliesportiva



Foto 69: Quadra de tênis



Foto 70: Quadra de tênis



Foto 71: Quadra de futebol

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**



Foto 72: Piscina interna

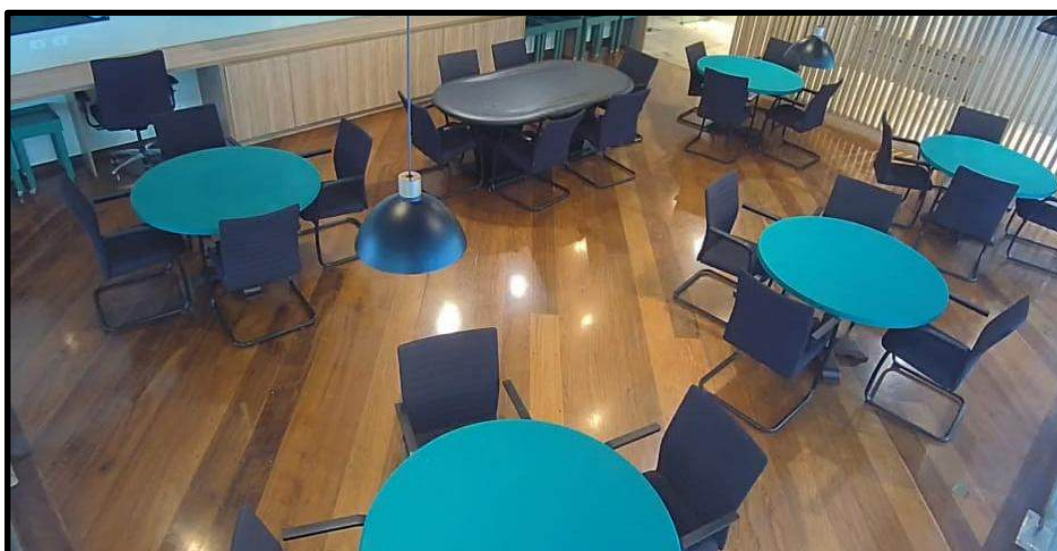


Foto 73: Sala de jogos



Foto 74: Sala de pilates



Foto 75: Sala de lutas



Foto 76: Vestiário



Foto 77: Sala de sinuca



Foto 78: Academia

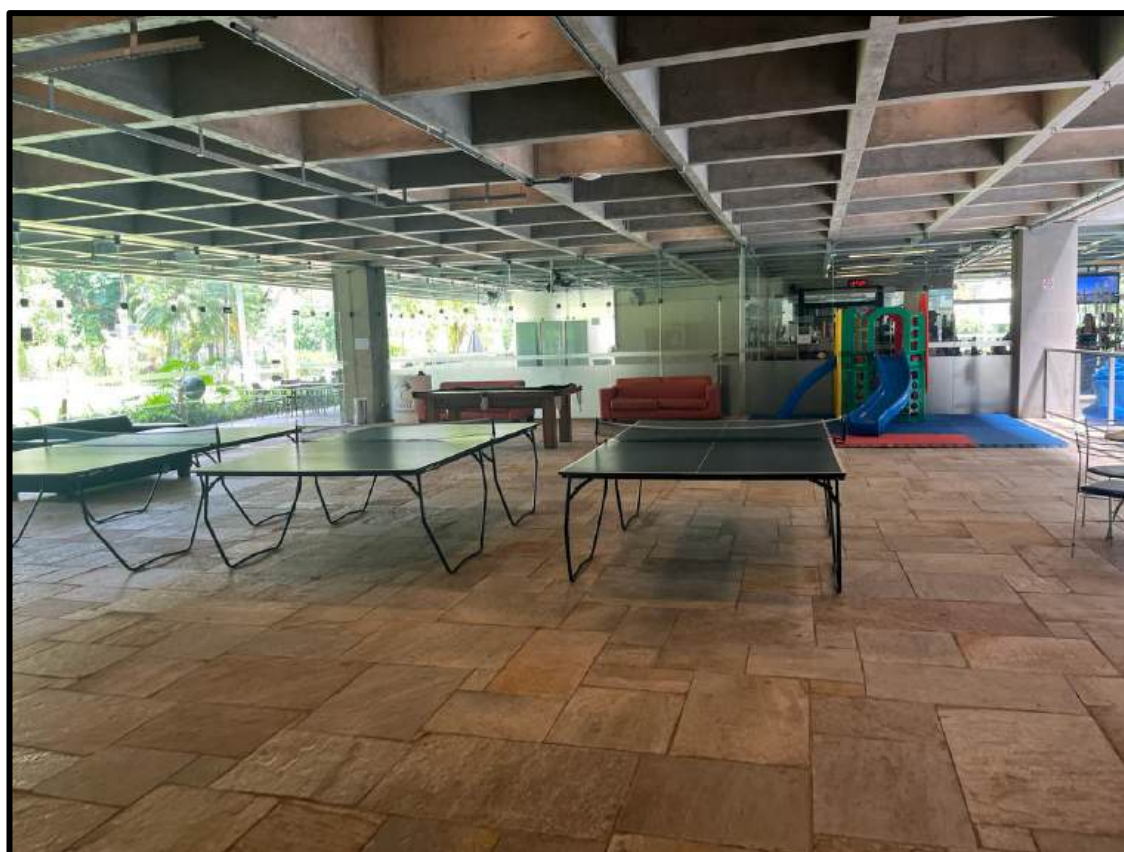


Foto 79: Sala de ping pong

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

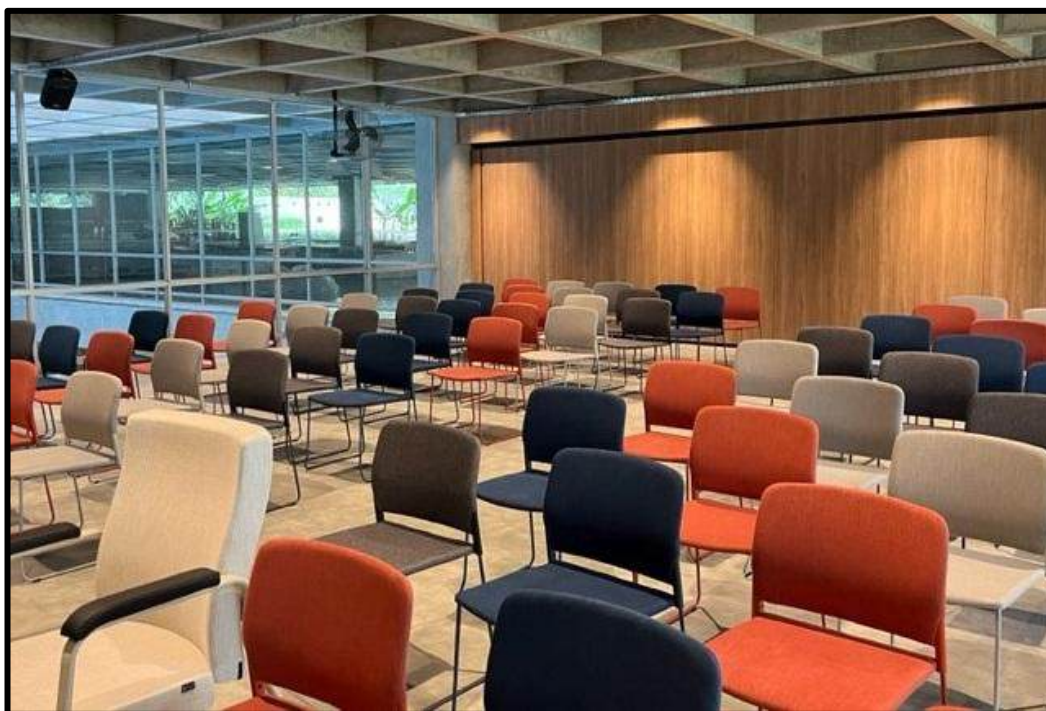


Foto 80: Auditório

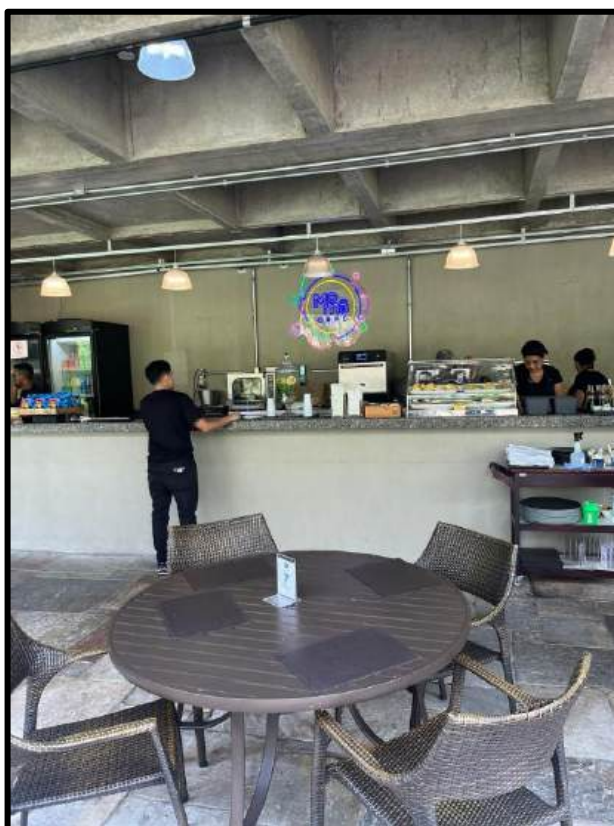


Foto 81: Lanchonete

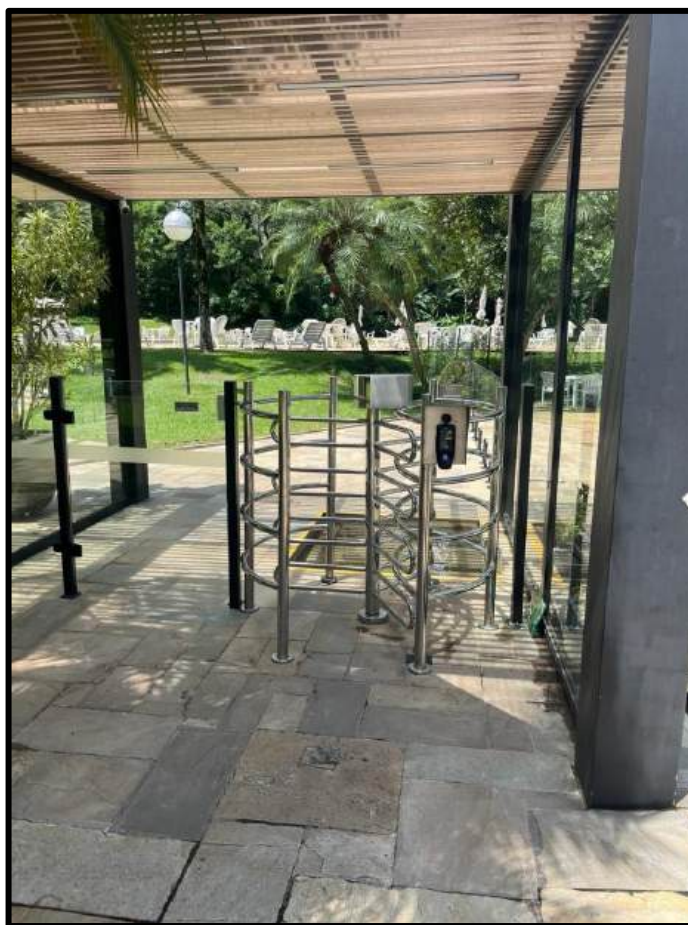


Foto 82: Acesso piscina



Foto 83: Piscina infantil



Foto 84: Lavanderia



Foto 85: Lavanderia



Foto 86 e 87: Edifício Magnólia



Foto 88: Edifício Magnólia

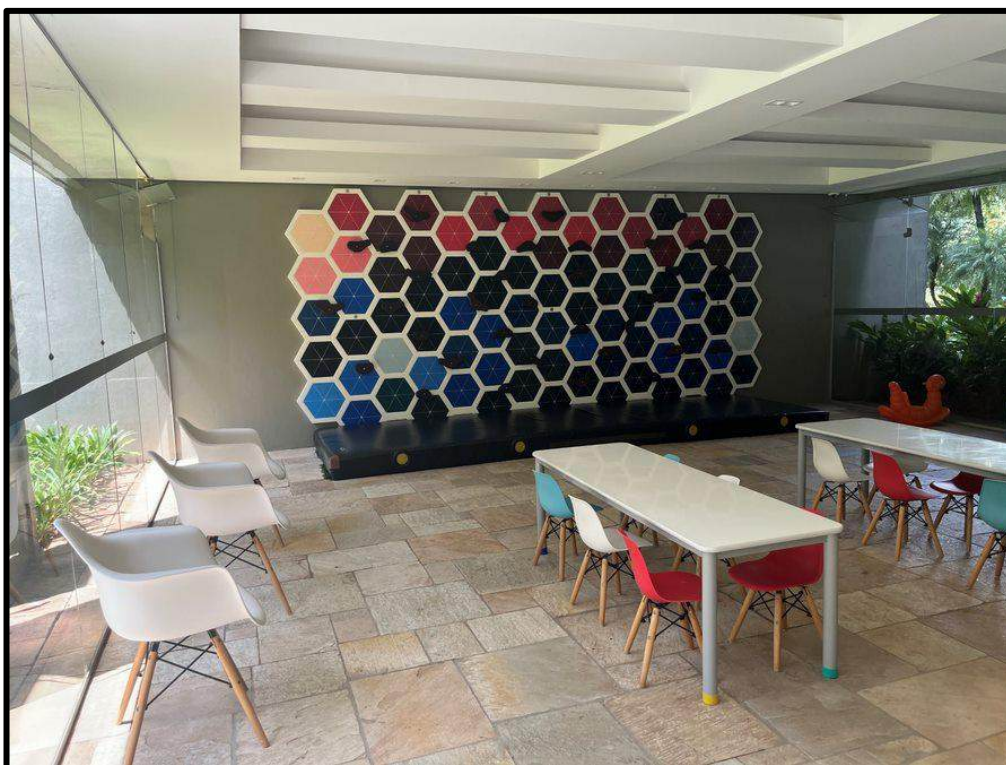


Foto 89: Brinquedoteca



Foto 90: Salão de Festa



Foto 91: Salão de festa



Foto 92: Sala de espera

**Foto 93:** Elevador**Foto 94:** Apartamento 21A



Foto 95: Vagas 144 e 154

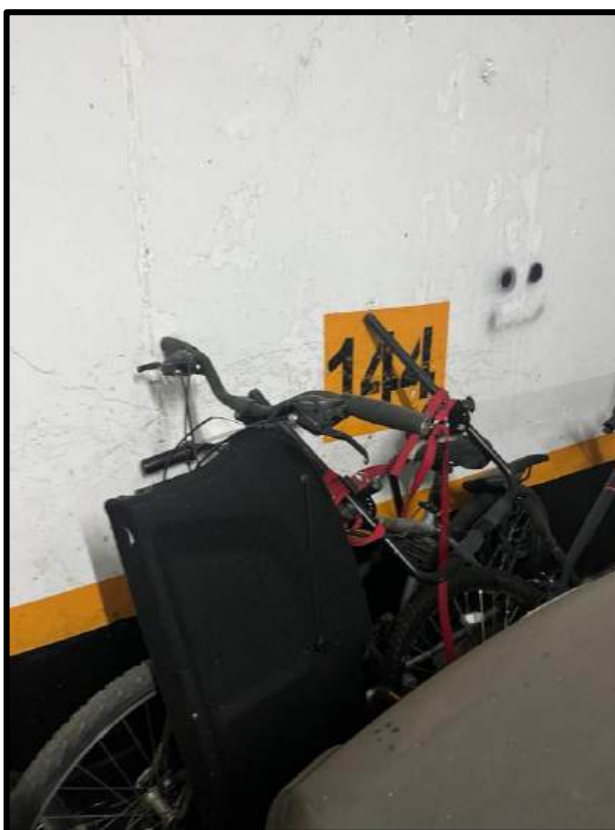


Foto 96: Vaga 144



Foto 97: Vaga 144



Foto 98: Vaga 154

3.2.2 Dia 10/7/24

Esta signatária agendou a vistoria judicialmente a vistoria para o dia 10/7/24, e foi acompanhada do Dr. Roni, patrono do condomínio, Sr. Milton Rocha, segurança do condomínio e do Sr. Fernando, filho dos requeridos.



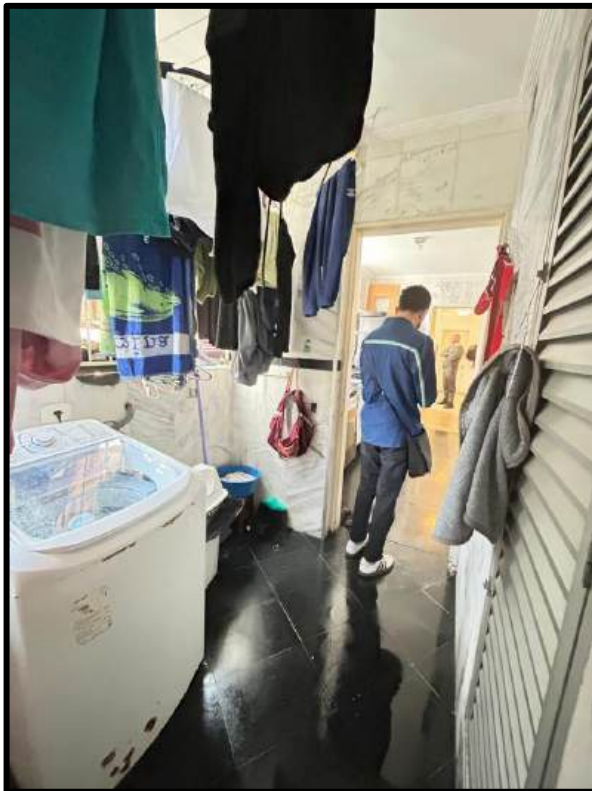
Foto 99: Edifício Magnólia



Foto 100: Edifício Magnólia



Foto 101: Apartamento 21A

**Foto 102:** Lavanderia**Foto 103:** Lavanderia

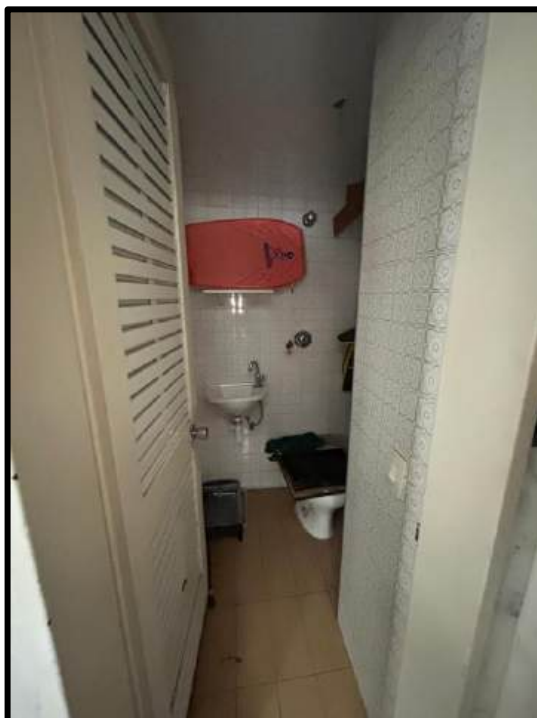
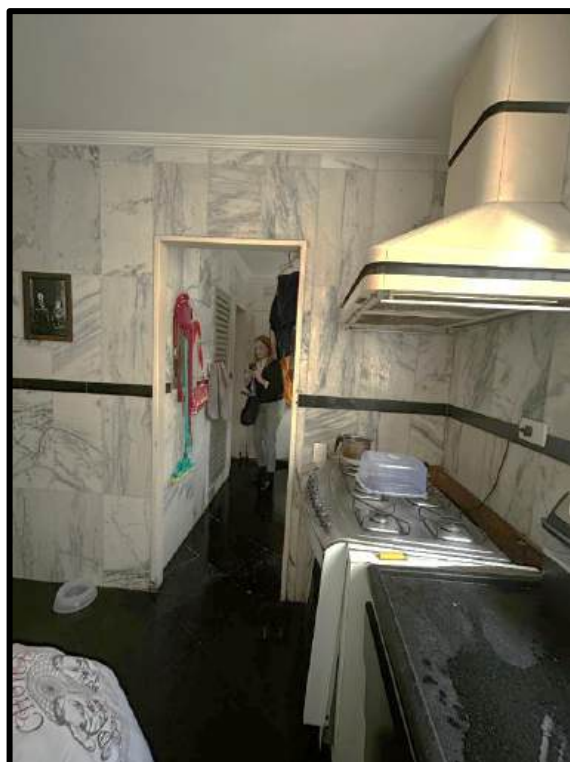


Foto 104: Banheiro de serviço



Foto 105: Banheiro de serviço

**Foto 106:** Cozinha**Foto 107:** Cozinha

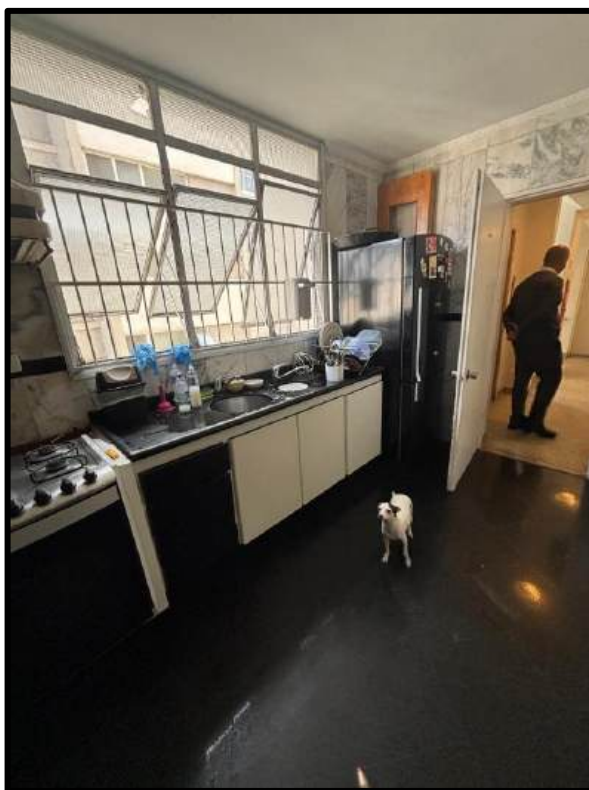


Foto 108: Cozinha



Foto 109: Corredor

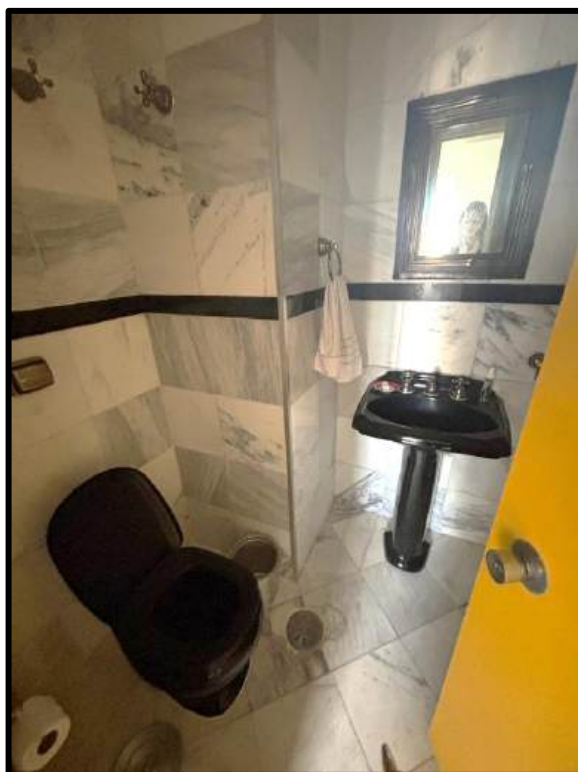


Foto 110: Lavabo

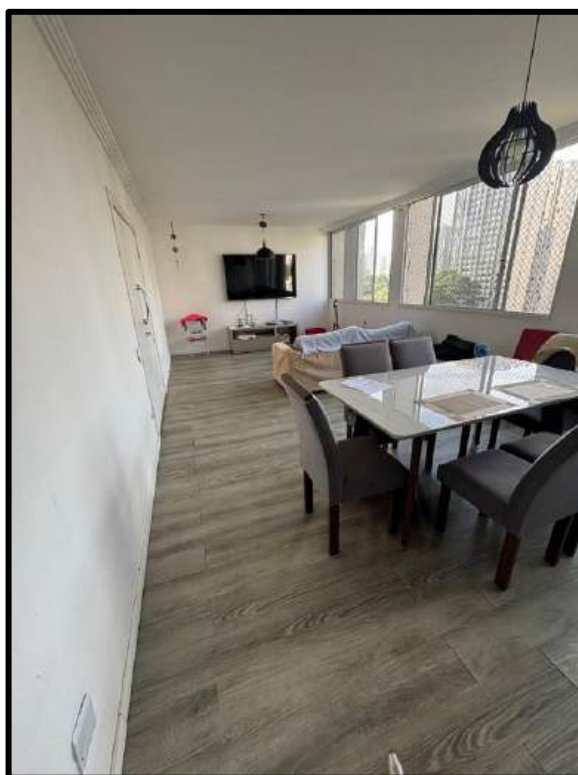


Foto 111: Sala de estar e sala de jantar



Foto 112: Sala de estar e sala de jantar

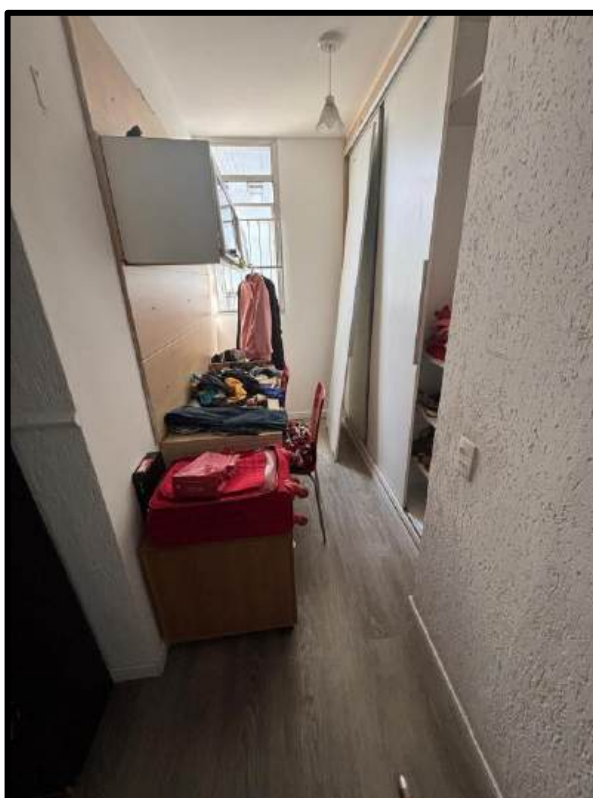
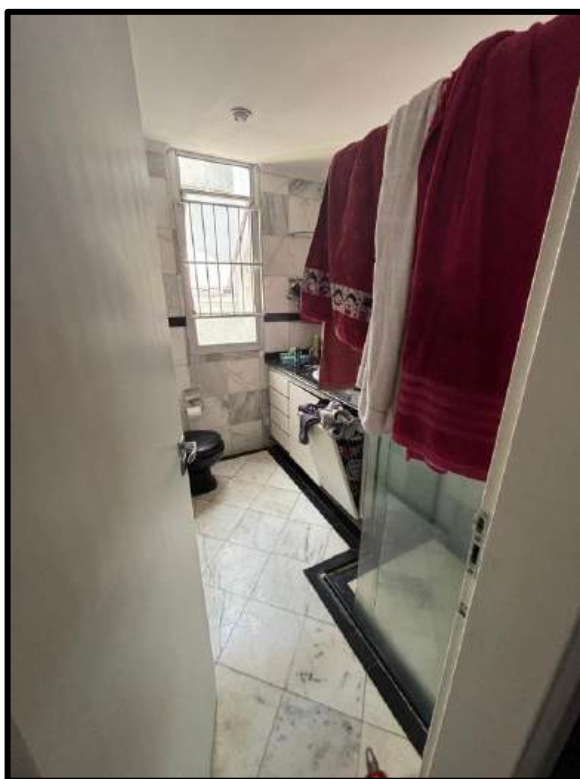


Foto 113: Escritório

**Foto 114:** Escritório**Foto 115:** Banheiro

**Foto 116:** Quarto**Foto 117:** Quarto

**Foto 118:** Quarto**Foto 119:** Quarto



Foto 120: Suíte



Foto 121: Suíte - quarto



Foto 122: Suíte - banheiro



Foto 123: Suíte - sem acabamento na troca de piso

4. 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

4.1 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

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

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{47}{60} = 78\%$$



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
	Com elevador	6,144	6,827	7,089

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

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

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador 60	20%
			Com elevador 60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador 60	20%
			Com elevador 60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador 60	20%
			Com elevador 60	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%
		2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador 70	20%
			Com elevador 70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador 60	20%
			Com elevador 60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador 60	20%
			Com elevador 60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%

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.

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

$$Fob = R + k \times (1 - R) = 0,20 + 0,2811 \times (1 - 0,20) = 0,4249$$

ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto	Nº	Dados	Foto
1	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: Monteiro Rizzo Imóveis Sra. Alessandra Tel.: 98106-2063		6	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: Adelino Imóveis Sra. Marcia Tel.: 4369-2408	
2	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: Lopes Imóveis Sr. Guilherme Tel.: 99428-8037		7	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: New Incorp Imóveis Sra. Maria Edla Tel.: 95686-8677	
3	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: Bamberg Imóveis Sra. Elaine Tel.:95252-3190		8	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: New Incorp Imóveis Sra. Maria Edla Tel.: 95686-8677	
4	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: Bamberg Imóveis Sra. Elaine Tel.:95252-3190		9	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: New Incorp Imóveis Sra. Maria Edla Tel.: 95686-8677	
5	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: Adelino Imóveis Sra. Marcia Tel.: 4369-2408		10	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: RI Select Imóveis Sr. Iohran Perez Tel.: 95462-2750	

DADOS DOS ELEMENTOS

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Au (m²)	Idade	Nº Vagas
1	800.000,00	Oferta	140,50	47	2
2	750.000,00	Oferta	140,50	47	2
3	770.000,00	Oferta	140,50	47	2
4	800.000,00	Oferta	140,50	47	2
5	780.000,00	Oferta	140,50	47	2
6	800.000,00	Oferta	140,50	47	2
7	829.000,00	Oferta	140,50	47	2
8	800.000,00	Oferta	140,50	47	2
9	820.000,00	Oferta	140,50	47	2
10	830.000,00	Oferta	140,50	47	2

Elemento	Valor (R\$)	qu (R\$/m²)	Ic	Ec	%V	K	Fob	Fo
1	800.000,00	5.693,83	6,144	c	78	0,298	0,438	0,90
2	750.000,00	5.337,96	6,144	e	78	0,251	0,400	0,90
3	770.000,00	5.480,31	6,144	e	78	0,251	0,400	0,90
4	800.000,00	5.693,83	6,144	d	78	0,281	0,425	0,90
5	780.000,00	5.551,48	6,144	d	78	0,281	0,425	0,90
6	800.000,00	5.693,83	6,144	c	78	0,298	0,438	0,90
7	829.000,00	5.900,23	6,144	a	78	0,306	0,445	0,90
8	800.000,00	5.693,83	6,144	c	78	0,298	0,438	0,90
9	820.000,00	5.836,17	6,144	b	78	0,305	0,444	0,90
10	830.000,00	5.907,35	6,144	a	78	0,306	0,445	0,90

Dados do imóvel avaliando:

Ic = 6,144 padrão superior
 Fob = 0,425
 idade = 47 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	Unitário deduzido do fator oferta	Ic	Fator Padrão Constr	Dif (R\$) Padrão Constr	Unitário Homog pela Padrão Constr	Fob	Fator Deprec	Dif (R\$) Deprec	Unitário Homog pela Deprec	Unitário só com Fator Oferta	Pad Constr + Deprec para a média	coef geral homog. Para a média Saneada	
1	5.693,83	0,9	5.124,45	6,144	1,00	0,00	5.124,45	0,438	0,97	-158,71	4.965,74	5.124,45	4.965,74	0,97	
2	5.337,96	0,9	4.804,17	6,144	1,00	0,00	4.804,17	0,400	1,06	293,96	5.098,13	4.804,17	5.098,13	1,06	
3	5.480,31	0,9	4.932,28	6,144	1,00	0,00	4.932,28	0,400	1,06	301,80	5.234,08	4.932,28	5.234,08	1,06	
4	5.693,83	0,9	5.124,45	6,144	1,00	0,00	5.124,45	0,425	1,00	0,24	5.124,69	5.124,45	5.124,69	1,00	
5	5.551,48	0,9	4.996,33	6,144	1,00	0,00	4.996,33	0,425	1,00	0,24	4.996,57	4.996,33	4.996,57	1,00	
6	5.693,83	0,9	5.124,45	6,144	1,00	0,00	5.124,45	0,438	0,97	-158,71	4.965,74	5.124,45	4.965,74	0,97	
7	5.900,23	0,9	5.310,21	6,144	1,00	0,00	5.310,21	0,445	0,96	-235,75	5.074,46	5.310,21	5.074,46	0,96	
8	5.693,83	0,9	5.124,45	6,144	1,00	0,00	5.124,45	0,438	0,97	-158,71	4.965,74	5.124,45	4.965,74	0,97	
9	5.836,17	0,9	5.252,56	6,144	1,00	0,00	5.252,56	0,444	0,96	-224,14	5.028,41	5.252,56	5.028,41	0,96	
10	5.907,35	0,9	5.316,61	6,144	1,00	0,00	5.316,61	0,445	0,96	-236,03	5.080,58	5.316,61	5.080,58	0,96	
Média	5.678,88		5.110,99				5.110,99				5.053,41	5.110,99	5.053,41		
Desvio padrão	182,18		163,96				163,96				86,81	163,96	86,81		
Coef. Var.	3,21%		3,21%				3,21%				1,72%	3,21%	1,72%		
Superior (+30%)	7.382,55		6.644,29				6.644,29				6.569,44		6.569,44		
Inferior (-30%)	3.975,22		3.577,70				3.577,70				3.537,39		3.537,39		
Cálculo do unitário (médio) = 5.053,41 Intervalo de Confiança de 80% = 40,02 t = (n-1) = 9 Desvio Pad. (s) = 1,383 Fórmula = t x s / ((n-1)^0,5) Avaliação = 5.053,41 Intervalo inferior = 5.013,40 Intervalo superior = 5.093,43 Amplitude = 2% 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

4.2 Valor do Imóvel (V)

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

$$V = A_u \times q$$

- Valor apto 21 A

$$V = A_u \times q$$

$$V = 140,5030 \text{ m}^2 \times \text{R\$}5.053,41/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$}710.019,26 (\text{março}/2024)$$

O valor encontrado para o imóvel avaliando é **R\$710.000,00 (março/2024) - setecentos e dez mil reais.**

$$V = \text{R\$}710.000,00 (\text{março}/2024)$$

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 82 (oitenta e duas) páginas, esta última que está datada e assinada.

São Paulo, 16 de julho de 2025.



Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

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

Processo nº 1004661-95.2021.8.26.0704

Exeqte Condomínio Portal do Morumbi

Exectda Fabiola Carlan Buelta

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., manifestar-se sobre petição de fls. 769/774.

Alega o requerido que:

- A perita não seguiu a rigor as normas técnicas da ABNT.

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

☎ (11) 99187-0058

✉ akluppel22@gmail.com



2. O laudo de avaliação apresentado adota o método comparativo direto com dados de 10 (dez) ofertas de imóveis supostamente similares, contudo, não há detalhamento das diferenças entre os imóveis comparados, além do endereço. Simplesmente escolhe qualquer imóvel no mesmo condomínio, sem descrever as semelhanças no estado ou as diferenças entre eles.

Os dados da amostra encontram-se devidamente apresentados à fl. 650, em conformidade com a Norma ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos. Ressalta-se que os 10 elementos da amostra estão localizados no mesmo condomínio, apresentando características homogêneas quanto à área útil, padrão construtivo, idade da edificação e número de vagas de garagem.

DADOS DOS ELEMENTOS

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Au (m²)	Idade	NP Vagas
1	800.000,00	Oferta	140,50	47	2
2	750.000,00	Oferta	140,50	47	2
3	770.000,00	Oferta	140,50	47	2
4	800.000,00	Oferta	140,50	47	2
5	780.000,00	Oferta	140,50	47	2
6	800.000,00	Oferta	140,50	47	2
7	829.000,00	Oferta	140,50	47	2
8	800.000,00	Oferta	140,50	47	2
9	820.000,00	Oferta	140,50	47	2
10	830.000,00	Oferta	140,50	47	2

Elemento	Valor (R\$)	qu (R\$/m²)	Ic	Ec	%V	K	Fob	Fo
1	800.000,00	5.693,83	6,144	c	78	0,298	0,438	0,90
2	750.000,00	5.337,96	6,144	e	78	0,251	0,400	0,90
3	770.000,00	5.480,31	6,144	e	78	0,251	0,400	0,90
4	800.000,00	5.693,83	6,144	d	78	0,281	0,425	0,90
5	780.000,00	5.551,48	6,144	d	78	0,281	0,425	0,90
6	800.000,00	5.693,83	6,144	c	78	0,298	0,438	0,90
7	829.000,00	5.900,23	6,144	a	78	0,306	0,445	0,90
8	800.000,00	5.693,83	6,144	c	78	0,298	0,438	0,90
9	820.000,00	5.836,17	6,144	b	78	0,305	0,444	0,90
10	830.000,00	5.907,35	6,144	a	78	0,306	0,445	0,90

Dados do imóvel avaliando:

Ic = 6,144 padrão superior
 Fob = 0,425
 idade = 47 anos
 EC = d

Andrea C. Kluppel Munhoz Soares



(11) 99187-0058



akluppel22@gmail.com

3. O laudo cita “homogeneização por fatores” (padrão construtivo, estado de conservação, idade, etc.), mas não detalha como foram determinados, nem como as diferenças entre os imóveis comparados foram tratadas na prática — por exemplo, diferenças de andar, vista, reforma interna, localização exata dentro do condomínio, ou incidência de sol, que podem variar significativamente o valor de cada imóvel. O imóvel avaliado está no 21 primeiro andar de frente ao clube e de frente ao complexo poliesportivo do condomínio com incidência do sol por quase todo o dia.

Esclarece esta signatária que, em conformidade com a Norma ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, bem como com o Estudo “Índices de Unidades Padronizadas” – IBAPE/SP, foram analisados os seguintes parâmetros: idade do imóvel, padrão construtivo, estado de conservação, área privativa e número de vagas de garagem.

Ressalta-se que, conforme as normas citadas, não há previsão de aplicação de fatores de ajuste relacionados ao andar da unidade ou à incidência de insolação.

4. A tabela de “elementos de comparação” não apresenta informações completas sobre os imóveis da amostra, como número de dormitórios, suítes, padrão de acabamento, estado de conservação real, reformas relevantes, ou tempo de anúncio/venda — pontos obrigatórios para uma comparação justa e aderente à realidade de mercado. Um condomínio que possui 800 (oitocentos) apartamentos, sendo que 400 (quatrocentos) são imóveis da mesma metragem, com diferenças de localização e posicionamento dentro do condomínio, e com possibilidades de mudança do layout da planta original de construção influência diretamente nos elementos de comparação.

Informa que o número de quartos, isoladamente, não constitui fator determinante

Andrea C. Kluppel Munhoz Soares

☎ (11) 99187-0058

✉ akluppel22@gmail.com

na formação do valor do imóvel, sendo a área útil o parâmetro relevante sob esse aspecto. Todos os demais fatores que influenciam a avaliação foram devidamente considerados nos cálculos, em conformidade com as normas técnicas vigentes.

Ic = índice construtivo

Ec = Estado de conservação

Fob = fator obsolescência

DADOS DOS ELEMENTOS

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Au (m²)	Idade	NP Vagas
1	800.000,00	Oferta	140,50	47	2
2	750.000,00	Oferta	140,50	47	2
3	770.000,00	Oferta	140,50	47	2
4	800.000,00	Oferta	140,50	47	2
5	780.000,00	Oferta	140,50	47	2
6	800.000,00	Oferta	140,50	47	2
7	829.000,00	Oferta	140,50	47	2
8	800.000,00	Oferta	140,50	47	2
9	820.000,00	Oferta	140,50	47	2
10	830.000,00	Oferta	140,50	47	2

Elemento	Valor (R\$)	qu (R\$/m²)	Ic	Ec	%V	K	Fob	Fo
1	800.000,00	5.693,83	6,144	c	78	0,298	0,438	0,90
2	750.000,00	5.337,96	6,144	e	78	0,251	0,400	0,90
3	770.000,00	5.480,31	6,144	e	78	0,251	0,400	0,90
4	800.000,00	5.693,83	6,144	d	78	0,281	0,425	0,90
5	780.000,00	5.551,48	6,144	d	78	0,281	0,425	0,90
6	800.000,00	5.693,83	6,144	c	78	0,298	0,438	0,90
7	829.000,00	5.900,23	6,144	a	78	0,306	0,445	0,90
8	800.000,00	5.693,83	6,144	c	78	0,298	0,438	0,90
9	820.000,00	5.836,17	6,144	b	78	0,305	0,444	0,90
10	830.000,00	5.907,35	6,144	a	78	0,306	0,445	0,90

Dados do imóvel avaliando:		
Ic =	6,144	padrão superior
Fob =	0,425	
idade =	47 anos	
EC =	d	

Andrea C. Kluppel Munhoz Soares



(11) 99187-0058



akluppel22@gmail.com

5. O laudo de avaliação utiliza predominantemente valores de oferta (anúncio) e não há evidências de que o perito judicial tenha checado a efetiva validade desses anúncios (contatando o anunciante ou verificando se o imóvel realmente estava disponível na data base e se o preço não era apenas referência inflada para atrair interessados), bem como, não há menção à “data base” dos dados de mercado nem justificativa para inclusão dessas ofertas, o que contraria boas práticas. O correto seria utilizar transações recentes e comprovar o valor efetivamente praticado, e não apenas o valor pedido. Seria uma técnica mais assertiva, e os valores dos imóveis apresentados são os mesmos!!! Impressionante!!! Não existe valores de imóveis mais caros, e os motivos aos quais esses imóveis podem ter um valor de mercado mais caro comparado ao avaliado.

Esta signatária causa estranheza diante da referida alegação, uma vez que consta, às fls. 759, o nome e o contato telefônico (celular) de todos os corretores responsáveis pelos 10 elementos.

Esclarece-se, ainda, que nenhuma das imobiliárias consultadas possuía, à época da pesquisa, informações disponíveis sobre imóveis comercializados no referido condomínio, uma vez que tais dados são frequentemente retirados do sistema após a conclusão das negociações.

Importa destacar que a pesquisa foi realizada posteriormente à vistoria do imóvel avaliado, tendo como finalidade exclusiva a obtenção de elementos para embasar tecnicamente os cálculos constantes deste laudo de avaliação.

Andrea C. Kluppel Munhoz Soares

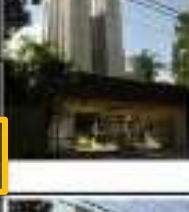


(11) 99187-0058



akluppel22@gmail.com

ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto	Nº	Dados	Foto
1	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: Monteiro Rizzo Imóveis Sra. Alessandra Tel.: 98106-2063		6	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: Adelino Imóveis Sra. Marcia Tel.: 4369-2408	
2	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: Lopes Imóveis Sr. Guilherme Tel.: 99428-8037		7	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: New Incorp. Imóveis Sra. Maria Eclia Tel.: 95686-8677	
3	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: Bamberg Imóveis Sra. Elaine Tel.:95252-3190		8	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: New Incorp. Imóveis Sra. Maria Eclia Tel.: 95686-8677	
4	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: Bamberg Imóveis Sra. Elaine Tel.:95252-3190		9	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: New Incorp. Imóveis Sra. Maria Eclia Tel.: 95686-8677	
5	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: Adelino Imóveis Sra. Marcia Tel.: 4369-2408		10	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: RI Select Imóveis Sr. Johnan Perez Tel.: 95462-2750	

Andrea C. Kluppel Munhoz Soares



(11) 99187-0058



akluppel22@gmail.com

6. Na questão envolvendo o estado de conservação do imóvel foi classificado pela perita judicial como "*necessitando de reparos simples*", mas a avaliação apresentada depende de inspeção minuciosa, preferencialmente com fotos detalhadas e descrição clara das patologias (problemas técnicos, desgaste, infiltrações, etc.), o que não consta detalhadamente no corpo do laudo, sendo basicamente sumarizado em uma frase.

Esclarece-se que a vistoria realizada teve como finalidade exclusiva a elaboração de avaliação mercadológica, não se tratando de perícia de apuração de nexos causais.

Salienta-se, ainda, que as fotografias acostadas ao laudo, constantes das fls. 742/753, ilustram fielmente o estado de conservação do imóvel à época da vistoria, servindo como subsídio visual para os critérios técnicos adotados na avaliação.

7. Na aplicação de fatores e homogeneização houve pouca transparência. Fatores como "idade" e "estado de conservação" foram aplicados, mas não se explica o racional técnico por trás dos coeficientes (exemplo: por que um imóvel com 47 anos tem tal fator, e como este foi conversível em valor de mercado?). Os critérios dos índices (IUP, Fob, Fo, etc.) são apresentados como números prontos, sem mencionar as fontes ou fórmulas detalhadas.

Ressalta-se que a análise de um laudo técnico de avaliação deve ser realizada por assistente técnico devidamente habilitado e com atribuição legal para tal, além de possuir conhecimento específico das normas técnicas aplicáveis à avaliação de imóveis urbanos, bem como dos estudos pertinentes, os quais estão parcialmente apresentados às fls. 754/758.

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

☎ (11) 99187-0058

✉ akluppel22@gmail.com

8. O laudo de avaliação falha também na apresentação de documentos e ausência de anexos. O laudo não traz em anexo comprovantes das pesquisas de mercado, registros de contato com anunciantes, ou documentos que garantam a autenticidade dos dados. Não há detalhamento de ônus reais, pendências judiciais, reformas recentes ou alterações significativas da unidade, apesar de a documentação ser base fundamental da avaliação.

Os dados podem ser aferidos nos contatos telefônicos das imobiliárias fornecidos às fls. 759.

ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto	Nº	Dados	Foto
1	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: Monteiro Rizzo Imóveis Sra. Alessandra Tel.: 98106-2063		6	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: Adelino Imóveis Sra. Marcia Tel.: 4369-2408	
2	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: Lopes Imóveis Sr. Guilherme Tel.: 99428-8037		7	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: New Incorp. Imóveis Sra. Maria Edla Tel.: 95686-8677	
3	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: Bamberg Imóveis Sra. Elaine Tel.:95252-3190		8	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: New Incorp. Imóveis Sra. Maria Edla Tel.: 95686-8677	
4	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: Bamberg Imóveis Sra. Elaine Tel.:95252-3190		9	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: New Incorp. Imóveis Sra. Maria Edla Tel.: 95686-8677	
5	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: Adelino Imóveis Sra. Marcia Tel.: 4369-2408		10	Endereço: Rua Marechal Hastinfilo de Moura,338 Fonte: RI Select Imóveis Sr. Jôhnan Perez Tel.: 95462-2750	

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares



(11) 99187-0058



akluppel22@gmail.com

9. Os dois laudos técnicos de avaliação foram elaborados pela mesma perita judicial, Sra. Eng.^a Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, para o mesmo imóvel Rua Marechal Hastimphilo de Moura, Nº: 338, apartamento 21-A - Edifício Magnólia Bloco F, Vila Suzana 05641-000 Condomínio Portal do Morumbi, cidade de São Paulo/SP, em processos diferentes e com datas distintas.

10. O primeiro em novembro/2018, Processo Nº: 1004037-22.2016.8.26.0704 — 2ª Vara Cível do Fórum Regional do Butantã, e o segundo, julho/2025, com vistoria em fevereiro e julho/2024, Processo Nº: 1004661-95.2021.8.26.0704 — 1ª Vara Cível do Fórum Regional do Butantã.

11. O primeiro ponto que chama a atenção é o valor de mercado atribuído. O aumento do valor unitário de R\$ 4.268,69 (quatro mil e duzentos e sessenta e oito reais e sessenta e nove centavos em 2018 para R\$ 5.053,41 (cinco mil e cinquenta e três reais e quarenta e um centavos) para 2024 equivale a cerca de 18,4% (dezoito por cento e quatro) em 6 (seis) anos, o que é inferior à valorização real de mercado para imóveis dessa tipologia na região avaliada no período. Para exemplo dessa alegação, IPCA acumulado entre 2018 e 2024 supera 35% (trinta e cinco por cento). O mercado imobiliário de alto padrão teve aumento ainda maior. Mesmo sendo o mesmo imóvel, a classificação do estado de conservação mudou levemente, porém só o fator físico não explica a variação modesta no preço final, o que gera debate sobre a evidente subavaliação.

Esclarece-se que o mercado imobiliário não é diretamente regido pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), indicador que reflete a inflação ao consumidor em geral. A dinâmica de valorização ou desvalorização dos imóveis está mais diretamente vinculada aos princípios da “lei da oferta e da procura”, bem como às condições específicas do mercado local.

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares



(11) 99187-0058



akluppel22@gmail.com

No caso em questão, observa-se que entre os anos de 2018 e 2024 transcorreram seis anos, período este que, considerando as condições de mercado, contribuiu para a desvalorização do imóvel avaliado.

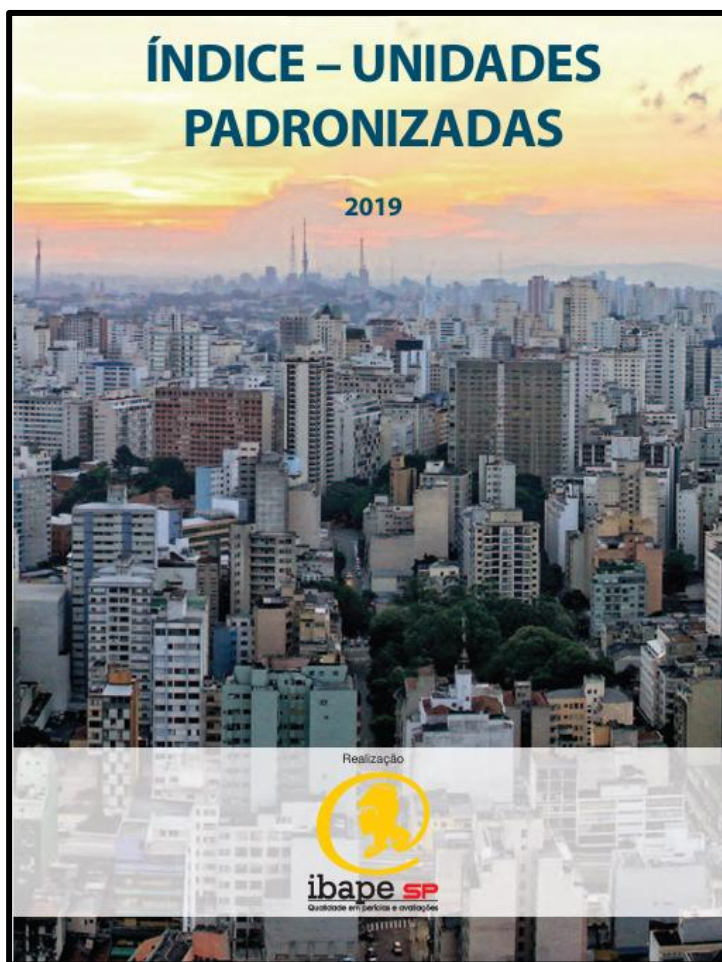
12. A classificação do padrão construtivo demonstrou uma variação enorme e não há elementos plausíveis para essa variação. Em 2018 o padrão construtivo foi delimitado em 2,172, classificação como "padrão superior", já em 2025 o padrão construtivo foi delimitado em 6,144, também chamado "padrão superior", mas agora em outra metodologia e usando outra tabela, a tabela do IBAPE. O uso de escalas numéricas distintas sem explicação clara da mudança de metodologia dificulta a comparação longitudinal. Não há esclarecimento no laudo 2025 sobre alteração na tabela, o que gera discussão da padronização da classificação do padrão construtivo.

Há diferença é decorrente da atualização do Estudo Índice – Unidade Padronizadas do IBAPE/SP em 2019.

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

☎ (11) 99187-0058

✉ akluppel22@gmail.com



Fonte: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622144551-1571834393-IUP_0410__baixa.pdf

14. Conforme apresentado no laudo, na descrição das áreas comuns em 2018 o condomínio não possuía as seguintes inovações, modernizações e atualizações feitas, tais como: quadras de beach tênis, mercadinho, lavanderia, e outros. Não é apresentado o que essa mudança moderna influenciou no valor do condomínio como um todo.

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares



(11) 99187-0058



akluppel22@gmail.com

Todos os elementos utilizados estão localizados no mesmo condomínio do imóvel avaliando, ou seja, os valores obtidos já refletem todas as melhorias do condomínio na data da vistoria.

15. Situação de conservação do imóvel apresentou em 2018: “entre regular e necessitando reparos simples” (categoria “d”) com fator depreciação 8,09% (oito por cento e nove). Já em 2025: “necessitando reparos simples” (categoria “e”) com fator depreciação 18,10% (dezoito por cento e dez). **Ponto extremamente controverso.** Se o estado de conservação passou de “d” para “e”, a expectativa seria apresentar argumentos explícitos por que motivos essa mudança de categoria ocorreu apresentando indícios através de fotos, análises do imóvel, documentos e outros tipos de observações coerentes para auferimos a perda evidente de conservação.

Conforme os critérios estabelecidos para classificação do padrão construtivo, para que um imóvel seja enquadrado como Padrão D, é necessário que a edificação seja seminova ou tenha passado por reforma geral e substancial realizada nos últimos 2 a 5 anos.

No entanto, durante a vistoria realizada no imóvel avaliado, com 43 anos de idade, não foram constatadas reformas substanciais que atendam a esses critérios. Pelo contrário, foram observadas condições que indicam necessidade de manutenção, tais como: pisos danificados devido à infiltração de água, necessidade de pintura geral e portas de armário soltas.

16. Diante de tudo que foi rebatido e explanado, o laudo de avaliação do imóvel carece de fundamentação técnica detalhada, infringindo o artigo 473 do Código de Processo Civil. Esclarecemos que ficou comprovado que:

Andrea C. Kluppel Munhoz Soares

☎ (11) 99187-0058

✉ akluppel22@gmail.com

- não foi realizado vistoria interna completa, invalidando a avaliação precisa do estado de conservação do imóvel;
- faltam laços documentais que comprovem tanto a pesquisa de valores quanto a situação física e documental do imóvel.

17. Portanto requer o executado impugnar o presente laudo de avaliação em seus termos pelos motivos de fato e de direito exposto nesta manifestação, requerendo uma nova perícia, com profissional distinto e seguindo rigor das normas técnicas da ABNT.

Ressalta-se que o Requerido apresenta diversas alegações de inconsistência, porém não as comprova tecnicamente, tampouco apresenta contraponto fundamentado, seja quanto aos critérios utilizados, seja quanto aos cálculos realizados.

Ademais, não indica qual seria, em sua ótica, o valor de mercado do imóvel avaliado, nem aponta erro ou equívoco específico nos métodos adotados ou nos resultados obtidos no Laudo Técnico de Avaliação.

Diante do exposto, esta signatária ratifica integralmente o conteúdo do Laudo Técnico de Avaliação apresentado às fls. 682/764, reafirmando que o mesmo foi elaborado em conformidade com as normas técnicas vigentes e com respaldo nos dados de mercado devidamente apurados.

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

☎ (11) 99187-0058

✉ akluppel22@gmail.com

Termos em que

Pede deferimento.

São Paulo, 22 de outubro de 2025.



Eng. Andréa Cristina Klüppel Munhoz Soares



 (11) 99187-0058

 akluppel22@gmail.com