Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

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

FÓRUM REGIONAL DE ITAQUERA

Processo nº 0004850-47.2021.8.26.0007

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos da Ação de Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum – Alienação Judicial, que CELANE DA SILVA BRITO ajuíza em face de JOSÉ MAURILENO CAMPOS ALVES, 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 Email: akluppel22@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa determinar o valor de mercado do imóvel, conforme determinado nas fls. 66.

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 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;
- ✓ Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;
- ✓ ABNT NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos; e
- ✓ Índice – Unidades padronizadas – IBAPE - 2019.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS ÀS PARTES

Após análise dos Autos foi verificada, por esta signatária, que o documento necessário para instruir o presente Laudo Técnico já se encontram acostado nos autos, sendo ele:

- ✓ Matrícula nº 214.107

2. IMÓVEL

O imóvel localizado na **Rua Malva Branca, nº 250, apto. 14B, Bloco 2, Conjunto Habitacional SP São Paulo**, possui as seguintes características:

Área privativa = 46,43 m²
Área comum = 9,041 m²
Área real total = 55,471 m²
1 vaga de garagem
Fração ideal no terreno = 0,625%
Matrícula nº 214.107 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Figura 1: Localização do imóvel

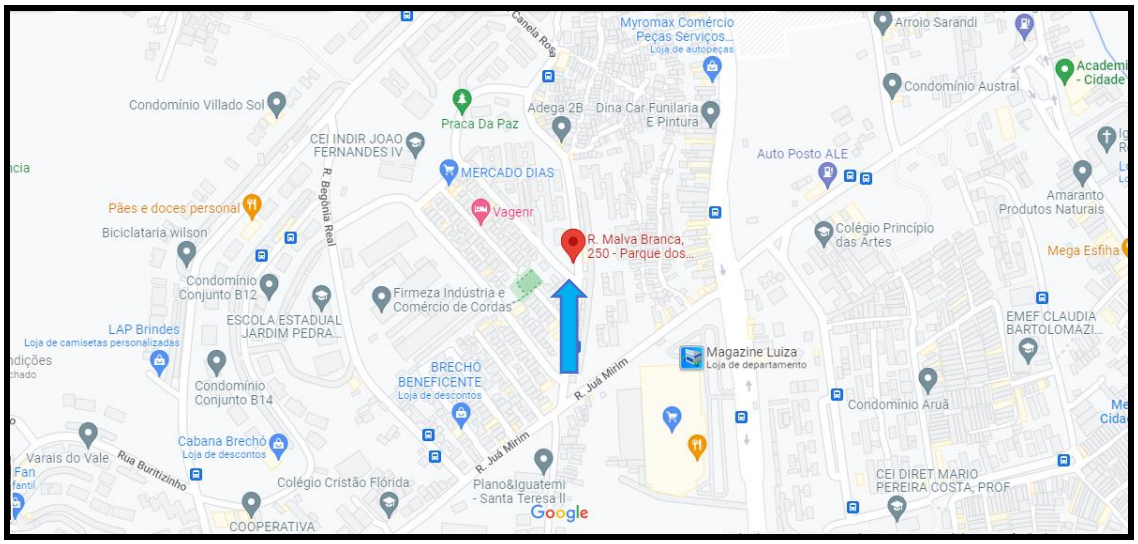
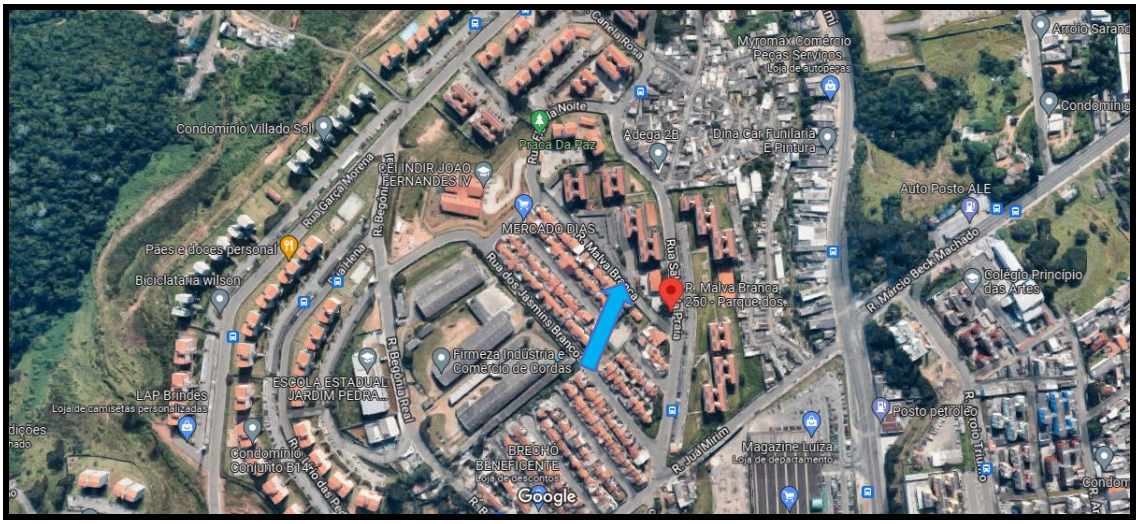


Figura 2: Vista aérea da localização



3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 20/09/2022, e foi acompanhada pela Sra. Celane e seu filho Daniel, mas o Réu, Sr. José Maurileno, não atendeu a porta, impossibilitando a vistoria interna do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

O condomínio é formado por 4 blocos, e cada bloco possui térreo mais 4 pavimentos. O condomínio possui salão de festas e portaria.

Figura 3: Vista aérea do condomínio

3.1 FOTOS DA VISTORIA

3.1.1 FOTOS DA ÁREA EXTERNA DO CONDOMÍNIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Foto 1: CONJUNTO HABITACIONAL SP GUAIANAZES B3 – Rua Malva Branca, n° 250

Foto 2: Vista da portaria do condomínio

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Foto 3: Salão de festas

Foto 4: Vista dos blocos da entrada do condomínio

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Foto 5: Vista do condomínio e das vagas de estacionamento

Foto 6: Vagas de estacionamento do condomínio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

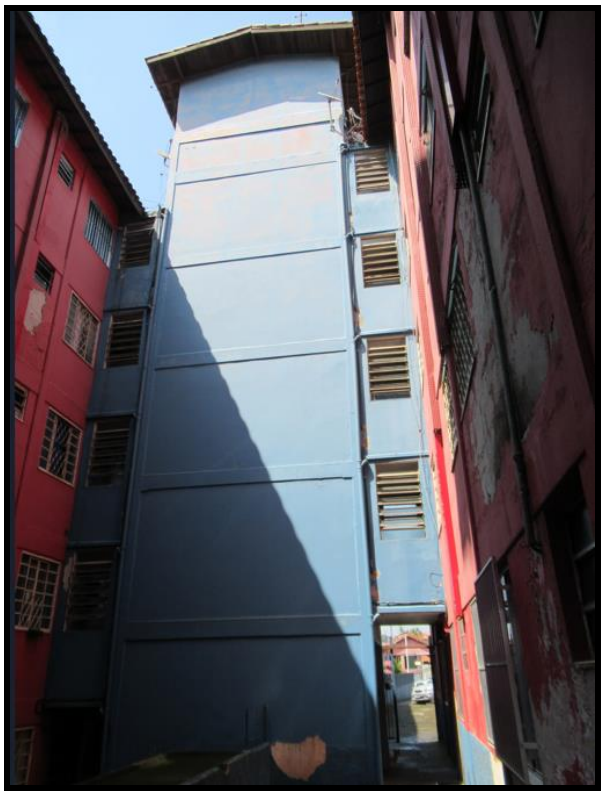


Foto 7: Vista da entrada do Bloco 2

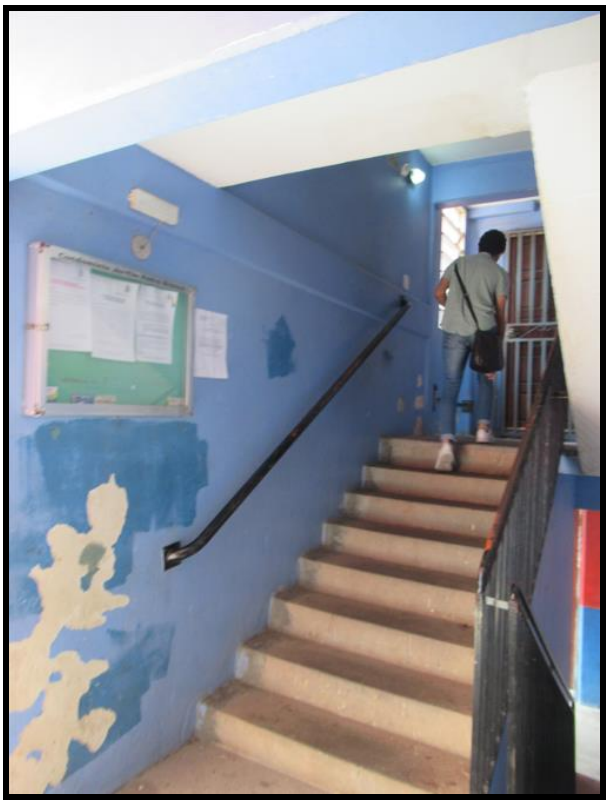


Foto 8: Entrada do bloco 2

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

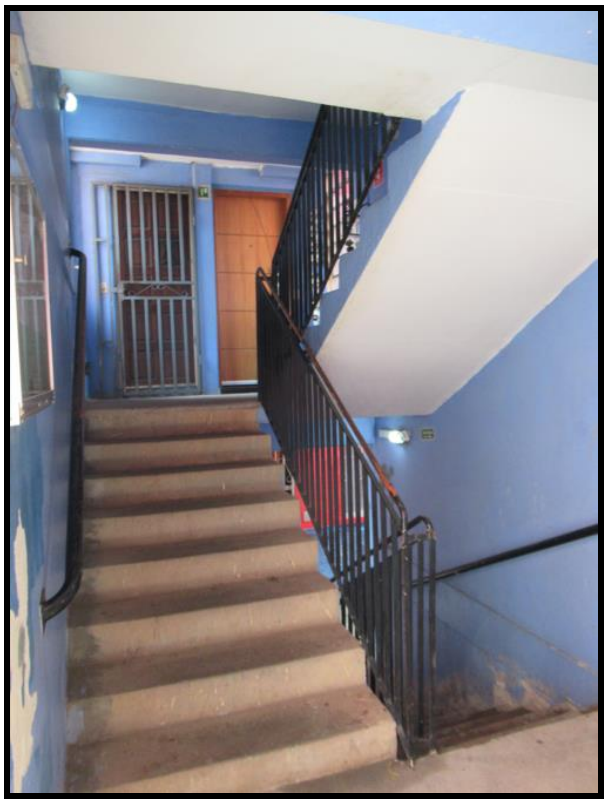


Foto 9: Escada de acesso ao apartamento 14B

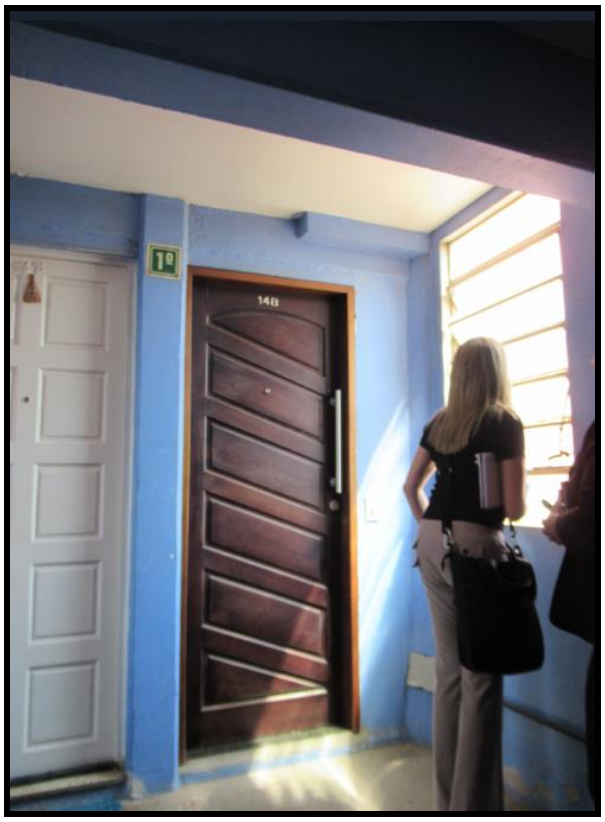


Foto 10: Entrada apartamento 14B Bloco 2

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

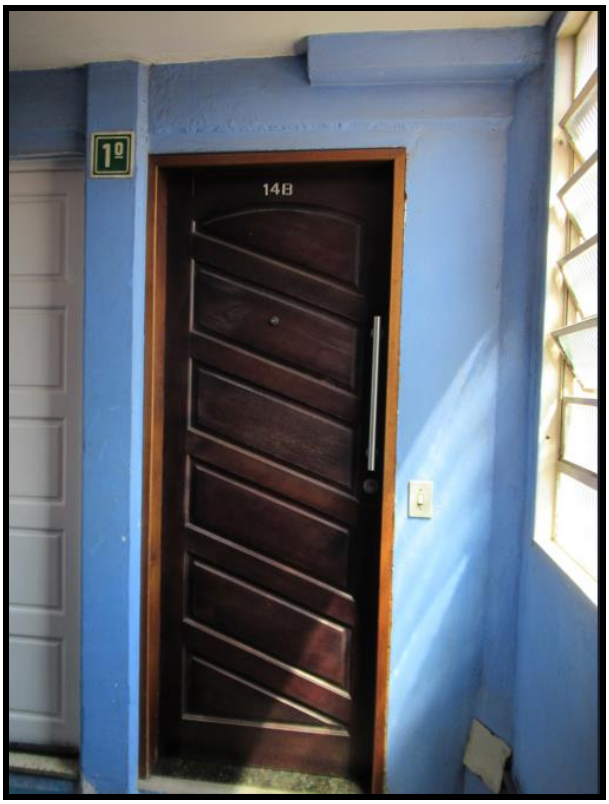


Foto 11: Porta de entrada do apartamento 14B

Foto 12: Vista das janelas da sala, banheiro e cozinha/lavanderia do apartamento 14B

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Foto 13: Vista do bloco 2

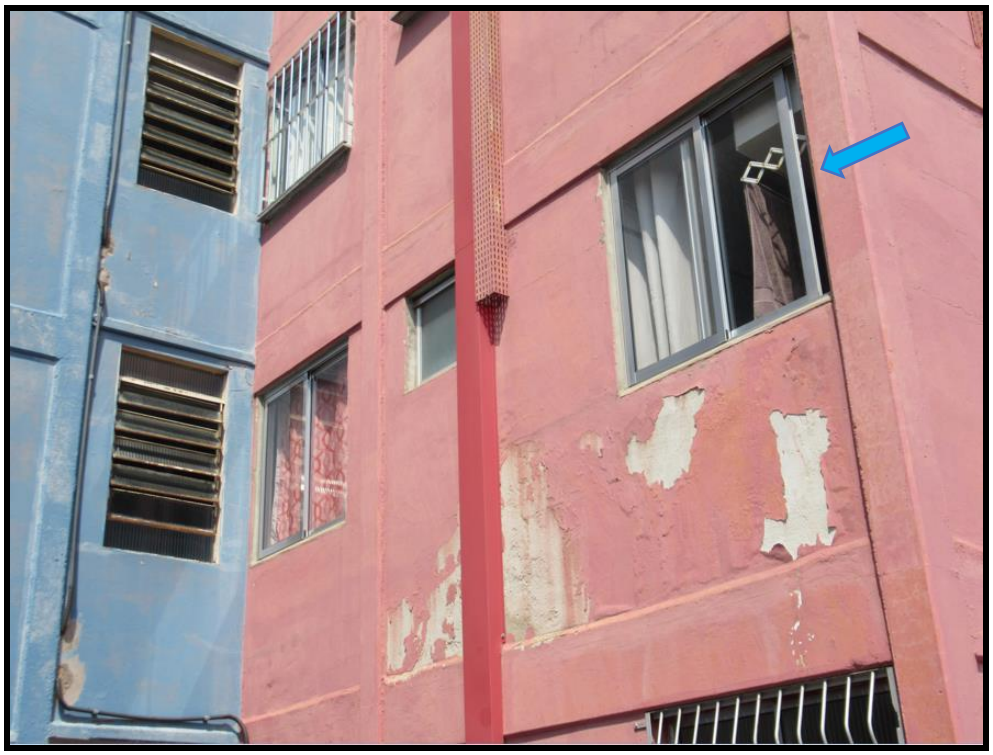


Foto 14: Vista das janelas do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Foto 15: Area de circulação

Foto 16: Vista das janelas dos quartos do apartamento 14B

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Foto 17: Área de estacionamento

Foto 18: Garagem do apartamento 14B

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

3.1.2 FOTOS ENVIADAS PELA AUTORA DATADA DE 2017

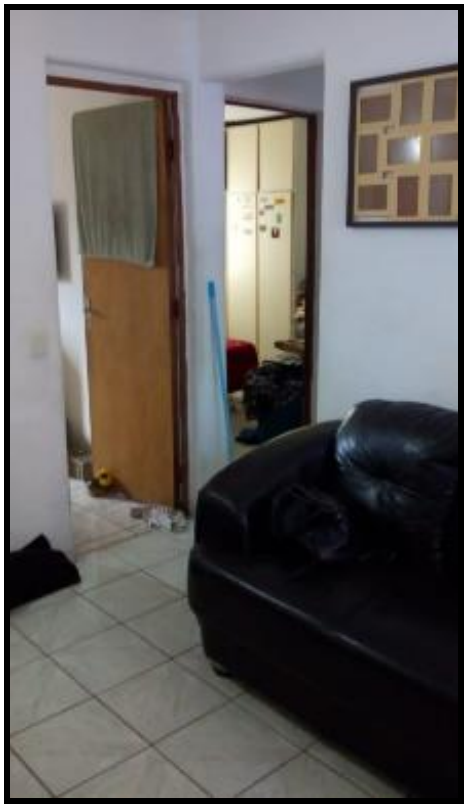


Foto 19: Sala do imóvel

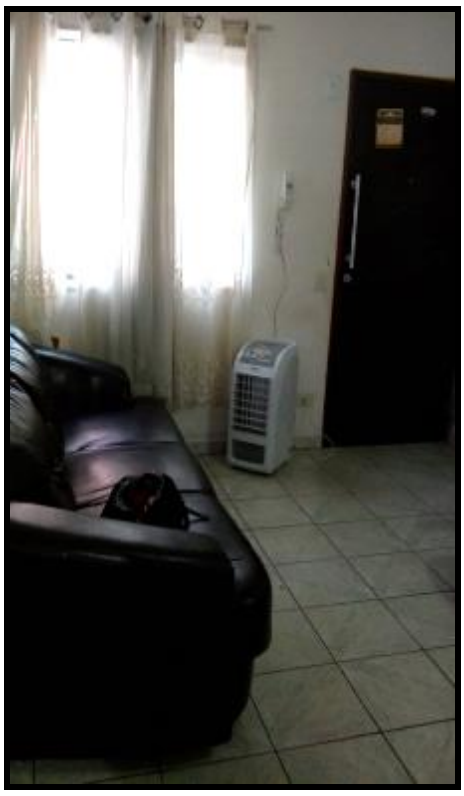


Foto 20: Sala do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

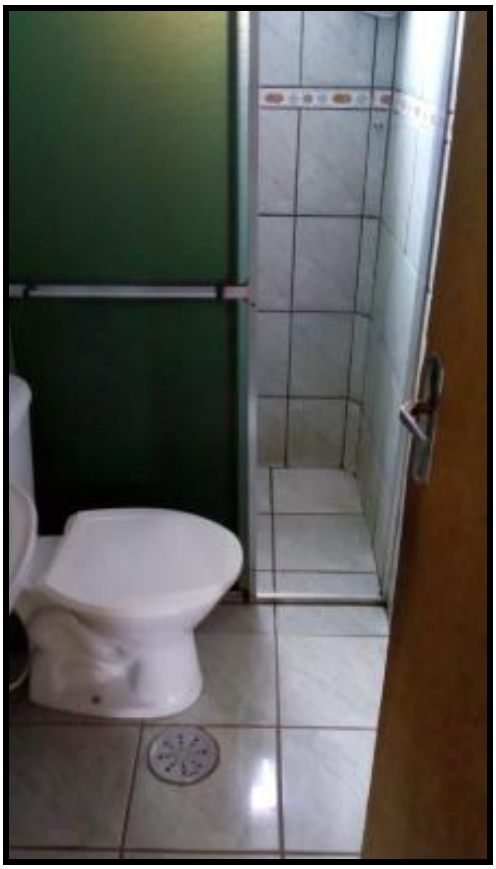


Foto 21: Banheiro

Foto 22: Banheiro

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Foto 23: Cozinha

Foto 24: Cozinha

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Foto 25: Lavanderia

Foto 26: Entrada do quarto 1

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Foto 27: Quarto 1

O imóvel possui idade de 22

anos, estando o estado de conservação da construção classificado necessitando de reparos simples, apesar do imóvel não ter sido vistoriado internamente.

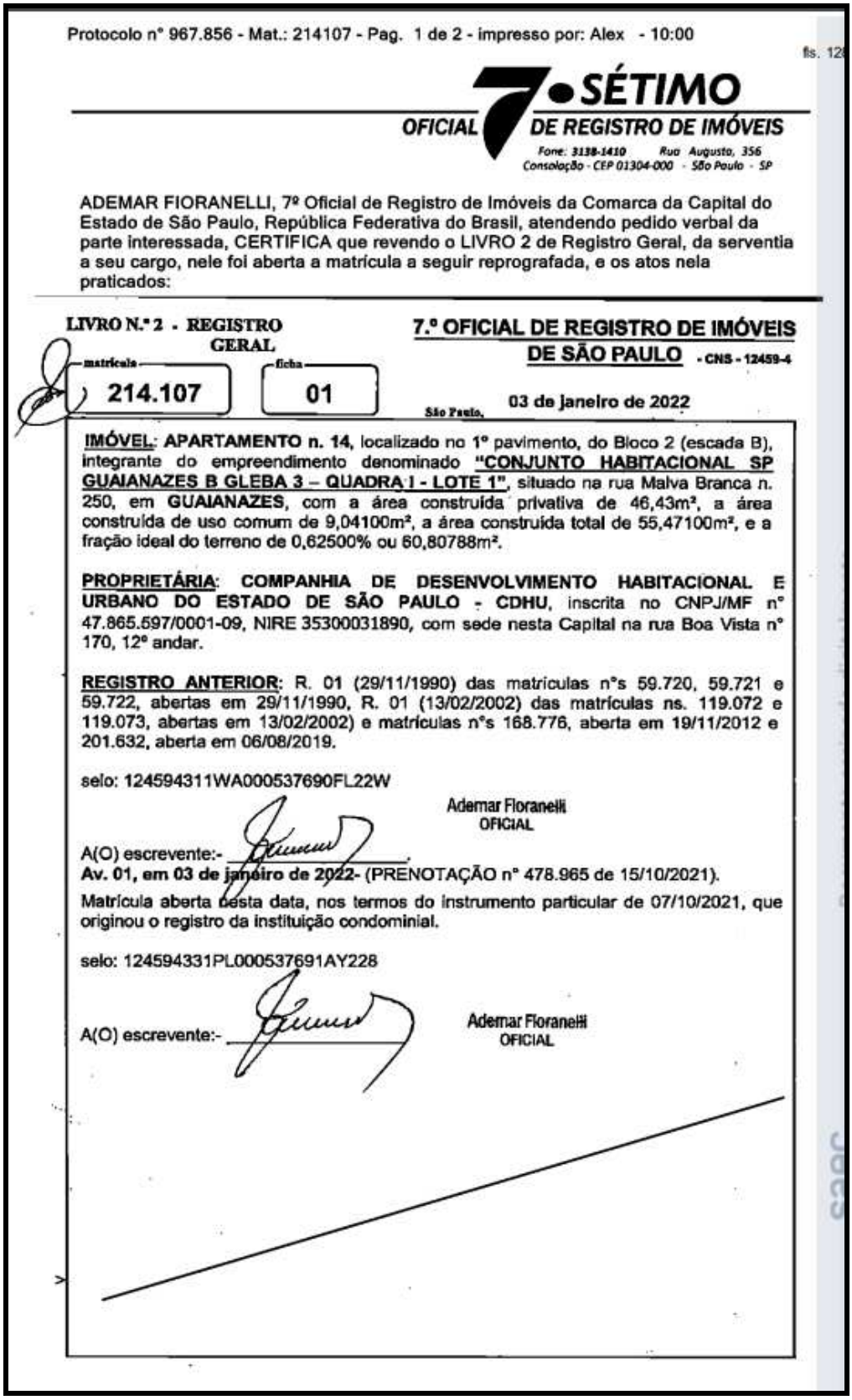
3.2 REGIÃO

Trata-se de uma região residencial/comercial, classe baixa, onde se encontram edifícios e comércios, dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

4. DOCUMENTOS APRESENTADOS

Figura 4: Matrícula nº 214.107 (Fls. 128/129)



Protocolo nº 967.856 - Mat.: 214107 - Pag. 1 de 2 - impresso por: Alex - 10:00

fls. 12

7º SÉTIMO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Fone: 3138-1410 Rua Augusto, 356
Consolação - CEP 01304-000 - São Paulo - SP

ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

matrícula 214.107 | ficha 01

São Paulo, 03 de janeiro de 2022

IMÓVEL: APARTAMENTO n. 14, localizado no 1º pavimento, do Bloco 2 (escada B), integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL SP GUAIANAZES B GLEBA 3 – QUADRA I - LOTE 1", situado na rua Malva Branca n. 250, em GUAIANAZES, com a área construída privativa de 46,43m², a área construída de uso comum de 9,04100m², a área construída total de 55,47100m², e a fração ideal do terreno de 0,62500% ou 60,80788m².

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, inscrita no CNPJ/MF nº 47.865.697/0001-09, NIRE 35300031890, com sede nesta Capital na rua Boa Vista nº 170, 12º andar.

REGISTRO ANTERIOR: R. 01 (29/11/1990) das matrículas nºs 59.720, 59.721 e 59.722, abertas em 29/11/1990, R. 01 (13/02/2002) das matrículas ns. 119.072 e 119.073, abertas em 13/02/2002) e matrículas nºs 168.776, aberta em 19/11/2012 e 201.632, aberta em 06/08/2019.

selo: 124594311WA000537690FL22W

Ademar Fioranelli
OFICIAL

A(O) escrevente:-

Av. 01, em 03 de janeiro de 2022- (PRENOTAÇÃO nº 478.965 de 15/10/2021).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 07/10/2021, que originou o registro da instituição condominial.

selo: 124594331PL000537691AY228

A(O) escrevente:-

Ademar Fioranelli
OFICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

fls. 129

aqui
são.

Protocolo nº 967.856 - Mat.: 214107 - Pag.: 2 de 2 - impresso por: Alex - 10:00

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES, até a data de sua emissão. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá ser assinado com Certificado Digital ICP – Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para a manutenção de sua validade.

O **Distrito de Guaianazes** pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 25/12/1927; ao 3º Cartório de 26/12/1927 até 09/08/1931; ao 7º Cartório de 10/08/1931 até 14/05/1939; ao 9º Cartório de 15/05/1939 até 31/12/1971; ao 7º Cartório de 01/01/1972 até esta data. O **33º Subdistrito do Alto da Mooca** - pertence a este Cartório de 23 de dezembro de 1938 (data em que foi criado), até hoje, sendo que para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º, 9º e 11º Oficiais de Registros de Imóveis da Capital. O **16º Subdistrito da Mooca** - pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 22-12-1912; ao 3º Cartório de 24-12-1912 até 08-12-1925; ao 1º Cartório de 09-12-1925 até 09-08-1931; ao 7º Cartório de 10-08-1931 até 14-05-1939; ao 9º Cartório de 15-05-1939 até 20-11-1942; ao 7º Cartório de 21-11-1942 até esta data.O **10º Subdistrito do Belenzinho** - pertenceu ao 1º Cartório de 27/07/1865 até 22/12/1912; ao 3º Cartório de 24/12/1912 até 09/08/1931, e ao 7º Cartório de 10/08/1931 até esta data. O **6º Subdistrito do Brás** - pertenceu a esta serventia no período de 22 de setembro de 1.934 a 17 de outubro de 1.934, quando passou a integrar a competência registraria do 3º de Registro de Imóveis da Capital. O **26º Subdistrito da Vila Prudente** - (criado através do Decreto de 17/09/1934), quando pertenceu ao 6º Cartório de Registro de Imóveis no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Cartório de Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971, pertenceu ao 11º Cartório de Registro de Imóveis, todos desta Capital, retornando ao 6º Cartório de Registro de Imóveis em 01/01/1972, até a presente data. O **3º Subdistrito da Penha** - criado através do Alvará de 26/03/1876 pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Distrito de São Miguel Paulista** - criado através do Decreto de 16 de maio de 1.891 pertence atualmente, ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **27º Subdistrito do Tatuapé** - pertenceu a este Cartório de 02 de outubro de 1934 (data em que foi criado), até 20 de novembro de 1942, data em que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **46º Subdistrito da Vila Formosa** -Criado através da Lei n.8.050 de 31/12/1963, pertence atualmente ao 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º e 11º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital. O **Município e Comarca de Guarulhos** - criado através da Lei de 24/03/1880, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Distrito de Itaquera** - criado através da Lei de 30 de dezembro de 1.929, pertenceu a este Cartório de 10 de agosto de 1.931, até 14 de maio de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **41º Subdistrito de Cangaíba** - criado através da Lei 8.050 de 31/12/1963 pertence atualmente, ao 17º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que atualmente pertence ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, e de GUARULHOS, que pertenceu anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Município e Comarca de São Caetano do Sul** - criado através da Lei de 04/12/1916, pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 01/03/1932, data que passou a pertencer ao 6º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Distrito de Ermelino Matarazzo** - criado através da Lei de 03 de dezembro de 1.958), pertence atualmente ao 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do Distrito de S. Miguel Paulista, que pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1939 a 06 de outubro de 1939, tendo pertencido também ao 3º e 9º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital. O **38º Subcistrito da Vila Matilde** - criado através do Decreto de 16 de outubro de 1.939), pertence atualmente ao 16º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 9º e 12º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital.

Cartório	R$: 38,17
Estado	R$: 10,85
Ipesp	R$: 7,43
Sinoreg	R$: 2,01
Tribunal de Justiça	R$: 2,62
Município	R$: 0,78
MP	R$: 1,83
Total	R$: 63,69

São Paulo, 09 de junho de 2022

Assinado Digitalmente
Alex Luiz de Souza

Recolhidos pela guia: 109/2022

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia, acesse o site https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo: 1245943C3LQ000647133VI22B

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Figura 5: Certidão Conjunta de Débitos e Tributos Mobiliários – Fls. 130

fls.

PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FAZENDA
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Mobiliários

Certidão Número: 0204556 - 2022

CPF/CNPJ Raiz: 47.865.597/
Contribuinte: CIA DE DESENVOLVIMENTO HABITAC E URBANO DO EST DE SP CDHU

Liberação: 04/03/2022
Validade: 31/08/2022

Tributos Abrangidos:
Imposto Sobre Serviços - ISS
Taxa de Fiscalização de Localização Instalação e Funcionamento
Taxa de Fiscalização de Anúncio - TFA
Taxa de Fiscalização de Estabelecimento - TFE
Taxa de Resíduos Sólidos de Serviços de Saúde - TRSS (incidência a partir de Jan/2011)
Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI

Unidades Tributárias:

CCM 8.246.910-5 - Início atv :30/04/1976 (R BOA VISTA, 00170 - CEP: 01014-000)
CCM 8.403.701-6 - Início atv :25/10/1976 (R PEIXOTO GOMIDE, 01038 - CEP: 01409-000 - Cancelado em: 26/10/1982)

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passi que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente aos créditos tributários inscritos e não inscritos na Dívida Ativa abrangidos por esta certidão, até a presente data é: **REGULAR. Certidão positiva com efeitos de negativa emitida nos termos do artigo 151, da lei 5.172 de 25/10/1966.**

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/.
Qualquer rasura invalidará este documento.

SITUAÇÃO REGULAR

Certidão expedida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Instrução Normativa SF/SUREM nº 3, de 6 de abril de 2015, Decreto 50.691, de 29 de junho de 2009, Decreto 51.714, de 13 de agosto de 2010; Portaria SF nº 268, de 11 de outubro de 2019 e Portaria SF nº 182 de 04 de agosto de 2021.

Certidão emitida às 13:02:06 horas do dia 15/06/2022 (hora e data de Brasília).

Código de Autenticidade: 966724E5

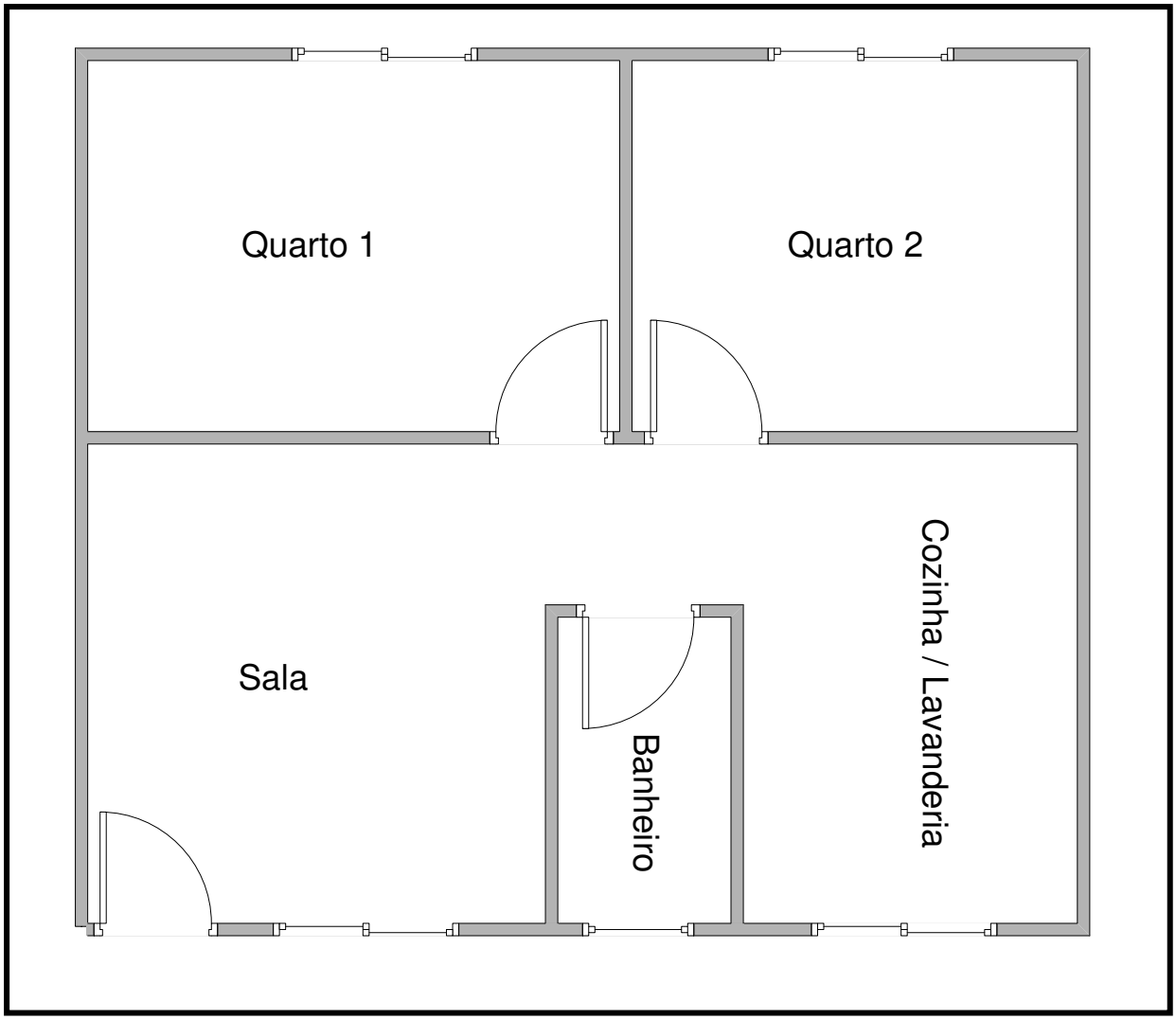
A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda http://www.prefeitura.sp.gov.br/sf

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Figura 6: Croqui ilustrativo do imóvel



SEM ESCALA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

5. AVALIAÇÃO

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras.

Fatores utilizados na homogeneização:

Fo = de acordo com a elasticidade da amostra - 10%

Ce = de acordo com o número de frentes do imóvel

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado

Ic = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado

EC = de acordo com o estado de conservação

5.1 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

Valor do imóvel = V = Au x q

Onde,

Au = área útil em m²

q = valor unitário em R$/m²

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

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{21}{60} = 35\%$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

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%
		1.1.5 – Padrão Fino		50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo		50	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	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%

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desagaste 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 eventua de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmen 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, co 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 13 do Índice de Unidades Padronizadas – Versão 2.019.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

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 x (1- R) = 0,20 + 0,6185 x (1-0,20) = 0,6948

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

5.2 Valor do Imóvel (V)

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

V = Au x q

- **Valor do imóvel**

V = Au x q
V = 46,43 m² x R$1.562,13
V = R$72.529,70(outubro/2022)

O valor encontrado para o imóvel avaliando é **R$72.500,00 (outubro/2022) – Setenta e dois mil e quinhentos reais.**

V = R$72.500,00 (outubro/2022)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 29 (vinte e nove) páginas, todas elas rubricadas nos seus anversos, exceto esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com amostras e cálculos.

São Paulo, 18 de outubro de 2022.

Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

ANEXOS

- Cálculos e amostras
- Dados

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto
1	**Endereço:** Rua Malva Branca, 250 **Fonte:** Proprietário Sr. Cícero Tel.: 99691-1631	
2	**Endereço:** Rua Malva Branca, 250 **Fonte:** Proprietária Sra. Andreia Tel.: 98547-2817	
3	**Endereço:** Rua Flor da Noite, 20 **Fonte:** Martins Imóveis Sra. Beatriz Tel.: 3386-0040	
4	**Endereço:** Rua Sabiá da Praia, 160 **Fonte:** Proprietário Sr. Ricardo Tel.: 98300-4433	
5	**Endereço:** Rua Sabiá da Praia, 160 reformado **Fonte:** Proprietária Sra. Mari Tel.: 94827-3859	

Nº	Dados	Foto
6	**Endereço:** Rua Sabiá da Praia, 160 **Fonte:** Martins Imóveis Sra. Beatriz Tel.: 3386-0040	
7	**Endereço:** Rua Malva Branca, 250 **Fonte:** Veroneze Oliveira Sr. Josemar Tel.: 93801-8325	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

DADOS DOS ELEMENTOS

Elemento	Valor (R$)	Tipo	Au (m²)	Idade	Nº Vagas
1	100.000,00	Oferta	53,00	21	1
2	98.000,00	Oferta	53,00	21	1
3	110.000,00	Oferta	56,00	20	1
4	80.000,00	Oferta	44,00	20	1
5	86.000,00	Oferta	44,00	20	1
6	100.000,00	Oferta	53,00	20	1
7	100.000,00	Oferta	53,00	21	1

Elemento	Valor (R$)	qu (R$/m²)	Ic	Ec	%V	K	Fob	Fo
1	100.000,00	1.886,79	2,473	d	35	0,6941	0,7553	0,90
2	98.000,00	1.849,06	2,473	d	35	0,6941	0,7553	0,90
3	110.000,00	1.964,29	2,473	d	33	0,7097	0,7678	0,90
4	80.000,00	1.818,18	2,473	e	33	0,6324	0,7059	0,90
5	86.000,00	1.954,55	2,473	e	33	0,6324	0,7059	0,90
6	100.000,00	1.886,79	2,473	d	33	0,7097	0,7678	0,90
7	100.000,00	1.886,79	2,473	d	35	0,6941	0,7553	0,90

Dados do imóvel avaliando:		
Ic =	2,473	padrão economico
Fob =	0,6948	
idade =	21 anos	
EC =	d	

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

APLICAÇÃO DOS FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO

		Fator Oferta		Fator Padrão Construtivo				Fator Depreciação				Resultado da aplicação dos fatores		
Elemento	**Valor unitário R$/m²**	**Fator Oferta**	**Unitário deduzido do fator oferta**	**Ic**	**Fator Padrão Construtivo**	**Dif (R$) Padrão Construtivo**	**Unitário Homog pela Padrão Construtivo**	**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	1.886,79	0,9	1.698,11	2,473	1,00	0,00	1.698,11	0,755	0,92	-135,98	1.562,13	1.698,11	1.562,13	0,92
2	1.849,06	0,9	1.664,15	2,473	1,00	0,00	1.664,15	0,695	1,00	0,00	1.664,15	1.664,15	1.664,15	1,00
3	1.964,29	0,9	1.767,86	2,473	1,00	0,00	1.767,86	0,816	0,85	-262,14	1.505,72	1.767,86	1.505,72	0,85
4	1.818,18	0,9	1.636,36	2,473	1,00	0,00	1.636,36	0,706	0,98	-25,78	1.610,59	1.636,36	1.610,59	0,98
5	1.954,55	0,9	1.759,09	2,473	1,00	0,00	1.759,09	0,816	0,85	-260,84	1.498,25	1.759,09	1.498,25	0,85
6	1.886,79	0,9	1.698,11	2,473	1,00	0,00	1.698,11	0,768	0,90	-161,37	1.536,74	1.698,11	1.536,74	0,90
7	1.886,79	0,9	1.698,11	2,473	1,00	0,00	1.698,11	0,755	0,92	-135,98	1.562,13	1.698,11	1.562,13	0,92
Média	**1.892,35**		**1.703,11**				**1.703,11**				**1.562,82**	**1.703,11**	**1.562,82**	
Desvio padrão	**52,46**		**47,21**	**I.Avaliando**	**2,473**		**47,21**	**I.Avaliando**	**0,6948**		**58,68**	**47,21**	**58,68**	
Coef. Var.	**2,77%**		**2,77%**				**2,77%**				**3,75%**	**2,77%**	**3,75%**	
Superior (+30%)	2.460,05		2.214,05				2.214,05				2.031,66	Superior (+30%)	**2.031,66**	
Inferior (-30%)	1.324,64		1.192,18				1.192,18				1.093,97	Inferior (-30%)	**1.093,97**	

Cálculo do unitário (médio) =	1.562,82
Intervalo de Confiança de 80% =	34,50
t = (n-1) = 6 1,440	
Desvio Pad. (s)= 58,68	
Fórmula = t x s/(n-1)^0,5	
Avaliação =	**1.562,82**
Intervalo inferior =	**1.528,32**
Intervalo superior =	**1.597,31**
Amplitude =	**4%**

Grau de Precisão III

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Tabela de Probabilidade
Distribuição *t (Student)*

	Coeficiente de Confiança					
Duas caudas	**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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2022 às 12:26 , sob o número WITA22703060025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004850-47.2021.8.26.0007 e código 11D5FEBC.