

■ Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

■ Engenheira Civil

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL
FÓRUM DE GUARULHOS

P202
1995/12

RECEBIDO 01 ABR 2022

Processo nº 0065564-16.2012.8.26.0224

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos na Ação de Cumprimento de Sentença, que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TAPAJÓS em face de ELEAZAR ASSAD, 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

224 FBRU.22.00006578-2 310322 1531 068

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel situado **Apartamento 201, Condomínio Edifício Tapajós, Rua Tapajós, nº 308, Jardim Barbosa, Guarulhos/SP**, conforme determinando nos autos (fls. 420)

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

2. IMÓVEL

O imóvel localizado na **Rua Tapajós, nº 308, Ap. 201, Condomínio Edifício Tapajós**, possui as seguintes características:

Área privativa = 82,47 m²

Área comum = 33,839 m²

Vagas = 1 vaga indeterminada sujeito a manobrista

Área total = 116,309 m²

Fração ideal no terreno = 2,1843%

Contribuinte: 084.10.36.0440.00.000/0432.00.000-3 (área maior)

Matrícula nº 70.880 do 2º CRI de Guarulhos

Figura 1: Localização do Imóvel



Figura 2: Vista Aérea do Imóvel

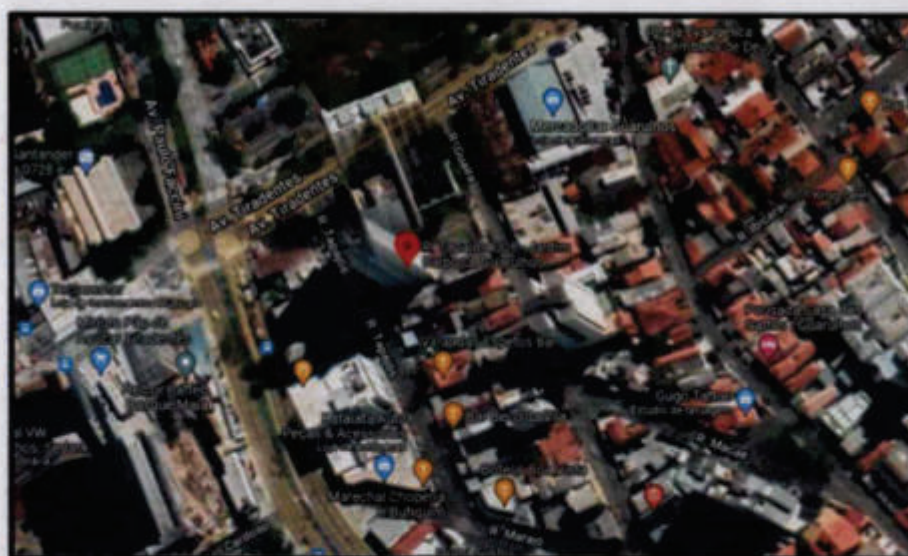


Figura 3: Matrícula nº 70.880 (fls. 410)

CERTIFICA, a pedido verbal do (a, s) interessado (a, s), que revendo o Livro 02 de Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula de teor seguinte:

LIVRO No 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Matrícula: 70.680 Folia: 01 Curitiba, 20 de NOVEMBRO de 1990

IMÓVEL:- Um apartamento sob o nº 201, localizado no 20º andar do "EDIFÍCIO TAPAJÓS", situado à Rua Tapajós, nº 100, na Vila Jardim Barbosa, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, possuindo a área privativa de 82,47m² e área comum de 33,839m²; a área total de 116,309m²; e a fração ideal de 2,1843% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Cabendo a dito apartamento o direito a UMA VAGA INDETERMINADA na garagem coletiva e sujeito à manobrista para carro pequeno e médio porte.

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- NWS 084.10.36.0440.00.000/0432.00.000-3 (em área maior)..-

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUC OMERICIAL E CONSTRUTORA LTDA., anteriormente denominada, CONSTRUC ENGENHARIA E COMERCIO LTDA., com sede nesta cidade, à Rua Marajo, nº 35, inscrita no CGC/MF sob nº 44.629.186/000118.

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 41.155 deste Cartório.

O Esp. Aut. _____ (Luiz A. F. Bassan).

Figura 4: Vista 3D do condomínio



Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil



Foto 1: Condomínio Edifício Tapajós



Foto 2: Rua Tapajós



Foto 3: Rua Tapajós

3. Região

Trata-se de uma região classe média, onde se encontram moradias de padrão médio. A região apresenta característica residencial, dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

4. Vistoria

A vistoria foi agendada para o dia 17/02/2022, e foi acompanhada pelo Sr. Josenildo, zelador do condomínio, Dr. Leandro, patrono do condomínio e pela Sr. Mauro, inquilino do imóvel. A vistoria foi realizada no interior do imóvel e nas áreas comuns do Condomínio Edifício Tapajós.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

O Condomínio possui uma torre, sendo composto por piso térreo, 21 pavimentos tipo e 1 subsolo de garagem. O Pavimento tipo é formado por 2 apartamentos.

O Condomínio Edifício Tapajós não possui áreas comuns.

O apartamento 201 do Condomínio Edifício Tapajós é composto por: Sala de estar e sala de jantar integrados, sacada, cozinha, área de serviço, banheiro de empregados, 2 quarto, um banheiro e 1 suíte.

O imóvel possui idade de 32 anos, padrão construtivo médio e o estado de conservação da construção, classificado como necessitando de reparos simples.



Foto 4: Hall de entrada

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil



Foto 5: Apartamento nº 201

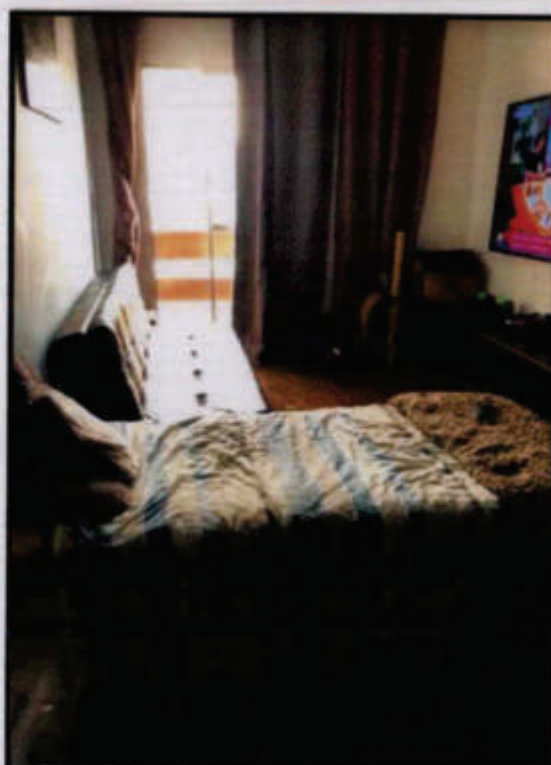


Foto 6: Sala de estar / sala de jantar

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil



Foto 7: Sala de jantar

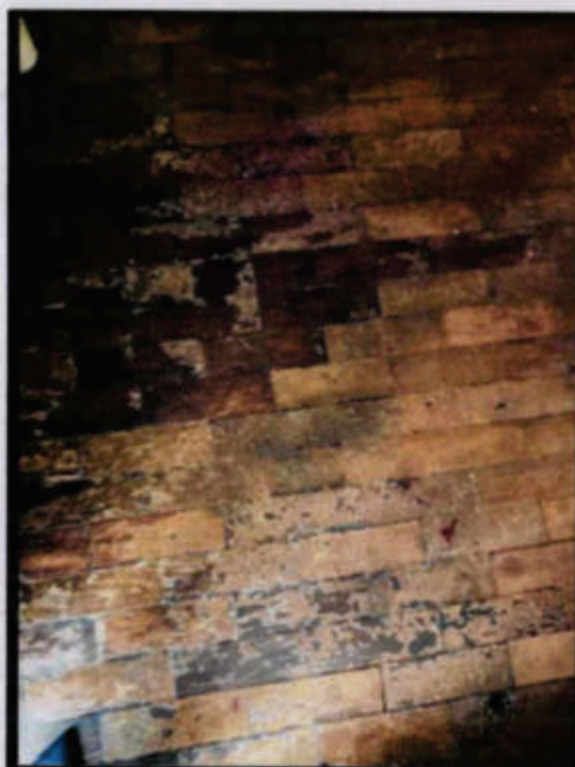


Foto 8: Piso da Sala de estar / sala de jantar necessitando de manutenção

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil



Foto 9: Sacada



Foto 8: Cozinha

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil



Foto 9: Cozinha



Foto 10: Cozinha

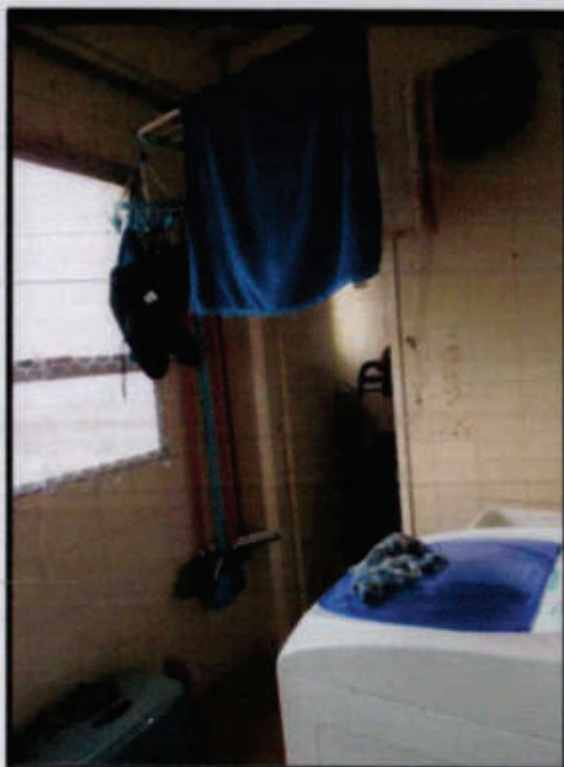
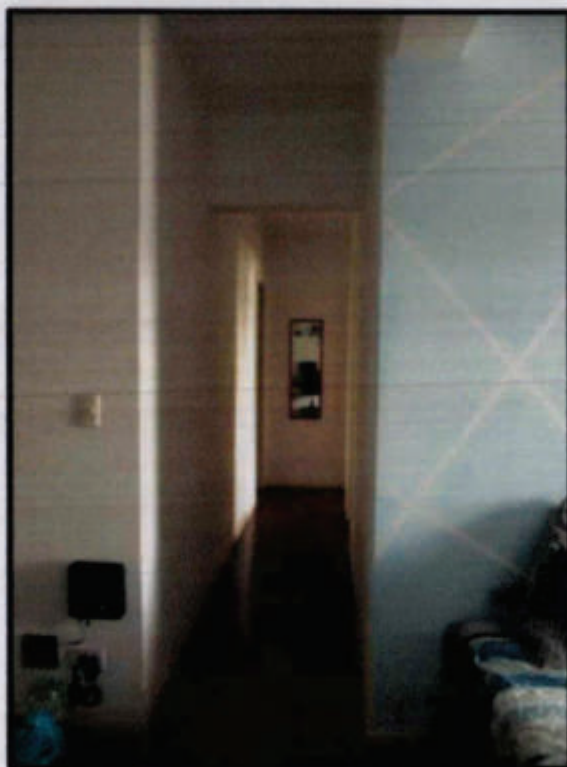


Foto 13: Área de serviço



Foto 11: Banheiro de empregados



49p
A.

Foto 12: Circulação da área íntima



Foto 13: Quarto

A.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

491
[Handwritten signature]



Foto 14: Quarto



Foto 15: Banheiro

[Handwritten mark]

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

492
A



Foto 16: Suite



Foto 17: Suite

A

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil



Foto 18: Banheiro



Foto 19: Banheiro

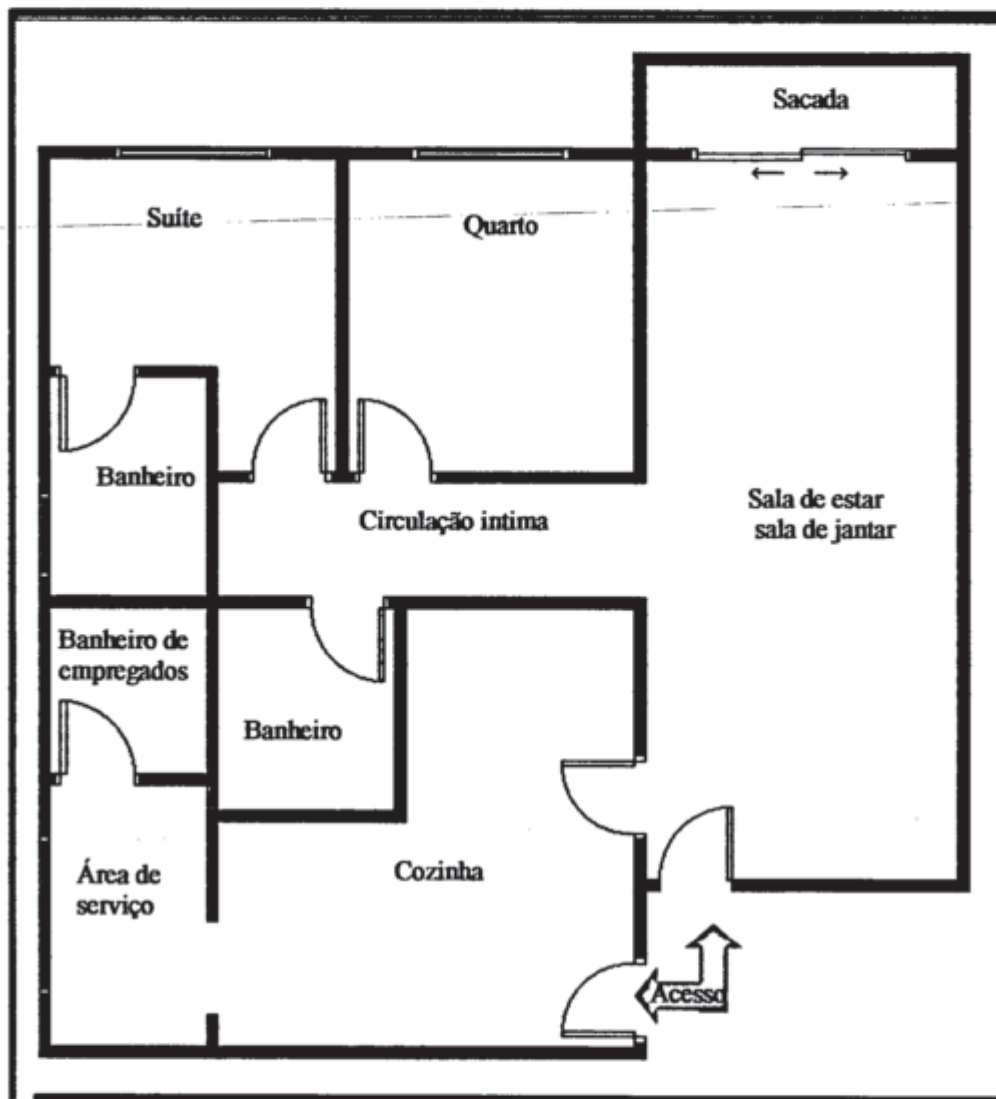
Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

Quadro 1: Acabamentos

Ambiente	Piso	Parede
Sala de estar/sala de jantar	Taco de madeira	Pintura
Sacada	Cerâmica	Pintura
Cozinha	Cerâmica	Cerâmica
Área de serviço	Cerâmica	Cerâmica
Banheiro de empregados	Cerâmica	Cerâmica
Circulação íntima	Taco de madeira	Pintura
Quarto	Piso vinílico	Pintura
Banheiro	Cerâmica	Cerâmica
Suíte	Piso vinílico	Pintura
Banheiro	Cerâmica	Cerâmica

Figura 5: Planta do imóvel



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

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**



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 = $V = Au \times q \times Fob \times Ic$

Onde,

Au = área útil em m²

q = valor unitário em R\$/m

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – I _R (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

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

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{32}{60} = 53\%$$

V. TABELA DE ÍNDICES

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

499

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de todos os cômodos, se for necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenharia 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	0,2465
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	0,0684
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

$$Fob = 0,20 + 0,4785 \times (1 - 0,20) = 0,5828$$

501
5.2 Valor do Imóvel (V)

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

$$V = Au \times q$$

• Valor Ap. 201


$$V = Au \times q$$

$$V = 82,47 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.153,78/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 260.092,24 \text{ (março/2022)}$$

O valor encontrado para o imóvel avaliando é
R\$260.000,00 (março/2022) – Duzentos e sessenta mil reais.

$$V = \text{R\$ } 260.000,00 \text{ (março/2022)}$$

A


Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**
502**6 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O presente Laudo Técnico consta de 24 (vinte e quatro) páginas, esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com amostras e cálculos.

São Paulo, 31 de março de 2022.

Andrea Soares

Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares