

---

**Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares****Engenheira Civil**

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL  
FÓRUM DE REGIONAL DE SANTO AMARO - SP**



**Processo nº 0180985-51.2006.8.26.0002**

**ANDREA CRISTINA KLÜPPEL MUNHOZ SOARES,**  
Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos que  
da Ação de Execução que LOURDES CRUZ PERES ajuíza em face  
RUTH NUNES DA SILVA, 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**

4

**Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares****Engenheira Civil**

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista da benfeitoria erguida pela ré no imóvel situado à Rua Sons Musicais, nº 249, Parque Terceiro Lago, Parelheiros, **São Paulo/SP**.

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

## 2. IMÓVEL

O imóvel localizado à Rua Sons Musicais, nº 249, Parelheiros, São Paulo, possui as seguintes características:

Área do terreno = 1.008 m<sup>2</sup>

Frente = 12 m

Área construída = 100 m<sup>2</sup> (ano 1996)

- **Matrícula nº 191.846**

Rua 7 Lote 25 Quadra 7

Área do terreno = 504 m<sup>2</sup>

- **Matrícula nº 106.411**

Lote 12 Quadra 7

Área do terreno = 504 m<sup>2</sup>

A



*560*  
*8*

Figura 3: Matrículas nº 191.846 e 106.411

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula  ficha

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 29 de setembro de 1986.

IMÓVEL:- TERRENO situado à Rua G, 2ª Trecho, constante do lote 25 da quadra 7, do Parque do Terceiro Lago, bairro Araguava ou Jacaguava, também conhecido por Campo de Baixo, no 32º Subdistrito-Capela do Socorro, localizado a 69,53m do canto chanfrado de 3,50m formado pelas Ruas G-2ª Trecho e Rua Palestra Itália, medindo 12m de frente, por 42m de frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 504m<sup>2</sup>, confrontando em ambos os lados e fundos com propriedade de José Mello Alves e Outra, e a quadra esta formada pelas Ruas Sociedade Esportiva Palmeiras, Rua G-2ª Trecho, rua Palestra Itália e espaço livre 13 do loteamento. -- Contribuinte:- 263.038.0025-2.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula  ficha

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 16 de outubro de 1981.

IMÓVEL:- TERRENO situado à rua Sociedade Esportiva Palmeiras lote nº 12, da quadra 7, Parque do Terceiro Lago, bairro do Araguava ou Jacaguava, também conhecido por Campo de Baixo, - 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo 12m de frente, por 42m de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 504m<sup>2</sup> confrontando de ambos os lados e fundos com José Mello Alves, distando do lado esquerdo de quem do imóvel olha para a rua a 69,53m do canto chanfrado de 3,50m, existente no alinhamento da rua Sociedade Esportiva Palmeiras e rua Palestra Itália, na quadra formada pela rua Sociedade Esportiva Palmeiras, rua Palestra Itália, rua G e espaço verde do loteamento.

*A*

561  
8

Figura 4: Dados cadastrais do imóvel

**PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015**

Cadastro do Imóvel: 263.038.0039-2

Local do Imóvel:  
R SONS MÚSICAIS, 25  
CEP 04870-133  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R. FRANCISCO XAVIER DA ROCHA, 109  
PARQUE ALVES DE LIMA - SÃO PAULO - CEP 04902-070

Contribuinte(s):  
CPF 171.027.668-15      JOSE FIALHO DE ARAUJO

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	1.008	Testada (m):	24,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.008		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	100	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1996		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	41,00
- da construção:	710,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	40.332,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	58.930,00
Base de cálculo do IPTU:	99.262,00

2.1 Região

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

A

## 2.2 Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 26/06/2015.

Ficou constatado na vistoria que as benfeitorias do imóvel classificam-se como sendo padrão médio. O imóvel possui idade de 20 anos, e seu estado de conservação é classificado como "necessitando de reparos simples".

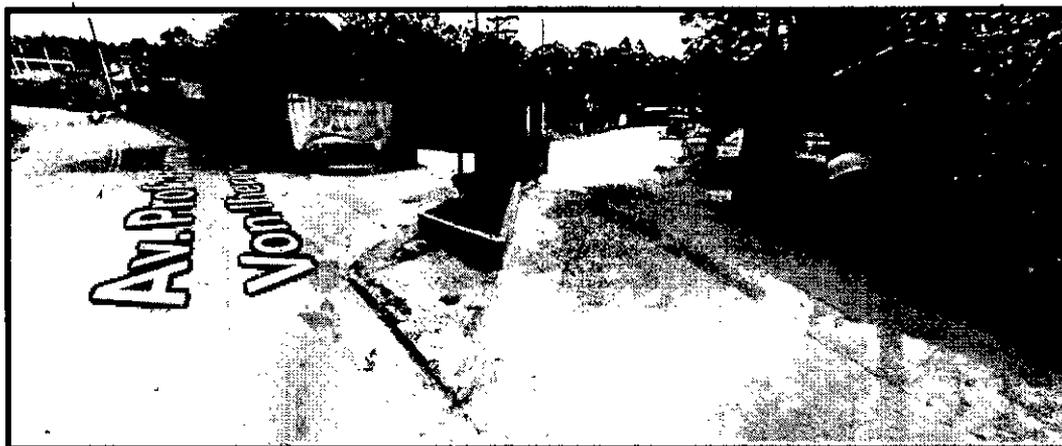


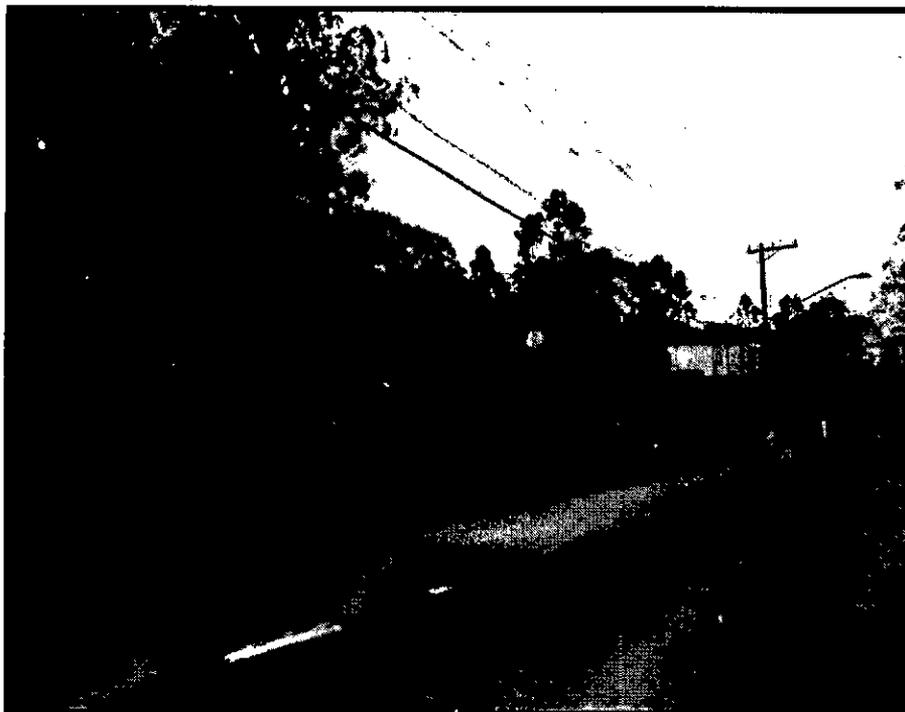
Foto 1: Entrada do Condomínio Terceiro Lago

326

**Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**

**Engenheira Civil**

563



**Foto 2:** Área de lazer do Condomínio Terceiro Lago



A

**Foto 3:** Rua dos Sons Musicais

---

**Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**

**Engenheira Civil**

---

564  
f



**Foto 4:** Rua dos Sons Musicais



**Foto 5:** Imóvel avaliando

A

### 3. AVALIAÇÃO

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

Fatores utilizados na homogeneização:

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

Ca = de acordo com a área do lote

FT = de acordo com a topografia do lote

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

#### 3.1 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 = Vt + Vb

Onde,

Vb = valor das benfeitorias em R\$

Vt = valor do terreno em R\$

Vt = At x (Ft + Fp + FT + q)

Onde,

566  
A

At = área do terreno em m<sup>2</sup>

q = valor unitário em R\$/m<sup>2</sup>

- Fator testada

$$F_t = (F_p/F_r)^{0,2}$$

Onde,

F<sub>t</sub> = fator testada

F<sub>r</sub> = Frente de referência = 10 m

F<sub>p</sub> = frente projetada

- Fator profundidade

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

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

Onde,

F<sub>p</sub> = fator profundidade

P<sub>mi</sub> = profundidade mínima = 25 m

P<sub>e</sub> = profundidade equivalente

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

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

Onde,

F<sub>p</sub> = fator profundidade

A

**Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares****Engenheira Civil**507  


Pma = profundidade máxima = 40 m

Pe = profundidade equivalente

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

Onde,

Vb = valor benfeitoria em reais

A = área construída em m<sup>2</sup>

R8-N = R\$1.232,86/m<sup>2</sup> (Abril/2016)

ABRIL 2016

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO  
R8-N**1.232,86**

(0,01%)

COM DESONERAÇÃO  
R8-N**1.145,84**

(0,01%)

A-

*568*

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

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

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,69			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,892	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

**Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**

**[Engenheira Civil]**

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

569  
8

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{20}{70} = 28\%$$

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "I <sub>r</sub> " - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

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

K é obtido na Tabela da página 16 da Edificação de Valores de Venda - Versão 2.002.

*572*

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



$$Fob = R + k \times (1 - R) = 0,20 + 0,672 \times (1 - 0,20) = 0,738$$

*A*

**Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**

**Engenheira Civil**

*572*  
*[Signature]*

**3.2 Valor do Imóvel**

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

$$V = Vt + Vb$$

• **Valor do Terreno**

$$Vt = At \times q$$

$$Vt = 2 \times 504 \text{ m}^2 \times R\$305,02/\text{m}^2$$

$$Vt = R\$307.460,16 \text{ (Abril/2016)}$$

• **Valor da Benfeitoria**

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

$$Vb = 100 \text{ m}^2 \times 0,738 \times 1,212 \times R\$1.232,86/\text{m}^2$$

$$Vb = R\$110.273,90 \text{ (Abril/2016)}$$

• **Valor do Imóvel**

$$V = Vt + Vb$$

$$V = R\$307.460,16 + R\$110.273,90$$

$$V = R\$417.734,06 \text{ (Abril/2016)}$$

O valor encontrado para o imóvel é **R\$418.000,00 (Abril/2016) - quatrocentos e dezoito mil reais.**

**v = R\$418.000,00 (Abril/2016)**

*A*

---

**Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares****Engenheira Civil**

---

**4. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O presente Laudo Técnico consta de 17 (dezessete) páginas, todas elas rubricadas nos seus aversos, exceto esta última que está datada e assinada. Consta, também, um Anexo.

São Paulo, 4 de Abril de 2016.

  
Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

---

**Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**

**Engenheira Civil**

---

SM  


**ANEXOS**

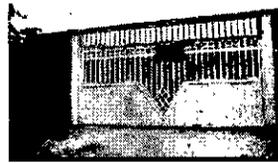
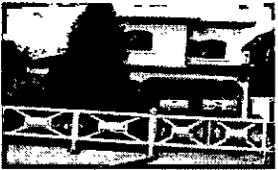
- Dados e cálculos

A

535  
/

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

**TRATAMENTO DE FATORES**

	Elemento	Fonte	Foto
1	Rua Sons Musicais, 39	Abiel Imóveis Tel.: 5666-7700 Sra. Socorro	
2	Rua Sinfonia das Américas X Rua do Terceiro Lago Terreno	Proprietário Tel.: 5979-2024 Sr. Clovis	
3	Rua Sinfonia das Américas frente 28 Terreno	Casa Kennedy Imóveis Tel.: 5666-1989 Sra. Silvia	
4	Rua Sinfonia das Américas , 25	Prohabitar Imóveis Tel.: 5669-7944 Sr. Falcão	
5	Rua Sinfonia das Américas , 10	Proprietária Tel.: 5979-2103 Sra. Silvana	
6	Rua Sinfonia das Américas , 6	Prohabitar Imóveis Tel.: 5669-7944 Sr. Falcão	
7	Rua Sinfonia Coral, 316 Terreno	Prohabitar Imóveis Tel.: 5669-7944 Sr. Falcão	
8	Rua Sinfonia Coral, 292	AB Imóveis Tel.: 5971-1003 Sr. Abdala	

A.

2578  
 Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares  
 Engenheira Civil

## DADOS DOS ELEMENTOS

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Ac (m <sup>2</sup> )	Idade	Valor Ac (R\$)	Ic	EC	%V	K	Fob <sup>1998</sup>	Fo
1	500.000,00	Oferta	134,00	10	194.396,94	1,560	c	14	0,897	0,918	0,90
2	160.000,00	Oferta	-	-	-	-	-	-	-	-	0,90
3	150.000,00	Oferta	-	-	-	-	-	-	-	-	0,90
4	650.000,00	Oferta	300,00	15	368.806,36	1,386	c	21	0,844	0,875	0,90
5	680.000,00	Oferta	320,00	10	473.540,40	1,560	b	14	0,920	0,936	0,90
6	380.000,00	Oferta	80,00	20	88.998,98	1,386	d	29	0,740	0,792	0,90
7	150.000,00	Oferta	-	-	-	-	-	-	-	-	0,90
8	1.500.000,00	Oferta	300,00	15	480.790,61	1,776	b	21	0,863	0,890	0,90

Elemento	Valor At (R\$)	At (m <sup>2</sup> )	qu (R\$/m <sup>2</sup> )	t (m)	p <sub>c</sub> (m)	Ft	Fp	FT	Ce
1	255.603,06	504,00	507,15	12,00	42,00	0,964	1,000	1,000	1,000
2	144.000,00	504,00	285,71	12,00	42,00	0,964	1,000	1,000	1,000
3	135.000,00	504,00	267,86	12,00	42,00	0,964	1,000	1,000	1,000
4	216.193,64	504,00	428,96	12,00	42,00	0,964	1,001	1,000	1,000
5	138.459,60	504,00	274,72	12,00	42,00	0,964	1,000	1,000	1,000
6	253.001,02	504,00	501,99	12,00	42,00	0,964	1,000	1,000	1,000
7	135.000,00	504,00	267,86	12,00	42,00	0,964	1,000	1,000	1,000
8	869.209,39	1500,00	579,47	36,00	41,67	0,871	1,000	1,000	1,000

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

Aplicação Fatores - Homogeneização (Imóvel 1)

Elemento	Valor unitário (R\$/m²)	Fator Oferta		Fator Profundidade				Fator Testada				Fator Topografia			
		Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	Pe	Fator Profund	Dif. (R\$) Profund	Unitário Homog pela Profund	Fp	Fator Testada	Dif (R\$) Testada	Unitário Homog pela Testada	FT elemento	Fator Topografia	Dif (R\$) Topografia	Unitário Homog pela Topografia
1	507,15	0,9	507,15	42,00	0,000	0,00	507,15	12,00	-0,036	-18,16	488,99	1,000	1,00	0,00	507,15
2	285,71	0,9	285,71	42,00	0,000	0,00	285,71	12,00	-0,036	-10,23	275,48	1,000	1,00	0,00	285,71
3	267,86	0,9	267,86	42,00	0,000	0,00	267,86	12,00	-0,036	-9,59	258,27	1,000	1,00	0,00	267,86
4	428,96	0,9	428,96	42,00	0,000	0,00	428,96	12,00	-0,036	-15,36	413,60	1,000	1,00	0,00	428,96
5	274,72	0,9	274,72	42,00	0,000	0,00	274,72	12,00	-0,036	-9,84	264,88	1,000	1,00	0,00	274,72
6	501,99	0,9	501,99	42,00	0,000	0,00	501,99	12,00	-0,036	-17,97	484,01	1,000	1,00	0,00	501,99
7	267,86	0,9	267,86	42,00	0,000	0,00	267,86	12,00	-0,036	-9,59	258,27	1,000	1,00	0,00	267,86
8	579,47	0,9	579,47	41,67	0,000	0,00	579,47	36,00	-0,129	-75,01	504,46	1,000	1,00	0,00	579,47
Média	389,21		389,21				389,21				368,49				389,21
Desvio padrão	129,66		129,66				129,66	Testada	10		114,69	FT aval	1,00		129,66
Coef. Var.	33,31%		33,31%				33,31%	exp fr=	0,2		31,12%				33,31%
				Pma	40										
				Pmin	25										
				exp. prof =	0,5										

Superior (+30%)	505,98	505,98	505,98	479,04	505,98
Inferior (-30%)	272,45	272,45	272,45	257,95	272,45

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares  
Engenheira Civil

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

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares  
Engenheira Civil

Fator Esquina			
Ce elemento	Fator Esquina	Dif (R\$) Esquina	Unitário Homog pela Esquina
1,000	1,00	0,00	488,99
1,000	1,00	0,00	275,40
1,000	1,00	0,00	258,27
1,000	1,00	0,00	413,60
1,000	1,00	0,00	264,00
1,000	1,00	0,00	484,01
1,000	1,00	0,00	258,27
1,000	1,00	0,00	504,46
			368,49
Ce aval	1,00		114,69
			31,12%

479,04  
257,95

Resultado da aplicação dos fatores			
Unitário só com Fator Oferta	Prof + Test + Topog. + Ce média	Prof + Test + Topog. + Ce avaliando	Prof + Test + Topog. avaliando
507,15	488,99	507,15	
285,71	275,48	285,71	285,71
267,86	258,27	267,86	267,86
428,96	413,60	428,96	428,96
274,72	264,88	274,72	274,72
501,99	484,01	501,99	
267,86	258,27	267,86	267,86
579,47	504,46	523,19	
389,21	368,49	382,18	305,02
129,66	114,69	118,95	69,67
33,31%	31,12%	31,12%	22,84%
Superior (+30%) 479,04		496,83	396,53
Inferior (-30%) 257,95		267,53	213,51

coef geral homog. Média Saçada	coef geral homog. Avalia
0,96	1,00
0,96	1,00
0,96	1,00
0,96	1,00
0,96	1,00
0,96	1,00
0,96	1,00
0,96	1,00
0,96	1,00
0,87	0,90

1ª Hipótese: Os elementos 1, 6 e 8 estão fora do intervalo  
 Soma = 3.057,44  
 Média = 382,18  
 Intervalo de 30%  
 Superior = 496,83  
 Inferior = 267,53

2ª Hipótese: todos os elementos estão dentro do intervalo  
 Soma = 1.525,11  
 Média = 305,02  
 Intervalo de 30%  
 Superior = 396,53  
 Inferior = 213,51

Calculo do unitário =	305,02
Intervalo de Confiança de 80% =	53,40
t=(n-1) = 4	1,533
Desv. Pad. (s) =	69,67
Fórmula	$t \times s / (n-1)^{0,5}$
	53,40
Avaliação =	305,02
Intervalo inferior =	358,42
Intervalo superior =	251,62
Amplitude = 30%	Grau de Precisão III

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

SES

Distribuição t

8500-7-0056 (11) Cel.:  
 Email: andrea@tabio@terra.com.br

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


**TJDFT**
**Poder Judiciário da União**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS**
**Processo:** 0188335.37.1999.8.26.0002

**Polo ativo:** Lourdes Cruz Peres

**Polo passivo:** Ruth Nunes da Silva

**Moeda**

Valores em Real (R\$): de 01/07/1994 a 13/01/2025

**Atualização monetária até 12/2024**

 Data final do cálculo: **13/01/2025**

Índices de atualização monetária:

INPC de 04/2016 até 12/2024

**Demonstrativo dos valores principais**

Data	Descrição	Valor	Índices de atualização	Fator da atualização	Valor da atualização	Valor atualizado	% de juros acumulado	Valor dos juros	Total
01/04/2016	Avaliação atualizado do objeto do leilão	R\$ 418.000,00	INPC de 04/2016 até 12/2024	52,71%	R\$ 220.326,96	R\$ 638.326,96	0,00%	R\$ 0,00	R\$ 638.326,96
	Total valores	R\$ 418.000,00			R\$ 220.326,96	R\$ 638.326,96		R\$ 0,00	R\$ 638.326,96 (A)

**Agrupamento dos valores apurados**

<b>Total dos Honorários advocatícios</b>		<b>R\$ 0,00</b>
Montante em favor do(a)s credor(a)(es)		R\$ 638.326,96
<b>Total do cálculo:</b>		<b>638.326,96</b>

# Mendonça de Barros

ADVOGADOS

## PLANILHA - ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA - DÉBITO EXECUTADO

**FORO/COMARCA:** São Paulo/SP  
**VARA/OFÍCIO:** 05ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP  
**PROCESSO Nº:** 0188335-37.1999.8.26.0002  
**EXEQUENTE:** Lourdes Cruz Peres  
**INTERESSADOS:** José Fialho de Araújo e Carlota Maria Felipe de Araújo

**ÍNDICES UTILIZADOS:** Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária de Débitos Judiciais elaborada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Data (1)	Valor Original	Fator Inicial (2)	Fator Final (2)	Valor Atualizado (3)
17/05/1999	R\$ 73.436,28	20,359813	96,237926	R\$ 347.122,80

<b>Juros Simples I:</b>	(de 19/05/1999 até 11/01/2003: 0,5% a.m. = 44 meses)	R\$ 152.734,03
<b>Juros Simples II:</b>	(de 12/01/2003 até 31/10/2024: 1,0% a.m. = 261 meses)	R\$ 905.990,51

<b>Sub-Total (Principal + Juros):</b>	R\$ 1.405.847,34
<b>Honorários de Execução (4):</b>	R\$ 140.584,73

<b>Total Geral:</b>	R\$ 1.546.432,07
---------------------	------------------

<b>Valor Atualizado até:</b>	<b>31/10/2024</b>
------------------------------	-------------------

- (1)** Valor original (em 17/05/1999 - data do ajuizamento da Execução).  
**(2)** Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde 10/1964 até o mês e ano atual.  
**(3)** Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86: ORTN  
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89: OTN  
Abr/86 a Fev/87: OTN "pro-rata"  
Fev/89: 42,72% (conforme STJ, índice de jan/89)  
Mar/89: 10,14% (conforme STJ, índice de fev/89)  
Abr/89 a Mar/91: IPC do IBGE (de mar/89 a fev/91)  
Abr/91 a Jul/94: INPC do IBGE (de mar/91 a jun/94)  
Ago/94 a Jul/95: IPC-r do IBGE (de jul/94 a jun/95)  
Ago/95 em diante: INPC do IBGE (de jul/95 em diante, sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice").

- (4)** Honorários de Execução fixados em 10%, de acordo com a sentença da ação principal.

+55 11 3092-2000

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.461 - Cj. 72/73

Torre Sul - Pinheiros, São Paulo/SP - CEP 01452-002

mbarros.adv.br



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

## Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários

**Certidão Número:** 0001786447-2024  
**Número do Contribuinte:** 263.038.0039-2  
**Nome do Contribuinte:** INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL  
**Local do Imóvel:** R SONS MUSICAIS , 25 , - CEP: 04870-133  
**Cep:** 04870-133  
**Liberação:** 29/10/2024  
**Validade:** 27/04/2025

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo 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 ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é: **REGULAR.**

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.

Certidão expedida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Decreto 50.691, de 29 de junho de 2009, Decreto 51.714, de 13 de agosto de 2010 e Portaria SF nº 4, de 05 de janeiro de 2012; Portaria SF nº 268, de 11 de outubro de 2019 e Portaria SF nº 182, de 04 de agosto de 2021.

Certidão emitida às 15:51:51 horas do dia 13/01/2025 (hora e data de Brasília)

**Código de autenticidade:** FADB75EE

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