

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3ª Vara Cível
do Foro da Comarca de Osasco SP.****Processo digital: nº 0000551-89.2024.8.26.0405****Ação: Cumprimento de sentença – Alienação Judicial**

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e
Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da Ação **Cumprimento de
Sentença - Alienação Judicial**, promovida por **Aurélio Martins do Nascimento**,
contra **Vinicius Martins do Nascimento**, vem, **respeitosamente** à presença de
Vossa Excelência, após diligências e estudos técnicos necessários, apresentar
suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



IBAPE SP nº 664

SUMÁRIO

- I.** RESUMO DE VALOR
- II.** PRELIMINARES
- III.** VISTORIA
- IV.** CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
- V.** CONCLUSÃO
- VI.** ENCERRAMENTO

Anexo:

anexo: **01** pesquisa de elementos comparativos.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**I. RESUMO DE VALOR**

Imóvel localizado na Avenida Novo Osasco, nº 1.152, Lote 3, Quadra 4, Bussocaba, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 3.330 do 1º CRI/Osasco:

Valor Total de Mercado
R\$ 1.132.000,00
(Um milhão cento e trinta e dois mil reais)
Válido para data base "Agosto de 2024"



Foto: Vista geral da fachada do imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da Ação **Cumprimento de Sentença - Alienação Judicial**, promovida por **Aurélio Martins do Nascimento**, contra **Vinicius Martins do Nascimento**, processo nº 0000551-89.2024.8.26.0405, em curso perante esse E. Juízo da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco SP.
- 2.2) O signatário foi honrado com a nomeação para exercer o encargo de auxiliar da justiça (perito) para calcular o valor de mercado do imóvel objeto da ação conforme r. decisão exarada à fl. 153/156 dos autos:

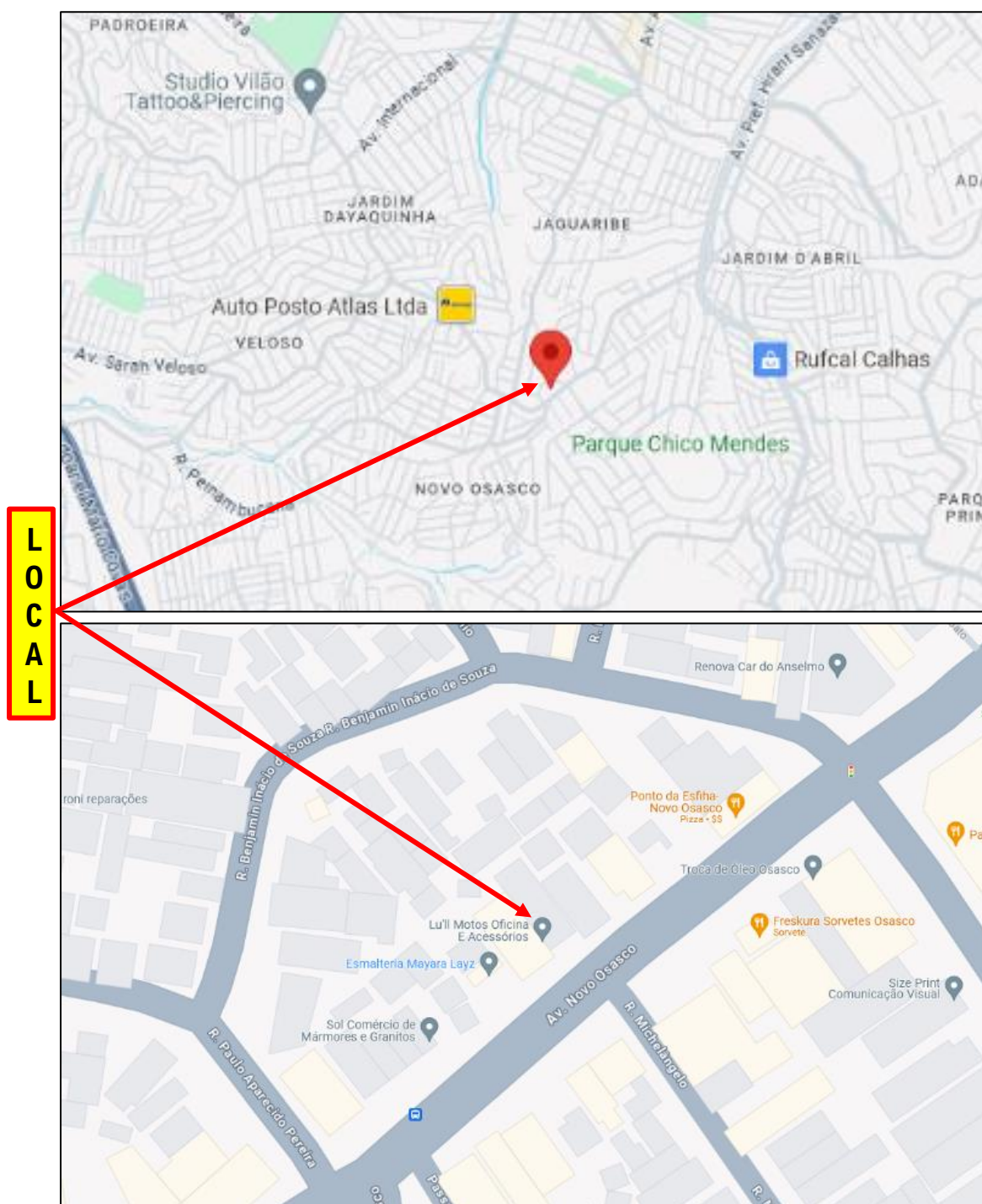
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE OSASCO FORO DE OSASCO 3ª VARA CÍVEL Avenida das Flores, 703, Osasco - CEP 06110-100, Fone: (11) 3682-6790, Osasco-SP - E-mail: Osasco3cv@tjsp.jus.br	<i>4º do CPC de natureza absoluta – Competente o juízo correspondente ao endereço do imóvel – Inteligência da Súmula 110 do E. TJSP – Conflito acolhido - Competência do suscitado (MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista). (TJ-SP - CC: 00280240920218260000 SP 0028024-09.2021.8.26.0000. Relator: Renato Genzani Filho, Data de Julgamento: 16/08/2021, Câmara Especial, Data de Publicação: 16/08/2021).</i> Por fim, e em arremate final, oportuno ressaltar, ainda, que a pretensão da parte executada pela compensação de quinhões encontraria evidentes dificuldades no fato de que, nestes autos, tratou-se de extinção de condomínio de imóvel de PROPRIEDADE das partes. Por sua vez, nas ações que tramitaram junto ao Juízo da 3ª Vara Cível de Taboão da Serra, em consulta àqueles autos, nesta data, verifico que a questão decidida naqueles processos tratou sobre a extinção de condomínio sobre os DIREITOS DE POSSE que as partes possuem sobre os imóveis lá tratados. Superada a questão da conexão, prossigo. Rejeito a alegação de excesso de execução. De fato, o título judicial de fls. 130/132 condenou o executado ao pagamento de <u>metade</u> das custas e despesas processuais. Contudo, o exequente apenas apresentou o valor atualizado das custas à fl. 39, no importe de R\$ 2.538,11. De forma diferente do quanto pretende fazer crer o executado, não ocorreu pedido de condenação ao pagamento da integralidade deste valor. A alínea "a" do pedido de fl. 03 pugna tão somente que o executado pague "sua parte das custas e despesas processuais", o que, até agora, frise-se, <u>não ocorreu</u>. Dessa forma, proceda o executado, no prazo de 5 dias, ao recolhimento de metade do valor apresentado à fl. 39, sob pena de prosseguimento da execução. Observo que o pedido de modificação da porcentagem de partilha das custas às proporções dos quinhões de propriedade das partes sobre o imóvel e sobre a divisão dos honorários periciais, como pretendeu o executado, encontra óbice no título judicial passado em julgado, operando-se quanto aos temas, os efeitos da coisa julgada. Não foi interposto recurso para reforma desta parte da sentença, a qual deverá prevalecer <u>em seus exatos termos</u>. Para avaliação do imóvel, nomeio, desde já, o perito RUI DAS NEVES MARTINS, fixando os seus honorários definitivos em R\$ 2.000,00 (artigo 870, CPC). Processo nº 0000551-89.2024.8.26.0405 - p. 3
--	---

- 2.3) As partes não indicaram assistente técnicos, bem como deixaram de formular rol de quesitos a serem respondidos pelo signatário.

III. VISTORIA

3.1) Localização:

3.1.1) O imóvel objeto da avaliação, localiza-se na **Avenida Novo Osasco, nº 1.152, Lote 3, Quadra 4, Bussocaba, município de Osasco, estado de São Paulo**, conforme destacado nas imagens digitais “Google Maps”:



Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.2) Melhoramentos Públicos:

3.2.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos, tais como:

⇒ Pavimentação asfáltica;
⇒ Iluminação pública;
⇒ Rede de energia elétrica; telefonia; de água;
⇒ Gás subterrâneo;
⇒ Coleta de Lixo;
⇒ TV a cabo;
⇒ Linhas de Transportes coletivos.

3.3) Características da Região:

3.3.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio de âmbito regional, composto por lojas, bares, lanchonetes, restaurantes, escritórios, drogarias, hipermercados, instituições financeiras, agências de veículos, postos de gasolina, entre outros serviços que atendem a região onde se destacam:

⇒ Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒ Ocupação Comercial:	Simples
⇒ Ocupação Residencial:	Econômica a Médio
⇒ Escolas:	Municipais e Particulares
⇒ Serviços Médicos:	Postos de atendimento
⇒ Agências Bancárias:	Principais

3.3.2) Destaca-se que a região possui ocupação urbana regular e irregular de densidade demográfica populacional de baixa a média renda, áreas de riscos e índices de vulnerabilidade social.

3.4) **Classificação de Zoneamento Municipal:**

3.4.1) De acordo com a Lei de Zoneamento, que regula o uso e ocupação do solo do Município de Osasco, o imóvel se encontra inserido na Zona “ZECS/03” Zona de Uso em Eixo Predominantemente Comercial e de Serviço, de Média a Baixa Densidade Demográfica, conforme destacado na reprodução parcial da planta digital e certidão de uso e ocupação do solo:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO									
ZECS/03	R2		10m	250m²	5m	só lado 1,5 de am- bos os la- dos (b)	3m (b)	0,6	2,0
	R3.1 I1.1					1,5 de am- bos os la- dos (a)	3m (a)		
	C1 S1		5m	125m²	5m		3 m		
	C2 S2		10m	250m²		(c)	(c)	0,8	
		E1 E2 E4			A	critério da	PM O		
a) para R3 ver o disposto no artigo 56 da Lei nº 1.485/78. b) para R2.2 ver o disposto na letra “a”, inciso II, artigo 55 da Lei nº 1.485/78. c) Ver artigo 11 e artigo 12 da lei nº 2.070/88. (transcrito como complemento do artigo 86 da Lei nº 1.485/78) Obs.: - Para recuo lateral em lotes de esquina ver o disposto no artigo 13 da Lei nº 2.070/88.									

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO**SECRETARIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE CONTROLE DO USO DO SOLO - DUS**CERTIDÃO DE USO DO SOLO - Nº 005514/2024**

Informamos que o imóvel situado na AVENIDA NOVO OSASCO, 1152 - L 3 Q A - Novo Osasco, cadastrado sob o nº 23243.31.30.0250.00.000.03 e CDC:1862560000, localiza-se em Zona de Uso em Eixo Predominantemente Comercial e de Serviços - ZECS/03, para qual os índices urbanísticos e as categorias de uso permitidas são as seguintes:

CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS PARA ZECS/03**USO CONFORME****R1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR****ÍNDICES URBANÍSTICOS**

Frente	5 m
Área Mínima	125 m ²
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO
Recuo Fundos	3 m
Taxa de Ocupação	0,6
Índice de Aproveitamento	2,0

R2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**ÍNDICES URBANÍSTICOS**

Frente	10 m
Área Mínima	250 m ²
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE AMBOS OS LADOS
Recuo Fundos	3 m (b)
Taxa de Ocupação	0,6
Índice de Aproveitamento	2,0

R3.1 - CONJUNTO RESIDENCIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, A SER IMPLANTADO EM TERRENO COM ÁREA IGUAL OU INFERIOR A 15.000 (QUINZE MIL) METROS QUADRADOS.**ÍNDICES URBANÍSTICOS**

Frente	10 m
Área Mínima	250 m ²
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE AMBOS OS LADOS (a)
Recuo Fundos	3 m (a)
Taxa de Ocupação	0,6
Índice de Aproveitamento	2,0

C1 - COMÉRCIO VAREJISTA DE ÂMBITO LOCAL**ÍNDICES URBANÍSTICOS**

Frente	5 m
Área Mínima	125 m ²
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	(c)
Recuo Fundos	3 m (c)
Taxa de Ocupação	0,8
Índice de Aproveitamento	2,0

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**C2 - COMÉRCIO VAREJISTA DIVERSIFICADO****ÍNDICES URBANÍSTICOS**

Frente	10 m
Área Mínima	250 m ²
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	(c)
Recuo Fundos	3 m (c)
Taxa de Ocupação	0,8
Índice de Aproveitamento	2,0

S1 - SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL**ÍNDICES URBANÍSTICOS**

Frente	5 m
Área Mínima	125 m ²
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	(c)
Recuo Fundos	3 m (c)
Taxa de Ocupação	0,8
Índice de Aproveitamento	2,0

S2 - SERVIÇOS DIVERSIFICADOS:**ÍNDICES URBANÍSTICOS**

Frente	10 m
Área Mínima	250 m ²
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	(c)
Recuo Fundos	3 m (c)
Taxa de Ocupação	0,8
Índice de Aproveitamento	2,0

I1.1 - INDÚSTRIAS NÃO INCÔMODAS - SUBCATEGORIA I.1**ÍNDICES URBANÍSTICOS**

Frente	10 m
Área Mínima	250 m ²
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE AMBOS OS LADOS (a)
Recuo Fundos	3 m (a)
Taxa de Ocupação	0,6
Índice de Aproveitamento	2,0

USO CONTROLE ESPECIAL**E1 - INSTITUIÇÕES DE ÂMBITO LOCAL: ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA DE 250 m², CAPACIDADE DE LOTAÇÃO MÁXIMA DE 100 PESSOAS POR EQUIPAMENTO INSTALADO.****ÍNDICES URBANÍSTICOS**

Frente	10 m
Área Mínima	250 m ²
Recuo Frente	A CRITÉRIO DA PMO
Recuo Lateral	A CRITÉRIO DA PMO

Recuo Fundos	A CRITÉRIO DA PMO
Taxa de Ocupação	0,8
Índice de Aproveitamento	2,0

E2 - INSTITUIÇÕES DIVERSIFICADAS: ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA DE 2.500 m², CAPACIDADE DE LOTAÇÃO MÁXIMA DE 500 PESSOAS POR EQUIPAMENTO INSTALADO.

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente	10 m
Área Mínima	250 m2
Recuo Frente	A CRITÉRIO DA PMO
Recuo Lateral	A CRITÉRIO DA PMO
Recuo Fundos	A CRITÉRIO DA PMO
Taxa de Ocupação	0,8
Índice de Aproveitamento	2,0

E4 - INSTITUIÇÕES ESPECIAIS: QUE SÃO CONSTITUÍDAS PELOS ESPAÇOS, ESTABELECIMENTOS OU INSTITUIÇÕES SUJEITAS A CONTROLE ESPECÍFICO TAIS COMO MONUMENTOS HISTÓRICOS, MANANCIAIS DE ÁGUA, ÁREAS DE VALOR ESTRATÉGICO PARA A SEGURANÇA PÚBLICA E ÁREAS DE VALOR PAISAGÍSTICO ESPECIAL.

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente	10 m
Área Mínima	250 m2
Recuo Frente	A CRITÉRIO DA PMO
Recuo Lateral	A CRITÉRIO DA PMO
Recuo Fundos	A CRITÉRIO DA PMO
Taxa de Ocupação	0,8
Índice de Aproveitamento	2,0

Observações Gerais

- para caso de lotes em esquina, ver dispositivos no quadro 05 (cinco).

a) em R3 - ver dispositivos no artigo 56, Lei 1485/1978;

b) em R2.2 - ver dispositivo no artigo 55, letra a inciso II, Lei 1485/1978;

c) observar parágrafo único da Lei complementar 33/1994.

Osasco Segunda-feira, 12 de Agosto de 2024

Atenção

- Este documento não será válido caso hajam emendas ou rasuras.

Este documento tem validade por 180 dias.

Código de Controle: 48906D76A4B8

3.5.1) Cadastramento Municipal: O imóvel se encontra cadastrado na Prefeitura Municipal de Osasco, na seguinte situação:

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Prefeitura do Município de Osasco

SECRETARIA DE FINANÇAS

EXTRATO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA (*)

IPTU - 2024

VIA
CONTRIBUINTE

DATA DE EMISSÃO
13/08/2024

CDC
1882580000

Nº CONTROLE
163.391

CONTRIBUINTE/COMPROSSARIO
VINICIUS MARTINS DO NASCIMENTO

LOCALIZAÇÃO
AVENIDA NOVO OSASCO, 1152 - Novo Osasco - Osasco - SP - 06056-000

INSCRIÇÃO CADASTRAL
23243.31.30.0250.00.000.03

TIPO LANÇAMENTO
Predial - NORMAL

OBSERVAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			
ÁREA DO TERRENO	220,00	BASE DE CÁLCULO	815,28
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	279,80	ÁREA IDEAL	0,00
TESTADA	8,80	TESTADA IDEAL	0,00
VALOR VENAL DO TERRENO	108.187,22	VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES	222.295,27
VALOR VENAL DO EXCESSO	0,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL	328.482,49
IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	IMPOSTO PREDIAL	3.613,31
IMPOSTO EXCESSO	0,00	ZONA FISCAL	3
VALOR TAXA	819,81	CATEGORIA DO PROPRIETÁRIO	Particular
VALOR TOTAL LANÇADO	4.233,11	VALOR COMPENSADO	0,00

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			
CONSTRUÇÃO	CATEGORIA DE USO	TIPO DE EDIFICAÇÃO	ÁREA EDIFICADA
1	Comercial	Residencial Sobrado	279,80

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO						
DÉBITO	PARCELA	VENCIMENTO	VALOR PARCELA	ACRÉSCIMOS	VALOR ATUALIZADO	SITUAÇÃO
0-Normal0-Normal0	001	15/03/2024	423,32	0,00	0,00	PAGA
	002	15/04/2024	423,31	0,00	0,00	PAGA
	003	15/05/2024	423,31	0,00	0,00	PAGA
	004	17/06/2024	423,31	0,00	0,00	PAGA
	005	15/07/2024	423,31	0,00	0,00	PAGA
	006	15/08/2024	423,31	0,00	423,31	ABERTA
	007	16/09/2024	423,31	0,00	423,31	ABERTA
	008	15/10/2024	423,31	0,00	423,31	ABERTA
	009	18/11/2024	423,31	0,00	423,31	ABERTA
	010	16/12/2024	423,31	0,00	423,31	ABERTA

SALDO TOTAL: 2116,55

DEMONSTRATIVO DOS PAGAMENTOS							
DATA PAGAMENTO	VALOR PAGO	BANCO	AGÊNCIA	DATA PAGAMENTO	VALOR PAGO	BANCO	AGÊNCIA
15/03/2024	409,91	104	0326	15/04/2024	409,90	001	1903
15/05/2024	409,90	001	1903	17/06/2024	409,90	001	1903
15/07/2024	409,90	001	1903				

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.5.2) Terreno “Matrícula”: O imóvel possui área territorial total tabular de 220,00 m² conforme descrição da certidão de matrícula nº 3.330:

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
LIVRO N.º 2 D/7-8-9-0	DATA 26 de agosto de 1.976
MATRÍCULA N.º 3.330	
IMÓVEL: Um terreno situado à Avenida Novo Osasco, antiga Avenida Professor José Munhoz, anterior Avenida Bussocaba, nesta cidade, medindo 8,80m (oito metros e oitenta centímetros) de frente para a referida Avenida Novo Osasco, por 25,00m (vinte e cinco metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando uma área de 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados), confinando, pelo lado direito, de quem da avenida olha para o imóvel com a casa 416 (quatrocentos e dezesseis), pelo lado esquerdo com a casa 420 (quatrocentos e vinte) e pelos fundos com terreno de propriedade de do Espólio de Alfredo José, destanado de maior área compreendendo o lote 22 (vinte e dois) da quadra P, da Chácara Bussocaba, distando 17,60m (dezoisete metros e sessenta centímetros) da divisa com a área pertencente à Cia. Paulista Territorial e Construtora, situado no lado par da referida Avenida Novo Osasco. CADASTRO 64-072-028-008. PROPRIETÁRIO: ESPÓLIO DE ALFREDO JOSÉ, representado pela inventariante OLGA MOLINARI JOSÉ, brasileira, viúva, proprietária, domiciliada e residente na Capital, à rua Correia Dias, 150, REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 10.406 deste Cartório. O Escrevente Habilitado (Jordevino Olímpio de Paula). O Oficial Substituto: (Bel. Yreca Sampaio Trench). R.1/3.330, em 26 de agosto de 1.976. TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE ALFREDO JOSÉ, representado pela inventariante OLGA MOLINARI JOSÉ brasileira, viúva, proprietária, domiciliada e residente na Capital, rua Correia Dias, 150 nos termos do alvará judicial transcrito no título. ADQUIRENTE: JOSÉ MARTINS DO NASCIMENTO, brasileiro, casado em comunhão de bens com CLARICE COMINO DO NASCIMENTO, do comércio, RG.7.880.917, CPF.249.236.308, domiciliado e residente na Capital, à Estrada do Rio Pequeno, nº. 1.099, TÍTULO: Venda e compra. FORMA: Escritura de 24º Cartório de Notas da Capital, lavrada em fls.78 livro 1.853, em 18/5/76. VALOR: Cr\$6.600,00. O Escrevente Habilitado (Jordevino Olímpio de Paula). O Oficial Substituto (Bel. Yreca Sampaio Trench): Oficial Cr\$120,00. Estado Cr\$24,00. Carteira Cr\$18,00. Valor Total Cr\$7.567,00.	
CONTINUA NA FICHA	
EM BRANCO	

3.5.3) Características topográficas: O terreno retro descrito possui formato irregular, topografia abaixo da rua (original), com pavimento e testada ao nível da via pública, apresentando solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo, evidentemente às leis e posturas municipais vigentes do município de Osasco.

3.5.4) Construção: Sobre a área de terreno retro descrito, encontra-se edificado uma construção residencial, adaptada para o uso comercial, com recuo frontal para estacionamento, pavimento térreo e subsolo, assim disposta:

Pavimento	Localização	Dependências
Térreo	Recuo Frontal	03 vagas descoberta
Térreo	Corpo Principal	01 Recepção 4 salas 01 Copa 01 Lavabo 01 Depósito
Subsolo	Corpo Principal	01 Sala reunião/cursos 04 salas 02 Lavabos 01 banheiros
Subsolo	Edícula	01 depósito



Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.5.5) Área construída “IPTU”: O imóvel possui área total construída cadastrada de 279,80 m², conforme área encartada no espelho Dados de Integração - IPTU:

EXERCÍCIO	PROPRIETÁRIO	COMPROMISSÁRIO	ÁREA (m²)	Nº DA CONSTR	TIPO DA EDIFICAÇÃO
2010	VINICIUS MARTINS DO		279,80	1	Residencial Sobrado
2011	VINICIUS MARTINS DO		279,80	1	Residencial Sobrado
2012	VINICIUS MARTINS DO		279,80	1	Residencial Sobrado
2013	VINICIUS MARTINS DO		279,80	1	Residencial Sobrado
2014	VINICIUS MARTINS DO		279,80	1	Residencial Sobrado
2015	VINICIUS MARTINS DO		279,80	1	Residencial Sobrado
2016	VINICIUS MARTINS DO		279,80	1	Residencial Sobrado
2017	VINICIUS MARTINS DO		279,80	1	Residencial Sobrado
2018	VINICIUS MARTINS DO		279,80	1	Residencial Sobrado
2019	VINICIUS MARTINS DO		279,80	1	Residencial Sobrado
2020	VINICIUS MARTINS DO		279,80	1	Residencial Sobrado
2021	VINICIUS MARTINS DO		279,80	1	Residencial Sobrado
2022	VINICIUS MARTINS DO		279,80	1	Residencial Sobrado
2023	VINICIUS MARTINS DO		279,80	1	Residencial Sobrado
2024	VINICIUS MARTINS DO		279,80	1	Residencial Sobrado

3.5.6) Área construída “Projeto”: Não foi disponibilizado nos autos e/ou à perícia, projeto arquitetônico aprovado do imóvel, razão pela qual, para efeitos de avaliação será adotado a área total cadastrada encartada no IPTU e certidão de Ano e Área exercício 2024.

Todavia, cumpre obtemperar, havendo divergências de áreas, o signatário se reserva no direito de proceder a eventuais novos estudos das áreas após apresentação [quem de direito] do projeto aprovado do imóvel ou levantamento cadastral arquitetônico.

3.5.7) Padrão construtivo: A edificação será classificada por similaridade consoante suas características e conjunto das especificações arquitetônicas, distribuição interna, qualidade dos materiais e da execução dos acabamentos conforme padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE SP.

3.5.8) Vistoria interna: Na data da vistoria agendada judicialmente, a perícia foi atendida pela Sra. Tatiane Ferreira Bonfim, proprietária da empresa Instituto Bonfim Lousada que aluga o imóvel, bem como, pelos proprietários Srs. Aurélio Martins do Nascimento e Vinicius Martins do Nascimento, oportunidade que acompanharam os levantamentos técnicos do início ao fim.

3.5.9) Características arquitetônicas: Inobstante tratar-se de edificação antiga, após reforma geral, a sua concepção arquitetônica atual obedece a projeto singular, com preocupação na funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos empregados, assim como, com os detalhes dos acabamentos com equipamentos.

3.5.10) Estado de conservação: A edificação se encontra em bom estado de conservação, devido à reforma geral realizada pela locatária, conforme informações angariadas *in loco*.

3.5.11) Instalações elétricas: Com circuitos independentes e componentes de qualidade dimensionados pontos de usos diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos e especiais, telefone, internet, ar condicionado e equipamentos de segurança.

3.5.12) Instalações hidráulicas: Completas obedecendo à projeto específico, banheiros dotados de peças sanitárias, metais e equipamentos auxiliares de boa qualidade.

3.5.13) Ocupação: O imóvel encontra-se alugado para a empresa Instituto Bonfim Louzada Estética Avançada, há mais de 3 anos.



3.6) Relatório Fotográfico:

3.6.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens obtidas no decorrer da vistoria.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

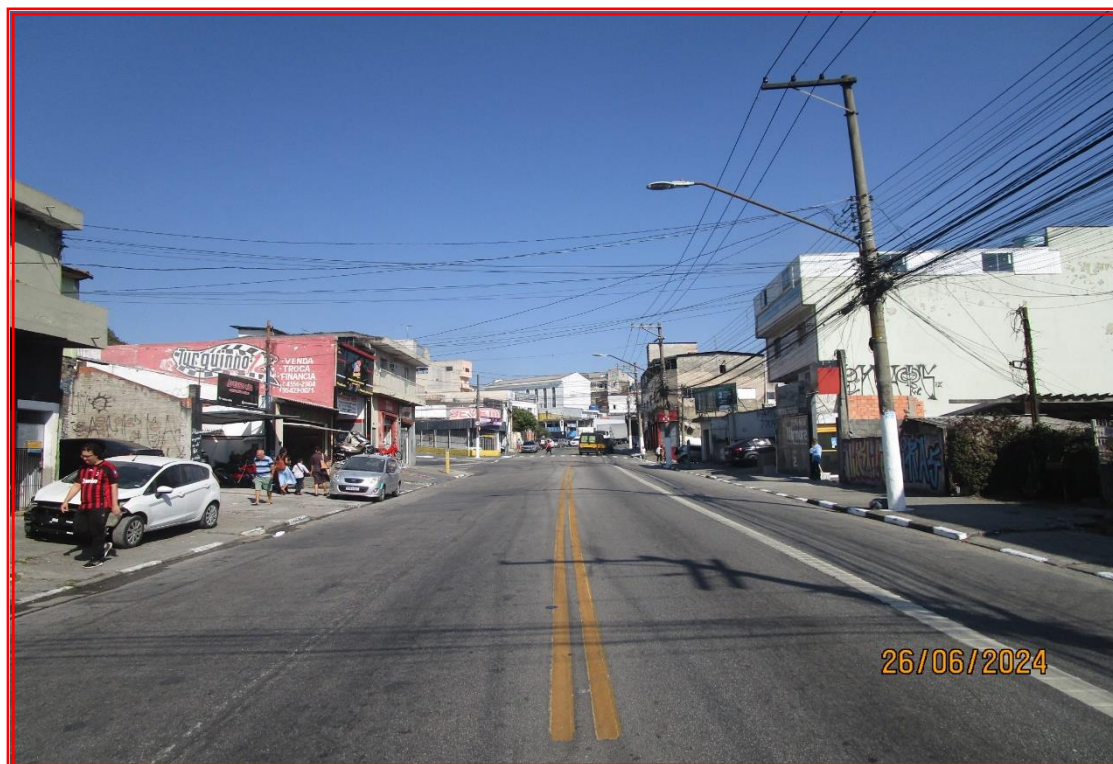


Foto nº 01: Vista parcial da Avenida Novo Osasco, no trecho do imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista parcial da Avenida Novo Osasco, tomada no sentido oposto.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista geral da fachada do imóvel.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

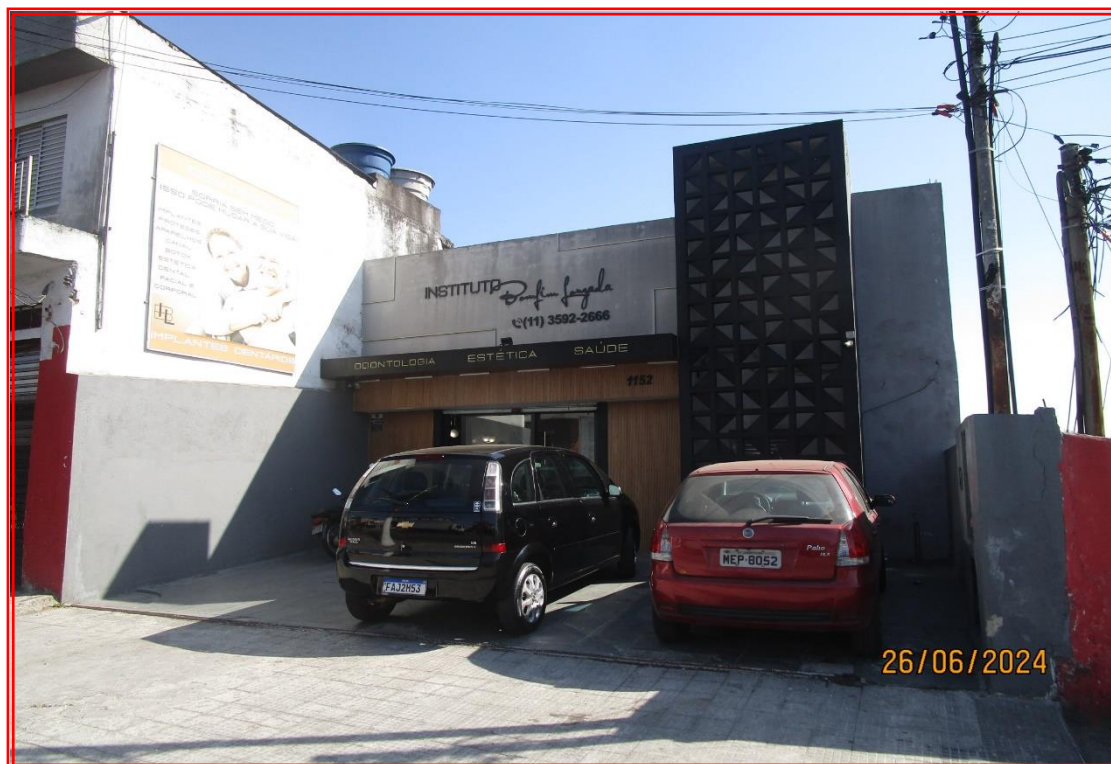


Foto nº 04: Vista geral da fachada do imóvel, tomada de outro ângulo, com detalhe para o recuo frontal destinado a vagas de estacionamento.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

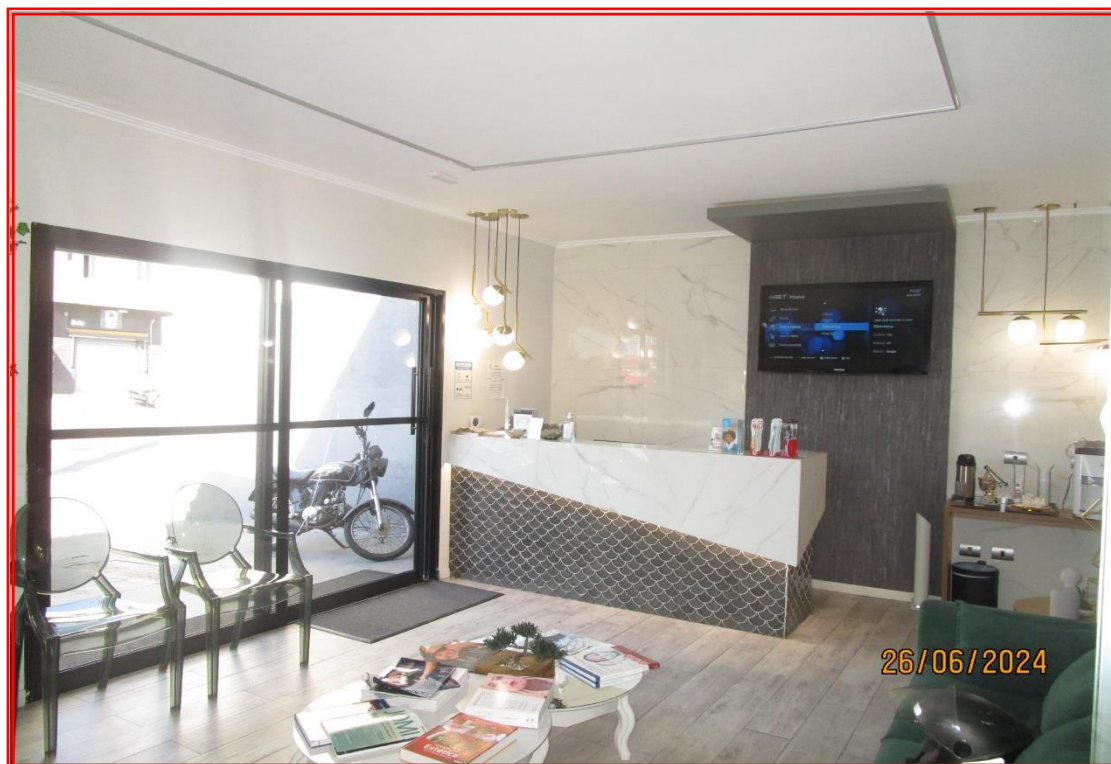


Foto nº 05: Vista parcial da recepção.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

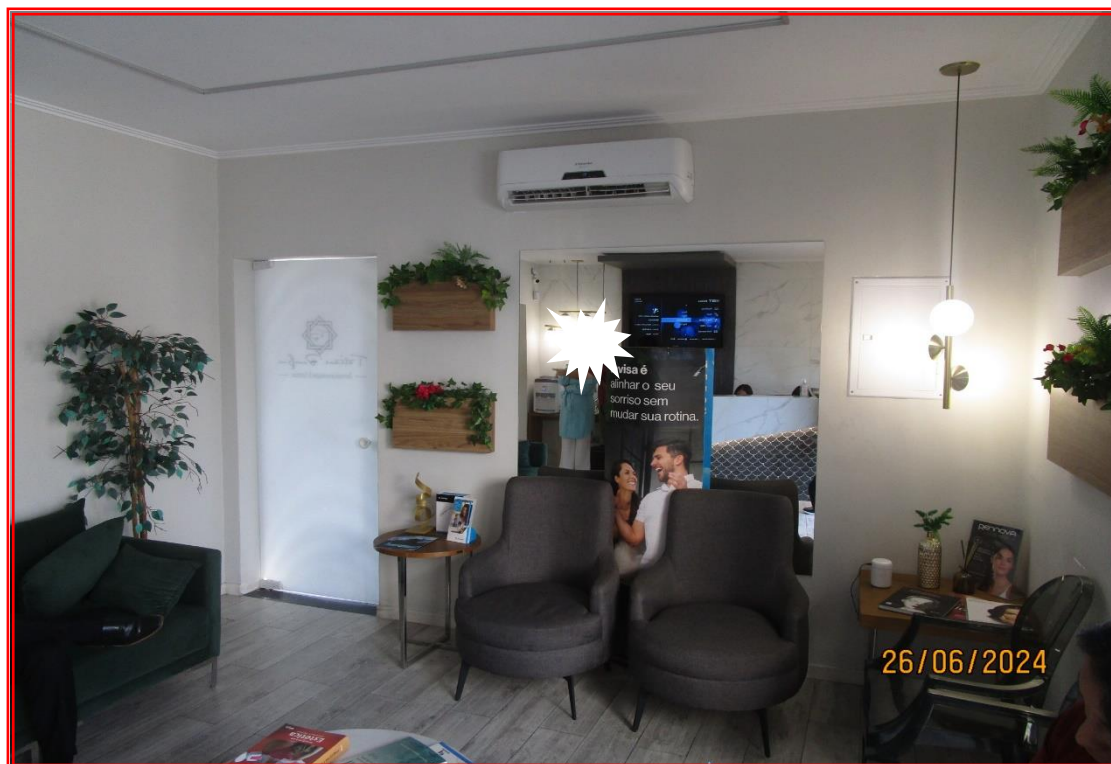


Foto nº 06: Vista parcial da recepção, tomada de outro ângulo.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista parcial do corredor de acesso as salas de atendimento.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

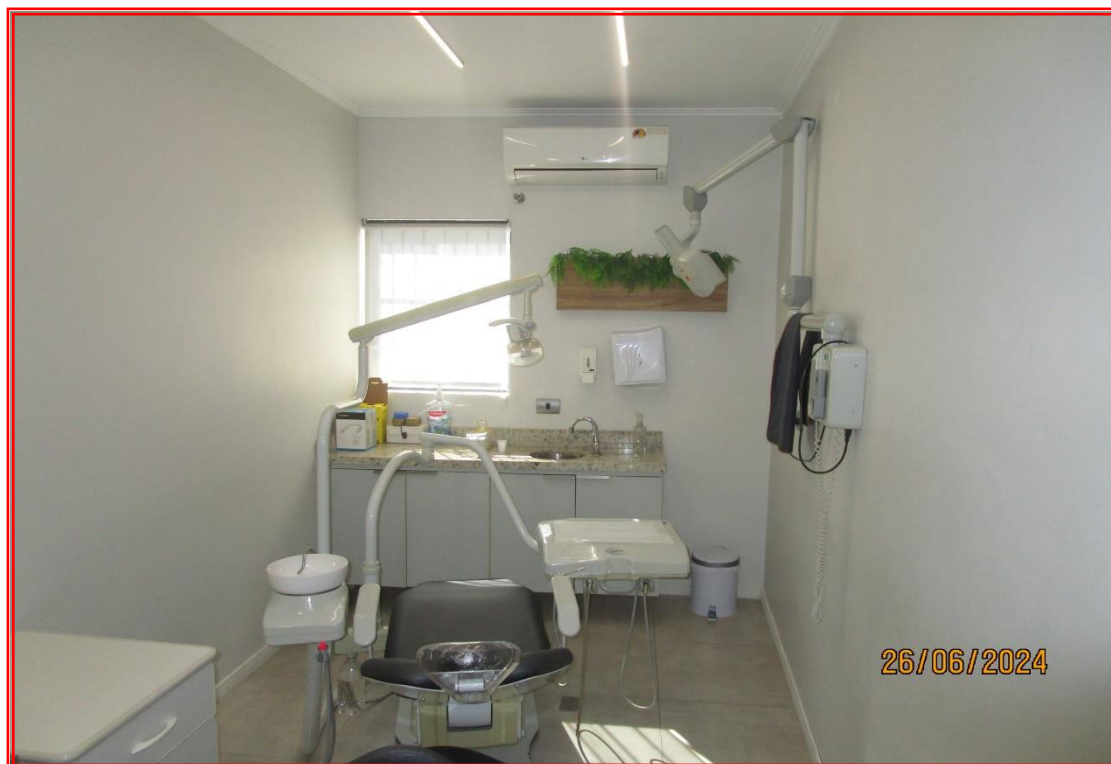


Foto nº 08: Vista parcial da sala de atendimento 01.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 09: Vista parcial da sala de atendimento 02.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

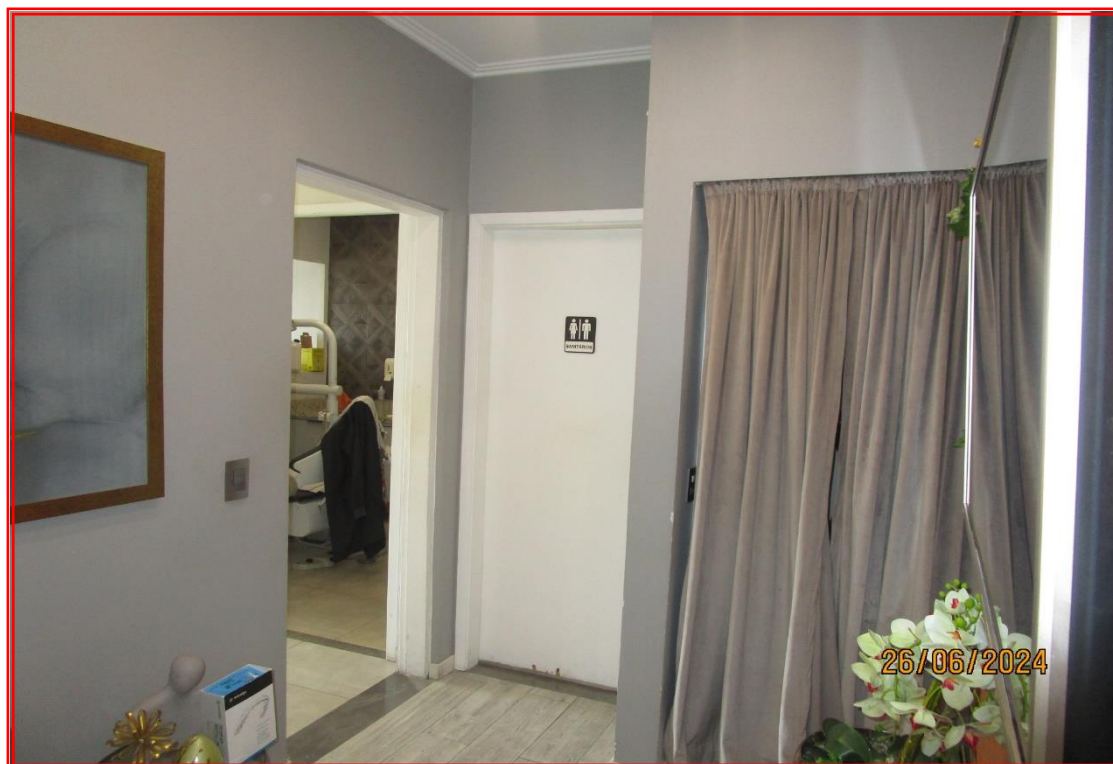


Foto nº 10: Vista parcial do hall de circulação e acesso as demais salas e banheiro.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Vista parcial do banheiro.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

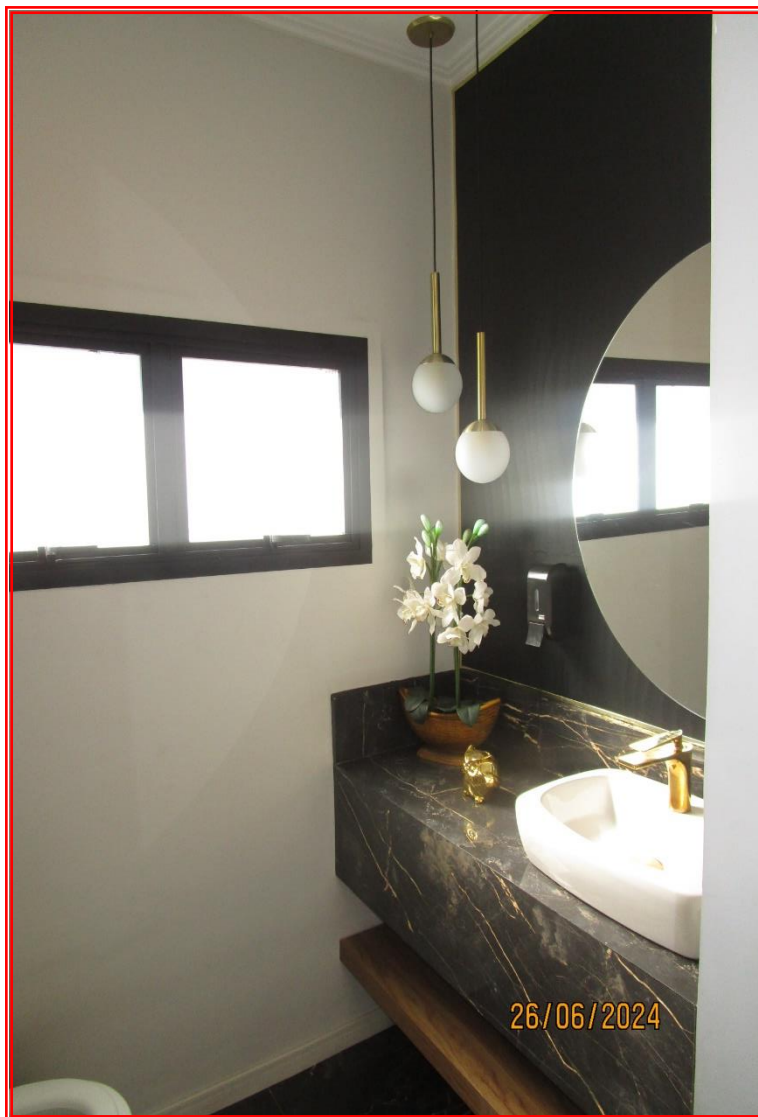


Foto nº 12: Outra vista do banheiro.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

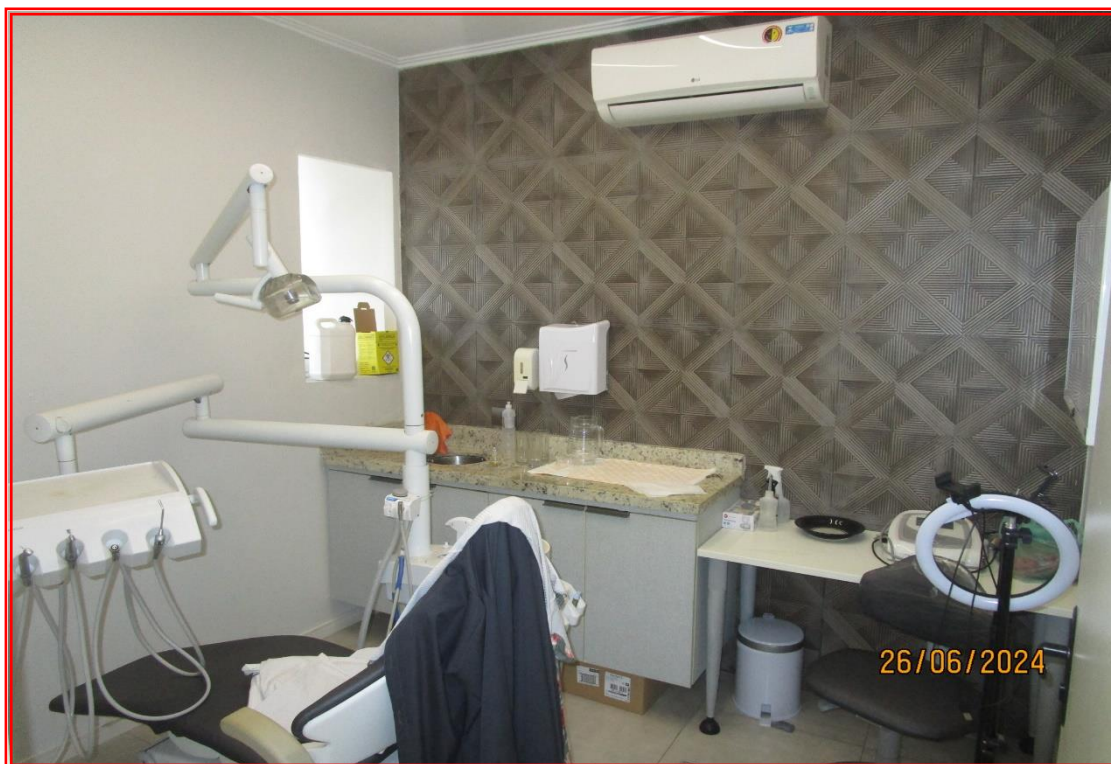


Foto nº 13: Vista parcial da sala de atendimento 03.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 14: Vista parcial da sala de atendimento 04.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 15: Vista parcial da sala (escritório).

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 16: Vista geral da escada externa de acesso ao subsolo.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 17: Vista parcial do hall de entrada da sala de reunião/cursos do subsolo.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

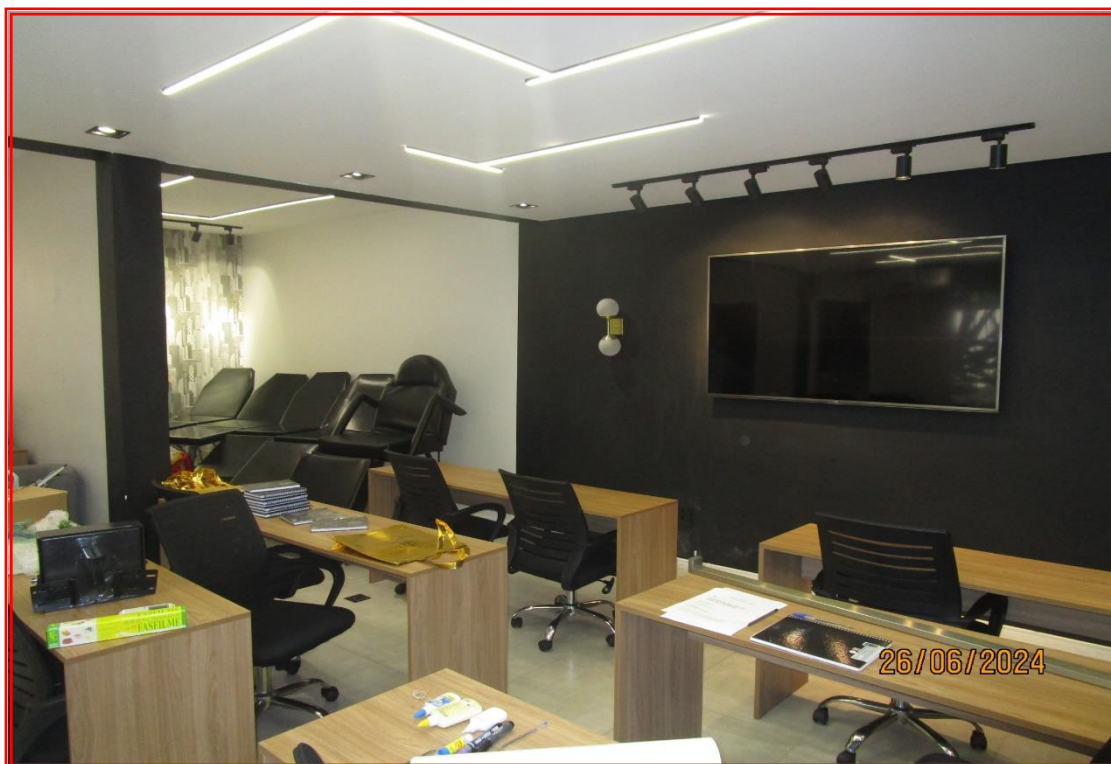


Foto nº 18: Vista parcial da sala de reunião/cursos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 19: Vista parcial da sala de reunião/cursos, tomada de outro ângulo.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

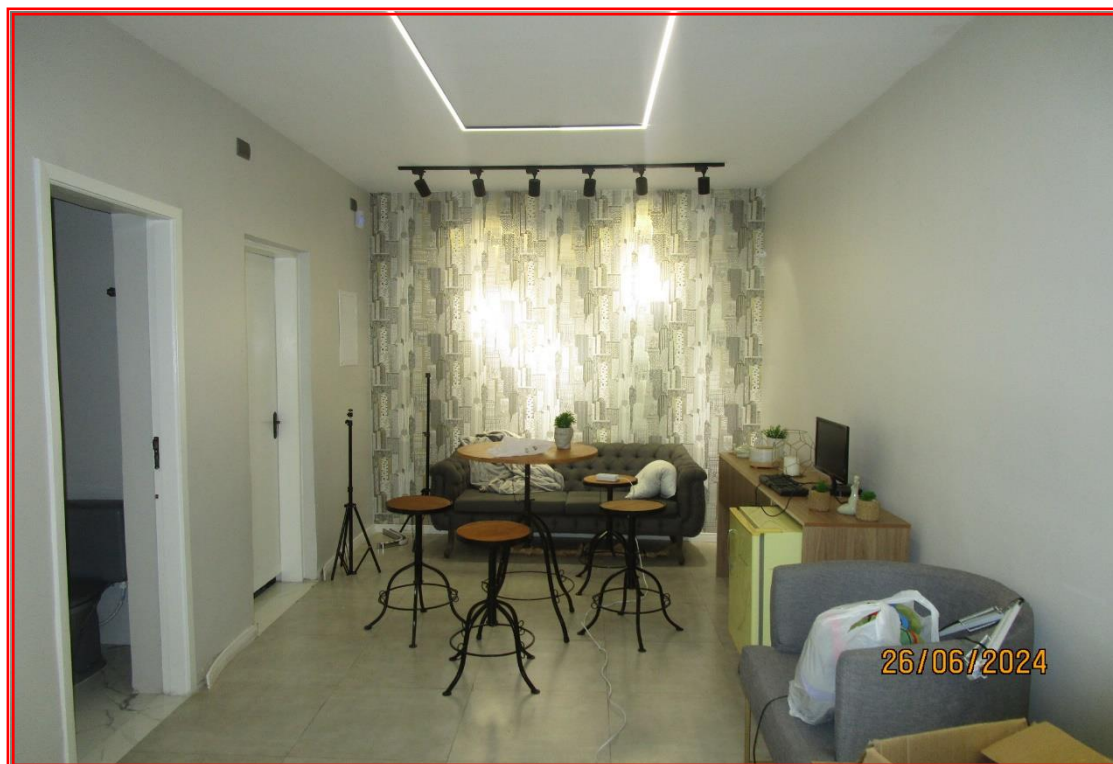


Foto nº 20: Vista parcial da sala de recepção.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 21: Vista parcial do lavabo.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

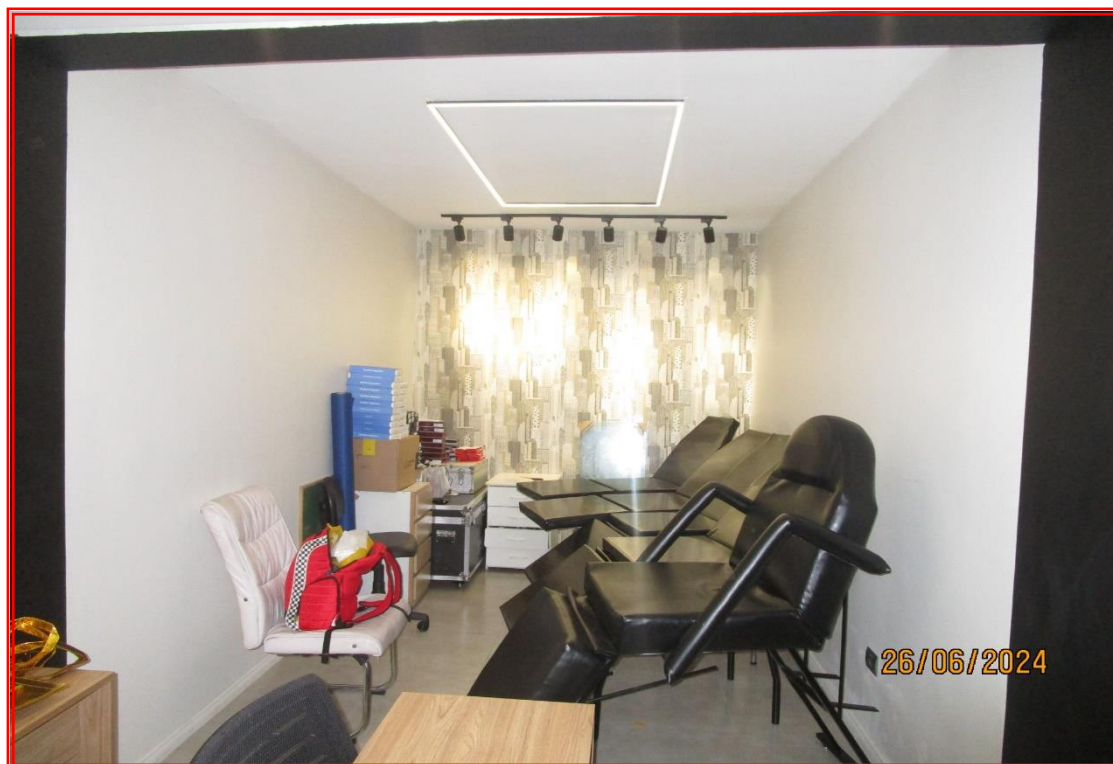


Foto nº 22: Vista parcial da sala de atendimento.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 23: Vista parcial do corredor de circulação e acesso as demais salas e banheiro.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 24: Vista parcial da sala de atendimento 01.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 25: Vista parcial da sala de atendimento 02.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

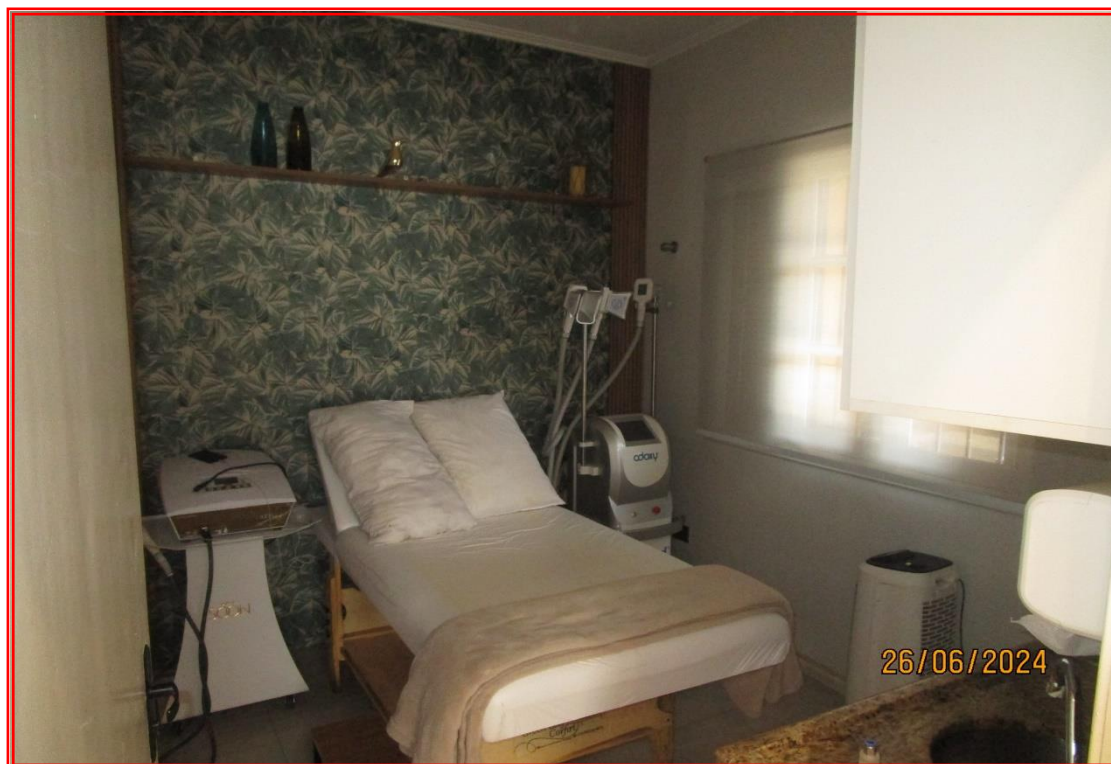


Foto nº 26: Vista parcial da sala d atendimento 03.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

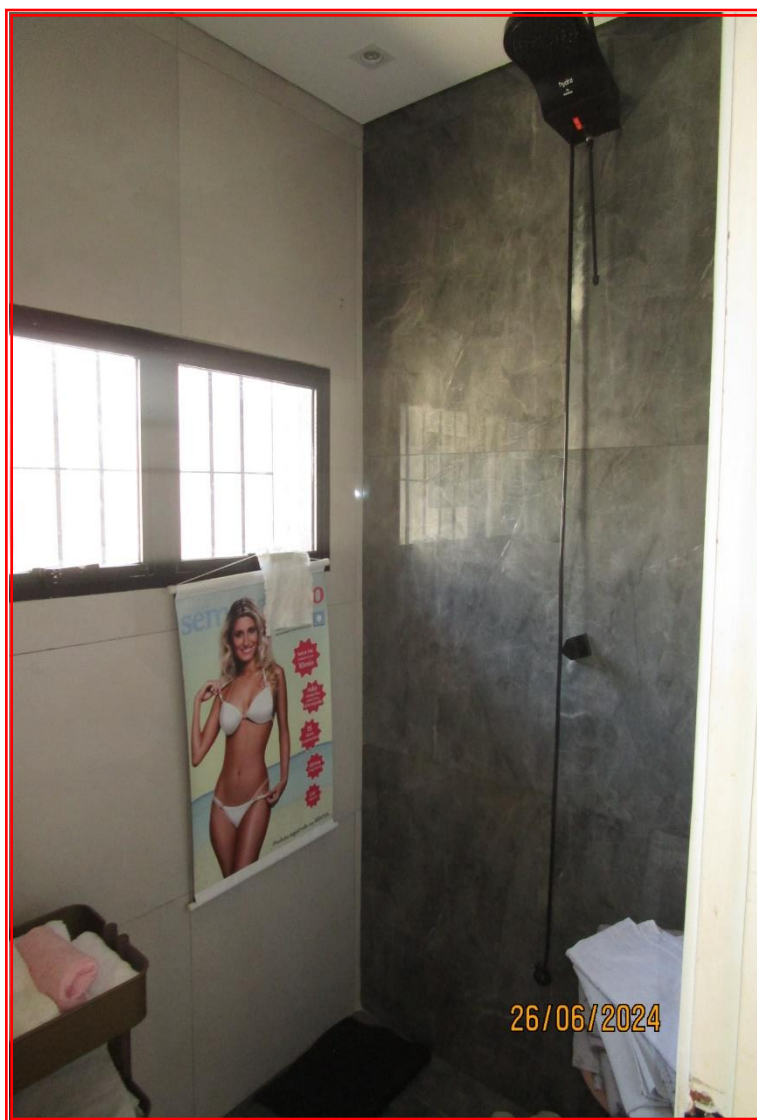


Foto nº 27: Vista parcial do banheiro.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 28: Vista parcial de outro lavabo.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 29: Vista geral do quintal descoberto e edícula.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 30: Vista parcial de outra escada de circulação entre pavimentos.

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Normas Técnicas:

4.1.1) O presente trabalho técnico de engenharia pericial de avaliação, obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas 14653-2, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos e o estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e demais estudos complementares.

4.2) Especificação Técnica:

4.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

4.2.2) A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

4.2.3) Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, quando atender às condições dos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 e 13.4, o que efetivamente se verificou tudo de conformidade com as Normas de Avaliação de Imóveis citadas anteriormente.

4.3) Procedimentos Metodológicos:

4.3.1) As metodologias aplicáveis à avaliação de bens, seus frutos e direitos dependem basicamente:

- ✓ da natureza do bem avaliando;
- ✓ da finalidade da avaliação (explicitada no laudo junto ao valor encontrado);
- ✓ da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado;
- ✓ do prazo para sua execução.

4.3.2) Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, quando atender às condições dos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 e 13.4, o que efetivamente se verificou tudo de conformidade com as Normas de Avaliação de Imóveis citadas anteriormente.

4.4) Metodologia de Cálculo do Valor do Imóvel:

4.4.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da Norma de Avaliação, os métodos clássicos assim se definem:

➤ Método Comparativo de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização.

➤ Método Evolutivo

Identifica o valor de mercado do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, ou seja, valor do terreno e construção.

➤ Método Involutivo (Horizontal e Vertical)

Identifica o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, sendo baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

4.4.2) Posto isso, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia para cálculo do valor de mercado do imóvel será a conjugação dos métodos **“Comparativo Direto”** para cálculo do valor do terreno e **“Evolutivo”** para cálculo do valor do imóvel resultante da somatória dos valores do terreno e construções.

4.4.3) Trata-se de metodologia aplicável utilizando-se para tal o “Tratamento de Dados Fatores ou Homogeneização”, consoante determina as atuais Normas Técnicas vigentes, cujos resultados são comparados com o imóvel avaliando, a fim de parametrizar os dados obtidos.

4.5) Definição e Conceito do Valor da Avaliação:

4.5.1) Definido tecnicamente a metodologia de avaliação, o valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o valor mais provável de mercado do imóvel onde deverão ser considerado todos os fatores valorizantes e desvalorizantes, como bem define a Norma:

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

 Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

3.44 Valor de Mercado

“Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

4.6) Avaliação do Terreno:

4.6.1) O valor do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

4.7) Tratamento Por Fatores:

4.7.1) Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, em termos relativos, desenvolve o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, conforme indicado na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

4.7.2) No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Dados de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo.
- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo a verificação efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

4.8) Pesquisa Amostral Comparativa:

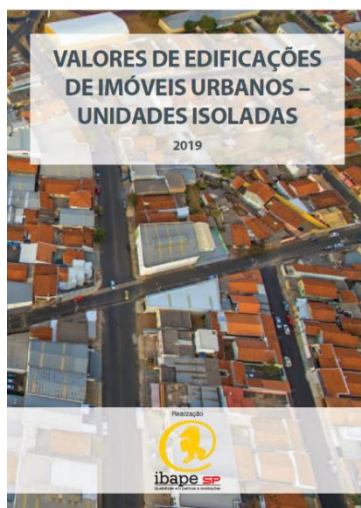
4.8.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel para coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas de imóveis, bem como de forma através de plataformas digitais especializadas.

4.9) Processo de Homogeneização:

4.9.1) Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, utilizando o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por Fatores” ou convencionalmente chamado de “Homogeneização”, os elementos coletados foram introduzidos no consagrado programa “Geoavaliar Pro”, desenvolvido a partir das Normas NBR 14653-2 e do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado com inserção manual dos dados coletados para auxiliar o processo de avaliação.

4.9.2) Através do processo por tratamento de fatores, todos os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados onde se considerou os seguintes parâmetros de fatores de ajustes:

- ✓ **Localização** (índice fiscal de transposição): Serão considerados valores expressos no lançamento cadastral da municipalidade.
- ✓ **Elasticidade de preços:** Será representado pelo fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimava dos dados de oferta -item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- ✓ **Padrão construtivo:** As diferenças de padrão construtivo serão ponderadas pela relação dos seus respectivos padrões, onde será utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.



- ✓ **Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (FOC):**
Para levar em consideração a obsolescência e estado de conservação dos elementos comparativos será aplicado o critério Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e estado de conservação, sendo adotado para depreciação da idade das construções o fator de adequação ao obsolescência e estado real de conservação, utilizando-se a consagrada expressão: $Foc = R + K \times (1-R)$
- ✓ **Fator Área:** Para compensar as diferentes dimensões de áreas [imóvel paradigma com relação aos comparativos de terreno], será utilizado a fórmula contida no Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis:

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}] \quad \text{Sendo:}$$

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

4.9.3) Os elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos imóveis, constam da pesquisa de mercado juntada no corpo do presente trabalho.

4.9.4) Através do processo por tratamento de fatores, todos os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados em consonância com os parâmetros de fatores de ajustes.

4.9.5) Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

4.9.6) Considerando as premissas anteriores, em conformidade com as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, pode-se calcular o valor unitário do terreno por metro quadrado através da metodologia comparativa, com aplicação de fatores de influência na avaliação, sendo o valor unitário devidamente homogeneizado e calculado conforme pesquisa que segue anexa ao laudo **(anexo-01)**.

4.10) Graus de Fundamentação e Precisão:

4.10.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação, sendo o laudo assim enquadrado:

Grau de Fundamentação	II
Grau de Precisão	III

4.11) Cálculo do Valor do Imóvel:

4.11.1) **Cálculo do Valor “Capital-Terreno”:** Dentro dos critérios técnicos de avaliação estabelecidos, conforme cálculos contidos nas planilhas que segue anexo ao laudo (anexo-01) o valor total de mercado do terreno, resultou em:

R\$ 510.711,78

Em números redondos:

Valor Total do “Capital Terreno”
Vt = R\$ 511.000,00
(Quinhentos e onze mil reais)
Válido para a data base “Agosto de 2024”

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II			
FORMAÇÃO DOS VALORES			
MÉDIA SANEADA (R\$):	2.396,80		
TESTADA:	-0,0300	PROFUNDIDADE	0,0000
FRENTES MÚLTIPAS:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	2.321,42000	VALOR TOTAL (R\$):	510.711,78
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO : 2.114,24		INTERVALO MÍNIMO : 2.019,47	
INTERVALO MÁXIMO : 2.679,36		INTERVALO MÁXIMO : 2.623,37	
GRAU DE PRECISÃO			
GRAU DE PRECISÃO: III			

4.11.2) **Cálculo do Valor do “Capital-Construção”:** O valor da construção será determinado com base no estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP “*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo*”.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.11.3) Para o cálculo da depreciação das construções, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação, conforme parâmetros constantes nas tabelas 1 e 2 e quadro A.

4.11.4) Portanto, para a depreciação da idade das construções existentes, será considerado o fator de adequação ao obsoletismo e estado real de conservação = **Foc**, utilizando-se a seguinte expressão: **Foc** = R + K x (1-R)

4.11.5) O valor das construções será determinado através da expressão:

Vc = A x Vuc x Foc **onde:**

Vc = valor da construção;

A = área total construída;

Vuc = valor unitário da construção;

Foc = fator adequação do obsoletismo + estado de conservação.

Cálculo do Valor da Construção													
Construção	CUB (R\$N) (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade real Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsoletismo e Conservação
	R\$N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc
Térreo + Subsolo	2.002,49	2.5 Médio	1,903	279,80	70	20%	42	60,0%	0,520	D	8,09%	0,4779	0,5823
												VC	
												620.922,87	

R\$ 620.922,87

Em números redondos:

Valor Total do “Capital Construção”
Vc = R\$ 621.000,00
(Seiscentos e vinte e um mil reais)
Válido para a data base “Agosto de 2024”

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.12) Valor Total da Avaliação do Imóvel:

4.12.1) Portanto, o valor total da avaliação de mercado do imóvel a ser considerado, resultará da somatória dos capitais (terreno + construção):

$$Vi = Vt + Vc$$

Valor do Terreno (VT).....	R\$ 511.000,00
Valor da Construção (VC).....	R\$ 621.000,00
SOMATÓRIO	R\$ 1.132.000,00

Valor Total de Mercado “Capital Imóvel”
Vi = R\$ 1.132.000,00
(Um milhão cento e trinta e dois mil reais)
Válido para a data base “Agosto de 2024”

V. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, conclui-se o valor total de mercado do imóvel localizado na Avenida Novo Osasco, nº 1.152, Lote 3, Quadra 4, Bussocaba, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 3.330 do 1º CRI/Osasco, calculado em consonância com as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 1.132.000,00
(Um milhão cento e trinta e dois mil reais)
Válido para a data base “Agosto de 2024”

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído de 57 laudas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

Prestigiado pela honrosa nomeação, este subscritor agradece e coloca-se à disposição desse respeitável Juízo para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

Osasco, 13 de agosto de 2024.

Rui das Neves Martins**Engº Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho****Mestre** pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.**Pós-graduado** pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.**Membro** Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.**CREA 060.149.660.4**

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

Pesquisa de Elementos Comparativos

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2024
SETOR : 031 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 615,28 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. NOVO OSASCO NÚMERO : 277
COMP.: BAIRRO : BUSSOCABA CIDADE : OSASCO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 110,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,221 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 2.002,49
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 144.941,99 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,09 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ORIENTE IMOVEIS
CONTATO : SRA. SHEILA TELEFONE : (11)-36813229
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,08
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	
		VALOR UNITÁRIO : 2.691,44
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.440,16
		VARIAÇÃO : 0,9066
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2024
SETOR : 031 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 615,28 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. NOVO OSASCO NÚMERO : 40
COMP.: BAIRRO : BUSSOCABA CIDADE : OSASCO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 180,00 TESTADA - (cf) m 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 127,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 2.002,49
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 134.426,47 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,96 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PLACA NO LOCAL
CONTATO : SR. JOEL TELEFONE : (11)-947190541
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,04
TESTADA Cf :	0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	
		VALOR UNITÁRIO : 3.253,19
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.824,93
		VARIAÇÃO : 0,8684
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2024
SETOR : 031 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 615,28 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. NOVO OSASCO NÚMERO : 78
COMP.: BAIRRO : BUSSOCABA CIDADE : OSASCO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: acima do nível da rua de 1,00m até 2,00m
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 0,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa proletário CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor
COEF. PADRÃO: 0,734 IDADE REAL : 55 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,224 CUSTO BASE (R\$): 2.002,49
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 329,24 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,96 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 570.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : MK PRIME IMOVEIS
CONTATO : SR. EDSON TELEFONE : (11)-36924348
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,04
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	
		VALOR UNITÁRIO : 2.050,68
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.725,99
		VARIAÇÃO : 0,8417
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2024

SETOR : 031

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 615,28

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. NOVO OSASCO

NÚMERO : 876

COMP.: 879

BAIRRO : BUSSOCABA

CIDADE : OSASCO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 220,00

TESTADA - (cf) m 9,00

PROF. EQUIV. (Pe): 24,44

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 123,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-)

CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor

COEF. PADRÃO: 0,919

IDADE REAL : 60 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,240

CUSTO BASE (R\$): 2.002,49

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 54.325,31

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PROPRIETÁRIO

CONTATO : SR. DOUGLAS

TELEFONE : (11)-942937388

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.266,70
TESTADA Cf :	0,03	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.159,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,9156
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,11			

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2024

SETOR : 031

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 615,28

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. NOVO OSASCO

NÚMERO : FT. 734

COMP.: ES. SANTA MARIA

BAIRRO : BUSSOCABA

CIDADE : OSASCO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 638,00

TESTADA - (cf) m 29,00

PROF. EQUIV. (Pe): 22,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Sim

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,88	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ZEQUINHA IMOVEIS

CONTATO : SRA. ADRIANA

TELEFONE : (11)-22846767

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,14
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,03	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	
		VALOR UNITÁRIO : 2.045,45
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.525,73
		VARIAÇÃO : 0,7459
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2024

SETOR : 031

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 615,28

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. VALTER BOVERI

NÚMERO : 358

COMP.:

BAIRRO : BUSSOCABA

CIDADE : OSASCO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 70,00

TESTADA - (cf) m 4,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 17,50

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 127,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,251

IDADE REAL : 30 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655

CUSTO BASE (R\$): 2.002,49

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 208.387,99

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : A. BELA VISTA IMOVEIS

CONTATO : SRA. TANIA

TELEFONE : (11)-36819000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	-0,13	VALOR UNITÁRIO : 2.808,74
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.606,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,9278
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20			

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2024
SETOR : 031 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 615,28 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. VALTER BOVERI NÚMERO : 472
COMP.: BAIRRO : BUSSOCABA CIDADE : OSASCO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,73
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: acima do nível da rua até 1,0m
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 284,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 2.002,49
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 351.457,61 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,96 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ZEQUINHA IMOVEIS
CONTATO : SRA. ADRIANA TELEFONE : (11)-22846767
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,04
TESTADA Cf :	-0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	
		VALOR UNITÁRIO : 2.914,17
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.384,14
		VARIAÇÃO : 0,8181
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : AV. NOVO OSASCO 1152 DATA : 08/08/2024
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - OSASCO - SP
OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	615,28
☒ Testada	8,80
☒ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	abaixo do nível da rua de 2,5 até 4,0m
☒ Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
☒ FA Fator área	1,00	Terreno

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	AV. NOVO OSASCO ,277	2.691,44	2.440,16	0,9066	1,0000
☒ 2	AV. NOVO OSASCO ,40	3.253,19	2.824,93	0,8684	0,9999
☒ 3	AV. NOVO OSASCO ,78	2.050,68	1.725,99	0,8417	0,9999
☐ 4	AV. NOVO OSASCO ,876	1.266,70	1.159,77	0,9156	0,9999
☐ 5	AV. NOVO OSASCO ,FT. 734	2.045,45	1.525,73	0,7459	1,0004
☒ 6	AV. VALTER BOVERI ,358	2.808,74	2.606,00	0,9278	1,0000
☒ 7	AV. VALTER BOVERI ,472	2.914,17	2.384,14	0,8181	0,9999

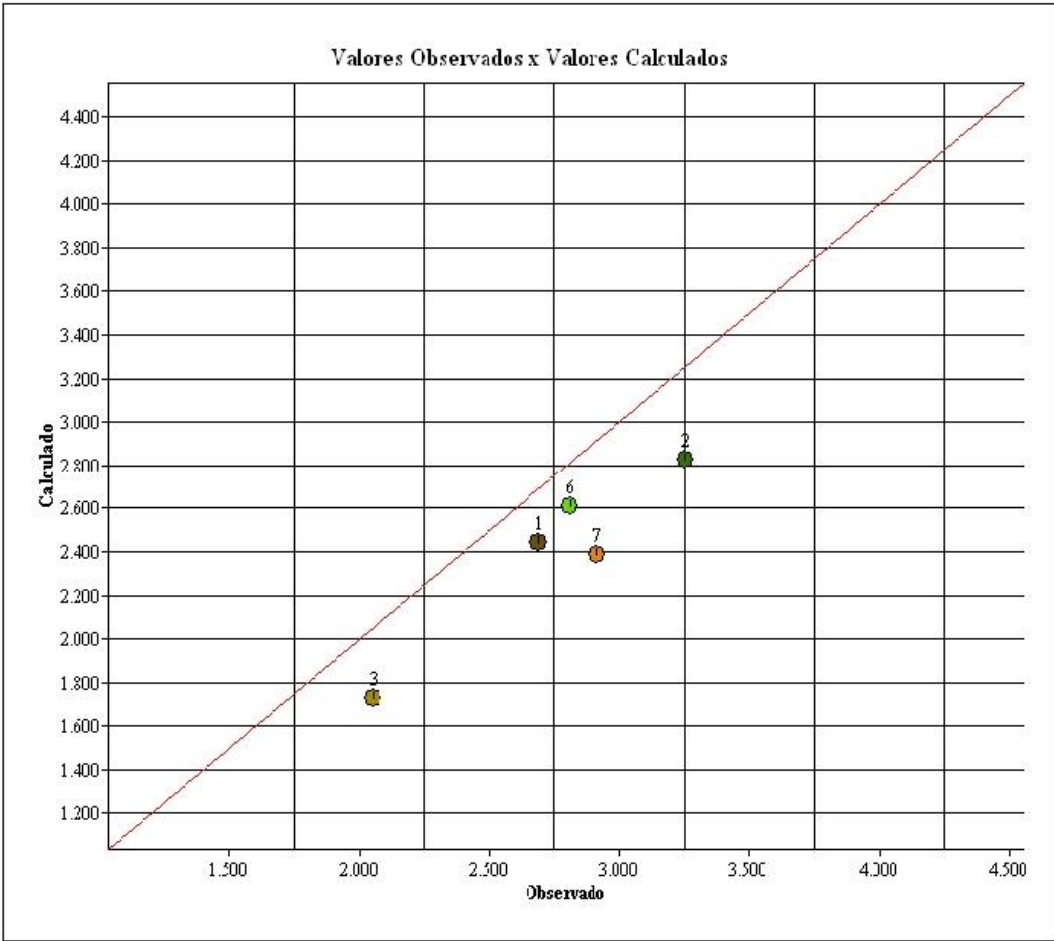
GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.691,44	2.440,16
2	3.253,19	2.824,93
3	2.050,68	1.725,99
4	1.266,70	1.159,77
5	2.045,45	1.525,73
6	2.808,74	2.606,00
7	2.914,17	2.384,14

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : AV. NOVO OSASCO 1152 BUSSOCABA OSASCO - SP Data : 08/08/2024
Cliente : 3a VARA FORO OSASCO
Área m² : 220,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.743,64
Desvio Padrão : 440,42
- 30% : 1.920,55
+ 30% : 3.566,74
Coeficiente de Variação : 16,0500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.396,80
Desvio Padrão : 412,15
- 30% : 1.677,76
+ 30% : 3.115,85
Coeficiente de Variação : 17,2000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.396,80
TESTADA: -0,0300 PROFUNDIDADE 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.321,42000 VALOR TOTAL (R\$): 510.711,78

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.114,24 INTERVALO MÍNIMO : 2.019,47
INTERVALO MÁXIMO : 2.679,36 INTERVALO MÁXIMO : 2.623,37

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III