

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do
Foro da Comarca de Osasco SP.**

Processo digital: nº 1002980-51.2020.8.26.0405

Ação: Carta Precatória Cível

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil e Eletricista, perito judicial nomeado nos autos da Ação **Carta Precatória Cível** promovida por **Wilson Roberto Bueno de Albuquerque e outro** contra **Daniel Floriano dos Santos**, vem, **respeitosamente** à presença de Vossa Excelência, após diligências e estudos técnicos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro titular do
Ibape SP nº 664

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

SUMÁRIO

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

Anexo:

anexo 01 pesquisa imobiliária de elementos comparativos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

I. RESUMO DE VALOR

Apartamento nº 82, localizado no 8º andar do Bloco “35”, com direito a 01 vaga de garagem descoberta, integrantes do Condomínio “Residencial das Acácias”, situado na Rua Paula Rodrigues, nº 259, Jardim Piratininga, município de Osasco, estado de São Paulo, matrícula 20.751:

Valor Total de Mercado
R\$ 270.000,00
(Duzentos e setenta mil reais)
Válido para a data base “Julho de 2023”



Foto: Vista geral do Condomínio Residencial das Acácias, onde se localiza o 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 **Carta Precatória Cível** promovida por **Wilson Roberto Bueno de Albuquerque e outro** contra **Daniel Floriano dos Santos**, processo registrada sob nº 1002980-51.2020.8.26.0405, em curso perante esse E. Juízo da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco SP.
- 2.2) O signatário foi honrado com a nomeação para exercer a função de auxiliar da justiça e proceder à nova avaliação do bem imóvel descrito no Termo de Penhora e Depósito, a seguir reproduzido:

IMÓVEIS PENHORADOS	
1.	
Protocolo de Penhora Online: PH000230008	1
Comarca: Osasco Endereço do imóvel: Rua Rio Paranapanema, 261, ap. 82, bloco 35 Bairro: Jardim Piratininga Município: Osasco Estado: São Paulo Número da Matrícula: 20751 Cartório de Registro de Imóveis: 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OSASCO - SP	
DADOS INFORMATIVOS: TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA Data do auto ou termo: 17/05/2018 Percentual penhorado (%): 100,00 Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100,00 Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: DANIEL FLORIANO DOS SANTOS O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim Nome do depositário: DANIEL FLORIANO DOS SANTOS	

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

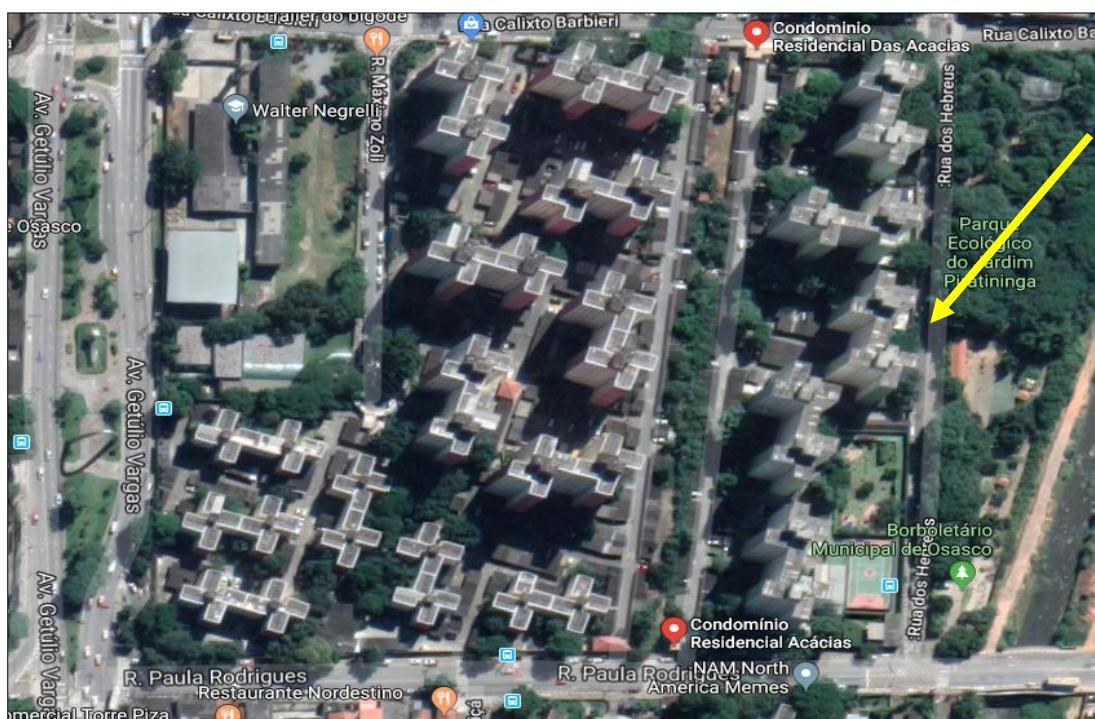
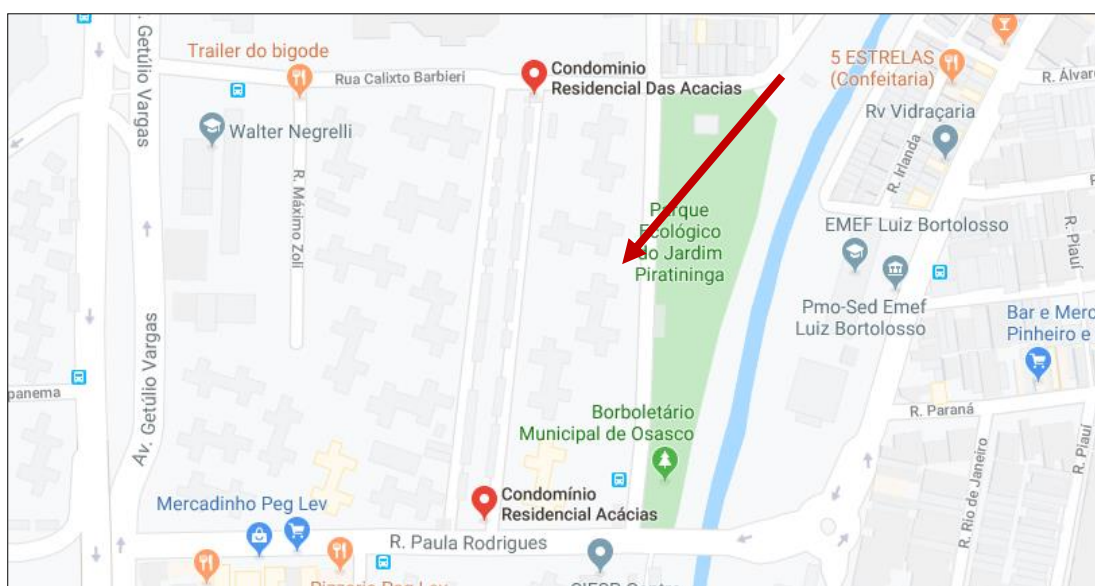
Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

III. VISTORIA

3.1) Localização do Imóvel:

3.1.1) O imóvel objeto da presente avaliação, composto pelo **apartamento nº 82**, localizado no 8º andar do Bloco “35”, com direito a 01 vaga de garagem, integrantes do **Condomínio Residencial das Acácias**, situado na Rua Paula Rodrigues, nº 259, Jardim Piratininga, estado de São Paulo, conforme destacado na reprodução da plataforma digital “Google Maps”:



Eng^o 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 urbanos, tais como:

⇒	Pavimentação asfáltica;
⇒	Iluminação pública;
⇒	Rede de energia elétrica;
⇒	Rede telefonia;
⇒	Rede de água;
⇒	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 diversificados, caracterizado por comércio de âmbito local, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

⇒	Ocupação da Região:	Homogênea
⇒	Ocupação Comercial:	Padrão Simples a Médio
⇒	Ocupação Residencial:	Padrão Simples a Superior
⇒	Escolas:	Municipais e Particulares
⇒	Serviços Médicos:	Postos de Saúde Municipal

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Rua Paula Rodrigues, no trecho onde se localiza o Condomínio Residencial das Acácias e respectiva unidade avalianda.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Rua Paula Rodrigues, tomada no sentido oposto.

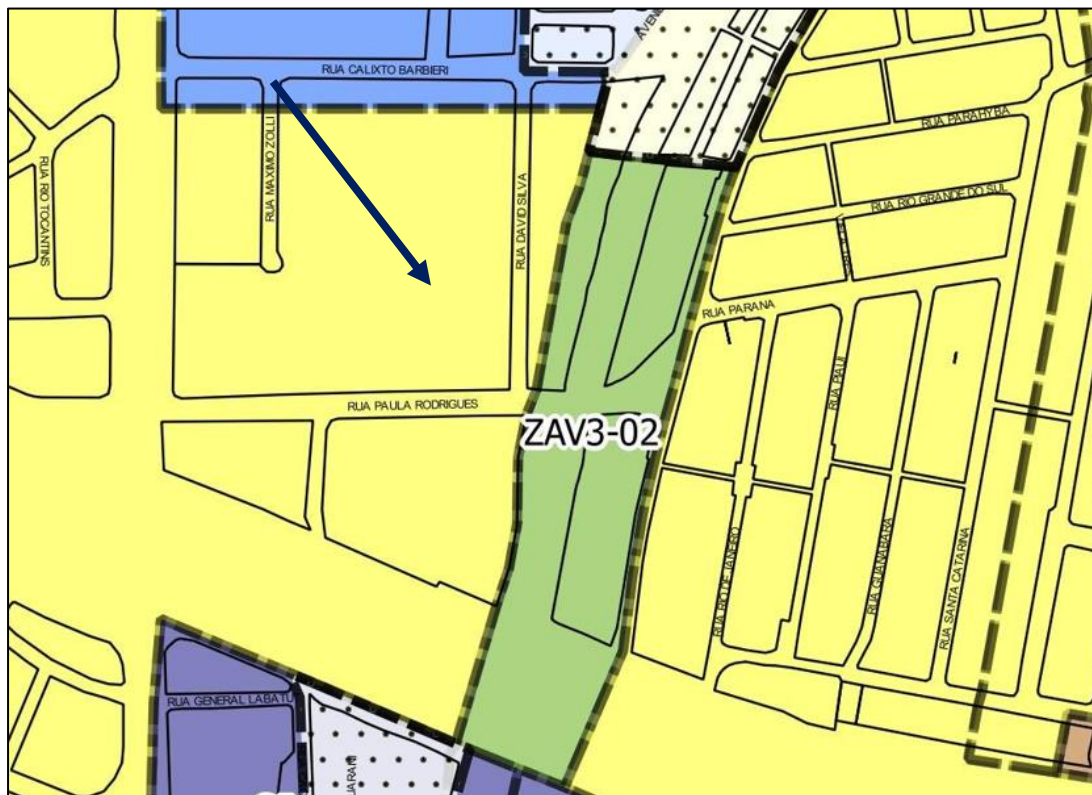
Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.5) Classificação de Zoneamento:

3.5.1) De acordo com a Lei de Zoneamento que regula o uso e ocupação do solo do município de Osasco/SP, o imóvel situa-se na denominada Zona Mista “ZR3” de uso residencial 3. De Média Densidade Demográfica.



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6) Características Gerais do Empreendimento e Imóvel:

3.6.1) Terreno: A área superficial de terreno onde se encontra implantado o Condomínio Residencial da Acácias, possui testada voltada para as Ruas Paula Rodrigues, Calixto Barbieri e David Brasil, conforme reprodução parcial digitalizada do mapa de loteamento do Jardim Piratininga que segue:



3.6.1.1) Características do terreno: O terreno em questão possui formato irregular, topografia plana ao nível das vias públicas para qual faz frente. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais vigentes do município de Osasco.

3.6.2) Do Condomínio Residencial das Acácias: É composto por 10 Blocos de apartamentos residenciais com o total de 480 unidades habitacionais, sendo que, o imóvel objeto da presente avaliação, localiza-se no **Bloco 35**.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6.2.1) Sistema de segurança: O Condomínio conta com portaria central e guarita 24 horas, portão automatizado externo.

- ✓ O fluxo de entrada e saída de veículos dos condôminos e visitantes, é realizado pelas portarias das Ruas Paula Rodrigues e Calixto Barbieri.

3.6.2.2) Áreas de lazer: O condomínio possui quadra poliesportiva, salão central de festas, playground e salão de festa individual para cada bloco.

3.6.2.3) Da vaga de garagem: O apartamento possui direito ao uso de uma vaga de garagem em local determinado na garagem coletiva localizada no pavimento térreo do condomínio. Porém, compulsando os autos, em específico a certidão de matrícula n° 20.751 do 2° CRI/Osasco, observa-se que referida documentação não menciona que a unidade em questão possui direito ao uso de uma vaga de garagem no condomínio.

3.6.3) Do Bloco 35: É constituído por 13 pavimentos, sendo térreo e 12 superiores, contendo 04 unidades habitacionais por andar, totalizando 48, servido por 02 elevadores e sistema interno de interfone, assim disposto:

- ⇒ **Pavimento Térreo:** portarias com guarita 24h, áreas externas e internas com áreas de lazer, centro de medição, área funcionais, garagem coletiva com vagas demarcadas e individuais; hall de circulação, poço de elevadores, escadas, rampas de acesso, extintores e hidrantes.
- ⇒ **Pavimentos Superiores:** do 1° ao 12°, contendo “hall” de circulação e de elevadores, escadarias, extintores, hidrantes e apartamentos.
- ⇒ **Pavimento Ático:** contém barrilete, caixa de escada com porta corta fogo e caixas d'água.
- ⇒ **Estrutura:** Edificada através de fundações, pilares, vigas e lajes de concreto armado, as paredes de elevação com estrutura e alvenaria de vedação.
- ⇒ **Fachada:** Contempla estilo arquitetônico definido com revestimento através de pintura e caixilhos de alumínio com vidros.

3.6.4) Padrão Construtivo: Considerando a tipologia construtiva do imóvel, espelhando-se nos padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”, a edificação se enquadra na classificação:

Prédio	Classe	1	Residencial
	Grupo	1.3	Apartamento
	Padrão	1.3.3	Médio

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

3.6.5) Áreas do Apartamento: Conforme descrito na certidão de matrícula 20.751 a seguir reproduzida, o apartamento nº 82 do Bloco "35", possui as seguintes dimensões:

Apto.	Bloco	Área Útil Construída	Fração Ideal Terreno
82	35	60,3035m ²	0,208333%

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO fls. 208

MATRÍCULA 20.751 FOLHA 01 LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: um apartamento sob n.º 82 , do tipo único , do bloco n.º 35 , no 8 .º pavimento do Edifício Residencial das Acácias --, situado na R.Rio Paranapanema, 261, ant.Av.Paula Rodrigues , no Jardim Piratininga, nesta cidade de Osasco/São Paulo, com uma área útil de 60,3035m². , cabendo-lhe a fração ideal de 0,208333%

CONTRIBUINTE: nº 23221-62-11-0592-35030,05.

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL MANOEL DA NÓBREGA, sociedade civil, sem fins lucrativos, inscrita no CGC/MF. n.º 47.413.190/0001-32, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Santanésia n.º 528.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 15.616 deste Cartório.

3.6.6) Vistoria interna: Na data e horário da vistoria agendada judicialmente, o subscritor foi atendido pela Sra. Ydê Aparecida Soares, que alegou ser locatária do imóvel desde o ano de 1999. Na oportunidade contatou a [assistente do executado] Dra. Flávia, a qual após tomar ciência da ação e fase processual de avaliação, gentilmente autorizou os levantamentos técnicos internos do imóvel.

3.6.7) Dependências: O apartamento é composto por

- Sala para 2 ambientes (estar e jantar)
- Banheiro
- 3 dormitórios (reversível para escritório)
- Cozinha
- Área de serviço

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6.8) Estado de conservação: O imóvel se encontra em regular estado de conservação.

3.6.9) Instalações elétricas: Possui instalações embutidas com sistema de distribuição dimensionada e flexível para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com passagem de cabos elétricos para uso de equipamentos domésticos.

3.6.10) Instalações hidráulicas: Completas com equipamentos auxiliares e peças de qualidade de escala comercial.

3.7) Ocupação do Imóvel:

3.7.1) O imóvel se encontra alugado para a Sra. Ydê Aparecida Soares desde o ano de 1999, que após contatar a Dra. Flávia assistente do executado, tomou ciência da ação e fase processual de avaliação, oportunidade que gentilmente autorizou os levantamentos técnicos internos do imóvel.

3.8) Relatório Fotográfico Digital:

3.8.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens digitais angariadas na data da vistoria realizada.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 01: Vista geral da portaria do Condomínio Residencial das Acácias, localizada na Rua Paula Rodrigues.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Detalhe para a portaria e identificação condominial.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista geral da alameda central de circulação e de acesso aos blocos de apartamentos residenciais do condomínio.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista parcial da quadra poliesportiva de uso dos condôminos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

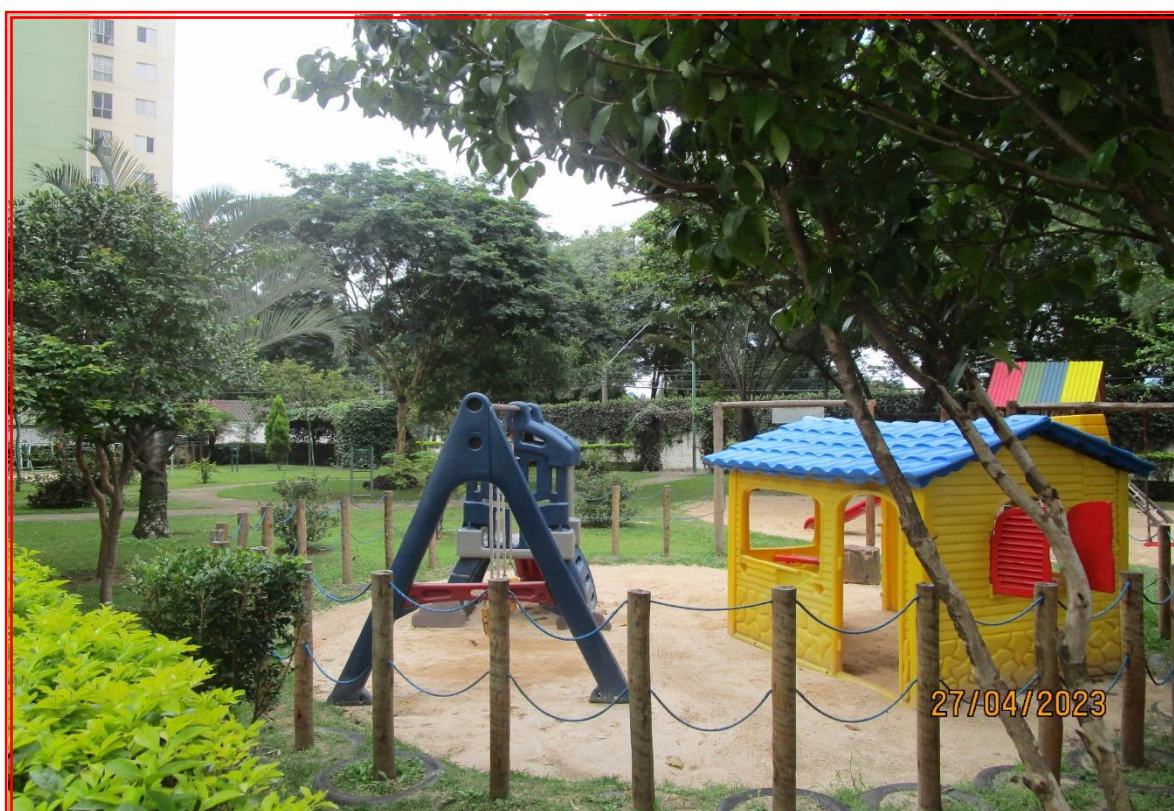


Foto nº 05: Playground de uso dos condôminos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Vista parcial do salão de festas de uso coletivo dos condôminos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista geral da vaga de garagem de uso do apartamento nº 82, do Bloco 35.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista geral da fachada do Bloco “35”, onde se localiza a unidade nº 82, objeto da avaliação.

Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos

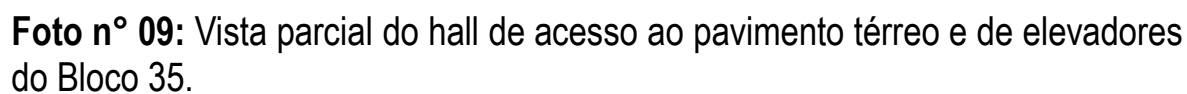


Foto nº 09: Vista parcial do hall de acesso ao pavimento térreo e de elevadores do Bloco 35.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Vista parcial do pavimento térreo.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Vista parcial do hall do 8º andar, onde se localiza o imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 12: Vista parcial do hall do 8º andar, com detalhe para a porta da unidade n° 114, objeto da avaliação.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

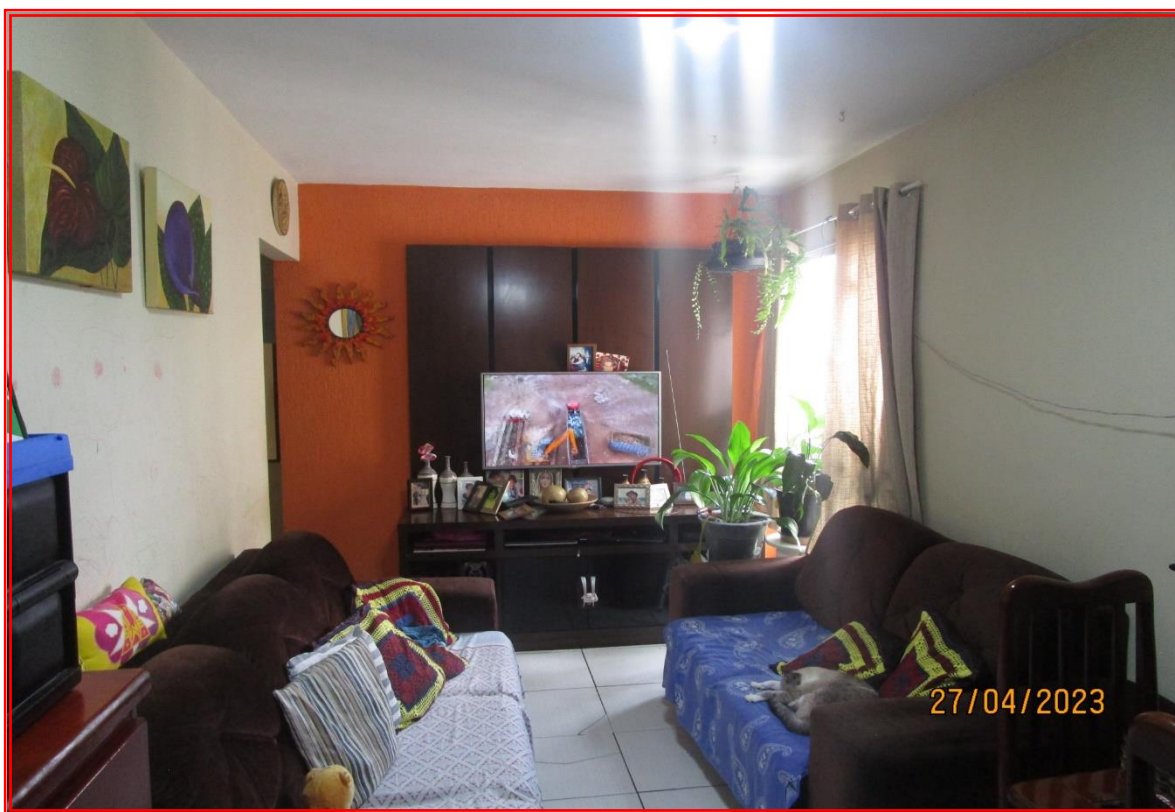


Foto nº 13: Vista parcial da sala de estar.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 14: Vista parcial do dormitório 01.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 15: Vista parcial do dormitório 02.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 16: Vista parcial do banheiro.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 17: Vista parcial da cozinha.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 18: Vista parcial da área de serviço.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**4.1) Normas Técnicas:**

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos" Norma Técnica "2011" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.

4.2) Especificação da Avaliação:

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*.

4.3) Valor de Mercado do Imóvel:

4.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizadas as seguintes metodologias de avaliação:

- ⇒ **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **EVOLUTIVO:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO:** Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:** Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Essencialmente utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653-1, recomenda que sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, seja para venda ou locação, seja determinado com o emprego do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pois, tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado, onde se destacam as seguintes definições técnicas, literárias e normativas.

→ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

- Basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel com maior similaridade possível em seus conceitos territoriais e prediais. Para maior facilidade de trabalho, opera-se com o valor unitário por metro quadrado.
- Trata-se de procedimento preferencial que exige conhecimento de dados de mercado referentes a venda de imóveis semelhantes quanto a contemporaneidade dos dados obtidos, às condições, localização, estado de conservação, entre outros atributos ao tipo de avaliação.

4.3.3) Nesse contexto, de valia consignar, que a preferência pelo uso de métodos diretos não é recente, pois, em já em 1992 o ilustre Engo. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior (*in memoriam*) apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "**Métodos Diretos x Métodos Indiretos**", onde consta:

".. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto".

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Como nenhuma dessas etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade.

Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.

Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos."

4.3.4) A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações foi avaliada por mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em novembro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais:

TEMA I - MÉTODO DIRETOS x INDIRETOS

- 1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;
- 2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.
- 3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.3.5) No mesmo sentido, as atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos a NBR 14653-1 e do IBAPE/SP 2011 também confirma a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

Norma do IBAPE-SP

Trata-se de procedimento preferencial que exige o conhecimento de dados de mercado de imóveis quanto à contemporaneidade dos dados obtidos.

NBR 14653-2

Trata-se de procedimento preferencial e usualmente empregado em avaliações de imóveis. Para sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a ofertas de imóveis semelhantes.

9.2 Método comparativo direto de dados de mercado

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

4.3.6) Portanto, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia técnica a ser empregada na presente avaliação, será o conceituado e recomendado “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, por melhor se enquadrar no trato pericial em tela e que atende a todas as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.

4.3.7) 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.

4.4) Avaliação:

4.4.1) Definido tecnicamente que o valor de mercado do imóvel será determinado através do recomendado Método Comparativo Direto de

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Mercado, 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 deverá ser considerado o cenário mercadológico contemporâneo a data base da avaliação, como bem define a Norma:

- ✚ 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.”

4.5) Graus de Fundamentação e Precisão:

4.5.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e III o maior, onde o Laudo Técnico Pericial enquadra-se nos graus:

Grau de Fundamentação	II
Grau de Precisão	III

4.5.2) **Finalizando**, o laudo pericial atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

4.6) Pesquisa Comparativa:

4.6.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel, bem como, diligenciou às imobiliárias da região a fim de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas que guardam características similares ao imóvel paradigma.

4.6.2) Os valores de oferta não serão atualizados, conforme preconiza às Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.6.3) Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por Fatores” ou convencionalmente chamado de “Homogeneização”, onde se obteve o valor unitário por metro quadrado residencial para a situação paradigma.

4.7) Do Valor Unitário:

4.7.1) Para proceder à homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, levou-se em consideração os seguintes fatores técnicos:

- ⇒ **FATOR OFERTA:** Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado, no caso o valor a ser aplicado será da ordem de 10% (dez por cento), conforme preconiza as atuais Normas de Avaliação.
- ⇒ **FATOR DEPRECIAÇÃO:** Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função do imóvel avaliando será aplicado o fator de depreciação, através do critério de depreciação de Ross-Heidecke, criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção.
- ⇒ **FATOR PADRÃO:** Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando, com base no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas do IBAPE-SP “*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*”.



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.8) Características do Imóvel:

4.8.1) O imóvel avaliando possui as seguintes características:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão Construtivo	Médio
Área útil	60,3035 m ²
Idade aparente (ir)	35 anos
Estado da Edificação	(D) Entre regular e reparos simples
Vida Referencial	60 anos

4.8.2) Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, para calcular o valor de mercado do imóvel, será considerado a área privativa conforme recomendam as Normas de Avaliação, bem como, por caracterizar metodologia empregada em avaliações judiciais e negociações no livre mercado imobiliário.

4.9) Valor Total de Mercado do Imóvel:

4.9.1) O cálculo do valor de mercado do imóvel em apreço, será proveniente do valor unitário final por metro quadrado de área privativa após cálculos e homogeneização em conformidade com as Normas com auxílio do conceituado software “Geo Avaliar Pro”, onde se obteve dados estatísticos, média aritmética e limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cujo valor resultou em **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de nível máximo que proporciona ampla segurança técnica ao avaliador.

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

4.9.2) Portanto, o valor total de mercado do apartamento nº 82, localizado no 8º andar do Bloco “35”, com direito a 01 (uma) vaga de garagem, integrantes do Condomínio Residencial das Acácias, conforme cálculos anexos (*anexo-01*), *resultou em:*

R\$ 268.892,17

EM NÚMEROS REDONDOS:

Vi = R\$ 270.000,00

(Duzentos e setenta mil reais)

Válido para a data base “Julho de 2023”

Grau de Fundamentação: II	
Resultado final da avaliação	
Média saneada 4.459,24	
Intervalo de confiança do paradigma	
Mínimo 4.377,66	Máximo 4.540,82
Valor unitário 4.459,24	Valor total 268.892,17
Intervalo de Confiança Avaliando	
Mínimo 4.377,67	Máximo 4.540,81
Grau de precisão: III	

Nota: Conforme item 11.4 e entendimento definido no item 3.1. da atual Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, foi considerado a margem de arredondamento (ajuste) final da avaliação de até 1% do valor calculado.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

V. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, conclui-se o valor total de mercado do **apartamento nº 82**, localizado no 8º andar do Bloco “35”, com direito a 01 (uma) vaga de garagem, integrantes do Condomínio Residencial das Acácias, situado na Rua Paula Rodrigues, nº 259, Jardim Piratininga, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 20.751 do 2º CRI/Osasco, calculado em consonância com as Normas de Avaliação de Imóveis através do “*Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*”:

Valor Total do Imóvel
Condomínio Residencial das Acácias
Bloco 35
Apartamento nº 82
01 Vaga Garagem
R\$ 270.000,00
(Duzentos e setenta mil reais)
Válido para a data base “Julho de 2023”

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído de **42** laudas digitadas somente no anverso, estando a última datada e assinada digitalmente. Neste trabalho, inclui-se 01 (um) anexo.

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

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 28 de julho de 2023.

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



Trabalho nº 10.400/23

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

PESQUISA ELEMENTOS COMPARATIVOS

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/07/2023		
SETOR : 062	QUADRA : 11	ÍNDICE DO LOCAL : 220,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA PAULA RODRIGUES - COND.RESIDENCIAL DAS ACACIAS			NÚMERO : 259		
COMP.: APTO. TIPO	BAIRRO : JD. PIRATININGA		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:	1.759,25	TESTADA - (cf) m :	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	175,93
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em aclave até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Reformado		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :		1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,553	IDADE :	35 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :		0,00		VAGAS COB.:	0
VAGAS DESCOB.:		1			
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	60,30	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :		60,30			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0	W.C.:	1
ELEVADORES :	1	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		12		APTO/ANDAR :	4
PISCINA :		0		SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :		0			
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\$) :	280.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :
IMOBILIÁRIA :	DANILO FERREIRA DA SILVA				
CONTATO :	VENDAS				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-970397232				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	259,97	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.179,10
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.439,07
		VARIAÇÃO : 1,0622

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/07/2023		
SETOR : 062	QUADRA : 11	ÍNDICE DO LOCAL : 220,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA PAULA RODRIGUES - COND.RESIDENCIAL FLABOYANT			NÚMERO : 209		
COMP. : APTO. TIPO	BAIRRO : JD. PIRATININGA		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:	1.759,25	TESTADA - (cf) m :	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	175,93
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em alicive até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Reformado		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :		1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,59	IDADE :	35 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :		0,00		VAGAS COB.:	0
VAGAS DESCOB.:		1			
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	63,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :		63,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	1	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		12		APTO/ANDAR :	4
PISCINA :		0		SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :		0			
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\$) : 320.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	PV LAURIA IMOVEIS				
CONTATO :	VENDAS				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-36866323				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.571,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.571,43
		VARIAÇÃO : 1,0000

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/07/2023		
SETOR : 062	QUADRA : 11	ÍNDICE DO LOCAL : 220,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA PAULA RODRIGUES - COND.RESIDENCIAL FLABOYANT			NÚMERO : 209		
COMP. : APTO. TIPO	BAIRRO : JD. PIRATININGA		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:	1.759,25	TESTADA - (cf) m :	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	175,93
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Reformado		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :		1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,596	IDADE :	35 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :		0,00		VAGAS COB.:	0
VAGAS DESCOB.:		1			
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	63,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :		63,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	1	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		12		APTO/ANDAR :	4
PISCINA :		0		SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :		0			
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\$):	300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	CONCEITO HOUSE NEG. IMOBILIARIOS				
CONTATO :	VENDAS				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-967005035				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.285,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.285,71
		VARIAÇÃO : 1,0000

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/07/2023		
SETOR : 062	QUADRA : 11	ÍNDICE DO LOCAL : 220,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA PAULA RODRIGUES - COND.RESIDENCIAL FLABOYANT			NÚMERO : 209		
COMP. : APTO. TIPO	BAIRRO : JD. PIRATININGA		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:	1.759,25	TESTADA - (cf) m :	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	175,93
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,596	IDADE :	35 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :		0,00	VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	63,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :		63,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	1	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		12	APTO/ANDAR :	4	PISCINA :
SALÃO DE FESTAS :		1	SUB-SOLOS :		0
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\$) :	320.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	
IMOBILIÁRIA :	CONCEITO HOUSE NEG. IMOBILIARIOS				
CONTATO :	VENDAS				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-967005035				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.571,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.571,43
		VARIAÇÃO : 1,0000

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/07/2023		
SETOR : 062	QUADRA : 11	ÍNDICE DO LOCAL : 220,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA PAULA RODRIGUES - COND.RESIDENCIAL FLABOYANT			NÚMERO : 209		
COMP. : APTO. TIPO	BAIRRO : JD. PIRATININGA	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:	1.759,25	TESTADA - (cf) m :	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	175,93
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,596	IDADE :	35 anos	FRAÇÃO :	0,00
		TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0
				VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	63,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
				TOTAL M² :	63,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	1	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				APTO/ANDAR :	4
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	0
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\$):	310.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	CONCEITO HOUSE NEG. IMOBILIARIOS				
CONTATO :	VENDAS				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-967005035				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.428,57
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.428,57
		VARIAÇÃO : 1,0000

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

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RESIDENCIAL DAS ACACIAS - JD. PIRATININGA

DATA : 03/07/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - OSASCO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFETORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	220,00
☒ Obsolescência	Idade 35 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,2

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA PAULA RODRIGUES - COND.RESIDENCIAL DAS ACACIAS	4.179,10	4.439,07	1,0622
☒ 2	RUA PAULA RODRIGUES - COND.RESIDENCIAL FLABOYAR	4.571,43	4.571,43	1,0000
☒ 3	RUA PAULA RODRIGUES - COND.RESIDENCIAL FLABOYAR	4.285,71	4.285,71	1,0000
☒ 4	RUA PAULA RODRIGUES - COND.RESIDENCIAL FLABOYAR	4.571,43	4.571,43	1,0000
☒ 5	RUA PAULA RODRIGUES - COND.RESIDENCIAL FLABOYAR	4.428,57	4.428,57	1,0000

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

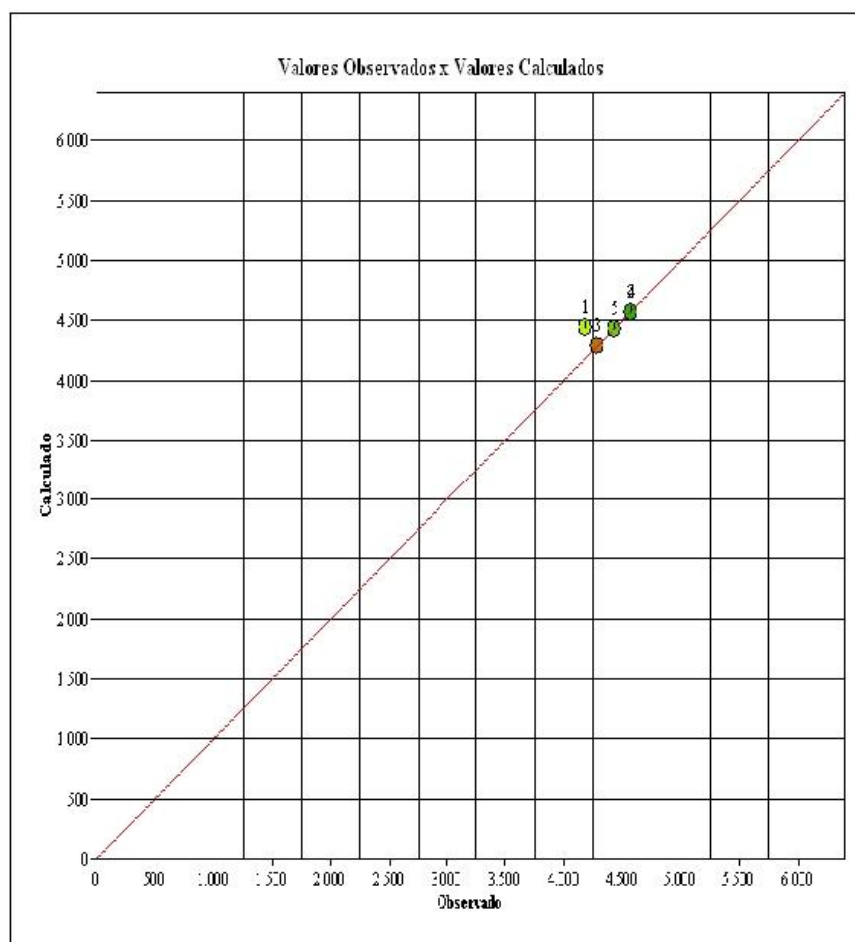
GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.179,10	4.439,07
2	4.571,43	4.571,43
3	4.285,71	4.285,71
4	4.571,43	4.571,43
5	4.428,57	4.428,57

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 : Apartamento Local : RUA PAULA RODRIGUES 259 JD. PIRATININGA OSASCO - SP Data : 03/07/2023
 Cliente : 8ª VARA FORO DE OSASCO
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 60,30 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.407,25
 Desvio Padrão : 174,06
 - 30% : 3.085,07
 + 30% : 5.729,42

Coefficiente de Variação : 3,9500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.459,24
 Desvio Padrão : 118,99
 - 30% : 3.121,47
 + 30% : 5.797,02

Coefficiente de Variação : 2,6700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐
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	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.459,24

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.459,24000

VALOR TOTAL (R\$): 268.892,17

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.377,66

INTERVALO MÍNIMO : 4.377,67

INTERVALO MÁXIMO : 4.540,82

INTERVALO MÁXIMO : 4.540,81

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do
Foro da Comarca de Osasco SP.**

Processo digital: nº 1002980-51.2020.8.26.0405

Ação: Carta Precatória Cível

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil e Eletricista, perito judicial nomeado nos autos da Ação **Carta Precatória Cível** promovida por **Wilson Roberto Bueno de Albuquerque e outro** contra **Daniel Floriano dos Santos**, após entrega do laudo técnico digital, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer autorização para expedição do MLE conforme formulário anexo e transferência eletrônica bancária da remuneração depositada às fls. 186, 187, 191, 192, 193 e 195 dos autos.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 28 de julho de 2023.

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**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1002980-51.2020.8.26.0405**Nome do beneficiário do levantamento: Rui das Neves Martins****CPF/CNPJ: 942.390.968-04****Tipo de Beneficiário:**☐ Parte☐ Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____☒ **Terceiro (PERITO)****Tipo de levantamento:** ☐ Parcial
☒ **Total****Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 186, 187,
191, 192, 193 e 195****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 4.000,00****Tipo de levantamento:**☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];☒ **II - Crédito em conta do Banco do Brasil*** [Qualquer valor. Isento de tarifa];☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];☐ IV – Recolher GRU;☐ V – Novo Depósito Judicial.***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:****Nome do titular da conta: Rui das Neves Martins****CPF/CNPJ do titular da conta: 942.390.968-04.****Banco: Brasil****Código do Banco: 001****Agência: 6813-6****Conta nº: 757346-4****Tipo de Conta: (X) Corrente** ☐ Poupança**Observações:** Valor referente aos honorários provisórios periciais