

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 6ª Vara Cível
do Foro da Comarca de Osasco SP.**

Processo: nº 1021123-20.2022.8.26.0405

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Rui das Neves Martins, Engenheiro Civil,
Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação
Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, promovida por
Condomínio Califórnia Gardens. contra **Iraildo Ferreira Lima e outro**, vem,
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após diligências e estudos
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

S U M Á R I O

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

A n e x o:anexo: **01** Pesquisa de elementos comparativos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

I. RESUMO DE VALOR

Apartamento nº 52, 5º pavimento do Bloco 4 "São Francisco", integrante do Condomínio Califórnia Gardens, localizado na Av. José Barbosa Siqueira, nº 1.474, Jardim Padroeira, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 70.403 do 1º CRI/Osasco.

Valor Total de Mercado
R\$ 193.000,00
(Cento e noventa e três mil reais)
Válido para a data base "Agosto de 2025"



Foto: Vista geral do Condomínio Califórnia Gardens, onde se localiza o apartamento objeto da avaliação.

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**, promovida por **Condomínio Califórnia Gardens**, contra **Iraildo Ferreira Lima e outro**, processo nº 1021123-20.2022.8.26.0405, em curso perante esse E. Juízo da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP.
- 2.2) O subscritor foi honrado com a nomeação para exercer a função de auxiliar da justiça (perito judicial) para avaliar o imóvel objeto da ação conforme Termo de Penhora e Depósito:

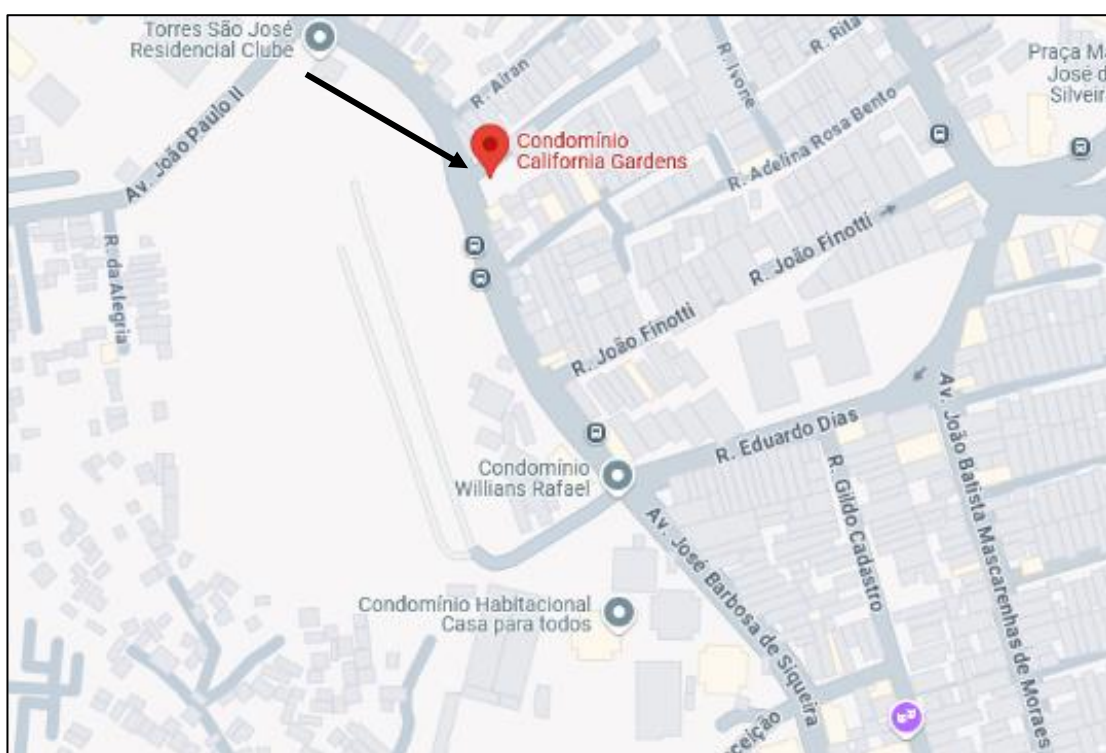
TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Digital nº:	1021123-20.2022.8.26.0405
Classe – Assunto:	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Condominio Califórnia Gardens.
Executado:	Iraildo Ferreira Lima e outro
Em Osasco, aos 04 de setembro de 2023, no Cartório da 6ª Vara Cível, do Foro de Osasco, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): apartamento número 52, localizado no 5º pavimento do Edifício San Francisco, do condomínio Califórnia Gardens, situado a José Barbosa Siqueira, na Vila Quitaúna, nesta cidade, com a área privativa de 56,05 m², área comum de 44,87 m², perfazendo uma área total de 100,92 m², registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, matrícula nº 70.403, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Iraildo Ferreira Lima, CPF nº 49599674391, RG nº 215729991, e Antônia Efigênia Antão Diniz Lima, CPF nº 27810510800, RG nº 355913847. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.	

- 2.3) As partes litigantes não indicaram assistente técnicos, bem como, deixaram de formular rol de quesitos.

III. VISTORIA

3.1) Localização do Imóvel:

3.1.1) O imóvel objeto da avaliação, composto pelo apartamento nº 52, 5º pavimento do Bloco 4 “São Francisco”, integrante do Condomínio Califórnia Gardens, **localizado na Av. José Barbosa Siqueira, nº 1.474, Jardim Padroeira, município de Osasco, estado de São Paulo**, conforme destacado nas reproduções ilustrativas digitalizadas do “Google Maps”:



3.2) Melhoramentos Públicos:

3.2.1) O bairro 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:

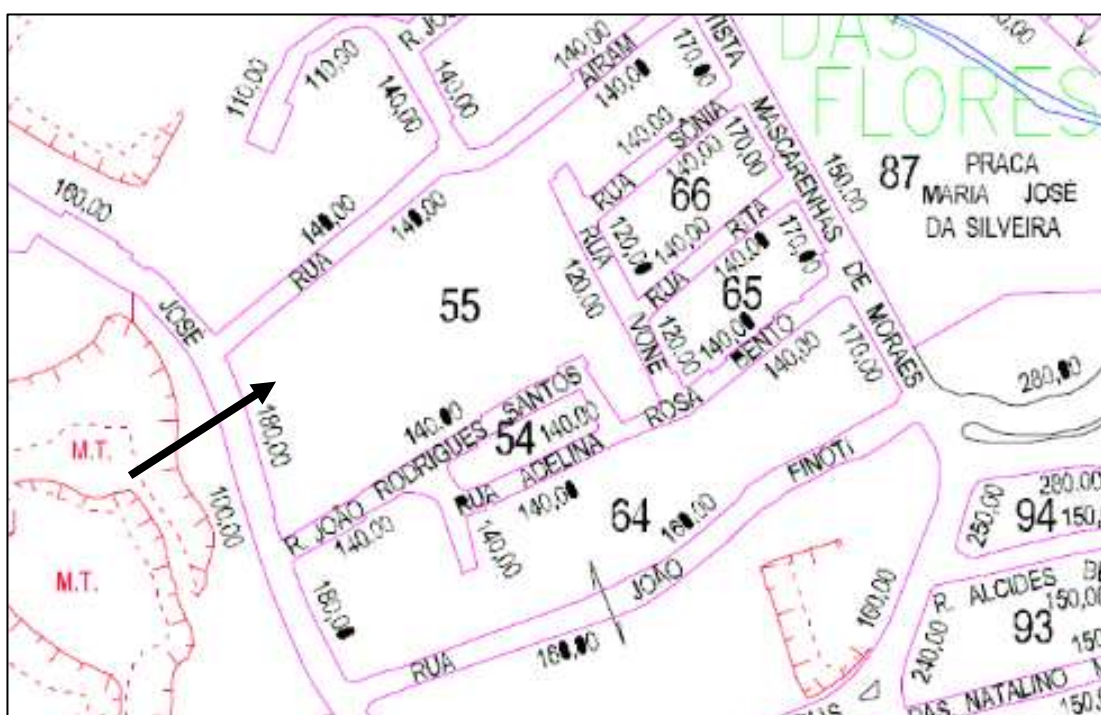
3.3.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio de âmbito regional, composto por lojas, bares, lanchonetes, restaurantes, escritórios, drogarias, hipermercados, instituições financeiras, agências de veículos, postos de gasolina, postos de saúde, hospitais, entre 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

3.3.2) Destaca-se que a região possui ocupação urbana regular e irregular com loteamentos de densidade demográfica populacional de baixa e média renda, com infraestrutura básica.

3.4) Classificação de Zoneamento Municipal:

3.4.1) De acordo com o Plano Diretor que regula o uso e ocupação do solo do Município de Osasco, o empreendimento se encontra inserido no Zoneamento “ZR31” - Zona Residencial, de média densidade demográfica, conforme destacado na reprodução parcial da planta digital:



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

3.5) Cadastramento Municipal:

3.5.1) O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de Osasco conforme extrato a seguir:

		Prefeitura do Município de Osasco SECRETARIA DE FINANÇAS EXTRATO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA (*) IPTU - 2025		VIA CONTRIBUINTE	
				DATA DE EMISSÃO 19/08/2025	
CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO IRAILDO FERREIRA LIMA				CDC 8008653104	
LOCALIZAÇÃO AVENIDA JOSE BARBOSA DE SIQUEIRA, 1474 - AP 52 - Padroeira - Osasco - SP - 06172-006				Nº CONTROLE 111.138	
INSCRIÇÃO CADASTRAL 23241.11.55.0021.01.018.01				TIPO LANÇAMENTO Predial - NORMAL	
OBSERVAÇÃO					
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL					
ÁREA DO TERRENO	3980,00	BASE DE CÁLCULO	414,37		
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	7165,32	ÁREA IDEAL	0,00		
TESTADA	30,00	TESTADA IDEAL	0,4225		
VALOR VENAL DO TERRENO	8.065,23	VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES	106.283,85		
VALOR VENAL DO EXCESSO	0,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL	114.349,08		
IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	IMPOSTO PREDIAL	1.257,84		
IMPOSTO EXCESSO	0,00	ZONA FISCAL	4		
VALOR TAXA	257,86	CATEGORIA DO PROPRIETÁRIO	Particular		
VALOR TOTAL LANÇADO	1.515,70	VALOR COMPENSADO	0,00		
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO					
CONSTRUÇÃO	CATEGORIA DE USO	TIPO DE EDIFICAÇÃO	ÁREA EDIFICADA		
1	Residencial	Condomínio Residencial	100,92		

3.6) Características Gerais do Empreendimento e Imóvel:

3.6.1) Terreno: A área de terreno onde se encontra implantado o Condomínio Califórnia Gardens, possui testada voltada para a Av. José Barbosa de Siqueira, com área total de 3.980,00 m², de formato irregular e topografia declive. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais.

3.6.2) Condomínio: É composto por 04 blocos de apartamentos residenciais assim denominados:

BLOCO	EDIFÍCIO
BL1	Santa Cruz
BL2	São Diego
BL3	Santa Mônica
BL4	São Francisco

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

3.6.2.1) Localização: O apartamento avaliando sob nº 52, se localiza no 5º pavimento do Bloco 04 “São Francisco”.



3.6.2.2) Sistema de segurança: O Condomínio conta com portaria central humanizada, portão automatizado e interfone.

3.6.2.3) Áreas de lazer: O condomínio possui quadra poliesportiva, quiosque com salão e churrasqueira.

3.6.3) Bloco 04 “Edifício São Francisco”: É constituído por 5 pavimentos, sendo térreo e 4 superiores, contendo 4 unidades habitacionais por andar, totalizando 20 apartamentos tipo.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

- ⇒ **Acesso entre pavimentos:** Os blocos de apartamentos não possuem elevadores, sendo a circulação entre pavimentos realizada por escadas.
- ⇒ **Estrutura:** Edificada através de pilares, vigas e lajes em concreto armado, as paredes de elevação aparentam ter sido construída em blocos cerâmicos do tipo estrutural.
- ⇒ **Fachada:** Contempla estilo arquitetônico definido, revestida com caixilharia de alumínio com vidros lisos.

3.6.4) Conceção Arquitetônica: Em linhas gerais, o edifício atende a projeto arquitetônico simples, consolidado pela utilização de materiais construtivos e de acabamentos de padrão comercial.

3.6.5) Padrão construtivo do empreendimento: Considerando a tipologia construtiva, espelhando-se nos padrões definidos no “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos “IBAPE SP” unidades padronizadas, o empreendimento se enquadra como do grupo 1.3 Apartamento, 1.1.2, “Padrão Simples - sem elevador”.

3.6.6) Áreas do apartamento: O apartamento nº 52, objeto da avaliação, possui as seguintes áreas conforme descrito na certidão de matrícula reproduzida a seguir:

Apartamento	Área útil privativa	Área Comum	Área Total Construída
52	56,05 m ²	44,87 m ²	100,92 m ²

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO
Dr. Lourival Gonçalves de Oliveira
OFICIAL

fls. 42

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA: 70.403 FOLHA: 001

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Matric.Mae 62087 Ficha:49

DATA: 26 de Outubro de 2001

Imóvel:- Apartamento número 52, localizado no 5º pavimento do Edifício San Francisco, em construção, do condomínio California Gardens, situado a José Barbosa Siqueira, na Vila Quitaúna, nesta cidade, com a área privativa de 56,05m², área comum de 44,87m², perfazendo uma área total de 100,92m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 56,0563m², ou 1,408451%, cabendo-lhe uma vaga na garagem em local indeterminado.

CADASTRO:- 23241.11.55.0021.00.000.01.

PROPRIETARIA:- MP CONSTRUTORA LTDA, CNPJ 60.744.703/0001-56 com sede a rua Augusta, 2516, cj. 144, Cerqueira Cesar, Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- Registro n. 4/62.087 feito em 05.01.98 deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

O Escrevente autorizado,
(José Carlos Pereira).

O 1º Oficial Designado,
(Bel. Claudio Centella).

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

3.6.7) Da vaga de garagem: O condomínio possui vagas de estacionamento para veículos de passeios distribuídas no pavimento térreo do condomínio. A unidade avalianda possui direito ao uso de uma vaga descoberta identificada como 52, localizada na lateral do Bloco 4.

3.6.8) Vistoria interna: Impende notar, que o signatário agendou vistoria nos termos do Art. 474 do CPC., conforme petição e certidão de publicação colacionada à fl. 268 dos autos.

Na data agendada, após explanar a situação processual na portaria, compareceu o síndico do condomínio Sr. Dirceu Antônio Martins, que ciente da diligência agendada, informou que o apartamento objeto da avaliação, encontrava-se fechado e sem morador.

3.6.9) Informações: Fazendo uso das prerrogativas do Artigo 473 § 3º, inquiriu-se a esposa do síndico acerca das dependências internas e estado de conservação do imóvel, oportunidade que foi relatado que o apartamento avaliando se encontra em condições regulares, porém, necessita de reparos simples e revisão geral das instalações elétricas e hidráulicas, com as seguintes dependências:

- Sala de estar/jantar (integrada);
- 2 dormitórios;
- Banheiro;
- Cozinha;
- Área de serviço integrada.

3.6.10) Vistoria apartamento similar: Para não inviabilizar os trabalhos periciais de engenharia de avaliação, bem como o andamento do feito, por se tratar de imóvel de concepção arquitetônica composto por unidades tipo, para efeitos de avaliação judicial solicitou-se à síndica vistoriar apartamento similar, oportunidade que foi autorizado proceder levantamento na unidade nº 31 do Bloco 2 “São Diego”.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

Por fim, de grande valia consignar, considerando que a edificação possui tipologia arquitetônica consolidada e unidades tipo, com fulcro no disposto no item 8.4 da atual Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos “2011” do IBAPE/ - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, para avaliação adotou-se metodologia técnica com base no segmento de mercado com identificação de circunstâncias valorizantes ou desvalorizantes e investigação das características do imóvel, suas áreas de uso comum e privativa, como prelecionado a norma:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

a) Descrição interna;

b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

3.6.11) IPTU “Situação Financeira”: Em consulta a plataforma do site da Secretaria da Fazenda da Prefeitura do Município de Osasco, infere-se que a unidade condominial possui débitos de IPTU ano exercício 2025 conforme extrato digital a seguir”.

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO						
DÉBITO	PARCELA	VENCIMENTO	VALOR PARCELA	ACRÉSCIMOS	VALOR ATUALIZADO	SITUAÇÃO
0-Normal0-Normal0	001	10/02/2025	151,57	25,16	176,73	ATRASADA
	002	10/03/2025	151,57	23,50	175,07	ATRASADA
	003	10/04/2025	151,57	21,83	173,40	ATRASADA
	004	09/05/2025	151,57	20,16	171,73	ATRASADA
	005	10/06/2025	151,57	18,49	170,06	ATRASADA
	006	10/07/2025	151,57	16,83	168,40	ATRASADA
	007	11/08/2025	151,57	4,00	155,57	ATRASADA
	008	10/09/2025	151,57	0,00	151,57	ABERTA
	009	10/10/2025	151,57	0,00	151,57	ABERTA
	010	10/11/2025	151,57	0,00	151,57	ABERTA
SALDO TOTAL:					1645,67	

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

3.7) Relatório Fotográfico:

3.7.1) Para visualização do empreendimento e imóvel, será apresentado, a seguir, descrições de imagens digitais angariadas na diligência.



Foto 01: Vista parcial da Av. José Barbosa de Siqueira, no trecho onde se localiza o Condomínio Califórnia Gardens.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

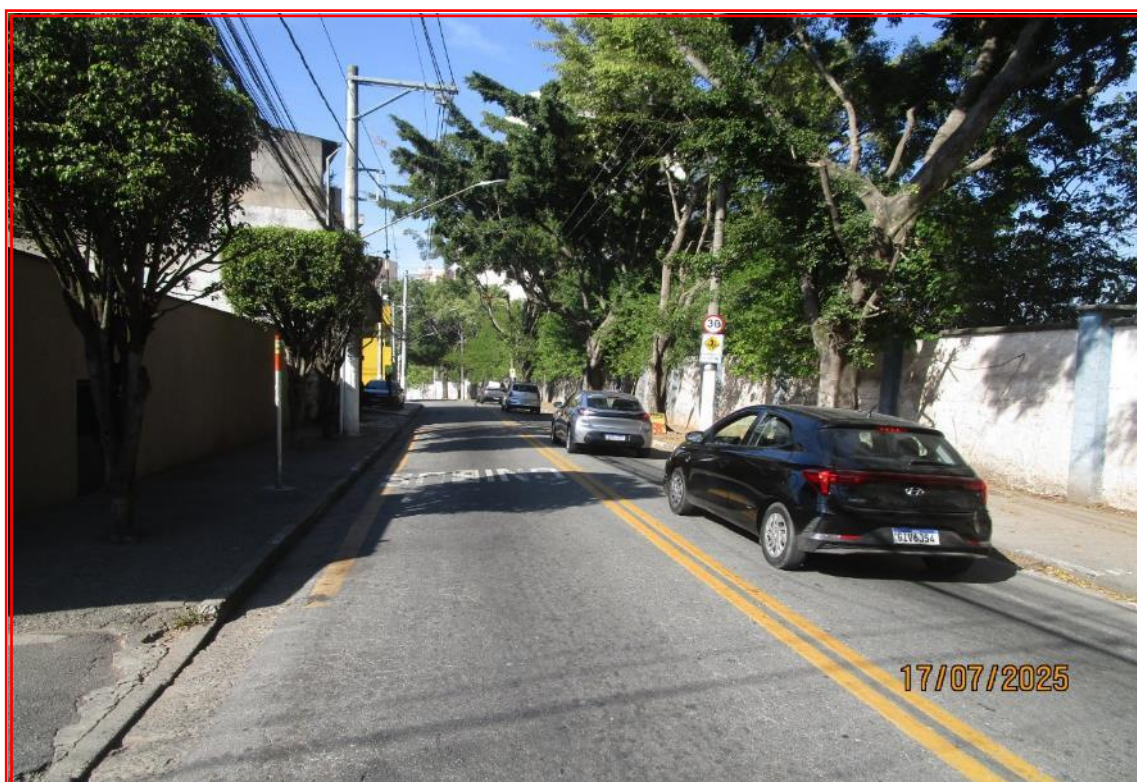


Foto nº 02: Vista parcial da Av. José Barbosa de Siqueira, tomada no sentido oposto.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

**Foto nº 03:** Vista geral do Condomínio Califórnia Gardens.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista do acesso de veículos e identificação condominial.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

**Foto nº 05:** Vista geral da portaria.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Vista geral da quadra poliesportiva.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista geral das áreas de uso comum do condomínio, com detalhe para os blocos de apartamentos. Em primeiro plano, observa-se o Bloco 04 “São Francisco”, onde se localiza o imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista geral da alameda de acesso aos blocos de apartamentos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

**Foto nº 09:** Vista geral da área de churrasqueira.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Vista geral da alameda de acesso aos blocos de apartamentos, sentido portaria.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Vista geral da vaga de garagem descoberta “57” de uso exclusivo do apartamento nº 52 do Bloco 04, Edifício “São Francisco”.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 12: Vista parcial do Bloco 04 “São Francisco”, onde se localiza o imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 13: Vista parcial do Bloco 04 “São Francisco”, onde se localiza o imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

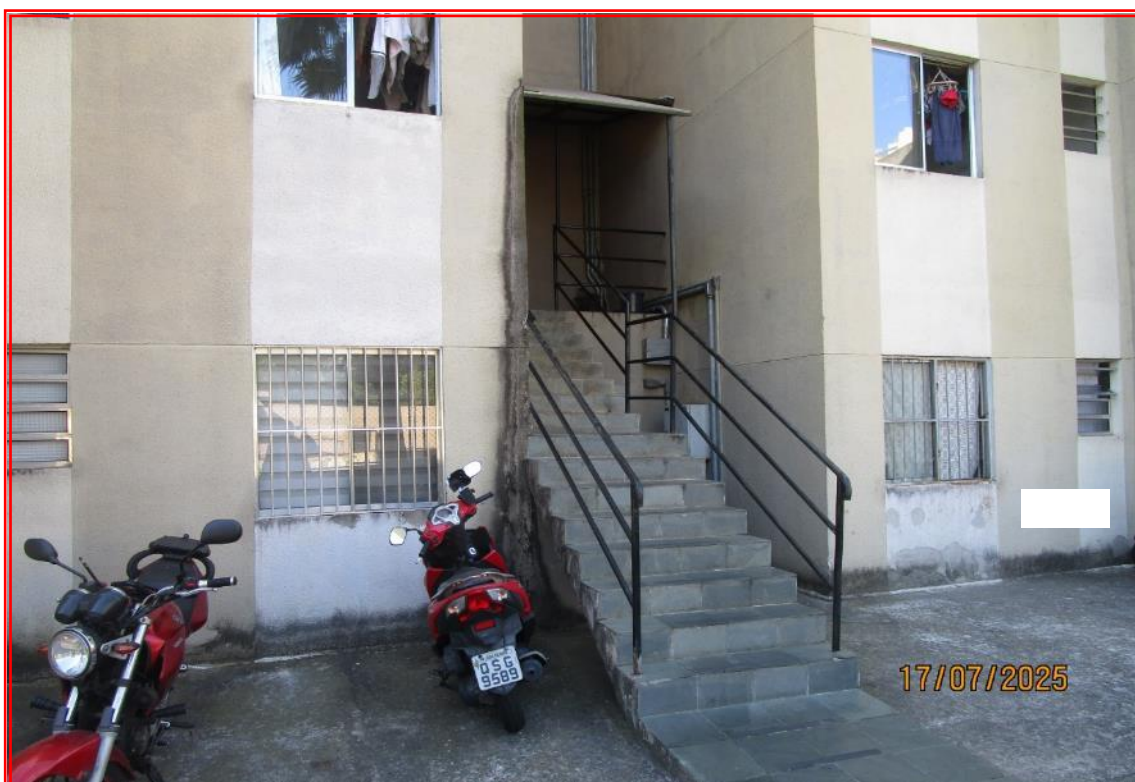


Foto nº 14: Vista da escada de acesso ao Bloco 04 “São Francisco”.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 15: Vista do hall de circulação do 5º pavimento, onde se localiza o apartamento avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 16: Vista do hall de circulação, com detalhe para a porta de entrada do apartamento nº 52.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 17: Vista parcial do Bloco 02 “São Diego”, onde se localiza o apartamento similar vistoriado.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 18: Vista da escada de acesso ao Bloco 02 “São Diego”.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 19: Vista do hall de entrada, com detalhe para a porta de entrada do apartamento nº 31 (similar), que foi vistoriado pela perícia.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 20: Vista parcial da cozinha e área de serviço aos fundos (unidade similar vistoriada).

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 21: Vista parcial da cozinha tomada no sentido oposto (unidade similar vistoriada).

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

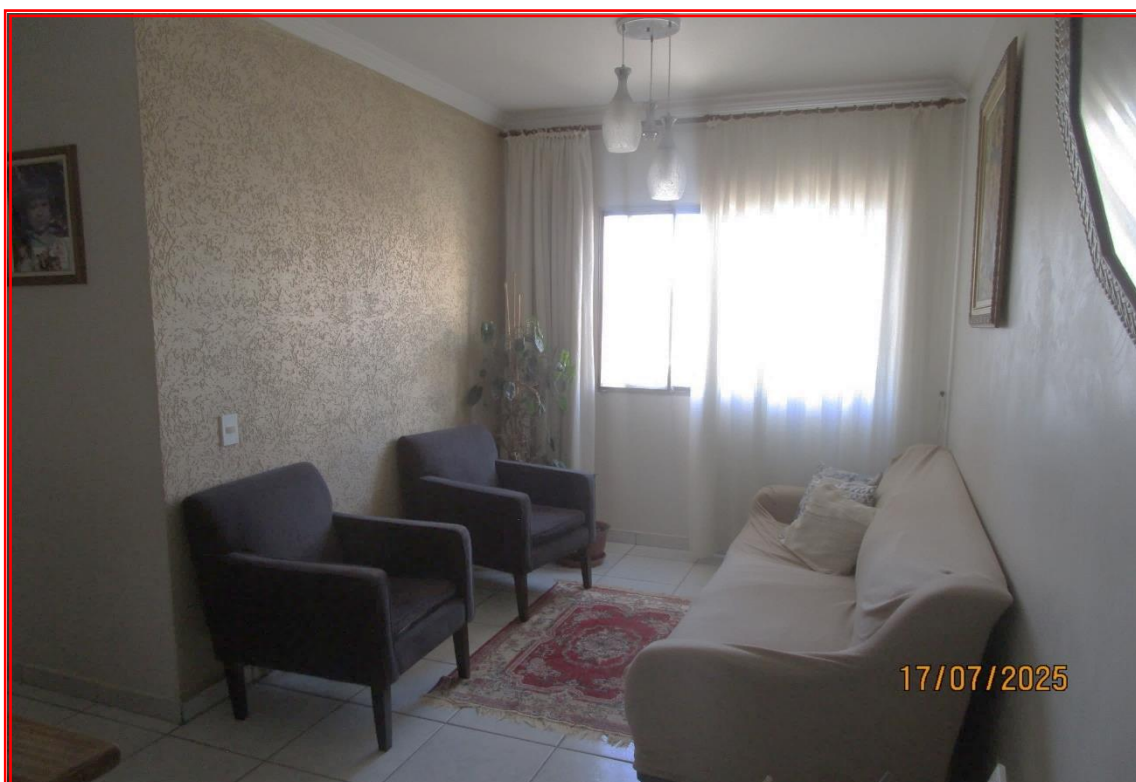


Foto nº 22: Vista parcial da sala de estar/jantar conjugada (unidade similar vistoriada).

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 23: Vista parcial da sala de estar/jantar tomada de outro ângulo (unidade similar vistoriada).

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 24: Vista geral do corredor de circulação
(unidade similar vistoriada).

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 25: Vista parcial do banheiro (unidade similar vistoriada).

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

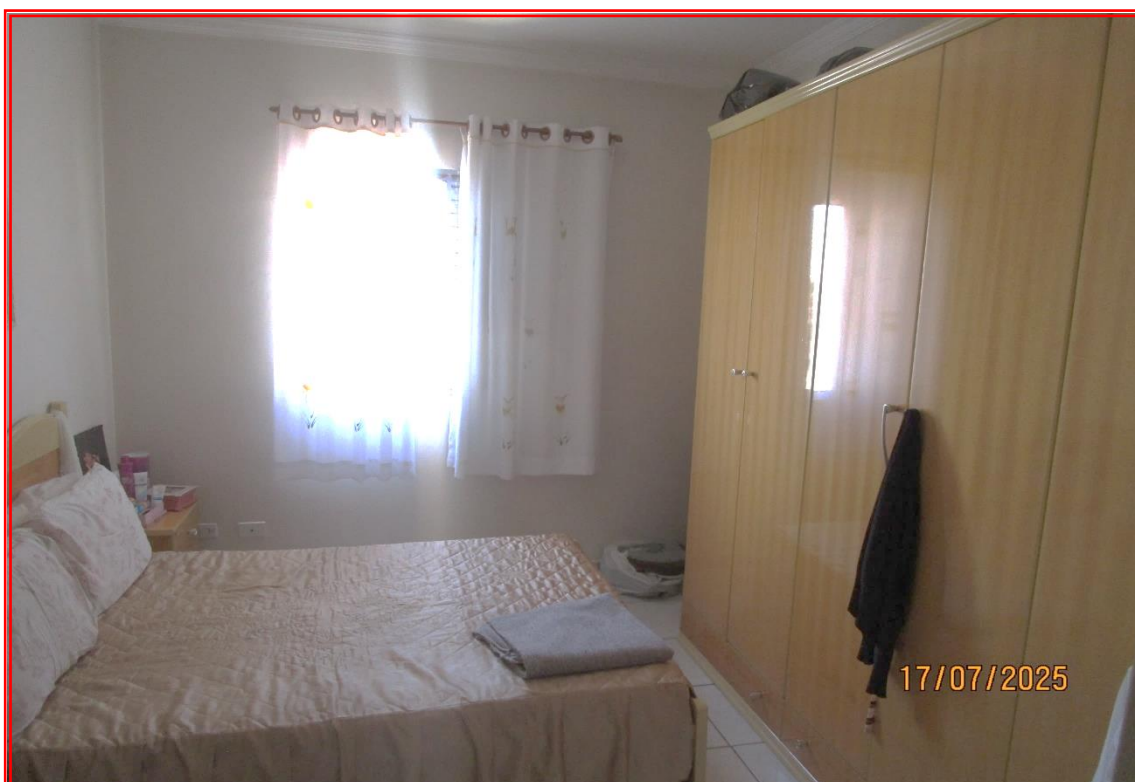


Foto nº 26: Vista parcial do dormitório 01 (unidade similar vistoriada).

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

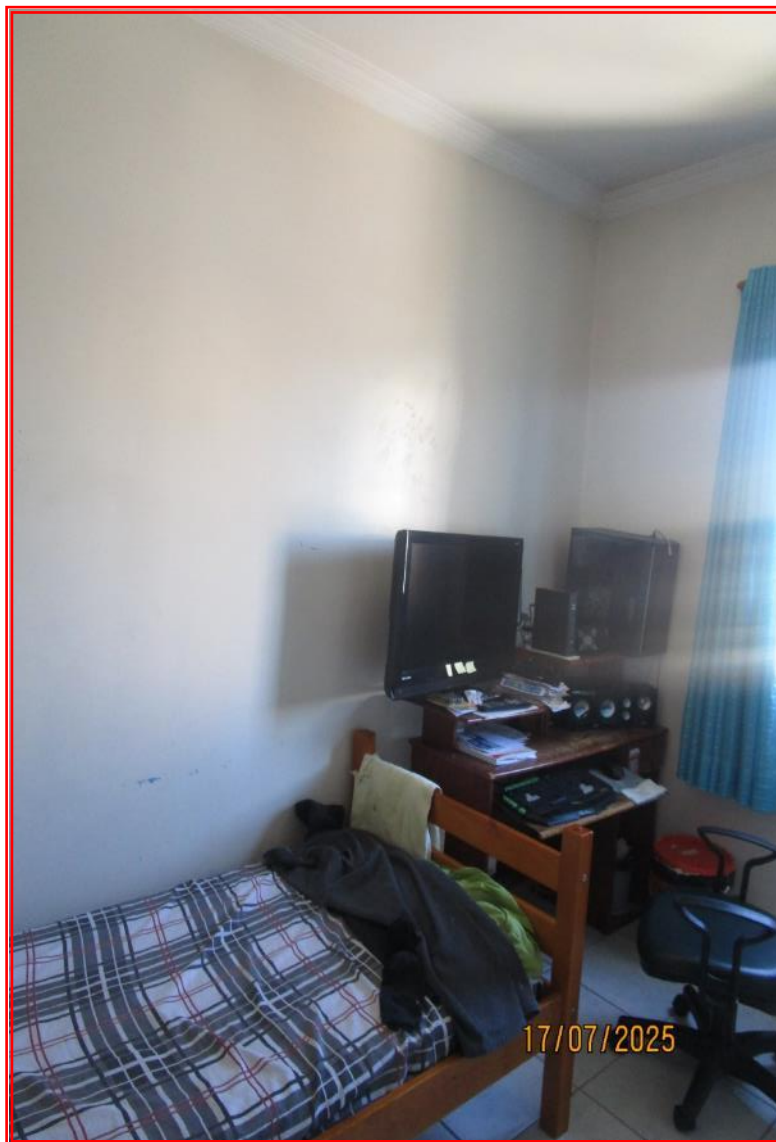


Foto nº 27: Vista parcial do dormitório 02 (unidade similar vistoriada).

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) Metodologia:

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 utilizados os seguintes métodos:

- ⇒ **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° 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.

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".

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."

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

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.

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.

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 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.

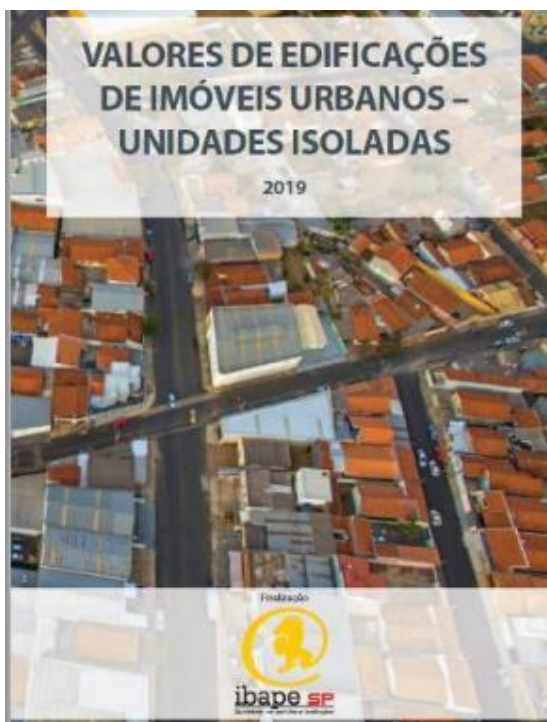
4.6.2) Os valores de oferta não serão atualizados, conforme preconiza às Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.6.3) 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 do IBAPE/SP.

4.7) Do Valor Unitário de Apartamento:

4.7.1) 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 na planta genérica do município.
- ⇒ **Elasticidade de preços**: Será representado pelo fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimativa dos dados de oferta - item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- ⇒ **Fator de Adequação ao Obsoletismo 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 obsoletismo e estado real de conservação, utilizando-se a consagrada expressão: $Foc = R + K \times (1-R)$
- ⇒ **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.



4.8) Características do Imóvel:

4.8.1) O imóvel avaliando possui as seguintes características:

Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão Construtivo	Simplex <i>sem elevador</i>
Área útil	56,05 m ²
Idade aparente (i _r)	22 anos
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 FUNDAMENTAÇÃO II e PRECISÃO III**, graus de níveis máximos de ampla segurança técnica no processo de avaliação.

4.9.2) Portanto, o valor total de mercado do imóvel composto pelo apartamento nº 52, do 5º pavimento do Bloco 4 “São Francisco”, integrante do Condomínio Califórnia Gardens, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos que segue anexo ao laudo (*anexo-01*), resulta em:

R\$ 192.548,57

em números redondos:

Vi = R\$ 193.000,00

(Cento e noventa e três mil reais)

Válido para a data base “Agosto de 2025”

Grau de Fundamentação: II	
Resultado final da avaliação	
Média saneada 3.435,30	
Intervalo de confiança do paradigma	
Mínimo 3.217,33	Máximo 3.653,27
Valor unitário 3.435,30	Valor total 192.548,57
Intervalo de Confiança Avaliando	
Mínimo 3.217,33	Máximo 3.653,27
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 para o imóvel composto pelo **Apartamento nº 52**, 5º pavimento do Bloco 4 "São Francisco", integrante do Condomínio Califórnia Gardens, localizado na Av. José Barbosa Siqueira, nº 1.474, Jardim Padroeira, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 70.403 do 1º CRI/Osasco, calculado em consonância com as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, através do "***Método Comparativo Direto de Dados de Mercado***":

Condomínio Califórnia Gardens
Bloco 04 "São Francisco"
Apartamento nº 52
01 Vaga de Garagem Descoberta
R\$ 193.000,00
(Cento e noventa e três mil reais)
Válido para a data base "Agosto de 2025"

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de 48 laudas digitadas no anverso, todas assinadas digitalmente. Inclui-se no presente trabalho 01 (um) anexo.

Prestigiado pela honrosa nomeação judicial, 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.

Osasco, 19 de agosto de 2025.

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 e Engenharia Geotécnica.**Membro** do IBAPE/SP nº 664**CREA 060.149.660.4**

Trabalho nº 10780/25

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

PESQUISA IMOBILIÁRIA ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/07/2025

SETOR : 011 QUADRA : 055 ÍNDICE DO LOCAL : 414,37

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. JOSÉ BARBOSA DE SIQUEIRA - CALIFORNIA GARDENS

NÚMERO : 1474

COMP.: APTO TIPO

BAIRRO : PADROEIRA

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: 3.980,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 132,67
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,784 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,05 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 56,05

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ARRUDA E BONFIM NEGOCIOS E EMP. IMOB.

CONTATO : PLATAFORMA VIVA REAL - Código Imóvel: cgd005

TELEFONE : (11)-36464353

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-padroeira-bairros-osasco-com-garagem-57m2-venda-RS200000-id-2826388157/?source=ranking%2Crp>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.211,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -108,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.103,28
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9663
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/07/2025

SETOR : 011

QUADRA : 055

ÍNDICE DO LOCAL : 414,37

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. JOSÉ BARBOSA DE SIQUEIRA - CALIFORNIA GARDENS

NÚMERO : 1474

COMP.: APTO TIPO

BAIRRO : PADROEIRA

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: 3.980,00

TESTADA - (cf) m: 30,00

PROF. EQUIV. (Pe): 132,67

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Refomado

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev.

COEF. PADRÃO : 3,533

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,784

IDADE : 22 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,05

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 56,05

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2

SUÍTES : 0

W.C. : 1

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 5

APTO/ANDAR : 4

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\$) : 220.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ASTECA ASSESSORIA E ADMINISTRAÇÃO IMOVEIS

CONTATO : PLATAFORMA VIVA REAL - Código do Imóvel: 11742

TELEFONE : (11)-46202887

OBSERVAÇÃO :

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-padroeira-bairros-osasco-com-garagem-54m2-venda-RS220000-id-2715812674/?source=ranking%2Crp

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.532,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -118,95	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.413,61
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0.9663
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

e-mail: ruidasneves@uol.com.br ruidasneves@terra.com.br
Rua Ararituaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2025 às 16:05, sob o número WOCO25703024838. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021123-20.2022.8.26.0405 e código ONGR00Vf.

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 - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/04/2025
SETOR: 011 QUADRA: 055 ÍNDICE DO LOCAL: 414,37 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV. JOSÉ BARBOSA DE SIQUEIRA - CALIFORNIA GARDENS NÚMERO: 1474
COMP.: APTO TIPO BAIRRO: PADROEIRA 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: 3.980,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 132,67
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Refomado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 3,533 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,784 IDADE: 22 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,05 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 56,05

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 5 APTO/ANDAR: 4 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\$): 255.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Croma Assessoria e Negócios (Sol Imobiliária)
CONTATO: PLATAFORMA VIVA REAL - Código 2688231430 TELEFONE: (11)-34744850
OBSERVAÇÃO:
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-padroeira-bairros-osasco-com-garagem-53m2-venda-RS255000-id-2688231430/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-137,88	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: 4.094,56
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.956,68
		VARIAÇÃO: 0,9663

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/04/2025

SETOR : 011 QUADRA : 055 ÍNDICE DO LOCAL : 414,37

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. JOSÉ BARBOSA DE SIQUEIRA - CALIFORNIA GARDENS

NÚMERO : 1474

COMP.: APTO TIPO

BAIRRO : PADROEIRA

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: 3.980,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 132,67
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,784 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,05 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 56,05

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ASTECA X ASSESSORIA ADMINISTRATIVA

CONTATO : PLATAFORMA VIVA REAL - Código 2715815298

TELEFONE : (11)-46202887

OBSERVAÇÃO :<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-padroeira-bairros-osasco-com-garagem-54m2-venda-RS220000-id-2715815298/>**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.532,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -118,95	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.413,61
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9663
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Eng° MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/04/2025

SETOR : 011

QUADRA : 055

ÍNDICE DO LOCAL : 414,37

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. JOSÉ BARBOSA DE SIQUEIRA - CALIFORNIA GARDENS

NÚMERO : 1474

COMP.: APTO TIPO

BAIRRO : PADROEIRA

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: 3.980,00

TESTADA - (cf) m: 30,00

PROF. EQUIV. (Pe): 132,67

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Refomado

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev.

COEF. PADRÃO : 3,533

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,784

IDADE : 22 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,05

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 56,05

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2

SUÍTES : 0

W.C. : 1

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 5

APTO/ANDAR : 4

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\$) : 211.990,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CARLOS EDUARDO DA SILVA PEREIRA

CONTATO : PLATAFORMA VIVA REAL - Código 2749567913

TELEFONE : (11)-999867335

OBSERVAÇÃO :

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-padroeira-bairros-osasco-com-garagem-56m2-venda-RS211990-id-2749567913/

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.403,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-114,62	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.289,32
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0.9663
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	
		FT ADICIONAL 05 :	0,00	
		FT ADICIONAL 06 :	0,00	

Eng° MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : CONDOMINIO CALIFORNIA GARDENS DATA : 11/04/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - OSASCO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO,8
OBSERVAÇÃO :
APARTAMENTO 52 - BLOCO 04 "SÃO FRANCISCO" - MATRÍCULA 70.403

FATORES	
FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	414,37
☒ Obsolescência	Idade 22 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento simples s/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,2

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	AV. JOSÉ BARBOSA DE SIQUEIRA - CALIFORNIA GARDENS	3.211,42	3.103,28	0,9663
☒ 2	AV. JOSÉ BARBOSA DE SIQUEIRA - CALIFORNIA GARDENS	3.532,56	3.413,61	0,9663
☒ 3	AV. JOSÉ BARBOSA DE SIQUEIRA - CALIFORNIA GARDENS	4.094,56	3.956,68	0,9663
☒ 4	AV. JOSÉ BARBOSA DE SIQUEIRA - CALIFORNIA GARDENS	3.532,56	3.413,61	0,9663
☒ 5	AV. JOSÉ BARBOSA DE SIQUEIRA - CALIFORNIA GARDENS	3.403,94	3.289,32	0,9663

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

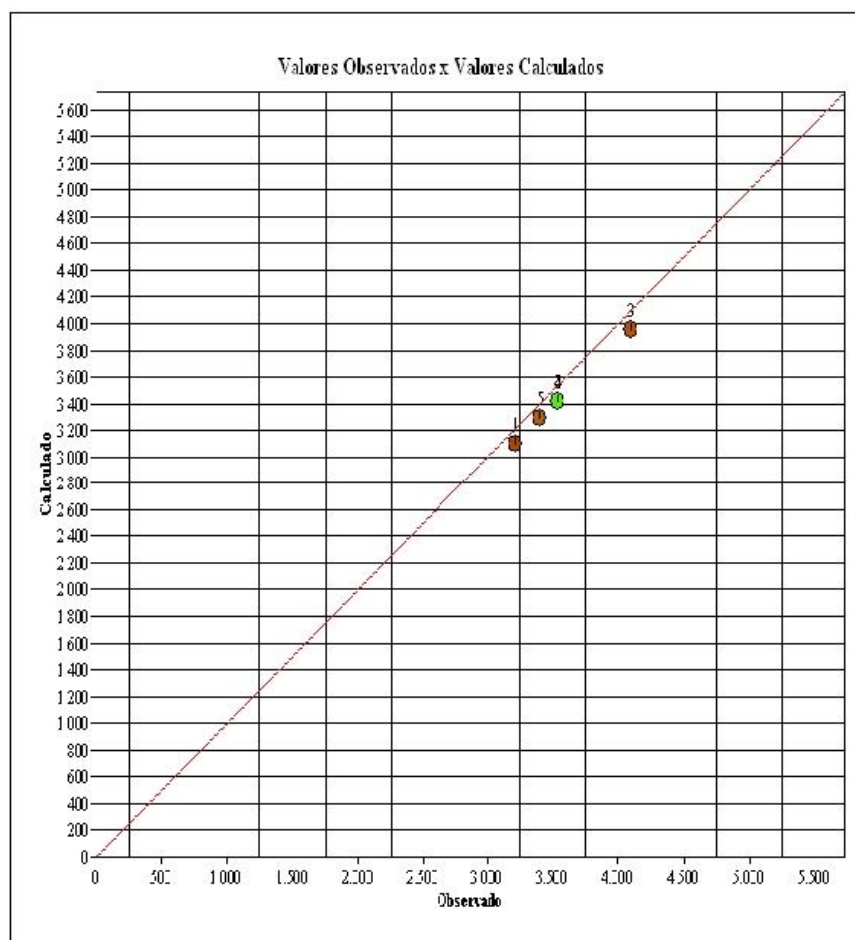
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.211,42	3.103,28
2	3.532,56	3.413,61
3	4.094,56	3.956,68
4	3.532,56	3.413,61
5	3.403,94	3.289,32

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Eng° MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : AV. JOSÉ BARBOSA DE SIQUIERA 1474 OSASCO - SP Data : 11/04/2025
Cliente : 3a VARA FORO OSASCO
Área terreno m² : 3.980,00 Edificação m² : 56,05 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 3.555,01	Média Unitários : 3.435,30
Desvio Padrão : 329,01	Desvio Padrão : 317,93
- 30% : 2.488,51	- 30% : 2.404,71
+ 30% : 4.621,51	+ 30% : 4.465,89
Coefficiente de Variação : 9,2500	Coefficiente de Variação : 9,2500

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	☐	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 carac dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todas as carac 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\$): 3.435,30	VALOR TOTAL (R\$): 192.548,57
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.435,30000	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 3.217,33	INTERVALO MÍNIMO : 3.217,33
INTERVALO MÁXIMO : 3.653,27	INTERVALO MÁXIMO : 3.653,27
GRAU DE PRECISÃO	
GRAU DE PRECISÃO: III	

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3