

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 5ª Vara Cível
do Foro da Comarca de Osasco SP.**

Processo: nº 1003113-54.2024.8.26.0405

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Rui das Neves Martins, Engenheiro Civil, Eletricista
e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Execução de
Título Extrajudicial - Contratos Bancários**, promovida por **BANCO SANTANDER
BRASIL S/A. contra Forma Humana Ss. Ltda. e outros**, após diligências e estudos
necessários, vem 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 de dados de elementos comparativos.

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

Imóvel localizado na Rua Ana Pereira Melo, nº 162, composto pelo lote 27 da quadra 5, Vila Campesina, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 6.409 do 1º ORI/Osasco/SP:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 1.797.000,00
(Um milhão, setecentos e noventa e sete mil reais)
Válido para data base "Fevereiro de 2026"



Foto: Vista geral da fachada do imóvel objeto da penhora e avaliação.

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos Autos da Ação **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**, promovida por **BANCO SANTANDER BRASIL S/A.** contra **Forma Humana Ss. Ltda. e outros**, processo nº 1003113-54.2024.8.26.0405, em curso perante esse E. Cartório e Juízo da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP.
- 2.2) O signatário foi honrado com o encargo para exercer a função de auxiliar da justiça (perito judicial) para avaliar o imóvel penhorado nos autos conforme r. Decisão:

DECISÃO	
Processo nº:	1003113-54.2024.8.26.0405
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Exequente:	BANCO SANTANDER BRASIL S/A
Executado:	Forma Humana Ss Ltda e outros
Prioridade Idoso	
Juiz(a) de Direito: Dr(a). GILVANA MASTRANDÉA DE SOUZA	
Vistos.	
Processo desarquivado.	
1- Defiro a penhora do imóvel sob a matrícula nº 6.409 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, em nome de Anísio Figueiredo Filho e Alexandra Ribeiro Figueiredo.	
Ficam nomeados os executados como depositários, independentemente de outra formalidade.	
<u>Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.</u>	
2- Para a averbação da penhora do imóvel no sistema Arisp, deverá o interessado ainda informar os seguintes dados: a) cartório onde se encontra registrado, número da matrícula e o endereço completo do imóvel; b) valor da dívida; c) nome, número do telefone celular, e-mail e número da OAB do advogado do(a) exequente que deverá constar no sistema Arisp.	

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

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**III. VISTORIA****3.1) Diligência Pericial:**

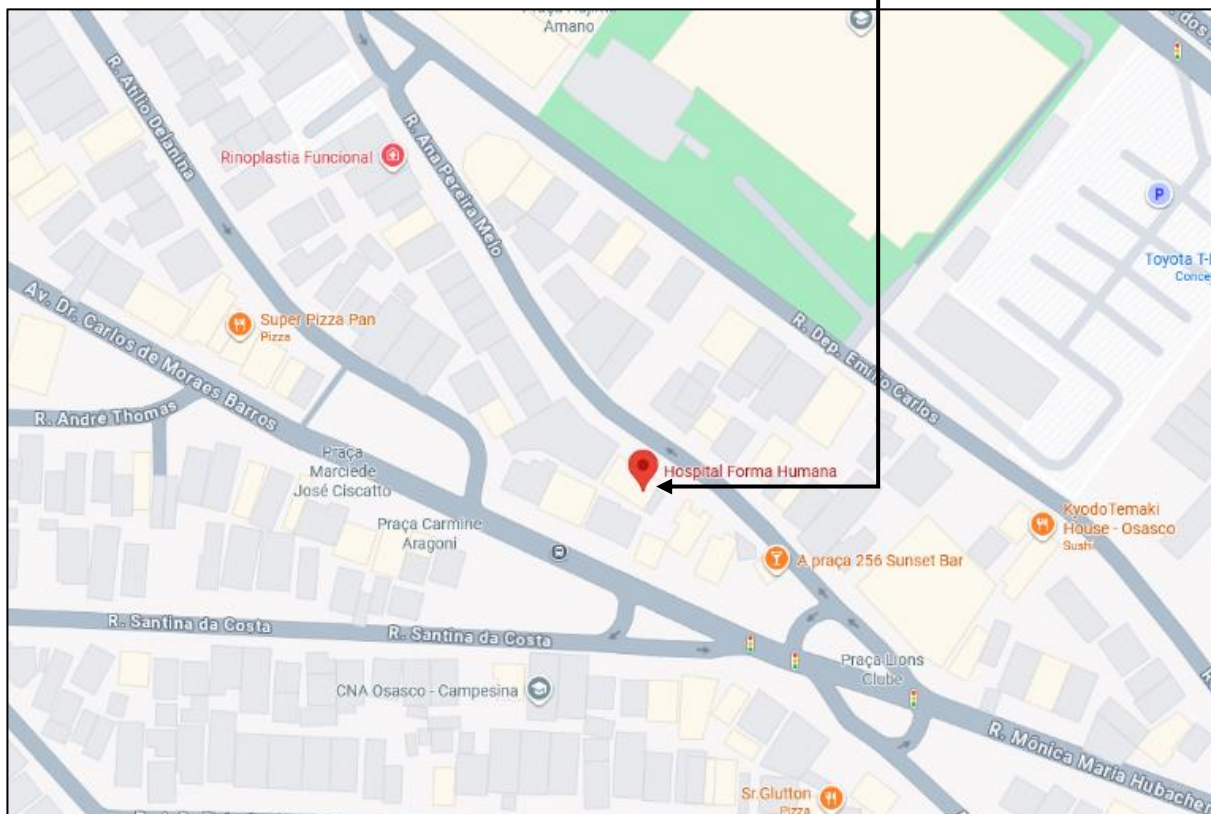
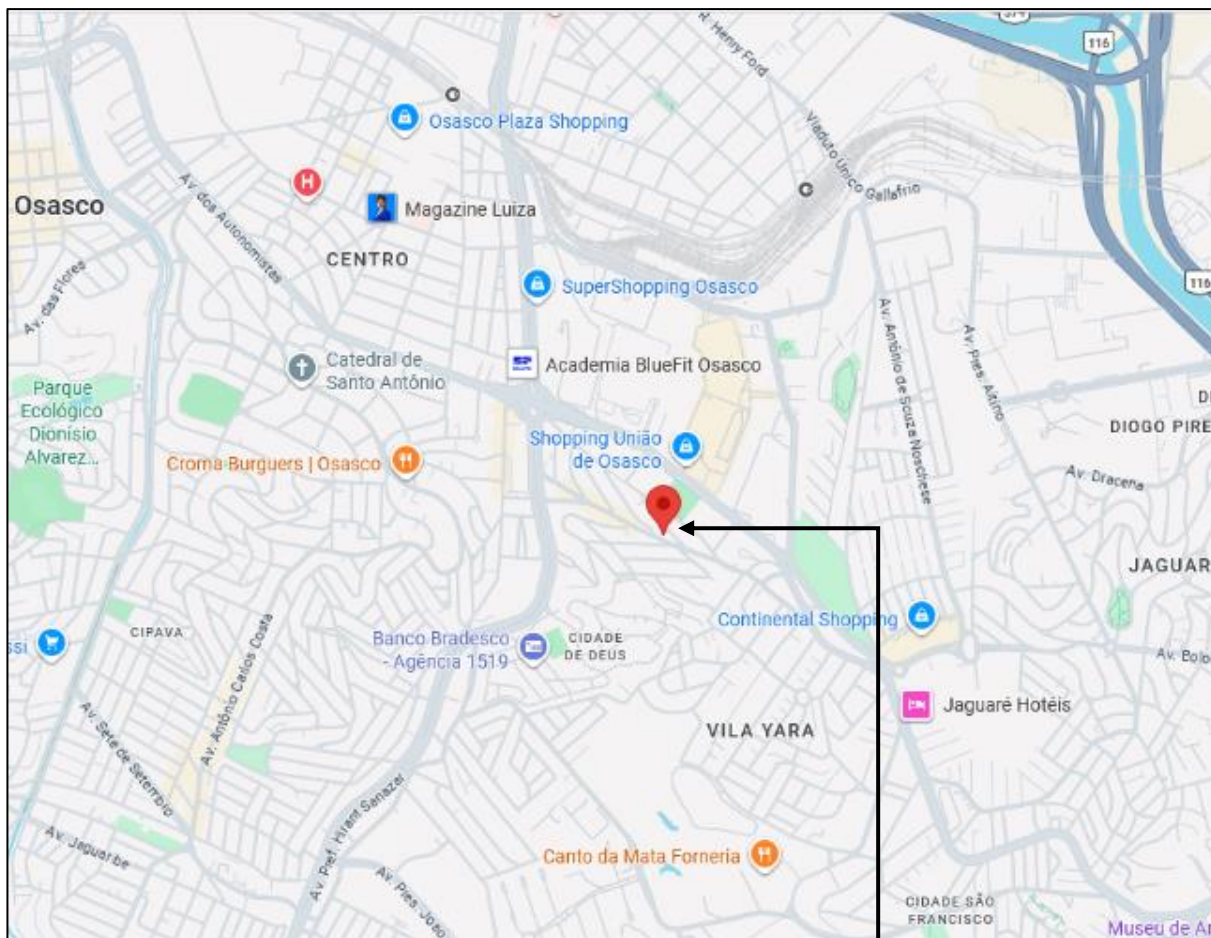
3.1.1) Impende notar, para atender o disposto no artigo 474 do CPC, o signatário agendou judicialmente o início da prova pericial de engenharia de avaliação conforme certidão à fl. 705 dos autos:

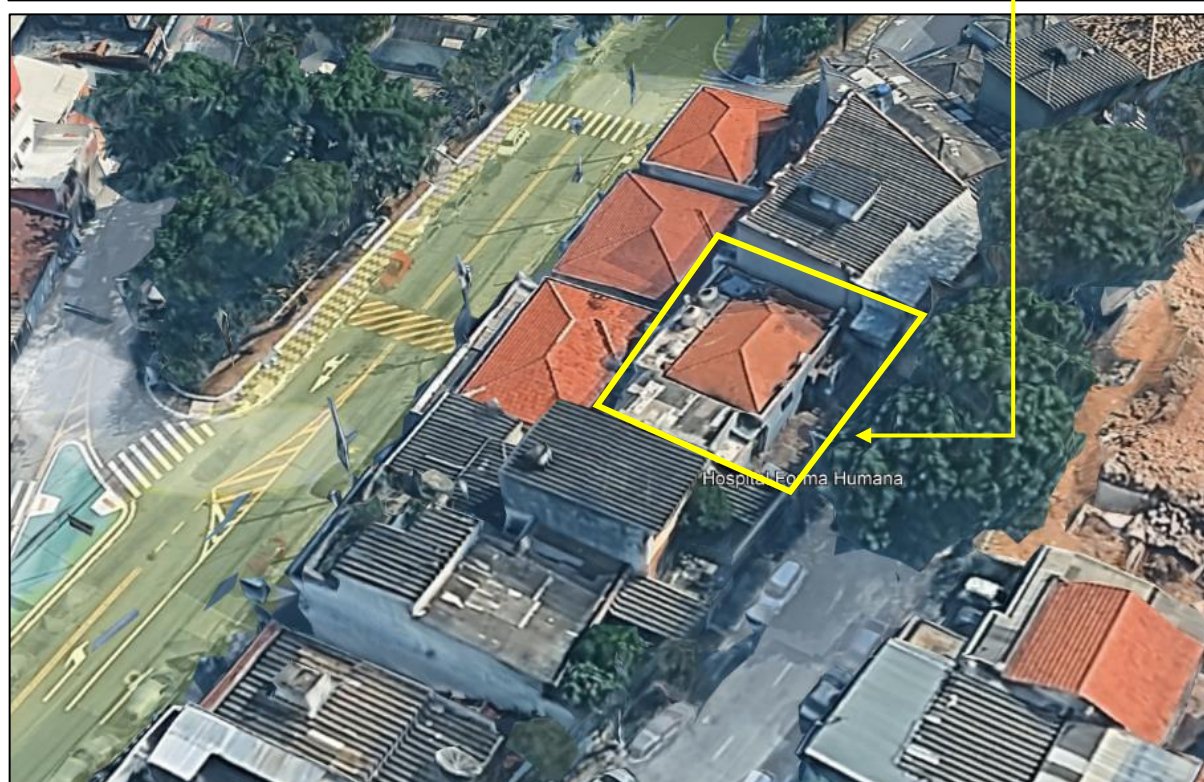
FORO DE OSASCO Certidão - Processo 1003113-54.2024.8.26.0405	Emitido em: 15/12/2025 19:28 Página: 1
CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO	
Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1817/2025, encaminhada para publicação.	
Advogado Eduardo Augusto Mendonça de Almeida (OAB 101180/SP) Bruno Henrique Silva dos Santos (OAB 325357/SP) William Carmona Maya (OAB 257198/SP)	Forma DJEN DJEN DJEN
Teor do ato: "Vistos. P. 703: Ciência às partes sobre o agendamento da perícia judicial (20 de janeiro de 2026 às 11:30 horas, no imóvel sito à Rua Ana Pereira Melo, nº 162, Vila Campesina, Osasco-SP). Aguarde-se a vinda do laudo. Intime-se."	
Osasco, 15 de dezembro de 2025.	

3.1.2) Na data e no horário previamente agendados para a realização da vistoria, o imóvel encontrava-se fechado. Em razão da ausência dos executados e/ou de seu representante legal para proceder à abertura do imóvel, os levantamentos técnicos periciais de campo, destinados a subsidiar a avaliação de mercado, foram realizados de forma externa.

3.2) Localização do Imóvel:

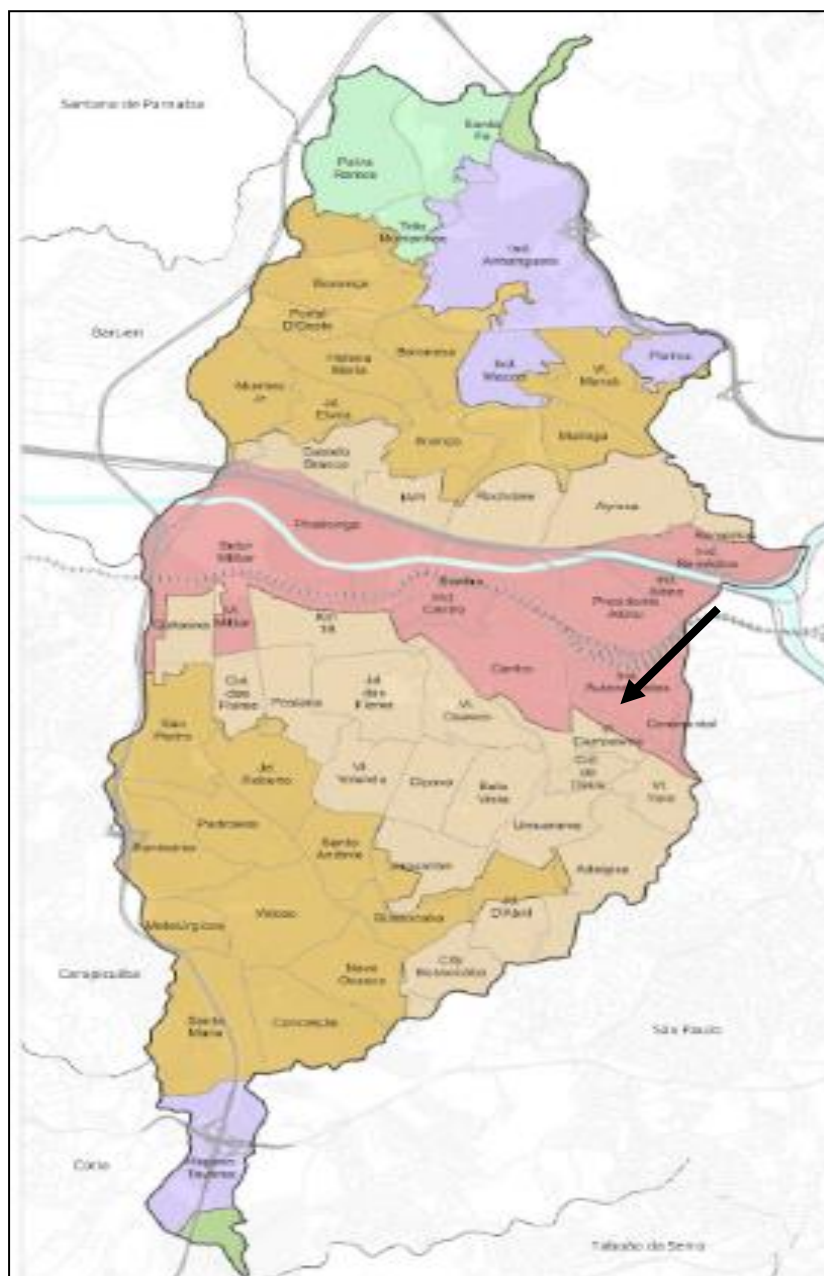
3.2.1) O imóvel objeto da avaliação, localiza-se na **Rua Ana Pereira Melo, nº 162, composto pelo lote 27 da quadra 5, Vila Campesina, município de Osasco, estado de São Paulo**, conforme destacado nas reproduções digitalizadas da plataforma "Google Maps":

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

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

Características do Bairro:

3.3.1) Vila Campesina é um bairro que pertence ao Distrito Centro no município de Osasco, na Grande São Paulo, que se originou de um empreendimento da Cia City, sendo delimitado ao norte e leste pelo bairro Distrito Industrial Autonomistas; Ao sul com os bairros Vila Yara e Cidade de Deus; A oeste com o Centro, tendo como principais vias a Avenidas dos Autonomistas, Doutor Carlos de Moraes Barros, Ruas Rua Aurora Soares Barbosa e Deputado Emílio Carlos.



Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.4) Características da Região:**

3.4.1) A região onde se localiza o imóvel avaliando apresenta ocupação urbana consolidada, caracterizada por uso misto, com coexistência de áreas residenciais, comerciais e de prestação de serviços.

3.4.2) Do âmbito comercial, apresenta comércio e serviços diversificados, incluindo estabelecimentos de alimentação, varejo em geral, shopping centers, drogarias, hipermercados, agências bancárias, concessionárias de veículos, postos de combustíveis casas adaptadas para salas comerciais, os quais atendem a população local, onde se destacam:

▪ Ocupação da Região:	Heterogênea
▪ Ocupação Comercial:	Padrão Simples a Médio
▪ Ocupação Residencial:	Padrão Simples a Superior
▪ Agências Bancárias:	Principais
▪ Entretenimento:	Shopping Center e Praças

3.5) Melhoramentos e Equipamentos Públicos:

3.5.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos e equipamentos urbanos, tais como:

▪ Sistema viário (vias pavimentadas, meio-fio, sarjetas)
▪ Calçadas e acessibilidade
▪ Iluminação pública e domiciliar
▪ Rede de abastecimento de água
▪ Rede de esgoto
▪ Drenagem urbana
▪ Coleta de lixo
▪ Sinalização viária
▪ Unidades de saúde (UBS, UPA/Hospitais)
▪ Praças e áreas de lazer
▪ Centros esportivos
▪ Postos policiais / segurança pública
▪ Transporte coletivo (terminais, pontos)

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Rua Ana Pereira Melo, no trecho da quadra onde se localiza o imóvel avaliando.



Foto: Vista parcial da Rua Ana Pereira Melo, tomada no sentido oposto.

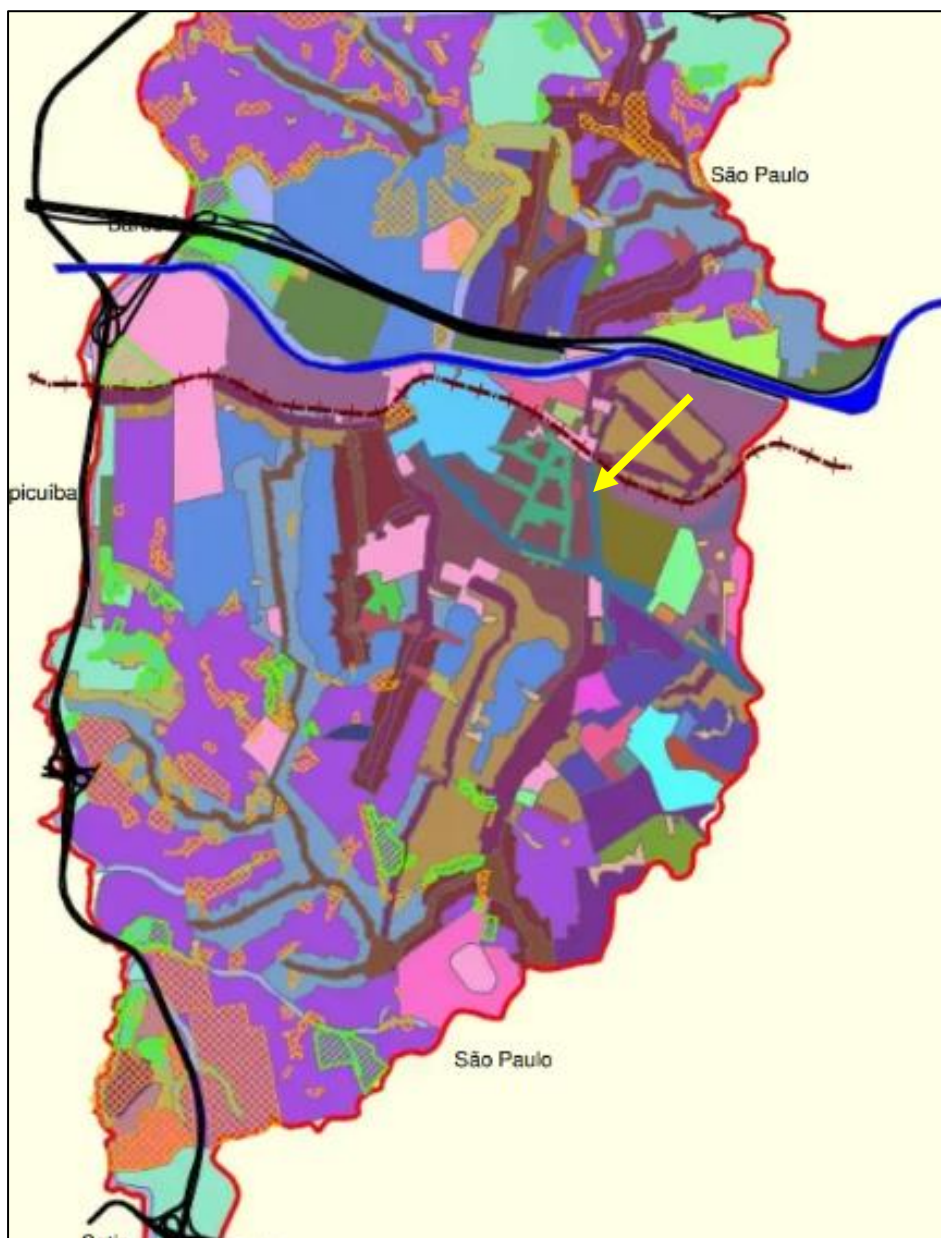
Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6) Classificação de Zoneamento:

3.6.1) De acordo com a Lei Municipal que estabelece os objetivos e as diretrizes para uso e ocupação do solo urbano no município de Osasco, a microrregião do imóvel é classificada como ZCE/2, Zonas de Centralidade 2:

Zonas de Centralidade (ZCE), são as áreas de influência das centralidades identificadas pelo Poder Público municipal, onde incidem parâmetros urbanísticos e incentivos voltados ao fortalecimento de atividades econômicas



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

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE CONTROLE DO USO DO SOLO - DUS

CERTIDÃO DE USO DO SOLO - Nº 000743/2026

Informamos que o imóvel situado na RUA ANA PEREIRA MELO, 162 - L 27 Q 5 - Vila Campesina, cadastrado sob o nº 23242.21.58.0585.00.000.03 e CDC:1595880000, localiza-se em Zonas de Centralidade 2 - ZCE/2, para qual os índices urbanísticos e as categorias de uso permitidas são as seguintes:

CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS PARA ZCE/2**USO PERMITIDO**

R1 - Residencial unifamiliar, uso caracterizado por uma única edificação destinada à habitação permanente por lote

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frete Mínima (em metros)	5
Lote Mínimo (em m²)	125
Recuo Frontal (em metros)	5
Recuos Laterais (em metros)	-
Recuo de Fundo (em metros)	-
Taxa de Ocupação Máxima (%)	80
Coefficiente de Aproveitamento Básico	3,0
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	10
Índice de Área Vegetada Mínima (%)	5

R2.1 - Residencial multifamiliar, uso caracterizado pela geração de mais de uma unidade habitacional, implantadas na forma de um bloco, agrupadas vertical ou horizontalmente, destinadas a mais de uma habitação permanente, sem a criação de vias de circulação internas

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frete Mínima (em metros)	5
Lote Mínimo (em m²)	125
Recuo Frontal (em metros)	5
Recuos Laterais (em metros)	-
Recuo de Fundo (em metros)	-
Taxa de Ocupação Máxima (%)	80
Coefficiente de Aproveitamento Básico	3,0
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	10
Índice de Área Vegetada Mínima (%)	5

Baixo incômodo 1 - caracterizado por atividades que, por sua natureza e porte, são inteiramente compatíveis com a vizinhança residencial, sem descaracterização da natureza predominantemente residencial do zoneamento e instalação sempre combinada ao uso residencial na forma de uso misto, mas sem atendimento ao público

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frete Mínima (em metros)	5
Lote Mínimo (em m²)	125
Recuo Frontal (em metros)	5
Recuos Laterais (em metros)	-
Recuo de Fundo (em metros)	-

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

Taxa de Ocupação Máxima (%)	80
Coefficiente de Aproveitamento Básico	3,0
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	10
Índice de Área Vegetada Mínima (%)	5

Baixo incômodo 2 - caracterizado por atividades que, por sua natureza e porte, são compatíveis com a vizinhança residencial, sem descaracterização da natureza predominantemente residencial do zoneamento, mesmo quando instalados de forma exclusiva, sem combinação ao uso residencial

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente Mínima (em metros)	5
Lote Mínimo (em m²)	125
Recuo Frontal (em metros)	5
Recuos Laterais (em metros)	-
Recuo de Fundo (em metros)	-
Taxa de Ocupação Máxima (%)	80
Coefficiente de Aproveitamento Básico	3,0
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	10
Índice de Área Vegetada Mínima (%)	5

R2.2 - Residencial multifamiliar, uso caracterizado pela geração de mais de uma unidade habitacional, implantadas na forma de um bloco, agrupadas vertical ou horizontalmente, destinadas a mais de uma habitação permanente, sem a criação de vias de circulação internas

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente Mínima (em metros)	10
Lote Mínimo (em m²)	250
Recuo Frontal (em metros)	5
Recuos Laterais (em metros)	H/6 -3 > =3m
Recuo de Fundo (em metros)	H/6 -3 > =3m
Taxa de Ocupação Máxima (%)	80
Coefficiente de Aproveitamento Básico	3,0
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	10
Índice de Área Vegetada Mínima (%)	5

R3 - Conjunto residencial, caracterizado por duas ou mais edificações, isoladas ou agrupadas horizontalmente ou verticalmente, implantados na forma de condomínio ou na forma combinada de parcelamento do solo e condomínio, com áreas internas destinadas à criação de espaços verdes e de lazer, bem como para a circulação interna de veículos e pessoas

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente Mínima (em metros)	10
Lote Mínimo (em m²)	250
Recuo Frontal (em metros)	5
Recuos Laterais (em metros)	H/6 -3 > =3m
Recuo de Fundo (em metros)	H/6 -3 > =3m
Taxa de Ocupação Máxima (%)	80
Coefficiente de Aproveitamento Básico	3,0
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	10

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

Índice de Área Vegetada Mínima (%) 5

Médio incômodo - caracterizado por atividades capazes de gerar algum incômodo à vizinhança residencial, mas ainda assim necessárias ao bom funcionamento da malha urbana e do acesso a serviços, sendo por essa razão toleráveis ao uso residencial, ainda que concentradas em zonas de perfil mais diversificado

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente Mínima (em metros)	10
Lote Mínimo (em m²)	250
Recuo Frontal (em metros)	5
Recuos Laterais (em metros)	H/6 - 3 > = 3m
Recuo de Fundo (em metros)	H/6 - 3 > = 3m
Taxa de Ocupação Máxima (%)	80
Coefficiente de Aproveitamento Básico	3,0
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	10
Índice de Área Vegetada Mínima (%)	5

Osasco, Quarta-feira, 4 de Fevereiro de 2026

Atenção

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

Este documento tem validade por 180 dias.

Código de Controle: E92A27F71548

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

3.7) Imóveis Avaliando e Características Gerais:

3.7.1) Área Terreno: Conforme matrícula nº 6.409 do ORI/Osasco/SP., o imóvel possuía 274,00 m², com 17,00 m de testada voltada para a Rua Ana Pereira Melo, nº 162.

CNM: 111526.2.0006409-21

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 R/7-8-9-0

MATRÍCULA N.º 6.409 DATA 08 de fevereiro de 1977

IMÓVEL: Casa nº162 (cento e sessenta e dois) em alvenaria de tijolos, cal e areia, coberta de telhas, com frente para a rua Ana Pereira Melo, antiga rua Oito, no bairro denominado Vila Campeira, nesta cidade, e seu terreno que corresponde ao lote 27 da quadra 5, sendo que o terreno está situado do lado esquerdo de quem vai da Av. Dr. Carlos de Moraes Barros antiga rua 3, para a rua Deputado Emílio Carlos, antiga rua da Paqueta, e dista 45,50 metros do ponto (no lote 11 da mesma quadra), onde começa a curva da esquina arredondada, sobre o canteiro ajardinado existente na confluência das ruas Ana Pereira Melo e Av. Dr. Carlos de Moraes Barros; medindo dito terreno, 17,00 metros de frente; 16,00 metros de frente aos fundos, do lado direito, de quem da rua alla para o terreno, 14,94 metros no lado esquerdo e 18,53 metros nos fundos, contendo a área superficial de 274,00m² (duzentos e setenta e quatro metros quadrados), confinando no lado direito com o lote 26, no lado esquerdo com o lote 28 e na linha dos fundos com os lotes 32 e 31, todos da Companhia Malho ramentos de Osasco. CADASTRO 31-014-026-00-3. **PROPRIETÁRIO:** EDUARD GYSIN, solteiro, empresário, RG.2.540.391, e sua mulher ANA GYSIN, solteira, RG.6.487.158, do lar, CPF.219.015.548, domiciliados na Fazenda Santa Cecília, sítio de Piratininga. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição 16.877 deste Cartório. O Escrevente: (Bel. Trocê Sampaio Tranch).

1.1/6.409 em 08 de fevereiro de 1.977.
TRANSMISSÃO: EDUARD GYSIN e sua mulher ANA GYSIN, qualificados na matrícula. **ADQUIRENTE:** MARIO GOMES DE SOUZA, brasileiro, proprietário, RG.584933 e CPF.019.179.785, casado em consórcio de bens com FRANCISCA HERMINIA FRANÇA DE SOUZA, domiciliados à rua Ana Pereira - de Mallo, 178, vila Campeira, nesta cidade. **TÍTULO:** Venda e compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do Cartório de Cartões, comarca de Piratininga, lavrada de fls.123,lv.102 em 4/1/77. **VALOR:** Cr\$ 420.000,00. O Escrevente: (Bel. Trocê Sampaio Tranch). **Oficial:** Cr\$ 380,00. **Estados:** Cr\$ 476,00. **Carteiras:** Cr\$ 57,00.

2.2/6.409 em 21 de julho de 1.978.
DEVEDORES: MARIO GOMES DE SOUZA, acima qualificado e sua mulher FRANCISCA HERMINIA FRANÇA DE SOUZA, do lar, RG. 9.060.179, brasileira. **CREDEIROS:** NUNES VIEIRA, brasileira, - - RG. 3.085.175, CIG. 666.340.308/15, do lar, desquitada, residente e domiciliada nesta cidade à Rua Clorinda Rinaldi Masso, 101, Jardim Bela Vista. **OBJETO:** Compromisso de Venda e Compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 30 de junho de 1.978, do 3º Cartório de Notas local, livro 166, fls. 57. **VALOR:** Cr\$ 1.050.000,00, pagáveis na forma constante do título. **CONDIÇÕES:** O presente compromisso é feito em caráter irrevogável e irretratável, com as demais condições constantes do título. O Escrevente: (Cândido Gentil da). O Oficial Substituto: (Trocê Sampaio Tranch). **Oficial:** Cr\$ 500,00. **Estados:** Cr\$ 120,00. **Carteiras:** Cr\$ 90,00.

3.3/6.409, em 14 de setembro de 1978
TRANSMISSÃO: MARIO GOMES DE SOUZA e sua mulher FRANCISCA HERMINIA FRANÇA DE SOUZA, qualificados, respectivamente nos registros 1 e 2 desta matrícula. **ADQUIRENTE:** NUNES VIEIRA, 7 qualificado no Registro 2 supra. **TÍTULO:** Venda e Compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 3º Cartório de Notas local, lavrada de fls. 230 do livro 172, em 21 de novembro de 1978. **VALOR:** Cr\$ 1.050.000,00. A escritura, lavrada de fls. 230 do livro 172, em 21 de novembro de 1978. **VALOR:** Cr\$ 1.050.000,00. O Escrevente: (Elisa Tranch Capenasto). O Oficial Substituto: (Bel. Trocê Sampaio Tranch). **Oficial:** Cr\$ 1.040,00. **Estados:** Cr\$ 208,00. **Carteiras:** Cr\$ 156,00.

4.4. em 02 de outubro de 1.981
Foi a escritura do 3º Cartório de Notas local, lavrada de fls. 278 do livro 269, em 02 de setembro de 1.981, a proprietária vendeu a CONSTRUTORA E IMOBILIARIZA DOCELO LIDA, com sede nesta cidade, na Avenida Dr. Carlos de Moraes Barros, nº 403, Vila Campeira, - DGO: 63.215.045/0001-48, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 8.100.000,00. O Escrevente: (Bel. Trocê Sampaio Tranch). O Oficial Substituto: (Bel. Trocê Sampaio Tranch). **Oficial:** Cr\$ 1.100,00. **Estados:** Cr\$ 216,00. **Carteiras:** Cr\$ 160,00.

5.5.122, 50, de 1982, série 3.
6.6.1, em 02 de outubro de 1.981
O atual proprietário do imóvel matriculado nº 6.409, conforme aviso de lançamento de impostos de Prefeitura local, C Escrevente: (Cândido Gentil da). O Oficial Substituto: (Bel. Trocê Sampaio Tranch). **Oficial:** Cr\$ 1.100,00. **Estados:** Cr\$ 216,00. **Carteiras:** Cr\$ 160,00.

7.7.6, em 28 de julho de 1.983.
Por escritura do 3º Cartório de Notas local, lavrada de fls. 208 do livro 316, em 14 de julho de 1.983, a proprietária vendeu o imóvel matriculado, pelo valor de R\$ 8.600.000,00, a CARMOSINA RODRIGUES DA COSTA, brasileira, solteira, maior, comerciante, RG. 7.385.247, CPF: 563.095.118/15, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Ana Pereira da No 16, nº 162, Vila Campeira. O Escrevente Autorizado: (Cândido Gentil da). O Oficial Substituto: (Bel. Trocê Sampaio Tranch). **Oficial:** Cr\$ 1.100,00. **Estados:** Cr\$ 216,00. **Carteiras:** Cr\$ 160,00.

Pag: 1/7

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

3.7.2) Características de formato do terreno: Possui formato irregular e sinuosa, com topografia em parte plana com testada ao nível da rua; parte declive em umas das laterais e fundos, com solo aparentemente firme e seco para receber edificações de qualquer porte, obedecendo evidentemente, os parâmetros das leis e posturas edilícias para uso e ocupação do solo.

3.7.3) Cadastramento Municipal: O imóvel se encontra cadastrado na Prefeitura do Município de Osasco, conforme espelho digital de IPTU.

		PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO SECRETARIA DE FINANÇAS Rua Narciso Sturlini, 201 - Praça de Atendimento - Centro - Osasco/SP - 06018-100	
CERTIDÃO ANO E ÁREA Nº 051.587/2026			
EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE, PARA EFEITOS DE LANÇAMENTO DE IPTU, O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTE DADOS:			
NOME/RAZÃO SOCIAL..... ANISIO FIGUEIREDO FILHO			
COMPROMISSÁRIO.....			
CPF/CNPJ..... 207.061.979-68			
CDC..... 1595880000			
INSCRIÇÃO CADASTRAL..... 23242.21.58.0585.00.000.03			
ENDEREÇO..... RUA ANA PEREIRA MELO, 162 - L 27 Q 5 Vila Campesina - Osasco - SP			
ÁREA DO TERRENO..... 274,00M²			
TESTADA..... 16,80M			

		Prefeitura do Município de Osasco SECRETARIA DE FINANÇAS EXTRATO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA (*) IPTU - 2026		VIA CONTRIBUINTE
CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO ANISIO FIGUEIREDO FILHO			CDC 1595880000	DATA DE EMISSÃO 04/02/2026
LOCALIZAÇÃO RUA ANA PEREIRA MELO, 162 - Vila Campesina - Osasco - SP - 06023-080			Nº CONTROLE 147.303	
INSCRIÇÃO CADASTRAL 23242.21.58.0585.00.000.03		TIPO LANÇAMENTO Predial - NORMAL	OBSERVAÇÃO	
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
ÁREA DO TERRENO	274,00	BASE DE CÁLCULO	920,83	
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	353,90	ÁREA IDEAL	0,00	
TESTADA	16,80	TESTADA IDEAL	0,00	
VALOR VENAL DO TERRENO	233.637,27	VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES	416.143,93	
VALOR VENAL DO EXCESSO	0,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL	649.781,20	
IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	IMPOSTO PREDIAL	7.147,59	
IMPOSTO EXCESSO	0,00	ZONA FISCAL	1	
VALOR TAXA	821,28	CATEGORIA DO PROPRIETÁRIO	Particular	
VALOR TOTAL LANÇADO	7.968,86	VALOR COMPENSADO	0,00	
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO				
CONSTRUÇÃO	CATEGORIA DE USO	TIPO DE EDIFICAÇÃO	ÁREA EDIFICADA	
1	Comercial	Comercial	353,90	

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

3.7.4) Construção: Sobre a área de terreno retro descrita, encontra-se edificada uma construção destinada ao uso comercial de serviços, contendo recuo frontal para vagas de veículos e corpo principal composto por térreo e subsolos.

3.7.5) Empresa instalada: Conforme veículo de rede social virtual Instagram, no imóvel encontra instalado a empresa “Hospital Forma Humana Osasco”, que atua em procedimentos hospitalares.



3.7.6) Características arquitetônicas: Conforme observado externamente, a edificação aparenta ter sido construída através de estrutura com pilares e vigas e alvenaria convencional, atendendo a projeto arquitetônico planejado. A execução é caracterizada pela utilização de materiais de boa qualidade, conferindo uma estética contemporânea ao imóvel.

3.7.7) Padrão construtivo: A edificação segundo as características gerais construtivas arquitetônicas, por similaridade enquadram-se como de Padrão “Médio” conforme padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE SP”.

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

3.7.8) Estado de conservação: O imóvel aparenta regular estado de conservação, porém, em face a vida útil, necessita de reparos simples.

3.7.9) Área construída “IPTU”: O imóvel possui área total de 353,90 m² e idade (vida) útil estimada em 23 anos, considerando a ampliação de área e a alteração de uso de residencial para comercial ocorridas no ano de 2022, conforme documentação emitida pela Prefeitura, apresentada a seguir:

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			
CONSTRUÇÃO	CATEGORIA DE USO	TIPO DE EDIFICAÇÃO	ÁREA EDIFICADA
1	Comercial	Comercial	353,90

EXERCÍCIO	PROPRIETÁRIO	COMPROMISSÁRIO	ÁREA (m²)	Nº DA CONSTR	TIPO DA EDIFICAÇÃO
1996	CARMOSINA RODRIGUES DA CUNHA		108,70	1	Residencial Térrea
1997	CARMOSINA RODRIGUES DA CUNHA		108,70	1	Residencial Térrea
1998	CARMOSINA RODRIGUES DA CUNHA		108,70	1	Residencial Térrea
1999	CARMOSINA RODRIGUES DA CUNHA		108,70	1	Residencial Térrea
2000	CARMOSINA RODRIGUES DA CUNHA		108,70	1	Residencial Térrea
2001	CARMOSINA RODRIGUES DA CUNHA		108,70	1	Residencial Térrea
2002	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2003	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2004	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2005	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2006	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2007	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2008	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2009	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2010	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2011	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2012	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2013	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2014	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2015	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2016	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2017	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2018	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2019	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2020	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2021	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2022	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial

EXERCÍCIO	PROPRIETÁRIO	COMPROMISSÁRIO	ÁREA (m²)	Nº DA CONSTR	TIPO DA EDIFICAÇÃO
2023	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2024	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2025	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial
2026	ANISIO FIGUEIREDO FILHO		353,90	1	Comercial

3.7.10) Área construída “Matrícula”: Após leitura de inteiro teor da matrícula nº 6.409, verifica-se na Averbação 19, de 16 de dezembro de 2015, consta ampliação da área construída para 353,91 m², o que coaduna com a área de IPTU.

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

Av. 19, em 16 de dezembro de 2015.

Conforme Requerimento mencionado na averbação nº 17, Certidão Negativa da Secretaria da Receita Federal do Brasil mencionada na averbação nº 18; Alvará de Conservação nº 179/2003, emitido em 20 de março de 2003 e Certidão Informativa nº 140/2015, emitida em 24 de novembro de 2015, ambas expedidas pela Prefeitura local, em virtude da **AMPLIAÇÃO** da área de 18,11m², a casa nº 162 constante desta matrícula, passou a ter 353,91m² de área construída.

O Escrevente Autorizado,
(Eliezer Barreto da Silva).

Continua no Verso

3.7.11) Vistoria interna do imóvel: Conforme consignado no item 3.1.2 deste laudo, na data da vistoria judicialmente designada, o imóvel encontrava-se fechado. O perito permaneceu defronte ao imóvel por mais de 30 (trinta) minutos, não sendo possível realizar os levantamentos técnicos internos devido à ausência das partes litigantes e/ou de seus representantes.

3.7.12) Metodologia de Vistoria: Inobstante a perícia não ter logrado êxito em vistoriar internamente o imóvel, considerando que a edificação possui tipologia arquitetônica consolidada, para fins de avaliação será adotado metodologia técnica com base na investigação das características externas internas do bem imóvel.

Outrossim, deve-se deixar consignado, que, a metodologia de avaliação será a prescrita na atual Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP "Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia" em seu item 8.4, transcrita a seguir:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

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;

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

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

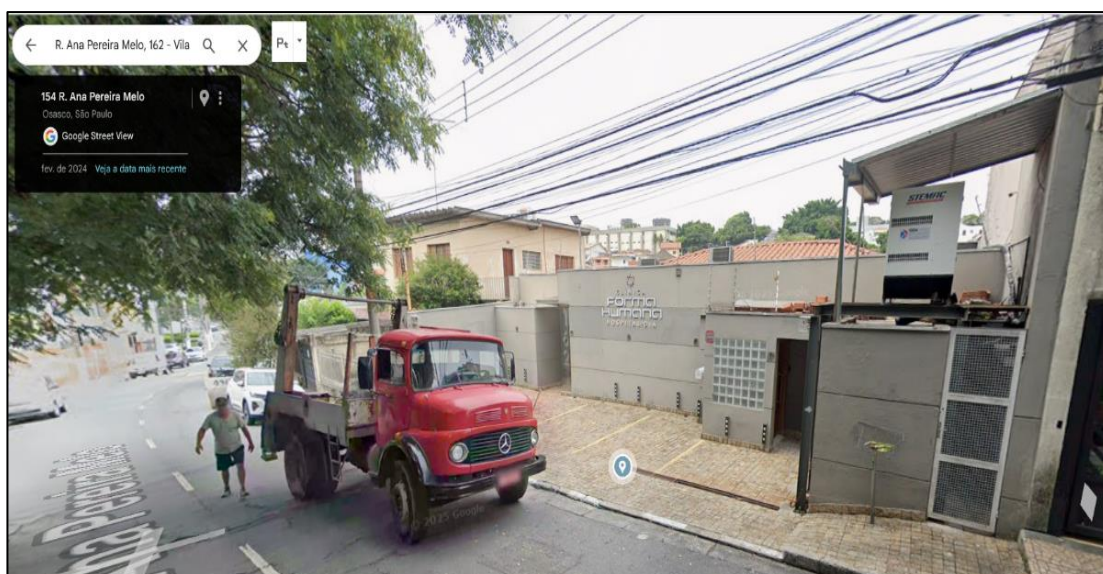
A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

3.7.13) Informações adicionais: Pode-se constatar que, além da numeração predial 162, conforme registro no IPTU, existe a numeração 170, presente na placa da empresa One Surgery.

Cumpre salientar que, conforme documentação obtida junto à Prefeitura de Osasco, apenas o nº 162 possui caráter oficial.

Ademais, considerando a metragem de testada do lote de 17,00 m, conforme descrito na matrícula nº 6.409, e após medições *in loco*, confirma-se que o imóvel nº 162 apresenta a referida dimensão, o que evidencia que o nº 170, embora não oficial, corresponde ao mesmo imóvel objeto da penhora e avaliação.

Por fim, com objetivo de esclarecer a questão da numeração dupla, foram realizadas pesquisas em imagens históricas da ferramenta digital Google Maps (ano 2024), o imóvel mantinha a numeração oficial única 162, onde funcionava a empresa “Clínica Forma Humana Hospital - Dia”, conforme recorte da imagem a seguir:



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



3.8) Relatório Fotográfico Digital:

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

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 01: Vista geral da fachada do imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista geral da fachada do imóvel avaliando, tomada de outro ângulo.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Outra vista geral da fachada do imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Detalhe para o recuo frontal com vagas para veículos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Vista do equipamento digital de medição utilizado para mensurar a testada efetiva do imóvel.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Detalhe para a metragem linear de 17,00 m de testada do imóvel voltada para a Rua Ana Pereira Melo, nº 162, conforme descrita na matrícula nº 6.409.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista da entrada com numeração oficial 162.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista da entrada com numeração 170, não oficial 170.

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Diretrizes e Normas Técnicas:

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

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.

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

4.3) Procedimentos Metodológicos:

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

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

4.3.2) Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, por atender às condições de conformidade com as Normas de Avaliação de Imóveis citadas anteriormente.

4.4) Metodologia:

4.4.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, preconiza os métodos a seguir elencados:

✦ Método Comparativo de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

➤ Método Evolutivo

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

➤ Método Involutivo (Horizontal e Vertical)

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

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

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

4.5) Definição e Conceito do Valor da Avaliação:

4.5.1) Definido tecnicamente que a metodologia será do 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.”

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Nota: 11.4 Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.

4.6) Pesquisa de dados de Mercado:

4.6.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos percorreu-se a região geoeconômica do imóvel, bem como, diligenciou às imobiliárias da região e consultou sites especializados com o objetivo de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas.

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, 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) Avaliação do Terreno:

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

4.8) Tratamento Por Fatores:

4.8.1) Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

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

- Dados de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo.

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

- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo a verificação efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

4.8.3) Os elementos coletados foram introduzidos no programa “Geoavaliar Pro”, desenvolvido a partir das Normas NBR 14653-2 e do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado que auxilia no processo de avaliação, possibilitando maior veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

4.8.4) 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 pela prefeitura local.

10.2 Fator localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

⇒ **Elasticidade de preços:** Será representado pelo fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimativa dos dados de oferta em seu item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

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

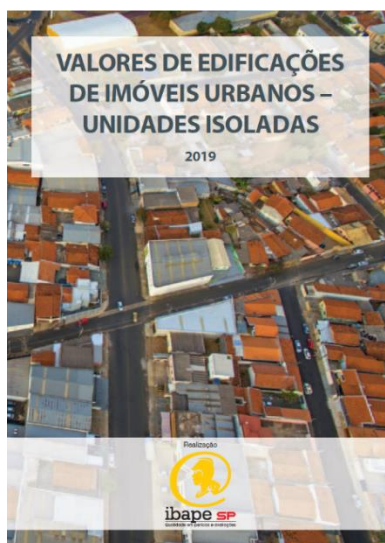
- ⇒ **Consistência do Terreno:** Fatores da tabela do item 10.5.3 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- ⇒ **Topografia:** Fatores da tabela do item 10.5.2 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicve até 10%	5%	1,05
Em alicve até 20%	10%	1,11
Em alicve acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- ⇒ **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.



4.9) Saneamento dos Dados:

4.9.1) Na aplicação dos fatores e na homogeneização, (tratamento dos dados de pesquisa), será aplicado o ajuste dos dados da pesquisa à situação paradigma.

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

4.9.3) O cálculo do valor unitário de terreno será fruto do saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

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

4.9.4) Em conformidade com as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, e considerando as premissas adotadas, apurou-se o valor unitário do metro quadrado do terreno, mediante a aplicação dos fatores de influência avaliatória tais como: testada, profundidade conforme planilhas de cálculos que integra a pesquisa de mercado do anexo 01.

4.10) Avaliação das Construções:

4.10.1) Para cálculo das construções, serão adotados intervalos de valores constantes na proposta de adequação do trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, relacionando intervalos de valores encartados nos estudos técnicos referenciais do IBAPE/SP - Tabela 3 de Coeficientes - base R8N.

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

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

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

$$Vc = A \times Vuc \times Foc \quad \text{Onde:}$$

Vc = valor da construção;

A = área total construída;

Vuc = valor unitário da construção;

Foc = fator adequação do obsoletismo + estado de conservação.

4.11) Grau de Fundamentação e Precisão:

4.11.1) Após processo de homogeneização dos elementos amostrais comparativos de terreno através de tratamento por Fatores, obteve-se Graus de Fundamentação II e de Precisão III, sendo os graus de níveis máximos que proporcionam ampla segurança na avaliação em tratamento.

Grau de Fundamentação e de Precisão II e III

Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**4.12) Cálculo do Valor do Imóvel:**

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

R\$ 778.310,70

Em números redondos:

Valor Total do “Capital Terreno”			
Vt = R\$ 778.000,00			
(Setecentos e setenta e oito mil reais)			
Válido para a data base “Fevereiro de 2026”			

Grau de Fundamentação: II			
Resultado final da avaliação			
Média saneada			
3.251,70			
Intervalo de confiança do paradigma			
Mínimo	2.882,76	Máximo	3.620,64
Testada	0,10	Profundidade	-0,25
Frentes múltiplas	0,00	Área	0,00
Valor unitário	2.840,55	Valor total	778.310,70
Intervalo de Confiança Avaliando			
Mínimo	2.447,22	Máximo	3.233,88
Grau de precisão: III			

4.12.2) Valor do “Capital-Construção”: Dentro dos critérios técnicos de avaliação estabelecidos, conforme cálculos contidos nas planilhas a seguir, o valor total das construções, resultam em:

PLANILHA DE VALOR DO CAPITAL CONSTRUÇÃO													
CUB (R\$N) (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Construção (R\$)
R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vc
2.123,87	2.1.3 Médio	1,903	353,91	70	20%	23	32,9%	0,782	E	18,10%	0,6402	0,7122	1.018.725,07
												VC TOTAL	1.018.725,07

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

R\$ 1.019.000,00

Em números redondos:

Valor Total do “Capital Construção”
Vc = R\$ 1.019.000,00
(Um milhão e dezenove mil reais)
Válido para a data base “Fevereiro de 2026”

4.13) Valor Total de Mercado do Imóvel:

4.13.1) Portanto, o valor total de mercado do imóvel a ser considerado através do “*Método Evolutivo ou de Composição*”, resultará da somatória dos capitais: (terreno + construção), ou seja:

Valor Total do Terreno R\$ 778.000,00
 Valor Total da Construção R\$ 1.019.000,00

Onde:

$$Vi = R\$ 778.000,00 + R\$ 1.019.000,00 = R\$ 1.797.000,00$$

Valor Total de Mercado “Capital Imóvel”
Vi = R\$ 1.797.000,00
(Um milhão, setecentos e noventa e sete mil reais)
Válido para a data base “Fevereiro de 2026”

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

Por todo o exposto, conclui-se o valor total de mercado do imóvel localizado na Rua Ana Pereira Melo, nº 162, composto pelo lote 27 da quadra 5, Vila Campesina, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 6.409 do 1º ORI/Osasco/SP., calculado em consonância com as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 1.797.000,00
(Um milhão, setecentos e noventa e sete mil reais)
Válido para data base "Fevereiro de 2026"

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico Pericial é constituído de 40 laudas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

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

Termos em que,
Pede Deferimento.

Osasco, 5 de fevereiro de 2026.

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 10.818/25 D1602

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

Pesquisa de Elementos Comparativos
“Terreno”

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2026

SETOR : 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 480,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DEPUTADO EMILIO CARLOS NÚMERO : 1009

COMP.: BAIRRO : VILA CAMPESINA 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: 243,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,30

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 225,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.123,87

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 554.726,70 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ZEQUINHA IMOVEIS

CONTATO : CORRETOR SR. KAIO TELEFONE : (11)-22846767

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,17	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 3.235,69
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.419,11
		VARIAÇÃO : 0,7476
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2026

SETOR : 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 400,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DEPUTADO EMILIO CARLOS NÚMERO : 1016

COMP.: BAIRRO : VILA CAMPESINA CIDADE : OSASCO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,83

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 400,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 2.123,87

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 525.015,57 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : ZEQUINHA IMOVEIS

CONTATO : CORRETOR SR. KAIO TELEFONE : (11)-22846767

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.019,94
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.858,04
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,9597
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10			

Eng° 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 - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2026

SETOR : 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 480,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DEPUTADO EMILIO CARLOS NÚMERO : 1021

COMP.: BAIRRO : VILA CAMPESINA 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: 253,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,08

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 216,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 2.123,87

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 647.244,96 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : NUNES IMOVEIS

CONTATO : CORRETOR SR. HIGOR TELEFONE : (11)-36884002

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,17 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.556,34
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.583,76
PROFUNDIDADE Cp :	0,09 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7865
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	

Eng° 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 - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2026

SETOR : 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 400,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DEPUTADO EMILIO CARLOS NÚMERO : 738

COMP.: BAIRRO : VILA CAMPESINA 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: 172,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,50

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

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

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 137,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,534 CUSTO BASE (R\$): 2.123,87

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 194.377,98 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : ZEQUINHA IMÓVEIS

CONTATO : CORRETOR SR. KAIO TELEFONE : (11)-22846767

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,08	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.794,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.140,72
		VARIAÇÃO : 1,1240
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2026

SETOR : 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 400,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DEPUTADO EMÍLIO CARLOS NÚMERO : 748

COMP.: BAIRRO : VILA CAMPESINA 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 7,50 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 140,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,437 CUSTO BASE (R\$): 2.123,87

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 162.552,90 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : HELENA FERRO IMOVEIS

CONTATO : CORRETORA SRA. HELENA TELEFONE : (11)-974965620

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 3.416,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.842,08
		VARIAÇÃO : 1,1246
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2026 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2026

SETOR : 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 400,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANDRE THOMAZ NÚMERO : 252

COMP.: BAIRRO : VILA CAMPESINA 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: 271,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,58

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 357,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 2.123,87

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.069.752,09 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : ZEQUINHA IMOVEIS

CONTATO : CORRETOR SR. KAIO TELEFONE : (11)-22846767

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.034,13
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 947,69
PROFUNDIDADE Cp :	0,05 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9164
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2026

SETOR : 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 400,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DIMITRI SENAUD LOVAUD NÚMERO : 218

COMP.: BAIRRO : VILA CAMPESINA 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: 344,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,67

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 101,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor

COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 50 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,277 CUSTO BASE (R\$): 2.123,87

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 63.578,88 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : MK PRIME IMOVEIS

CONTATO : CORRETOR SR. EDSON TELEFONE : (11)-36924348

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.085,53
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.666,49
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,8642
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10			

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2026 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2026

SETOR : 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 380,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DURVAL VICENTINI NÚMERO : 38

COMP.: BAIRRO : VILA CAMPESINA 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: 139,60 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 19,94

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: em alicve até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 254,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 2.123,87

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 879.636,47 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : PETRA IMOVEIS

CONTATO : CORRETOR SR. GUSTAVO TELEFONE : (11)-37147499

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,05 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 790,57
TESTADA Cf :	0,07 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 943,67
PROFUNDIDADE Cp :	0,12 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1937
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : VILA CAMPESINA - DISTRITO CENTRO DATA : 03/02/2026
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - OSASCO - SP
OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	400,00
☒ Testada	17,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
☒ Consistência	seco

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	AV. DEPUTADO EMILIO CARLOS ,1009	3.235,69	2.419,11	0,7476	0,9999
☒ 2	AV. DEPUTADO EMILIO CARLOS ,1016	4.019,94	3.858,04	0,9597	1,0000
☒ 3	AV. DEPUTADO EMILIO CARLOS ,1021	4.556,34	3.583,76	0,7865	0,9999
☒ 4	AV. DEPUTADO EMILIO CARLOS ,738	2.794,31	3.140,72	1,1240	1,0000
☒ 5	AV. DEPUTADO EMILIO CARLOS ,748	3.416,31	3.842,08	1,1246	1,0000
☐ 6	RUA ANDRE THOMAZ ,252	1.034,13	947,69	0,9164	0,9998
☒ 7	RUA DIMITRI SENSAUD LOVAUD ,218	3.085,53	2.666,49	0,8642	0,9999
☐ 8	RUA DURVAL VICENTINI ,38	790,57	943,67	1,1937	1,0001

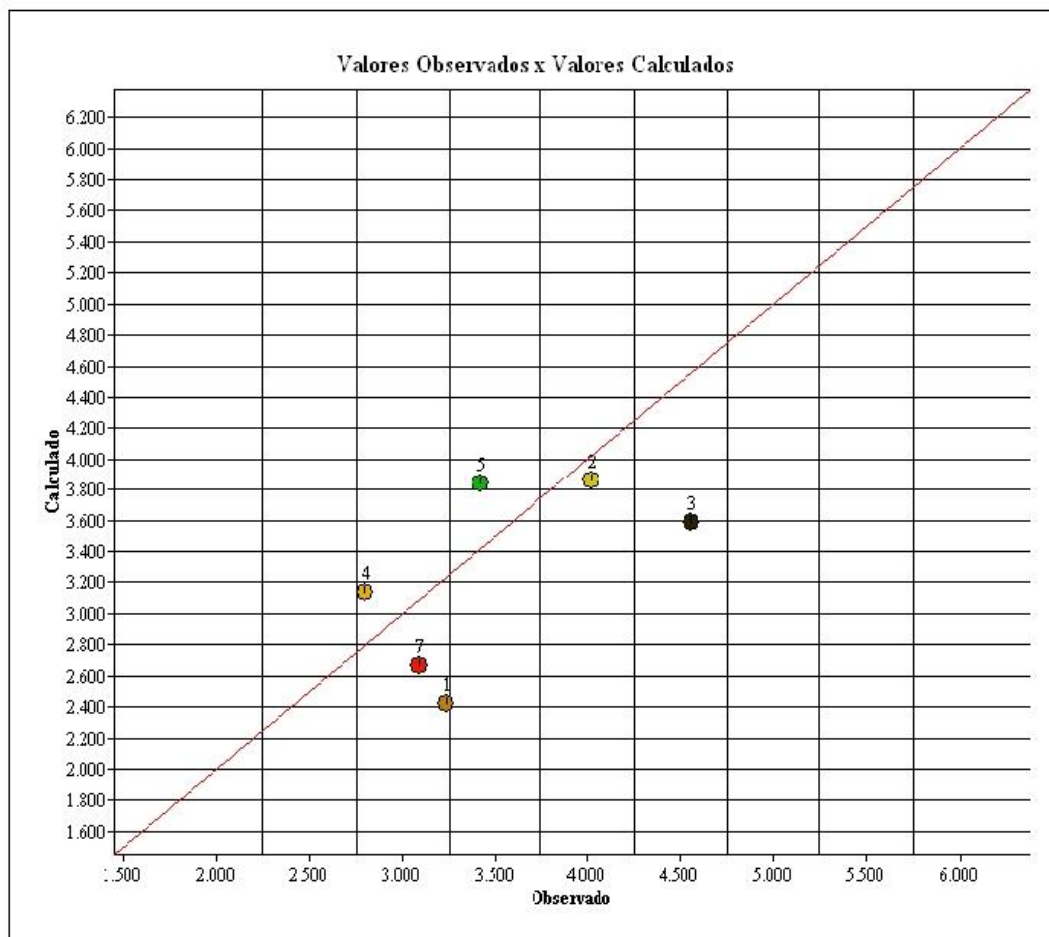
Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.235,69	2.419,11
2	4.019,94	3.858,04
3	4.556,34	3.583,76
4	2.794,31	3.140,72
5	3.416,31	3.842,08
6	1.034,13	947,69
7	3.085,53	2.666,49
8	790,57	943,67

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 : Terreno Local : RUA ANA PEREIRA MELO 162 DISTRITO CENTRO VILA CAMPESINA Data : 03/02/2026
Cliente : 5a VARA FORO OSASCO
Área m² : 274,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.518,02
Desvio Padrão : 652,82
- 30% : 2.462,62
+ 30% : 4.573,43

Coefficiente de Variação : 18,5600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.251,70
Desvio Padrão : 612,28
- 30% : 2.276,19
+ 30% : 4.227,21

Coefficiente de Variação : 18,8300

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 caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e pl 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\$): 3.251,70

TESTADA: 0,1000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.840,55000

PROFUNDIDADE -0,2500

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 778.311,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.882,76

INTERVALO MÍNIMO : 2.447,22

INTERVALO MÁXIMO : 3.620,64

INTERVALO MÁXIMO : 3.233,88

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 5ª Vara Cível
do Foro da Comarca de Osasco SP.**

Processo: nº 1003113-54.2024.8.26.0405

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Rui das Neves Martins, Engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**, promovida por **BANCO SANTANDER BRASIL S/A** contra **Forma Humana Ss. Ltda. e outros**, após diligências e estudos necessários, vem, **respeitosamente** à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao respeitado **despacho** de fl. 775 dos autos, apresentar os seguintes Esclarecimentos.

ESCLARECIMENTOS

Conforme itens discriminados a seguir:

Membro titular do
Ibape sp nº 664

I. ESCLARECIMENTOS

➤ Alegações da Executada (fls. 771/772 dos autos)

Item a) Em resumo:

O Sr. Perito Judicial avaliou o imóvel objeto da presente demanda no montante de R\$ 1.797.000,00 (um milhão, setecentos e noventa e sete mil reais), considerando como data-base fevereiro de 2026. Ocorre que a conclusão pericial apresentada não pode ser acolhida sem as devidas ressalvas, haja vista a existência de inconsistências técnicas relevantes que comprometem a confiabilidade do valor atribuído ao bem.

Esclarece o signatário, em que pese a manifestação do ilustre patrono, a avaliação do valor de mercado do imóvel foi realizada com total isenção e rigor técnico. O trabalho observou estritamente as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos e a realidade do mercado imobiliário, aplicando-se os fatores de ajuste pertinentes como oferta, padrão construtivo, estado de conservação e área. Por essa razão, a perícia não pode ater a opiniões unilaterais e desprovidas de fundamentação técnica.

As divergências apresentadas pelo patrono decorrem da natureza estritamente técnica da matéria e da ausência de assistência técnica especializada (Engenheiro ou Arquiteto) nos autos, profissional este indispensável para a correta exegese do laudo pericial.

Nesse sentido, mister se faz salientar que o imóvel foi avaliado em estrita conformidade com as prescrições contidas na ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos), bem como nas diretrizes da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE. Em razão da metodologia eleita, a perícia implementou o rigoroso rito procedimental e normativo detalhado a seguir:

- Análise visual da microrregião, infraestrutura urbana para correlacionar com a situação do imóvel avaliando;
- Investigação da vizinhança para adequação do bem ao segmento de mercado;
- Aspectos econômicos imobiliários de relevância para avaliação;

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

- Vistorias e levantamentos externos;
- Estudo e análise de todas as documentações que integram o processado, especialmente as de interesse técnico para avaliação, tais como: registro de matrícula do imóvel, IPTU, entre outros;
- Investigações mercadológicas da microrregião e pesquisa de comparativa de mercado de elementos comparativos amostrais para homogeneizar os valores unitários e total de mercado de locação do bem imóvel;
- Classificação da construção, estado de conservação e idade.

Desta forma, não se deve olvidar, ser condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de etapas normativas de formas direta e indireta a serem obedecidas pelo engenheiro avaliador e, nessa esteira, pelo teor técnico que integra o laudo judicial, resta comprovado à saciedade que foram empreendidos todos os procedimentos preconizados pelas atuais normas de avaliação.

Para melhor entendimento do nobre patrono da credora fiduciária, de grande valia esclarecer, que em total obediência as atuais Normas de Avaliação o subscritor atendeu as prescrições contidas nas citadas Normas, sendo de grande valia destacar o disposto nos itens 8.4; 8.4.1; 8.4.2; 8.4.3; 9.2.1; 9.2.1.1; 9.2.1.2 da citada Norma.

Item b) Em resumo:

Inicialmente, cumpre destacar que o laudo do assistente técnico da Requerida apurou o valor de mercado do mesmo imóvel em R\$ 6.374.000,00 (seis milhões, trezentos e setenta e quatro mil reais). A divergência entre os valores alcança aproximadamente R\$ 4.577.000,00, diferença esta que não pode ser tratada como mera variação interpretativa comum em avaliações imobiliárias, mas sim como discrepância substancial que evidencia possível equívoco metodológico no trabalho pericial judicial. Quando dois profissionais se valem de normas técnicas de avaliação e chegam a resultados tão distantes, impõe-se cautela redobrada antes da homologação do laudo apresentado pelo expert do Juízo.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Esclarece o signatário, que as afirmações do ilustre patrono da executada carecem de suporte fático e documental. Observa-se nos autos a ausência de indicação de assistente técnico, bem como a inexistência de parecer assinado por profissional habilitado que dê supedâneo à tese apresentada. Dessa forma, as alegações permanecem no campo da subjetividade, não detendo o rigor técnico necessário para afastar as conclusões deste Perito.

Item c) Em resumo:

Observa-se, ainda, que o próprio perito consignou não ter realizado vistoria interna do imóvel, limitando-se à análise externa. Tal circunstância compromete significativamente a precisão técnica da avaliação, especialmente considerando que o imóvel possui destinação específica, demandando verificação minuciosa de aspectos internos que influenciam diretamente no valor de mercado, tais como padrão real de acabamento, estado de conservação, adequações funcionais, instalações técnicas e eventuais particularidades estruturais. A ausência de inspeção interna impede a aferição concreta desses elementos e conduz, inevitavelmente, a conclusões baseadas em presunções.

A classificação do padrão construtivo como “médio” foi realizada sem a devida constatação interna das características do imóvel, o que fragiliza o enquadramento adotado e pode ter impactado diretamente o valor final apurado.

Assim, a Requerida impugna o laudo pericial apresentado e requer que o Sr. Perito seja intimado a prestar esclarecimentos detalhados acerca da metodologia utilizada e dos critérios técnicos adotados, bem como que seja determinada a complementação da perícia com a realização de vistoria interna do imóvel, a fim de assegurar maior precisão e confiabilidade ao resultado.

Esclarece o signatário, que cumpriu rigorosamente o disposto no Art. 474 do CPC. Conforme se observa na certidão de fl. 705, houve o devido protocolo de agendamento de data e horário para a diligência. Ressalte-se que os patronos das partes foram devidamente intimados, constando, inclusive, o nome do ilustre causídico Dr. Bruno Henrique Silva dos Santos na referida certidão de publicação, vejamos:

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

FORO DE OSASCO Certidão - Processo 1003113-54.2024.8.26.0405		fls. 705 Emitido em: 15/12/2025 19:28 Página: 1
CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO		
Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1817/2025, encaminhada para publicação.		
Advogado	Forma	
Eduardo Augusto Mendonça de Almeida (OAB 101180/SP)	DJEN	
Bruno Henrique Silva dos Santos (OAB 325357/SP)	DJEN	
William Carmona Maya (OAB 257198/SP)	DJEN	
Teor do ato: "Vistos. P. 703: Ciência às partes sobre o agendamento da perícia judicial (20 de janeiro de 2026 às 11:30 horas, no imóvel sito à Rua Ana Pereira Melo, nº 162, Vila Campesina, Osasco-SP). Aguarde-se a vinda do laudo. Intime-se."		
Osasco, 15 de dezembro de 2025.		

Nestes termos, este perito atendeu a determinação do contido no CPC., sendo os nobres patronos das partes devidamente intimados a tomarem ciência da data e horário das vistorias, onde se observa o nome do ilustre causídico Dr. Bruno Henrique Silva dos Santos aposto na certidão.

A impossibilidade de acesso ao interior do imóvel decorreu exclusivamente da ausência da parte executada e de seus representantes, fato este já devidamente consignado nos itens 3.7.11 e 3.7.12 do laudo pericial.

Ante a impossibilidade de ingresso no interior do imóvel, a avaliação foi lastreada em metodologia técnica prevista no item 8.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que autoriza a avaliação com base em situação presumida e elementos externos (documentação municipal, certidão de penhora, matrícula e vistoria externa) quando o acesso ao interior for impedido.

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

Por oportuno, este subscritor reitera a inexistência de qualquer interesse no desfecho da lide. O trabalho pericial foi elaborado com absoluta isenção, imparcialidade e rigor técnico, em estrita observância aos preceitos dos Artigos 156, 466 e 473 do Código de Processo Civil, cumprindo fielmente o encargo confiado por este Juízo.

AGENDAMENTO DE NOVA DATA E HORÁRIO VISTORIA COMPLEMENTAR

Inobstante a validade técnica e normativa do laudo técnico pericial já apresentado, primando pela imparcialidade no feito, com fulcro no art. 474 do CPC., vem requerer à V. Exa. que se digne intimar as partes, precipuamente, a executada acerca da diligência complementar a ser realizada em **23 de abril de 2026 às 15h30**, no imóvel objeto da avaliação localizado na Rua Ana Pereira Melo, nº 162, composto pelo lote 27 da quadra 5, Vila Campesina, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 6.409 do 1º ORI/Osasco/SP.

Outrossim, amparado pelo Art. 473, §3º do CPC, requer-se que a executada seja intimada para que, na data da vistoria, disponibilize:

1. Projeto arquitetônico aprovado;
2. Cópia do layout interno atualizado.

Por fim, para a execução dos trabalhos periciais de campo, este signatário informa que será auxiliado pelo técnico Sr. Anderson Fernandes de Souza, portador do RG nº 25.017.745-6.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

II. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a manifestar, encerram-se os presentes Esclarecimentos Periciais, compostos por 07 laudas eletrônicas, devidamente assinadas por certificação digital.

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

Termos em que,
Pede Deferimento.

Osasco, 25 de março de 2026.

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

