

1
EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 32ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL- COMARCA DA CAPITAL-SP

PROCESSO Nº 1047185-42.2022.8.26.0100
Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Reqte: EQUINOX GESTÃO EMPRESARIAL LTDA
Reqdo: ROSA MARIA BELANDA E OUTROS

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos
AUTOS em epígrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem como
circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui respeitosamente a V.
Excia., para apresentar suas conclusões com o seguinte:

LAUDO

I. - PRELIMINARES.

Processo nº 0006702-87.2022.8.26.0002
32ª Vara Cível do Foro Central-Comarca da Capital -SP
Ação : Execução de Título Extrajudicial
Autor: Equinox Gestão Empresarial Ltda
Réus : Rosa Maria Belanda e outros

O objetivo do presente trabalho é realizar o Laudo de Avaliação dos seguintes imóveis:

PARTE A		
FRAÇÃO IDEAL	MATRÍCULA	IMÓVEL
100,00%	52.327-1ºCartório de Registro de Imóveis de Osasco	Rua Maria Menke, lote 08, quadra 22, casa nº 48, do tipo B, Conjunto Residencial dos Metalúrgico de Osasco, Município de Osasco

PARTE B		
FRAÇÃO IDEAL	MATRÍCULA	IMÓVEL
100,00%	116.516-1ºCartório de Registro de Imóveis de Osasco	Praça Duque de Caxias, nº 131, Condomínio Residencial Duque de Caxias, 11º andar, apartamento 111, Centro, Município de Osasco.

PARTE C

FRAÇÃO IDEAL	MATRÍCULA	IMÓVEL
100,00%	116.537-1ºCartório de Registro de Imóveis de Osasco	Praça Duque de Caxias, nº 131, vaga de garagem, nº 04, no 1º subsolo, Condomínio Residencial Duque de Caxias, Centro, Município de Osasco.

PARTE D

FRAÇÃO IDEAL	MATRÍCULA	IMÓVEL
100,00%	19.623, Oficial de Registro de Imóveis de Candido Mota	Imóvel rural localizado na Estrada Água do Miranda, km 2, situada na antiga Fazenda Macuco ou Jacutinga, no local denominado Água Miranda, Município de Cândido Mota,

PARTE A

FRAÇÃO IDEAL	MATRÍCULA	IMÓVEL
100,00%	52.327-1ºCartório de Registro de Imóveis de Osasco	Rua Maria Menke, lote 08, quadra 22, casa nº 48, do tipo B, Conjunto Residencial dos Metalúrgico de Osasco, Município de Osasco

I – VISTORIA

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e, como se verificam das fotografias apresentadas no corpo do presente laudo de avaliação, que mostram todas as características e condições locais, assim como dos imóveis, em detalhes, tem-se:

I.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel vistoriado está localizado na Rua Maria Menke, lote 08, quadra 22, casa nº 48, do tipo B, Conjunto Residencial dos Metalúrgico de Osasco, Município de Osasco

Conforme imagem Google Earth, ilustra a localização do imóvel.



I.2 – MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS

O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, água encanada, luz domiciliar, iluminação pública, telefone, coleta de lixo, e a região apresenta-se com característica estritamente residencial, enquadrando-se na segunda zona de item 9.1 das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE”.

I.3 – DO IMÓVEL

O imóvel penhorado apresenta as seguintes características:

I.3.1 - TERRENO:

Matrícula.....52.237- 1º CRI OSASCO
Formato.....regular
TopografiaPlano

Dimensões:

Área total.....91,00m²
Frente principal.....5,00 metros

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

OFICIAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA
52.237

FOLHA
=1=

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
DATA: 27 de Junho de 1.989.

IMÓVEL: Casa nº 48 , da Rua 24 , do tipo B , com a área construída de 61,00ms2, edificada sobre o lote 08, da quadra 22 , do Conjunto Residencial dos Metalúrgicos de Osasco, na Vila Quitaúna, com a área de 92,50 ms2.; possuindo 5,00 ms de frente, 18,50 ms do lado direito da frente aos fundos, confrontando com o lote 07 , 18,50 ms do lado esquerdo, confrontando com o lote 09, e 5,00 ms nos fundos confrontando com o lote 49.

CADASTRO: 232343259000100000.

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL DE OSASCO, CGC/MF. nº 51.250.314/0001-83, com sede na Rua Felipe Antonio Nader, nº 5, 2º andar nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 1/18.039 deste Cartório.
O Escrevente Autógrafo (José Carlos Pereira).
O Oficial,
(Bel. Yrecê Sampaio Trench) Recibo nº 83.046.

Av. 1.ª em 27 de Junho de 1.989.
Pelo registro nº 516/18.039, a proprietária deu em primeira hipoteca, o imóvel matriculado, em maior área, à CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, pelo valor de Cr\$ 21.448.533.388.
O Escrevente Autógrafo (José Carlos Pereira).
Recibo nº 83.046.

Av. 2.ª em 27 de Junho de 1.989.
Conforme Instrumento Particular, com força de Escritura Pública, datado e assinado pelos contratantes e testemunhas em 30 / 10 / 86, a credora, liberou da hipoteca citada na averbação nº 1, o imóvel matriculado.
O Escrevente Autógrafo (José Carlos Pereira).
Recibo nº 83.046.

(continua no verso)

I.3.2 – CONSTRUÇÃO:

Trata-se de imóvel residencial assobradada, contendo no térreo garagem, sala, cozinha, lavabo, , lavanderia. No 1º piso 4 dormitórios e 2 banheiros. No 2º Pavimento, churrasqueira, salão, e banheiro, perfazendo a área total construída aproximada de 240,00 m²

I.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Aspecto da Rua Maria Menke.



FOTO 02

Aspecto da fachada do imóvel, nº 48.



FOTO 03

Detalhe do numeral 48.



FOTO 04
Aspecto da garagem.



FOTO 05
Aspecto da sala.



FOTO 06
Aspecto da sala.



FOTO 07
Aspecto da sala.



FOTO 08
Aspecto da cozinha.



FOTO 09
Aspecto do lavabo.



FOTO 10
Aspecto da lavanderia.



FOTO 11
Escada para o piso superior.



FOTO 12
Aspecto da lavanderia.



FOTO 13
Aspecto do corredor lateral.



FOTO 14
Aspecto do dormitório 1.



FOTO 15
Aspecto do dormitório 2.



FOTO 16
Aspecto do dormitório 3.



FOTO 17
Aspecto do banheiro.



FOTO 18
Aspecto do banheiro.



FOTO 19
Aspecto do dormitório 4.



FOTO 20

Aspecto do terraço .



FOTO 21

Aspecto do salão da cobertura e churrasqueira .



FOTO 22

Aspecto do salão da cobertura e churrasqueira .



FOTO 23

Aspecto do banheiro .

II – AVALIAÇÃO

CRITÉRIO – “MÉTODO COMPARATIVO”

II.1 TERRENO:

II.1.1– VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para determinar o valor básico unitário, realizou-se uma pesquisa de mercado e selecionaram-se seis elementos comparativos , reproduzidos no ANEXO I do laudo, localizados na mesma região geoeconômica, os quais foram homogeneizados conforme recomenda a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, usualmente adotada nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

OFERTAS: Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

FATOR LOCALIZAÇÃO: As considerações sobre a valorização ou desvalorização do preço unitário do imóvel, em função de sua localização, serão baseadas em coeficientes de ajuste que levam em conta as características específicas dos logradouros analisados.

PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no “Estudo” realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

CLASSE	TIPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
1 – RESIDENCIAL	1.1 – BARRACO	1.1.1 – RÚSTICO		0,060	0,090	0,120
		1.1.2 – SIMPLES		0,132	0,156	0,180
	1.2 – CASA	1.2.1 – RUSTICO		0,409	0,481	0,553
		1.2.2 - PROLETARIO		0,624	0,734	0,844
		1.2.3 - ECONOMICO		0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – SIMPLES		1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – MEDIO		1,903	2,154	2,355
		1.2.6 - SUPERIOR		2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – FINO		3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – LUXO		ACIMA DE 4,843		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO		0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – SIMPLES	SEM ELEVADOR	1,032	1,266	1,500
			COM ELEVADOR	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – MÉDIO	SEM ELEVADOR	1,512	1,746	1,980
			COM ELEVADOR	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – SUPERIOR	SEM ELEVADOR	1,992	2,226	2,460
			COM ELEVADOR	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 – FINO		2,652	3,066	3,480
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 – ESCRITÓRIO	1.3.6 – LUXO		ACIMA DE 3,490		
		2.1.1 - ECONÔMICO		0,600	0,780	0,960
		2.1.2 – SIMPLES	SEM ELEVADOR	0,972	1,206	1,440
			COM ELEVADOR	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – MÉDIO	SEM ELEVADOR	1,452	1,656	1,860
			COM ELEVADOR	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – SUPERIOR	SEM ELEVADOR	1,872	2,046	2,220
			COM ELEVADOR	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 – FINO		2,532	3,066	3,600
		2.1.6 – LUXO		ACIMA DE 3,610		
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO		0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – SIMPLES		0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – MÉDIO		1,368	1,659	1,871
		2.2.4 - SUPERIOR		ACIMA DE 1,872		
3 – ESPECIAL	3.1 – COBERTURAS	3.1.1 – SIMPLES		0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – MÉDIO		0,229	0,293	0,357
		3.1.3 - SUPERIOR		0,333	0,486	0,639

DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

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

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2%	0.9898	0.9866	0.9649	0.9097	0.8106	0.6612	0.4692	0.2455
4%	0.9792	0.9761	0.9545	0.9000	0.8020	0.6541	0.4641	0.2428
6%	0.9682	0.9651	0.9438	0.8899	0.7930	0.6468	0.4589	0.2401
8%	0.9568	0.9537	0.9327	0.8794	0.7836	0.6391	0.4535	0.2373
10%	0.9450	0.9420	0.9212	0.8685	0.7740	0.6313	0.4479	0.2344
12%	0.9328	0.9298	0.9093	0.8573	0.7640	0.6231	0.4421	0.2313
14%	0.9202	0.9173	0.8970	0.8458	0.7536	0.6147	0.4362	0.2282
16%	0.9072	0.9043	0.8843	0.8338	0.7430	0.6060	0.4300	0.2250
18%	0.8938	0.8909	0.8713	0.8215	0.7320	0.5971	0.4237	0.2217
20%	0.8800	0.8772	0.8578	0.8088	0.7207	0.5878	0.4171	0.2182
22%	0.8658	0.8630	0.8440	0.7958	0.7091	0.5784	0.4104	0.2147
24%	0.8512	0.8485	0.8297	0.7823	0.6971	0.5686	0.4035	0.2111
26%	0.8362	0.8335	0.8151	0.7686	0.6848	0.5586	0.3964	0.2074
28%	0.8208	0.8182	0.8001	0.7544	0.6722	0.5483	0.3891	0.2036
30%	0.8050	0.8024	0.7847	0.7399	0.6593	0.5377	0.3816	0.1996
32%	0.7888	0.7863	0.7689	0.7250	0.6460	0.5269	0.3739	0.1956
34%	0.7722	0.7697	0.7527	0.7097	0.6324	0.5158	0.3660	0.1915
36%	0.7552	0.7528	0.7362	0.6941	0.6185	0.5045	0.3580	0.1873
38%	0.7378	0.7354	0.7192	0.6781	0.6043	0.4929	0.3497	0.1830
40%	0.7200	0.7177	0.7019	0.6618	0.5897	0.4810	0.3413	0.1786
42%	0.7018	0.6996	0.6841	0.6450	0.5748	0.4688	0.3327	0.1740
44%	0.6832	0.6810	0.6660	0.6279	0.5595	0.4564	0.3238	0.1694
46%	0.6642	0.6621	0.6475	0.6105	0.5440	0.4437	0.3148	0.1647
48%	0.6448	0.6427	0.6286	0.5926	0.5281	0.4307	0.3056	0.1599
50%	0.6250	0.6230	0.6093	0.5744	0.5119	0.4175	0.2963	0.1550
52%	0.6048	0.6029	0.5896	0.5559	0.4953	0.4040	0.2867	0.1500
54%	0.5842	0.5823	0.5695	0.5369	0.4785	0.3902	0.2769	0.1449
56%	0.5632	0.5614	0.5490	0.5176	0.4613	0.3762	0.2670	0.1397
58%	0.5418	0.5401	0.5281	0.4980	0.4437	0.3619	0.2568	0.1344
60%	0.5200	0.5183	0.5069	0.4779	0.4259	0.3474	0.2465	0.1290
62%	0.4978	0.4962	0.4853	0.4575	0.4077	0.3325	0.2360	0.1235
64%	0.4752	0.4737	0.4632	0.4368	0.3892	0.3174	0.2252	0.1178
66%	0.4522	0.4508	0.4408	0.4156	0.3704	0.3021	0.2143	0.1121
68%	0.4288	0.4274	0.4180	0.3941	0.3512	0.2864	0.2033	0.1063
70%	0.4050	0.4037	0.3948	0.3722	0.3317	0.2705	0.1920	0.1004
72%	0.3808	0.3796	0.3712	0.3500	0.3119	0.2544	0.1805	0.0944
74%	0.3562	0.3551	0.3472	0.3274	0.2917	0.2379	0.1688	0.0883
76%	0.3312	0.3301	0.3229	0.3044	0.2713	0.2212	0.1570	0.0821
78%	0.3058	0.3048	0.2981	0.2811	0.2505	0.2043	0.1449	0.0758
80%	0.2800	0.2791	0.2729	0.2573	0.2293	0.1870	0.1327	0.0694
82%	0.2538	0.2530	0.2474	0.2333	0.2079	0.1695	0.1203	0.0629
84%	0.2272	0.2265	0.2215	0.2088	0.1861	0.1518	0.1077	0.0563
86%	0.2002	0.1996	0.1952	0.1840	0.1640	0.1337	0.0949	0.0496
88%	0.1728	0.1722	0.1684	0.1588	0.1415	0.1154	0.0819	0.0429
90%	0.1450	0.1498	0.1413	0.1333	0.1188	0.0969	0.0687	0.0360
92%	0.1168	0.1164	0.1139	0.1074	0.0957	0.0780	0.0554	0.0290
94%	0.0882	0.0879	0.0860	0.0811	0.0722	0.0589	0.0418	0.0219
96%	0.0592	0.0590	0.0577	0.0544	0.0485	0.0395	0.0281	0.0147
98%	0.0298	0.0297	0.0290	0.0274	0.0244	0.0199	0.0141	0.0074
100%	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

II.1 2 - VALOR DO TERRENO.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SETOR 1 CONJUNTO RESIDENCIAL

DATA : 22/02/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

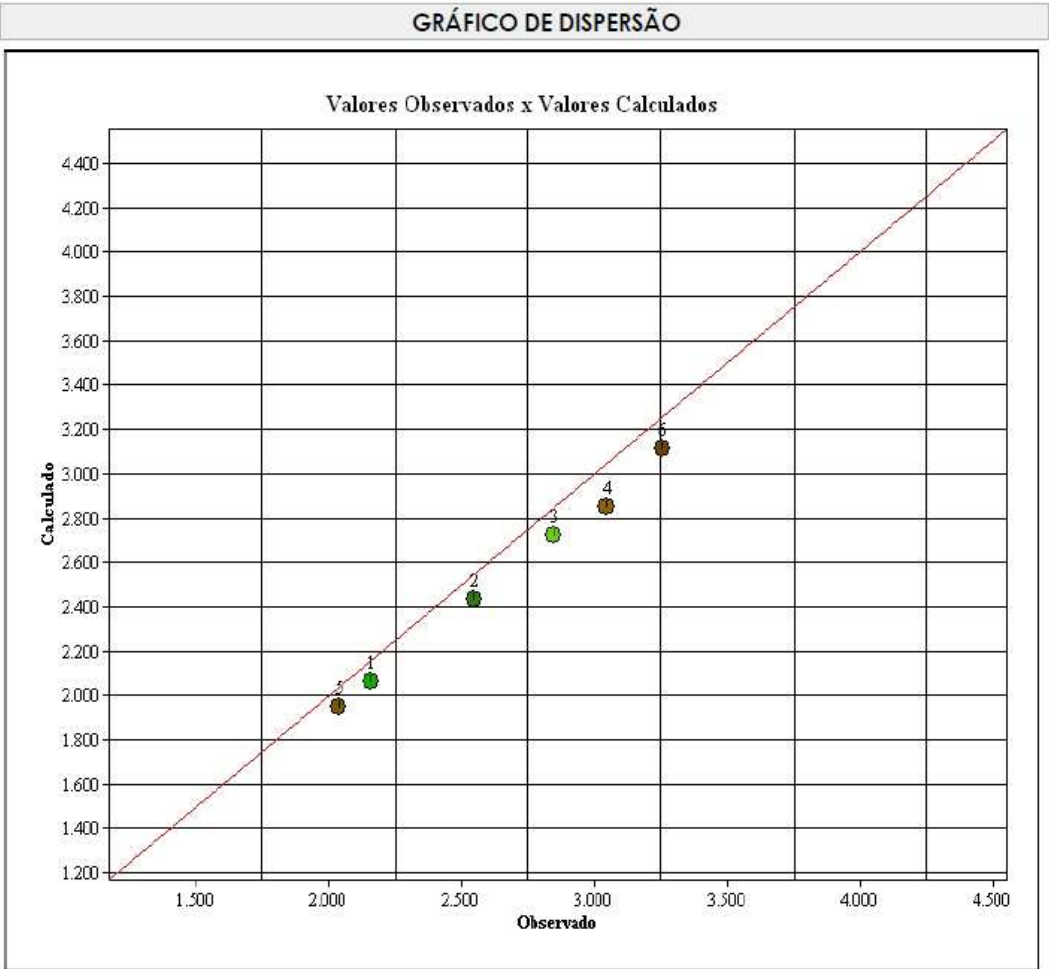
FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☐ Testada	5,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☐ Topografia	plano
☐ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS						
Núm.	Endereço		Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	RUA GENNY PEDRÃO GENTIL ,49		2.153,85	2.059,84	0,9564	1,0004
☒ 2	RUA ISAUARA SANTA CHIARA LUNARDELI ,127		2.547,02	2.435,85	0,9564	1,0004
☒ 3	RUA JOÃO VIEIRA CASSIANO JUNIOR ,34		2.846,63	2.722,38	0,9564	1,0003
☒ 4	RUA SANTO DIAS DA SILVA ,37		3.046,75	2.853,01	0,9364	1,0003
☒ 5	RUA SERGIO POMPEO ,126		2.034,85	1.946,03	0,9564	1,0005
☒ 6	RUA THOMAZ FIAMIANI ,228		3.253,82	3.111,80	0,9564	1,0003

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.153,85	2.059,84
2	2.547,02	2.435,85
3	2.846,63	2.722,38
4	3.046,75	2.853,01
5	2.034,85	1.946,03
6	3.253,82	3.111,80



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : RUA MARIA MENKE 48 CON RESIDENCIAL METARLUGICOS SAO PAULO -

Data : 22/02/2025

Cliente : CONJUNTO RESIDENCIAL DOS METARLUGICOS DE OSASCO

Área nº : 91,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.647,15

Desvio Padrão : 489,04

- 30% : 1.853,01

+ 30% : 3.441,30

Coefficiente de Variação : 18,4700

Média Unitários : 2.521,48

Desvio Padrão : 458,33

- 30% : 1.765,04

+ 30% : 3.277,93

Coefficiente de Variação : 18,1800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	Completa qto aos fatores usados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caractdos dos dados analisados	Apresentação de inform ref a todas as caractdos dos dados analisados	Apresentação inform ref a todos as caractdos dados ref aos fatores	3
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 1a	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.521,48

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.366,37000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: -0,0700

VALOR TOTAL (R\$): 215.339,68

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.245,30

INTERVALO MÁXIMO : 2.797,66

INTERVALO MÍNIMO : 2.071,69

INTERVALO MÁXIMO : 2.661,05

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR DO TERRENO:

VT= R\$ 215.339,68

Ou, em números comerciais

VT= R\$ 215.000,00 / MARÇO 2025

(duzentos e quinze mil reais)

II.1.3 – VALOR DAS BENFEITORIAS

Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:

$$V_{benfeitoria} = A_{total} \times V_u \times Foc=$$

ONDE:

V_{benfeitoria} = valor da benfeitoria

A_{total} = área total construída: 240,00 m²

V_u =Residência Padrão Simples: valor básico da construção

V_u (1,251 x R\$ 2.046,06/m²): **R\$ 2.559,62/m²**

Foc= valor fator de obsolescência =0,695

Substituindo e calculando, resulta:

$$V_{benfeitoria} = 240,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.559,62/\text{m}^2 \times 0,695=$$

$$V_{benfeitoria} = \text{R\$ } 426.944,79$$

Ou, em números comerciais:

$$V_{benfeitoria} = \text{R\$ } 427.000,00$$

(Quatrocentos e vinte e sete mil reais)

II.1.4 – VALOR DO IMÓVEL

Será obtido através da soma das parcelas:

$V_{\text{imóvel}} = V_{\text{terreno}} \times V_{\text{benfeitoria}}$ ONDE:

V_{terreno} = valor do terreno.....R\$ 215.000,00

$V_{\text{benfeitoria1}}$ = valor da benfeitoriaR\$ 427.000,00

Substituindo e calculando, resulta:

$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 215.000,00 + \text{R\$ } 427.000,00$

$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 642.000,00$

$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 642.000,00$
(Seiscentos e quarenta e dois mil reais)

Data Base: Março/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 10:33 , sob o número WJMJ25406743694 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1047185-42.2022.8.26.0100 e código luCvnx9.

ANEXO I- PESQUISA DE MERCADO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2025

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GENNY PEDRÃO GENTIL

NÚMERO : 49

COMP.:

BAIRRO : CONJUNTO DOS METALURGICOS DE OSASCO 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) m²:100,00TESTADA - (ct) m6,00PROF. EQUIV. (Pe):16,67

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : RegularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : CasaUSO DA EDIFICAÇÃO : ResidencialÁREA CONSTRUÍDA : 250,00 M²

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

COEF. PADRÃO: 0,912IDADE REAL : 20 anosCOEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,800CUSTO BASE (R\$): 2.026,40

VAGAS : 0PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 369.615,36VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$): 650.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : LOPES BARÃO 3 IMÓVEIS

CONTATO : CORRETOR CÓDIGO DE REFERENCIA RE 883699TELEFONE : (11)-999089437

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.153,85
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.059,84
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,9564
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	-0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00			

Rua Tabatinguera era, 140 – 7º Andar – cg. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 10:33 , sob o número WJMJ25406743694
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047185-42.2022.8.26.0100 e código luCvnx9.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2025

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ISAURA SANTA CHIARA LUNARDELI

NÚMERO : 127

COMP. : BAIRRO : CONJUNTO DOS METALURGICOS DE OSASCO 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: 100,00

TESTADA - (ct) m 5,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 137,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 0,912

IDADE REAL : 15 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,878

CUSTO BASE (R\$): 2.026,40

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 222.297,77

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\$) : 530.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : IMOBILIÁRIA ESPERANÇA DE OSASCO

CONTATO : CORRETOR CÓDIGO DE REFERENCIA 12558

TELEFONE : (11)-36814155

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.547,02
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.435,85
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9564
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Rua Tabatinguera era, 140 – 7º Andar – cg. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 10:33 , sob o número WJMJ25406743694
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047185-42.2022.8.26.0100 e código luCvnx9.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2025	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA JOÃO VIEIRA CASSIANO JUNIOR		NÚMERO : 34	
COMP.:	BAIRRO : CONJUNTO DOS METALURGICOS DE OSASCO 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:	100,00	TESTADA - (ct) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	256,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,672	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655	CUSTO BASE (R\$): 2.026,40
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	228.336,70	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 570.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	MIX LAR IMÓVEIS		
CONTATO :	CORRETOR: CÓDIGO DE REFERENCIA 6612		TELEFONE : (11)-36924348
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	-0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	2.846,63
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.722,38
		VARIAÇÃO :	0,9564
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2025

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTO DIAS DA SILVA

NÚMERO : 37

COMP. :

BAIRRO : CONJUNTO DOS METALURGICOS DE OSASCO 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: 90,00

TESTADA - (ct) m 5,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 18,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 187,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,672

IDADE REAL : 30 anos

COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655

CUSTO BASE (R\$): 2.026,40

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 166.792,82

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\$) : 490.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : M K PRIME IMÓVEIS

CONTATO : CORRETOR CÓDIGO DE REFERENCIA 12421

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 :	3.046,75
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.853,01
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9364
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,06	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Rua Tabatinguera era, 140 – 7º Andar – cg. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 10:33 , sob o número WJMJ25406743694
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047185-42.2022.8.26.0100 e código luCvnx9.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/02/2025

SETOR: 1

QUADRA: 1

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA SERGIO POMPEO

NÚMERO: 126

COMP.: BAIRRO: CONJUNTO DOS METALURGICOS DE OSASCO 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: 100,00

TESTADA - (ct) m: 5,00

PROF. EQUIV. (Pe): 20,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA: 185,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,912

IDADE REAL: 20 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800

CUSTO BASE (R\$): 2.026,40

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 273.515,37

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\$): 530.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: RAP CATTAN GESTÃO IMOBILIÁRIA

CONTATO: CORRETOR CÓDIGO DE REFERENCIA 0181

TELEFONE: (11)-911751380

OBSERVAÇÃO:

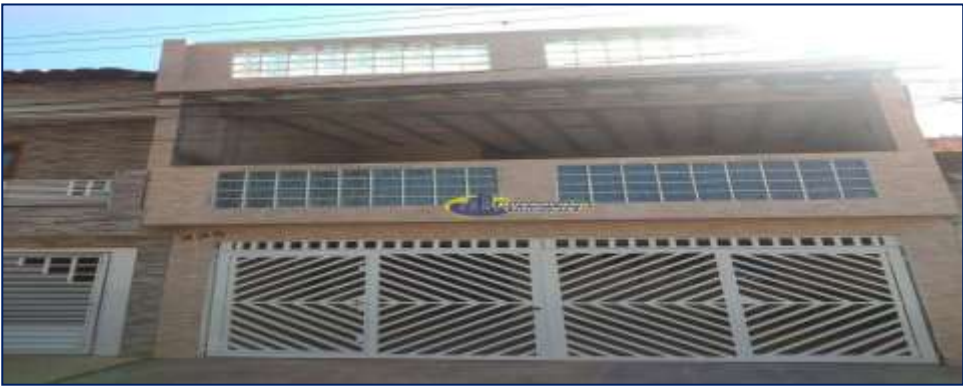
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.034,85
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.946,03
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9564
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0005
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	-0,04	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

Rua Tabatinguera era, 140 – 7º Andar – cg. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 10:33 , sob o número WJMJ25406743694
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047185-42.2022.8.26.0100 e código luCvnx9.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2025	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUATHOMAZ FIAMIANI		NÚMERO : 228	
COMP.:	BAIRRO : VILA MENCK	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:	100,00	TESTADA - (ct) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	160,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. PADRÃO:	0,912 IDADE REAL : 15 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,878 CUSTO BASE (R\$): 2.026,40
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	259.617,83	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\$): 650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA :	BUSSOCABA IMÓVEIS		
CONTATO :	CORRETOR CÓDIGO DE REFERENCIA 22841400	TELEFONE : (11)-22841400	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.253,82
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.111,80
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,9564
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	-0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00			



PARTE B		
FRAÇÃO IDEAL	MATRÍCULA	IMÓVEL
100,00%	116.516-1ºCartório de Registro de Imóveis de Osasco	Praça Duque de Caxias, nº 131, Condomínio Residencial Duque de Caxias, 11º andar, apartamento 111, Centro, Município de Osasco.

PARTE C		
FRAÇÃO IDEAL	MATRÍCULA	IMÓVEL
100,00%	116.537-1ºCartório de Registro de Imóveis de Osasco	Praça Duque de Caxias, nº 131, vaga de garagem, nº 04, no 1º subsolo, Condomínio Residencial Duque de Caxias, Centro, Município de Osasco.

II. - VISTORIA.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos anexas, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel vistoriando, está localizado na Praça Duque de Caxias, nº 131, Condomínio Residencial Duque de Caxias, 11º andar, apartamento 111, matrícula 116.516-1º CRI Osasco, e vaga de garagem, nº 04, no 1º subsolo, matrícula 116.537-1º CRI Osasco, centro do Município de Osasco, conforme indicação na imagem de localização abaixo:



II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista (comercial e residencial), enquadrando-se na segunda zona de item 9.1 das “**NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**” do **IBAPE**”.

II.3.CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DUQUE DE CAXIAS

O Condomínio é composto por uma torre com 13 andares, com seis apartamentos por pavimento, dois elevadores e dois subsolos. A área comum e de lazer possui uma piscina climatizada, academia, sauna, salão de festas, salão de jogos, espaço kid’s, espaço mulher, biblioteca e jardins.

II.3.1- APARTAMENTO Nº 111 – MATRÍCULA 116.516-1º CRI OSASCO

ÁREA	M²
ÁREA PRIVATIVA	61,92M²
ÁREA COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL	9,90M²
ÁREA COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL	48,21M²
TOTAL	118,90M²
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	1,2693%

ÁREA PRIVATIVA COMUM E TOTAL

ÁREA	M²
ÁREA PRIVATIVACOMUM	61,92M²
ÁREA COMUM	48,21M²
TOTAL	110,13M²
VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA	8,77M²

M.100.469/A.111

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA116.516

FOLHA001

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matric.Mãe 100.469 Ficha 02

Data: 30 de julho de 2015

CNS 11.152-6

IMÓVEL: Apartamento nº 111, em construção, localizado no 11º pavimento, integrante do Condomínio Residencial Duque de Caxias, situado na Praça Duque de Caxias, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa 61,92 metros quadrados; comum de divisão não proporcional 9,90 metros quadrados; comum de divisão proporcional 47,08 metros quadrados; totalizando 118,90 metros quadrados; com a fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 1,2693%. Nas áreas privativas, comuns e totais haverá áreas cobertas e descobertas: cobertas: privativa de 61,92m², comum de 48,21m², total de 110,13m²; descobertas: comum de 8,77m², com direito de 01 vaga de garagem, indeterminada, cuja forma de utilização será definida em assembleia especialmente convocada para esta finalidade.

CADASTRO: 23224.43.17.0088.00.000.02.

PROPRIETÁRIA: DUBAI DO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, com sede na Praça Duque de Caxias, nº 131, Centro, nesta cidade, CNPJ/MF nº 15.153.155/0001-35.

REGISTRO ANTERIOR: Registros nº 9 e 13, feitos em 26 de abril de 2012, nas Matrículas nº 19.932 e 23.251; e Matrícula nº 100.469 feita em 20 de setembro de 2.012, todas deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,
(Thomas da Conceição dos Santos),
O Substituto do 1º Oficial,
(Dr. Cláudio Martins Ribeiro).

Prot. Oficial 278.574, em 13 de julho de 2.015. Microfilme nº 244745

Av. 1, em 30 de julho de 2.015.

Conforme R. 2/100.469, feito em 16 de janeiro de 2.013, a proprietária deu em primeira, única e especial HIPOTECA, a futura unidade autônoma a que corresponderá o imóvel desta matrícula, incluindo-se outras futuras unidades, a favor do BANCO BRADESCO S.A., com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, nesta cidade, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, para garantia da dívida de R\$11.613.993,43; e conforme Av. 7/100.469, feita em 19 de janeiro de 2.015, a futura unidade autônoma a que corresponderá o imóvel desta matrícula (incluindo-se outras futuras unidades), foram submetidas ao REGIME DE AFETAÇÃO, constituindo-se patrimônio de afetação destinado à consecução da incorporação registrada sob o nº 1/109.469 e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes, nos termos do artigo 31-A, da Lei 4.591/64.

Continua no Verso

II.3.1- VAGA DE GARAGEM Nº 04 – MATRÍCULA 116.537-1º CRI OSASCO

ÁREA	M²
ÁREA PRIVATIVA COBERTA	9,90M²
ÁREA COMUM	3,49M²
TOTAL	13,39M²
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	0,0938%

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA
116.537

FOLHA
001

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Data: 10 de setembro de 2015

CNS 11.152-6

IMÓVEL: Vaga de Garagem nº 04, localizado no 1º subsolo, integrante do empreendimento denominado "Condomínio Residencial Duque de Caxias", situado na Praça Duque de Caxias, nº 131, Vila Osasco, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa coberta de 9,90m²; comum de 3,49m², sendo 2,84m² coberta e 0,65m² descoberta; totalizando 13,39m², sendo 12,74m² coberta e 0,65m² descobertas, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,0938%.

CADASTROS: 23224.43.17.0088.00.000.02 e 23224.43.17.0100.00.000.02.

PROPRIETÁRIA: DUBAI DC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, com sede na Praça Duque de Caxias, nº 131, Centro, nesta cidade, CNPJ/MF nº 15.153.155/0001-35.

REGISTROS ANTERIORES: Registros 09 e 13, feitos em 26 de abril de 2.012, nas Matrículas 19.932 e 23.251, respectivamente; e Matrícula 100.469, feita em 20 de setembro de 2.012, ambos neste 1º Oficial de Registro de Imóveis. A Escrevente Autorizada, Karina Silvano Soares, O Substituto do 1º Oficial, (Dr. Cláudio Martins Ribeiro). Prot. Oficial 279.623, em 07 de agosto de 2.015. Microfilme nº 246039

Av. 1, em 10 de setembro de 2.015.

Conforme **R. 2/100.469**, feito em 16 de janeiro de 2.013, a proprietária deu em primeira, única e especial **HIPOTECA**, sem concorrência, a futura unidade autônoma a que corresponderá o imóvel desta matrícula, incluindo-se outras futuras unidades, a favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, para garantia da dívida de R\$11.613.993,43; e Conforme **Av. 7/100.469**, feita em 19 de janeiro de 2.015, a futura unidade autônoma a que corresponderá o imóvel desta matrícula, incluindo-se outras futuras unidades, foi submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A, da Lei 4.591/64. A Escrevente Autorizada, Karina Silvano Soares, Prot. Oficial 279.623, em 07 de agosto de 2.015. Microfilme nº 246039

Av. 2, em 30 de setembro de 2.015.

Conforme Instrumento Particular de Re-Ratificação Decorrente de Mútuo, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, datado e assinado em 08 de setembro de 2.015, com firmas reconhecidas, as partes em comum acordo, decidiram **ADITAR** o Instrumento Particular objeto da hipoteca constante na averbação nº 1, para prorrogar o vencimento da dívida para 19 de março de 2.016, ratificando

Continua no Verso

II.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista do Condomínio Residencial Duque de Caxias .



FOTO 02

Vista do Condomínio Residencial Duque de Caxias .



FOTO 03

Vista da entrada do Vista do Condomínio Residencial Duque de Caxias .



FOTO 04

Vista da entrada do Vista do Condomínio Residencial Duque de Caxias .



FOTO 05
Vista da área comum.



FOTO 06
Vista da área gourmet.



FOTO 07

Vista do salão de festas



FOTO 08

Vista da piscina.



FOTO 09
Vista da piscina.



FOTO 10
Vista do salão de jogos.



FOTO 11
Vista da academia.



FOTO 12
Vista do salão de jogos.



FOTO 13
Vista da varanda.



FOTO 14
Vista da sala.



FOTO 15
Vista da cozinha.



FOTO 16
Vista da cozinha



FOTO 17
Vista da cozinha



FOTO 18
Vista da sala e cozinha.



FOTO 19
Vista do banheiro.



FOTO 20
Vista do banheiro.



FOTO 21
Vista do dormitório.

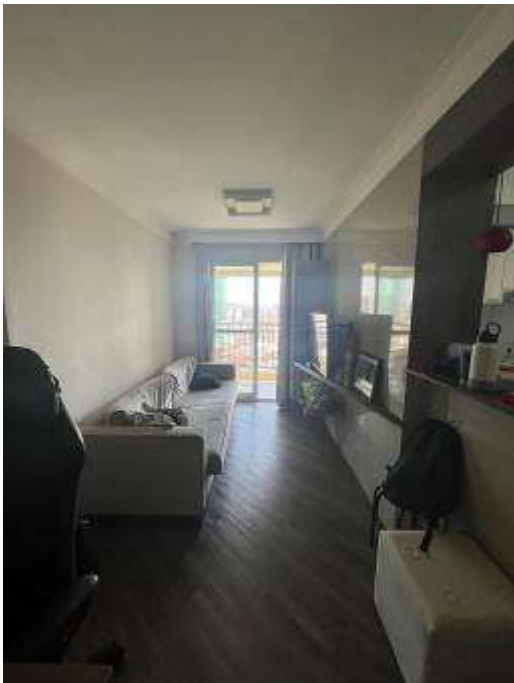


FOTO 22
Vista da sala.

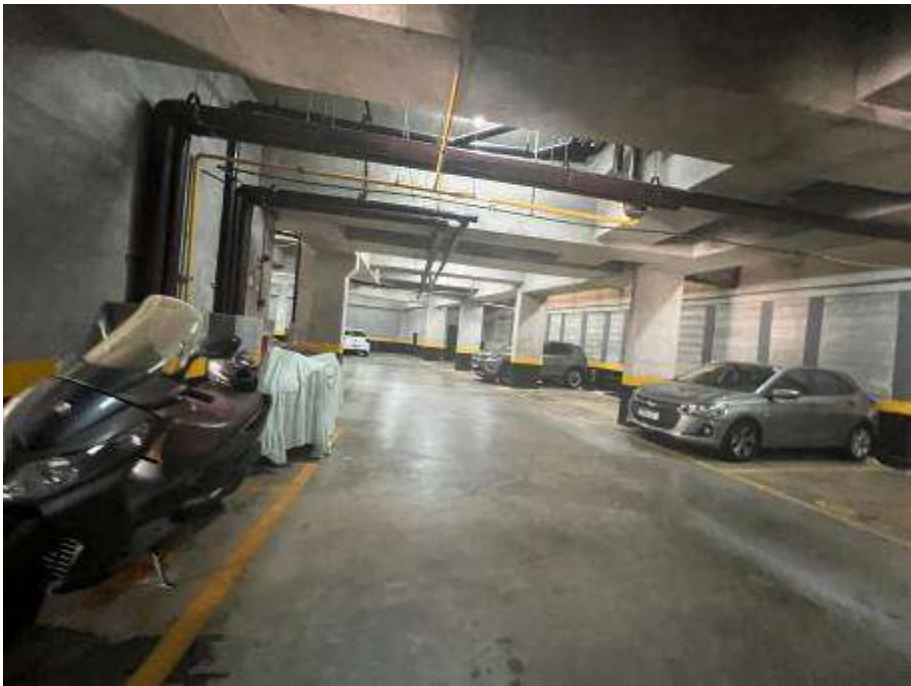


FOTO 23

Vista do subsolo do Condomínio Residencial Duque de Caxias .

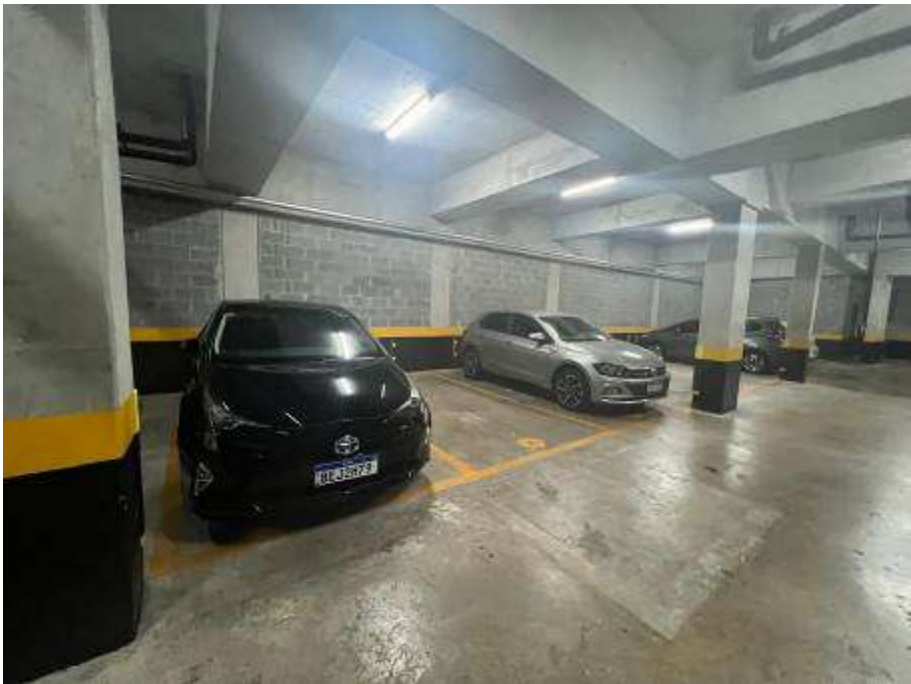


FOTO 24

Vista do subsolo do Condomínio Residencial Duque de Caxias .



FOTO 25

Vista da vaga nº 04 no subsolo do Condomínio Residencial Duque de Caxias .

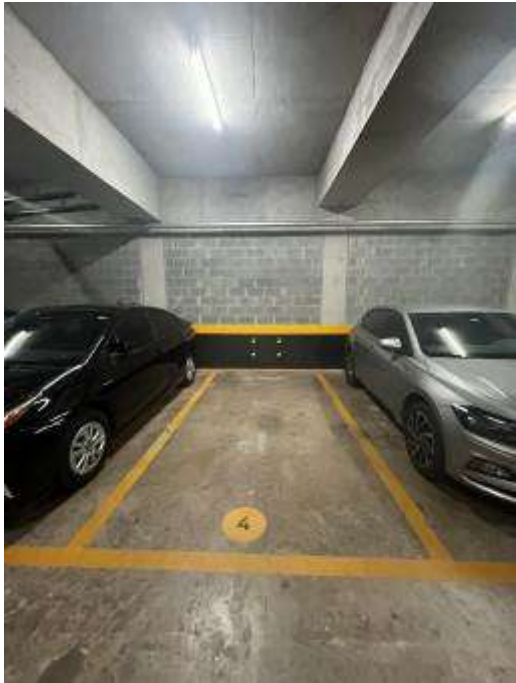


FOTO 26

Vista da vaga nº 04 no subsolo do Condomínio Residencial Duque de Caxias .

II – AVALIAÇÃO

CRITÉRIO – “MÉTODO COMPARATIVO”

Será empregado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, previsto na NORMA BRASILEIRA NBR-14.653-2 - "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS" e a "NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP",E “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – versão 2002”.

O **MÉTODO COMPARATIVO** consiste na determinação do valor de mercado por comparação com imóveis semelhantes no que concerne a localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

Para determinar o valor básico unitário, realizou-se uma pesquisa de mercado e selecionaram-se seis elementos comparativos , reproduzidos no ANEXO I do laudo, localizados na mesma região geoeconômica, os quais foram homogeneizados conforme recomenda a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, usualmente adotada nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

OFERTAS: Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

FATOR DE CORREÇÃO PARA GARAGEM : Para a área de garagem, a NBR 12721 reproduzido no item abaixo, indica o coeficiente de ajuste entre 0,50 e 0,75 e no presente caso será utilizado o coeficiente médio $[(0,50 + 0,75)/2 =] 0,63$.

1) Cálculo da Área Ponderada de Construção do Imóvel Avaliando

Conforme regra a NBR 12721, podem ser utilizados os seguintes coeficientes médios, fazendo-se os seguintes destaques:

5.7.3 Coeficientes médios

Na falta destas demonstrações, podem ser utilizados os seguintes coeficientes médios que foram utilizados no cálculo de equivalência de áreas dos projetos-padrão:

a) garagem (subsolo): 0,50 a 0,75;

b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;

c) área privativa (salas com acabamento): 1,00;

d) área privativa (salas sem acabamento): 0,75 a 0,90;

e) área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60;

f) varandas: 0,75 a 1,00;

g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;

h) estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;

i) área de projeção do terreno sem benfeitoria: 0,00;

j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta): 0,50;

k) barrilete: 0,50 a 0,75;

l) caixa d'água: 0,50 a 0,75;

m) casa de máquinas: 0,50 a 0,75; e

n) piscinas: 0,50 a 0,75.

o) quintais, calçadas, jardins, etc.: 0,10 a 0,30.

PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no “Estudo” realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

CLASSE	TIPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1 – RESIDENCIAL	1.1 – BARRACO	1.1.1 – Rústico		0,060	0,090	0,120
		1.1.2 – Simples		0,132	0,156	0,180
	1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico		0,409	0,481	0,553
		1.2.2 – Proletário		0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – Econômico		0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – Simples		1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Médio		1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – Superior		2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Fino		3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Luxo		Acima de 4,843		
	1.3 – APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 – Fino		2,652	3,066	3,480
		1.3.6 – Luxo		Acima de 3,490		
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 – ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2 – Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 – Fino		2,532	3,066	3,600
		2.1.6 – Luxo		Acima de 3,610		
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Econômico		0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Simples		0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – Médio		1,368	1,659	1,871
		2.2.4 – Superior		Acima de 1,872		
3 – ESPECIAL	3.1 – COBERTURAS	3.1.1 – Simples		0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – Médio		0,229	0,293	0,357
		3.1.3 – Superior		0,333	0,486	0,639

DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

Foc = R + K . (1 – R)

Sendo:

Foc = Fator ao obsoletismo e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação – Ec

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a) NOVO	0,00
b) ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
c) REGULAR	2,52
d) ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	8,09
e) REPAROS SIMPLES	18,10
f) ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
g) REPAROS IMPORTANTES	52,60
h) ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	75,20
i) SEM VALOR	100,00

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1498	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

II.1 2 - VALOR DO IMÓVEL.

II.1 2.1- VALOR UNITÁRIO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SETOR 1 CONDOMINIO RESIDENCIAL DUQUE DE CAXIAS

DATA: 20/05/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 15
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev. (-)
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

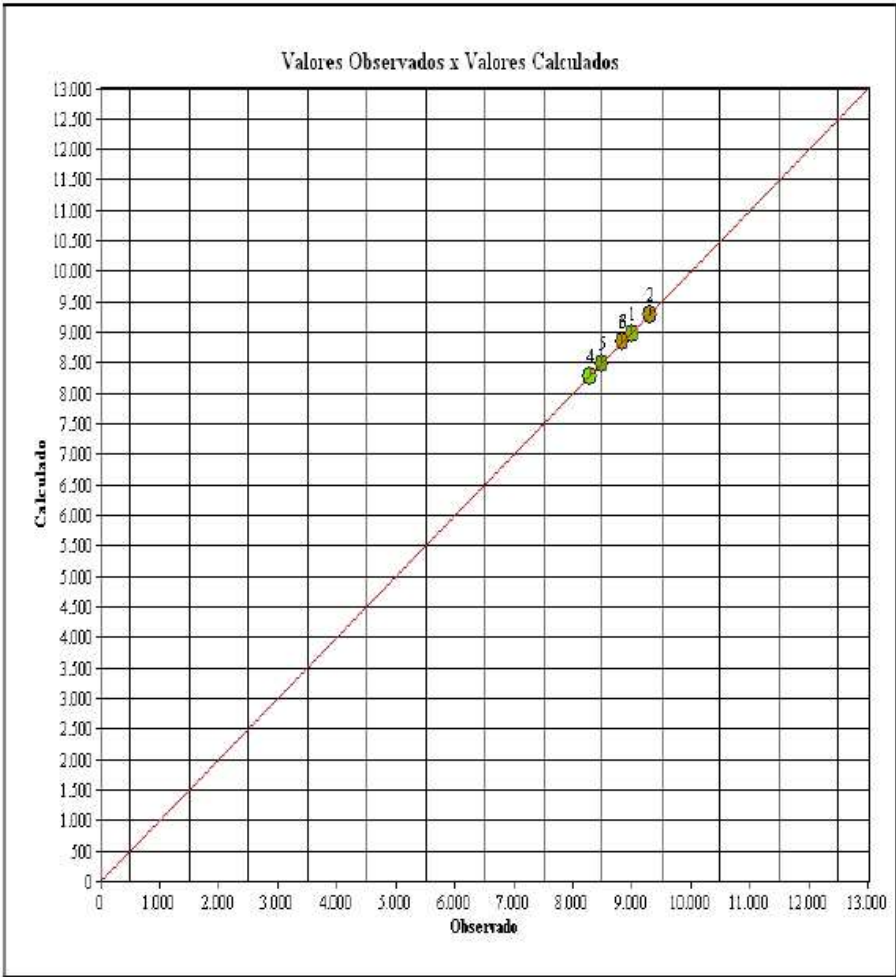
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	PRAÇA DUQUE DE CAXIAS ,131	8.985,48	8.985,48	1,0000
☒ 2	PRAÇA DUQUE DE CAXIAS ,131	9.295,08	9.295,08	1,0000
☒ 3	PRAÇA DUQUE DE CAXIAS ,131	8.835,00	8.835,00	1,0000
☒ 4	PRAÇA DUQUE DE CAXIAS ,131	8.274,19	8.274,19	1,0000
☒ 5	PRAÇA DUQUE DE CAXIAS ,131	8.491,94	8.491,94	1,0000
☒ 6	PRAÇA DUQUE DE CAXIAS ,131	8.837,70	8.837,70	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.985,48	8.985,48
2	9.295,08	9.295,08
3	8.835,00	8.835,00
4	8.274,19	8.274,19
5	8.491,94	8.491,94
6	8.837,70	8.837,70

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local :PRAÇA DUQUE DE CAXIAS 131 11 ANDAR APTO 111 CENTRO SAO PAULO - Data : 20/05/2025
Cliente : AVALIAÇÃO
Área terreno m² : 1.500,00 Edificação m² : 1,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 8.786,57	Média Unitários : 8.786,57
Desvio Padrão : 361,23	Desvio Padrão : 361,23
- 30% : 6.150,60	- 30% : 6.150,60
+ 30% : 11.422,54	+ 30% : 11.422,54
Coefficiente de Variação : 4,1100	Coefficiente de Variação : 4,1100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
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 todas as caract dos dados ref aos fatores	3
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\$): 8.786,57	VALOR TOTAL (R\$): 8.786,57
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 8.786,57000	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 8.568,90	INTERVALO MÍNIMO : 8.568,90
INTERVALO MÁXIMO : 9.004,24	INTERVALO MÁXIMO : 9.004,24

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Vu= R\$ 8.786,57/m² - março/2025

(oito mil, setecentos e oitenta e seis mil e cinquenta e sete centavos

II.1 2.2-CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO Nº 111:

O valor de venda do apartamento será determinado através da seguinte expressão:

Será avaliado através da expressão:

$VL = A_{\text{ÁREAL PRIVATIVA}} \times Vu =$ sendo:

VI = Valor de venda

$A_{\text{ÁREAL PRIVATIVA}} = \text{área privativa da unidade}.....61,92 \text{ m}^2$

$Vu = \text{Valor unitário de venda da área útil}.....R\$ 8.786,57/\text{m}^2$

Substituindo e calculando, teremos:

$VL = 61,92 \text{ m}^2 + R\$ 8.786,57/\text{m}^2 =$

$VT = R\$ 544.064,41$

Ou, em números redondos.

VT =R\$ 544.000,00 – março/2025
(quinhentos e quarenta e quatro mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 10:33 , sob o número WJMJ25406743694 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047185-42.2022.8.26.0100 e código luCvnx9.

II.1 2.3-CÁLCULO DO VALOR DA VAGA Nº 04 :

O valor de venda da vaga de garagem será determinado através da seguinte expressão:

Será avaliado através da expressão:

$$VL = A_{\text{ÁREAL PRIVATIVA GARAGEM}} \times Vu \times COEF_{\text{GARAGEM}} = \text{sendo:}$$

VI = Valor de venda

$$A_{\text{ÁREAL PRIVATIVA GARAGEM}} = \text{área privativa da garagem.....}9,90 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{Valor unitário de venda da área útil.....}R\$ 8.786,57/\text{m}^2$$

$$COEF_{\text{GARAGEM}} = \text{Coeficiente de ajuste do unitário p/ garagem} = 0,63$$

Substituindo e calculando, teremos:

$$VL = 9,90 \text{ m}^2 + R\$ 8.786,57/\text{m}^2 \times 0,63 =$$

$$VT = R\$ 54.801,37$$

Ou, em números redondos.

VT =R\$ 55.000,00 – março/2025
(cinquenta e cinco mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 10:33 , sob o número WJMJ25406743694 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047185-42.2022.8.26.0100 e código luCvnx9.

ANEXO I- PESQUISA DE MERCADO

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/02/2025	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : PRAÇA DUQUE DE CAXIAS		NÚMERO : 131	
COMP.: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BARRO : CENTRO- OSASCO		CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.500,00	TESTADA - (cf) m:	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	em aclive de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)		COEF. PADRÃO :	2,172
CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	62,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	1,00	TOTAL M² :	63,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	13	PCOINA :	1
APTO/ANDAR :	6	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	2		
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\$) : 619.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	B E G IMÓVEIS		
CONTATO :	CORRETOR CÓDIGO DE REFERENCIA VER1CCB		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-947568523		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	8.985,48
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.985,48
		VARIAÇÃO :	1,0000

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO									
DADOS DA FICHA 2									
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025									
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/02/2025									
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :									
DADOS DA LOCALIZAÇÃO									
ENDEREÇO : PRAÇA DUQUE DE CAXIAS NÚMERO : 131									
COMP.: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BAIRRO : CENTRO- OSASCO CIDADE : OSASCO - SP									
CEP : UF : SP									
DADOS DA REGIÃO									
MELHORAMENTOS :									
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA									
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO									
DADOS DO TERRENO									
ÁREA (Ar) M²: 1.500,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUÍV. (Pe): 50,00									
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não									
TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%									
CONSISTÊNCIA : seco									
DADOS DO APARTAMENTO									
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :									
CARACTERÍSTICAS									
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : c - regular									
COEF. DEP. (k): 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0									
DIMENSÕES									
A. PRIVATIVA M²: 61,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 1,00 TOTAL M²: 62,00									
EDIFÍCIO									
DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1									
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 2									
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\$) : 630.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00									
IMOBILIÁRIA : TRIARTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS									
CONTATO : CORRETOR CÓDIGO DE REFERENCIA 1310 TELEFONE : (11)-25966363									
OBSERVAÇÃO :									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO									
FATORES NORMA IBAPE/SP FATORES ADICIONAIS VALORES/VARIAÇÃO									
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 9.295,08									
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 9.295,08									
PADRÃO Fp : 0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0000									
VAGAS 0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00									
FT ADICIONAL 05 : 0,00									
FT ADICIONAL 06 : 0,00									

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA:OSASCO - SP - 2025

SETOR:1QUADRA:1ÍNDICE DO LOCAL:1,00

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA:20/02/2025

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:PRAÇA DUQUE DE CAXIAS

COMP.:CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

CEP:UF:SP

BAIRRO:CENTRO- OSASCO

CIDADE:OSASCO - SP

NÚMERO:131

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:1.500,00

TESTADA - (cf) m:30,00

PROF. EQUIV. (Pe):50,00

ACESSIBILIDADE:Direta

FORMATO:Regular

ESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:Apartamento

ESTADO:Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento superior c/ elev. (-)

COEF. PADRÃO:2,172

CONSERVAÇÃO:c - regular

COEF. DEP. (k):0,858

IDADE:15 anos

FRAÇÃO:0,00

TAXA:0,00

VAGAS COB.:0

VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:60,00

ÁREA COMUM M²:0,00

GARAGEM M²:1,00

TOTAL M²:61,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:2

SUÍTES:1

W.C.:1

QUARTO EMPREGADAS:0

PISCINA:1

SALÃO DE FESTAS:1

ELEVADORES:2

PLAYGROUND:1

SUPERIORES:13

APTO/ANDAR:6

SUB-SOLOS:2

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\$):589.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:MK PRIME IMÓVEIS

CONTATO:CORRETOR

CÓDIGO DE REFERENCIA:11232

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:	8.835,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	8.835,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/02/2025	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : PRAÇA DUQUE DE CAXIAS		NÚMERO : 131	
COMP.: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL		CIDADE : OSASCO - SP	
BARRIO : CENTRO- OSASCO			
CEP : UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.500,00	TESTADA - (cf) m:	30,00
PROF. EQUIV. (Pe):			50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	em aclive de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)		COEF. PADRÃO :	2,172
CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k):	0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	62,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	1,00	TOTAL M² :	63,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	13	APTO/ANDAR :	6
SUB-SOLOS :	2		
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\$) :	570.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	CONTEM SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS		
CONTATO :	CORRETOR CÓDIGO DE REFERENCIA 3672		
TELEFONE :	(11)-36811870		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			8.274,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			8.274,19
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/02/2025	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : PRAÇA DUQUE DE CAXIAS		NÚMERO : 131	
COMP.: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BARRO : CENTRO- OSASCO		CIDADE : OSASCO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.500,00	TESTADA - (cf) m:	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	em aclive de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)		COEF. PADRÃO :	2,172
CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	62,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	1,00	TOTAL M² :	63,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	13	APTO/ANDAR :	6
SUB-SOLOS :	2		
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\$) : 585.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	ANDRE FLOR		
CONTATO :	CORRETOR CÓDIGO DE REFERENCIA AP 131	TELEFONE : (11)-969744220	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	8.491,94
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.491,94
		VARIAÇÃO :	1,0000

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/02/2025	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : PRAÇA DUQUE DE CAXIAS		NÚMERO : 131	
COMP.: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL		CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : UF : SP		BAIRRO : CENTRO- OSASCO	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.500,00	TESTADA - (cf) m:	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	em aclive de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original	
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)		COEF. PADRÃO : 2,172	
CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	61,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	1,00	TOTAL M² :	62,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	13	APTO/ANDAR :	6
SUB-SOLOS :	2		
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\$) : 599.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	ROBSON P. ROGRIGUES IMÓVEIS		
CONTATO :	CORRETOR CÓDIGO DE REFERENCIA VER1CCB		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-972413820		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	8.837,70
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.837,70
		VARIAÇÃO :	1,0000

PARTE D		
FRAÇÃO IDEAL	MATRÍCULA	IMÓVEL
100,00%	19.623-Registro de Imóveis da Comarca de Cândido Mota/SP	Gleba 3, denominada “Sítio Santa Amália, Situada na Fazenda Macuco, no lugar denominado Água do Miranda, Município de Cândido Mota/SP.

Rua Tabatinguera era, 140 – 7º Andar – cg. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 10:33 , sob o número WJMJ25406743694
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047185-42.2022.8.26.0100 e código luCvnx9c.

I – VISTORIA

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e, como se verificam das fotografias apresentadas no corpo do presente laudo de avaliação, que mostram todas as características e condições locais, assim como dos imóveis, em detalhes, tem-se:

I.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão, identificado como “Gleba 3” e denominado “Sítio Santa Amália”, está localizado na Fazenda Macuco, também conhecida como Jacutinga, na região de Água do Miranda, no distrito e município de Cândido Mota, com matrícula nº 19.623, no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Cândido Mota, no Estado de São Paulo.

O acesso ao local pode ser feito pela Avenida Anel Viário, até chegar ao Centro de Distribuição do Mercado Avenida. A partir desse ponto, deve-se percorrer aproximadamente 500 metros até o Motel Caminho do Amor. Em seguida, vira-se à direita e continua-se pela Via Vacinal Cipriano Zardetto até o Pesque Pague Miranda. Após cruzar o rio, chega-se ao destino

A imagem reproduzida abaixo (Google Earth), ilustra o local em questão.



1.2-CADASTRAMENTO SEGUNDO O INCRA

O imóvel encontra-se cadastrado em maior porção no Instituto Nacional de Colonização e reforma Agrária -INCRA, consoante atesta o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural -CCIR -Emissão 2018, código : 627.046.003.190-6.

I.3 – INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS:

O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos: Leito carroçável em terra batida, luz domiciliar, telefone.

1.4-CENTRO ECONÔMICO

O Município de Candido Mota, é o principal centro econômico da região, formado por redes bancárias, cooperativas, comércio varejista, ensino e cultura, hospitais, dentre outros.

1.5- ATIVIDADES ECONÔMICAS

A ocupação econômica está voltada para atividade rural, com propriedades de pequeno, médio e grande porte predominando as culturas de grãos (soja e milho) e cana de açúcar.

1.6-TIPO DE SOLO

O solo da região é fértil, com terra roxa estruturada e latossolo roxo.

I.7 – DO IMÓVEL

O imóvel penhorado, destinado à atividade rural, está unificado com outras propriedades, o que dificulta a identificação do perímetro e das divisas da área no local.

TERRENO:

Matrícula..... 19.623, no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Cândido Mota, no Estado de São Paulo.

Formato.....irregular

Dimensões:

Área2,0231 hectares

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 10:33 , sob o número WJMJ25406743694. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047185-42.2022.8.26.0100 e código luCvnx9.

Livro nº 2 - Registro Geral		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CÂNDIDO MOTA/SP CNS do CNJ: 12.003-0	
MATRÍCULA 19.623	FICHA 001	DATA 29/01/2019	Aparecido Vinha Oficial
IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, rural, com a área de 2,0231 hectares, identificada como Gleba "3", denominada "Sítio Santa Amália", situado na antiga Fazenda Macuco ou Jacutinga, no lugar denominado Água do Miranda, neste distrito, município e comarca de Cândia Mota, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 15, localizado junto a propriedade de José Marroni, casado com Eulália Manfio Marroni (matrícula nº 4.859), com a área dividenda, identificada como Gleba "2", atribuída à Luiz Maria Belanda e sua mulher Adelaide Manzano Belanda, Adriana Belanda do Nascimento e seu marido Jones Tadeu do Nascimento, Claudia Helena Belanda de Souza e sua marido Roberto Aparecido de Souza; deste segue confrontando com a área dividenda, identificada como Gleba "2", atribuída à Luiz Maria Belanda e sua mulher Adelaide Manzano Belanda, Adriana Belanda do Nascimento e seu marido Jones Tadeu do Nascimento, Claudia Helena Belanda de Souza e sua marido Roberto Aparecido de Souza, com o rumo e distância de: 21°11'04"NE e 301,32 metros, até o vértice 14; deste, segue confrontando com a propriedade de Sol Nascente Atividades Agrícolas Ltda - EPP (matrícula nº 18.204), com os seguintes rumos e distâncias: 26°02'00"SE e 28,48 metros, até o vértice 4; 26°19'52"SE e 60,21 metros, até o vértice 16; deste, segue confrontando com a área dividenda, identificada como Gleba "4", atribuída à José Maria Belanda e sua mulher Anna Maria Romancini Belanda, com rumo e distância de: 21°11'04"SW e 318,38 metros, até o vértice 17; deste segue confrontando com a propriedade de José Marroni, casado com Eulália Manfio Marroni (matrícula nº 4.859), com o rumo e distância de: 19°05'40"NW e 101,01 metros, até o vértice 15, vértice inicial da descrição deste perímetro. CADASTRO: o imóvel acha-se cadastrado, em maior porção: (I) no INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA, consoante atesta o CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL – CCIR – EMISSÃO 2018, com os seguintes dados: "Dados do imóvel rural. Código do imóvel: 627.046.003.190-6; Denominação do imóvel: SÍTIO SANTA AMÁLIA; Indicações para localização: Estrada Água do Miranda Km 2; Município sede do imóvel: Cândia Mota/SP; Área Total: 23,5950 ha; Módulo Rural (ha): 16,0510; Nº de Módulos Rurais: 1,47; Módulo Fiscal do município (ha): 20,0000; Nº de Módulos Fiscais: 1,1798; Fração Mínima de Parcelamento: 2,00 ha, Classificação Fundiária: Pequena Propriedade Produtiva; Dados do detentor (declarante). Nome: Luiz Maria Belanda; Nacionalidade: brasileira; e (II) na SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL – ITR, sob o NIRF 2.777.290-0, com os seguintes dados: Nome: "SÍTIO SANTA AMÁLIA"; município: Cândia Mota/SP; área total do imóvel 23,5 ha; contribuinte: Luiz Maria Belanda, consoante atesta a Declaração do ITR/2018 (recebida p/Serpro, em 29/08/2018, nº 3581198815).			

.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Avenida Anel Viário, próximo ao Centro de Distribuição do Mercado Avenida



FOTO 02

Avenida Anel Viário, próximo ao Motel Caminho do Amor



FOTO 03

Via Vacinal Cipriano Zardetto



FOTO 04

Via Vacinal Cipriano Zardetto, próximo ao Pesque Pague Miranda



FOTO 05
Detalhe do terreno avaliando.



FOTO 06
Detalhe do terreno avaliando.



FOTO 06
Detalhe interno da gleba



FOTO 07
Vista da via em terra batida.



FOTO 08
Detalhe interno da gleba



FOTO 08
Detalhe interno da gleba



FOTO 09
Detalhe interno da gleba



FOTO 10
Detalhe interno da gleba.

II – AVALIAÇÃO

CRITÉRIO – “MÉTODO COMPARATIVO”

II.1 TERRENO:

II.1.1– VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para determinar o valor básico unitário, realizou-se uma pesquisa de mercado e selecionaram-se 06 elementos comparativos , reproduzidos no ANEXO I do laudo, os quais foram homogeneizados conforme recomenda a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, usualmente adotada nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

OFERTAS: Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

FATOR DE GLEBA: Com relação a diversidade nas dimensões dos elementos comparativos será aplicado o fator de gleba, publicado no livro Engenharia de Avaliações, Editora Pini, que define os coeficientes de correção em função das dimensões do terreno e estabelece uma hegemonia no tratamento das amostras.

TABELA:

TABELA II			
Fatores de gleba			
Área (m²)	Fator	Área (m²)	Fator
16.000	0,684	80.000	0,461
18.000	0,663	85.000	0,454
20.000	0,646	90.000	0,449
22.000	0,633	95.000	0,444
24.000	0,617	100.000	0,436
26.000	0,606	120.000	0,419
28.000	0,595	140.000	0,404
30.000	0,585	160.000	0,392
32.000	0,576	180.000	0,381
34.000	0,560	200.000	0,372
38.000	0,553	250.000	0,355
40.000	0,545	300.000	0,342
42.000	0,540	350.000	0,331
44.000	0,532	400.000	0,322
46.000	0,527	450.000	0,315
48.000	0,521	500.000	0,310
50.000	0,517	600.000	0,302
55.000	0,505	700.000	0,296
60.000	0,494	800.000	0,291
65.000	0,485	900.000	0,289
70.000	0,476	1.000.000	0,288
75.000	0,469	ou mais	

IMÓVEL AVALIANDO:

FATOR GLEBA	COEFICIENTE
20.310,00m²	0,646

II.1 2 - VALOR DO TERRENO.

Será obtido através da soma das parcelas:

$V_{\text{terreno}} = A_{\text{gleba}} \times V_u$ ONDE:

V_{terreno} = valor do terreno

A_{gleba} = ÁREA DA GLEBA.....2,0231 ha

V_u = VALOR DO HECTARE.....R\$ 257.596,47/ ha

Substituindo e calculando, resulta:

$V_{\text{terreno}} = 2,031 \text{ ha} \times \text{R}\$257.596,47 / \text{ha}$

$V_{\text{terreno}} = \text{R}\$ 523.178,43$

Ou, em números comerciais:

$V_{\text{terreno}} = \text{R}\$ 523.000,00$

(Quinhentos e vinte e três mil reais)

Data Base: Março/2025

OBSERVAÇÃO:A pesquisa de mercado e o cálculo do valor do hectare
está reproduzido no **ANEXO I** do laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 10:33 , sob o número WJMJ25406743694
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047185-42.2022.8.26.0100 e código luCvnx9.

ANEXO I- PESQUISA DE MERCADO

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

IBAPE Nº 2173

85

ELEMENTO N° 01

LOCAL: ZONA RURAL

MUNICÍPIO: CÂNDIDO MOTA

ÁREA DA GLEBA: 72.60 HA

FATOR GLEBA: 0.296

VALOR DE VENDA: R\$ 9.000.000,00

FONTE: JUNIOR MORAES IMÓVIES

FONE: (18) 3351-3779

DATA :10 DE FEVEREIRO DE 2025

**VALOR LÍQUIDO DE VENDA: VLV**

VALOR DO IMÓVEL	FATOR OFERTA	VALOR DAS BENFEITORIAS	VLV
R\$9.000.000,00	0,90		R\$ 8.100.000,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

ÁREA PADRÃO DO AVALIANDO: AP_{AVALIANDO}

ÁREA	72,60 HA		FATOR GLEBA: 0,296
------	----------	--	--------------------

VALOR UNITÁRIO POR HECTARE
$$Vu = R\$ 8.100.000,00 / 72,60 \text{ ha} \times 0,646/0,296 =$$

VALOR UNITÁRIO POR HECTARE	
Vu= R\$ 243.494,53/HA	

Rua Tabatinguera era, 140 – 7º Andar – cg. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

ELEMENTO Nº 02

LOCAL: ZONA RURAL

MUNICÍPIO: CÂNDIDO MOTA/ ASSIS

ÁREA DA GLEBA: 183,92 HA FATOR GLEBA: 0,288

ÁREA PONDERADA= 145,20 HÁ /CULTURA +38,72H X 0,10=149,07 HA

VALOR DE VENDA: R\$ 22.000.000,00

FONTE: HOPE ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA FONE: (43)99845-2298

DATA :10 DE FEVEREIRO DE 2025



VALOR LÍQUIDO DE VENDA: VLV

VALOR DO IMÓVEL	FATOR OFERTA	VALOR DAS BENFEITORIAS	VLV
R\$22.000.000,00	0,90		R\$ 19.800.000,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

ÁREA PADRÃO DO AVALIANDO: AP^{AVALIANDO}

ÁREA	149,07 HA		FATOR GLEBA: 0,288
------	-----------	--	--------------------

VALOR UNITÁRIO POR HECTARE

Vu= R\$ 19.800,00.000,00 / 149,07 ha X 0,646/0,288 =

VALOR UNITÁRIO POR HECTARE Vu= R\$ 297.930,50/HA

ELEMENTO Nº 03

LOCAL: ZONA RURAL

MUNICÍPIO: CÂNDIDO MOTA/ ASSIS

ÁREA DA GLEBA: 849,42 HA FATOR GLEBA: 0,288

ÁREA PONDERADA= 594,44 HÁ /CULTURA +254,98HA X 0,10=619,94 HA

VALOR DE VENDA: R\$ 80.000.000,00

FONTE: VIANA IMÓVEIS FONE: (19) 3821-2852

DATA :10 DE FEVEREIRO DE 2025



VALOR LÍQUIDO DE VENDA: VLV

VALOR DO IMÓVEL	FATOR OFERTA	VALOR DAS BENFEITORIAS	VLV
R\$80.000.000,00	0,90		R\$ 72.000.000,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

ÁREA PADRÃO DO AVALIANDO: AP^{AVALIANDO}

ÁREA	619,94 HÁ		FATOR GLEBA: 0,288
------	-----------	--	--------------------

VALOR UNITÁRIO POR HECTARE

Vu= R\$ 72.000,00.000,00 / 619,94 ha X 0,646/0,288 =

VALOR UNITÁRIO POR HECTARE Vu= R\$ 260.509,08/HA

ELEMENTO Nº 04	
LOCAL: ZONA RURAL	
MUNICÍPIO: CÂNDIDO MOTA/ ASSIS	
ÁREA DA GLEBA: 50,82 HA	FATOR GLEBA: 0,310
ÁREA PONDERADA= 41,14 HÁ /CULTURA +9,68HA X 0,10= 42,11 HA	
VALOR DE VENDA: R\$ 5.000.000,00	
FONTE: VIANA IMÓVEIS	FONE: (19) 3821-2852
DATA :10 DE FEVEREIRO DE 2025	



VALOR LÍQUIDO DE VENDA: VLV

VALOR DO IMÓVEL	FATOR OFERTA	VALOR DAS BENFEITORIAS	VLV
R\$ 5.000.000,00	0,90		R\$ 4.500.000,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

ÁREA PADRÃO DO AVALIANDO: AP^{AVALIANDO}

ÁREA	42,11 HA		FATOR GLEBA: 0,310
------	----------	--	--------------------

VALOR UNITÁRIO POR HECTARE

Vu= R\$ 4.500,00.000,00 / 42,11 ha X 0,646/0,310 =

VALOR UNITÁRIO POR HECTARE Vu= R\$ 222.688,66/HA

ELEMENTO Nº 05	
LOCAL: ZONA RURAL	
MUNICÍPIO: CÂNDIDO MOTA/ ASSIS	
ÁREA DA GLEBA: 72,60 HA	FATOR GLEBA: 0,296
ÁREA PONDERADA= 58,08 HÁ /CULTURA +1,45HA X 0,10= 59,53 HA	
VALOR DE VENDA: R\$ 8.000.000,00	
FONTE: VIANA IMÓVEIS	FONE: (19) 3821-2852
DATA :10 DE FEVEREIRO DE 2025	



VALOR LÍQUIDO DE VENDA: VLV

VALOR DO IMÓVEL	FATOR OFERTA	VALOR DAS BENFEITORIAS	VLV
R\$ 8.000.000,00	0,90		R\$ 7.200.000,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

ÁREA PADRÃO DO AVALIANDO: AP^{AVALIANDO}

ÁREA	59,53 HA		FATOR GLEBA: 0,296
------	----------	--	--------------------

VALOR UNITÁRIO POR HECTARE

Vu= R\$ 7.200,00.000,00 / 59,53 ha X 0,646/0,296 =

VALOR UNITÁRIO POR HECTARE Vu= R\$ 263.959,58/HA

RESUMO	
ELEMENTO Nº	VALOR / há
01	243.494,53
02	297.930,50
03	260.509,08
04	222.088,66
05	263.959,58
TOTAL	1.287.982,35
MÉDIA /05	257.596,47
DISCREPANTES	
+30	334.875,41
-30	180.317,53
MÉDIA SANEADA	257.596,47

VALOR UNITÁRIO POR HECTARE Vu= R\$ 257.596,47/HÁ DATA BASE: MARÇO/2025
--

III. - CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor dos imóveis, válido para o mês de março de 2025, resultou em:

PARTE A

MATRÍCULA	IMÓVEL	VALOR
52.327-1ºCartório de Registro de Imóveis de Osasco	Rua Maria Menke, lote 08, quadra 22, casa nº 48, do tipo B, Conjunto Residencial dos Metalúrgico de Osasco, Município de Osasco	R\$ 642.000,00

PARTE B

MATRÍCULA	IMÓVEL	VALOR
116.516-1ºCartório de Registro de Imóveis de Osasco	Praça Duque de Caxias, nº 131, Condomínio Residencial Duque de Caxias, 11º andar, apartamento 111, Centro, Município de Osasco.	R\$ 545.000,00

PARTE C

MATRÍCULA	IMÓVEL	VALOR
116.537-1ºCartório de Registro de Imóveis de Osasco	Praça Duque de Caxias, nº 131, vaga de garagem, nº 04, no 1º subsolo, Condomínio Residencial Duque de Caxias, Centro, Município de Osasco.	R\$ 55.000,00

PARTE D

MATRÍCULA	IMÓVEL	VALOR
19.623, Oficial de Registro de Imóveis de Candido Mota	Imóvel rural localizado na Estrada Água do Miranda, km 2, situada na antiga Fazenda Macuco ou Jacutinga, no local denominado Água Miranda, Município de Cândido Mota,	R\$ 523.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 10:33 , sob o número WJMJ25406743694 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047185-42.2022.8.26.0100 e código luCvnx9.

IV. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 92 (noventa e duas) folhas, vindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 25 de março de 2025.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO E URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173
ASSINATURA DIGITAL