

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do
Foro da Comarca de Osasco SP.****Processo digital: nº 1015805-27.2020.8.26.0405****Ação: Carta Precatória Cível**

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Carta Precatória Cível**, promovida por **Sandra Schmalz Perroud**, contra **Mauro Ferrari**, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos técnicos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO

Membro titular do
IBAPE SP nº 664

S U M Á R I O

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

A n e x o:

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

I. RESUMO DE VALOR

Imóvel residencial localizado na Rua João Francisco dos Santos, nº 08, bairro Santa Fé, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula 17524 do 2º CRI/Osasco:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 845.000,00
(oitocentos e quarenta e cinco mil reais)
válido para data base "Junho de 2023"



Foto: Vista geral da fachada do imóvel avaliando.

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

- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Carta Precatória Cível**, promovida por **Sandra Schmalz Perroud**, contra **Mauro Ferrari**, processo nº 1015805-27.2020.8.26.0405, em curso perante esse E. Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara.
- 2.2) À fl. 35 dos autos, o signatário foi honrado com a nomeação para exercer o encargo de auxiliar da justiça (perito) para avaliar o bem imóvel:

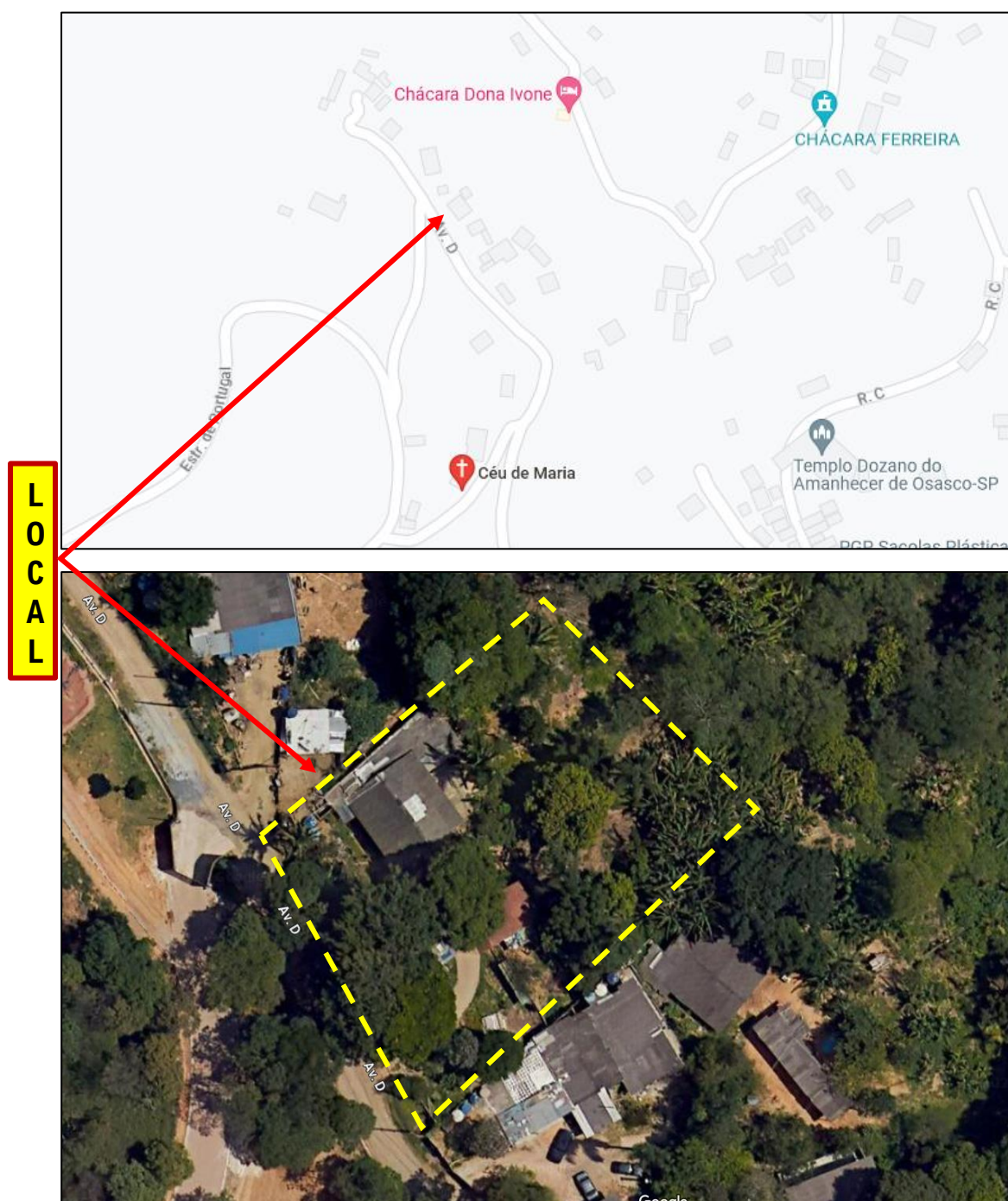
DESPACHO	
Processo:	1015805-27.2020.8.26.0405 - Carta Precatória Cível - 2020/001116
Requerente:	Sandra Schmalz Perroud
Requerido:	Mauro Ferrari
CONCLUSÃO	
Em 31/08/2020, faço estes autos conclusos a Dr.(a) ANA CRISTINA RIBEIRO BONCHRISTIANO, MM. Juiz(a) de Direito da Comarca de Osasco - SP. Eu, Eduardo Matukiwa - Escrivão Judicial I.	
Primeiramente, providencie a autora, em 5 dias, cópia do comprovante pagamento da taxa judiciária e diligência do oficial de justiça.	
Nomeio como perito avaliador Rui das Neves Martins, que deverá ser intimado para estimar seus honorários em 5 dias. Com a vinda, deposite-o a autora, em 5 dias. Laudo em 30 dias.	
Quanto à realização de leilão, servirá a presente decisão como cópia de ofício ao juízo deprecante com o fim de dar ciência desta decisão bem como solicitar que seja realizado no juízo deprecante pois poderá ser realizado via eletrônica, meio mais eficaz para o ato.	
Int.	
Osasco, 31/08/2020.	

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

III. VISTORIA

3.1) Localização:

3.1.1) O imóvel objeto da presente avaliação, situa-se na **Rua João Francisco dos Santos, nº 08, bairro Santa Fé, município de Osasco, estado de São Paulo**, conforme destacado nas imagens da plataforma digital “Google Maps”:



3.2) Melhoramentos Públicos:

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

⇒	Leito carroçável terra batida;
⇒	Iluminação pública;
⇒	Rede de energia elétrica domiciliar;
⇒	Rede telefonia;
⇒	Rede de água;
⇒	Coleta de Lixo;
⇒	TV a cabo;
⇒	Linhas de Transportes coletivos nas imediações.

3.3) Características da Região:

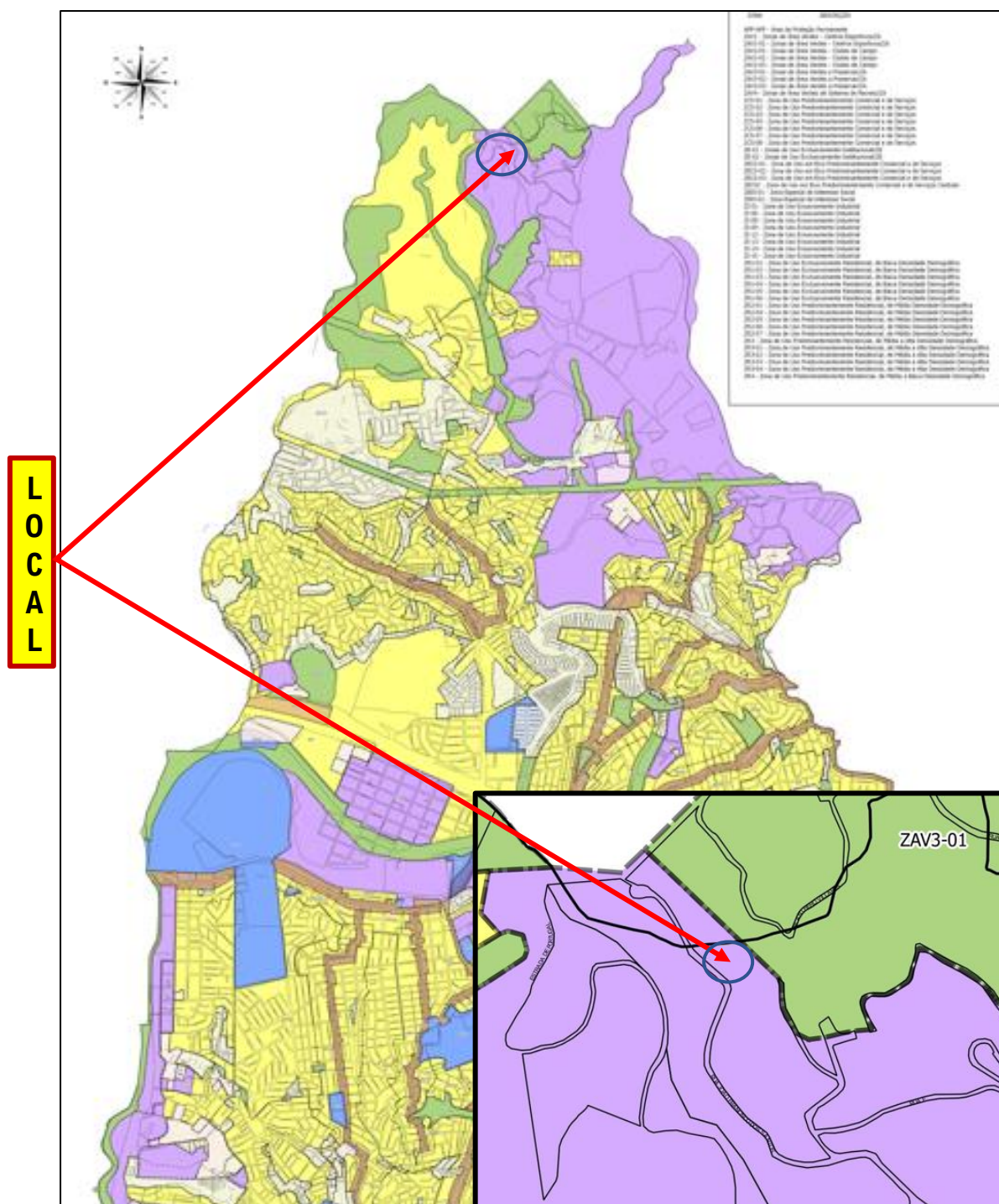
3.3.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio de âmbito local, caracterizado por bares e mini mercados. O centro comercial de maior intensidade se localiza no centro de Osasco que dista aproximadamente 10km do local.

A ocupação macro da região caracteriza-se por áreas e lotes de média e grande dimensão, onde predominam a presença de residências e chácaras, porém, existem galpões industriais isolados na cota mais baixa do bairro, bem como a presença de núcleos com edificações irregulares que ocupam parcelas territoriais concentradas, onde se destacam:

⇒	Ocupação da Região:	Heterogenia;
⇒	Ocupação Comercial:	Padrão Proletário a Simples;
⇒	Ocupação Residencial:	Padrão Proletário a Médio;

3.4) Zoneamento Municipal:

3.4.1) De acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo –do Município de Osasco, o imóvel se encontra inserido na “**ZI**” Zona Industrial, conforme destacado no mapa digital a seguir:



Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.5) Cadastramento Municipal:**

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

 PREFEITURA DE OSASCO				Notificação de Lançamento de IPTU IPTU 2023 Imposto Predial e Territorial Urbano																																					
CADASTRO DO IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	MATRICULA	VALOR TOTAL																																						
2017960000	24461.34.74.4417.00.000.08		R\$ 2.820,24																																						
PROPRIETÁRIO																																									
MARIA ZANLUCA FERRARI E OUTROS																																									
COMPROMISSÁRIO																																									
POSSUIDOR																																									
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO			ENDEREÇO DE ENTREGA																																						
RUA JOÃO FRANCISCO DOS SANTOS, 8 - B L 3 Q 3 - Santa Fé (Loteamento: Parque Santa Fé) - Osasco - SP - 06278-270			RUA JOÃO FRANCISCO DOS SANTOS, 8																																						
TIPO DE EDIFICAÇÃO : 01 - Residencial Térrea CÓD. COBRANÇA : Normal																																									
<table border="0"> <tr> <td>A.T.</td> <td>2.361,60</td> <td>B.C.</td> <td>42,56</td> </tr> <tr> <td>A.C.</td> <td>216,45</td> <td>A.I.</td> <td>0,0000</td> </tr> <tr> <td>T.P.</td> <td>43,00</td> <td>T.I.</td> <td>0,0000</td> </tr> <tr> <td>V.V.T.</td> <td>49.111,47</td> <td>V.V.P.</td> <td>133.422,33</td> </tr> <tr> <td>V.V.E.</td> <td>17.399,89</td> <td>V.V.I.</td> <td>182.533,80</td> </tr> <tr> <td>I.T.</td> <td>0,00</td> <td>I.P.</td> <td>2.007,87</td> </tr> <tr> <td>I.E.</td> <td>348,00</td> <td>Z.F.</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>T.C.R.R.S.</td> <td>464,37</td> <td>V.C.</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>D.I.S.</td> <td>0,00</td> <td>D.F.L.</td> <td>0</td> </tr> </table>						A.T.	2.361,60	B.C.	42,56	A.C.	216,45	A.I.	0,0000	T.P.	43,00	T.I.	0,0000	V.V.T.	49.111,47	V.V.P.	133.422,33	V.V.E.	17.399,89	V.V.I.	182.533,80	I.T.	0,00	I.P.	2.007,87	I.E.	348,00	Z.F.	5	T.C.R.R.S.	464,37	V.C.	0,00	D.I.S.	0,00	D.F.L.	0
A.T.	2.361,60	B.C.	42,56																																						
A.C.	216,45	A.I.	0,0000																																						
T.P.	43,00	T.I.	0,0000																																						
V.V.T.	49.111,47	V.V.P.	133.422,33																																						
V.V.E.	17.399,89	V.V.I.	182.533,80																																						
I.T.	0,00	I.P.	2.007,87																																						
I.E.	348,00	Z.F.	5																																						
T.C.R.R.S.	464,37	V.C.	0,00																																						
D.I.S.	0,00	D.F.L.	0																																						
LEGENDA <table border="0"> <tr> <td>A.T.</td> <td>Área do Terreno</td> <td>B.C.</td> <td>Base de Cálculo do Terreno</td> </tr> <tr> <td>A.C.</td> <td>Área Construída</td> <td>A.I.</td> <td>Área Ideal</td> </tr> <tr> <td>T.P.</td> <td>Testada Principal</td> <td>T.I.</td> <td>Testada Ideal</td> </tr> <tr> <td>V.V.T.</td> <td>Valor Venal do Terreno</td> <td>V.V.P.</td> <td>Valor Venal do Prédio</td> </tr> <tr> <td>V.V.E.</td> <td>Valor Venal do Excesso</td> <td>V.V.I.</td> <td>Valor Venal do Imóvel</td> </tr> <tr> <td>I.T.</td> <td>Imposto Territorial</td> <td>I.P.</td> <td>Imposto Predial</td> </tr> <tr> <td>I.E.</td> <td>Imposto de Excesso</td> <td>Z.F.</td> <td>Zona Fiscal</td> </tr> <tr> <td>T.C.R.R.S.</td> <td>Taxa de Coleta</td> <td>V.C.</td> <td>Valor Compensado</td> </tr> <tr> <td>D.I.S.</td> <td>Desconto IPTU Social</td> <td>D.F.L.</td> <td>Desconto Feira Livre</td> </tr> </table>						A.T.	Área do Terreno	B.C.	Base de Cálculo do Terreno	A.C.	Área Construída	A.I.	Área Ideal	T.P.	Testada Principal	T.I.	Testada Ideal	V.V.T.	Valor Venal do Terreno	V.V.P.	Valor Venal do Prédio	V.V.E.	Valor Venal do Excesso	V.V.I.	Valor Venal do Imóvel	I.T.	Imposto Territorial	I.P.	Imposto Predial	I.E.	Imposto de Excesso	Z.F.	Zona Fiscal	T.C.R.R.S.	Taxa de Coleta	V.C.	Valor Compensado	D.I.S.	Desconto IPTU Social	D.F.L.	Desconto Feira Livre
A.T.	Área do Terreno	B.C.	Base de Cálculo do Terreno																																						
A.C.	Área Construída	A.I.	Área Ideal																																						
T.P.	Testada Principal	T.I.	Testada Ideal																																						
V.V.T.	Valor Venal do Terreno	V.V.P.	Valor Venal do Prédio																																						
V.V.E.	Valor Venal do Excesso	V.V.I.	Valor Venal do Imóvel																																						
I.T.	Imposto Territorial	I.P.	Imposto Predial																																						
I.E.	Imposto de Excesso	Z.F.	Zona Fiscal																																						
T.C.R.R.S.	Taxa de Coleta	V.C.	Valor Compensado																																						
D.I.S.	Desconto IPTU Social	D.F.L.	Desconto Feira Livre																																						
Mensagens Nossos registros apontam débitos em aberto de IPTU de exercícios anteriores, vencidos até 30/11/2022. Compareça a Secretaria de Finanças - Praça de Atendimento - situada à Rua Narciso Sturilini, 201 - Centro - Osasco. De 2ª a 6ª das 08h30 às 16h30.																																									



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.6) Do Imóvel e Características Gerais:**

3.6.1) Terreno: O terreno possui área total de 2.361,60 m², conforme descrição da certidão de matrícula nº 17.524 do 2º CRI/Osasco, reproduzida a seguir:

Página 1 de 4

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRICULA **17.524** FOLHA **01** LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: "Um terreno, designado como sendo lote nº 03, da quadra nº 03, do loteamento denominado Santa Fé, anteriormente chamado Morro do Cavado, situado nesta cidade de Osasco/SP., com área de 2.361,60 ms²., medindo 43,00 ms. de frente para a Via "D"; da frente aos fundos de quem da via olha para o terreno, mede pelo lado direito 64,00 ms., pelo lado esquerdo mede 51,20 ms. e nos fundos mede 41,00 ms., confrontando pelo lado direito com o lote nº 04, do lado esquerdo com o lote nº 02 e nos fundos com a Gleba "A".

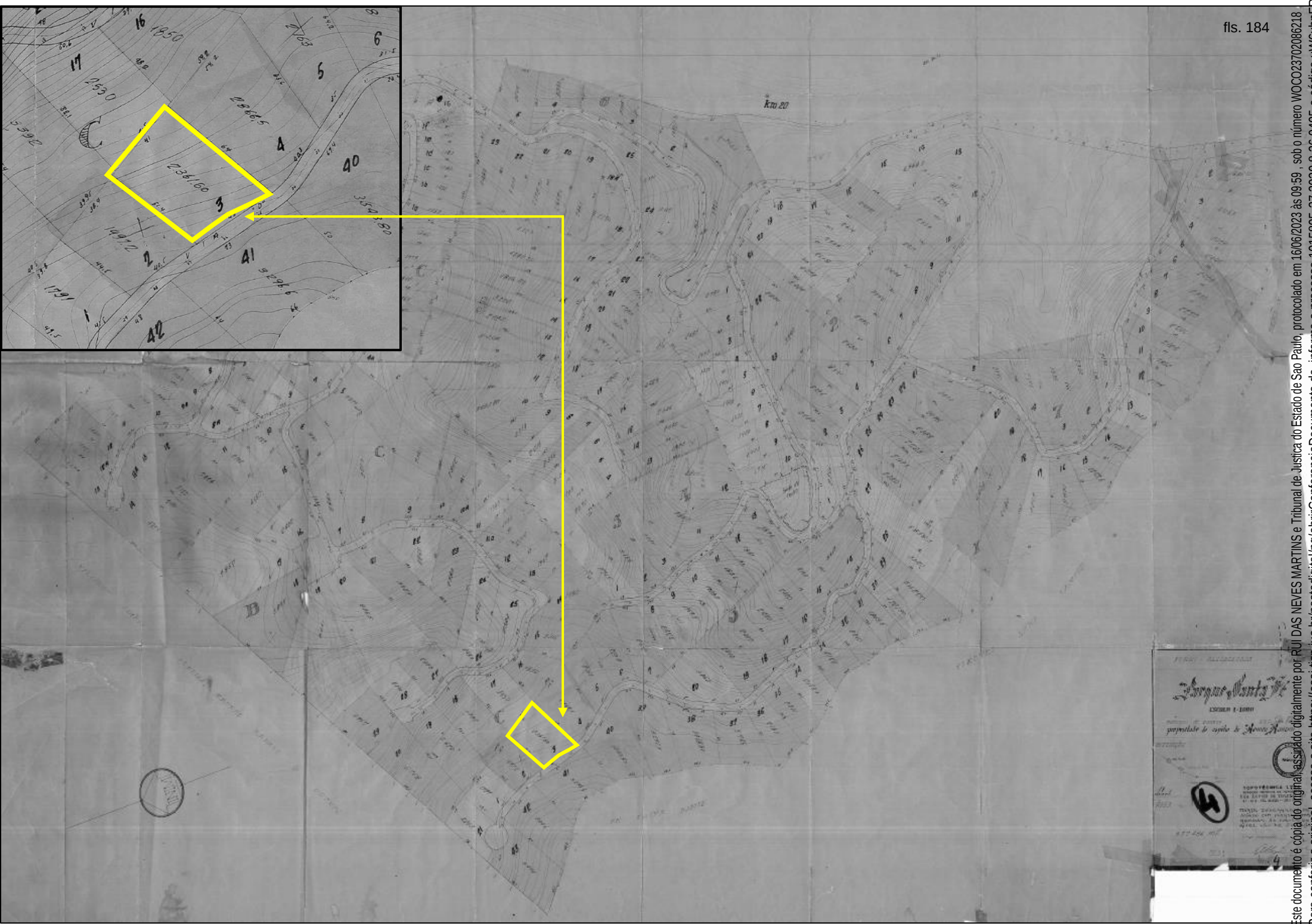
CONTRIBUINTE: " nº 24461.34.74.4417.00.000!"

PROPRIETÁRIO: "ESPÓLIO DE ROMEU RANZINI, falecido a 06.11.1964, no ato representado nos termos do Alvará mencionado no título por seu inventariante, o Sr. IDO XISTO RANZINI, brasileiro, casado, proprietário, portador do RG. nº 530.204-SSP-SP. e do CIC. nº 339.062.708/15, residente e domiciliado à Rua Claudio nº 403, São Paulo-Capital!"

REGISTRO ANTERIOR: "Transcrição nº 9.676 da 2ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo-Capital e loteamento inscrito sob nº 68 na 16ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo-Capital!"

Escrevente Autorizado
-c-c-c-c-c-c-c-c-c-c-

3.6.2) Características topográficas: O terreno retro descrito possui formato irregular, topografia declive com testada ao nível da via pública para qual faz frente, aparente ter solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às Leis e posturas municipais vigentes do município de Osasco.



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

3.6.3) Vistoria e Participantes: Na data da vistoria agendada judicialmente, a perícia foi gentilmente atendida pelo Sr. Mauro Ferrari que após tomar ciência do processo, informalmente relatou que reside no imóvel desde o ano de 2009 com sua esposa que faleceu há 7 anos, porém, desconhecia a presente ação e fase processual de avaliação do imóvel penhorado.

Nestes termos, por tratar-se de pessoa idosa com 80 anos e com quadro de enfermidade, o requerente solicitou por telefone a presença de sua filha e genro (Sra. Magali Ferrari e Sr. Joel Salomão), os quais compareceram e, cientes da ação autorizaram a execução dos levantamentos de campo no interior do imóvel, onde tudo acompanharam do início ao fim.

3.6.4) Construção: Sobre parte da área de terreno retro descrita, existem edificações destinadas ao uso residencial, assim disposta:

EDIFICAÇÃO	DEPENDÊNCIAS
RESIDÊNCIA	Varanda/Sala de estar/Cozinha/Banheiro/3 dormitórios/A.Serviço
GARAGEM	Vão livre
CURRAL	Coberto com subdivisões no piso



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

3.6.5) Características Construtivas: Em linhas gerais, considerando a concepção arquitetônica, as edificações caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos simples conforme a seguir descrito:

- Estrutura: convencional de concreto e alvenaria de tijolos de barro;
- Pisos internos: cerâmica simples;
- Paredes internas: pintura látex/azulejo/barra e teto;
- Portas/Caixilhos: madeira/ferro com vidros;
- Cobertura: telhas de barro sobre estrutura de madeira, forro/laje;
- Instalações hidráulicas: embutidas com componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais simples.
- Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição interna básica para uma residência.

3.6.6) Padrão construtivo: Considerando a tipologia construtiva do imóvel, espelhando-se nos padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE SP., a edificação assim pode ser classificada:

Construções			
Residência/Garagem	Grupo	2	Casa
	Padrão	2.3	Econômico
Curral	Classe	4.	Cobertura
	Padrão	4.1	Simple

3.6.7) Estado de conservação: As construções se encontram em regular de conservação, porém, necessita de pintura externa e manutenção corretiva.

3.6.8) Área total construída “IPTU”: Conforme consta encartado no IPTU da PMO, o imóvel possui área total construída de 216,45 m².

TIPO DE EDIFICAÇÃO :		01 - Residencial Térrea	
CÓD. COBRANÇA :		Normal	
A.T.	2.361,60	B.C.	42,56
A.C.	216,45	A.I.	0,0000
I.P.	43,00	T.I.	0,0000
V.V.T.	49.111,47	V.V.P.	133.422,33
V.V.E.	17.399,89	V.V.I.	182.533,80
I.T.	0,00	I.P.	2.007,87
I.E.	348,00	Z.F.	5
T.C.R.R.S.	464,37	V.C.	0,00
D.I.S.	0,00	D.F.L.	0

3.6.9) Área total construída “Atual”: Após medições realizadas *in loco* pode-se constatar que o imóvel possui área total construída de 238,45 m².

3.7) Relatório Fotográfico:

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



Foto nº 01: Detalhe para o emplacamento oficial da Rua João Francisco dos Santos, onde se localiza o imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista parcial da Rua João Francisco dos Santos, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista parcial da Rua João Francisco dos Santos, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando, tomada no sentido oposto.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Detalhe para a divisa lateral entre o imóvel avaliando e de nº 48.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Vista da divisa lateral oposta.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Vista geral da testada do imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista geral do portão de entrada.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Detalhe para a entrada.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 09: Vista dos padrões de entrada de energia elétrica e água potável, onde se pode observar a numeração predial “8” de identificação do imóvel.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Vista panorâmica da construção principal (residência).

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Vista parcial da parte frontal do terreno.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 12: Vista do acesso ao imóvel.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 13: Vista geral da cobertura.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 14: Vista geral da garagem.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 15: Vista da área externa e residência aos fundos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 16: Vista geral da fachada lateral da residência.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 17: Detalhe para a área lateral descoberta.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 18: Vista do terreno e sua declividade em direção a divisa dos fundos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

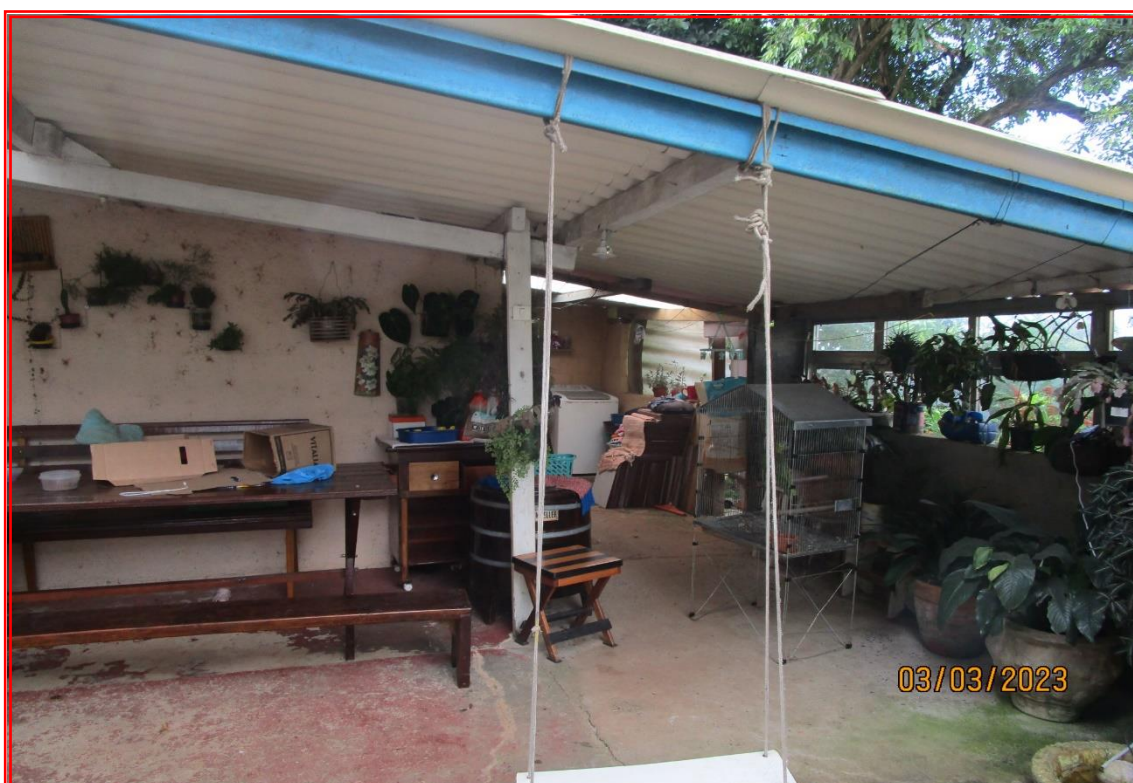


Foto nº 19: Vista parcial da varanda e área de serviço aos fundos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

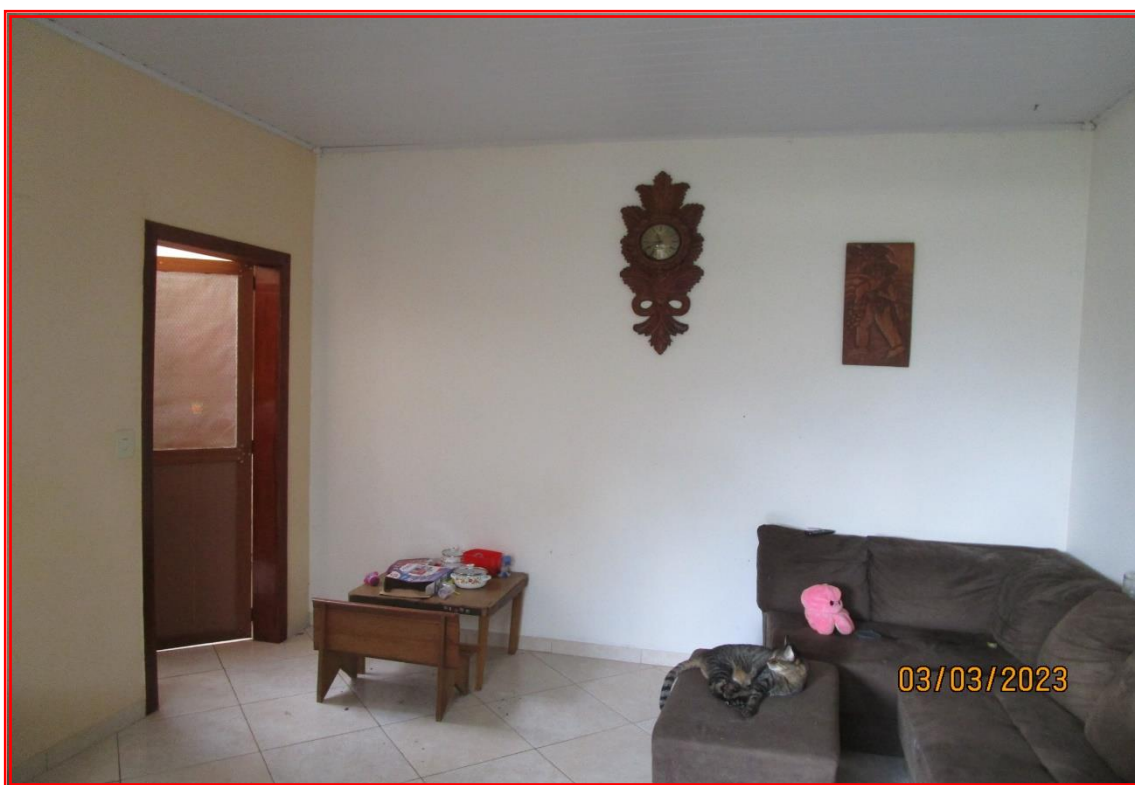


Foto nº 20: Vista parcial da sala de estar.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 21: Vista parcial do dormitório 01.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 22: Vista parcial do dormitório 02.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 23: Vista parcial do banheiro.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 24: Vista parcial da cozinha.

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Normas Técnicas:

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

4.2) Especificação Técnica:

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

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

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

4.3) Metodologia de Cálculo do Valor do Imóvel:

4.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

➤ Método Comparativo de Dados de Mercado

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

➤ Método Evolutivo

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

➤ Método Involutivo (Horizontal e Vertical)

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

➤ Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor de mercado do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se, evidentemente, cenários viáveis no momento da avaliação.

4.3.2) Por fim, o subscritor entende que a metodologia que melhor se adequa e deve ser empregada na presente avaliação, consiste no **Método Evolutivo**, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, galpões, armazéns, entre outros imóveis, sendo resultante da somatória dos capitais terreno e construções.

4.4) Avaliação do Terreno:

4.4.1) 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.

4.5) Crítérios para Homogeneização - Tratamento Por Fatores:

4.5.1) O tratamento dos dados será calculado 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".

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

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

4.6) Pesquisa Amostral Comparativa:

4.6.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel, com o objetivo de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas de imóveis comerciais.

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

4.6.3) 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): Valor por metro quadrado lançados pela PMO.
- ✓ **Elasticidade de preços:** Fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimativa dos dados de oferta conforme preconiza o item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

- ✓ **Padrão construtivo:** As diferenças de padrão construtivo serão ponderadas pela relação dos seus respectivos padrões, onde será utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.
- ✓ **Fator de Adequação ao 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: $Foc = R + K \times (1-R)$
- ✓ **Fator adicional:** Será aplicado o percentual de 15% para menos sobre o valor total do imóvel calculado, através do fator “campo de arbítrio” previsto na atual Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP., pelo fato do imóvel configurar-se de média/baixa liquidez no mercado imobiliário, pelos motivos técnicos a seguir:
 - ✓ Localizar-se em área urbana do município de Osasco, mas, consolidar-se como sendo do tipo chácara para moradia;
 - ✓ Estagnação do mercado imobiliário para comercialização de imóveis dessa natureza para compra ou venda;
 - ✓ Parte da área possui massa arbórea que, para eventual supressão, movimentação de terra e/ou novas construções, será necessário consulta técnica na secretaria do meio ambiente do município.

4.7) Procedimentos:

4.7.1) O cálculo do valor unitário por metro quadrado de terreno, será obtido a partir do saneamento dos dados, através 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

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

- 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.

4.5.5) Assim, considerando as premissas anteriores, em conformidade com o que preconiza a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, com auxílio de conceituado programa de avaliações, pode-se calcular o valor unitário final do terreno por metro quadrado, onde se levou em conta os fatores de influência avaliatória cujo valor unitário foi devidamente homogeneizado e calculado conforme pesquisa que segue anexa ao laudo (*anexo-01*).

4.8) Graus de Fundamentação e Precisão:

4.8.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação.

4.9) Cálculo do Valor do Imóvel:

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

Vt = R\$ 782.398,08

Em números redondos:

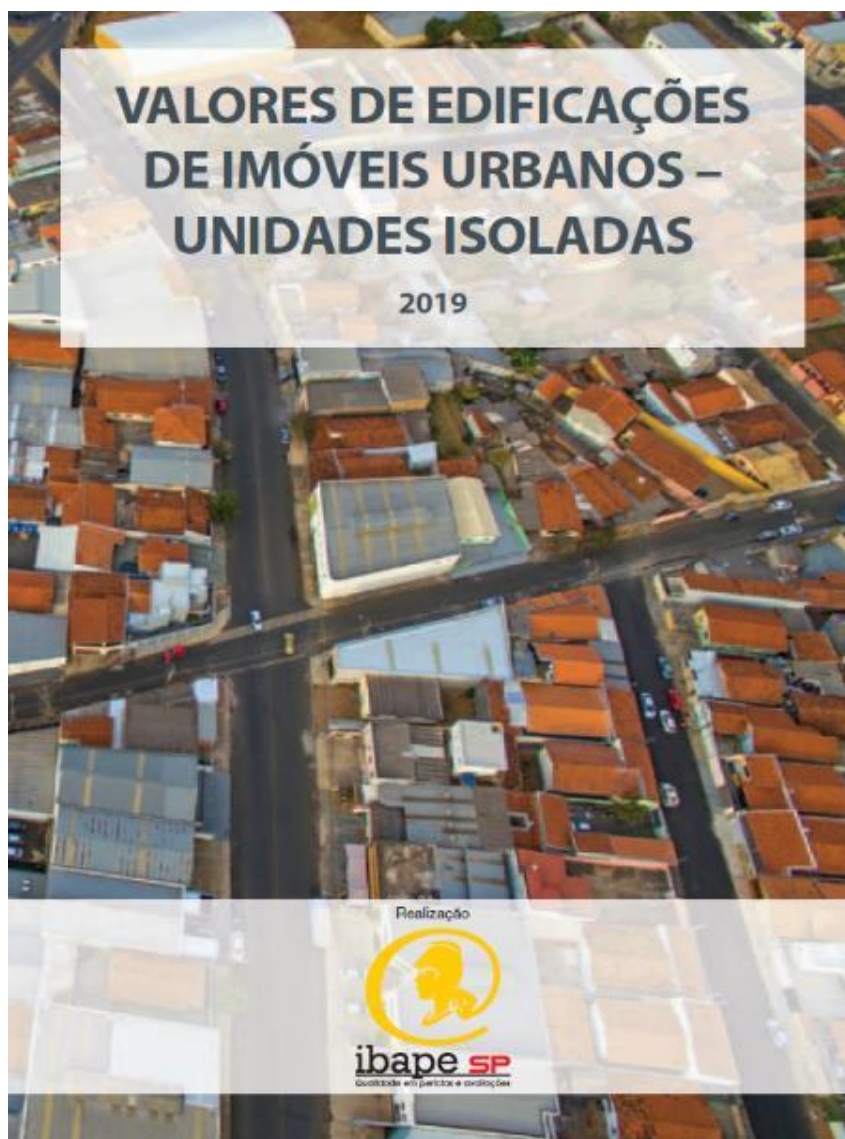
Valor Total do “Capital Terreno”
Vt = R\$ 782.000,00
(Setecentos e oitenta e dois mil reais)
Válido para a data base “Junho de 2023”

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

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.9.2) Cálculo do Valor do “Capital-Construção”: O valor da construção será determinado com base no estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP “*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo*”, devidamente atualizado conforme Tabela de Coeficientes – base R₈N:



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

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

Tabela 1 – Vida referencial (I _r) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo			
Grupo	Padrão	Idade Referencial – I _r (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRIACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	80	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	50	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	50	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4652	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	0,5485	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	0,1445	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

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

4.9.5) 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 obsolescência + estado de conservação.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**4.9.6) Do Valor Total das Construções:**

Cálculo do Valor do Capital Construção														
Edificação	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Aparente 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
Residência	1.942,27	2.3 Econômico	0,919	164,45	70	20%	25,00	35,7%	0,758	F	33,20%	0,5061	0,6049	177.555,96
Varanda	1.942,27	4.1 Cobertura Simples	0,213	28,00	20	10%	15,00	75,0%	0,344	F	33,20%	0,2296	0,3067	3.552,29
Garagem	1.942,27	2.3 Econômico	0,919	24,00	70	20%	15,00	21,4%	0,870	F	33,20%	0,5811	0,6649	28.482,32
Curral	1.942,27	4.1 Cobertura Simples	0,071	22,00	20	10%	1,00	5,0%	0,974	D	8,09%	0,8950	0,9055	2.747,06
VALOR TOTAL														212.337,63

R\$ 212.337,63

Em números redondos:

Valor Total do "Capital Construções"
Vc = R\$ 212.000,00
(Duzentos e doze mil reais)
Válido para a data base "Junho de 2023"

4.10) Valor Total da Avaliação do Imóvel:

4.10.1) Portanto, o valor total da avaliação de mercado do imóvel pelo Método Evolutivo, resultará da somatória dos capitais (terreno + construção) multiplicado pelo fator adicional (*campo de arbitrio*):

Valor do Terreno (VT)	R\$	782.000,00
Valor da Construção (VC)	R\$	212.000,00
Fator adicional (VI)		0,85

$$VI = [((R\$ 782.000,00 + 212.000,00) * 0,85)]$$

Em números redondos:

Valor Total de Mercado "Capital Imóvel"
Vi = R\$ 845.000,00
(oitocentos e quarenta e cinco mil reais)
válido para a data base "Junho de 2023"

V. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, considerando as premissas anteriores, conclui-se pelo valor total de mercado do **imóvel residencial localizado na Rua João Francisco dos Santos, nº 08, bairro Santa Fé, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula 17524 do 2º CRI/Osasco**, calculado em total consonância com as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 845.000,00
(oitocentos e quarenta e cinco mil reais)
válido para a data base “Junho de 2023”



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

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído de 47 laudas digitadas no anverso e assinadas digitalmente por certificado digital.

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, 16 de junho de 2023.

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

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

Pesquisa de Elementos Comparativos

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2023	
SETOR : 034	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ESTRADA ITHAYE		NÚMERO : S/Nº	
COMP.:	BAIRRO : SANTA FÉ	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:	11.540,00	TESTADA - (cf) m	70,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			164,86
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,82	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\$) : 6.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	VILLAGE IMOVEIS	
CONTATO :	VENDAS	TELEFONE : (11)-38321990
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,22
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,30	
		VALOR UNITÁRIO : 467,94
		HOMOGENEIZAÇÃO : 430,27
		VARIAÇÃO : 0,9195
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2023	
SETOR : 034	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ESTRADA PORTUGAL		NÚMERO : S/Nº	
COMP.:	BAIRRO : SANTA FÉ	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:	5.700,00	TESTADA - (cf) m	50,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			114,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,89	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\$) : 3.990.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	TEIXEIRA IMOVEIS	
CONTATO :	VENDAS	TELEFONE : (11)-39016630
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,12
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,26	
		VALOR UNITÁRIO : 630,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 542,08
		VARIAÇÃO : 0,8604
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2023	
SETOR : 034	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ESTRADA VIA ROMEO RANZINI		NÚMERO : S/Nº	
COMP.:	BAIRRO : SANTA FÉ	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:	2.200,00	TESTADA - (cf) m	25,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			88,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	em aclive acima de 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,01	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\$) : 850.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	BELLA IMOVEIS	
CONTATO :	VENDAS	TELEFONE : (11)-34596029
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,01
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,18	
		VALOR UNITÁRIO : 347,73
		HOMOGENEIZAÇÃO : 282,92
		VARIAÇÃO : 0,8136
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9995

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2023	
SETOR : 034	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ANTONIO OLIVEIRA SILVA		NÚMERO : S/Nº	
COMP.:	BAIRRO : SANTA FÉ	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:	2.500,00	TESTADA - (cf) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			125,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	em aclive acima de 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,98	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\$) : 520.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	PROPRIETÁRIO	
CONTATO :	SR. GLAUBER	TELEFONE : (11)-932224040
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,02
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,18	
		VALOR UNITÁRIO : 187,20
		HOMOGENEIZAÇÃO : 157,99
		VARIAÇÃO : 0,8439
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9992

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2023	
SETOR : 034	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : VIA A		NÚMERO : S/Nº	
COMP.:	BAIRRO : SANTA FÉ	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:	5.000,00	TESTADA - (cf) m	50,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			100,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,91	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\$) : 1.600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	OLIVER MARQUES	
CONTATO :	VENDAS	TELEFONE : (11)-37685000
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,10
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,13	
		VALOR UNITÁRIO : 288,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 280,48
		VARIAÇÃO : 0,9739
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2023	
SETOR : 034	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : VIA A		NÚMERO : S/Nº	
COMP.:	BAIRRO : SANTA FÉ	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:	26.000,00	TESTADA - (cf) m	100,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	260,00		
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos mais de 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,74	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\$) : 3.900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	OLIVER MARQUES	
CONTATO :	VENDAS	TELEFONE : (11)-37685000
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,35
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 135,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 182,43
		VARIAÇÃO : 1,3514
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0026

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SANTA FÉ DATA : 01/06/2023
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - OSASCO - SP
OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☐ Testada	43,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos mais de 20%
☒ Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
☒ F.ÁREA Fator área	1,00	Terreno

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	ESTRADA ITHAYE ,S/Nº	467,94	430,27	0,9195	0,9998
☐ 2	ESTRADA PORTUGAL ,S/Nº	630,00	542,08	0,8604	0,9998
☒ 3	ESTRADA VIA ROMEO RANZINI ,S/Nº	347,73	282,92	0,8136	0,9995
☐ 4	RUA ANTONIO OLIVEIRA SILVA ,S/Nº	187,20	157,99	0,8439	0,9992
☒ 5	VIA A ,S/Nº	288,00	280,48	0,9739	0,9999
☐ 6	VIA A ,S/Nº	135,00	182,43	1,3514	1,0026

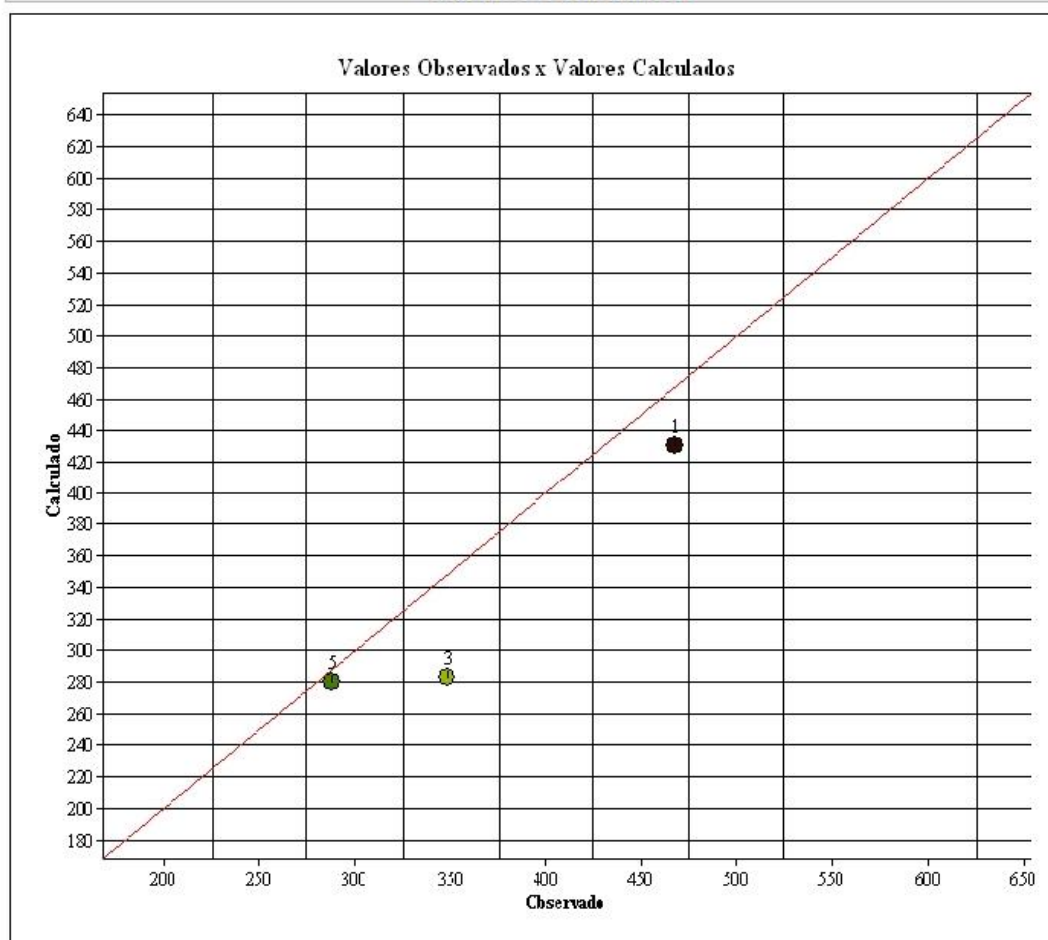
Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	467,94	430,27
2	630,00	542,08
3	347,73	282,92
4	187,20	157,99
5	288,00	280,48
6	135,00	182,43

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Terreno Local : RUA JOÃO FRANCISCO DOS SANTOS 8 SANTA FÉ OSASCO - SP Data : 01/06/2023

Cliente : 3a VARA DO FORO DE OSASCO

Área m² : 2.361,60

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 367,89

Desvio Padrão : 91,65

- 30% : 257,52

+ 30% : 478,25

Coeficiente de Variação : 24,9100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 331,30

Desvio Padrão : 85,92

- 30% : 231,91

+ 30% : 430,69

Coeficiente de Variação : 25,9300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
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	☒	1
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	☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I
FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 331,30

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 331,30000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 782.398,84

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 237,74

INTERVALO MÁXIMO : 424,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 231,52

INTERVALO MÁXIMO : 431,08

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: Justificativa

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do
Foro da Comarca de Osasco SP.****Processo digital: nº 1015805-27.2020.8.26.0405****Ação: Carta Precatória Cível**

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Carta Precatória Cível**, promovida por **Sandra Schmalz Perroud**, contra **Mauro Ferrari**, vem, **respeitosamente** à presença de Vossa Excelência, após protocolizar o Laudo Técnico, requerer autorização de expedição do MLE (anexo) e transferência eletrônica bancária da remuneração depositada às fls. 76, 80, 86 e 143 dos autos.

Termos em que,
Pede Deferimento.

Osasco, 16 de junho de 2023.

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

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

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

Número do processo (padrão CNJ): **1015805-27.2020.8.26.0405**Nome do beneficiário do levantamento: **Rui das Neves Martins**CPF/CNPJ: **942.390.968-04**

Tipo de Beneficiário:

☐ Parte☐ Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. ____☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____☒ **Terceiro (AUXILIAR DA JUSTIÇA PERITO)**Tipo de levantamento: ☐ Parcial☒ **Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **76, 80, 86 e
143**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 4.000,00**

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];☒ **II - Crédito em conta do Banco do Brasil*** [Qualquer valor. Isento de tarifa];☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];☐ IV – Recolher GRU;☐ V – Novo Depósito Judicial.***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**Nome do titular da conta: **Rui das Neves Martins**CPF/CNPJ do titular da conta: **942.390.968-04.**Banco: **Brasil**Código do Banco: **001**Agência: **6813-6**Conta nº: **757346-4**Tipo de Conta: ☒ **Corrente** ☐ Poupança**Observações:** Valor referente aos Honorários Periciais já depositados nos autos.