

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 7ª
Vara Cível do Foro de Osasco - SP**

Processo n° 0019640-36.2003.8.26.0405/01

Ação: Cumprimento de sentença - Liquidação/Cumprimento/Execução

Requerente: Lenice Tavares da Silva

Requerido: Terezinha Ferreira de Oliveira Castellano e outro

Bruno Pires Miranda Martins, engenheiro civil e eletricitista inscrito no CREA/SP n° 5070605754, tendo sido nomeado perito judicial para realizar a perícia nos autos do processo em epígrafe, vem apresentar à Vossa Excelência as conclusões que chegou, após diligências e estudos técnicos indispensáveis, no presente

**LAUDO TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO**

Sumário

I) PREFÁCIO

IMÓVEL "A" (Matrícula 81.368)

1. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS GERAIS
2. VISTORIA
3. AVALIAÇÃO

IMÓVEL "B" (Matrícula 31.881)

1. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS GERAIS
2. VISTORIA
3. AVALIAÇÃO

II) CONCLUSÃO

III) ENCERRAMENTO

Anexo 01 – Fichas de Elementos Comparativos e Resumos

I) PREFÁCIO

- 1.1)** O presente trabalho se processa perante este r. Juízo da 7ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Osasco/SP., referente aos autos do Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução, promovido por Lenice Tavares da Silva contra Terezinha Ferreira de Oliveira Castellano e outro.
- 1.2)** Conforme consta na r. decisão de fls. 790 dos autos, o signatário foi nomeado com o honroso encargo para atuar como perito judicial na presente ação, com o objetivo de proceder a avaliação do bem em questão.

DECISÃO	
Processo nº:	0019640-36.2003.8.26.0405/01
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução
Exequente:	Lenice Tavares da Silva
Executado:	Terezinha Ferreira de Oliveira Castellano e outro
Justiça Gratuita	
Juiz(a) de Direito: Dr(a). Liege Gueldini de Moraes	
Vistos.	
Fls. 780 e ss.: Os documentos juntados aos autos não conferem a condição de hipossuficiência necessária ao deferimento dos benefícios da justiça gratuita, razão pela qual fica mantida decisão de indeferimento.	
Em atenção à manifestação da perita de fls. 778/779, substituo a nomeação para o perito Bruno Pires Miranda Martins. Intime-o para que informe se aceita a nomeação, observando a fixação dos honorários na decisão de fls. 775.	
Intime-se.	
Osasco, 06 de maio de 2024.	

- 1.3)** Para que fosse possível a avaliação do bem imóvel, o subscritor realizou inspeção técnica com data e horário agendados judicialmente, conforme preconizado no artigo 474 do CPC, facultando as partes a participação de todo o feito.
- 1.4)** Por fim, as partes integrantes não indicaram assistente técnico, bem como, não formularam rol de quesitos endereçados ao perito judicial.

IMÓVEL "A"
Matrícula 81.368

1. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS GERAIS

1.1) Localização

O imóvel objeto da avaliação se **localiza na Rua Madre Joana Zonca, nº 357 (antigo 25), Vila Quitaúna, município de Osasco - SP.**

A localização do imóvel está destacada nas imagens (terrestre, via satélite) da plataforma digital "*Google Maps*":

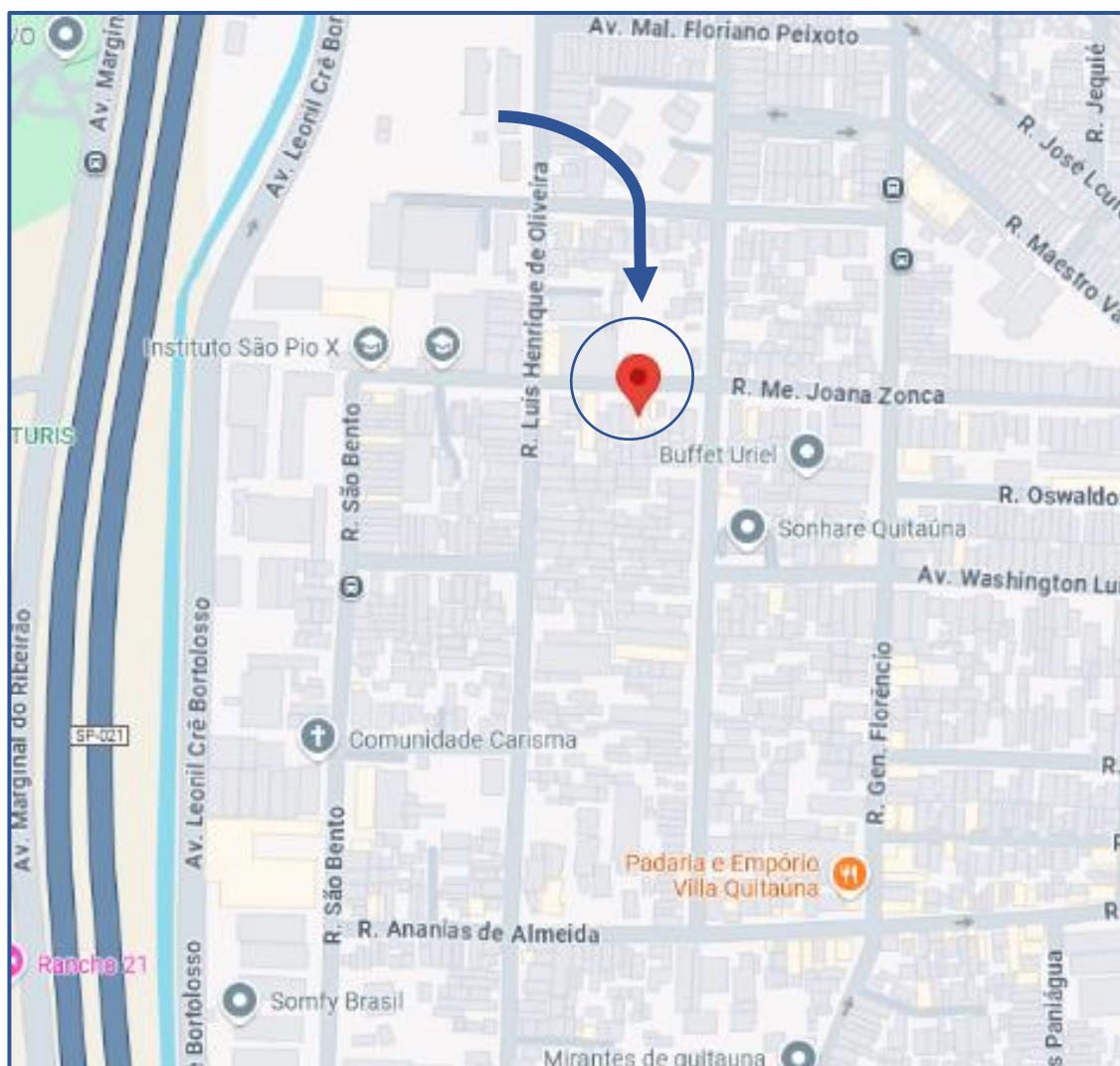






Foto: Vista geral da Rua Madre Joana Zonca na altura do imóvel objeto da avaliação.



Foto: Outra vista geral Rua Madre Joana Zonca.

1.2) Infraestrutura da Região

A região onde se localiza o imóvel em questão possui importantes melhoramentos públicos e urbanos, assim listados:

- ✓ Rede de Iluminação Pública;
- ✓ Rede Coletora de Esgoto;
- ✓ TV a Cabo;
- ✓ Rede de Distribuição de Água;
- ✓ Coleta de Lixo Regular;
- ✓ Linhas de Transportes Coletivos;
- ✓ Pavimentação em Asfalto.

1.3) Zoneamento

De acordo com a Lei Municipal nº 1485, de 12 de outubro de 1978, que estabelece os objetivos e as diretrizes para uso e ocupação do solo urbano no município de Osasco, o imóvel se localiza na Zona de Uso Predominantemente Residencial, de Média a Baixa Densidade Demográfica - ZR4, conforme ilustrado na reprodução parcial da planta e certidão de uso do solo, a seguir:





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

CERTIDÃO DE USO DO SOLO - Nº 007695/2024

Informamos que o imóvel situado na RUA MADRE JOANA ZONCA, 357 - Q. 78 - Quiltaúna, cadastrado sob o nº 23214.62.68.0386.99.999.02 e CDC:0019880000, localiza-se em Zona de Uso Predominantemente Residencial, de Média a Baixa Densidade Demográfica - ZR4, para qual os índices urbanísticos e as categorias de uso permitidas são as seguintes:

CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS PARA ZR4
USO CONFORME

R1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente	5 m
Área Mínima	125 m2
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO
Recuo Fundos	3 m
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0

R2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente	10 m
Área Mínima	250 m2
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO (a) (b)
Recuo Fundos	3 m (a) (b)
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0

R3 - CONJUNTO RESIDENCIAL

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente	10 m
Área Mínima	250 m2
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO (a) (b)
Recuo Fundos	3 m (a) (b)
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0

C1 - COMÉRCIO VAREJISTA DE ÂMBITO LOCAL

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente	5 m
Área Mínima	125 m2
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO
Recuo Fundos	3 m
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0

1.4) Características da Microrregião

Trata-se de uma região composta por ocupação heterogênea, sendo a comercial e residencial em sua maioria de padrão simples a superior. Apresenta escolas municipais, posto de saúde municipal, agências bancárias, comércios locais e supermercados.

1.5) Acessibilidade

O imóvel possui fácil acesso através da Rua Madre Joana Zonca.

1.6) Imóvel em Estudo

O imóvel objeto da avaliação se encontra registrado na Matrícula n.º 81.368 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco – SP, conforme reprodução parcial da certidão:

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO		
MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
81.368	001	Data: 08 de março de 2006
IMÓVEL:- Uma casa residencial, sob número 25, com frente para a rua Madre Joana Zonca, e seu respectivo terreno, situado na quadra 78 da Vila Quitaúna, nesta cidade, medindo 8,00m. de frente para a mencionada rua Madre Joana Zonca, por 30,00m. da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 240,00m ² , confinando de ambos os lados com a Sociedade Imobiliária Prado e França Ltda., e nos fundos com quem de direito, está localizado depois de 34,00m. da esquina da rua Vinte e Quatro, e ao lado esquerdo de quem desta última vai para a rua Vinte e Seis.		
PROPRIETÁRIO:- ACCACIO DE JESUS, brasileiro, solteiro, maior, operário, residente e domiciliado a rua Madre Joana Zonca, n. 25, nesta cidade.		
REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição número 12.667, feita em 20 de novembro de 1972, neste 1º Oficial.		
O Escrevente Autorizado, (José Carlos Pereira)		
O Substituto do 1º Oficial, (Dr. Cláudio Martins Ribeiro)		
		
		
CONTINUA NA FICHA		
02.		
EM BRANCO		

2. VISTORIA

2.1) Diligência Pericial

Na data de 20/08/2024, conforme agendamento acostado às fls. 830 dos autos, foi realizada diligência no imóvel objeto da presente ação, com o objetivo de analisar todas as questões técnicas de interesse.

Na oportunidade, o signatário foi atendido por pessoa que não apresentou identificação, bem como, alegou não estar ciente da fase processual de avaliação do imóvel e que não era possível vistoriar o imóvel internamente.

Inobstante este perito não ter logrado êxito em vistoriar as dependências internas do imóvel, considerando que a edificação possui tipologia arquitetônica consolidada, para avaliação será adotado a metodologia técnica com base na investigação das características gerais externas do bem imóvel como um todo e global ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias valorizantes ou desvalorizantes.

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

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

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

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

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

a) Descrição interna;

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

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

Por esse viés, oportuno esclarecer ainda, em sendo do exímio entendimento de V.Exa. a necessidade de realizar diligência no interior do imóvel, objeto da avaliação para eventual complementação do laudo judicial, o subscritor, vem, com a devida vênia, solicitar expedição de mandado judicial de avaliação para acesso ao interior do imóvel com acompanhamento de Oficial de Justiça e chaveiro.

3.2) Imóvel Avaliando

- **Características do Perfil do Terreno:** de formato irregular, possui topografia acima do nível da rua, porém, aparenta ser plano em sua dimensão, encerrando a área total de 240,00 m², podendo comportar edificações, em obediência às leis e normas edilícias regidas pelo município de Osasco.



Prefeitura do Município de Osasco
SECRETARIA DE FINANÇAS
EXTRATO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA (*)
IPTU - 2024

VIA
CONTRIBUINTE

DATA DE EMISSÃO
15/10/2024

CDC
0019880000

Nº CONTROLE
024.492

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO
ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE JESUS

LOCALIZAÇÃO
RUA MADRE JOANA ZONCA, 357 - Quitaúna - Osasco - SP - 06186-230

INSCRIÇÃO CADASTRAL
23214.62.68.0386.99.999.02

TIPO LANÇAMENTO
Predial - NORMAL

OBSERVAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			
ÁREA DO TERRENO	240,00	BASE DE CÁLCULO	395,54
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	238,00	ÁREA IDEAL	0,00
TESTADA	8,00	TESTADA IDEAL	0,00
VALOR VENAL DO TERRENO	68.538,05	VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES	126.589,04
VALOR VENAL DO EXCESSO	0,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL	195.127,08
IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	IMPOSTO PREDIAL	2.146,40
IMPOSTO EXCESSO	0,00	ZONA FISCAL	3
VALOR TAXA	527,21	CATEGORIA DO PROPRIETÁRIO	Particular
VALOR TOTAL LANÇADO	2.673,61	VALOR COMPENSADO	0,00

- **Construções:** Sobre a área do terreno descrito, encontram-se edificada uma construção de uso misto, composta por 03 (três) pavimentos na parte frontal (salão e residência); residência térrea e edícula com 02 superiores.
- Como não foram apresentadas plantas arquitetônicas para um levantamento mais assertivo e, precipuamente, por não ter sido realizado levantamentos *in loco*, para efeitos de avaliação, será considerada a área total construída encartada no IPTU ano exercício 2024, que perfaz o total de 238,00 m².



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO ANO E ÁREA N° 040.902/2024

EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE, PARA EFEITOS DE LANÇAMENTO DE IPTU, O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTES DADOS:

NOME/RAZÃO SOCIAL.....ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE JESUS
COMPROMISSÁRIO.....
CPF/CNPJ.....266.056.008-00
CDC.....0019880000
INSCRIÇÃO CADASTRAL.....23214.62.68.0386.99.999.02
ENDEREÇO.....RUA MADRE JOANA ZONCA, 357 - Q 78 Quitaúna - Osasco
- SP
ÁREA DO TERRENO.....240,00M²
TESTADA.....8,00M

EXERCÍCIO	PROPRIETÁRIO	COMPROMISSÁRIO	ÁREA (m²)	Nº DA CONSTR	TIPO DA EDIFICAÇÃO
2020	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		140,00	1	Residencial Sobrado
2020	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		16,00	2	Comercial
2020	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		82,00	3	Residencial Térrea
2021	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		140,00	1	Residencial Sobrado
2021	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		16,00	2	Comercial
2021	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		82,00	3	Residencial Térrea
2022	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		140,00	1	Residencial Sobrado
2022	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		16,00	2	Comercial
2022	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		82,00	3	Residencial Térrea
2023	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		140,00	1	Residencial Sobrado
2023	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		16,00	2	Comercial
2023	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		82,00	3	Residencial Térrea
2024	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		140,00	1	Residencial Sobrado
2024	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		16,00	2	Comercial
2024	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		82,00	3	Residencial Térrea

- **Características das Construções:** Em linhas gerais, a edificação foi executada através de estrutura convencional e por etapas, sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo a distribuição básica interna dos ambientes e acabamentos de materiais construtivos de qualidade comercial.
- **Estado de Conservação:** A edificação necessita de reparos simples a importantes.
- **Padrão Construtivo:** conforme os padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de imóveis Urbanos IBAPE/SP”, a classificação da edificação e tipologia construtiva se enquadra como:

TIPOLOGIA	
PADRÃO	Simplex

- **Nota:** No caso de existirem divergências de área, o signatário requer que as partes litigantes providenciem projeto arquitetônico e/ou levantamento cadastral das construções existentes com discriminação de áreas por ocupações e pavimentos a ser elaborado por profissional habilitado com custos a serem despendidos por quem de direito. Por fim, o signatário se reserva no direito de proceder eventuais análises complementares mediante novas documentações se apresentadas nos autos.

3.3) Relatório fotográfico

Para melhor entendimento do imóvel avaliando e seus aspectos, será apresentada, a seguir, imagem externa do imóvel.



Foto nº 1: Vista geral da fachada do imóvel avaliando.

3. AVALIAÇÃO

4.1) Diretrizes e Técnicas

O presente laudo de avaliação obedece às técnicas e recomendações da ABNT NBR 14653-2, "Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos", Norma Técnica do IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

4.2) Fundamentação da Avaliação

A avaliação em estudo será fundamentada de acordo com o aprofundamento das informações extraídas do mercado. Para tanto, a avaliação obedecerá à classificação prevista nos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 ou 13.4.

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado e dos recursos disponíveis.

4.3) Metodologia Avaliatória

Em consonância com as atuais diretrizes normativas, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado para a determinação do valor de mercado dos imóveis, será considerado o **"Método Evolutivo"**, por melhor se enquadrar na presente avaliação e atender a todas as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.

4.4) Método Evolutivo

A escolha da Metodologia, conforme determina a norma NBR 14653-2, é baseada no método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do **terreno + benfeitorias**, com a aplicação dos fatores pré-estabelecidos pelas atuais normas.

Considerando que foi elegido o Método "Evolutivo" para avaliação, em função do cenário mercadológico de imóveis, pesquisas e consultas no ramo imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, associado a situação de não regularidade de averbação da área construída existente no cartório imobiliário de registro de imóveis, será considerando o "FC" Fator Comercialização conforme disposto no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, através da equação 1, em seu item 3.1. Fundamentação Teórica.

Os valores obtidos deverão refletir as condições atuais e vigentes no mercado imobiliário e o resultado representará o valor de mercado do imóvel em questão. A aplicação deste método pressupõe o quanto segue:

1. O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método evolutivo;
 2. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
 3. O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.
- **Método Comparativo Direto:** Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

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

4.5) Pesquisa de Dados

A pesquisa define os elementos comparativos que serão utilizados no trabalho. Assim, de forma ativa, o signatário estudou a região e promoveu um planejamento quantitativo e qualitativo, com a finalidade de coletar elementos que foram vendidos/locados ou estão em oferta ou que possuem similaridades com imóvel objeto. Tais elementos estarão presentes no trabalho.

Após a caracterização e o planejamento dos dados, com o espaço amostral de imóveis coletados, para homogeneização será utilizado "Tratamento de Dados de Mercado denominado "por Fatores", ou convencionalmente chamado de "Homogeneização", através do qual se obtêm o valor unitário por metro quadrado de apartamento para a situação paradigma considerada.

4.6) Tratamento por Fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os dados amostrais mais semelhantes possíveis ao objeto da avaliação, onde diferenças perante o mesmo serão levadas em consideração.

Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatória, quando aplicáveis. Assim, para que fosse possível a realização deste trabalho de acordo com as normas vigentes, foram utilizados os seguintes fatores:

- ❖ **Fator Oferta:** a superestimativa dos dados de oferta proveniente da negociação do bem, que para efeitos avaliativos será aplicado o fator de 0,9 (desconto de 10% sobre o valor original de mercado).
- ❖ **Fator Idade das Benfeitorias:** leva em conta a depreciação dos elementos amostrais, adotado o critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não aparente.
- ❖ **Fator Construtivo das Benfeitorias:** as diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximam dos seus respectivos padrões.
- ❖ **Fator Padrão Construtivo das Benfeitorias:** leva em consideração a elasticidade do preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento amostral.
- ❖ **Fatores Aplicáveis ao valor de terrenos:** fator testada e profundidade, fator área e fator frentes múltiplas.
- ❖ **Fator Topografia:** características topográficas do terreno, elevação ou depressão, aclave ou declive.

4.7) Especificação das Avaliações

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos de acordo com as Normas de Avaliação do IBAPE/SP, atribuindo graus de I a III de acordo com o enquadramento das amostras adquiridas na pesquisa.

Para o presente laudo técnico serão adotados como mínimos o **Grau de Fundamentação II e o Grau de Precisão III**, conforme as prescrições estabelecidas pelas atuais normas avaliatórias.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados

4.8) Cálculo do Valor de Mercado do Imóvel

➤ **Valor Terreno:** Para se obter o valor de mercado do terreno, calculou-se o valor unitário da média saneada final por metro quadrado, onde se levou em conta seus fatores de influência, após cálculos e homogeneização, conforme estabelecem as Normas de avaliação de imóveis.

Será utilizado o software "*GeoAvaliar Pro*", através do qual se trabalha com dados estatísticos, média aritmética e limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, juntamente com a especificação adotada neste trabalho, **Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II**, sendo o grau de nível alto capaz de proporcionar ampla segurança técnica ao avaliador e um valor fidedigno praticado no mercado.

- **Modelo Adotado para Cálculo do Valor Unitário:** para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos embasados nos fatores usualmente utilizados no método adotado na avaliação.

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: VILA QUITAUNA - RUA MADRE JOANA ZONCA

DATA: 21/09/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2024 - OSASCO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	180,00
☒ Testada	8,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	acima do nível da rua até 1,0m
☒ Consistência	seco

- **Homogeneização do Valor Unitário:** o saneamento das amostras coletadas na pesquisa será verificado através da análise do intervalo admissível, ou seja, se os valores unitários homogeneizados se encontram dentro, ou não, deste intervalo, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

GeoAvaliarPro

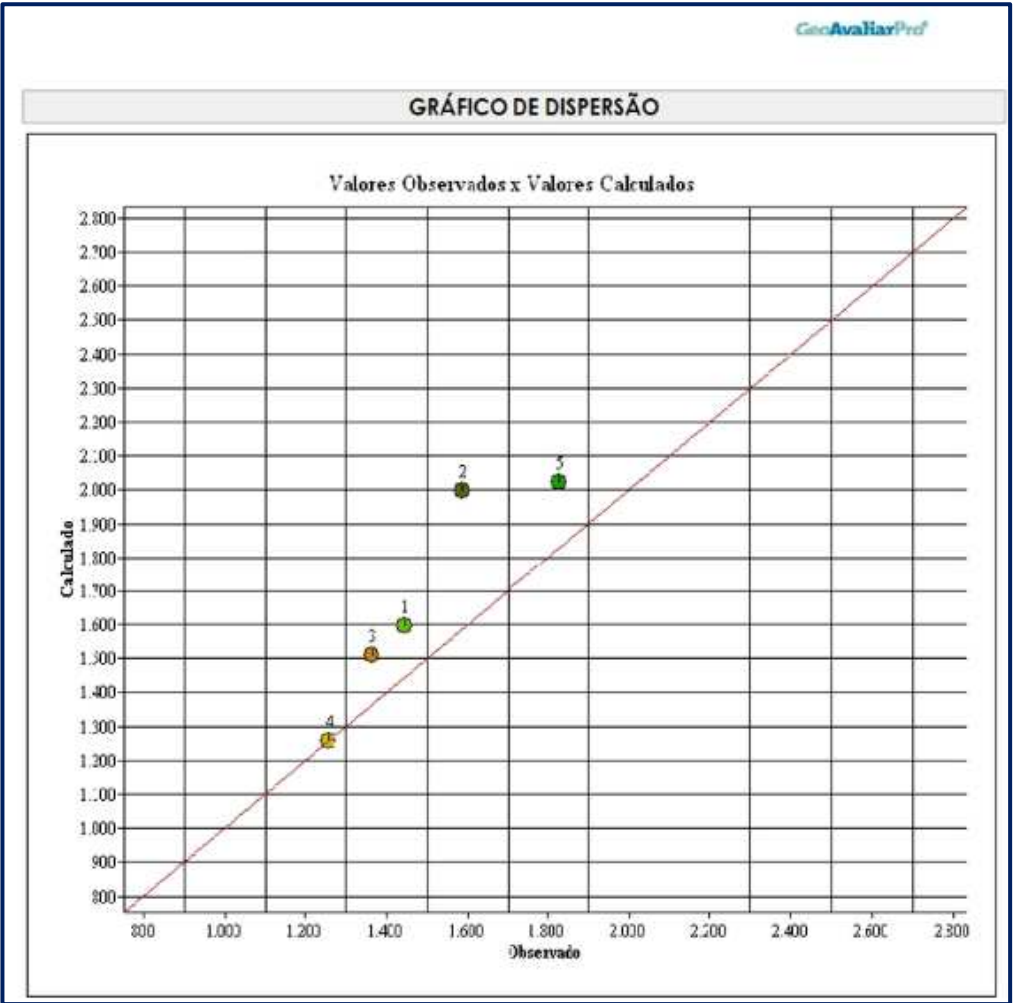
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	RUA GAL FLORENCIO ,805	1.442,47	1.597,63	1,1076	1,0000
☒ 2	RUA JEQUIE ,278	1.585,65	1.997,62	1,2598	1,0001
☒ 3	RUA LUIZ HENRIQUE DE OLIVEIRA ,1281	1.363,27	1.509,91	1,1076	1,0000
☒ 4	RUA MADRE JOANA ZONCA ,40	1.255,93	1.255,93	1,0000	1,0000
☒ 5	RUA MADRE JOANA ZONCA ,459	1.826,79	2.023,29	1,1076	1,0000

- **Gráfico de Dispersão dos Valores Calculados:** os gráficos têm função ilustrativa da coerência dos resultados encontrados.

GeoAvaliarPro

ADERÊNCIA		
Núm.	Observado	Calculado
1	1.442,47	1.597,63
2	1.585,65	1.997,62
3	1.363,27	1.509,91
4	1.255,93	1.255,93
5	1.826,79	2.023,29



➤ **Valor Unitário Final:** após todos os cálculos realizados, o valor unitário médio saneado e a precisão da pesquisa são:

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : RUA MADRE JOZANA ZONCA 357 - QUITAUNA OSASCO - SP

Data : 21/09/2024

Cliente : TJSP

Modalidade : Venda

Área m² : 240,00

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.494,82

Média Unitários : 1.676,87

Desvio Padrão : 221,12

Desvio Padrão : 329,48

- 30% : 1.046,37

- 30% : 1.173,81

+ 30% : 1.943,27

+ 30% : 2.179,94

Coefficiente de Variação : 14,7900

Coefficiente de Variação : 19,6500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
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 caract dos dos dados analisados	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator a pr 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\$): 1.676,87

TESTADA: -0,0500

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.603,68000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 384.883,93

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.450,99

INTERVALO MÍNIMO : 1.452,06

INTERVALO MÁXIMO : 1.902,75

INTERVALO MÁXIMO : 1.755,30

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.9) Conceituação do Valor de Mercado

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Para a avaliação em pauta, em função dos estudos técnicos e normativos, elementos dispostos no mercado, entre outros aspectos de interesse à avaliação, será eleita a seguinte estrutura conceitual de avaliação do mercado:

“...um bem seria negociado...” se refere ao fato de que o valor da propriedade é uma quantidade estimada, e não uma quantidade pré-determinada ou preço de venda atual. É o preço que o mercado espera numa transação que atenda a todos os outros requisitos da definição de valor de mercado. O valor estimado deve refletir o estado e circunstâncias do mercado na data de referência, e não em uma data passada ou futura.

Assim, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos, o valor de mercado obtido dos imóveis em questão resultou em:

➤ **Valor Terreno:** O valor do Terreno, formado pela pesquisa e cálculos efetuados é de:

Imóvel	Área	Valor Unitário	Valor
Rua Madre Joana Zonca, n° 357	240,00 m²	R\$ 1.603,68/m²	R\$ 384.883,20

Valor do Imóvel = R\$ 385.000,00 (Trezentos e oitenta e cinco mil reais)
Base Outubro de 2024

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada

1.676,87

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo

1.450,99

Máximo

1.902,75

Testada

-0,05

Profundidade

0,00

Frentes múltiplas

0,00

Área

0,00

Valor unitário

1.603,68

Valor total

384.883,20

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo

1.452,06

Máximo

1.755,30

Grau de precisão: III

➤ **Valor 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", conforme tabela de Coeficientes - base R8N

Cálculo do Valor da Construção														
Construção	CUB (R\$N) (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade real Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescimo e Conservação	Valor da Construção (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vc
Residencias	2.024,50	2.4 Simples	1,251	238,00	70	20%	30	42,9%	0,694	G	52,60%	0,3289	0,4631	279.154,13
												VC	279.154,13	

Valor Benfeitorias = R\$ 279.000,00 (Duzentos e setenta e nove mil reais)
Base outubro de 2024

➤ **Valor Total:** O valor total de mercado do imóvel é representado pela somatória **terreno + benfeitoria**, utilizando o fator comercialização (Fc):

- ✓ **Valor Total Terreno = R\$ 385.000,00**
- ✓ **Valor Total Construção = R\$ 279.000,00**
- ✓ **Fator Comercialização = 0,90**

Valor Total de Mercado do Imóvel
em números redondos: R\$ 598.000,00 (Quinhentos e noventa e oito mil reais)
Base Outubro de 2024

➤ **Obs.:** 11.4 Apresentação do valor final do imóvel

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

IMÓVEL "B"
Matrícula 31.881

1. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS GERAIS

1.1) Localização

O imóvel objeto da avaliação se **localiza na Avenida Antônio Peres Paniagua, nº 186, Vila Quitaúna, São Pedro, município de Osasco – SP.**

A localização do imóvel está destacada nas imagens (terrestre, via satélite) da plataforma digital "*Google Maps*":

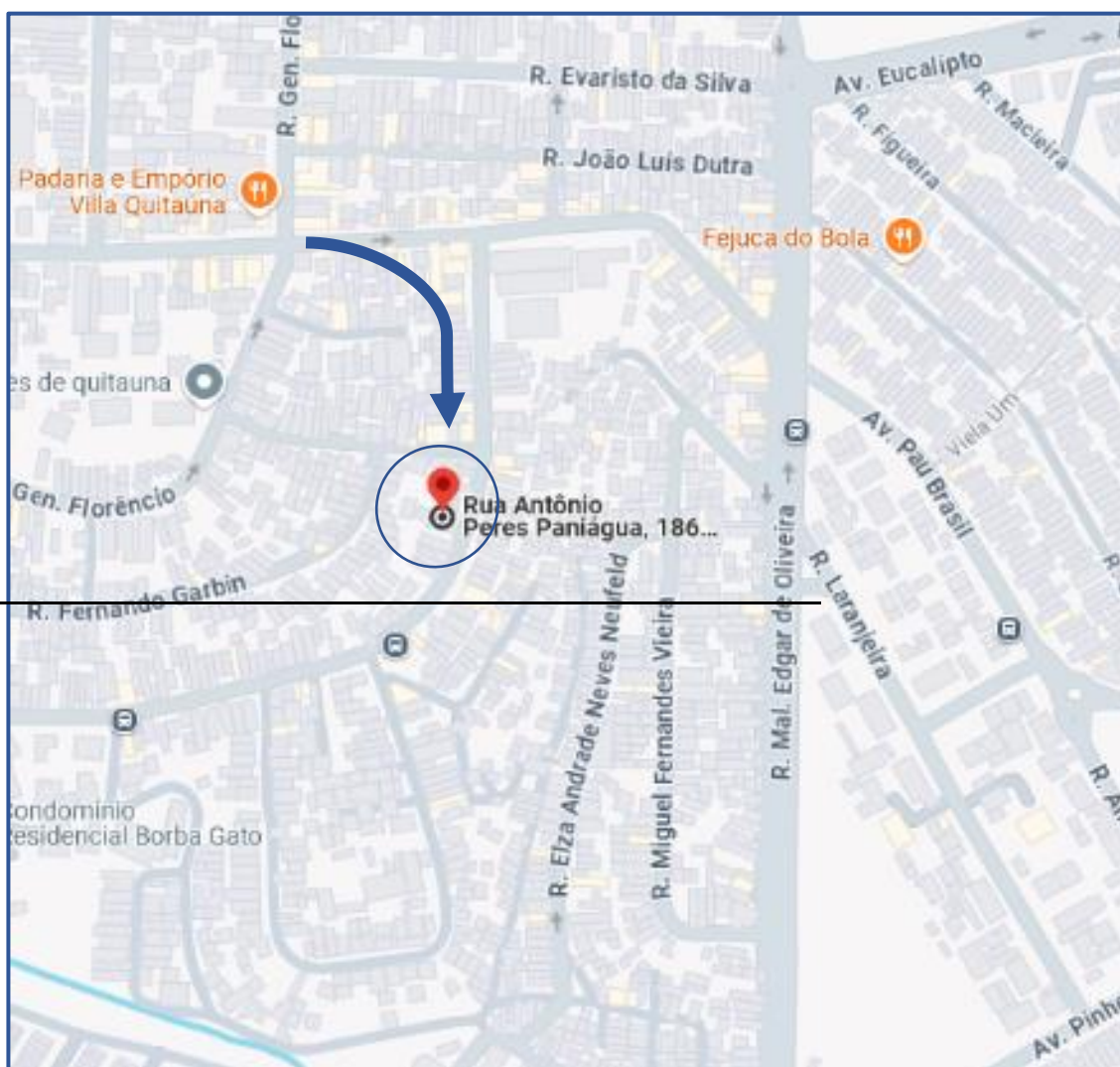






Foto: Vista geral da Av. Antônio Perez Paniagua na altura do imóvel objeto da avaliação.



Foto: Outra vista da Av. Antônio Perez Paniagua, com detalhe para o imóvel objeto da avaliação.

1.2) Infraestrutura da Região

A região onde se localiza o imóvel em questão possui importantes melhoramentos públicos e urbanos, assim listados:

- ✓ Rede de Iluminação Pública;
- ✓ Rede Coletora de Esgoto;
- ✓ TV a Cabo;
- ✓ Rede de Distribuição de Água;
- ✓ Coleta de Lixo Regular;
- ✓ Linhas de Transportes Coletivos;
- ✓ Pavimentação em Asfalto.

1.3) Zoneamento

De acordo com a Lei Municipal nº 1485, de 12 de outubro de 1978, que estabelece os objetivos e as diretrizes para uso e ocupação do solo urbano no município de Osasco, o imóvel se localiza na Zona de Uso Predominantemente Residencial, de Média a Baixa Densidade Demográfica - ZR4, conforme ilustrado na reprodução parcial da planta e certidão de uso do solo, a seguir:





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

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

CERTIDÃO DE USO DO SOLO - Nº 007740/2024

Informamos que o imóvel situado na RUA ANTONIO PERES PANIAGUA, 186 - L 47 Q 81A - Quitaúna, cadastrado sob o nº 23214.62.71.0721.00.000.06 e CDC:0022720000, localiza-se em Zona de Uso Predominantemente Residencial, de Média a Baixa Densidade Demográfica - ZR4, para qual os índices urbanísticos e as categorias de uso permitidas são as seguintes:

CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS PARA ZR4

USO CONFORME

R1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente	5 m
Área Mínima	125 m2
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO
Recuo Fundos	3 m
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0

R2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente	10 m
Área Mínima	250 m2
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO (a) (b)
Recuo Fundos	3 m (a) (b)
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0

R3 - CONJUNTO RESIDENCIAL

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente	10 m
Área Mínima	250 m2
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO (a) (b)
Recuo Fundos	3 m (a) (b)
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0

C1 - COMÉRCIO VAREJISTA DE ÂMBITO LOCAL

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente	5 m
Área Mínima	125 m2
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO
Recuo Fundos	3 m
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0

1.4) Características da Microrregião

Trata-se de uma região composta por ocupação heterogênea, sendo a comercial e residencial em sua maioria de padrão simples a médio. Apresenta escolas municipais, posto de saúde municipal, agências bancárias, comércios locais e supermercados.

1.5) Acessibilidade

O imóvel possui fácil acesso através da Av. Antônio Perez Paniagua.

1.6) Imóvel em Estudo

O imóvel objeto da avaliação se encontra registrado na Matrícula n.º 31.881 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco – SP, conforme reprodução parcial da certidão:

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

1º
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
OSASCO-SP

MATRÍCULA: 31.881 FOLHA: 01 LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
DATA: 07 de Dezembro de 1.982.-

Imóvel: "UM TERRENO, desmembrado dos lotes 1 a 36, da quadra 81-A, da Vila Quitaúna, nesta cidade, medindo 10,00ms. de frente para a rua Antônio Perez Paniagua, igual metragem nos fundos; por 30,00ms. da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 300,00ms.2, confrontando de quem da rua olha para o terreno, no lado direito com propriedade de Espólio de Maria Fingallo Rossato, do lado esquerdo com propriedade de Ary Francisco Sciamarelli, e, nos fundos com propriedade do Espólio de Maria Fingallo Rossato. Distando 174,30ms. da rua Ananias de Almeida, localizado no lado direito de quem daquela entra para a rua Antônio Perez Paniagua."
Cadastrado: 23214-62-71-0-721-00-000-2.

Proprietário: ESPÓLIO DE MARIA FINGALLO ROSSATO,--

Registro Anterior: Transcrição 11.647 da 1ª. Of. Imob. da Capital.--

O Escrevente Autorizado, (José Carlos Pereira), O Oficial Substituto, (Bel. Yracê Sampaio Travençolo) Recebo: 45.594.--

R.L. em 07 de Dezembro de 1.982.--

De conformidade com Escritura Pública das Notas do 4º Cartório local, lavrada às fls. 53 do livro 69-A, em 10 de Novembro de 1.982, o proprietário, vendeu A AÇÃO DE RESGATE, - brasileiro, solteiro, maior, capaz, aposentado, R.G. 72.979.522-SP, e Cio. 226.056.008-00, residente e domiciliado a rua Madre Joana Bonca, nº25, Vila Quitaúna, nesta cidade, o imóvel objeto da Matrícula supra, pelo preço de Cr\$ 150,00.--

O Escrevente Autorizado, (José Carlos Pereira), Recebo: 45.594.--

EM BRANCO

Pag. 001002
Certidão na última página

Av. Santo Antônio, 1986 - Osasco-SP - CEP: 06083-200 - Fone/Fax: (11) 3683-3030
www.cartoriodeosasco.com.br

2. VISTORIA

2.1) Diligência Pericial

Na data de 20/08/2024, conforme agendamento acostado às fls. 830 dos autos, foi realizada diligência no imóvel objeto da presente ação, com o objetivo de analisar todas as questões técnicas de interesse.

Na oportunidade, pode-se constatar que o imóvel se encontrava fechado e, mesmo após aguardar defronte ao imóvel, não houve comparecimento das partes para possibilitar o acesso a residência e terreno lateral que integra a área de matrícula.

Inobstante este perito não ter logrado êxito em vistoriar as dependências internas do imóvel, considerando que a edificação possui tipologia arquitetônica consolidada, para avaliação será adotado a metodologia técnica com base na investigação das características gerais externas do bem imóvel como um todo e global ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias valorizantes ou desvalorizantes.

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

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

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

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

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

a) Descrição interna;

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

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

Por esse viés, oportuno esclarecer ainda, em sendo do exímio entendimento de V.Exa. a necessidade de realizar diligência no interior do imóvel, objeto da avaliação para eventual complementação do laudo judicial, o subscritor, vem, com a devida vênia, solicitar expedição de mandado judicial de avaliação para acesso ao interior do imóvel com acompanhamento de Oficial de Justiça e chaveiro.

3.2) Imóvel Avaliando

- **Características do Perfil do Terreno:** de formato regular, possui topografia plana (original declive), com frente ao nível da rua, aparenta ser plano em sua dimensão, encerrando a área total de 300,00 m², podendo comportar edificações, em obediência às leis e normas edilícias regidas pelo município de Osasco.



Prefeitura do Município de Osasco
SECRETARIA DE FINANÇAS
EXTRATO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA (*)
IPTU - 2024

VIA
CONTRIBUINTE

DATA DE EMISSÃO
16/10/2024

CDC
0022720000

Nº CONTROLE
024.609

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO
ESPÓLIO DE: ESP. ACCACIO DE JESUS

LOCALIZAÇÃO
RUA ANTONIO PERES PANIAGUA, 186 - Quilãuna - Osasco - SP - 06186-100

INSCRIÇÃO CADASTRAL
23214.62.71.0721.00.000.06

TIPO LANÇAMENTO
Predial - NORMAL

OBSERVAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			
ÁREA DO TERRENO	300,00	BASE DE CÁLCULO	307,64
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	283,70	ÁREA IDEAL	0,00
TESTADA	10,00	TESTADA IDEAL	0,00
VALOR VENAL DO TERRENO	66.634,15	VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES	154.369,03
VALOR VENAL DO EXCESSO	0,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL	221.003,18
IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	IMPOSTO PREDIAL	2.431,04
IMPOSTO EXCESSO	0,00	ZONA FISCAL	4
VALOR TAXA	628,45	CATEGORIA DO PROPRIETÁRIO	Particular
VALOR TOTAL LANÇADO	3.059,48	VALOR COMPENSADO	0,00

- **Construções:** Sobre a área do terreno descrito, encontra-se edificada uma construção residencial, composta por 02 (dois) pavimentos e edícula.
- **Nota:** A área de terreno além da edificação tipo sobrado edificada na porção direita de quem de frente olha o imóvel, possui área lateral com acesso independente que, pelas constatações *in loco*, não possui edificações sendo destinada a garagem.
- Como não foram apresentadas plantas arquitetônicas para um levantamento mais assertivo e, precipuamente, por não ter sido realizado levantamentos *in loco*, para efeitos de avaliação, será considerada a área total construída encartada no IPTU ano exercício 2024, que perfaz o total de 283,70 m².

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO ANO E ÁREA Nº 041.041/2024

EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE, PARA EFEITOS DE LANÇAMENTO DE IPTU, O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTE DADOS:

NOME/RAZÃO SOCIAL.....ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE JESUS
COMPROMISSÁRIO.....
CPF/CNPJ.....266.056.008-00
CDC.....0022720000
INSCRIÇÃO CADASTRAL.....23214.62.71.0721.00.000.06
ENDEREÇO.....RUA ANTONIO PERES PANIAGUA, 186 - L 47 Q 81A
Quitaúna - Osasco - SP
ÁREA DO TERRENO.....300,00M²
TESTADA.....10,00M

EXERCÍCIO	PROPRIETÁRIO	COMPROMISSÁRIO	ÁREA (m²)	Nº DA CONSTR	TIPO DA EDIFICAÇÃO
2020	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		283,70	1	Residencial Sobrado
2021	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		283,70	1	Residencial Sobrado
2022	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		283,70	1	Residencial Sobrado
2023	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		283,70	1	Residencial Sobrado
2024	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		283,70	1	Residencial Sobrado

- **Características das Construções:** Em linhas gerais, a edificação foi executada através de estrutura convencional e por etapas, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, com distribuição interna dos ambientes e acabamentos de materiais construtivos básicos de qualidade comercial.
- **Estado de Conservação:** A edificação necessita de reparos simples a importantes.
- **Padrão Construtivo:** conforme os padrões definidos no estudo "Valores de Edificações de imóveis Urbanos IBAPE/SP", a classificação da edificação e tipologia construtiva se enquadra como:

TIPOLOGIA	
PADRÃO	Simples

- **Nota:** No caso de existirem divergências de área, o signatário requer que as partes litigantes providenciem projeto arquitetônico e/ou levantamento cadastral das construções existentes com discriminação de áreas por ocupações e pavimentos a ser elaborado por profissional habilitado com custos a serem despendidos por quem de direito. Por fim, o signatário se reserva no direito de proceder eventuais análises complementares mediante novas documentações se apresentadas nos autos.

3.3) Relatório fotográfico

Para melhor entendimento do imóvel avaliando e seus aspectos, será apresentada, a seguir, imagem externa do imóvel.



Foto nº 1: Vista geral da fachada do imóvel avaliando, com detalhe para a o terreno lateral e sobrado residencial.



Foto nº 2: Outra vista geral da fachada do sobrado e terreno, ambos com acessos independentes.



Foto nº3: Outra vista da fachada do sobrado.

3. AVALIAÇÃO

4.1) Diretrizes e Técnicas

O presente laudo de avaliação obedece às técnicas e recomendações da ABNT NBR 14653-2, "Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos", Norma Técnica do IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

4.2) Fundamentação da Avaliação

A avaliação em estudo será fundamentada de acordo com o aprofundamento das informações extraídas do mercado. Para tanto, a avaliação obedecerá à classificação prevista nos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 ou 13.4.

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado e dos recursos disponíveis.

4.3) Metodologia Avaliatória

Em consonância com as atuais diretrizes normativas, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado para a determinação do valor de mercado dos imóveis, será considerado o **"Método Evolutivo"**, por melhor se enquadrar na presente avaliação e atender a todas as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.

4.4) Método Evolutivo

A escolha da Metodologia, conforme determina a norma NBR 14653-2, é baseada no método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do **terreno + benfeitorias**, com a aplicação dos fatores pré-estabelecidos pelas atuais normas.

Considerando que foi elegido o Método "Evolutivo" para avaliação, em função do cenário mercadológico de imóveis, pesquisas e consultas no ramo imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, associado a situação de não regularidade de averbação da área construída existente no cartório imobiliário de registro de imóveis, será considerando o "FC" Fator Comercialização conforme disposto no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, através da equação 1, em seu item 3.1. Fundamentação Teórica.

Os valores obtidos deverão refletir as condições atuais e vigentes no mercado imobiliário e o resultado representará o valor de mercado do imóvel em questão. A aplicação deste método pressupõe o quanto segue:

4. O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método evolutivo;
5. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
6. O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

➤ **Método Comparativo Direto:** Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

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

4.5) Pesquisa de Dados

A pesquisa define os elementos comparativos que serão utilizados no trabalho. Assim, de forma ativa, o signatário estudou a região e promoveu um planejamento quantitativo e qualitativo, com a finalidade de coletar elementos que foram vendidos/locados ou estão em oferta ou que possuem similaridades com imóvel objeto. Tais elementos estarão presentes no trabalho.

Após a caracterização e o planejamento dos dados, com o espaço amostral de imóveis coletados, para homogeneização será utilizado "Tratamento de Dados de Mercado denominado "por Fatores", ou convencionalmente chamado de "Homogeneização", através do qual se obtêm o valor unitário por metro quadrado de apartamento para a situação paradigma considerada.

4.6) Tratamento por Fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os dados amostrais mais semelhantes possíveis ao objeto da avaliação, onde diferenças perante o mesmo serão levadas em consideração.

Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatória, quando aplicáveis. Assim, para que fosse possível a realização deste trabalho de acordo com as normas vigentes, foram utilizados os seguintes fatores:

- ❖ **Fator Oferta:** a superestimativa dos dados de oferta proveniente da negociação do bem, que para efeitos avaliativos será aplicado o fator de 0,9 (desconto de 10% sobre o valor original de mercado).
- ❖ **Fator Idade das Benfeitorias:** leva em conta a depreciação dos elementos amostrais, adotado o critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não aparente.
- ❖ **Fator Construtivo das Benfeitorias:** as diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximam dos seus respectivos padrões.
- ❖ **Fator Padrão Construtivo das Benfeitorias:** leva em consideração a elasticidade do preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento amostral.
- ❖ **Fatores Aplicáveis ao valor de terrenos:** fator testada e profundidade, fator área e fator frentes múltiplas.
- ❖ **Fator Topografia:** características topográficas do terreno, elevação ou depressão, aclave ou declive.

4.7) Especificação das Avaliações

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos de acordo com as Normas de Avaliação do IBAPE/SP, atribuindo graus de I a III de acordo com o enquadramento das amostras adquiridas na pesquisa.

Para o presente laudo técnico serão adotados como mínimos o **Grau de Fundamentação II e o Grau de Precisão III**, conforme as prescrições estabelecidas pelas atuais normas avaliatórias.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados

4.8) Cálculo do Valor de Mercado do Imóvel

➤ **Valor Terreno:** Para se obter o valor de mercado do terreno, calculou-se o valor unitário da média saneada final por metro quadrado, onde se levou em conta seus fatores de influência, após cálculos e homogeneização, conforme estabelecem as Normas de avaliação de imóveis.

Será utilizado o software "*GeoAvaliar Pro*", através do qual se trabalha com dados estatísticos, média aritmética e limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, juntamente com a especificação adotada neste trabalho, **Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II**, sendo o grau de nível alto capaz de proporcionar ampla segurança técnica ao avaliador e um valor fidedigno praticado no mercado.

- **Modelo Adotado para Cálculo do Valor Unitário:** para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos embasados nos fatores usualmente utilizados no método adotado na avaliação.

GeoAvaliarPro!

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: VILA QUITAUNA - AV. ANTONIO PEREZ PANIAGUA

DATA: 22/09/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0.9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2024 - OSASCO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10.00	0.20	1.00	25.00	40.00	0.50	250.00	1.00	200.00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	140.00
☒ Testada	10.00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	não
☐ Área	
☒ Topografia	colado para os fundos de 5% até 10%
☒ Consistência	seco

- **Homogeneização do Valor Unitário:** o saneamento das amostras coletadas na pesquisa será verificado através da análise do intervalo admissível, ou seja, se os valores unitários homogeneizados se encontram dentro, ou não, deste intervalo, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

GeoAvaliarPro!

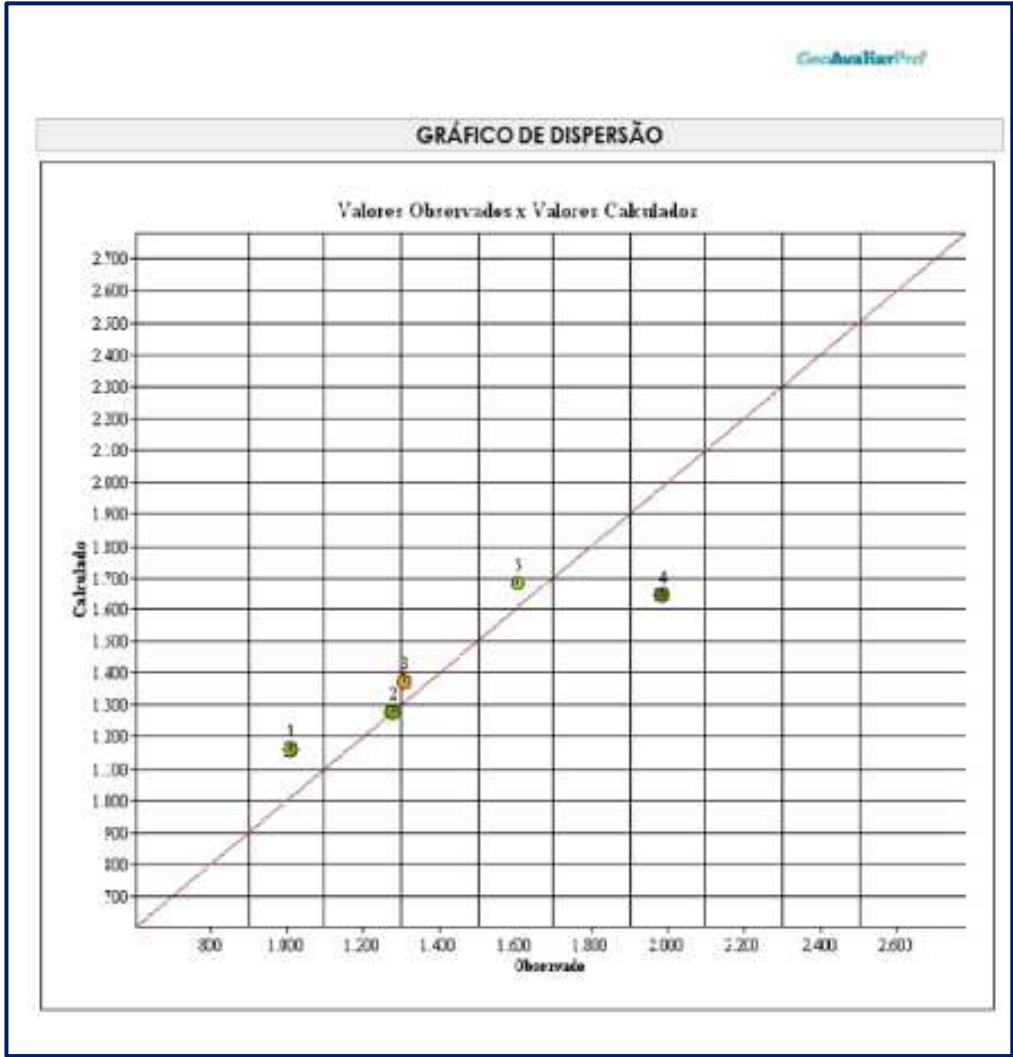
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
☒ 1	AV. ANTONIO PEREZ PANIAGUA, 182	1.009,06	1.159,10	1.1487	1.0001
☒ 2	AV. ANTONIO PEREZ PANIAGUA, 336	1.278,29	1.276,29	1.0000	1.0000
☒ 3	AV. ANTONIO PEREZ PANIAGUA, 66	1.305,97	1.349,57	1.0487	1.0000
☒ 4	AV. ANTONIO PEREZ PANIAGUA, 68	1.985,75	1.641,17	0.8265	0.9999
☒ 5	RUA NOSSA SENHORA DAS DORES, 76	1.607,14	1.680,29	1.0455	1.0000

- **Gráfico de Dispersão dos Valores Calculados:** os gráficos têm função ilustrativa da coerência dos resultados encontrados.

GeoAvaliarProf

ADERÊNCIA		
Núm.	Observado	Calculado
1	1.009,06	1.159,10
2	1.276,29	1.276,29
3	1.305,97	1.369,57
4	1.985,75	1.641,17
5	1.607,14	1.680,29



➤ **Valor Unitário Final:** após todos os cálculos realizados, o valor unitário médio saneado e a precisão da pesquisa são:

GeoAvaliarProf

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Local: AV. ANTONIO PEREZ PANIAGUA, 186, QUITAUNA - SÃO PEDRO DO ASÍSCO

Data: 22/09/2024

Cliente: TJSP

Modalidade: Venda

Área m²: 300,00

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.436,84

Desvio Padrão: 372,90

- 30%: 1.005,79

+ 30%: 1.867,89

Coefficiente de Variação: 25,9500

Média Unitários: 1.425,29

Desvio Padrão: 227,92

- 30%: 997,70

+ 30%: 1.852,87

Coefficiente de Variação: 15,9900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	15	☐	5	☒	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☐	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☒	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator a pr-o conj. de fatores	0,80 a 1,20	☒	0,80 a 2,00	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.425,29

TESTADA: 0,0000

FRONTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.425,29000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 427.585,65

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.269,03

INTERVALO MÁXIMO: 1.581,55

INTERVALO MÍNIMO: 1.169,71

INTERVALO MÁXIMO: 1.680,87

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

E-Mail: brunopmmartins.eng@gmail.com

Rua Araritaguaba, nº 251, Cj. nº 11, Capital/SP. CEP 02122-010 - Fone (11) 9 9933-1413

4.9) Conceituação do Valor de Mercado

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Para a avaliação em pauta, em função dos estudos técnicos e normativos, elementos dispostos no mercado, entre outros aspectos de interesse à avaliação, será eleita a seguinte estrutura conceitual de avaliação do mercado:

“...um bem seria negociado...” se refere ao fato de que o valor da propriedade é uma quantidade estimada, e não uma quantidade pré-determinada ou preço de venda atual. É o preço que o mercado espera numa transação que atenda a todos os outros requisitos da definição de valor de mercado. O valor estimado deve refletir o estado e circunstâncias do mercado na data de referência, e não em uma data passada ou futura.

Assim, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos, o valor de mercado obtido dos imóveis em questão resultou em:

➤ **Valor Terreno:** O valor do Terreno, formado pela pesquisa e cálculos efetuados é de:

Imóvel	Área	Valor Unitário	Valor
Av. Antônio Perez Paniagua, n° 186	300,00 m²	R\$ 1.425,29/m²	R\$ 427.587,00

Valor do Imóvel = R\$ 428.000,00 (Quatrocentos e vinte e oito mil reais)
Base Outubro de 2024

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada

1.425,29

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo

1.269,03

Máximo

1.581,55

Testada

0,00

Profundidade

0,00

Frentes múltiplas

0,00

Área

0,00

Valor unitário

1.425,29

Valor total

427.587,00

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo

1.169,71

Máximo

1.680,87

Grau de precisão: II

- **Valor 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", conforme tabela de Coeficientes - base R8N

Cálculo do Valor da Construção														
Construção	CUB (R8N) (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Valor Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade real 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
Residências	2.024,50	2.4 Simples	1,251	283,70	70	20%	35	50,0%	0,625	G	52,60%	0,2963	0,4370	313.990,03
													VC	313.990,03

Valor Benfeitorias = R\$ 314.000,00 (trezentos e quatorze mil reais)
Base outubro de 2024

- **Valor Total:** O valor total de mercado do imóvel é representado pela somatória **terreno + benfeitoria**, utilizando o fator comercialização (Fc):

✓ **Valor Total Terreno = R\$ 428.000,00**

✓ **Valor Total Construção = R\$ 314.000,00**

✓ **Fator Comercialização = 0,90**

Valor Total de Mercado do Imóvel

em números redondos: R\$ 668.000,00 (Seiscentos e sessenta e oito mil reais)
Base Outubro de 2024

- **Obs.:** 11.4 Apresentação do valor final do imóvel

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

II) CONCLUSÃO

5.1) Portanto, conclui-se que, após estudo minucioso de todas as premissas apresentadas no corpo deste laudo, os valores de mercado para venda dos imóveis objetos da avaliação, calculado de acordo com as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, são os seguintes:

IMÓVEL “A”

Rua Madre Joana Zonca, nº 357 (antigo 25), Vila Quitaúna, município de Osasco – SP (Matrícula 81.368).

Valor Total de Mercado

R\$ 598.000,00

(Quinhentos e noventa e oito mil reais)

Base Outubro de 2024

IMÓVEL “B”

Avenida Antônio Peres Paniagua, nº 1816, Vila Quitaúna, município de Osasco – SP (Matrícula 31.881).

Valor Total de Mercado

R\$ 668.000,00

(Seiscentos e sessenta e oito mil reais)

Base Outubro de 2024

III) ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de 45 laudas, incorpora ainda 2 anexos.

O signatário agradece a honrosa nomeação e mantém-se à disposição para quaisquer dúvidas ou questões que, eventualmente, possa haver sobre o trabalho realizado.

Por fim, ressalta-se ainda que no presente trabalho, não contemplo qualquer interesse na presente avaliação, bem como, com relação à matéria envolvida neste Laudo Técnico de Avaliação.

São Paulo, 10 de outubro de 2024.

Engº Bruno Pires Miranda Martins

Engenheiro Civil e Eletricista
Membro Titular do Instituto de Engenharia
CREA n° 5070605754

Anexo 01 – Fichas de Elementos Comparativos e **Resumos**

Imóvel "A"

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2024

SETOR : 062

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 180,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GAL. FLORENCIO

NÚMERO : 805

COMP.:

BAIRRO : QUITAUNA

CIDADE : OSASCO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00

TESTADA - (cf) m 6,00

PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 138,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,743

IDADE REAL : 25 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757

CUSTO BASE (R\$): 2.024,50

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 368.629,54

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

IMOBILIÁRIA : VIDA IMOVEIS

CONTATO : SR. REGIS

TELEFONE : (11)-36291633

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.442,47
TESTADA Cf: 0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.597,63
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1076
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

E-Mail: brunopmmartins.eng@gmail.com

Rua Araritaguaba, nº 251, Cj. nº 11, Capital/SP. CEP 02122-010 - Fone (11) 9 9933-1413

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO PIRES MIRANDA MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2024 às 11:51 , sob o número WOCO24703653320. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019640-36.2003.8.26.0405 e código zfcH0gVZ.

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2024
SETOR : 062 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 180,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JEQUIE NÚMERO : 278
COMP.: BAIRRO : QUITAUNA 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: 133,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,60
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 90,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômica CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,534 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 104.108,29 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\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : OLIVEIRA DINIZ IMOVEIS
CONTATO : SR. SERGIO TELEFONE : (11)-36852241
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	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 :	0,11	
		VALOR UNITÁRIO : 1,585,65
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1,997,62
		VARIAÇÃO : 1,2598
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2024
SETOR : 062 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 180,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LUIZ HENRIQUE DE OLIVEIRA NÚMERO : 1281
COMP. : BAIRRO : QUITAUNA CIDADE : OSASCO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,609 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 200.509,86 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\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : PLACA NO LOCAL
CONTATO : SR. FERNANDES TELEFONE : (11)-996056000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	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 : 1,363,27
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1,509,91
		VARIAÇÃO : 1,1076
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2024

SETOR : 062

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 180,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MADRE JOANA ZONCA

NÚMERO : 40

COMP.:

BAIRRO : QUITAUNA

CIDADE : OSASCO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00

TESTADA - (cf) m 10,00

PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497

IDADE REAL : 30 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655

CUSTO BASE (R\$): 2.024,50

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 397.018,62

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\$): 790.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : ESPERANÇA IMOVEIS

CONTATO : SRA. DEBORA

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 : 1.255,93
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.255,93
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

E-Mail: brunopmmartins.eng@gmail.com

Rua Araritaguaba, nº 251, Cj. nº 11, Capital/SP. CEP 02122-010 - Fone (11) 9 9933-1413

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO PIRES MIRANDA MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2024 às 11:51 , sob o número WOCO24703653320. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019640-36.2003.8.26.0405 e código zfchOgVZ.

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2024
SETOR : 062 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 180,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MADRE JOANA ZONCA NÚMERO : 459
COMP.: BAIRRO : QUITAUNA CIDADE : OSASCO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômica CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 157.982,06 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\$): 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : LL. CONSULTORIA IMOVEIS
CONTATO : SRA. LIANDRA TELEFONE : (11)-971621105
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	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 : 1.826,79
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.023,29
		VARIAÇÃO : 1,1076
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : VILA QUITAUNA - RUA MADRE JOANA ZONCA

DATA : 21/09/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - OSASCO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	180,00
☒ Testada	8,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	acima do nível da rua até 1,0m
☒ Consistência	seco

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 RUA GAL. FLORENCIO ,805	1.442,47	1.597,63	1,1076	1,0000
☒	2 RUA JEQUIE ,278	1.585,65	1.997,62	1,2598	1,0001
☒	3 RUA LUIZ HENRIQUE DE OLIVEIRA ,1281	1.363,27	1.509,91	1,1076	1,0000
☒	4 RUA MADRE JOANA ZONCA ,40	1.255,93	1.255,93	1,0000	1,0000
☒	5 RUA MADRE JOANA ZONCA ,459	1.826,79	2.023,29	1,1076	1,0000

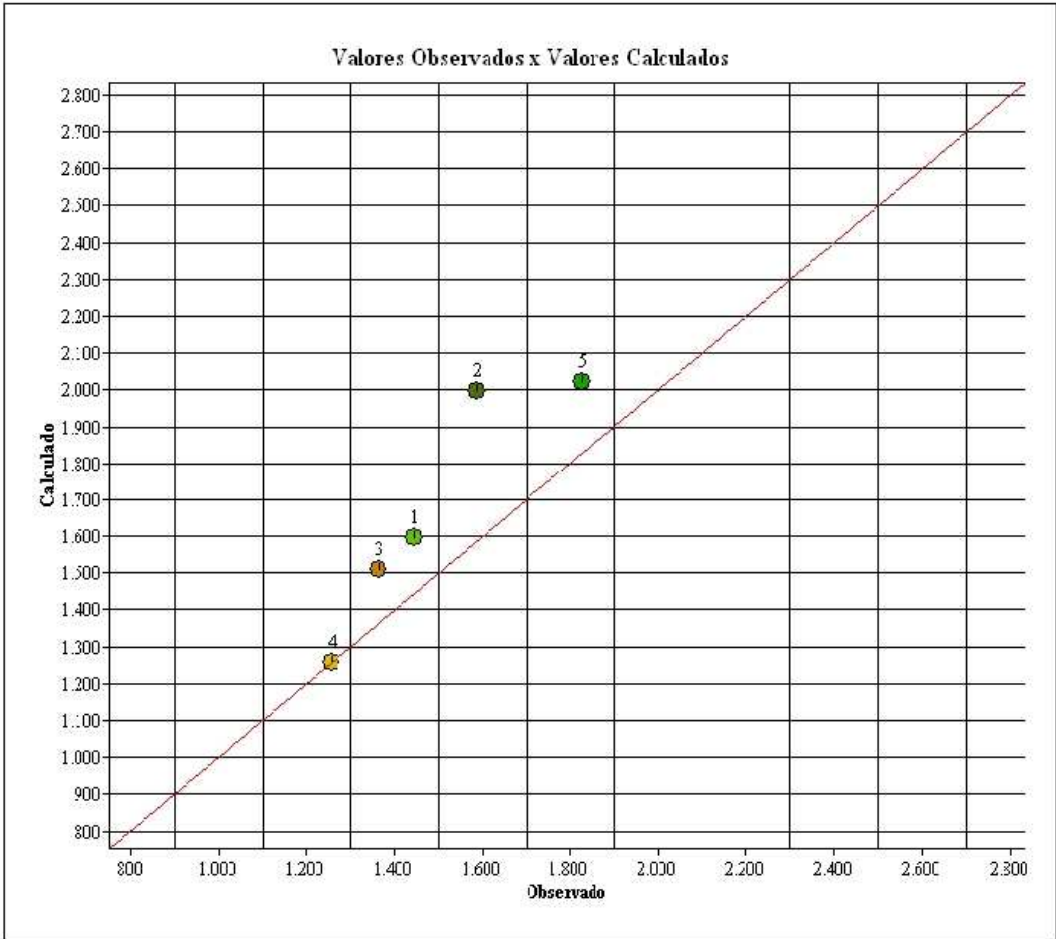
GeoAvaliarPro

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.442,47	1.597,63
2	1.585,65	1.997,62
3	1.363,27	1.509,91
4	1.255,93	1.255,93
5	1.826,79	2.023,29

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA MADRE JOZANA ZONCA 357 QUITAUNA OSASCO - SP Data : 21/09/2024
Cliente : TJSP
Área m² : 240,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.494,82
Desvio Padrão : 221,12
- 30% : 1.046,37
+ 30% : 1.943,27

Coefficiente de Variação : 14,7900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.676,87
Desvio Padrão : 329,48
- 30% : 1.173,81
+ 30% : 2.179,94

Coefficiente de Variação : 19,6500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.676,87

TESTADA: -0,0500

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.603,68000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 384.883,93

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.450,99

INTERVALO MÍNIMO : 1.452,06

INTERVALO MÁXIMO : 1.902,75

INTERVALO MÁXIMO : 1.755,30

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Imóvel "B"

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/09/2024
SETOR : 062 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 140,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. ANTONIO PEREZ PANIAGUA NÚMERO : 182
COMP.: BAIRRO : QUITAUNA 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: 155,00 TESTADA - (cf) m 4,00 PROF. EQUIV. (Pe): 38,75
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,437 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 113.596,31 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\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PLACA NO LOCAL
CONTATO : SRA. MEURI TELEFONE : (11)-983038485
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	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 : 1.009,06
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.159,10
		VARIAÇÃO : 1.1487
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/09/2024
SETOR : 062 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 140,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. ANTONIO PEREZ PANIAGUA NÚMERO : 336
COMP. : BAIRRO : QUITAUNA 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômica CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 139.114,33 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\$): 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : NOVA GRANADA IMOVEIS
CONTATO : SRA. JULIA TELEFONE : (11)-36882050
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
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 : 1.276,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.276,29
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/09/2024

SETOR : 062 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 140,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. ANTONIO PEREZ PANIAGUA NÚMERO : 66

COMP.: BAIRRO : QUITAUNA CIDADE : OSASCO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : acima do nível da rua até 1,0m

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 185,00 M²

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

COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 326.103,95 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\$): 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : PLACA NO LOCAL

CONTATO : SR. JOSIAS TELEFONE : (11)-996084252

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.305,97
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.369,57
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,0487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10			

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/09/2024

SETOR : 062

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 180,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. ANTONIO PEREZ PANIAGUA

NÚMERO : 68

COMP.:

BAIRRO : QUITAUNA

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: 125,00

TESTADA - (cf) m 5,00

PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : acima do nível da rua até 1,0m

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 140,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,251

IDADE REAL : 25 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696

CUSTO BASE (R\$): 2.024,50

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 246.781,37

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\$): 550.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : CANADA IMOVEIS

CONTATO : SRA. SELMA

TELEFONE : (11)-917422986

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,22	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	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 :	-0,10	

VALOR UNITÁRIO : 1.985,75

HOMOGENEIZAÇÃO : 1.641,17

VARIAÇÃO : 0,8265

VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

E-Mail: brunopmmartins.eng@gmail.com

Rua Araritaguaba, nº 251, Cj. nº 11, Capital/SP. CEP 02122-010 - Fone (11) 9 9933-1413

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO PIRES MIRANDA MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2024 às 11:51 , sob o número WOCO24703653320. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019640-36.2003.8.26.0405 e código zfchOgVZ.

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/09/2024
SETOR : 062 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 180,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA NOSSA SENHORA DAS DORES NÚMERO : 76
COMP.: BAIRRO : QUITAUNA 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: 140,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,33
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LOPES OSASCO IMOVEIS
CONTATO : SR. RAIMUNDO TELEFONE : (11)-36851855
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,22 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.607,14
TESTADA Cf :	0,11 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.680,29
PROFUNDIDADE Cp :	0,04 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0455
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,13	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : VILA QUITAUNA - AV. ANTONIO PEREZ PANIAGUA DATA : 22/09/2024
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - OSASCO - SP
OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	140,00
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
☒ Consistência	seco

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 AV. ANTONIO PEREZ PANIAGUA ,182	1.009,06	1.159,10	1,1487	1,0001
☒	2 AV. ANTONIO PEREZ PANIAGUA ,336	1.276,29	1.276,29	1,0000	1,0000
☒	3 AV. ANTONIO PEREZ PANIAGUA ,66	1.305,97	1.369,57	1,0487	1,0000
☒	4 AV. ANTONIO PEREZ PANIAGUA ,68	1.985,75	1.641,17	0,8265	0,9999
☒	5 RUA NOSSA SENHORA DAS DORES ,76	1.607,14	1.680,29	1,0455	1,0000

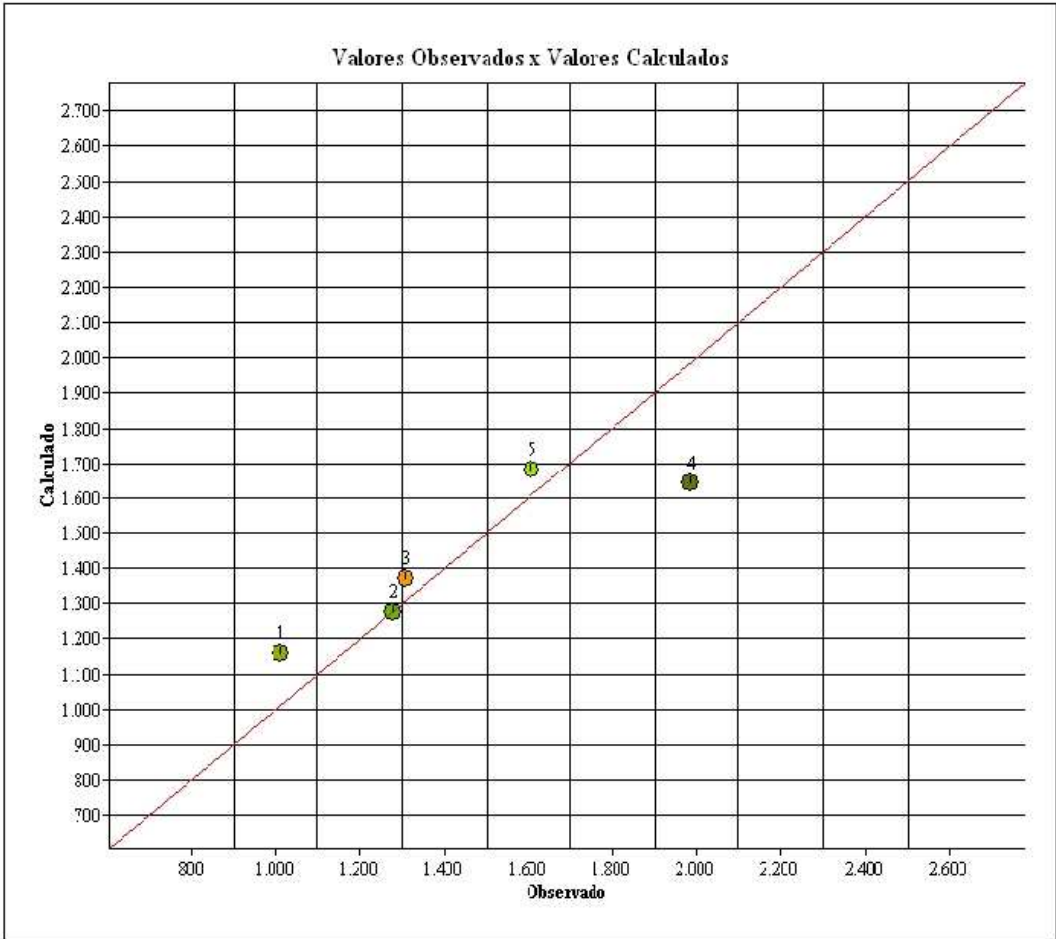
GeoAvaliarPro

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.009,06	1.159,10
2	1.276,29	1.276,29
3	1.305,97	1.369,57
4	1.985,75	1.641,17
5	1.607,14	1.680,29

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : AV. ANTONIO PEREZ PANIAGUA 186 QUITAUNA - SÃO PEDRO OSASCO - Data : 22/09/2024
Cliente : TJSP
Área m² : 300,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.436,84
Desvio Padrão : 372,90
- 30% : 1.005,79
+ 30% : 1.867,89

Coefficiente de Variação : 25,9500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.425,29
Desvio Padrão : 227,92
- 30% : 997,70
+ 30% : 1.852,87

Coefficiente de Variação : 15,9900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.425,29

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.425,29000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 427.585,65

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.269,03

INTERVALO MÍNIMO : 1.169,71

INTERVALO MÁXIMO : 1.581,55

INTERVALO MÁXIMO : 1.680,87

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 7ª
Vara Cível do Foro de Osasco - SP**

Processo n° 0019640-36.2003.8.26.0405/01

Ação: Cumprimento de sentença - Liquidação/Cumprimento/Execução

Requerente: Lenice Tavares da Silva

Requerido: Terezinha Ferreira de Oliveira Castellano e outro

Bruno Pires Miranda Martins, engenheiro civil e eletricitista inscrito no CREA/SP n° 5070605754, tendo sido nomeado perito judicial para realizar a perícia nos autos do processo em epígrafe, em atendimento a decisão de fl. 968 dos autos, apresentar os seguintes

ESCLARECIMENTOS

→ Manifestação da Executada (fls. 963/964)

1. Em sua manifestação diz que:

Com efeito, o Sr. Perito não buscou contato com os moradores, não os descreveu, não procurou saber porque os dois imóveis no dia e hora marcados estavam fechados, qual a razão da ausência de todos (falta de intimação das terceiras interessadas, moradoras dos imóveis conforme se verifica à fl. 834, não obstante a determinação judicial da anotação do nome das terceiras interessadas, inclusive da advogada por elas constituídas, no sistema informatizado), não estudou os autos e optou por proceder a perícia somente externamente.

Esclarecimentos Periciais:

A partir da manifestação retro descrita, o signatário esclarece que, a ilustre d. causídica da executada não entendeu o que consta explanado no item 2.1 de cada laudo de avaliação, uma vez que, para atender o disposto no artigo 474 do CPC, foi protocolizado petição de agendamento de data e horário para realizar as vistorias internas dos imóveis objetos da avaliação conforme petição colacionada e certidão de publicação de ciência das vistorias em fls. 830/832 dos autos, senão vejamos:

DECISÃO

Processo Digital nº: 0019640-36.2003.8.26.0405/01

Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução

Exequente: Lenice Tavares da Silva

Executado: Terezinha Ferreira de Oliveira Castellano e outro

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). CAMILE DE LIMA E SILVA BONILHA

Vistos.

Fls. 830/831: ciência às partes do dia e horários para a realização da vistoria nos imóveis pelo perito judicial.

A credora deverá fornecer os documentos solicitados pelo perito judicial às fls. 831.

Sem prejuízo da determinação supra, manifeste-se a credora, no prazo de 05 (cinco) dias, acerca do pedido formulado pelas terceiras interessadas às fls. 811/819.

Anote-se o nome das terceiras interessadas de fls. 811/819 no sistema informatizado, inclusive da advogada por elas constituídas.

Intime-se.

Osasco, 17 de julho de 2024.

Nestes termos, este perito atendeu a determinação do contido no CPC., sendo as partes devidamente intimadas a tomarem ciência da data e horários das vistorias conforme r. Decisão de fls. 832, e publicação da decisão em fl. 833 dos autos.

Outrossim, quando da realização das diligências de ambos os imóveis para execução dos levantamentos técnicos e avaliação de mercado, este perito deixou consignado no corpo do laudo o quanto segue *ipsis litteris*.

IMÓVEL "A"

Rua Madre Joana Zonca, nº 357 (antigo 25), Vila Quitaúna, município de Osasco – SP (Matrícula 81.368).

2.1) Diligência Pericial

Na data de 20/08/2024, conforme agendamento acostado às fls. 830 dos autos, foi realizada diligência no imóvel objeto da presente ação, com o objetivo de analisar todas as questões técnicas de interesse.

Na oportunidade, o signatário foi atendido por pessoa que não apresentou identificação, bem como, alegou não estar ciente da fase processual de avaliação do imóvel e que não era possível vistoriar o imóvel internamente.

IMÓVEL "B"

Avenida Antônio Peres Paniagua, nº 181, Vila Quitaúna, São Pedro, município de Osasco – SP (Matrícula 31.881).

Na data de 20/08/2024, conforme agendamento acostado às fls. 830 dos autos, foi realizada diligência no imóvel objeto da presente ação, com o objetivo de analisar todas as questões técnicas de interesse.

Na oportunidade, pode-se constatar que o imóvel se encontrava fechado e, mesmo após aguardar defronte ao imóvel, não houve comparecimento das partes para possibilitar o acesso a residência e terreno lateral que integra a área de matrícula.

Nesse passo, no mesmo item retro citado, 2.1 de cada laudo, este perito deixou consignado que:

Inobstante este perito não ter logrado êxito em vistoriar as dependências internas do imóvel, considerando que a edificação possui tipologia arquitetônica consolidada, para avaliação será adotado a metodologia técnica com base na investigação das características gerais externas do bem imóvel como um todo e global ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias valorizantes ou desvalorizantes.

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

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

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

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

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

a) Descrição interna;

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

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

 Qualidade em perícias e avaliações	INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (FILIAÇÃO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)
Ao constatar eventuais incoerências ou insuficiências, convém informar ao contratante e explicitar a circunstância no laudo, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.	
8.3. Restrições legais e mercadológicas	
Recomenda-se consultar as legislações municipal, estadual e federal, bem como examinar outras restrições ou regulamentos aplicáveis, tais como os decorrentes de passivo ambiental, incentivos ou outros que possam influenciar no valor do imóvel.	
8.4. Vistoria do imóvel avaliando	
É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.	
Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.	
Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:	

E, mais:

Por esse viés, oportuno esclarecer ainda, em sendo do exímio entendimento de V.Exa. a necessidade de realizar diligência no interior do imóvel, objeto da avaliação para eventual complementação do laudo judicial, o subscritor, vem, com a devida vênia, solicitar expedição de mandado judicial de avaliação para acesso ao interior do imóvel com acompanhamento de Oficial de Justiça e chaveiro.

Em suma, inobstante o não acesso as dependências internas dos imóveis avaliando, para elaborar os laudos periciais de avaliação, este perito se valeu de *metodologia prescrita na atual “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP “Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia” em seu item 8.4”,* portanto, em que pese a manifestação retro, *Smj.*, sem razão a ilustre causídica em suas alegações que são eivadas de equívocos, pois, como esclarecido, **este perito atendeu o preceituado no CPC e Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos.**

2. Em sua manifestação diz que:

Porém, o Laudo de avaliação deve revelar todos os detalhes responsáveis pelo valor do imóvel: características internas, externas e entorno. São avaliados em conjunto: endereço, região, tamanho, estado de conservação, qualidade e tempo da construção.

O laudo em exame não descreve as obras realizadas e o tempo das construções. Não trata do tamanho, estado de conservação e qualidade. Não descreve as rachaduras e infiltrações constantes dos imóveis que reduzem o valor da venda. Não descreve os problemas estruturais que os dois imóveis possuem que impedem o uso e reprovam financiamento.

Não consta do laudo o conjunto: localização + acabamento + fachada + estrutura + revestimento + elétrica e hidráulica + documentação. Faltou fotos mtemas e externas dos imóveis e as anexadas ao laudo são insuficientes para a conclusão dos valores dos bens, bem como faltou análise da planta baixa.

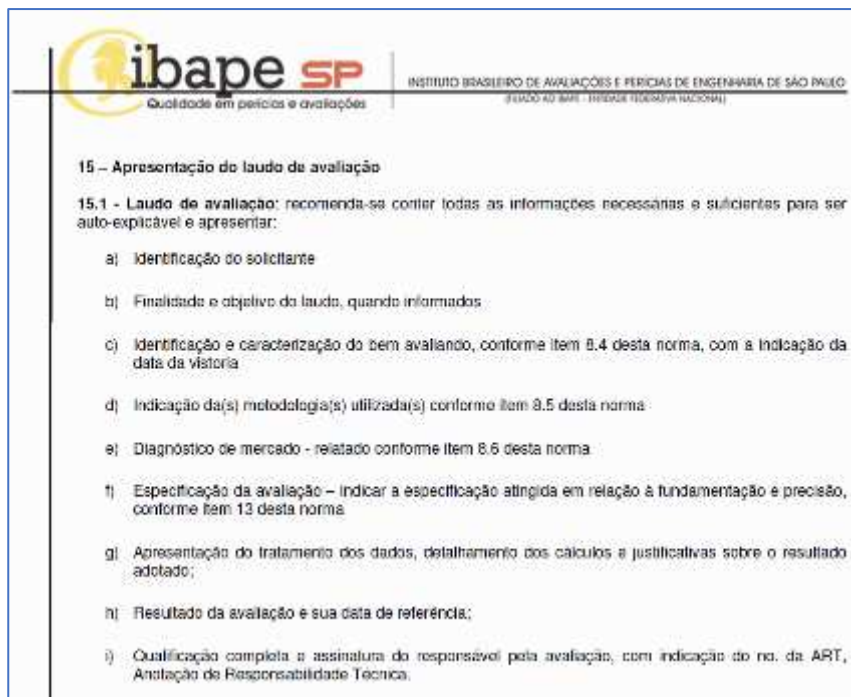
Esclarecimentos Periciais:

O laudo judicial de avaliação foi consubstanciado com total probidade e imparcialidade, sendo consignados todos os elementos valorizantes e desvalorizantes dos imóveis objetos da avaliação, que foram calculados em total consonância com as atuais Normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a NBR 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.

Mas, inteligível a incompreensão da ilustre causídica da executada, pois, em virtude da ausência de suporte técnico de engenheiro Civil ou Arquiteto devidamente indicado nos autos com qualificação profissional, não soube interpretar as matérias técnicas que integram os laudos de avaliação.

Neste sentido, para conhecimento, impende notar, que em total obediência as Normas de Avaliação de Imóveis, em especial a norma Brasileira NBR 14.653:2 Avaliação de Imóveis Urbanos e a Normas Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, para avaliar um imóvel de qualquer vocação e natureza, o engenheiro avaliador tem por premissa as prescrições contidas nas citadas normas, sendo de grande valia destacar o disposto nos itens 8.4; 9.2.1; 9.2.1.1; 9.2.1.2 da norma, que ora se reproduz o trecho de interesse:

 ibape SP Qualidade em perícias e avaliações	INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (FILIAL DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)
A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.	
9.2.1 - Pesquisa de dados Principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais. 9.2.1.1- Planejamento da pesquisa O planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação, com utilização de fichas, planilhas, roteiro de entrevistas, entre outros. Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliado está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes. 9.2.1.2 – Coleta de dados Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneas à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado. É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliado. Serão considerados semelhantes elementos que: a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliado; b) Constituíam amostra onde o bem avaliado fique o mais próximo possível do centróide amostral; c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);	



Dentro destes ordenamentos técnicos, em razão da metodologia elegida para avaliar os imóveis, em termos de levantamentos diretos e indiretos a perícia realizou todos os procedimentos normativos a seguir elencados:

▪ **Levantamentos Diretos:**

- Análise visual da microrregião, infraestrutura urbana para correlacionar com a situação do imóvel avaliando;
- Investigação da vizinhança e empreendimento para adequação do bem ao segmento de mercado para identificar circunstâncias atípicas;
- Aspectos econômicos imobiliários de relevância para avaliação;
- Vistoria externa dos imóveis;
- Vistoria interna (não executada em função do já exposto neste esclarecimento)

▪ **Levantamentos Indiretos:**

- Estudo e análise de todas as documentações que integram o processado, especialmente as de interesse técnico para avaliação, tais como: registro de matrícula do imóvel, averbações; IPTU, entre outros.

- **Compilação de todos os dados externos coletados:**
 - Investigações mercadológicas da microrregião e pesquisa de comparativa de mercado para homogeneizar o valor unitário por metro quadrado de apartamento e calcular os valores de mercados dos imóveis avaliando.

Desta forma, não se deve esquecer ser condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de etapas normativas de formas direta e indireta a serem obedecidas pelo engenheiro avaliador, sendo comprovado à saciedade que foram empreendidos todos os procedimentos preconizados pelas atuais normas de avaliação.

Sob essa prima, ao contrário do rechaçado entendimento do ilustre causídico, o laudo pericial se encontra devidamente fundamentado e amparado pelas Normas vigentes de avaliação, eis que, foram devidamente identificados e caracterizados individualmente.

Lado outro, com relação a situação da edificação, no que tange ao padrão construtivo, idade aparente, estado de conservação, entre outros, ledor engano labora a ilustre patrona, pois, contraditando suas infundadas alegações, ainda que este perito não tenha logrado êxito em vistoriar internamente os imóveis, pelas constatações *in loco*, pode-se calcular o valor individual de cada construção conforme se verifica nos quadros a seguir:

IMÓVEL "A"

Rua Madre Joana Zonca, nº 357 (antigo 25), Vila Quitaúna, município de Osasco – SP (Matrícula 81.368).

Cálculo do Valor da Construção														
Construção	CUB (R8N) (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade real Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescimo e Conservação	Valor da Construção (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vc
Residencias	2.024,50	2.4 Simples	1,251	238,00	70	20%	30	42,9%	0,694	G	52,60%	0,3289	0,4631	279.154,13
													VC	279.154,13



IMÓVEL “B”

Avenida Antônio Peres Paniagua, nº 181, Vila Quitaúna, São Pedro, município de Osasco – SP (Matrícula 31.881).

Cálculo do Valor da Construção														
Construção	CUB (R8N) (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Referencial Vida (Anos)	Valor Residual (%)	Idade real 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
Residencias	2.024,50	2.4 Simples	1,251	283,70	70	20%	35	50,0%	0,625	G	52,60%	0,2963	0,4370	313.990,03
VC														313.990,03



À proposito, é imperioso salientar que, em atendimento ao preconizado pelas atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos e Estudo de Valores de Edificações, para avaliar as construções foram aplicados os seguintes parâmetros normativos:

- ✓ **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: $Foc = R + K \times (1-R)$

Por conseguinte, em função do estado de conservação e idade aparente que as construções apresentam conforme constatado *in loco*, as mesmas foram classificadas conforme Quadro 1, do item 3.2.9 do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBABE/SP, que já contempla a situação exposta pela ilustre patrona:

"...estado de conservação e qualidade. Não descreve as rachaduras e infiltrações constantes dos imóveis que reduzem o valor da venda. Não descreve os problemas estruturais que os dois imóveis possuem que impedem o uso e reprovam financiamento".

E, do que pode ser visto nos quadros anteriores, para ambas as construções o Estado de Conservação Referencial de classificação considerado foi "**G**", que assim se define:

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS			
			
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 malorela 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.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Por todo o exposto, é de se concluir que:

O Laudo Técnico atendeu o disposto e preconizado pelas atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos doo IBAPE-SP 2011 e NBR 14653-2, conforme justificado e fundamentado no trabalho técnico.

A ilustre patrona não traz no bojo dos autos, elementos técnicos que possam sugerir revisão e/ou alteração do valor de mercado dos imóveis na forma como calculado no laudo judicial, portanto, RATIFICA-SE os valores totais da avaliação de mercado dos imóveis objetos da avaliação.

IMÓVEL “A”

Rua Madre Joana Zonca, nº 357 (antigo 25), Vila Quitaúna, município de Osasco – SP (Matrícula 81.368).

Valor Total de Mercado

R\$ 598.000,00

(Quinhentos e noventa e oito mil reais)

Base Outubro de 2024

IMÓVEL “B”

Avenida Antônio Peres Paniagua, nº 1816, Vila Quitaúna, município de Osasco – SP (Matrícula 31.881).

Valor Total de Mercado

R\$ 668.000,00

(Seiscentos e sessenta e oito mil reais)

Base Outubro de 2024

Ressaltar-se-á finalmente, primando pelo zelo técnico e imparcialidade que este perito atua nos feitos, sem sendo do elevado entendimento de V.Exa., não se opõe em realizar vistorias internas nos imóveis, objetos da avaliação para eventual complementação do laudo judicial, como já consignado nos itens 2.1 do laudo pericial.

ENCERRAMENTO

Encerrando-se o presente Esclarecimento constituído de 013 laudas e nada mais a se manifestar.

O signatário agradece a honrosa nomeação e mantém-se à disposição para quaisquer dúvidas ou questões que, eventualmente, possa haver sobre o trabalho realizado.

Por fim, ressalta-se ainda que no presente trabalho, não contemplo qualquer interesse na presente avaliação.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2025.

Engº Bruno Pires Miranda Martins

Engenheiro Civil e Eletricista
Membro Titular do Instituto de Engenharia
CREA nº 5070605754

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 7ª
Vara Cível do Foro de Osasco - SP**

Processo n° 0019640-36.2003.8.26.0405/01

Ação: Cumprimento de sentença - Liquidação/Cumprimento/Execução

Requerente: Lenice Tavares da Silva

Requerido: Terezinha Ferreira de Oliveira Castellano e outro

Bruno Pires Miranda Martins, engenheiro civil e eletricitista inscrito no CREA/SP n° 5070605754, tendo sido nomeado perito judicial para realizar a perícia nos autos do processo em epígrafe, em atendimento a r. Decisão de fl. 998 dos autos, vem, mui respeitosamente à Vossa presença, apresentar os seguintes

ESCLARECIMENTOS

→ Manifestação da Executada (fls. 995/996)

1. *A Executada pede vénia para reiterar que o laudo pericial atacado contém nulidade e como tal deve ser descartado porque:*

- não trouxe fatos e dados fundamentais relativos aos imóveis objeto das perícias levantados na defesa da Executada e das Terceiras Interessadas e também aqueles peculiares a situação dos imóveis que auxiliariam o Juízo a formar sua convicção sobre o assunto e proferir uma decisão válida.

Com efeito, o Sr. Perito não buscou contato com os moradores, não os descreveu, não procurou saber porque os dois imóveis no dia e hora marcados estavam fechados, qual a razão da ausência de todos (falta de intimação das terceiras interessadas, moradoras dos imóveis conforme se verifica à fl. 834, não obstante a determinação judicial da anotação do nome das terceiras interessadas, inclusive da advogada por elas constituídas, no sistema informatizado), não estudou os autos e optou por proceder a perícia somente externamente.

Esclarecimentos Periciais:

Impende notar, inicialmente, pela leitura da manifestação discorrida pela ilustre que em sua r. manifestação, ao que parece, não soube interpretar o já esclarecido anteriormente.

Isto porque, primando pelo zelo e imparcialidade no feito, conforme item 2.1 de cada laudo de avaliação, para atender o disposto no artigo 474 do CPC, foi protocolizada petição de agendamento de data e horário para realizar as vistorias internas dos imóveis objetos da avaliação conforme petição colacionada e certidão de publicação de ciência das vistorias em fls. 830/832 dos autos.

Por este viés, este perito atendeu a determinação contida no CPC., sendo as partes devidamente intimadas a tomarem ciência da data e horários das vistorias conforme r. Decisão de fls. 832, e publicação da decisão em fl. 833 dos autos.

Dessa maneira, importante ressaltar, observando o documento de fls. 833, infere-se que os patronos das partes que atuam no feito foram intimados, inclusive, a própria executada que atua em causa própria, foi devidamente intimada

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0588/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Omar da Rocha (OAB 110324/SP)	D.J.E
→ Terezinha Ferreira de Oliveira Castellano (OAB 89323/SP)	D.J.E
Elias de Oliveira Payao (OAB 95691/SP)	D.J.E
Lenisvaldo Guedes da Silva (OAB 122365/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 830/831: ciência às partes do dia e horários para a realização da vistoria nos imóveis pelo perito judicial. A credora deverá fornecer os documentos solicitados pelo perito judicial às fls. 831. Sem prejuízo da determinação supra, manifeste-se a credora, no prazo de 05 (cinco) dias, acerca do pedido formulado pelas terceiras interessadas às fls. 811/819. Anote-se o nome das terceiras interessadas de fls. 811/819 no sistema informatizado, inclusive da advogada por elas constituídas. Intime-se."

Sobre mais, como já esclarecido, quando da realização das diligências de ambos os imóveis para execução dos levantamentos técnicos e avaliação de mercado, um imóvel se encontrava fechado e outro, ainda que atendido por terceiro, não se identificou e informou não ter ciência da ação.

Posto isso, inobstante este perito não ter logrado êxito em vistoriar as dependências internas dos imóveis, considerando que as edificações possuem tipologias arquitetônicas consolidadas, para efeitos de avaliação adotou-se metodologia técnica com base na investigação das características gerais externas do bem imóvel como um todo e global ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias valorizantes ou desvalorizantes, procedimento esse amparado pela Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP "Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia" em seu item 8.4.

Claro está, portanto, que este perito cumpriu rigorosamente a marcha pericial dentro daquilo que lhe foi permitido, no tocante em agendar vistorias com data e horário nos autos de forma antecipada, diligenciar, colher dados, informações, fatos, análises construtivas [ainda que externas], registros fotográficos, pesquisas na microrregião.

Ademais, é importante esclarecer, que este perito zelando pela conduta profissional e metodológica para elaborar o laudo pericial de avaliação, atendeu o disposto no Art. 473 do CPC, senão vejamos:

Art. 473. O laudo pericial deverá conter:

I - a exposição do objeto da perícia;

II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV - resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

§ 1º No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões.

§ 2º É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.

§ 3º Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.

Sendo assim, em que pese a respeitada manifestação da d. causídica, inobstante constar nos autos telefones de contatos das partes, visando total transparência nos atos periciais praticados por perito, as vistorias foram agendadas nos autos conforme preconiza o Art. 474 do CPC.

Diante disso, Smj., considerando que a patrona figura como coproprietária dos imóveis, por ter sido devidamente intimada judicialmente, deveria, no mínimo, estar presente nas datas das diligências e garantir o acesso às dependências internas dos imóveis, mas, sequer compareceu nas datas e horários agendados.

2. *Porém, o Laudo de avaliação deve revelar todos os detalhes responsáveis pelo valor do imóvel: características internas, externas e entorno. São avaliados em conjunto: endereço, região, tamanho, estado de conservação, qualidade e tempo da construção.*

O laudo em exame não descreve as obras realizadas e o tempo das construções. Não trata do tamanho, estado de conservação e qualidade.

Não descreve as rachaduras e infiltrações constantes dos imóveis que reduzem o valor da venda. Não descreve os problemas estruturais que os dois imóveis possuem que impedem o uso e reprovam financiamento.

Não consta do laudo o conjunto: localização + acabamento + fachada + estrutura + revestimento + elétrica e hidráulica + documentação Faltou fotos internas e externas dos imóveis e as anexadas ao laudo são insuficientes para a conclusão dos valores dos bens, bem como faltou análise da planta baixa.

Esclarecimentos Periciais:

Da leitura da nova manifestação em pauta, como já dito anteriormente, sua incompreensão é inteligível por ser fruto de ausência de suporte técnico de profissional Engenheiro ou Arquiteto indicado nos autos processuais em tela com qualificação para analisar e compreender a matéria técnica e normativa discorrida no laudo.

Contraditando o seu r. entendimento, reitera-se e ratifica-se que o laudo judicial foi consubstanciado com total probidade e imparcialidade, sendo consignados todos os elementos valorizantes e desvalorizantes dos imóveis objetos da avaliação, conforme prelecionam as atuais Normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a NBR 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.

É oportuno consignar ainda, que este perito tão somente não analisou projetos arquitetônicos aprovados dos imóveis, pelo fato de não terem sido disponibilizados à perícia por quem de direito, neste caso, pelos coproprietários dos bens imóveis objetos da avaliação, que inclui a nobre patrona por ser uma das herdeiras dos bens.

AGENDAMENTO DE NOVA DATA E HORÁRIO “VISTORIAS COMPLEMENTARES”

Primando pelo zelo técnico e imparcialidade no feito, com fulcro no art. 474 do CPC., este signatário irá realizar diligências complementares na data de **24 de maio de 2025 às 11h**, nos imóveis objetos da avaliação.

Outrossim, vem requerer à V. Exa. que se digne intimar os patronos das partes, precipuamente, a coproprietária herdeira e patrona que atua em causa própria para acompanhar e franquear o acesso aos imóveis, e/ou moradores acerca do evento.

Demais, amparado pelo dispositivo do Art. 473, §3º do CPC o signatário requer que a executada disponibilize na data da diligência a documentação a seguir colacionada:

1. Cópia do projeto arquitetônico dos imóveis aprovados pela Prefeitura do Município de Osasco.

Por fim, importante deixar consignado, em caso do não comparecimento na data e horário agendado dos responsáveis por franquear a abertura dos imóveis para execução de levantamentos complementares, este perito já deixa ratificado o laudo pericial e valores na forma como calculados no laudo judicial de fls. 887/931 dos autos.

ENCERRAMENTO

Encerrando-se o presente Esclarecimento constituído de 05 laudas e nada mais a se manifestar.

O signatário agradece a honrosa nomeação e mantém-se à disposição para quaisquer dúvidas ou questões que, eventualmente, possa haver sobre o trabalho realizado.

Por fim, ressalta-se ainda que no presente trabalho, não contemplo qualquer interesse na presente avaliação.

São Paulo, 08 de abril de 2025.

Engº Bruno Pires Miranda Martins

Engenheiro Civil e Eletricista
Membro Titular do Instituto de Engenharia
CREA n° 5070605754

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 7ª
Vara Cível do Foro de Osasco - SP**

Processo n° 0019640-36.2003.8.26.0405/01

Ação: Cumprimento de sentença - Liquidação/Cumprimento/Execução

Requerente: Lenice Tavares da Silva

Requerido: Terezinha Ferreira de Oliveira Castellano e outro

Bruno Pires Miranda Martins, engenheiro civil e eletricista inscrito no CREA/SP n° 5070605754, tendo sido nomeado perito judicial para realizar a perícia nos autos do processo em epígrafe, em atendimento a r. Decisão de fl. 998 dos autos, vem, mui respeitosamente à Vossa presença, apresentar os seguintes

LAUDO COMPLEMENTAR

Sumário

I) CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS GERAIS

IMÓVEL A

1. VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL

2. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS COMPLEMENTARES

IMÓVEL B

1. VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL

2. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS COMPLEMENTARES

II) CONCLUSÃO

III) QUESITOS COMPLEMENTARES

IV) ENCERRAMENTO

I) CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Impende notar, inicialmente, em atendimento a r. Decisão de fls. 998 dos autos, nos termos do Art. 474 do CPC., o signatário agendou vistoria complementar nos imóveis objetos da avaliação, para o dia 24 de maio de 2025, às 11h00, conforme fls. 1016 e certidão de fls. 1050 dos autos.

Outrossim, em companhia do Sr. Oficial de Justiça designado, as inspeções técnicas internas nos imóveis foram realizadas integralmente, conforme Certidão de fls. 1099/1100 dos autos e recortes a seguir:

CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO NEGATIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 405.2025/026602-9 dirigi-me a Rua Antonio Peres Paniagua, 181 no dia 24.05 às 11hs junto com o perito, fui atendida pela a Micheli e Janaina, que abriram o portão para o perito efetuar seu trabalho, ambas não residem no local, quem ali residia era sua mãe que é falecida. Ambas residem em Barueri, o imóvel se encontra vazio.

CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO NEGATIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 405.2025/028155-9 dirigi-me a Rua Madre Joana Zonca, 357 e ai sendo citei Dalva de Jesus a mesma ficou ciente de todo conteúdo recebeu a contrafé, onde o perito se dirigiu e realizou seu trabalho.

Nesse sentido, importante esclarecer, que a decisão de suspensão do processo conforme determinado às fls. 1070, somente chegou ao conhecimento deste signatário, na data de 26 de maio de 2025, porém, as vistorias já haviam sido realizadas, sendo, portanto, Smj., a razão da não necessidade de novo agendamento, visto que as inspeções foram executadas.

Feito estas considerações iniciais, o signatário passa a apresentar o Laudo Técnico Pericial Complementar.

Por fim, para evitar prolixidades, o signatário **reitera** em todos os termos, o contido nos Capítulos I. Prefácio, subitem 1. Considerações Técnicas Gerais, para ambos os imóveis.

IMÓVEL "A"**Matrícula 81.368****Rua Madre Joana Zonca, n° 357 (antigo 25), Vila Quitaúna,
município de Osasco - SP.****1. VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL****1.1) Diligência Pericial**

Na data de 24/05/2025, conforme agendamento acostado às fls. 1016 dos autos, foi realizada diligência no imóvel objeto da presente ação, com o objetivo de analisar e esclarecer todas as questões técnicas de interesse à avaliação.

Na oportunidade, em companhia do Sr. Oficial de Justiça, o signatário foi atendido pelas Sras. Micheli e Janaina, que cientes da diligência agendada, autorizaram o ingresso do signatário e demais participantes para vistoriar internamente o imóvel em questão.

1.2) Imóvel Avaliando

- **Características do Perfil do Terreno:** de formato irregular, possui topografia acima do nível da rua, porém, aparenta ser plano em sua dimensão, encerrando a área total de 240,00 m², podendo comportar edificações, em obediência às leis e normas edilícias regidas pelo município de Osasco.

		Prefeitura do Município de Osasco SECRETARIA DE FINANÇAS EXTRATO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA (*) IPTU - 2025		VIA CONTRIBUINTE
CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE JESUS		DATA DE EMISSÃO 17/11/2025		CDC 0019880000
LOCALIZAÇÃO RUA MADRE JOANA ZONCA, 357 - Quitaúna - Osasco - SP - 06186-230		Nº CONTROLE 024.875		
INSCRIÇÃO CADASTRAL 23214.62.68.0386.99.999.02		TIPO LANÇAMENTO Predial - NORMAL	OBSERVAÇÃO	
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
ÁREA DO TERRENO	240,00	BASE DE CÁLCULO	414,37	
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	238,00	ÁREA IDEAL	0,00	
TESTADA	8,00	TESTADA IDEAL	0,00	
VALOR VENAL DO TERRENO	71.801,08	VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES	132.615,81	
VALOR VENAL DO EXCESSO	0,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL	204.416,90	
IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	IMPOSTO PREDIAL	2.248,59	
IMPOSTO EXCESSO	0,00	ZONA FISCAL	3	
VALOR TAXA	552,31	CATEGORIA DO PROPRIETÁRIO	Particular	
VALOR TOTAL LANÇADO	2.800,90	VALOR COMPENSADO	0,00	



Foto nº 01: Vista geral da Rua Madre Joana Zonca na altura do imóvel objeto da avaliação.



Foto nº 02: Outra vista geral Rua Madre Joana Zonca.



Foto nº 03: Vista geral da fachada frontal do imóvel objeto da avaliação na Rua Madre Joana Zonca.



Foto nº 04: Vista da entrada da garagem pelo lado direito.



Foto nº 05: Vista geral do acesso lateral a casa 1, com acesso no fundo da garagem.



Foto nº 06: Vista geral da cozinha da casa 1.



Foto nº 07: Vista parcial da sala de estar da casa 1.



Foto nº 08: Vista parcial do banheiro da casa 1.



Foto nº 09: Vista parcial quarto principal casa 1.



Foto nº 10: Vista geral do depósito da casa 1.



Foto nº 11: Acesso na garagem a casa 2 1º pavimento e 2º pavimento



Foto nº 12: Vista geral do acesso a casa 2.



Foto nº 13: Vista parcial do quarto principal da casa 2.



Foto nº 14: Vista geral do banheiro da casa 2.



Foto nº 15: Vista geral da sala de estar.



Foto nº 16: Vista geral do acesso ao 3 pavimento na sala de estar.



Foto nº 17: Outra vista do acesso ao 3 pavimento.



Foto nº 18: Vista geral da cozinha da casa 2.



Foto nº 19: Outra vista geral da cozinha no 2º pavimento.

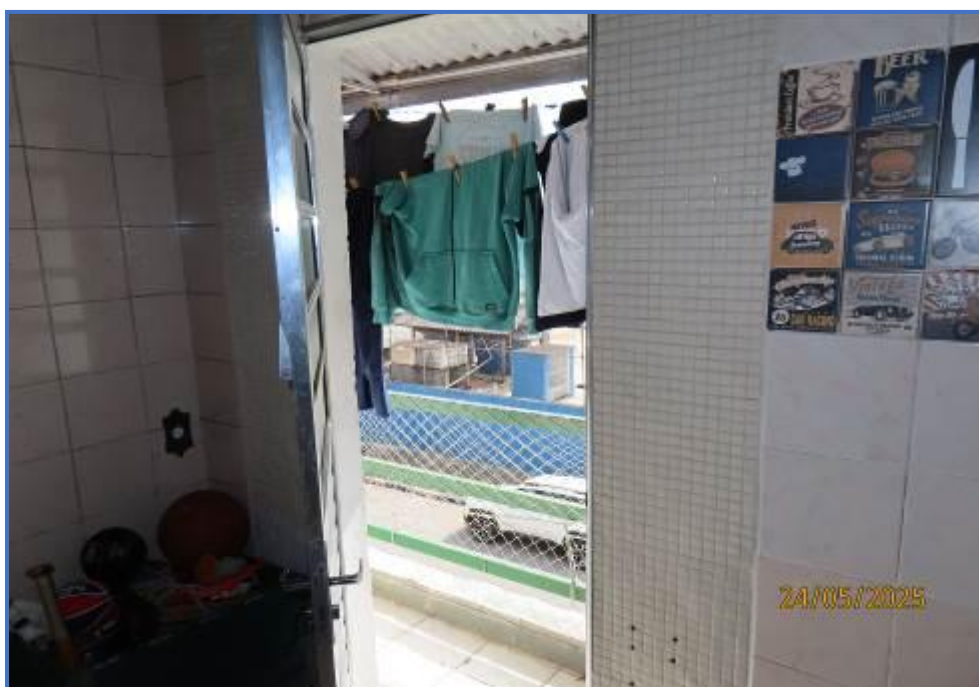


Foto nº 20: Vista do acesso a sacada no 2º pavimento.



Foto nº 21: Vista geral do banheiro no 2 pavimento da casa 2



Foto nº 22: Vista geral do quarto principal da casa 2 no 2º pavimento.



Foto nº 23: Vista geral da área comercial na fachada frontal, com acesso no meio da construção.



Foto nº 24: Vista parcial do banheiro do comércio.



Foto nº 25: Acesso as casas do fundo do terreno



Foto nº 26: Vista geral do corredor de acesso aos fundos do terreno.



Foto nº 27: Vista do pátio principal de acesso as casas do fundo do terreno. Nota-se a direita parede da casa 1.



Foto nº 28: Outra vista do pátio no fundo do terreno.



Foto nº 29: Vista geral da fachada da construção dos fundos.



Foto nº 30: Vista parcial da cozinha da casa 3 do térreo nos fundos.



Foto nº 31: Vista geral do quarto principal no térreo da construção dos fundos.



Foto nº 32: Vista parcial de outra cozinha da construção dos fundos casa 4.



Foto nº 33: Vista geral do cômodo da casa 4



Foto nº 34: Vista geral da lavanderia e acesso a casa no pavimento superior da construção dos fundos.



Foto nº 35: Vista geral do acesso a casa 5 no pavimento superior da casa 4.



Foto nº 36: Vista parcial da cozinha da casa 5.



Foto nº 37: Outra vista geral da cozinha da casa 5.



Foto nº 38: Vista geral do cômodo principal da casa 5.



Foto nº 39: Vista parcial do banheiro da casa 5



Foto nº 40: Vista geral da entrada ao 2º cômodo da casa 5.



Foto n° 41: Vista geral do 2 cômodo.



Foto n° 42: Outra vista do cômodo 2.

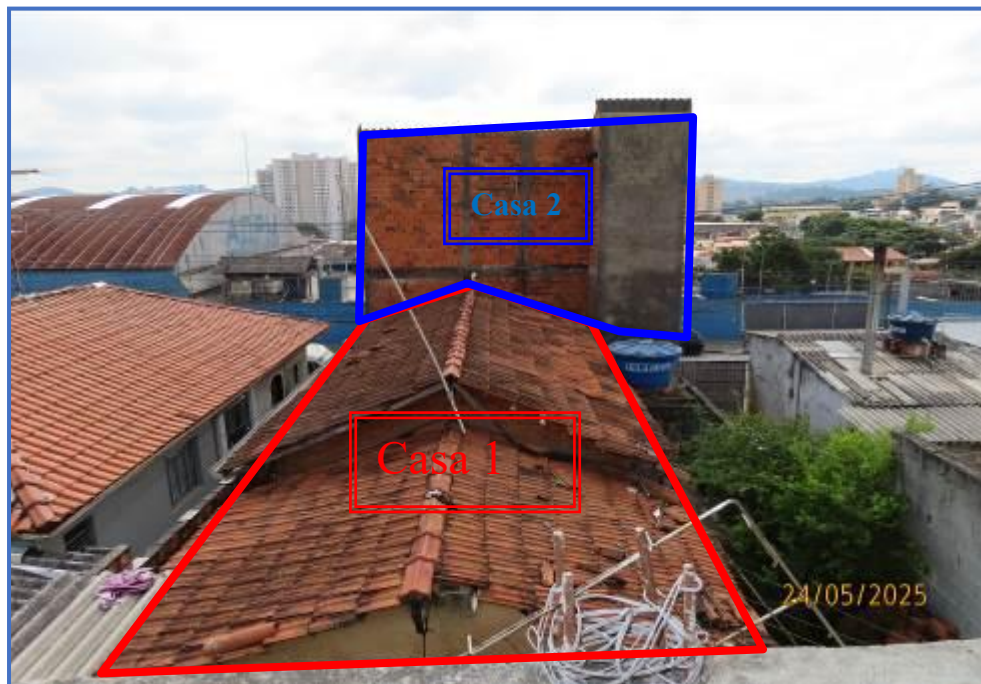


Foto nº 43: Vista geral do Terreno e das construções nele existentes



Foto nº 44: Outra vista geral do pátio nos fundos do terreno.

2. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS COMPLEMENTARES

2.1) Construção

Após realizar minuciosos levantamentos técnicos *in loco*, tais como: divisões cômodas; padrão construtivo, estado de conservação, entre outros, o signatário tem a acrescentar o quanto segue:

- **Divisões internas:** Sobre a área do terreno descrito, encontra-se edificado 1 salão comercial e 05 (cinco) moradias subdivido nos pavimentos térreo e superiores.
- **Características:** Como já delineado no corpo do laudo pericial e esclarecimentos, em linhas gerais, a edificação foi executada através de estrutura convencional e por etapas, sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo a distribuição básica interna dos ambientes e acabamentos de materiais construtivos de qualidade comercial.
- **Padrão Construtivo:** Os levantamentos complementares confirmaram a classificação da edificação **já adotada no laudo pericial**, conforme padrões definidos no estudo "Valores de Edificações de imóveis Urbanos IBAPE/SP", ou seja, de tipologia construtiva:

TIPOLOGIA	
PADRÃO	Simples

Edificações térreas ou assobradadas, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente.

Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro.

Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

➤ **Área construída:** A área construída corresponde a encartada no IPTU anos exercícios 2024 e 2025, que perfaz o total de 238,00 m².

EXERCÍCIO	PROPRIETÁRIO	COMPROMISSÁRIO	ÁREA (m²)	Nº DA CONSTR	TIPO DA EDIFICAÇÃO
2024	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		140,00	1	Residencial Sobrado
2024	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		16,00	2	Comercial
2024	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		82,00	3	Residencial Térrea
2025	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		140,00	1	Residencial Sobrado
2025	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		16,00	2	Comercial
2025	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		82,00	3	Residencial Térrea

- **Nota 01:** As partes litigantes **não** disponibilizaram nos autos e/ou diretamente ao signatário, cópia do projeto arquitetônico aprovado do imóvel conforme solicitado às fls. 1016 dos autos.
- **Estado de Conservação:** Os levantamentos complementares confirmaram que a edificação no geral, necessita de reparos simples a importantes **conforme já adotado no laudo pericial.**

De bom alvitre rememorar, em função do estado de conservação e idade aparente que as construções apresentam conforme constatado na vistoria complementar realizada in loco, as mesmas foram classificadas conforme Quadro 1, do item 3.2.9 do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBABE/SP, que já contempla a situação exposta pela ilustre patrona:

“...estado de conservação e qualidade. Não descreve as rachaduras e infiltrações constantes dos imóveis que reduzem o valor da venda. Não descreve os problemas estruturais que os dois imóveis possuem que impedem o uso e reprovam financiamento”.

Essa classificação adotada no laudo pericial, é contemplada conforme Estado de Conservação Referencial de classificação "**G**", que assim se define:

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS			
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.

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.
---	-------------------------------------	-------	---

Por outro lado, importante consignar, para venda de qualquer imóvel, seja residencial ou comercial no livre mercado imobiliário, um dos fatores que impedem seu financiamento através de sistema bancário, é ausência de regularidade construtiva, ou seja, imóvel sem Habite-se (projeto arquitetônico aprovado) pela municipalidade local e sem averbação tabular na matrícula, torna a negociação para venda somente na modalidade à vista ou parcelado de forma particular.

É mister esclarecer, por fim, com relação a situação da edificação, no que tange ao padrão construtivo, idade aparente, estado de conservação, entre outros, as constatações *in loco* **confirmaram**

os parâmetros conforme cálculo do valor individual da construção conforme se verifica no quadro a seguir:

IMÓVEL "A"

Rua Madre Joana Zonca, nº 357 (antigo 25), Vila Quitaúna, município de Osasco – SP (Matrícula 81.368).

Cálculo do Valor da Construção														
Construção	CUB (R\$N) (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade real 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
Residências	2.024,50	2.4 Simples	1,251	238,00	70	20%	30	42,9%	0,694	G	52,60%	0,3289	0,4631	279.154,13
													VC	279.154,13



IMÓVEL "B"
Matrícula 31.881
Avenida Antônio Peres Paniagua, nº 186, Vila Quitaúna, São Pedro,
município de Osasco – SP.

1. VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL

1.1) Diligência Pericial

Na data de 24/05/2025, conforme agendamento acostado às fls. 1016 dos autos, foi realizada diligência no imóvel objeto da presente ação, com o objetivo de analisar e esclarecer todas as questões técnicas de interesse à avaliação.

Na oportunidade, em companhia do Sr. Oficial de Justiça, o signatário foi atendido pelas Sra. Dalva de Jesus, que cientes da diligência agendada, autorizaram o ingresso do signatário e demais participantes para vistoriar internamente o imóvel em questão.

1.2) Imóvel Avaliando

- **Características do Perfil do Terreno:** de formato regular, possui topografia plana (original declive), com frente ao nível da rua, aparenta ser plano em sua dimensão, encerrando a área total de 300,00 m², podendo comportar edificações, em obediência às leis e normas edilícias regidas pelo município de Osasco.

Prefeitura do Município de Osasco
SECRETARIA DE FINANÇAS
EXTRATO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA (*)
IPTU - 2025

VIA
CONTRIBUINTE

DATA DE EMISSÃO
17/11/2025

CDC
0022720000

Nº CONTROLE
024.994

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO
ESPÓLIO DE: ESP. ACCACIO DE JESUS

LOCALIZAÇÃO
RUA ANTONIO PERES PANIAGUA, 186 - Quitaúna - Osasco - SP - 06186-100

INSCRIÇÃO CADASTRAL
23214.62.71.0721.00.000.06

TIPO LANÇAMENTO
Predial - NORMAL

OBSERVAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			
ÁREA DO TERRENO	300,00	BASE DE CÁLCULO	322,29
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	283,70	ÁREA IDEAL	0,00
TESTADA	10,00	TESTADA IDEAL	0,00
VALOR VENAL DO TERRENO	69.806,53	VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES	161.718,42
VALOR VENAL DO EXCESSO	0,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL	231.524,95
IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	IMPOSTO PREDIAL	2.546,77
IMPOSTO EXCESSO	0,00	ZONA FISCAL	4
VALOR TAXA	658,37	CATEGORIA DO PROPRIETÁRIO	Particular
VALOR TOTAL LANÇADO	3.205,13	VALOR COMPENSADO	0,00



Foto nº 01: Vista geral da Av. Antônio Perez Paniagua na altura do imóvel objeto da avaliação.



Foto nº 02: Outra vista da Av. Antônio Perez Paniagua, com detalhe para o imóvel objeto da avaliação.



Foto nº 03: Vista da fachada do imóvel objeto.



Foto nº 04: Vista geral da garagem.



Foto nº 05: Acesso pelo corredor lateral.



Foto nº 06: Vista geral da sala de jantar.



Foto nº 07: Vista parcial da sala de estar.



Foto nº 08: Vista geral da cozinha.



Foto nº 09: Vista geral da área de serviço.



Foto nº 10: Vista parcial do banheiro.



Foto nº 11: Outra vista geral da sala de estar.



Foto nº 12: Vista parcial do acesso ao pavimento superior.



Foto nº 13: Vista geral do quarto principal.



Foto nº 14: Vista parcial do banheiro.



Foto nº 15: Vista parcial do corredor.



Foto nº 16: Vista geral do 2º quarto.



Foto nº 17: Vista geral do banheiro 2.



Foto nº 18: Vista geral 3º quarto.



Foto nº 19: Acesso ao subsolo da casa.



Foto nº 20: Vista parcial do 1º depósito.



Foto nº 21: Vista parcial do 2º depósito.



Foto nº 22: Vista geral do subsolo.



Foto nº 23: Vista geral da edícula, localizada no subsolo e nos fundos do terreno



Foto nº 24: Outra vista geral do corredor de acesso lateral da residência.



Foto nº 25: Vista geral do terreno lateral que pertence ao imóvel objeto



Foto nº 26: Outra vista do terreno lateral.

2. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS COMPLEMENTARES

2.1) Construção

Após realizar minuciosos levantamentos técnicos *in loco*, tais como: divisões cômodas; padrão construtivo, estado de conservação, entre outros, o signatário tem a acrescentar o quanto segue:

- **Divisões internas:** Sobre a área do terreno descrito, encontra-se edificada uma construção residencial, composta por 02 (dois) pavimentos e edícula.
- **Características:** Como já delineado no corpo do laudo pericial e esclarecimentos, em linhas gerais, a edificação foi executada através de estrutura convencional e por etapas, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, com distribuição interna dos ambientes e acabamentos de materiais construtivos básicos de qualidade comercial.
- **Padrão Construtivo:** Os levantamentos complementares confirmaram a classificação da edificação **já adotada no laudo pericial**, conforme padrões definidos no estudo "Valores de Edificações de imóveis Urbanos IBAPE/SP", ou seja, de tipologia construtiva:

TIPOLOGIA	
PADRÃO	Simples

Edificações térreas ou assobradadas, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente.

Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro.

Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

➤ **Área construída:** A área construída corresponde a encartada no IPTU anos exercícios 2024 e 2025, que perfaz o total de 238,00 m².

EXERCÍCIO	PROPRIETÁRIO	COMPROMISSÁRIO	ÁREA (m²)	Nº DA CONSTR	TIPO DA EDIFICAÇÃO
2024	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		283,70	1	Residencial Sobrado
2025	ESPÓLIO DE: ESP.ACCACIO DE		283,70	1	Residencial Sobrado

- **Nota 01:** As partes litigantes **não** disponibilizaram nos autos e/ou diretamente ao signatário, cópia do projeto arquitetônico aprovado do imóvel conforme solicitado às fls. 1016 dos autos.
- **Estado de Conservação:** Os levantamentos complementares confirmaram que a edificação no geral, necessita de reparos simples a importantes **conforme já adotado no laudo pericial.**

De bom alvitre rememorar, em função do estado de conservação e idade aparente que as construções apresentam conforme constatado na vistoria complementar realizada in loco, as mesmas foram classificadas conforme Quadro 1, do item 3.2.9 do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBABE/SP, que já contempla a situação exposta pela ilustre patrona:

“...estado de conservação e qualidade. Não descreve as rachaduras e infiltrações constantes dos imóveis que reduzem o valor da venda. Não descreve os problemas estruturais que os dois imóveis possuem que impedem o uso e reprovam financiamento”.

Essa classificação adotada no laudo pericial, é contemplada conforme Estado de Conservação Referencial de classificação "G", que assim se define:

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS			
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.

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.
---	-------------------------------------	-------	---

Por outro lado, importante consignar, para venda de qualquer imóvel, seja residencial ou comercial no livre mercado imobiliário, um dos fatores que impedem seu financiamento através de sistema bancário, é ausência de regularidade construtiva, ou seja, imóvel sem habite-se (projeto arquitetônico aprovado) pela municipalidade local e sem averbação tabular na matrícula, torna a negociação para venda somente na modalidade à vista ou parcelado de forma particular.

É mister esclarecer, por fim, com relação a situação da edificação, no que tange ao padrão construtivo, idade aparente, estado de conservação, entre outros, as constatações *in loco* **confirmaram** os parâmetros conforme cálculo do valor individual da construção conforme se verifica no quadro a seguir:

IMÓVEL "B"

Avenida Antônio Peres Paniagua, nº 181, Vila Quitaúna, São Pedro, município de Osasco – SP (Matrícula 31.881).

Cálculo do Valor da Construção														
Construção	CUB (R\$N) (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade real 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
Residencias	2.024,50	2.4 Simples	1,251	283,70	70	20%	35	50,0%	0,625	G	52,60%	0,2963	0,4370	313.990,03
VC														313.990,03



II) CONCLUSÃO

Por todo o exposto, é de se concluir que:

Os Laudos Técnicos Periciais [primitivo e complementar], foram consubstanciados com total probidade e imparcialidade, sendo consignados todos os elementos valorizantes e desvalorizantes dos imóveis objetos da avaliação, conforme prelecionam as atuais Normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a NBR 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.

Posto isso, lastreado nos levantamentos técnicos *in loco* realizados nas dependências internas dos imóveis objetos da avaliação, **reitera-se** o teor técnico que encampa o laudo técnico pericial, bem como, **RATIFICA-SE** os valores totais da avaliação de mercado dos imóveis objetos da avaliação:

IMÓVEL "A"

Rua Madre Joana Zonca, nº 357 (antigo 25), Vila Quitaúna, município de Osasco – SP (Matrícula 81.368).

Valor Total de Mercado

R\$ 598.000,00

(Quinhentos e noventa e oito mil reais)

Base Outubro de 2024

IMÓVEL "B"

Avenida Antônio Peres Paniagua, nº 1816, Vila Quitaúna, município de Osasco – SP (Matrícula 31.881).

Valor Total de Mercado

R\$ 668.000,00

(Seiscentos e sessenta e oito mil reais)

Base Outubro de 2024

III) QUESITOS SUPLEMENTARES - Fls. 1024

1. Descrever detalhadamente os imóveis incluindo tamanho, características, localização, estrutura, detalhes sobre as construções, descrevendo-os individualmente; dizer o estado de cada um e o respectivo preço.
2. Identificar as unidades (duas casas e um terreno) individualmente, com endereço, matrícula no CRI etc
3. Identificar a época das construções e quem as realizou.
4. Descrever as áreas construídas e seus usos com número de residências, cômodos, e qual as destinadas à habitação.
5. Descrever detalhes sobre falhas, inadequações e problemas que possam afetar a qualidade dos imóveis.

Resposta ao quesito nº 01:

Para evitar prolixidades, pede-se com a devida vênia, que o indagado se reporte aos itens 01 e 02 do presente laudo complementar.

Resposta ao quesito nº 02:

Para evitar prolixidades, pede-se com a devida vênia, que o indagado se reporte aos itens 01 e 02 do presente laudo complementar, bem como, item 01 do laudo primitivo.

Resposta ao quesito nº 03:

As construções aparentam idades de 30 e 35 anos, entretanto, não consta nos autos documentação comprobatória acerca da realização da edificação.

Resposta ao quesito nº 04:

Para evitar prolixidades, pede-se com a devida vênia, que o indagado se reporte aos itens 01 e 02 do presente laudo complementar.

Resposta ao quesito nº 05:

Em função do estado de conservação e idade aparente que as construções apresentam conforme constatado na vistoria complementar realizada in loco, as mesmas foram classificadas conforme Quadro 1, do item 3.2.9 do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBABE/SP, de classificação “**G**”, que assim se define:

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.
---	-------------------------------------	-------	---

6. Determinar o valor justo/de mercado atual dos imóveis, avaliando o lote de terreno isoladamente.
7. Avaliar se as construções aumentam ou diminuem o valor dos imóveis.
8. Verificar/dizer se o terreno pode ser dividido em áreas isoladas.
9. Verificar/dizer se é possível desmembrar as áreas na Prefeitura local; se há restrições legais à divisão/desmembramento.
10. Verificar/dizer das condições dos imóveis para habitação.
11. Descrever vícios das construções que afetam a segurança, durabilidade e habitabilidade.
12. Verificar/dizer se os imóveis têm sido utilizados de forma inadequada, impactando suas vidas úteis.
13. Verificar/dizer se houve qualquer alteração na posse dos imóveis, identificando o obstáculo ou a restrição à posse do imóvel.

Resposta ao quesito nº 06:

Após estudo minucioso de todas as premissas apresentadas no corpo deste laudo técnico complementar, os valores de mercado para venda dos imóveis objetos da avaliação, calculado de acordo com as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, são os seguintes:

IMÓVEL “A”

Rua Madre Joana Zonca, nº 357 (antigo 25), Vila Quitaúna, município de Osasco – SP (Matrícula 81.368).

Valor Total de Mercado

R\$ 598.000,00

(Quinhentos e noventa e oito mil reais)

Base Outubro de 2024

IMÓVEL “B”

Avenida Antônio Peres Paniagua, nº 1816, Vila Quitaúna, município de Osasco – SP (Matrícula 31.881).

Valor Total de Mercado

R\$ 668.000,00

(Seiscentos e sessenta e oito mil reais)

Base Outubro de 2024

Resposta ao quesito nº 07:

A valorização ou desvalorização de uma construção que compõem imóvel isolado, está intrínseca ao estado de conservação e idade aparente.

Resposta ao quesito nº 08:

Data vênua, confunde-se o indagado, pois, a perícia tem por finalidade precípua, avaliar os imóveis objetos da ação e, portanto, questões de desdobro de lotes, regularização de construção, entre outros, extrapolam o mister pericial.

Resposta ao quesito nº 09:

Pede-se, com a devida vênua, que o indagado se reporte a resposta do quesito anterior.

Resposta ao quesito nº 10:

Os imóveis estão habitados, porém, necessitam de reparos importantes como bem fundamentado e ilustrado neste trabalho.

Resposta ao quesito nº 11:

Todas as questões inerentes à construção, se encontram ilustrados no laudo técnico complementar.

Oportuno esclarecer, como já dito alhures, o escopo da honrosa nomeação é avaliar os imóveis objetos da ação, sendo todas as constatações *in loco* levantadas de forma visual serviram de base para enquadramento do estado de conservação (FOC) de cada construção e, portanto, questões de vícios construtivos deverão ser analisadas através de laudo técnico de engenharia diagnóstica da construção.

Resposta ao quesito nº 12:

Prejudicado, o signatário não possui elementos para responder o indagado.

Resposta ao quesito nº 13:

Prejudicado, o signatário não possui elementos para responder o indagado.

14. Verificar/dizer se as obras de construção foram devidamente autorizadas pelo poder público.
15. Verificar/dizer se houve embargos, quais as razões e o destino dado.
16. Verificar/dizer se as obras afetam áreas de lazer ou comuns.
17. Verificar/dizer se as obras afetam a visibilidade, intimidade ou privacidade de vizinhos.
18. Verificar/dizer se as construções seguem as normas de segurança e de legislação.
19. Analisar a documentação dos imóveis, descrevendo matrículas, plantas etc
20. Trazer aos autos elementos ou informações pertinentes a presente perícia para esclarecimento dos fatos e da verdade.

Resposta ao quesito nº 14:

As partes litigantes não disponibilizaram nos autos e/ou diretamente ao signatário, cópia do projeto arquitetônico aprovado do imóvel conforme solicitado às fls. 1016 dos autos, porém, as construções existentes se encontram cadastradas na municipalidade.

Resposta ao quesito nº 15:

Prejudicado, o signatário não possui elementos para responder o indagado.

Resposta ao quesito nº 16:

O signatário não constatou obras na data das vistorias realizadas.

Resposta ao quesito nº 17:

Pede-se, com a devida vênia, que o indagado se reporte a resposta do quesito anterior.

Resposta ao quesito nº 18:

Pede-se, com a devida vênia, que o indagado se reporte a resposta do quesito nº 14.

Resposta ao quesito nº 19:

Para evitar prolixidades, pede-se com a devida vênia, que o indagado se reporte aos itens 01 e 02 do presente laudo complementar.

Resposta ao quesito nº 20:

Pede-se, com a devida vênia, que o indagado se reporte ao contido nos laudos primitivo e complementar para maiores detalhes.

IV) ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico Complementar é constituído de 56 laudas, incorpora ainda 2 anexos.

O signatário agradece a honrosa nomeação e mantém-se à disposição para quaisquer dúvidas ou questões que, eventualmente, possa haver sobre o trabalho realizado.

Por fim, ressalta-se ainda que no presente trabalho, não contemplo qualquer interesse na presente avaliação, bem como, com relação à matéria envolvida neste Laudo Técnico de Avaliação.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

São Paulo, 17 de novembro de 2025.

Engº Bruno Pires Miranda Martins

Engenheiro Civil e Eletricista - CREA n° 5070605754

Membro Titular do IBAPE/SP n° 2355

Membro Titular do Instituto de Engenharia