

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

3210
 900088736

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 8^a Vara Cível
 do Foro da Comarca de Osasco SP.**

Processo físico: nº 0049902-51.2012.8.26.0405
Ação: Procedimento Sumário

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação de **Procedimento Sumário** promovida por **Condomínio Edifício Subtenente Paulo Diego**, contra **Abatinguera Dias**, vem, respeitosamente à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

**LAUDO
 TÉCNICO**



Membro titular do
 Ibape nº 664

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOC023700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.

32
9
WOCO23700088736

SUMÁRIO

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

Anexo:

Anexo: 01 pesquisa de elementos comparativos.



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos322
9
WOCO23700088736**I. RESUMO DE VALOR**

Apartamento 31, do Bloco 01 da quadra M, com 01 vaga de garagem , integrantes do Condomínio Edifício Subtenente Paulo Diego e respectiva vaga de garagem situado na Rua Laranjeira, nº 88, cidade das Flores, município de Osasco, estado de São Paulo, registrado na matrícula 37.678 do 1º CRI/Osasco:

Valor Total de Mercado
R\$ 256.000,00
(Duzentos e cinquenta e seis mil reais)
válido para a data base "Junho de 2022"



Foto: Vista geral do Condomínio Edifício Subtenente Paulo Diego, com detalhe para o Bloco "1" onde se localiza o apartamento 31, objeto da avaliação.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

323
9
WOCO2370068736

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Procedimento Sumário** promovida por **Condomínio Edifício Subtenente Paulo Diego**, contra **Abatinguera Dias**, autos nº 0049902-51.2012.8.26.0405, em curso perante esse **E. Juízo da 8ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Osasco SP**.
- 2.2) Às fls. 249 o signatário foi honrado com a nomeação para exercer a função de auxiliar da justiça (perito judicial) e proceder à avaliação do bem imóvel descrito no Termo de Penhora reproduzido a seguir:

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Juízo nº	0049902-51.2012.8.26.0405
Classe Assunto	Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Requerente	Condominio Edificio Subtenente Paulo Diego
Requerido	Abatinguera Dias

Em Osasco, aos 03 de dezembro de 2018, no Cartório da 8ª Vara Cível, do Foro de Osasco, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do seguinte bem: UM APARTAMENTO nº 31 do 3º pavimento, tipo B, do bloco 01, da quadra M, do Condomínio Residencial Subtenente Paulo Diego, situado a Rua 02, nº 42, integrante do conjunto Residencial Morro do Farol, na cidade de Osasco, possuindo a área útil de 76,040000 ms², área comum de 4.403125 ms², área total de 80,443125 ms², fração ideal do terreno 0,63482804%, confrontando pela frente com o hall de circulação do pavimento, do lado direito com o apartamento de final 02, do pavimento; do lado esquerdo com área livre, fundos com área livre. Ao apartamento corresponde uma vaga indeterminada, em estacionamento coletivo, do tipo descoberta, área esta inclusa na área comum da unidade; cadastrado na PMO nº 23223-13-11-0001-00-000-8, devidamente matriculado sob o nº 37.678, folha 1, Livro 2 – Registro Geral, datado de 23 de abril de 1984, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco – SP; do qual foi nomeado depositário, o Sr. Abatiguara Dias, CPF nº 423.087.128-72, RG nº 2.864.369-0. O depositário não pode abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

Limia da Silva
Juiz de Direito
8ª Vara Cível
Comarca de Osasco

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

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos324
9**III. VISTORIA****3.1) Localização:**

3.1.1) O imóvel objeto da presente avaliação, composto pelo **apartamento 31, do Bloco 01 da quadra M, com 01 vaga de garagem, integrantes do Condomínio Edifício Subtenente Paulo Diego e respectiva vaga de garagem**, situado na Rua Laranjeira, nº 88, cidade das Flores, município de Osasco, estado de São Paulo, conforme reprodução digitalizada da plataforma "Google Maps":



3.2) Melhoramentos Públicos:

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

⇒ Pavimentação asfáltica;
⇒ Iluminação pública;
⇒ Rede de energia elétrica;
⇒ Rede telefonia;
⇒ Rede de água;
⇒ Gás subterrâneo;
⇒ Coleta de Lixo;
⇒ TV a cabo;
⇒ Linhas de Transportes coletivos.

3.3) Características da Região:

3.3.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, caracterizado por comércio de âmbito local, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região.

3.4) Classificação de Zoneamento Municipal:

3.4.1) De acordo com a Lei de Zoneamento que regula o uso e ocupação do solo do município de Osasco - SP, o imóvel situa-se na Macroárea de Qualificação denominada **ZR2 – “Zona Urbana e Residencial 2”**.




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

326
 WOC023700088736



3.5) Do Imóvel Avaliando:

3.5.1) Cadastramento Municipal: O imóvel se encontra cadastrado na PMO, sob inscrição nº 23223.13.11.0001.00.000.8.

 <p>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO SECRETARIA DE FINANÇAS</p>	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 018.468/2022	
EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTE VALORES:	
EXERCÍCIO	2022
CDC	0626840000
INSCRIÇÃO CADASTRAL	23223.43.89.0001.01.009.01
ENDEREÇO	RUA LARANJEIRA, 42 - BL 1 AP31 Cidade das Flores - Osasco - SP
NOME/RAZÃO SOCIAL	ESPÓLIO DE: ABATAIGUARA DIAS
CPF/CNPJ	423.087.128-72
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ... R\$	19.276,33
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ... R\$	64.025,96
VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ... R\$	83.302,28

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOC023700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.

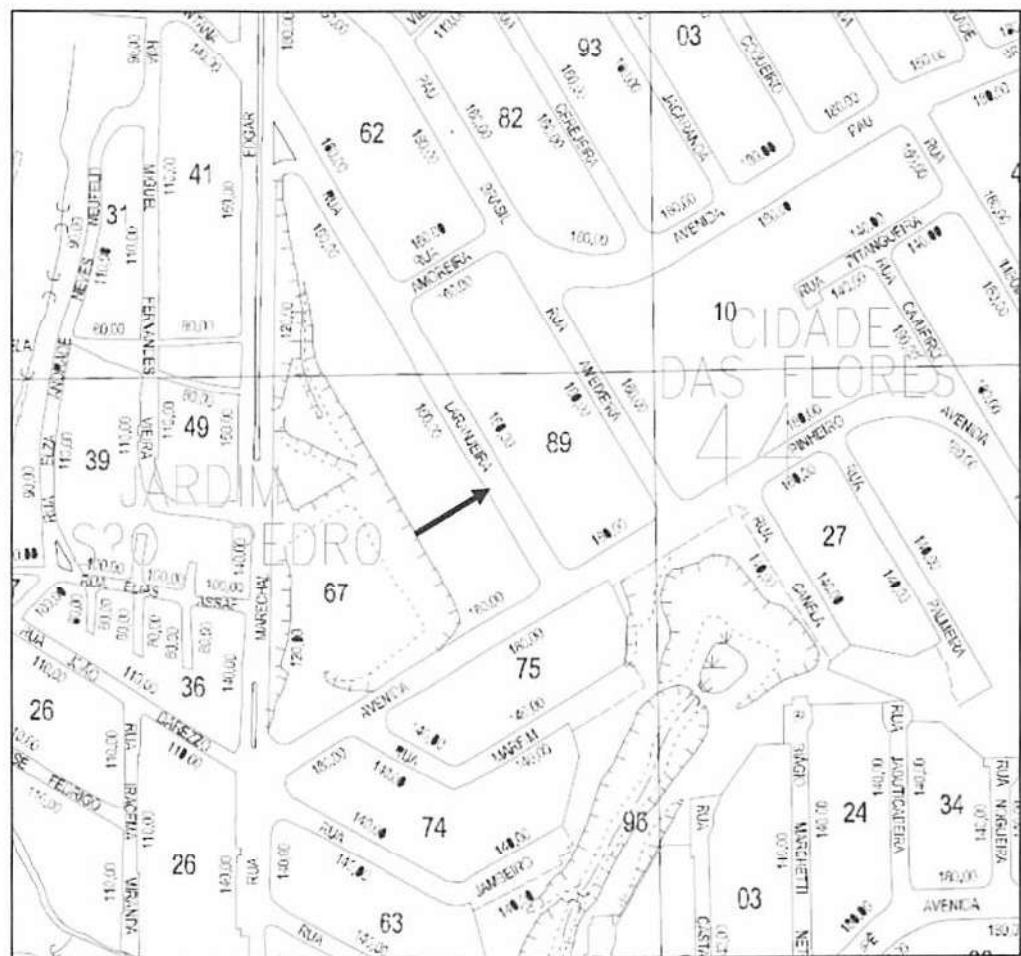
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3278
9
WOCO23700088736

3.5.2) Terreno: A área total de terreno onde se encontra implantado o Condomínio Residencial Sub Tenente Paulo Diego, testadas voltadas para as Ruas: Ameixeira, Amoreira, Laranjeiras e Avenida Pinheiro.

3.5.2.1) Características do terreno: O terreno em questão possui formato irregular, topografia plana ao nível das vias públicas para qual faz frente, apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais vigentes.



3.5.3) Do Condomínio: O empreendimento é composto por 12 blocos de edificios residenciais, totalizando 192 apartamentos, sendo que, a unidade habitacional em questão, **localiza-se no bloco “B”**.

Nota: Atualmente a entrada do condomínio centraliza-se na portaria voltada para a Rua Laranjeiras.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3209
9
WOCO23700088736

3.5.3.1) Sistema de segurança: O Condomínio conta com portaria central e guarita 24 horas, portão automatizado, externo e interno e câmeras instaladas em pontos estratégicos do condomínio.

3.5.3.2) Áreas de lazer: O condomínio possui playground, quadra poliesportiva e área de circulação.

3.5.4) Edifício Bloco "1 ou M1": É constituído por 04 (quatro) pavimentos, sendo térreo e 3 superiores, com 4 unidades habitacionais por andar, totalizando 16.

⇒ **Circulação entre pavimentos:** Os blocos de apartamentos não possuem elevadores, sendo que, a circulação e acessos às unidades são realizados através de escadas entre pavimentos.

⇒ **Térreo:** acesso pela portaria central 24h com interfone. O bloco M1 possui acesso com liberação através de tags individuais dos moradores.

⇒ **Estrutura:** Edificada através de pilares, vigas e lajes em concreto armado, as paredes de elevação aparentam ter sido construída em blocos cerâmicos do tipo estrutural.

⇒ **Fachada:** Contempla estilo arquitetônico definido, revestida com caixilharia de alumínio com vidros lisos.

3.5.5) Padrão construtivo: Considerando a tipologia construtiva do imóvel, espelhando-se nos padrões definidos no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP unidades padronizadas, a edificação se enquadra na classificação:

Prédio	Classe	1	Residencial
	Grupo	1.1	Apartamento
	Padrão	1.1.2	Simplex <i>sem elevador</i>

3.5.6) Áreas do apartamento: O apartamento n° 31, localizado no 3° andar do Bloco "01 ou M1", possui as seguintes áreas conforme descrito na certidão de matrícula reproduzida a seguir:

Apartamento	Área Útil	Área Comum	Área Total Construída	Fração Ideal Terreno
31	76,04 m ²	4,403125 m ²	80,443125 m²	0,63482804%

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3289
9
WOCO23700088736

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRICULA: 37.678 FOLHA: 1 LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
DATA: 23 de Abril de 1984

Imóvel :-" Apartamento número 31 do 3º pavimento, tipo B, - do bloco 01, da quadra M, do Condomínio Residencial Subtenente Paulo Diego, situado a rua 2, nº42, integrante do conjunto Residencial Morro do Parel, nesta cidade, possuindo a -- área útil 76,040000ms.2, área comum de 4,403125ms.2, área -- total de 80,443125ms.2, fração ideal do terreno 0,63482804%, confrontando pela frente com hall de circulação do pavimento do lado direito com o apartamento de final 02, do pavimento, lado esquerdo com área livre, fundos com área livre.- Ao -- apartamento corresponde uma vaga indeterminada, em estacio - namento coletivo, do tipo descoberta, área esta inclusa na -- área comum da unidade.-"

CADASTRO:-23223-13-11-0001-00-000-8.
PROPRIETÁRIA:- COOPERATIVA HABITACIONAL "UNIDOS CONSTRUIMOS".
com sede na Rua Tietê, n.º 2, Jardim Rochdale, nesta cidade C.G.C.
n.º 45.337.094/0001-27.

3.5.7) Da vaga de garagem: O condomínio possui vagas de estacionamento para veículos de passeios distribuídas no pavimento térreo do condomínio, sendo que, a unidade habitacional em questão possui direito ao uso de uma vaga em local indeterminado, porém, atualmente a vaga é identificada pelo n° BL 01 Apto. 31, conforme convenção condominial, bem como, possui cobertura de telhas de fibrocimento apoiada sob estrutura de madeira.

3.5.8) Vistoria e participantes: Na data e horário da vistoria, a perícia foi atendida pela síndica do condomínio, Sra. Neusa Maria Caro Machado e a neta do espólio do executado, Sra. Inaeie Dias que, após explicar a situação processual, informou ter ciência da presente ação e fase processual de avaliação, oportunidade que gentilmente franqueou a vistoria interna no apartamento avaliando onde tudo acompanhou do início ao fim dos trabalhos periciais.

[Handwritten signature]

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos336
9
WOCO23700088736

3.5.9) Dependências e Características: Conforme levantamento "in loco" a unidade possui as seguintes divisões cômodas:

- Sala de estar;
- Sala de jantar;
- 03 dormitórios sendo:
- Banheiro;
- Cozinha/área de serviço integrada;

3.5.10) Informações gerais: O bloco de apartamento possui sistema de aquecimento a gas.

3.5.11) Estado de conservação: O apartamento se encontra em regular estado de conservação, porém, pode-se observar vestígios de infiltração no teto do banheiro, necessitando de pintura geral.

3.5.12) Instalações elétricas: Possui instalações embutidas com sistema de distribuição de cabos elétricos com pontos de luz e tomadas.

3.5.13) Das Instalações hidráulicas: Completas com equipamentos auxiliares de qualidade comercial que atende de forma satisfatória a todas as necessidades residenciais.

3.6) Da Ocupação do Imóvel:

3.6.1) O imóvel se encontra habitado pela neta do espólio executado.

3.7) Relatório Fotográfico:

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

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

33
9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.



Foto nº 01: Vista parcial da Rua das Laranjeiras, no trecho onde se localiza Condomínio Edifício Subtenente Paulo Diego.

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

332
9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.



Foto nº 02: Vista parcial da Rua das Laranjeiras, tomada no sentido oposto.

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

332
9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOC023700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.



Foto nº 03: Vista geral do Condomínio Edifício Subtenente Paulo Diego, onde se localiza o Bloco M1 e respectivo apartamento avaliando.

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

334
9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.



Foto nº 04: Vista geral da portaria central de acesso ao condomínio voltada para a Rua da Laranjeira.

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

335
9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOC023700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.



Foto nº 05: Vista da alameda de circulação e acesso às vagas de garagem e blocos de apartamentos.

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

336
g

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.



Foto nº 06: Vista parcial da quadra poliesportiva de uso dos condôminos.

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

334
9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.



Foto nº 07: Vista parcial do playground.

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

338
9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.



Foto nº 08: Vista geral da vaga de garagem utilizada pela unidade avalianda.



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

339
g

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOC023700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.



Foto nº 09: Vista geral da vaga de garagem utilizada pela unidade avalianda.

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

340
9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.



Foto nº 10: Vista geral do Bloco 01 ou M1”, onde se localiza a unidade avaliando de nº 31.

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

341
g



Foto nº 11: Vista geral do Bloco 01 ou "M1", com detalhe para o apartamento avaliando nº 31, localizado no 3º andar.

g

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCOD23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.

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

342
9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.



Foto nº 12: Vista geral da entrada do Bloco 01 ou "M1", onde se localiza a unidade avaliando de nº 44.

[Handwritten signature]

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

3AB
9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.



Foto nº 13: Vista geral do hall de circulação do 3º andar, onde se localiza o apartamento nº 31.

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

344
9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.



Foto nº 14: Vista do hall de entrada e porta de acesso do apartamento nº 31, objeto da avaliação.

[Handwritten signature]

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

345
9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.



Foto nº 15: Vista parcial da cozinha e área de serviço aos fundos.

Handwritten signature

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

346
9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.



Foto nº 16: Vista parcial da sala de estar.

[Handwritten signature]

Eng.º MSc. Rui das Neves Martins
Arquiteto e Engenheiro
de Estruturas

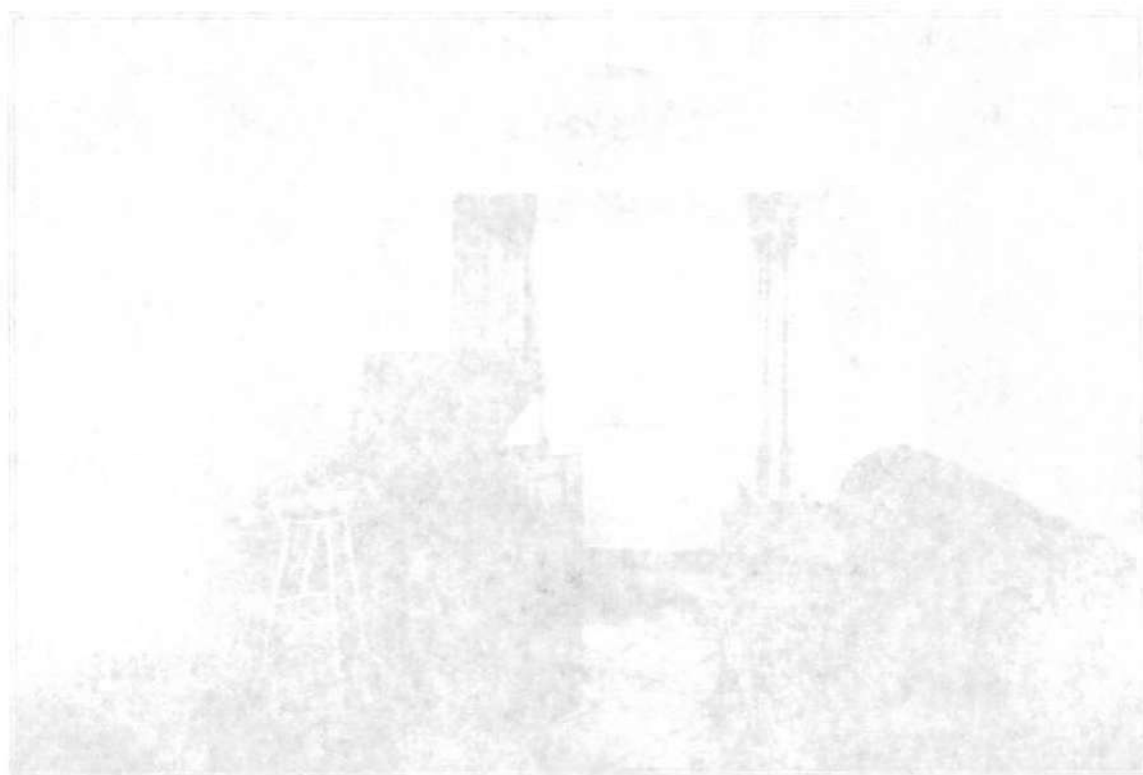


Foto nº 16 - Vista da obra de construção

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

347
9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.



Foto nº 17: Vista parcial da sala de estar tomada no sentido oposto.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

348
9
WOCO23700088736



Foto nº 18: Vista parcial da sala de jantar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3A9
9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.



Foto nº 19: Vista geral do banheiro, com detalhe para o teto com vestígios de infiltração.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

350
9
WOCO23700088736

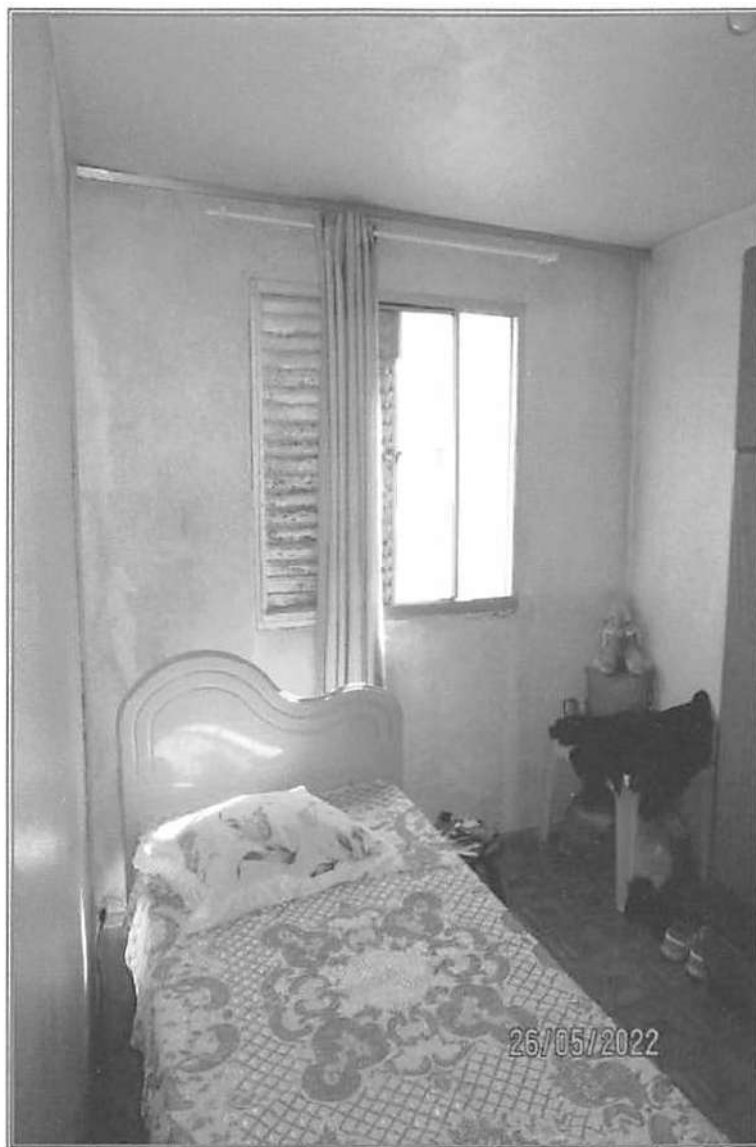


Foto n° 20: Vista parcial do dormitório 01.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins 351Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos 9

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Normas Técnicas:

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos", Norma Técnica "2011" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.

4.2) Especificação da Avaliação:

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

4.3) Metodologia:

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

- ⇒ **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **EVOLUTIVO:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO:** Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:** Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Essencialmente utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

352
9

4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653-1, recomenda que sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, seja para venda ou locação, seja determinado com o emprego do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pois, tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado, onde se destacam as seguintes definições técnicas, literárias e normativas.

➤ **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

- Basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel com maior similaridade possível em seus conceitos territoriais e prediais. Para maior facilidade de trabalho, opera-se com o valor unitário por metro quadrado.
- Trata-se de procedimento preferencial que exige conhecimento de dados de mercado referentes a venda de imóveis semelhantes quanto a contemporaneidade dos dados obtidos, às condições, localização, estado de conservação, entre outros atributos ao tipo de avaliação.

4.3.3) Nesse contexto, de valia consignar, que a preferência pelo uso de métodos diretos não é recente, pois, em já em 1992 o ilustre Engo. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior (*in memoriam*) apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "**Métodos Diretos x Métodos Indiretos**", onde consta:

".. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto".

Como nenhuma dessas etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade.

Rui

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos353
9
WOCO23700088736
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.

Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.

Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos."

4.3.4) A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações foi avaliada por mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em novembro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais:

TEMA I - MÉTODO DIRETOS x INDIRETOS

- 1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;
- 2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.
- 3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.

4.3.5) No mesmo sentido, as atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos a NBR 14653-1 e do IBAPE/SP 2011 também confirma a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

Norma do IBAPE-SP

Trata-se de procedimento preferencial que exige o conhecimento de dados de mercado de imóveis quanto à contemporaneidade dos dados obtidos.

NBR 14653-2

Trata-se de procedimento preferencial e usualmente empregado em avaliações de imóveis. Para sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a ofertas de imóveis semelhantes.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos354
9
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.**9.2 Método comparativo direto de dados de mercado**

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

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

4.3.6) Portanto, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia técnica a ser empregada na presente avaliação, será o conceituado e recomendado "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", por melhor se enquadrar no trato pericial em tela e que atende a todas as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.

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

4.4) Avaliação:

4.4.1) Definido tecnicamente que o valor de mercado do imóvel será determinado através do recomendado Método Comparativo Direto de Mercado, o valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o valor mais provável de mercado do imóvel, onde deverá ser considerado o cenário mercadológico contemporâneo a data base da avaliação, como bem define a Norma:

- ✦ Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

3.44 Valor de Mercado

"Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos35
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número W06E23700688736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.**4.5) Graus de Fundamentação e Precisão:**

4.5.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e III o maior, onde o Laudo Técnico Pericial enquadra-se nos graus:

Grau de Fundamentação	II
Grau de Precisão	III

4.5.2) **Finalizando**, o laudo pericial atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

4.6) Pesquisa Comparativa:

4.6.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel, bem como, diligenciou às imobiliárias da região a fim de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas que guardam características similares ao imóvel paradigma.

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

4.6.3) Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado "por Fatores" ou convencionalmente chamado de "Homogeneização", onde se obteve o valor unitário por metro quadrado residencial para a situação paradigma.

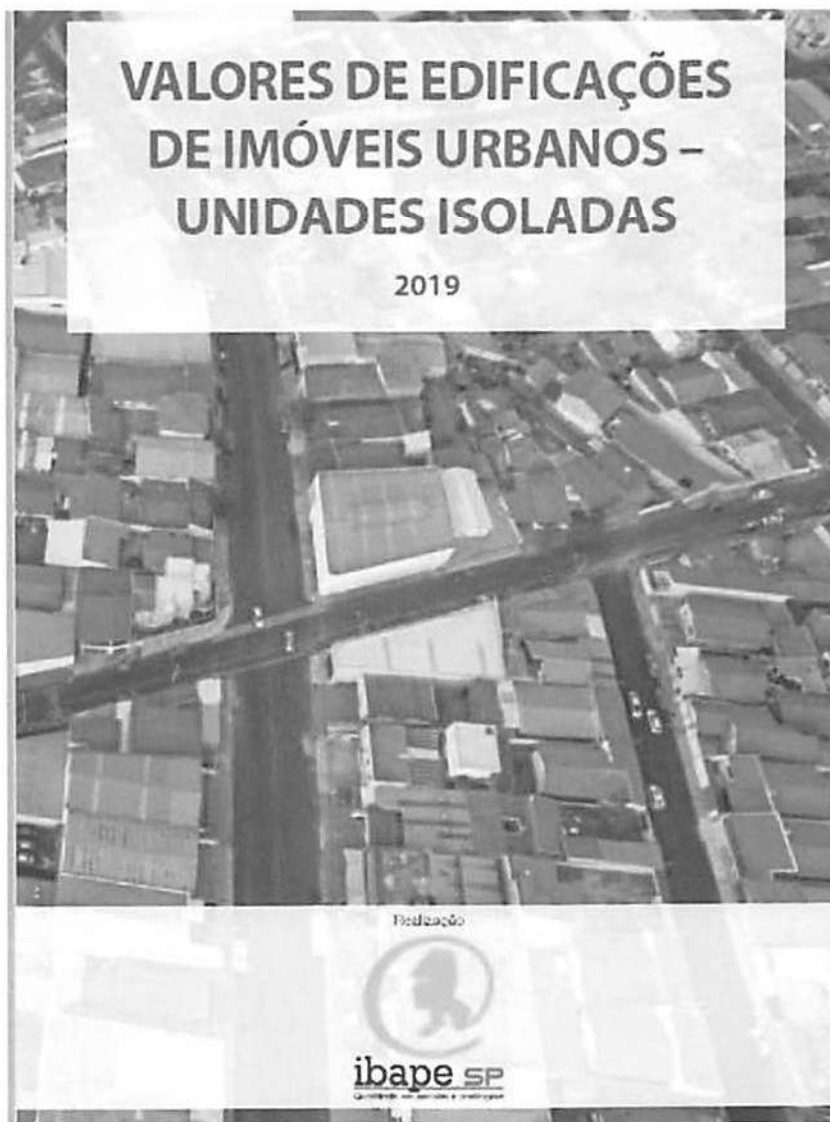
4.7) Do Valor Unitário:

4.7.1) Para proceder à homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, levou-se em consideração os seguintes fatores técnicos:

⇒ **FATOR OFERTA:** Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado, no caso o valor a ser aplicado será da ordem de 10% (dez por cento), conforme preconiza as atuais Normas de Avaliação.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos356
9
WOCO23700088736
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.

- ⇒ **FATOR DEPRECIACÃO:** Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função do imóvel avaliando será aplicado o fator de depreciação, através do critério de depreciação de Ross-Heidecke, criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção.
- ⇒ **FATOR PADRÃO:** Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando, com base no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas do IBAPE-SP “*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*”:



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

354
9
WOC023700088736

4.8) Características do Imóvel:

4.8.1) O imóvel avaliando possui as seguintes características:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão Construtivo	Simple <i>sem elevador</i>
Área Útil "Privativa"	76,04 m ²
Idade aparente (i _r)	38 anos
Vida Referencial	60 anos

4.8.2) Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, para o cálculo do valor de mercado do apartamento, foi considerado a área real privativa conforme recomendado pelas atuais Normas de Avaliação, bem como por caracterizar metodologia empregada em avaliações mercadológicas congêneres e negociações no mercado imobiliário.

4.9) Valor Total de Mercado do Imóvel:

4.9.1) O cálculo do valor de mercado do imóvel em apreço, será proveniente do valor unitário final por metro quadrado de área privativa após cálculos e homogeneização em conformidade com as Normas com auxílio do conceituado software "Geo Avaliar Pro", onde se obteve dados estatísticos, média aritmética e limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cujo valor resultou em **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de nível máximo que proporciona ampla segurança técnica ao avaliador.



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

358
909
WOCO29700688736

4.9.2) O valor total de mercado do **apartamento J-20, do 20º andar, do Edifício Jurupari, com direito a 05 (cinco) vagas sob nºs. 54, 55, 56, 57, 58 no 1º subsolo e depósito nº 12 no 2º subsolo**, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos que segue anexo ao laudo (*anexo-01*), resultou em:

R\$ 255.828,98

EM NÚMEROS REDONDOS:

Vi = R\$ 256.000,00
(Duzentos e cinquenta e seis mil reais)
válido para a data base "Junho de 2022"

Grau de Fundamentação: II	
<u>Resultado final da avaliação</u>	
Média saneada	
3.364,40	
Intervalo de confiança do paradigma	
Mínimo	Máximo
3.247,39	3.481,41
Valor unitário	Valor total
3.364,40	255.828,98
Intervalo de Confiança Avaliando	
Mínimo	Máximo
3.247,39	3.481,41
Grau de precisão: III	

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



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos359
909**V. CONCLUSÃO**

Assim sendo, considerando todas as premissas anteriores, têm-se o seguinte valor total de mercado do **apartamento 31, do Bloco 01 da quadra M, com 01 vaga de garagem , integrantes do Condomínio Edifício Subtenente Paulo Diego e respectiva vaga de garagem situado na Rua Laranjeira, nº 88, cidade das Flores, município de Osasco, estado de São Paulo, registrado na matrícula 37.678 do 1º CRI/Osasco, calculado em consonância com as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, através do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”:**

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 256.000,00
(Duzentos e cinquenta e seis mil reais)
válido para a data base “Junho de 2022”

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos360
9
WOCO23700088736

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de 41 laudas digitadas no anverso. Inclui-se no presente trabalho 01 (um) anexo.

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

Termos em que,
Pede Deferimento.

Osasco, 27 de junho de 2022

Rui das Neves Martins

Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Mestre pelo IPT em Tecnologia da Construção de Edifícios.

Pós-graduado pela FAAP em Perícias e Avaliações de Engenharia.

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

CREA 060.149.660.4



Trabalho nº 10118/22

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

36
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WCCO23#00088736
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.

Anexo 01

**PESQUISA IMOBILIÁRIA
ELEMENTOS COMPARATIVOS**

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

2679
 9
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2022
 SETOR : 13 QUADRA : 11 ÍNDICE DO LOCAL : 371,49 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LARANJEIRA - COND. SUB TENENTE PAULO DIEGO NÚMERO : 88
 COMP.: APTO. 33 BL. M12 BAIRRO : CIDADE DAS FLORES CIDADE : OSASCO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: 5m
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,555 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 76,04 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 76,04

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUITES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 4 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ZELADORIA
 CONTATO : SRA. NEUSA TELEFONE : (11)-36084563
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.314,05
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.314,05
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/05/2022
SETOR: 13 QUADRA: 11 ÍNDICE DO LOCAL: 371.4F CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA LARANJEIRA - COND. SUB TENENTE PAULO DIEGO NÚMERO: 88
COMP.: APTO. 34 BL. M6 BAIRRO: CIDADE DAS FLORES CIDADE: OSASCO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 3.533 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k): 0.45 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 54,37 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 54,37

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 4 APTO./ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 185.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: ZELADORIA
CONTATO: SRA. NEUSA TELEFONE: (11)-36084563
OBSERVAÇÃO:
Apto. necessita de reforma

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	3,062,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	518,86 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	3,561,21
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1,169,4
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	0,00	

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/05/2022
 SETOR: 13 QUADRA: 11 ÍNDICE DO LOCAL: 371.49 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA LARANJEIRA - COND. SUB TENENTE PAULO DIEGO NÚMERO: 88
 COMP.: APTO. 41 BL. M4 BAIRRO: CIDADE DAS FLORES CIDADE: OSASCO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 3,533 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,555 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 76,04 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 76,04

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 265.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: PROPRIETARIO
 CONTATO: SR. MARIO TELEFONE: (11)-968995471
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.136,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.136,51
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

365
 00088736

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **4**

NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/05/2022
 SETOR: 13 QUADRA: 11 ÍNDICE DO LOCAL: 371,4F CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA LARANJEIRA - COND. SUB TENENTE PAULO DIEGO NÚMERO: 88
 COMP.: APTO. 33 BL. M7 BAIRRO: CIDADE DAS FLORES CIDADE: OSASCO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 3,533 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,555 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 54,37 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 54,37

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: PROPRIETÁRIA
 CONTATO: SRA. CELIA TELEFONE: (11)-976400617
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.476,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.476,18
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOC023700088736. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/05/2022
 SETOR: 13 QUADRA: 11 ÍNDICE DO LOCAL: 371,49 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA LARANJEIRA - COND. SUB TENENTE PAULO DIEGO NÚMERO: 88
 COMP.: APTO. 24 BL. M4 BAIRRO: CIDADE DAS FLORES CIDADE: OSASCO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 3,533 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,555 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 76,04 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 76,04

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: PROPRIETARIA
 CONTATO: SRA. FERNANDA TELEFONE: (11)-971402122
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.314,05
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.314,05
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

364
 9
 WOCO2370008736

GeoAvaliarPro[®]

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SUB TENENTE PAULO DIEGO DATA : 27/05/2022
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - OSASCO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	371,49
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 38 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples s/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 1,1

GeoAvaliarPro[®]

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA LARANJEIRA - COND. SUB TENENTE PAULO DIEGO 8	3.314,05	3.314,05	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA LARANJEIRA - COND. SUB TENENTE PAULO DIEGO 8	3.062,35	3.581,21	1,1694
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA LARANJEIRA - COND. SUB TENENTE PAULO DIEGO 8	3.136,51	3.136,51	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA LARANJEIRA - COND. SUB TENENTE PAULO DIEGO 8	3.476,18	3.476,18	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA LARANJEIRA - COND. SUB TENENTE PAULO DIEGO 8	3.314,05	3.314,05	1,0000

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

368
 9
 WOCO23700088736

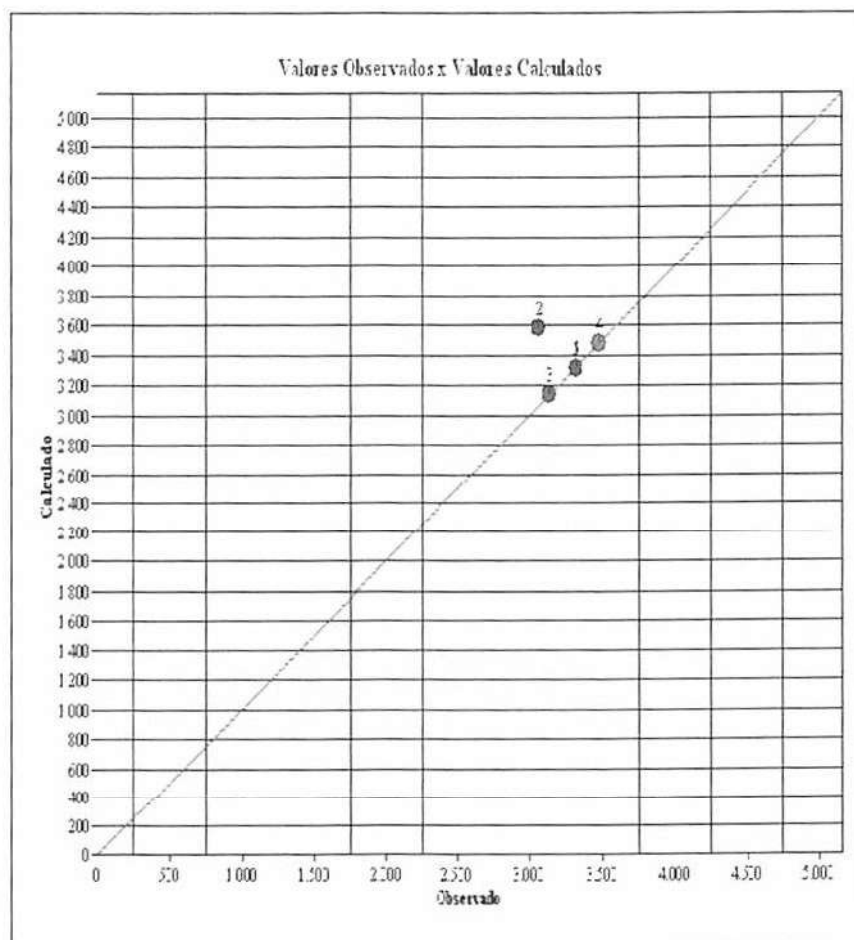
GeoAvaliar^{Prof}

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.314,05	3.314,05
2	3.062,35	3.581,21
3	3.136,51	3.136,51
4	3.476,18	3.476,18
5	3.314,05	3.314,05

GeoAvaliar^{Prof}

GRÁFICO DE DISPERSÃO



[Handwritten signature]

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

369
 9
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2023 às 12:31, sob o número WOCO23700088736. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049902-51.2012.8.26.0405 e código A9A288F.

GeoAvaliarPro[®]

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA LARANJEIRAS 88 CIDADE DAS FLORES OSASCO - SP Data : 27/05/2022
 Cliente : 8a VARA CIVEL FORO OSASCO
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 76,04 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.260,63
 Desvio Padrão : 163,47
 - 30% : 2.282,44
 + 30% : 4.238,81

Coefficiente de Variação : 5,0100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.364,40
 Desvio Padrão : 170,67
 - 30% : 2.355,08
 + 30% : 4.373,72

Coefficiente de Variação : 5,0700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input checked="" type="checkbox"/>	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.364,40

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.364,40000

VALOR TOTAL (R\$): 255.828,98

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.247,39

INTERVALO MÍNIMO : 3.247,39

INTERVALO MÁXIMO : 3.481,41

INTERVALO MÁXIMO : 3.481,41

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III