

Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 8<sup>a</sup> Vara Cível  
do Fórum da Comarca de Osasco SP.

Processo digital: nº 1009102-51.2018.8.26.0405

Ação: Alienação Judicial

**Rui das Neves Martins**, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da Ação **Alienação Judicial**, promovida por **Rubens da Silva Sousa** contra **Zenaide de Sousa e Silva**, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos técnicos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

# LAUDO TÉCNICO



Membro titular do  
Ibape SP nº 664

## **SUMÁRIO**

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

**I. RESUMO DE VALOR**

**Imóvel residencial localizado na Rua Colibri, nº 22, composto pelo Lote 18 da quadra 27, Jardim Aliança, município de Osasco, estado de São Paulo, matrícula nº 40.161 do 2º CRI/Osasco:**

<b>Valor Total de Mercado do Imóvel</b>
<b>R\$ 235.000,00</b>
<b>(Duzentos e trinta e cinco mil reais)</b>
válido para data base "Março de 2020"



**Foto:** Vista geral da fachada do imóvel avaliando.

**II. PRELIMINARES**

- 2.1) Trata-se dos autos da Ação **Alienação Judicial**, promovida por **Rubens da Silva Sousa** contra **Zenaide de Sousa e Silva**, processo registrado sob nº 1009102-51.2018.8.26.0405, em curso perante esse E. Juízo da 8ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Osasco SP.
- 2.2) À fl. 47 dos autos, o signatário foi honrado com a nomeação para exercer o encargo de auxiliar da justiça para avaliar o bem imóvel conforme descrito no Termo de Penhora, reproduzido parcialmente a seguir:

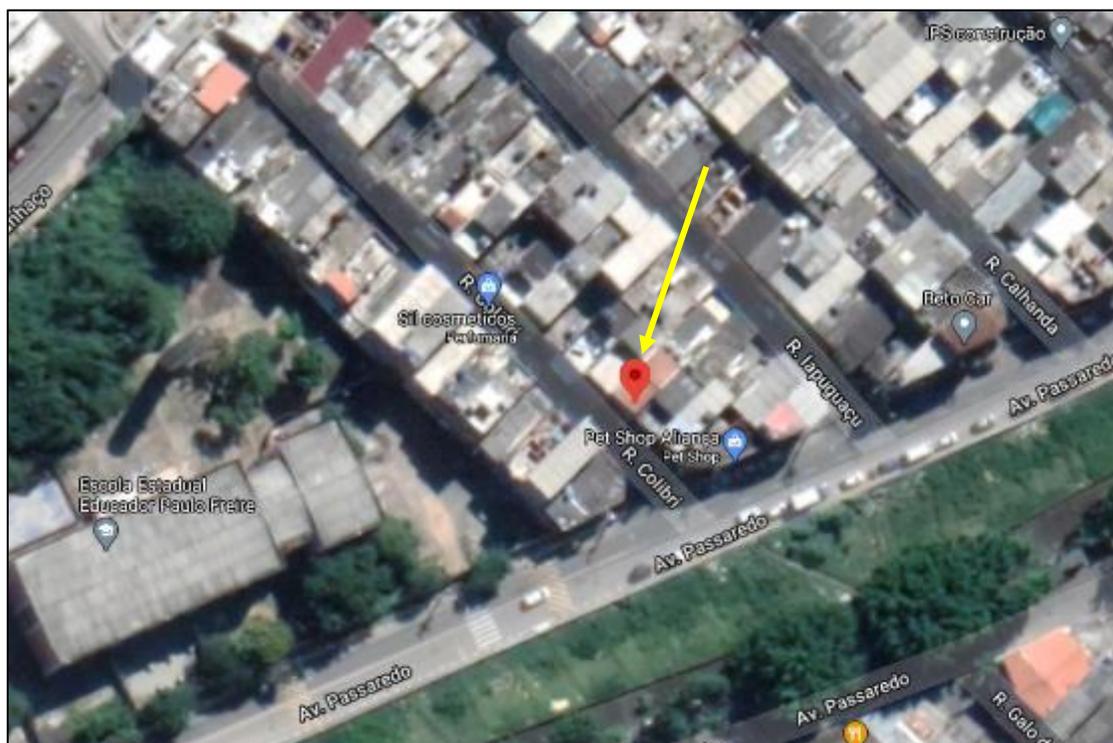
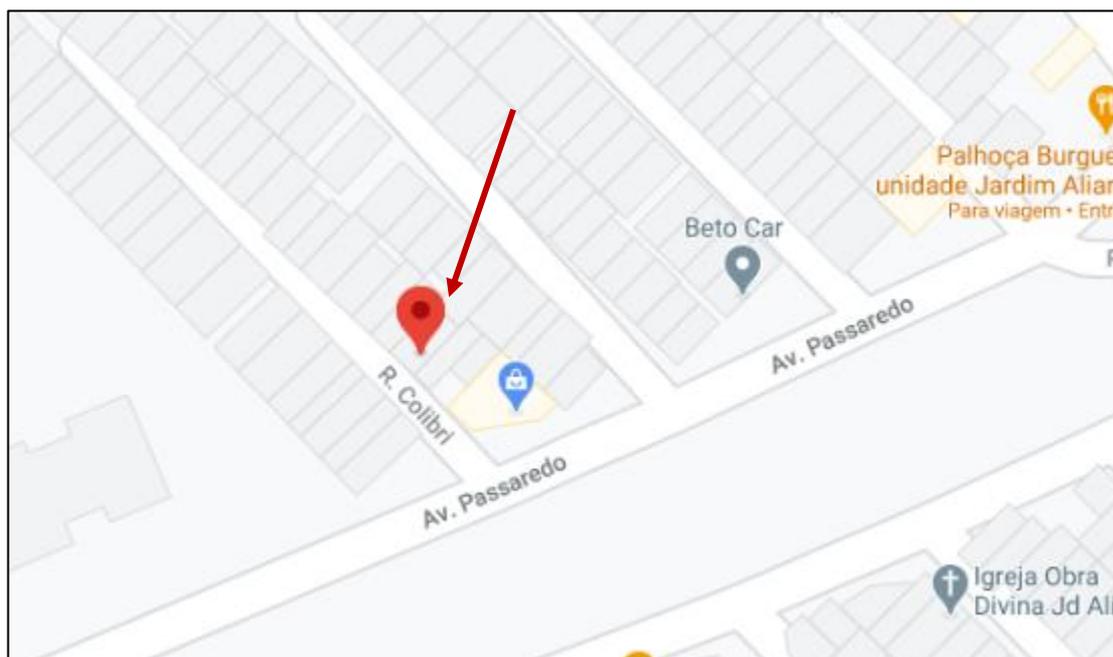
DESPACHO	
Processo nº:	1009102-51.2018.8.26.0405
Classe – Assunto:	Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial
Requerente:	Rubens da Silva Sousa
Requerido:	Zenaide de Sousa e Silva
<p>Juiz de Direito: Dr. Wilson Lima da Silva</p> <p style="text-align: center;">Vistos.</p> <p style="text-align: center;">Pelo que se nota, a venda não aconteceu. Assim, para avaliação do imóvel nomeio o perito RUI DAS NEVES MARTINS, oficiando-se à Procuradoria para reserva dos seus honorários. Faculto a indicação de assistente técnico e formulação de quesitos.</p> <p style="text-align: center;">Int.</p> <p style="text-align: center;">Osasco, 20 de janeiro de 2020.</p>	

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

**III. VISTORIA**

**3.1) Localização do Imóvel:**

3.1.1) O imóvel objeto da avaliação, situa-se na **Rua Colibri, nº 22, Jardim Aliança, município de Osasco, estado de São Paulo**, conforme destacado nas imagens digitalizadas da plataforma digital “Google Maps”:



**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 01:** Vista parcial da Rua Colibri, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 02:** Vista parcial da Rua Colibri, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando, tomada no sentido oposto.

**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;
⇒ 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 de âmbito local, composto por bares, lanchonetes, lojas, drogarias, mercados, postos de gasolina entre outros serviços essenciais que atendem a região, onde se destacam:

⇒ Ocupação da Região:	Homogênea;
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Econômico a Simples;
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Proletário a Simples;
⇒ Escolas:	Municipais;
⇒ Serviços Médicos:	Posto de Saúde Municipal.

**3.4) Cadastramento Municipal:**

3.4.1) O imóvel se encontra cadastrado na Prefeitura do Município de Osasco na seguinte situação:

 **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**  
 SECRETARIA DE FINANÇAS

**CERTIDÃO DE ROL NOMINAL N.º 007.530/2021**

EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS A EXISTÊNCIA DO(S) SEGUINTE(S) IMÓVEL(IS) NO MUNICÍPIO DE OSASCO:

CDC .....8008618240  
 INSCRIÇÃO CADASTRAL .....23221.34.75.0027.00.000.02  
 TIPO DE POSSE .....COMPROMISSÁRIO

VINCULADO(S) AO:

NOME/RAZÃO SOCIAL .....ZENAIDE DE SOUZA E SILVA  
 CPF/CNPJ .....155.527.318-16

 **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 007.535/2021**

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 ..... 2021  
 CDC ..... 8008618240  
 INSCRIÇÃO CADASTRAL ..... 23221.34.75.0027.00.000.02  
 ENDEREÇO ..... RUA COLIBRI, 22 - QD 27 LOTE 18 Aliança - Osasco - SP  
 NOME/RAZÃO SOCIAL ..... PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO /  
 CPF/CNPJ ..... 46.523.171/0001-04  
 VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ... R\$ 10.860,72  
 VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ... R\$ 79.519,66  
 VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ... R\$ 90.380,38

CONSTRUÇÕES			
Nº CONSTRUÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (M²)	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)
1	Residencial Sobrado	240,32	79.519,66





**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
 Avaliações, Perícias de Engenharia e  
 Laudos Grafotécnicos

**3.6.3) Construção:** Sobre a área de terreno descrita, encontra-se edificado uma construção destinada ao uso misto, comercial e residencial composta por 04 pavimentos, sendo térreo destinado a salão comercial e 3 superiores destinados a moradia, assim disposta:

PAVIMENTO	USO/OCUPAÇÃO	OCUPANTES
Pavimento Térreo	Comercial	Terceiros
Superior 1º	Residencial	Terceiros
Superior 2º	Residencial	Filhos (Partes)
Superior 3º	Residencial	Ré e filhas

**3.6.4) Características Construtivas:** Em linhas gerais a edificação foi construída sem preocupação com projeto arquitetônico, sem emprego de mão de obra especializada, onde ocupa a totalidade do terreno, associada a autoconstrução com utilização de materiais construtivos essenciais.

**3.6.5) Estado de conservação:** Considerando os acabamentos empregados, pode-se inferir que a construção se encontra em regular estado de conservação, porém, necessita de manutenção de ordem preventiva e corretiva.

**3.6.6) Idade aparente:** A construção aparenta 15 anos de idade.

**3.6.7) Padrão construtivo:** Considerando a tipologia construtiva do imóvel, espelhando-se nos padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE SP, a edificação se enquadra na seguinte classificação:

Tipologia	Padrão Construtivo		
	Sobrado	Grupo	2
Padrão		2.3	Econômico

**3.6.8) Instalações elétricas/hidráulicas:** Completas com instalações embutidas e sistema de distribuição básico independente e compartilhados que atende a tipologia da construção edificada.

Este documento é cópia do original, para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002362-80.2028.8.26.0405 e código 74818207z. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002362-80.2028.8.26.0405 e código 74818207z.



**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



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

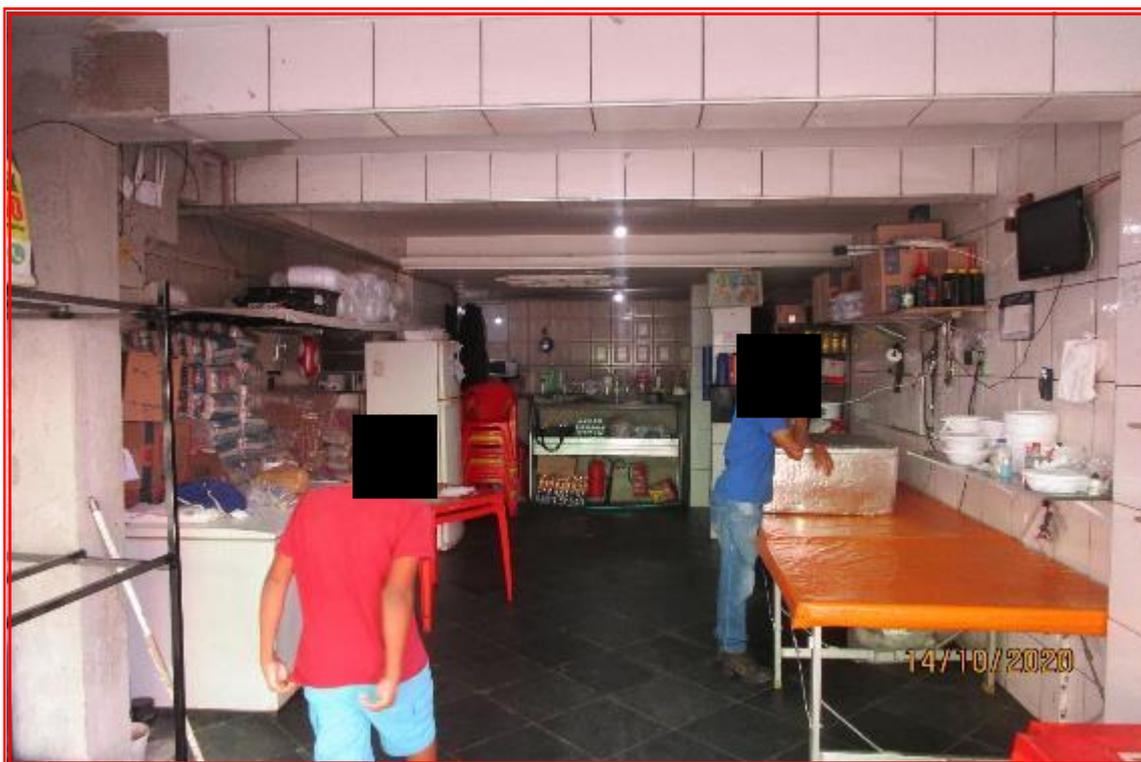
Este documento é uma cópia digitalizada do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00093862-80.2028.8.26.0405 e código 7481820FZ.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 03:** Vista geral da fachada do imóvel avaliando, com detalhe para os pavimentos térreos e superiores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e enviado para o sistema de autenticação eletrônica do sistema de registro de imóveis do Estado de São Paulo em 09/12/2020 às 17:40:17, sob o número W00000022137003390620. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00093862-80.2028.8.26.0405 e código 7481820Fz.



**Foto nº 04:** Vista geral do pavimento térreo utilizado como salão comercial, onde encontra-se estabelecido uma empresa de marmitex.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 05:** Vista da escada de acesso aos pavimentos superiores.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 06:** Vista parcial do 1º pavimento destinado a moradia.

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00093862-80.2028.8.26.0405 e código 7481920FZ.



**Foto nº 07:** Vista parcial do 2º pavimento destinado a moradia.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 08:** Vista parcial da escada de acesso ao 3º pavimento.

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009362-80.2028.8.26.0405 e código 7481920FZ.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 09:** Vista parcial da moradia utilizada pela Sra. Zenaide de Sousa e Silva, mãe genitora, filha e neto.

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009362-60.2028.8.26.0405 e código 7481820FZ.



**Foto nº 10:** Vista parcial do dormitório.



Foto nº 11: Vista parcial de outro dormitório.



**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 12:** Vista parcial do banheiro.



Foto nº 13: Vista parcial da área de serviço.

## 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<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**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.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

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 do evento:

**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.

#### **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.”

**4.3.3)** Por fim, em função da natureza do bem avaliando que se localiza em área de loteamento social, associado ao cenário mercadológico que apresenta liquidez média para comercialização de imóveis (venda), bem como a média/alta demanda de ofertas no mercado imobiliário, para o caso em específico, será considerado o “FC” Fator Comercialização, conforme preconiza o estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

**4.5) Graus de Fundamentação e Precisão:**

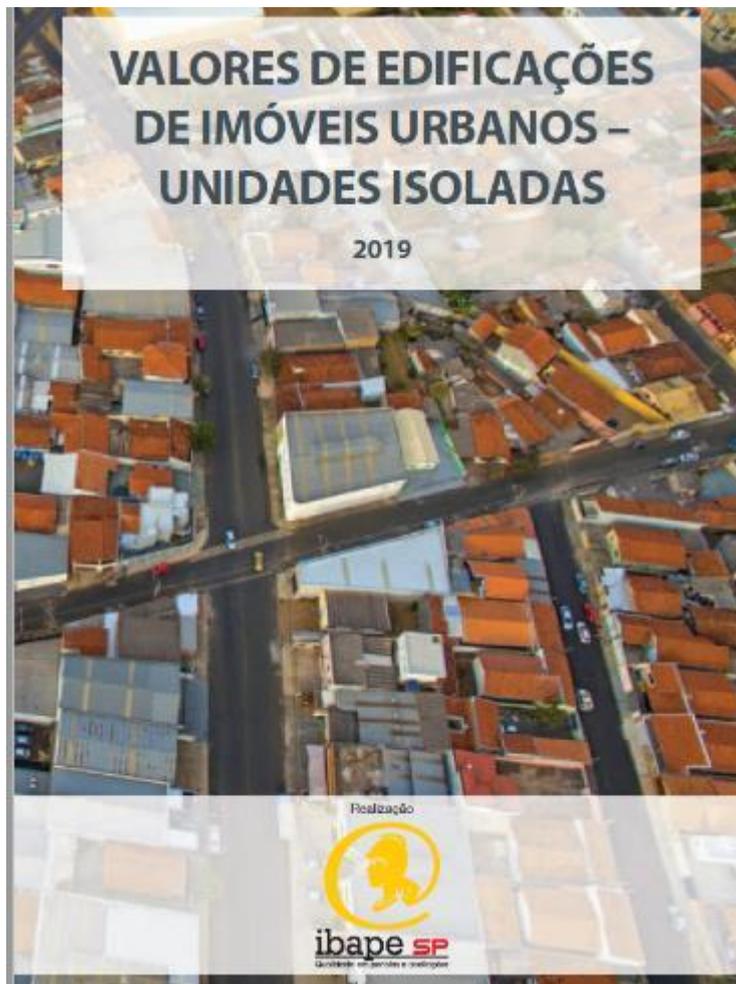
**4.5.1)** Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e III o maior, onde o Laudo Técnico Pericial enquadra-se nos graus:

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Rui das Neves Martins, CPF nº 28308202228, e assinado por OAB/SP nº 28308202228, em 2023/08/22 às 17:00:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002362-80.2028.8.26.0405 e código 74818207.





**4.8) Características do Imóvel:**

4.8.1) O imóvel avaliando possui as seguintes características:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Casa
Padrão Construtivo	Econômico (+)
Área Total Construída	240,32 m <sup>2</sup>
Idade aparente (ir)	70 anos
Vida Referencial	60 anos

**4.9) Cálculo do Valor 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.

**4.9.2)** Portanto, o valor total de mercado do imóvel a ser considerado conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos que segue anexo ao laudo com aplicação do fator comercialização (Fc), corresponde a:

$$Vi = R\$ 260.663,09$$

$$Fc = \text{Fator comercialização} = 0,95$$

$$Vi = R\$ 260.663,09 * 0,90 = R\$ 234.596,78$$

Em números redondos:

<b>Vi = R\$ 235.000,00</b>
<b>(Duzentos e trinta e cinco mil reais)</b>
válido para a data base “Março de 2021”



**V. CONCLUSÃO**

Assim sendo, considerando as premissas anteriores, conclui-se o seguinte valor total de mercado do **imóvel residencial localizado na Rua Colibri, nº 22, composto pelo Lote 18 da quadra 27, Jardim Aliança, município de Osasco, estado de São Paulo, matrícula nº 40.161 do 2º CRI/Osasco**, calculado em total consonância com as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:

<b>Valor Total de Mercado do Imóvel</b>
<b>R\$ 235.000,00</b>
<b>(Duzentos e trinta e cinco mil reais)</b>
<b>válido para a data base “Março de 2021”</b>

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

## **VI. ENCERRAMENTO**

O presente Laudo Técnico é constituído de 35 laudas digitadas no anverso e assinadas digitalmente. Acompanha o presente trabalho 01 anexo.

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

Osasco, 09 de março de 2021

**Rui das Neves Martins**

**Eng<sup>o</sup> 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**



Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009362-80.2028.8.26.0405 e código 7481920FZ.

**Anexo 01**  
Pesquisa de elementos comparativos terreno

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
 Avaliações, Perícias de Engenharia e  
 Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro<sup>®</sup>

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2021  
 SETOR : 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA BIGUA NÚMERO : 16  
 COMP. : BAIRRO : JARDIM ALIANÇA 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: 60,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 12,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 185,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,250 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (K) : 0,800 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 3  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : FALG ADM VENDA LTDA.  
 CONTATO : SRA. LETICIA TELEFONE : (11)-36813322  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.410,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -231,37	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.152,37
PADRÃO Fp : -27,07	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8168
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro<sup>®</sup>

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2021  
SETOR : 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA COLHEREIRO NÚMERO : 51  
COMP. : BAIRRO : JARDIM ALIANÇA 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: 60,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 12,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 180,00  
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DE PADRÃO : 1,220 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (K) : 0,740 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 3  
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : PLACA NO LOCAL  
CONTATO : SR. JOACI TELEFONE : (11)-940146222  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -140,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.109,46
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8876
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro<sup>®</sup>

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2021  
SETOR : 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA COLIBRI NÚMERO : 71  
COMP.: BAIRRO : JARDIM ALIANÇA 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: 60,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 12,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 135,00  
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DE PADRÃO : 1,743 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (K) : 0,916 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 3  
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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 : NUNES IMOVEIS  
CONTATO : SRA. LAIS TELEFONE : (11)-36884000  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.333,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -570,60	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.203,70
PADRÃO Fp : -559,04	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5159
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
 Avaliações, Perícias de Engenharia e  
 Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro<sup>®</sup>

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2021  
 SETOR : 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA PELICANO NÚMERO : LD. 239  
 COMP. : BAIRRO : JARDIM ALIANÇA 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: 60,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 12,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 185,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,250 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEP. (K) : 0,840 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 3  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : NUNES IMOVEIS  
 CONTATO : SRA. MARIA TELEFONE : (11)-958876022  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.216,22
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -236,29	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 956,59
PADRÃO Fp : -23,33	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7865
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 Rui das Neves Martins, CPF: 028.082.021-2, e assinado por SCS SCS 41-0117, sob o número W000002137003390620. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002362-80.2028.8.26.0405 e código 74818207.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro<sup>®</sup>

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2021  
SETOR : 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA UIRAPURU NÚMERO : 24  
COMP. : BAIRRO : JARDIM ALIANÇA 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: 60,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 12,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 180,00  
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DE PADRÃO : 1,220 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,740 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 3  
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : PLACA NO LOCAL  
CONTATO : SR. EDIVILSON TELEFONE : (11)-967285400  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.300,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -146,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.153,84
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8876
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 Rui das Neves Martins, CPF: 028.082.021-28, e assinado por GeoAvaliarPro, CPF: 08.221.700/0001-00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00093862-80.2028.8.26.0405 e código 74818207.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
 Avaliações, Perícias de Engenharia e  
 Laudos Grafotécnicos



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2021  
 SETOR : 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA UIRAPURU NÚMERO : 74  
 COMP. : BAIRRO : JARDIM ALIANÇA 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: 60,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 12,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 240,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,220 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,740 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 4  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ABCOM IMOVEIS  
 CONTATO : SRA. DEVA TELEFONE : (11)-989183946  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.050,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -118,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 931,95
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8876
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 RUI DAS NEVES MARTINS e verificado em 11/02/2021 às 17:00:17. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00093862-80.2028.8.26.0405 e código 748183946.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

## Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos



### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO:** JARDIM ALIANÇA RUA COLIBRI **DATA:** 11/02/2021  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2021 - OSASCO - SP  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9 **PARCELA DE BENEFETORIA:** 0,8  
**OBSERVAÇÃO:**

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 20 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa econômico (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA BIGUA ,16	1.410,81	1.152,37	0,8168
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA COLHEREIRO ,51	1.250,00	1.109,46	0,8876
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA COLIBRI ,71	2.333,33	1.203,70	0,5159
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA PELICANO ,LD. 239	1.216,22	956,59	0,7865
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA UIRAPURU ,24	1.300,00	1.153,84	0,8876
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA UIRAPURU ,74	1.050,00	931,95	0,8876

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e validado em 11/02/2021 às 17:40:17, sob o número W00000022137003390620. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002362-80.2028.8.26.0405 e código 74818207.

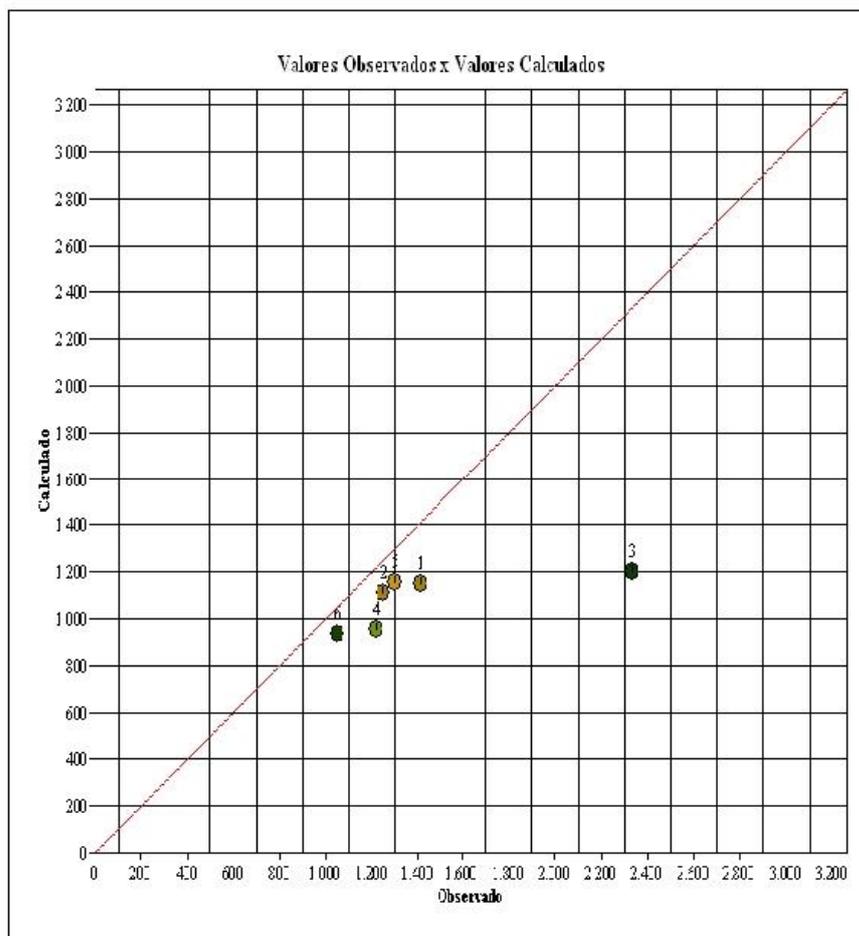
GeoAvaliarPro<sup>®</sup>

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	1.410,81	1.152,37
2	1.250,00	1.109,46
3	2.333,33	1.203,70
4	1.216,22	956,59
5	1.300,00	1.153,84
6	1.050,00	931,95

GeoAvaliarPro<sup>®</sup>

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**





**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Construção      Local : RUA COLIBRI 22 JARDIM ALIANÇA SAO PAULO - SP      Data : 11/02/2021  
 Cliente : 8a VARA FORO OSASCO  
 Área terreno m² : 60,08      Edificação m² : 240,32      Modalidade : Venda



VALORES UNITÁRIOS		VALORES HOMOGENEIZADOS	
Média Unitários : 1.426,73		Média Unitários : 1.084,65	
Desvio Padrão : 459,50		Desvio Padrão : 113,03	
- 30% : 998,71		- 30% : 759,26	
+ 30% : 1.854,74		+ 30% : 1.410,05	
Coefficiente de Variação : 32,2100		Coefficiente de Variação : 10,4200	

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
1 Carac. do imóvel avaliando	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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.084,65		VALOR TOTAL (R\$): 260.663,09
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.084,65000		
<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma</b>		<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando</b>
INTERVALO MÍNIMO : 1.016,54		INTERVALO MÍNIMO : 1.016,54
INTERVALO MÁXIMO : 1.152,76		INTERVALO MÁXIMO : 1.152,76

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia não original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009362-80.2028.8.26.0405 e código 74819207. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009362-80.2028.8.26.0405 e código 74819207.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 8<sup>a</sup> Vara Cível  
do Fórum da Comarca de Osasco SP.**

**Processo digital: nº 1009102-51.2018.8.26.0405**  
**Ação: Alienação Judicial**

**Rui das Neves Martins**, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da Ação **Alienação Judicial**, promovida por **Rubens da Silva Sousa** contra **Zenaide de Sousa e Silva**, após entrega do laudo técnico digital no sistema e-SAJ, vem respeitosamente à presença de **Vossa Excelência**, requerer autorização para expedição de competente ofício à Defensoria Pública do Estado de São Paulo “Coordenação Regional Osasco”, para que a instituição proceda a liberação e transferência bancária eletrônica do crédito reservado às fls. 64 dos autos conforme ofício SPP 507 032020.

Termos em que,  
**Pede Deferimento.**

Osasco, 09 de março de 2021.

**Rui das Neves Martins**

**Eng<sup>o</sup> 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**



Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 8<sup>a</sup> Vara Cível  
do Fórum da Comarca de Osasco SP.

**Processo digital: n° 1009102-51.2018.8.26.0405**

**Ação: Alienação Judicial**

**Rui das Neves Martins**, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da Ação **Alienação Judicial**, promovida por **Rubens da Silva Sousa** contra **Zenaide de Sousa e Silva**, após entrega do laudo técnico digital no sistema e-SAJ, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, nos termos do Comunicado Conjunto n° 474/2017 do TJSP, requerer autorização de expedição do MLE (anexo) e transferência eletrônica bancária da remuneração depositada às fls. 80/81 dos autos.

Termos em que,  
**Pede Deferimento.**

Osasco, 09 de março de 2021

**Rui das Neves Martins**

**Eng<sup>o</sup> 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**



## FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

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

Número do processo (padrão CNJ): **1009102-51.2018.8.26.0405**

Nome do beneficiário do levantamento: **Rui das Neves Martins**

CPF/CNPJ: **942.390.968-04**

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/\_\_\_ nº \_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_

**Terceiro (AUXILIAR DA JUSTIÇA)**

Tipo de levantamento:  Parcial  
 **Total**

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **80/81**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 1.000,00**

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

**II - Crédito em conta do Banco do Brasil\*** [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

**\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **Rui das Neves Martins**

CPF/CNPJ do titular da conta: **942.390.968-04.**

Banco: **Brasil**

Código do Banco: **001**

Agência: **6813-6**

Conta nº: **757346-4**

Tipo de Conta:  **Corrente**  Poupança

**Observações:** Valor referente aos Honorários Periciais.