



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 213

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP.

Processo Digital nº: 0015918-27.2022.8.26.0405

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Inexequibilidade do Título / Inexigibilidade da Obrigação

Exequente: Décio Cesar Portella e outros

Executado: Espólio de Alexandre Portella

### LAUDO PERICIAL

Entidade requisitante: MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP.

Natureza: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Ação: Judicial.

Local dos exames: Osasco/SP

Data dos exames: 06/12/2023.

**Lucas Uara Almeida Amaya**, Engenheiro Civil nomeado pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Osasco, para desempenhar as minhas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referente aos autos n.º: **0015918-27.2022.8.26.0405**.



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 214

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

## RESUMO DA AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEL URBANO COMERCIAL SITUADO NA  
CIDADE DE OSASCO**

**PREDIO COMERCIAL**

MATRÍCULA Nº 55.184, 55.185, 7.538.

RUA: AVENIDA JOAO BATISTA, 83 - 77 - Centro - Osasco – SP.

BAIRRO: Centro.

ÁREA DO TERRENO: 781,40.

ÁREA CONSTRUIDA: 1.388,10 m<sup>2</sup>

**VALOR DE MERCADO ENCONTRADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO:**

**R\$ 7.590.000,00**

**(sete milhões quinhentos e noventa mil reais)**

**DATA: DEZEMBRO DE 2023.**

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP.

### 2. FINALIDADE DO LAUDO

Subsidiar o Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP, nos autos 0015918-27.2022.8.26.0405, em ação de execução de imóvel urbano.

### 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado de uma casa situada na Avenida Joao Batista, 83 - 77 - Centro - Osasco – SP.

### 4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

As características do imóvel avaliando são:

|  |
|--|
| Área terreno (m²): 781,40              |
| Área construída (m²): 1.388,10         |
| Setor Urbano: Centro                   |
| Valor comercial: Alto valor comercial. |
| Topografia do imóvel: Plano.           |

As informações acerca do imóvel urbano foram obtidas através de coleta de informações encontradas nos autos deste processo e visita in loco.

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 216

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

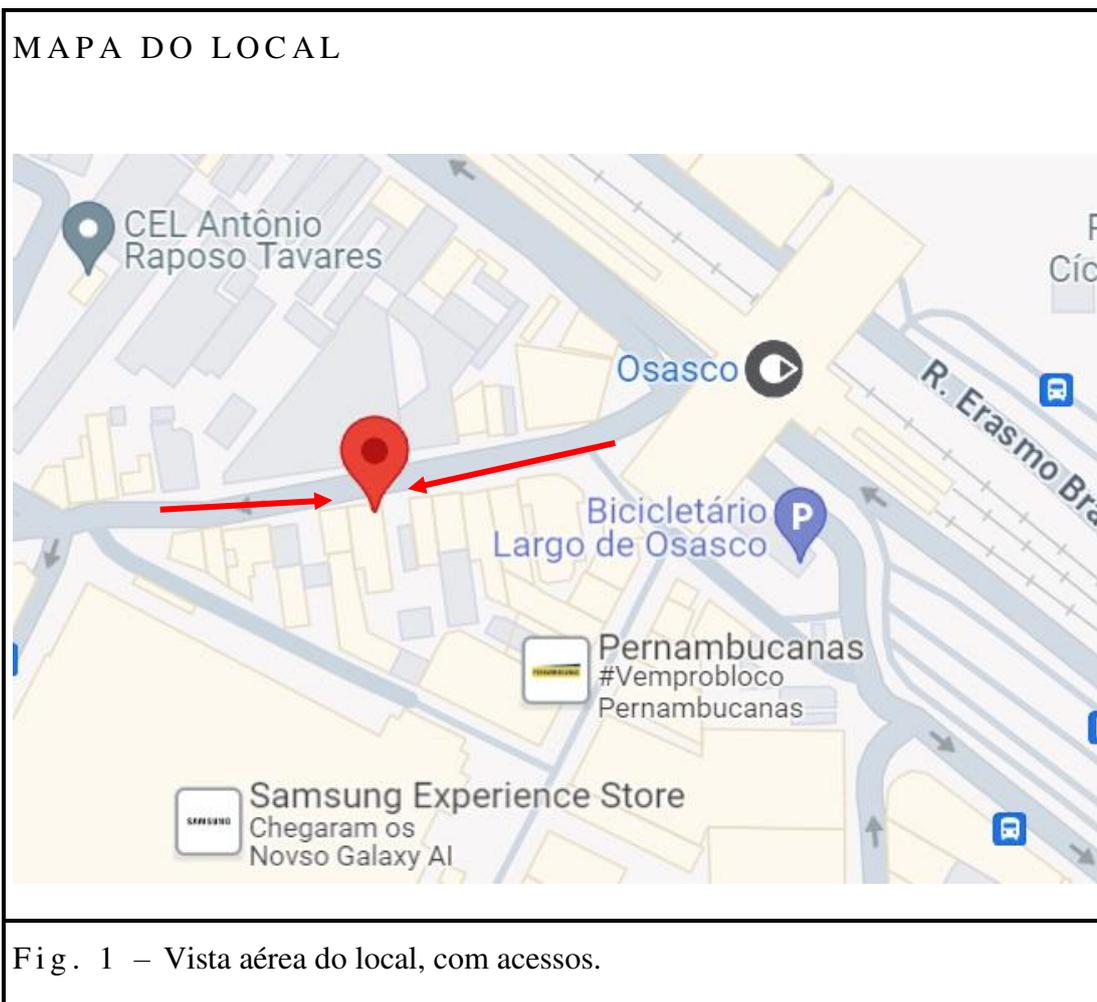
## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1 Identificação do imóvel

O imóvel situado em perímetro urbano, AVENIDA JOAO BATISTA, 83 - 77 - Centro - Osasco - SP.

### 5.2 Roteiro de acesso ao imóvel

O acesso ao imóvel é feito através da AVENIDA JOAO BATISTA, 83 - 77 - Centro - Osasco - SP, do lado esquerdo de quem sai da estação de trem de Osasco:



#### 5.4 Caracterização da região

O Centro ou Centro de Osasco é um bairro do município brasileiro de Osasco, no estado de São Paulo. Está delimitado ao norte, pelos bairros: Bonfim e Distrito Industrial Centro; A leste, pelos bairros Presidente Altino, Distrito Industrial Autonomistas e Vila Campesina; Ao Sul, pelo bairro Cidade de Deus; A oeste pelos bairros Bela Vista e Vila Osasco.

O bairro apresenta um comércio dinâmico e possui os loteamentos: Jardim Granada; Jardim Alvorada; Vila Regina; Jardim Agú; Jardim Lauro Gomes; Vila Bussocaba; Vila Cobrasma; Vila Osasco.

Suas principais vias são: Avenida dos Autonomistas, Rua Antonio Agú, Rua Dona Primitiva Vianco, Avenida João Batista, Avenida Marechal Rondon, Rua João Crudo, Rua Pedro Fioretti, Rua Padre Damaso, Avenida Maria Campos, Rua Cipriano Tavares, Rua Dante Batiston, Avenida Bussocaba, Avenida Dionysia Alves Barreto, Avenida Santo Antônio.

No centro de Osasco existe um espaço destinado ao comércio popular, semelhante à famosa rua 25 de Março, no centro de São Paulo, mas em uma versão menor. Esse local é o Calçadão Antônio Agu, que concentra dezenas de lojas de roupas, calçados, móveis, tecidos, acessórios e muito mais. No mesmo local encontra-se o Osasco Plaza Shopping. As demais ruas ao redor também são muito convidativas do ponto de vista comercial, como a Primitiva Vianco.

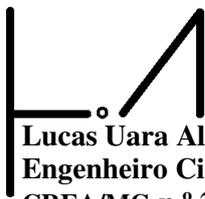
#### 5.5 Caracterização do imóvel

Imóvel comercial, registrado em três matrículas de números 55.184, 55.185 e 7.538.

Imóvel caracterizado e registrado na matrícula no 55.184, do 1o Cartório de Registro de Imóveis de Osasco - SP, com inscrição cadastral junto à Municipalidade nº 0840820000, assim descrito:

"Um terreno situado na Avenida João Batista, contíguo a casa no 21, medindo 11,70m. de frente, por 48,00m da' frente aos fundos, encerrando a área de 561,60m2, confrontando de um lado com o prédio no 21 de Leoncio Galper de outro lado com André Armond e pelos fundos com rua Antonio Agu."

Na referida matrícula foi inserida a averbação de no 01, datada de 03/09/1.991, que:



**Lucas Uara Almeida Amaya**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA/MG n.º 240.026/D**



**Perito Avaliador**  
**Perito de Engenharia**  
**Perito Grafotécnico**

fls. 218

"Conforme requerimento de 01-8-91, certidões da Prefeitura local de 22-8-91 e 25-6-91, no imóvel matriculado foi construído um salão comercial sob o no 83, com frente para a Avenida João Batista, com 561,60m<sup>2</sup> de área construída em 1.955."

Imóvel caracterizado e registrado na matrícula no 55.185, do 1o Cartório de Registro de Imóveis de Osasco - SP, com inscrição cadastral junto à Municipalidade no 0840820000, assim descrito:

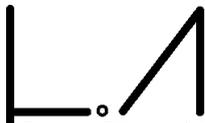
"Prédio no 10 e respectivo terreno, medindo 6,48m. de frente para a Rua Josefina, por 12,78m. da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o prédio no 8 de Manoel Coutinho e sua mulher; 7,80m. do lado esquerdo, também da frente aos fundos, onde confronta com André Arno, tendo nos fundos onde divide com Primo Zampieri a largura de 8,25m., encerrando a área total de 66,68m<sup>2</sup>."

Na referida matrícula foram inseridas as averbações de no 01 e no 02, datadas de 03/09/1.991, que constaram, respectivamente:

"Conforme certidão da Prefeitura local de 22-8-91, a Rua Josefina para a qual faz frente o imóvel matriculado, passou a denominar-se RUA BATISTA DE AZEVEDO."  
"Conforme requerimento de 01-8-91 e certidão da Prefeitura local de 22-8-91, o prédio no 10, constante da matrícula refere-se a um salão comercial que passou a ter o no 68-A."

Imóvel caracterizado e registrado na matrícula no 7.538, do 1o Cartório de Registro de Imóveis de Osasco - SP, com inscrição cadastral junto à Municipalidade n° 0840820000, assim descrito:

"Uma faixa de terreno, destacada dos imóveis sítos à Avenida João Batista, n° 63, 69 e 73 e que assim se descreve: Começa num ponto distante 38,00m. do alinhamentos da Avenida João Batista, desse ponto segue em linha reta na distância de 10,00m. confinando com propriedade de Alexandre Portella e outros, daí deflete à esquerda e segue em linha reta na extensão de 15,30m., confinando com sucessores de Antonio Agú, daí defletindo novamente a esquerda, segue em linha reta na distância de 10,00m., confinando com propriedade do Cel. Delfino Cerqueira, finalmente desse ponto, defletindo ainda à esquerda segue em linha reta e paralela, à Avenida João Batista, na distância de 15,30m., ou seja, até o ponto de partida dessa medição, confinando com o remanescente do imóvel da Avenida João Batista, no 63, 69 e 73."



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 219

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

A título elucidativo, os imóveis descritos e caracterizados nas matrículas são contíguos e, portanto, fisicamente ligados e caracterizando-se como um único prédio comercial com diferentes tipos de comercio.

### **Fachada do imóvel comercial:**

Na vista da fachada frontal do imóvel identifica-se que o mesmo possui um piso térreo e dois pavimentos, sendo no piso térreo o funcionamento de um restaurante, e no primeiro e segundo pavimento o funcionamento de um hotel.





Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 220

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

### Vista do piso térreo (restaurante):

Fotos do restaurante, o mesmo possui bom acabamento e uma estrutura excelente para um atendimento em alta demanda.





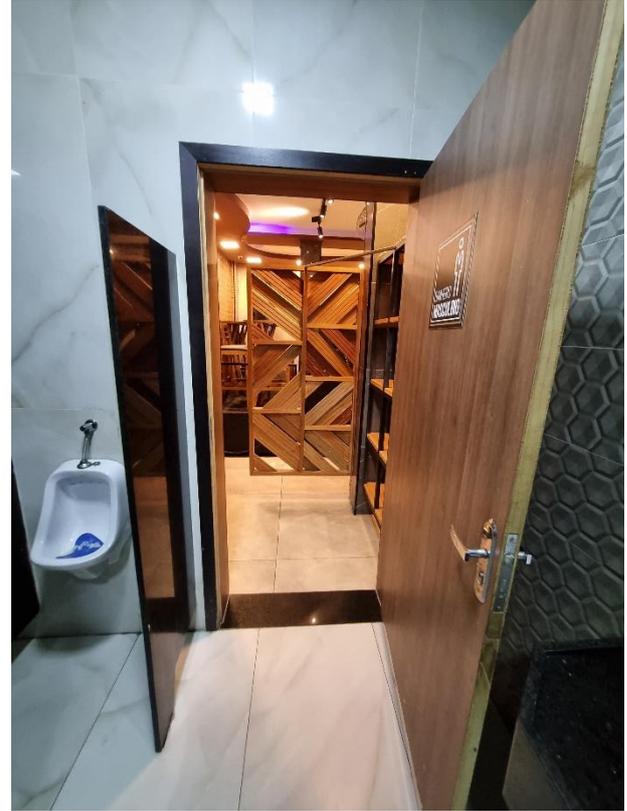
Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D

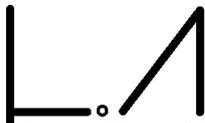


fls. 221

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico







Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 223

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

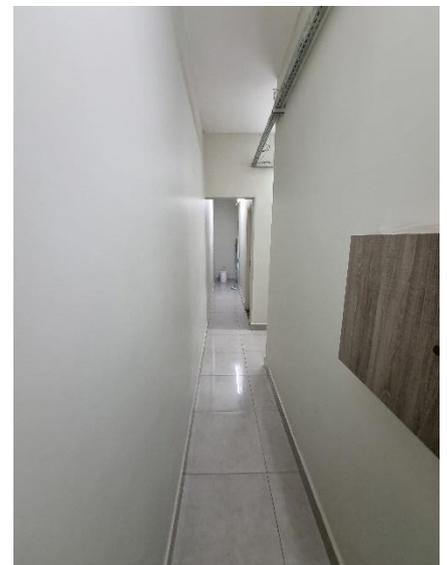
### Vista primeiro piso (hotel):

Escada de acesso a recepção, apresenta bom acabamento e estrutura, com rede elétrica e iluminação funcionando em todos os pontos.



### Corredor de acesso aos quartos do hotel:

Apresenta boa iluminação, pintura, instalação elétrica funcionando, não apresenta patologias estruturais aparentes.





Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D

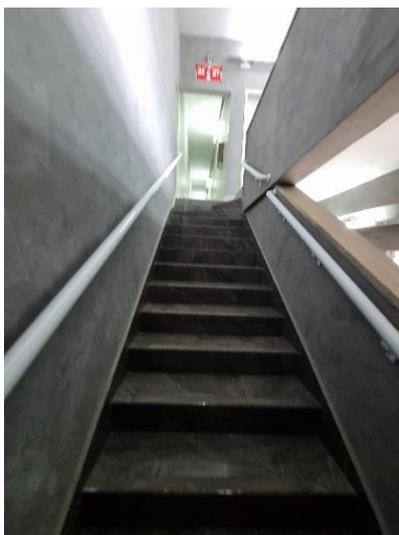


fls. 224

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

### Acesso ao segundo piso (hotel):

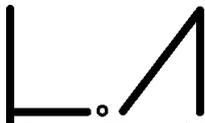
Apresenta boa iluminação, pintura, instalação elétrica funcionando, não apresenta patologias estruturais aparentes.



### Área de alimentação do hotel:

Área de alimentação do hotel, apresenta boa estrutura, iluminação, pontos de tomada funcionando, e não apresenta patologias aparentes.





Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D

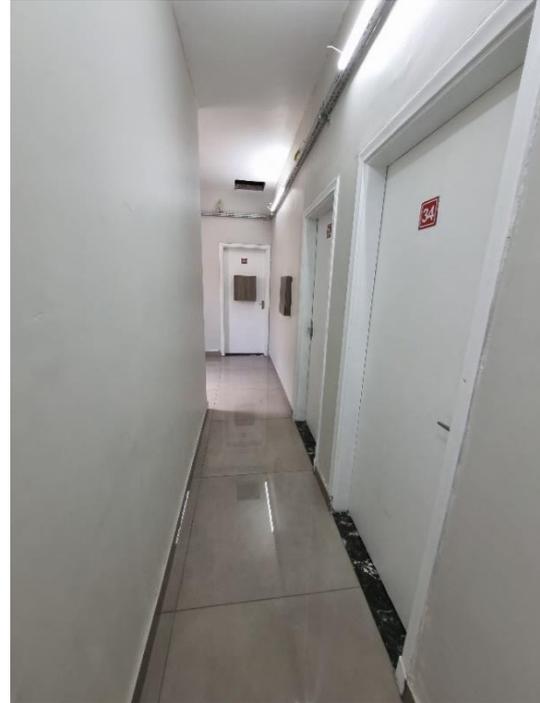


fls. 225

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

### Quartos do hotel:

Os quartos possuem o mesmo padrão, com ar-condicionado, televisão, chuveiro aquecido, pontos de tomada funcionando, boa pintura e sem patologias aparentes.





Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D

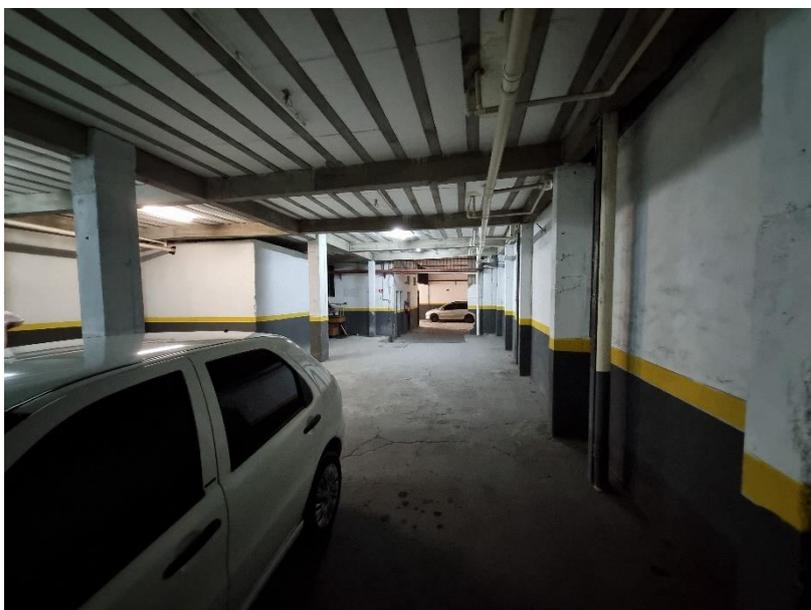


fls. 226

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

### Vista fundos:

A rua ao fundo do imóvel periciando dá acesso a uma segunda portaria do hotel, e de um estacionamento que também pertence ao hotel.





Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 227

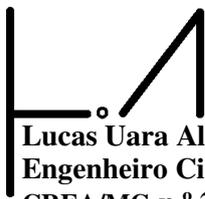
## 6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Foi utilizado o seguinte método:

- Direto Comparativo de Dados de Mercado com utilização de Inferência Estatística, para **a identificação do valor de mercado do terreno onde foi realizada a construção:**

7. A especificação da avaliação está enquadrada no seguinte grau:

| Item | Descrição  | Grau   |  |  |
|------|--|--|--|--|
|      |  | III  | II   | I  |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                           | Completa quanto a todas as variáveis analisadas  | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo  | Adoção da situação paradigma   |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizado | 6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes  | 4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes                                    | 3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes  |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                           | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo. |



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 228

|   |  |                             |  |   |
|---|--|-----------------------------|--|---|
|   |  | pe<br>EXEQUENTE do<br>laudo |  |   |
| 4 | Extrapolação   | Não admitida                | Admitida para apenas uma variável desde que:<br>a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferior à metade do limite amostral inferior<br>b) O valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo | Admitida, desde que:<br>a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferior à metade do limite amostral inferior<br>b) O valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente em módulo |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese | 10 %                        | 20 %   | 30 %  |

|   |  |     |     |     |
|---|--|-----|-----|-----|
|   | nula de cada regressor (teste bicaudal)  |     |     |     |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor (análise variância) | 1 % | 2 % | 5 % |

8.1 Os graus de fundamentação na aplicação de modelos de regressão linear são assim definidos pela NBR 14653-2:

**9.4.1** Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

**9.4.2** Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na tabela 9, identificam-se três campos (graus III, II e I) e nove itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela supra citada.

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear (item 9.2.1.6.1 da ABNT NBR 14.653-2):



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 230

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

| Graus              | III  | II   | I                         |
|--------------------|--|--|---------------------------|
| Pontos mínimos     | 16   | 10   | 6                         |
| Itens obrigatórios | 2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II | 2,4,5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | Todos no mínimo no Grau I |

### Fundamentação:

A avaliação do imóvel atingiu o **Grau de Fundamentação III**, conforme tabela abaixo, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com utilização de Inferência Estatística, conforme pontuações da tabela 1 do item 9.2.1, da NBR-14.653-2 da ABNT.

Tabela de pontos obtidos:

| Item  | Pontos |
|-------|--------|
| 1     | II     |
| 2     | III    |
| 3     | II     |
| 4     | III    |
| 5     | III    |
| 6     | III    |
| Total | 16     |



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 231

## 8.2 Grau de precisão

A avaliação do imóvel Urbano atingiu o **Grau de Precisão II**, pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Análise por Regressão, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR-14.653-2 da ABNT.

Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de modelos de regressão linear:

| Descrição  | Grau                                |             |             |
|--|-------------------------------------|-------------|-------------|
|  | III                                 | II          | I           |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | $\leq 30\%$                         | $\leq 40\%$ | $\leq 50\%$ |
|  | <b>Amplitude encontrada: 33,09%</b> |             |             |



**Lucas Uara Almeida Amaya**  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



**Perito Avaliador**  
**Perito de Engenharia**  
**Perito Grafotécnico**

fls. 232

## 9.0 PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

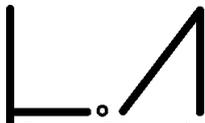
Identificação dos imóveis utilizados como base de pesquisa:

| Endereço                                    | Bairro                 | Informante  | Área total | Esquina | Área comercial | Valor total       |
|---|------------------------|---|------------|---------|----------------|-------------------|
| Avenida Leonil Crê Bortolosso               | São Pedro              | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 8855       | 1       | 4              | R\$ 10.626.000,00 |
| Rua João Crudo                              | Centro                 | <a href="https://www.zapimoveis.com">https://www.zapimoveis.com</a>           | 171        | 0       | 4              | R\$ 780.000,00    |
| Ayrosa                                      | Ayrosa                 | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 344        | 1       | 3              | R\$ 1.100.000,00  |
| Avenida Doutor Martin Luther King           | Umarama                | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 1000       | 0       | 3              | R\$ 5.680.000,00  |
| Avenida Prefeito Hiran Sanazar              | Umarama                | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 303        | 1       | 3              | R\$ 1.150.000,00  |
| Avenida Padre Vicente Melillo               | Umarama                | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 345        | 0       | 3              | R\$ 1.200.000,00  |
| Rua Doutor Mariano Jatathy Marcondes Ferraz | Centro                 | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 220        | 0       | 4              | R\$ 600.000,00    |
| Av. Dionysia Alves Barreto                  | Centro                 | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 1503       | 0       | 5              | R\$ 4.500.000,00  |
| Rua General Bitencourt                      | Centro                 | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 1219       | 0       | 5              | R\$ 4.800.000,00  |
| Avenida Doutor Martin Luther King           | Umarama                | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 240        | 0       | 3              | R\$ 980.000,00    |
| Estrada das Rosas                           | Santa Maria            | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 1900       | 0       | 3              | R\$ 2.500.000,00  |
| Avenida Edmundo Amaral                      | Piratinga              | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 3300       | 0       | 3              | R\$ 3.300.000,00  |
| Rua Líbero Carnicelli                       | Bela Vista             | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 450        | 0       | 1              | R\$ 920.000,00    |
| Avenida São José                            | Ayrosa                 | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 950        | 1       | 3              | R\$ 3.530.000,00  |
| Rua Martins Fontes                          | Veloso                 | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 285        | 0       | 2              | R\$ 349.900,00    |
| Rua João Crudo                              | Centro                 | <a href="https://www.imobiliarianune.com">https://www.imobiliarianune.com</a> | 252        | 0       | 4              | R\$ 1.908.000,00  |
| Centro                                      | Centro                 | <a href="https://www.imobiliarianune.com">https://www.imobiliarianune.com</a> | 354,39     | 0       | 4              | R\$ 1.800.000,00  |
| Jardim Roberto                              | Jardim Roberto         | <a href="https://www.imobiliarianune.com">https://www.imobiliarianune.com</a> | 3110       | 1       | 3              | R\$ 4.000.000,00  |
| Avenida dos Autonomistas                    | Vila Quitauna          | <a href="https://www.imovelweb.com">https://www.imovelweb.com</a>             | 460        | 0       | 4              | R\$ 3.000.000,00  |
| Avenida dos Autonomistas                    | km18                   | <a href="https://www.imovelweb.com">https://www.imovelweb.com</a>             | 200        | 0       | 3              | R\$ 530.000,00    |
| Rua Misao Tomo, 142                         | City Bussocaba         | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 400        | 0       | 1              | R\$ 450.000,00    |
| Rua Maroun Abraham Habib, 514               | City Bussocaba         | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 557        | 1       | 1              | R\$ 550.000,00    |
| Avenida Novo Osasco                         | Bussocaba, Osasco      | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 638        | 1       | 4              | R\$ 1.100.000,00  |
| Rua Lázaro Suave                            | City Bussocaba, Osasco | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 2593       | 1       | 3              | R\$ 5.800.000,00  |
| Rua Octávio Schiavinato                     | City Bussocaba, Osasco | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 2531       | 1       | 3              | R\$ 5.830.000,00  |
| Rua César Ladeira, 104                      | Veloso, Osasco         | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 530        | 0       | 2              | R\$ 700.000,00    |
| Rua Martins Fontes, 141                     | Veloso, Osasco         | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 280        | 0       | 2              | R\$ 350.000,00    |
| Avenida dos Autonomistas, 2723              | Centro                 | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 2340       | 0       | 5              | R\$ 24.000.000,00 |
| Rua General Bitencourt                      | Centro                 | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 389        | 0       | 4              | R\$ 1.875.000,00  |
| Rua Presidente Castelo Branco               | Centro                 | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 430        | 0       | 4              | R\$ 1.680.000,00  |
| Rua Cipriano Tavares, 79                    | Centro                 | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 300        | 0       | 5              | R\$ 2.250.000,00  |
| Av. Santo Antônio, 1449                     | Centro                 | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 684        | 0       | 4              | R\$ 3.500.000,00  |
| Avenida dos Autonomistas, 3302              | Centro                 | <a href="https://www.chavesnamao.com">https://www.chavesnamao.com</a>         | 928        | 0       | 4              | R\$ 6.380.000,00  |

## 10.0 DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Os eventos de mercado coletados foram tratados através do software SISDEA com uso da Inferência Estatística e considerou-se as seguintes variáveis:

| Nome           | Tipo     | Classificação | Descrição da variável  | Habilitada |
|----------------|----------|---------------|--|------------|
| Endereço       | Texto    | Texto         | Endereço completo do imóvel  | Sim        |
| Bairro         | Texto    | Texto         | Bairro onde o imóvel se localiza   | Sim        |
| Informante     | Texto    | Texto         | Nome ou identificação do informante  | Sim        |
| Área total     | Numérica | Quantitativa  | Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>  | Sim        |
| Esquina        | Numérica | Dicotomica    | Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0  | Não        |
| Área comercial | Numérica | Proxy         | Variável de Área comercial: 01 - Valor comercial baixo. 02- Valor comercial razoavel. 03 - Valor comercial bom. 04 - Valor comercial alto. | Sim        |
| Valor total    | Numérica | Dependente    | Valor total do imóvel  | Sim        |



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 233

## 11.0 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

### ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo  | Amplitude     | Valor Médio  |
|------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Área total       | 171,00       | 8.855,00      | 8.684,00      | 1.153,38     |
| Área comercial   | 1,00         | 5,00          | 4,00          | 3,30         |
| Valor total      | 349.900,00   | 24.000.000,00 | 23.650.100,00 | 3.264.209,09 |

### NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|---|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 69%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 93%    |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 93%    |

### OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 2     |
| % de outliers:          | 6,06% |

### ANÁLISE DA VARIÂNCIA:



| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F      |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada         | 27,781             | 2                  | 13,891         | 64,693 |
| Não Explicada     | 6,442              | 30                 | 0,215          |        |
| Total             | 34,223             | 32                 |                |        |

### EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$$\hat{Y}_0 (\text{Valor total}) = +14,10058497 - 474,614467 / \hat{X}_0 (\text{Área total}) + 1,2367456 * \hat{X}_0 (\text{Área comercial})$$

### FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$$\text{Valor total} = +1072888,869 * e^{\wedge}(-474,614467 / \hat{X}_0 (\text{Área total})) * e^{\wedge}(+1,2367456 * \hat{X}_0 (\text{Área comercial}))$$

### NÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$$\text{Valor total} = +1329860,986 * e^{\wedge}(-474,614467 / \hat{X}_0 (\text{Área total})) * e^{\wedge}(+1,2367456 * \hat{X}_0 (\text{Área comercial}))$$

### FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$$\text{Valor total} = +1480580,409 * e^{\wedge}(-474,614467 / \hat{X}_0 (\text{Área total})) * e^{\wedge}(+1,2367456 * \hat{X}_0 (\text{Área comercial}))$$



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 234

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

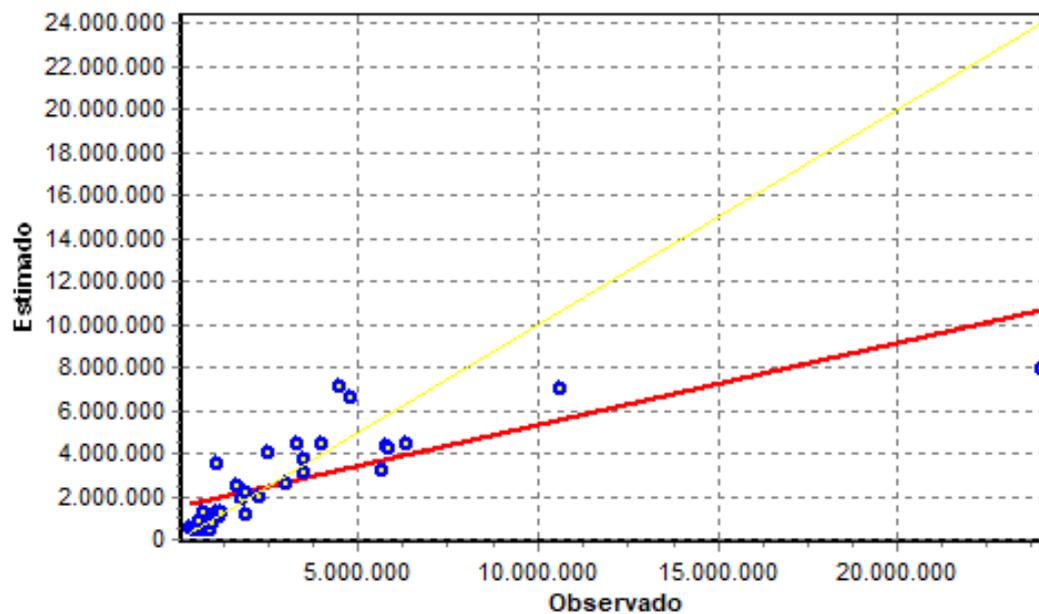


| Estatísticas do modelo        | Estatística           |
|-------------------------------|-----------------------|
| Coefficiente de correlação:   | 0,9009864 / 0,7073424 |
| Coefficiente de determinação: | 0,8117765             |
| Fisher - Snedecor:            | 64,69                 |
| Significância do modelo (%):  | 0,00                  |

#### TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

| Variáveis      | Transf. | t Obs. | Sig. (%) |
|----------------|---------|--------|----------|
| Área total     | 1/x     | -8,84  | 0,00     |
| Área comercial | ln(x)   | 6,55   | 0,00     |
| Valor total    | ln(y)   | 54,07  | 0,00     |

#### Gráfico de Aderência - Regressão Linear:





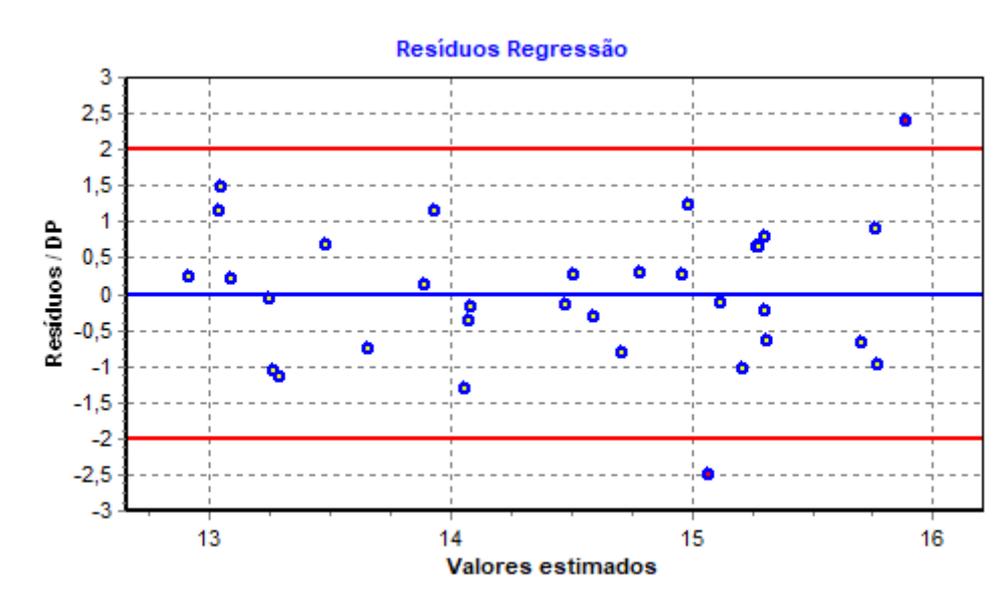
Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



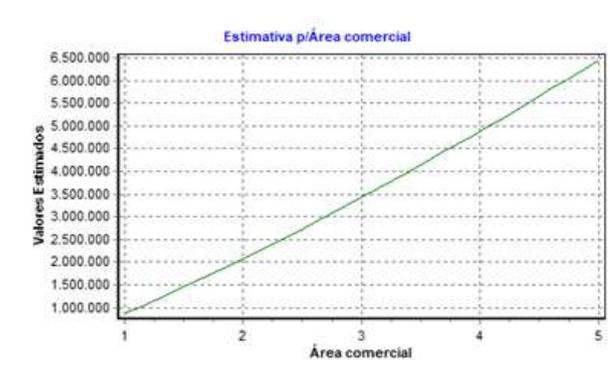
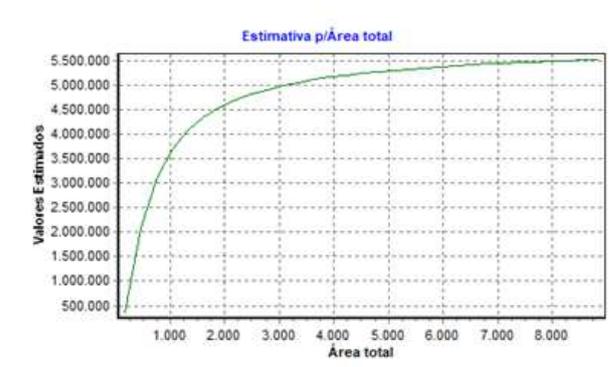
Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

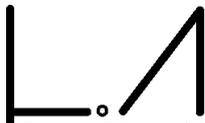
fls. 235

Gráfico de resíduos - Regressão Linear:



GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 236

## 12.0 Cálculo do valor do terreno do imóvel avaliando

### Dados para a projeção de valores:

- Área total = 781,40
- Área comercial = 4
- Endereço = AVENIDA JOAO BATISTA, 83 - 77 - Centro - Osasco - SP
- Bairro = Centro
- Informante = Perito Judicial

### Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo = 0,66
- Médio = 0,76
- Máximo = 0,87
- Valor Total
- Mínimo (12,83%) = 2.829.622,94
- Médio = 3.246.113,52
- Máximo (14,72%) = 3.723.907,11
- Intervalo Predição
- Mínimo (46,34%) = 1.741.780,67
- Máximo (86,37%) = 6.049.701,42
- Mínimo (IP) = 0,41
- Máximo (IP) = 1,41

**VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$ 3.250.000,00**

**(três milhões duzentos e cinquenta mil reais)**

Foi adotado o valor médio encontrado com arredondamento de até 1% para mais ou para menos no valor final.

### 13.0 MÉTODOLOGIA DE COMPOSIÇÃO:

---

#### **Método Evolutivo**

Para determinação do valor de mercado, utilizou-se o Método Evolutivo. De forma indireta, o valor do imóvel é determinado pela reprodução do valor atual de seus componentes básicos, ou seja, terreno e benfeitoria. Na realidade, apenas a componente benfeitoria é avaliada pela reprodução dos custos, já que o processo avaliatório para o terreno necessariamente tem que ser o processo comparativo direto, através de pesquisa de preços no mercado local.

Para avaliação das benfeitorias, representadas pelas edificações e outras, utilizou-se a reposição dos custos, levando-se em conta seus preços de reposição atuais, depreciações por idade, por estado de conservação e por obsolescência, não esquecendo da componente vantagem da coisa feita ou valores em marcha, que agregam parcelas de valores atrelados a aspectos mercadológicos como adequacidade, local, tamanho e outras variáveis.

A aplicação, neste caso, de metodologia direta por processo comparativo de dados de mercado para o imóvel como um todo, apresentaria muita distorção na medida que existem muitas diferenças entre os elementos comparativos, em especial quanto a relação entre área do terreno e área construída, cuja homogeneização seria dificultosa e empírica, podendo levar a imprecisões indesejáveis para o caso.

### 13.1 JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

---

Devido as características do imóvel, não se identificou ofertas similares que permitem a comparação direta, tendo sido mais recomendável a aplicação de método indireto, com avaliação separada dos componentes do imóvel.



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 238

## 14.0 FORMAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DAS ÁREAS DE FORMA INDIVIDUAL

14.1 – Valor da área que corresponde ao piso térreo localizado o restaurante:

Área total do galpão comercial: 423,30m<sup>2</sup>

CUB – SINDUSCON -SP – CLS-16 – Dez/2023: R\$ 2.767,57

### CALCULO DA ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO - Item 8.3.1.1.2 - NBR 14.653-2

| Coeficientes médios - NBR 12.721       |               |                                   |                 |                  |
|--|---------------|-----------------------------------|-----------------|------------------|
|  | Área          | Coef. NBR 12.271 - item 5.7.3     | Coef. Utilizado | Área Equivalente |
| Área Privativa - salas com acabamentos | 423,3         | 1,00                              |                 | 423,30           |
| <b>Área Geométrica total</b>           | <b>423,30</b> | <b>S - Área Equivalente Total</b> |                 | <b>423,30</b>    |
| Data de Referência                     |               | dez/23                            |                 |                  |
| CUB (mês referência da avaliação)      |               | R\$ 2.767,57                      |                 |                  |

### Estimação do Custo de Construção - Item 8.3.1.1.3 - NBR 14.653-2

|   |     |              |     |  |
|---|-----|--------------|-----|--|
| CUB                                     | R\$ | 2.767,57     |     |  |
| OE - Orçamento de elevadores            |     |              |     |  |
| OI - Orçamento de instalações especiais | R\$ | 82.371,96    | 10% |  |
| OFe - Orçamento de fundações especiais  |     |              |     |  |
| Ofd - Orçamento de fundações diretas    | R\$ | 73.219,52    | 5%  |  |
| S - área equivalente da construção      |     | 423,30       |     |  |
| BDI                                     |     | 0,25         |     |  |
| "C" Custo m <sup>2</sup> de reprodução  | R\$ | 3.918,92     |     |  |
| Custo total de Reprodução               | R\$ | 1.658.879,84 |     |  |

$$C = \left[ \text{CUB} + \frac{\text{OE} + \text{OI} + (\text{OFe} - \text{Ofd})}{S} \right] (1+A)(1+F)(1+L)$$

### MÉTODO ROSS-HEIDECHE

|                                      |       |                      |        |      |
|--------------------------------------|-------|----------------------|--------|------|
| Idade Aparente                       | 5,00  | Anos                 | Coef.  | 0,08 |
| Vida Útil (VU)                       | 60,00 | Anos                 | Tabela | 4,35 |
| Estado de Conservação                | B     |                      | K =    | 0,96 |
| Valor Residual (VR)                  | 0,10  |                      |        |      |
| Coeficiente de Depreciação (Kd)      | 0,961 | Kd = VR + K (1 - VR) |        |      |
| Custo de Reedição por m <sup>2</sup> | R\$   | 3.765,50             |        |      |
| Custo de Reedição da Edificação      | R\$   | 1.593.934,69         |        |      |

**Valor total encontrado para o piso térreo (restaurante):**

**R\$ 1.600.000,00**

**(um milhão e seiscentos mil reais)**



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 239

14.2 – Valor encontrado para hotel (primeiro pavimento):

Área do 1º Pavimento: 224,45m²

Considerado como custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N:

CUB – SINDUSCON -SP – R-8 – Nov/2023: R\$ 2.618,65

| CALCULO DA ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO - Item 8.3.1.1.2 - NBR 14.653-2 |               |                                   |                 |                  |
|---|---------------|-----------------------------------|-----------------|------------------|
| Coeficientes médios - NBR 12.721  |               |                                   |                 |                  |
|   | Área          | Coef. NBR 12.271 - item 5.7.3     | Coef. Utilizado | Área Equivalente |
| Área Privativa - salas com acabamentos                                    | 218,1         | 1,00                              |                 | 224,45           |
| <b>Área Geométrica total</b>  | <b>224,45</b> | <b>S - Área Equivalente Total</b> |                 | <b>224,45</b>    |
| Data de Referência  |               | dez/23                            |                 |                  |
| CUB (mês referência da avaliação)   | R\$           | 2.767,57                          |                 |                  |
| Estimação do Custo de Construção - Item 8.3.1.1.3 - NBR 14.653-2          |               |                                   |                 |                  |
| CUB   | R\$           | 2.767,57                          |                 |                  |
| OE - Orçamento de elevadores  |               |                                   |                 |                  |
| OI - Orçamento de instalações especiais                                   |               |                                   |                 |                  |
| OFe - Orçamento de fundações especiais                                    |               |                                   |                 |                  |
| Ofd - Orçamento de fundações diretas                                      | R\$           | 38.823,82                         | 5%              |                  |
| S - área equivalente da construção  |               | 224,45                            |                 |                  |
| BDI   |               | 0,25                              |                 |                  |
| "C" Custo m² de reprodução  | R\$           | 3.675,68                          |                 |                  |
| Custo total de Reprodução   | R\$           | 825.006,13                        |                 |                  |

$$C = \left[ CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] (1+A)(1+F)(1+L)$$
  

| MÉTODO ROSS-HEIDECKE            |       |                      |        |      |
|---------------------------------|-------|----------------------|--------|------|
| Idade Aparente                  | 10,00 | Anos                 | Coef.  | 0,17 |
| Vida Útil (VU)                  | 60,00 | Anos                 | Tabela | 10,6 |
| Estado de Conservação           | B     |                      | K =    | 0,89 |
| Valor Residual (VR)             | 0,10  |                      |        |      |
| Coeficiente de Depreciação (Kd) | 0,905 | Kd = VR + K (1 - VR) |        |      |
| Custo de Reedição por m²        | R\$   | 3.325,02             |        |      |
| Custo de Reedição da Edificação | R\$   | 746.300,55           |        |      |

Valor total encontrado para os apartamentos de aluguéis (1º pavimento):

**R\$ 750.000,00**

(setecentos e cinquenta mil reais)



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 240

14.3 – Valor encontrado para o hotel (segundo pavimento):

Área do 1º Pavimento: 218,10m²

Considerado como custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N:

CUB – SINDUSCON -SP – R-8 – Nov/2023: R\$ 2.618,65.

**CALCULO DA ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO - Item 8.3.1.1.2 - NBR 14.653-2**

| Coeficientes médios - NBR 12.721       |               |                                   |                 |                  |
|--|---------------|-----------------------------------|-----------------|------------------|
|  | Área          | Coef. NBR 12.271 - item           | Coef. Utilizado | Área Equivalente |
| Área Privativa - salas com acabamentos | 218,1         | 1,00                              |                 | 218,10           |
| <b>Área Geométrica total</b>           | <b>218,10</b> | <b>S - Área Equivalente Total</b> |                 | <b>218,10</b>    |
| Data de Referência                     |               | dez/23                            |                 |                  |
| CUB (mês referência da avaliação)      |               | R\$ 2.767,57                      |                 |                  |

**Estimação do Custo de Construção - Item 8.3.1.1.3 - NBR 14.653-2**

|   |     |            |    |  |
|---|-----|------------|----|--|
| CUB                                     | R\$ | 2.767,57   |    |  |
| OE - Orçamento de elevadores            |     |            |    |  |
| OI - Orçamento de instalações especiais |     |            |    |  |
| OFe - Orçamento de fundações especiais  |     |            |    |  |
| Ofd - Orçamento de fundações diretas    | R\$ | 37.725,44  | 5% |  |
| S - área equivalente da construção      |     | 218,10     |    |  |
| BDI                                     |     | 0,25       |    |  |
| "C" Custo m² de reprodução              | R\$ | 3.675,68   |    |  |
| Custo total de Reprodução               | R\$ | 801.665,57 |    |  |

$$C = \left[ \frac{CUB + OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] (1+A)(1+F)(1+L)$$

**MÉTODO ROSS-HEIDECKE**

|                                 |       |                      |        |      |
|---------------------------------|-------|----------------------|--------|------|
| Idade Aparente                  | 10,00 | Anos                 | Coef.  | 0,17 |
| Vida Útil (VU)                  | 60,00 | Anos                 | Tabela | 10,6 |
| Estado de Conservação           | B     |                      | K =    | 0,89 |
| Valor Residual (VR)             | 0,10  |                      |        |      |
| Coeficiente de Depreciação (Kd) | 0,905 | Kd = VR + K (1 - VR) |        |      |
| Custo de Reedição por m²        | R\$   | 3.325,02             |        |      |
| Custo de Reedição da Edificação | R\$   | 725.186,67           |        |      |

**Valor total encontrado para o hotel (2º pavimento):**

**R\$ 725.000.00**

**(setecentos e vinte e cinco mil reais)**



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 241

## 15.0 FORMAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

---

Valor do terreno arredondado: R\$ 3.250.000,00

Valor para o pavimento térreo: R\$ 1.600.000,00

Valor para o primeiro pavimento: R\$ 750.000,00

Valor para o segundo pavimento: R\$ 725.000,00

Valor total: R\$ 6.325.000,00

O valor total de mercado do imóvel avaliando é a soma do preço total do terreno, mais o valor do restaurante localizado no pavimento térreo, mais o valor do hotel localizado nos pavimentos um e dois multiplicados pelo fator de comercialização.

$VALOR\ TOTAL = (VT+CB) \times FC$  (Fator comercialização)

$VALOR\ TOTAL = (3.250.000,00 + 1.600.000,00 + 750.000,00 + 725.000,00) \times 1.2$

R\$ 7.590.000,00

**Valor total de mercado do imóvel avaliando: R\$ 7.590.000,00**

**(sete milhões quinhentos e noventa mil reais)**



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 242

### Respostas aos quesitos:

JUVENAL DE SOUZA NOVAIS e DILMA VIEIRANOVAIS:

1) Pede-se ao Sr. Perito descrever os imóveis objeto de avaliação, tanto em relação à contiguidade, áreas comuns, áreas privativas internas, e registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

R: Vide item 5 – Caracterização do imóvel – em páginas 03 a 14 do presente Laudo Pericial, onde este perito descreve a área total do imóvel, como está dividida sua edificação e demais características físicas.

2) Pede-se ao Sr. Perito, que informe a localização, bairro, trânsito nos horários de pico, e sua situação no contexto urbano, que implique na sua valorização/desvalorização.

R: Vide item 5 – Caracterização do imóvel – em páginas 03 a 14 do presente Laudo Pericial, onde este perito descreve toda a região onde o imóvel se encontra instalado, estado de conservação e polos comerciais em sua proximidade.

3) Pede-se ao Sr. Perito informar os aspectos qualitativos do imóvel periciando, que possam influenciar na sua desvalorização/valorização (idade da edificação, estado de conservação, projetos paisagísticos). No caso de imóvel comercial, fluxo de pessoas, projetos municipais, proximidade com polos comerciais, etc.).

R: Vide item 5 – Caracterização do imóvel – em páginas 03 a 14 do presente Laudo Pericial, onde este perito descreve toda a região onde o imóvel se encontra instalado, estado de conservação e polos comerciais em sua proximidade).

3.1.) Pede-se ainda que o Sr. Perito, informe se melhoramentos foram realizados, recentemente, nos imóveis e se foram apresentados indícios documentais, de quem arcou com essas melhorias [se os executados ou demais coproprietários] e em caso de não terem sido os executados, que sejam segregados os valores das benfeitorias recentes, do valor dos imóveis objeto da perícia.



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 243

R: Quesito prejudicado, visto não haver nos autos documento que comprove quem realizou as melhorias recentes no piso térreo (restaurante), nem orçamento que comprove o valor gasto nestas melhorias.

Ficando este perito a disposição para complementação, caso estes documentos sejam juntados aos autos.

4) Pede-se ao Sr. Perito, realizar DIAGNÓSTICO DOMERCADO imobiliário na região do imóvel periciando, a fim de registrar a liquidez do imóvel periciando, o atual desempenho de mercado.

R: Vide página 18 a página 28 do presente Laudo Pericial, onde este perito descreve toda sua metodologia utilizada para encontrar o valor do imóvel avaliando.

5) Pede-se ao Sr. Perito certificar a existência de ocupantes no imóvel.

R: Este confirma que o imóvel se encontrava ocupado e em pleno funcionamento.

## OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Este trabalho segue as condições relacionadas, além de estar sujeito às seguintes limitações:

- Nesta avaliação, computamos como corretos os dados pesquisados e as informações fornecidas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- O imóvel objeto desta avaliação foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste Laudo.
- O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando.
- Este Laudo apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução ou porventura, em qualquer outra parte dele que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidos.
- Este Laudo foi elaborado com observância escrita aos princípios dos códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e de acordo com as normas técnicas da ABNT.

## PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

**LUCAS UARA ALMEIDA AMAYA**

**ENG. CIVIL**

**CREA: 240626/D**

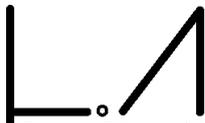
**CPF: 115.183.966-31**

## LOCAL E DATA DO LAUDO

Osasco, dezembro de 2023.

## ANEXOS

- a) Fotos do imóvel avaliando
- b) Dados das amostras de mercado
- c) ART



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D

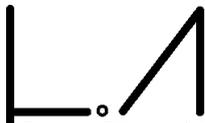


fls. 245

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

## FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO





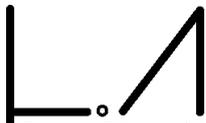
Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 246

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico





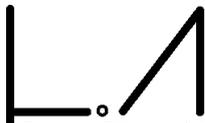
Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 247

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico





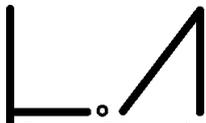
Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 248

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico





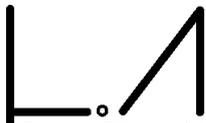
Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 249

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico





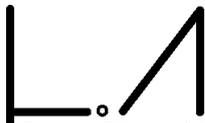
Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 250

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico





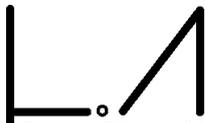
Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 251

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico





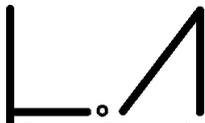
Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 252

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico



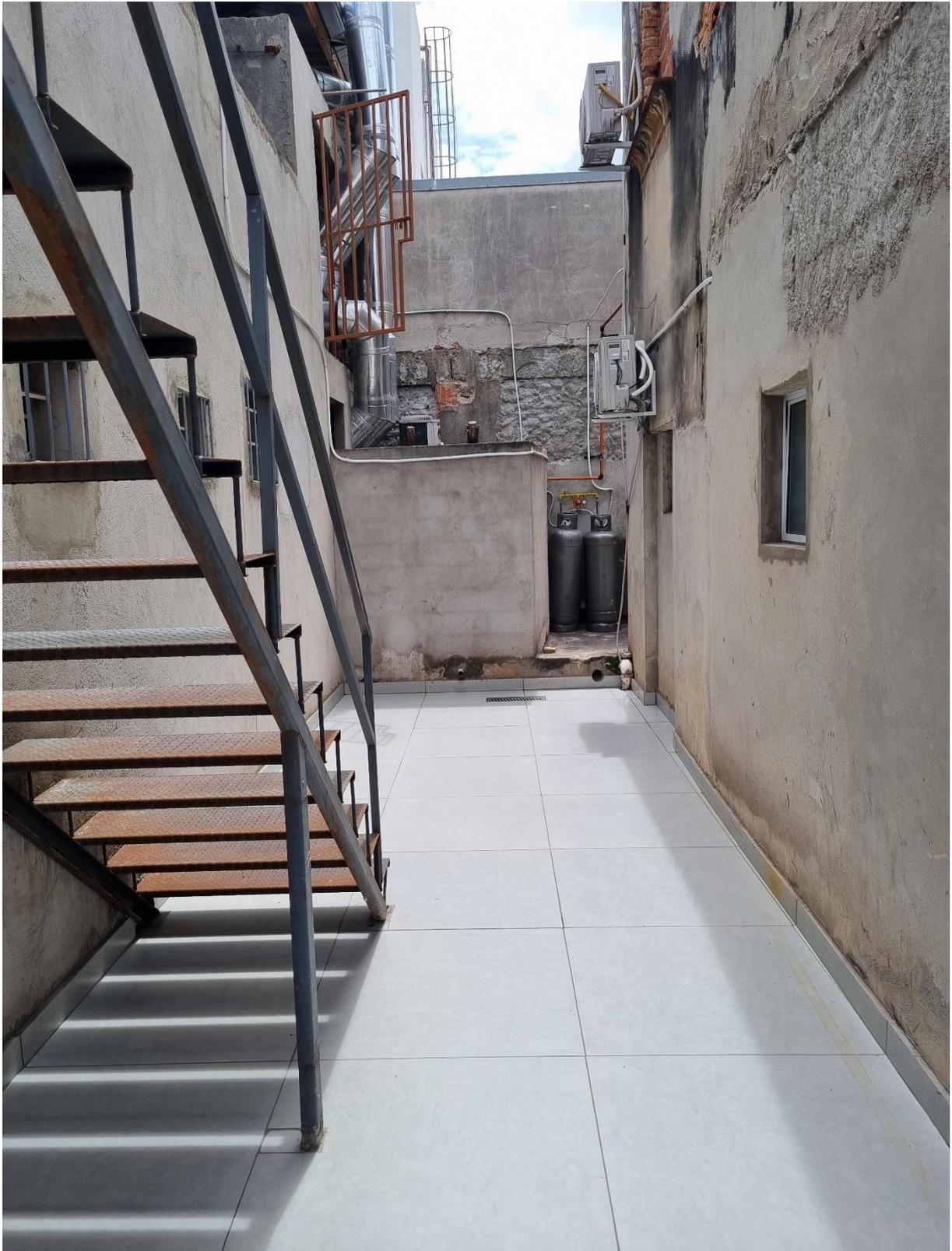


Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 253

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico





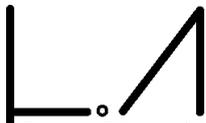
Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 254

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico





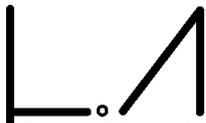
Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 255

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico





Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 256

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico





Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 257

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

### TABELA COM DADOS DAS AMOSTRAS UTILIZADAS

| ID | Desab<br>ilitad<br>o | Endereço                         | Bairro    | Informante  |
|----|----------------------|----------------------------------|-----------|---|
| 1  |                      | Avenida Leonil Crê<br>Bortolosso | São Pedro | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-sao-pedro-8855m2-RS10626000/id-16485934/#listPic&amp;Maps">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-sao-pedro-8855m2-RS10626000/id-16485934/#listPic&amp;Maps</a> |
| 2  |                      | Rua João Crudo                   | Centro    | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-osasco-sp-171m2-id-2653054917/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-osasco-sp-171m2-id-2653054917/</a>   |
| 3  |                      | Ayrosa                           | Ayrosa    | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-ayrosa-344m2-RS1100000/id-">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-ayrosa-344m2-RS1100000/id-</a>   |



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 258

|   |  |  |          |   |
|---|--|--|----------|---|
|   |  |  |          | 17374013/#listPic<br>&Maps  |
| 4 |  | Avenida Doutor<br>Martin Luther<br>King, | Umuarama | <a href="https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-umuarama-1000m2-RS5680000/id-4229032/#listPic&amp;Maps">https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-umuarama-1000m2-RS5680000/id-4229032/#listPic&amp;Maps</a> |
| 5 |  | Avenida Prefeito<br>Hirant Sanazar       | Umuarama | <a href="https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-umuarama-303m2-RS1150000/id-14213003/#listPic&amp;Maps">https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-umuarama-303m2-RS1150000/id-14213003/#listPic&amp;Maps</a> |
| 6 |  | Avenida Padre<br>Vicente Melillo         | Umuarama | <a href="https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-umuarama-345m2-RS1200000/id-">https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-umuarama-345m2-RS1200000/id-</a>   |



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 259

|   |  |   |        |  |
|---|--|---|--------|--|
|   |  |   |        | 10529104/#listPic<br>&Maps   |
| 7 |  | Rua Doutor<br>Mariano Jatathy<br>Marcondes Ferraz | Centro | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-centro-220m2-RS600000/id-10455046/#listPic&amp;Maps">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-centro-220m2-RS600000/id-10455046/#listPic&amp;Maps</a>  |
| 8 |  | Av. Dionysia Alves<br>Barreto                     | Centro | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-bela-vista-1503m2-RS4500000/id-9121974/#listPic&amp;Maps">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-bela-vista-1503m2-RS4500000/id-9121974/#listPic&amp;Maps</a>                                |
| 9 |  | Rua General<br>Bitencourt                         | Centro | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-centro-1219m2-RS4800000/id-16464360/#listPic&amp;Maps">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-centro-1219m2-RS4800000/id-16464360/#listPic&amp;Maps</a> <a href="https://www">https://ww</a> |



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 260

|    |  |                                   |             |   |
|----|--|-----------------------------------|-------------|---|
|    |  |                                   |             | w.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-centro-1219m2-RS4800000/id-16464360/#listPic&Maps   |
| 10 |  | Avenida Doutor Martin Luther King | Umuarama    | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-com-garagem-sp-osasco-umuarama-240m2-RS9800000/id-9345420/#listPic&amp;Maps">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-com-garagem-sp-osasco-umuarama-240m2-RS9800000/id-9345420/#listPic&amp;Maps</a> |
| 11 |  | Estrada das Rosas                 | Santa Maria | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-santa-maria-1900m2-RS2500000/id-15917835/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-santa-maria-1900m2-RS2500000/id-15917835/</a>   |
| 12 |  | Avenida Edmundo Amaral            | Piratinunga | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-</a>   |



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 261

|    |  |                       |            |   |
|----|--|-----------------------|------------|---|
|    |  |                       |            | comercial-a-venda-<br>sp-osasco-<br>piratininga-<br>3300m2-<br>RS3300000/id-<br>16026739/   |
| 13 |  | Rua Líbero Carnicelli | Bela Vista | <a href="https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-bela-vista-405m2-RS920000/id-9336893/#listPic&amp;Maps">https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-bela-vista-405m2-RS920000/id-9336893/#listPic&amp;Maps</a> |
| 14 |  | Avenida São José      | Ayrosa     | <a href="https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-ayrosa-950m2-RS3530000/id-9124750/#listPic&amp;Maps">https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-ayrosa-950m2-RS3530000/id-9124750/#listPic&amp;Maps</a>       |
| 15 |  | Rua Martins Fontes    | Veloso     | <a href="https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-veloso-">https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-veloso-</a>   |



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 262

Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

|    |  |                             |                |   |
|----|--|-----------------------------|----------------|---|
|    |  |                             |                | 285m2-<br>RS349900/id-<br>9347669/#listPic&<br>Maps   |
| 16 |  | Rua João Crudo              | Centro         | <a href="https://www.imobiliarianunes.com.br/comprar/Osasco/Terreno/Terreno/Centro/448181">https://www.imobiliarianunes.com.br/comprar/Osasco/Terreno/Terreno/Centro/448181</a>   |
| 17 |  | Centro                      | Centro         | <a href="https://www.imobiliarianunes.com.br/comprar/Osasco/Terreno/Terreno/Centro/422081">https://www.imobiliarianunes.com.br/comprar/Osasco/Terreno/Terreno/Centro/422081</a>   |
| 18 |  | Jardim Roberto              | Jardim Roberto | <a href="https://www.imobiliarianunes.com.br/comprar/Osasco/Terreno/Terreno/Jardim-Roberto/775871">https://www.imobiliarianunes.com.br/comprar/Osasco/Terreno/Terreno/Jardim-Roberto/775871</a>   |
| 19 |  | Avenida dos<br>Autonomistas | Vila Quitauna  | <a href="https://www.imoveilweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-plano-com-460-m-sup2--na-av:-dos-2971019380.html">https://www.imoveilweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-plano-com-460-m-sup2--na-av:-dos-2971019380.html</a> |



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 263

|    |  |                                     |                   |   |
|----|--|-------------------------------------|-------------------|---|
| 20 |  | Avenida dos<br>Autonomistas         | km18              | <a href="https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/terreno-comercia-no-km-18-em-osasco-2982997841.html">https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/terreno-comercia-no-km-18-em-osasco-2982997841.html</a>   |
| 21 |  | Rua Misao Tomo,<br>142              | City Bussocaba    | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-city-bussocaba-400m2-RS450000/id-13223016/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-city-bussocaba-400m2-RS450000/id-13223016/</a> |
| 22 |  | Rua Maroun<br>Abraham Habib,<br>514 | City Bussocaba    | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-city-bussocaba-557m2-RS550000/id-9348980/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-city-bussocaba-557m2-RS550000/id-9348980/</a>   |
| 23 |  | Avenida Novo<br>Osasco              | Bussocaba, Osasco | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-bussocaba-638m2-">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-bussocaba-638m2-</a>   |



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 264

|    |  |                         |                        |   |
|----|--|-------------------------|------------------------|---|
|    |  |                         |                        | RS1100000/id-15230552/  |
| 24 |  | Rua Lázaro Suave        | City Bussocaba, Osasco | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-city-bussocaba-2593m2-RS5800000/id-9124169/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-city-bussocaba-2593m2-RS5800000/id-9124169/</a>                                   |
| 25 |  | Rua Octávio Schiavinato | City Bussocaba, Osasco | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-city-bussocaba-2531m2-RS5830000/id-9349362/#listPic&amp;Maps">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-city-bussocaba-2531m2-RS5830000/id-9349362/#listPic&amp;Maps</a> |
| 26 |  | Rua César Ladeira, 104  | Veloso, Osasco         | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-veloso-530m2-RS7000000/id-9336713/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-veloso-530m2-RS7000000/id-9336713/</a>   |



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 265

|    |  |                                      |                |   |
|----|--|--------------------------------------|----------------|---|
| 27 |  | Rua Martins<br>Fontes, 141           | Veloso, Osasco | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-city-bussocaba-400m2-RS450000/id-13223016/#listPic&amp;Maps">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-city-bussocaba-400m2-RS450000/id-13223016/#listPic&amp;Maps</a> |
| 28 |  | Avenida dos<br>Autonomistas,<br>2723 | Centro         | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-centro-2340m2-RS24000000/id-10974979/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-centro-2340m2-RS24000000/id-10974979/</a>   |
| 29 |  | Rua General<br>Bitencourt            | Centro         | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-centro-389m2-RS1875000/id-15197469/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-centro-389m2-RS1875000/id-15197469/</a>   |
| 30 |  | Rua Presidente<br>Castelo Branco     | Centro         | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-</a>   |



Lucas Uara Almeida Amaya  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador  
Perito de Engenharia  
Perito Grafotécnico

fls. 266

|    |  |                                |        |   |
|----|--|--------------------------------|--------|---|
|    |  |                                |        | sp-osasco-centro-430m2-RS1680000/id-15968694/   |
| 31 |  | Rua Cipriano Tavares, 79       | Centro | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-centro-300m2-RS2250000/id-17842757/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-centro-300m2-RS2250000/id-17842757/</a> |
| 32 |  | Av. Santo Antônio, 1449        | Centro | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-centro-684m2-RS3500000/id-10967337/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-centro-684m2-RS3500000/id-10967337/</a> |
| 33 |  | Avenida dos Autonomistas, 3302 | Centro | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-centro-928m2-RS6380000/id-13334177/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-centro-928m2-RS6380000/id-13334177/</a> |



**Lucas Uara Almeida Amaya**  
Engenheiro Civil  
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 267

**Perito Avaliador**  
**Perito de Engenharia**  
**Perito Grafotécnico**



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

**CREA-SP**

**ART de Obra ou Serviço**  
**28027230231893375**

**1. Responsável Técnico**

**LUCAS UARA ALMEIDA AMAYA**

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 1418387347

Registro: 5071289268-SP

Registro:

Empresa Contratada:

**2. Dados do Contrato**

Contratante: 8 VARA CIVEL OSASCO

CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

Endereço: Avenida DAS FLORES

Nº: 703

Complemento:

Bairro: JARDIM DAS FLORES

Cidade: Osasco

UF: SP

CEP: 06110-100

Contrato:

Celebrado em: 01/10/2023

Vinculada a Art nº:

Valor: R\$ 19800,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: Avenida DAS FLORES

Nº: 703

Complemento:

Bairro: JARDIM DAS FLORES

Cidade: Osasco

UF: SP

CEP: 06110-100

Data de Início: 01/10/2023

Previsão de Término: 29/02/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Código:

CPF/CNPJ:

**4. Atividade Técnica**

| Elaboração             | Quantidade | Unidade |
|------------------------|------------|---------|
| 1 Avaliação de imóveis | 9,00000    | unidade |

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, EM PROCESSOS JUDICIAIS:

0016818-27.2022.8.26.0405

**6. Declarações**

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.