

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

Processo Digital n.º: 0024320-64.2003.8.26.0405

Classe – Assunto: Procedimento Comum Cível - Indenização por Dano Moral

Requerente: Renata das Graças dos Santos Assistida Por Sua Tutora Maria Aparecida da Silva

Requerido: Aristides Lourenço e outros

LAUDO PERICIAL

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

Natureza: Procedimento Comum Cível - Indenização por Dano Moral

Ação: Judicial.

Local dos exames: Osasco/SP

Data dos exames: 19/10/2023.

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: **0024320-64.2003.8.26.0405**.



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



fls. 1867

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

RESUMO DA AVALIAÇÃO

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

LOTE COMERCIAL
MATRÍCULA Nº 6.001 CRI
RUA: Rua João Mirassol, 351
BAIRRO: Jardim Roberto
ÁREA DO TERRENO: 394,00 m²
PROPRIETÁRIOS: Fukushima irmãos Ltda.

**LOCALIZAÇÃO: RUA JOÃO MIRASSOL 351, JARDIM ROBERTO,
OSASCO/SP**

**VALOR ENCONTRADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO:
R\$ 1.850.000,00
(um milhão oitocentos e cinquenta mil reais)**

DATA: novembro 2023



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



fls. 1868

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

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 0024320-64.2003.8.26.0405, em ação de execução de imóvel urbano.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado de uma casa situada na Rua João Mirassol 351, Jardim Roberto, na cidade de Osasco/SP.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

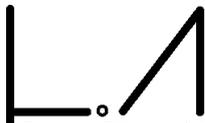
As características do imóvel avaliando são:

Área terreno (m²): 394,00.
Setor Urbano: Classe média.
Valor comercial: Bom 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.

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.



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



fls. 1869

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 Identificação do imóvel

O imóvel situado em perímetro urbano, Rua João Mirassol 351, Jardim Roberto, na cidade de Osasco.

5.2 Roteiro de acesso ao imóvel

O acesso ao imóvel é feito através da Rua João Mirassol 351, Jardim Roberto, lado esquerdo para quem desce a rua, Cidade de Osasco/SP

MAPA DO LOCAL



Fig. 1 – Vista aérea do local, com acessos.

5.4 Caracterização da região

O Jardim Roberto é um bairro de Osasco perto da Vila Yolanda e São Pedro. Possui casas, sobrados, pequenos prédios e alguns condomínios residenciais que servem de opção para quem pretende alugar ou comprar um imóvel no Jardim Roberto.

Em termos de comércio e serviço, o bairro possui postos de combustível, lojas variadas, correio, agências bancárias, floricultura, salões de beleza e supermercados e mercadinhos. No bairro também se localiza o Cemitério Santo Antônio.

Para quem pretende alugar ou comprar um imóvel no Jardim Roberto, e precisa de escolas por perto, vai encontrar a Escola de Educação Infantil Querubim, a E.E. Leonardo Vilas Boas, a EMEF José Veríssimo de Matos e a Escola Municipal Rosa Arantes.

O Jardim Roberto conta também com atendimento médico público, com a UBS III Luciano Rodrigues Costa e o Pronto Socorro Dr. Conrado Cesarino Nuvolini que atendem os moradores do bairro e da região.

Suas principais vias de acesso são a Av. João de Andrade, a Av. José Barbosa Siqueira, a R. Elza Fagundes de Moraes e a R. Júlio Nunes de Rêgo. São diversas linhas de ônibus espalhadas pelo Jardim Roberto que levam para bairros de Osasco e para Barueri (Alphaville), Carapicuíba e São Paulo (Lapa e metrô Butantã).

Alugar ou comprar uma casa ou apartamento no Jardim Roberto pode ser um investimento em um bairro com espaço para crescer e que tem escolas, atendimento médico público, restaurantes e bom comércio para o dia a dia dos moradores.

5.5 Caracterização do imóvel

O imóvel é um terreno plano, vazio, aparentemente abandonado, sem limpeza recorrente. Está localizado em uma avenida de característica comercial, e possui uma boa área para implementação de qualquer tipo de comércio.

6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Foi utilizado o seguinte método:

- Direto Comparativo de Dados de Mercado com utilização de Inferência Estatística.

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 pelo EXEQUENTE do laudo	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.
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável desde que: 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	Admitida, desde que: 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 b) O valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no



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



fls. 1872

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

			b) O valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	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 nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
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.



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



fls. 1873

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

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):

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

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	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
	Amplitude encontrada: 35,23%		

8. PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

Identificação dos imóveis utilizados como base de pesquisa:

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Área total	* Esquina	Área comer...	Valor total
1	<input type="checkbox"/> Avenida Leonil Crê Bortolosso	São Pedro	httos://www.chaveanam...	8.855.00	1	2.00	10.626.000.00
2	<input type="checkbox"/> Rua João Crudo	Centro	httos://www.zaoimoveis...	171.00	0	4.00	780.000.00
3	<input type="checkbox"/> Avrosa	Avrosa	httos://www.chaveanam...	344.00	1	3.00	1.100.000.00
4	<input type="checkbox"/> Avenida Doutor Martin Luther King	Umuarama	httos://www.chaveanam...	1.000.00	0	3.00	5.680.000.00
5	<input type="checkbox"/> Avenida Prefeito Hiran Sanazar	Umuarama	httos://www.chaveanam...	303.00	1	3.00	1.150.000.00
6	<input type="checkbox"/> Avenida Padre Vicente Melillo	Umuarama	httos://www.chaveanam...	345.00	0	3.00	1.200.000.00
7	<input type="checkbox"/> Rua Doutor Mariano Jatathv Marcondes Ferraz	Centro	httos://www.chaveanam...	220.00	0	4.00	600.000.00
8	<input type="checkbox"/> Av. Dionvsia Alves Barreto	Centro	httos://www.chaveanam...	1.503.00	0	4.00	4.500.000.00
9	<input type="checkbox"/> Rua General Bitencourt	Centro	httos://www.chaveanam...	1.219.00	0	4.00	4.800.000.00
10	<input type="checkbox"/> Avenida Doutor Martin Luther King	Umuarama	httos://www.chaveanam...	240.00	0	3.00	980.000.00
11	<input type="checkbox"/> Estrada das Rosas	Santa Maria	httos://www.chaveanam...	1.900.00	0	2.00	2.500.000.00
12	<input type="checkbox"/> Avenida Edmundo Amaral	Piratinoina	httos://www.chaveanam...	3.300.00	0	1.00	3.300.000.00
13	<input type="checkbox"/> Rua Libero Camicelli	Bela Vista	httos://www.chaveanam...	450.00	0	1.00	920.000.00
14	<input type="checkbox"/> Avenida São José	Avrosa	httos://www.chaveanam...	950.00	1	3.00	3.530.000.00
15	<input type="checkbox"/> Rua Martins Fontes	Veloso	httos://www.chaveanam...	285.00	0	2.00	349.900.00
16	<input type="checkbox"/> Rua João Crudo	Centro	httos://www.imobiliarian...	252.00	0	4.00	1.908.000.00
17	<input type="checkbox"/> Centro	Centro	httos://www.imobiliarian...	354.39	0	4.00	1.800.000.00
18	<input type="checkbox"/> Jardim Roberto	Jardim Roberto	httos://www.imobiliarian...	3.110.00	1	3.00	4.000.000.00
19	<input type="checkbox"/> Avenida dos Autonomistas	Vila Quitauna	httos://www.imovelweb...	460.00	0	3.00	3.000.000.00
20	<input type="checkbox"/> Avenida dos Autonomistas	km18	httos://www.imovelweb...	200.00	0	3.00	530.00



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



fls. 1875

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

9. 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	Área total do imóvel medida em m ²	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 razoável. 03 - Valor comercial bom. 04 - Valor comercial alto.	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

O modelo de regressão adotado foi:

$$\text{Valor total} = -9739435.352 + 2117661.483 * \ln(\text{Área total}) - 3200891.23 / \text{Área comercial}$$

10. TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Dados para a projeção de valores:

Área total = 394,00
Área comercial = 3,00
Endereço = Rua Joao Mirassol
Bairro = Jardim Roberto
Informante = Perito Judicial

Data de referência:

- Novembro 2023.

11. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	20



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



fls. 1876

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

Estatísticas:

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	171,00	8.855,00	8.684,00	1.273,07
Área comercial	0,00	1,00	1,00	0,25
Valor total	1,00	4,00	3,00	2,95

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.8896521 / 0.8896521
Coefficiente de determinação:	0.7914809
Fisher - Snedecor:	32.26
Significância do modelo (%):	0.00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	80%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	85%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	9325425704220 2.625	2	4662712852110 1.313	32.264
Não Explicada	2456823730745 2.379	17	1445190429850 .140	
Total	1178224943496 55.000	19		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

$$\text{Valor total} = -9739435.352 + 2117661.483 * \ln(\text{Área total}) - 3200891.23 / \text{Área comercial}$$



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



fls. 1877

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	8.03	0.00
Área comercial	$1/x$	-2.41	2.74
Valor total	y	-5.99	0.00

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0.00	0.34	0.85
Área comercial	x2	0.34	0.00	0.03
Valor total	y	0.85	0.03	0.00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0.00	0.58	0.89
Área comercial	x2	0.58	0.00	0.50
Valor total	y	0.89	0.50	0.00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	10.626.000,00	7.906.988,47	2.719.011,53	25,5883%	2,261770	1,45436500
2	780.000,00	348.644,71	431.355,29	55,3020%	0,358817	0,00721000
3	1.100.000,00	1.562.102,78	-462.102,78	-42,0093%	-0,384394	0,00376700
4	5.680.000,00	3.821.888,19	1.858.111,81	32,7132%	1,545643	0,06502500
5	1.150.000,00	1.293.352,79	-143.352,79	-12,4655%	-0,119246	0,00040600
6	1.200.000,00	1.568.249,84	-368.249,84	-30,6875%	-0,306323	0,00238600
7	600.000,00	882.219,15	-282.219,15	-47,0365%	-0,234760	0,00241600
8	4.500.000,00	4.951.498,07	-451.498,07	-10,0333%	-0,375572	0,00845900
9	4.800.000,00	4.507.991,43	292.008,57	6,0835%	0,242903	0,00286300
10	980.000,00	799.738,86	180.261,14	18,3940%	0,149948	0,00081500
11	2.500.000,00	4.647.635,57	-2.147.635,57	-85,9054%	-1,786480	0,13562800
12	3.300.000,00	4.216.284,33	-916.284,33	-27,7662%	-0,762198	0,30357600
13	920.000,00	-3.008,29	923.008,29	100,3270%	0,767791	0,46349600
14	3.530.000,00	3.713.266,36	-183.266,36	-5,1917%	-0,152447	0,00060500
15	349.900,00	630.177,65	-280.277,65	-80,1022%	-0,233145	0,00239300
16	1.908.000,00	1.169.800,84	738.199,16	38,6897%	0,614060	0,01470600
17	1.800.000,00	1.891.857,58	-91.857,58	-5,1032%	-0,076410	0,00018200
18	4.000.000,00	6.224.635,04	-2.224.635,04	-55,6159%	-1,850530	0,34349700
19	3.000.000,00	2.177.463,09	822.536,91	27,4179%	0,684215	0,00996800
20	530,00	413.643,52	-413.113,52	-77,945,9467%	-0,343642	0,00526100



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



fls. 1878

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

Gráfico de Aderência - Regressão Linear:

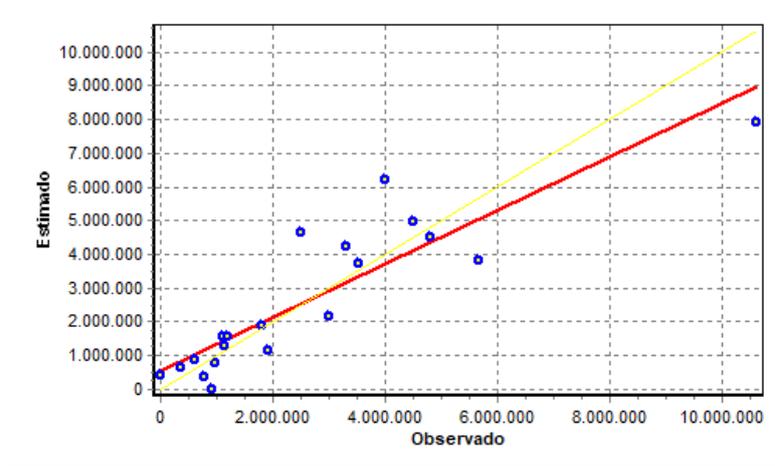
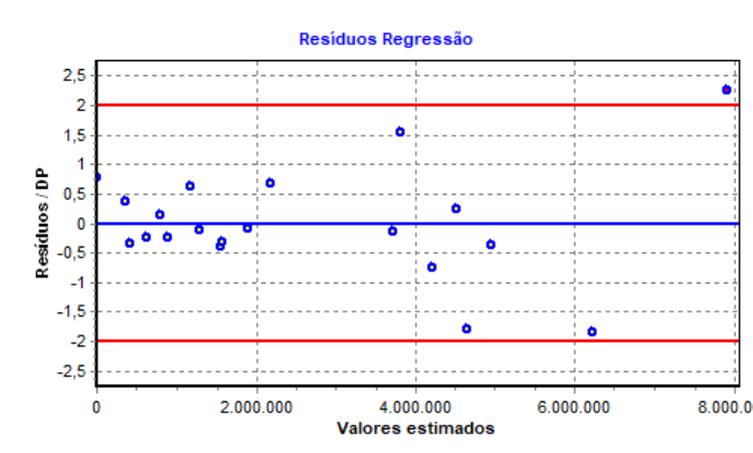
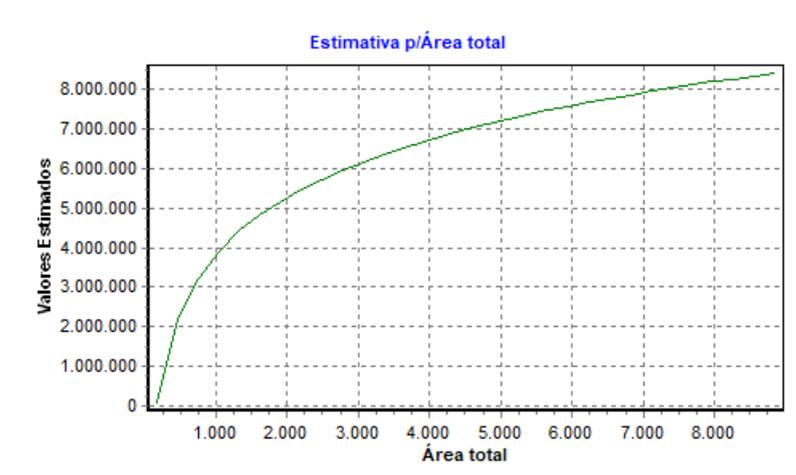
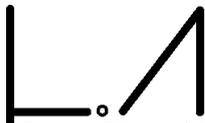


Gráfico de resíduos - Regressão Linear:



GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





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



fls. 1879

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

12.1 Cálculo do valor do imóvel avaliando

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 394,00
- Área comercial = 3,00
- Endereço = Rua Joao Mirassol
- Bairro = Jardim Roberto
- Informante = Perito Judicial

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Mínimo = 3.689,02
- Médio = 4.694,13
- Máximo = 5.699,25

- Valor Total
- Mínimo (21,41%) = 1.453.471,93
- Médio = 1.849.489,04
- Máximo (21,41%) = 2.245.506,14

VALOR REAL DO IMÓVEL = R\$ 1.850.000,00

(um milhão oitocentos e cinquenta mil reais)

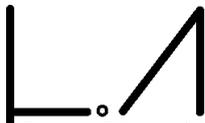
Foi adotado o valor médio encontrado com arredondamento de até 1% para mais ou para menos no valor final.

12.4 Resultado

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, na data base de novembro de 2023, temos o seguinte valor de mercado para o imóvel avaliando:

VALOR REAL DO IMÓVEL = R\$ 1.850.000,00

(um milhão oitocentos e cinquenta mil reais)



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



fls. 1880

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

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

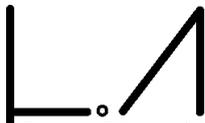
Osasco, novembro de 2023.

ANEXOS

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

TERMO DE ENCERRAMENTO

O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.



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

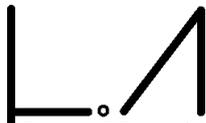


fls. 1881

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

FOTOGRAFÍAS DO IMÓVEL





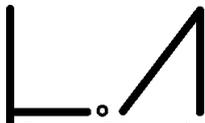
Lucas Uara Almeida Amaya
Engenheiro Civil
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 1882

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico





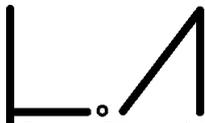
Lucas Uara Almeida Amaya
Engenheiro Civil
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 1883

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico





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



fls. 1884

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico



19 de out. de 2023 10:06:12
320 Rua João Mirassol Pestana Osasco São
Paulo



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



fls. 1885

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

TABELA COM DADOS DAS AMOSTRAS UTILIZADAS

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante
1		Avenida Leonil Crê Bortolosso	São Pedro	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-sao-pedro-8855m2-RS10626000/id-16485934/#listPic&Maps
2		Rua João Crudo	Centro	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-osasco-sp-171m2-id-2653054917/
3		Ayrosa	Ayrosa	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-ayrosa-344m2-RS1100000/id-17374013/#listPic&Maps
4		Avenida Doutor Martin Luther King,	Umuarama	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-umuarama-1000m2-RS5680000/id-4229032/#listPic&Maps
5		Avenida Prefeito Hirant Sanazar	Umuarama	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-umuarama-303m2-RS1150000/id-14213003/#listPic&Maps
6		Avenida Padre Vicente Melillo	Umuarama	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-umuarama-345m2-RS1200000/id-10529104/#listPic&Maps



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



fls. 1886

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

7		Rua Doutor Mariano Jatathy Marcondes Ferraz	Centro	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-centro-220m2-RS600000/id-10455046/#listPic&Maps
8		Av. Dionysia Alves Barreto	Centro	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-bela-vista-1503m2-RS4500000/id-9121974/#listPic&Maps
9		Rua General Bitencourt	Centro	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-centro-1219m2-RS4800000/id-16464360/#listPic&Maps https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-centro-1219m2-RS4800000/id-16464360/#listPic&Maps
10		Avenida Doutor Martin Luther King	Umuarama	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-com-garagem-sp-osasco-umuarama-240m2-RS980000/id-9345420/#listPic&Maps
11		Estrada das Rosas	Santa Maria	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-santa-maria-1900m2-RS2500000/id-15917835/
12		Avenida Edmundo Amaral	Piratiniga	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-piratiniga-3300m2-



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



fls. 1887

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

				RS3300000/id-16026739/
13		Rua Líbero Carnicelli	Bela Vista	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-bela-vista-405m2-RS920000/id-9336893/#listPic&Maps
14		Avenida São José	Ayrosa	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-ayrosa-950m2-RS3530000/id-9124750/#listPic&Maps
15		Rua Martins Fontes	Veloso	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-osasco-veloso-285m2-RS349900/id-9347669/#listPic&Maps
16		Rua João Crudo	Centro	https://www.imobiliarianunes.com.br/comprar/Osasco/Terreno/Terreno/Centro/448181
17		Centro	Centro	https://www.imobiliarianunes.com.br/comprar/Osasco/Terreno/Terreno/Centro/422081
18		Jardim Roberto	Jardim Roberto	https://www.imobiliarianunes.com.br/comprar/Osasco/Terreno/Terreno/Jardim-Roberto/775871
19		Avenida dos Autonomistas	Vila Quitauna	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-plano-com-460-m-sup2--na-av:-dos-2971019380.html
20		Avenida dos Autonomistas	km18	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercia-no-km-18-em-osasco-2982997841.html