



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 1014650-81.2023.8.26.0405

TERRENO/BENFEITORIA

Rua Gabirobeira, 69 - Q G1 Cidade das Flores - Osasco - SP



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

---

contato@topoleiloes.com.br

[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

## Índice Analítico

1	RESUMO EXECUTIVO.....	3
2	LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.....	4
3	BASE LEGAL.....	4
4	OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	5
4.1	Descrição do Imóvel.....	5
4.2	Características da Região.....	5
5	OBJETIVO.....	5
6	DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.....	6
7	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	6
7.1	Valor Venal do Imóvel.....	6
7.2	Amostras de Mercado e Elasticidade da Oferta.....	6
7.3	Cálculos Avaliatórios.....	7
7.4	Edificações/Benfeitorias – Custo de Reprodução.....	9
7.5	Edificações/Benfeitorias - Benefícios e Despesas Indiretas (BDI).....	10
7.6	Aplicação do BDI.....	10
7.7	Fórmula do BDI.....	10
7.8	Arredondamento de Valores.....	12
8	CONCLUSÃO.....	13
9	ANEXOS.....	14
9.1	ANEXO I - Pesquisa de Mercado.....	15
9.2	ANEXO II - Localização Google Earth.....	21
9.3	ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas.....	22
9.4	ANEXO IV - Fotos do Imóvel.....	23
9.5	ANEXO V - Outros Documentos.....	24

## 1 <sup>1</sup>RESUMO EXECUTIVO

**ESPÉCIE:** Terreno/Benfeitoria.

**REQUERENTE:** Wellington Wagner.

**REQUERIDO:** Camila Steinvascher Machado e Outros.

**OBJETO:** Sobrado localizado R. Gabirobeira, 69, Q G1, Cidade das Flores, Osasco – SP - 06184-190.

**FINALIDADE:** Determinar o valor de mercado do Imóvel para venda em leilão.

**METODOLOGIA:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** Março/2024

**VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:**

**R\$ 525.000,00**  
**(Quinhentos e Vinte e Cinco Mil Reais)**

<sup>1</sup> Esta página não possui valor isolado, devendo estar anexada ao Laudo de Avaliação para sua efetivação legal.

## 2 LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS

Este laudo apresenta em sua conclusão o valor de mercado do terreno, que é a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Deste valor de mercado que será definido o deságio para o valor de liquidação forçada para a finalidade em questão, de leilão.

Este Laudo de avaliação foi produzido com base documental fornecida no processo, incluindo a documentação do terreno avaliado tais como matrícula ou escritura, as quais são admitidas como verdadeiras, atualizadas e confiáveis.

Nas alienações judiciais os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados documentais e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

## 3 BASE LEGAL

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) ABNT NBR 14653 que fixa diretrizes para a avaliação de bens e suas partes aplicáveis, que no caso deste Laudo são a Parte 1, ABNT NBR 14653-1:2019, de procedimentos gerais da avaliação de bens e a Parte 2, ABNT NBR 14653-2:2011, de avaliação de imóveis urbanos.

## 4 OBJETO DA AVALIAÇÃO

### 4.1 Descrição do Imóvel

Prédio nº 69 da Quadra G-1 da Rua Gabirobeira, 69 - Q G1 Cidade das Flores - Osasco - SP, do tipo C-2d, nesta cidade, e seu respectivo terreno, medindo 5,00 metros de frente para a Rua Gabirobeira e 25 metros de extensão até o fundo em ambos os lados, e 5,00 metros de fundo, perfazendo um total de 125,00 metros.

Registrado na Circunscrição de Imóveis de Osasco com a matrícula nº 40.057 e Inscrição Cadastral 23223.44.22.0372.00.000.03.

LOCALIZAÇÃO: R. Gabirobeira, 69 – Q G1 – Cidade das Flores, Osasco - SP, 06184-190.

### 4.2 Características da Região

Osasco é um município brasileiro localizado na Região Metropolitana de São Paulo, no estado de São Paulo, no Brasil. Ocupa uma área de 64,954 km<sup>2</sup>, e sua população no Censo 2022 era de 728 615 habitantes, sendo o 6.º mais populoso do estado de São Paulo. Possui importante atividade econômica nos setores industrial, comercial e de serviços. O bairro tem acesso fácil a vias como Av. Ipê e Av. Pinheiro. Osasco possui como cidades limítrofes a capital paulista a norte, leste e sul, Cotia a sudoeste, Carapicuíba e Barueri a oeste.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, praças, rede bancária, pontos de ônibus, colégios, universidade, igrejas, farmácia, hospital, restaurantes, e comércio e serviço vicinal diverso.

## 5 OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para fins de venda judicial. Deste valor de mercado que será definido o deságio para o valor de liquidação forçada para a finalidade de em questão, de leilão.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

## 6 DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Osasco/SP	40.057	R.I de Osasco/SP
<b>INSCRIÇÃO CADASTRAL</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
23223.44.22.0372.00.000.03	Normal	Existe
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Cidade das Flores	5,00	Meio de quadra
<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	<b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>	<b>COLETA DE LIXO</b>
Asfalto	Sim	Sim
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	<b>COMÉRCIO PRÓXIMO</b>	<b>TOPOGRAFIA</b>
Sim	Sim	Plana

## 7 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 7.1 Valor Venal do Imóvel

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2024, conforme consta na Prefeitura Municipal de Osasco, corresponde a R\$ 139.375,80 (Cento e Trinta e Nove mil, Trezentos e Setenta e Cinco Reais e Oitenta Centavos).

### 7.2 Amostras de Mercado e Elasticidade da Oferta

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> para imóveis similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas considerando os seguintes fatores:

- Área;
- Testada;
- Topografia;
- Fator de Infraestrutura;
- Múltiplas Frentes.

Foi considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para o m<sup>2</sup>, pelo fato das amostras levantadas se tratarem de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem.

Amostra	Valor (R\$)	Metragem (m <sup>2</sup> )	Valor do m <sup>2</sup> (R\$)	Valor do m <sup>2</sup> (-10%) (R\$)
Amostra 1	R\$ 650.000,00	300,00	R\$ 2.166,67	R\$ 1.950,00
Amostra 2	R\$ 540.000,00	300,00	R\$ 1.800,00	R\$ 1.620,00
Amostra 3	R\$ 430.000,00	250,00	R\$ 1.720,00	R\$ 1.548,00
Amostra 4	R\$ 295.000,00	125,00	R\$ 2.360,00	R\$ 2.124,00
Amostra 5	R\$ 900.000,00	462,00	R\$ 1.948,05	R\$ 1.753,25
Amostra 6	R\$ 320.000,00	196,00	R\$ 1.632,65	R\$ 1.469,39

### 7.3 Cálculos Avaliatórios

O imóvel teve seu cálculo de valor provável de realização determinado *de per se*, como fazem prova as memórias de cálculo constantes deste Laudo.

O valor final é o resultado do processo comparativo típico do método, para a data deste Laudo.

Dados da Amostra:

Amostra	Valor (R\$)	Valor m <sup>2</sup> (R\$)	Valor m <sup>2</sup> (R\$) -10%	Área (m <sup>2</sup> )	Frente (m)	Topog.	Cinf	Cmult	Pe
1	650.000,00	2.166,67	1.950,00	300,00	10,00	1,00	0,95	0,95	30,00
2	540.000,00	1.800,00	1.620,00	300,00	10,00	1,00	0,95	0,95	30,00
3	430.000,00	1.720,00	1.548,00	250,00	10,00	1,00	0,95	0,95	25,00
4	295.000,00	2.360,00	2.124,00	125,00	5,00	1,00	0,95	0,95	25,00
5	900.000,00	1.948,05	1.753,25	462,00	10,00	1,00	0,95	0,95	46,20
6	320.000,00	1.632,65	1.469,39	196,00	9,00	0,95	0,95	1,00	21,78
<b>TR1</b>				<b>125,00</b>	<b>5,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>25,00</b>

Homogeneização de Valores:

Cf	Cp	Ctop	Cinf	Cmult	Ce
1,03	1,00	1,01	1,00	0,99	1,03
1,03	1,00	1,01	1,00	0,99	1,03
1,03	1,10	1,01	1,00	0,99	1,13
0,86	1,10	1,01	1,00	0,99	0,95
1,03	1,00	1,01	1,00	0,99	1,03
1,00	1,18	0,96	1,00	1,04	1,18
<b>0,863</b>	<b>1,100</b>	<b>1,008</b>	<b>1,000</b>	<b>0,991</b>	<b>0,949</b>

Amostra	R\$/m <sup>2</sup>	Homogeneização	Amostras Aceitas
1	1.950,00	2.009,33	2.009,33
2	1.620,00	1.669,29	1.669,29
3	1.548,00	1.747,34	1.747,34
4	2.124,00	2.016,06	2.016,06
5	1.753,25	1.799,38	1.799,38
6	1.469,39	1.730,88	1.730,88

Limites de Confiança e Média Saneada:

Considerando as margens de segurança com 6 (seis) amostras aceitas.

TR1	R\$
Média	1.828,71
Limite Superior	2.377,33
Limite Inferior	1.280,10
Média Saneada	1.828,71

#### Tratamento Estatístico:

TR1	R\$
Desvio Padrão	148,45
n	6
CV	8,12%
t	1,533
eo	92,91

TR1	Básico	R\$/m <sup>2</sup>
Valor Máximo		1.921,62
Valor Médio		1.828,71
Valor Mínimo		1.735,81

#### Cálculo de Valor do Objeto TR.1:

Para calcular o valor do objeto TR.1 temos que considerar as dimensões do imóvel e re-proceder a homogeneização:

TR1	R\$/m <sup>2</sup>
Valor Máximo	1.823,97
Valor Médio	1.735,78
Valor Mínimo	1.647,60

Considerando a homogeneização dos valores então foram calculados os seguintes valores para o Objeto TR.1:

TR1	R\$
Valor Máximo	227.996,08
<b>Valor Médio</b>	<b>216.972,74</b>
Valor Mínimo	205.949,41

#### 7.4 Edificações/Benfeitorias – Custo de Reprodução

A avaliação pelo custo de reprodução está baseada no conceito de valorar a benfeitoria aos preços correntes de mercado, utilizando padrões construtivos semelhantes aos da benfeitoria em questão.

##### Custo Unitário:

Para este Laudo foi utilizado como parâmetro o Custo Unitário Básico da Construção Civil no Estado de São Paulo (CUB-SP), utilizado CUB unifamiliar com padrão baixo, considerando o padrão de construção e acabamento do Imóvel objeto deste Laudo.

Cub Fevereiro/SP (m <sup>2</sup> ):	Sigla	Valor (R\$)
R 8-N	R 8-N	1.959,87

##### Fator de Correção de Valores:

Tendo em vista que o CUB leva em consideração benfeitorias com padrões baixos de construção, para efeito deste Laudo foram considerados fatores de correção, fazendo com que o bem seja reavaliado levando em conta o padrão das benfeitorias realizadas, de acordo com os materiais utilizados e situações de não acabamento total das obras.

##### Variável de Depreciação pela Idade Aparente das Benfeitorias:

Para o cálculo da depreciação das benfeitorias/edificações foi utilizado o método de **Ross-Heidecke**, onde o valor da depreciação é calculado pela seguinte fórmula:

Variável de Depreciação pela Idade Aparente
$D = \frac{(100 - K)}{100}$

Onde:

D = Fator de Depreciação

K = Variável da Tabela de **Ross-Heidecke**

### 7.5 Edificações/Benfeitorias - Benefícios e Despesas Indiretas (BDI)

Na elaboração dos orçamentos de obras, existem dois componentes que juntos determinam o preço final de uma obra: os custos diretos e o BDI. O primeiro é determinado em função das especificações dos materiais e das normas de execução dos serviços constantes nos projetos, nos memoriais descritivos e no caderno de encargos. O segundo é um componente aplicado sobre o custo direto com vistas a contemplar as despesas indiretas e o lucro da construtora.

Conceitualmente, denomina-se Benefícios ou Bonificações e Despesas Indiretas (BDI) a taxa correspondente às despesas indiretas e ao lucro que, aplicada ao custo direto de um empreendimento (materiais, mão-de-obra, equipamentos), eleva-o a seu valor final.

Esta taxa tanto pode ser inserida na composição dos custos unitários como pode ser aplicada ao final do orçamento, sobre o custo total. Dessa forma, o preço de execução de um serviço de construção civil (preço de venda ou valor final) é igual ao custo da obra mais a taxa de BDI.

### 7.6 Aplicação do BDI

A base de aplicação da taxa de BDI são os custos diretos orçados, e o preço final da obra é obtido somando-se a esses custos diretos a parcela correspondente ao BDI, ou seja, para se obter o valor total de um serviço de construção civil deve ser aplicada a seguinte relação matemática:

<b>Referência para este laudo:</b>
------------------------------------

$PV = PC \times (1+BDI)$
--------------------------

Onde:

PV = Preço de Venda

PC = Custo Direto

BDI = Benefícios e Despesas Indiretas

### 7.7 Fórmula do BDI

A fórmula para cálculo da taxa a ser acrescida aos custos diretos a título de Benefícios e Despesas Indiretas é dada por:

<b>Referência para este laudo:</b>
------------------------------------

$\frac{BDI = (1+X) \times (1+Y) \times (1+Z) - 1}{(1-I)}$
---

Onde:

X = Taxa da somatória das despesas indiretas, exceto tributos e despesas financeiras

Y = Taxa representativa das despesas financeiras

Z = Taxa representativa do lucro

I = Taxa representativa da incidência de impostos

Os componentes relativos à tributação encontram-se no denominador pois suas taxas incidem sobre o valor final (ou de venda).

Considerando que os componentes do BDI são o lucro e as seguintes despesas indiretas (com os percentuais propostos como referência para esse Laudo): administração central, gastos com ISS, PIS COFINS, mobilização e desmobilização, despesas financeiras e seguros e imprevistos / riscos, conforme composição analítica a seguir:

Itens que compõem o BDI	Percentuais (%)
Lucro	8%
Administração Central	4,93%
Impostos	5,65%
ISS	2%
COFINS	3%
PIS	0,65%
CONT.PREV. Sobre REC.BRUTA – CPRB	0,00%

Aplicando-se a fórmula do BDI, obtém-se a seguinte taxa: **20,11%**.

Nº Objeto	CUB	Nome da Edificação	Área (m <sup>2</sup> )	Vida Útil (anos)	Idade Aparente (anos)	Idade em % da vida	Estado de Conservação	K (Ross Heidecke)
BF.01	R 8-B	Casa de Alvenaria	220,00	70,00	30,00	43%	E	43,25
			<b>220,00</b>					

Continuação da tabela

Depreciação	Fator de Correção de Valores	CUB Padrão	CUB Corrigido	Valor da Benfeitoria depreciada	Custos somados ao CUB	Valor do BDI	Valor da Benfeitoria com BDI
56,75%	100,00%	R\$ 1.959,87	R\$ 1.112,23	R\$ 244.689,77	R\$ 12.234,49	R\$ 49.208,71	R\$ 306.132,97
<b>244.689,77</b>							<b>R\$ 306.132,97</b>

Continuação do cálculo:

Custos somados ao CUB	Total
OFE (Orçamento de Fundações Especiais):	R\$ 12.234,49
OFD (Orçamento de Fundações Diretas):	
Fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes.	

Área Total (m <sup>2</sup> )	220,00
Valor por m <sup>2</sup>	1.391,51
<b>Valor Total das Benfeitorias</b>	<b>306.132,97</b>

Resumo dos valores avaliados:

Descritivo	M <sup>2</sup>	Valor	Valor/M <sup>2</sup>
Terreno	125,00	216.972,74	1.735,78
Edificações/Benfeitorias	220,00	244.689,77	1.112,23
<b>Valor Total do Imóvel</b>	-	<b>R\$ 523.105,71</b>	-
<b>Valor Total do Imóvel Arredondado</b>	-	<b>R\$ 525.000,00</b>	-

### 7.8 Arredondamento de Valores

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

O valor arredondado do imóvel avaliado neste laudo é de R\$525.000,00.

## 8 CONCLUSÃO

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$525.000,00 (Quinhentos e Vinte e Cinco Mil Reais).

## 9 ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de Mercado

ANEXO II - Localização Google Earth

ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas

ANEXO IV - Fotos do Imóvel

ANEXO V - Outros Documentos

Curitiba/PR, 06 de março de 2024.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

**9.1 ANEXO I - Pesquisa de Mercado**  
**AMOSTRA 1**

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** R. Jacinto, 135 - Jardim das Flores, Osasco - SP, 06112-050

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-terreno-jd.-das-flores-300-m2-10-x-30-plano-2991287443.html>

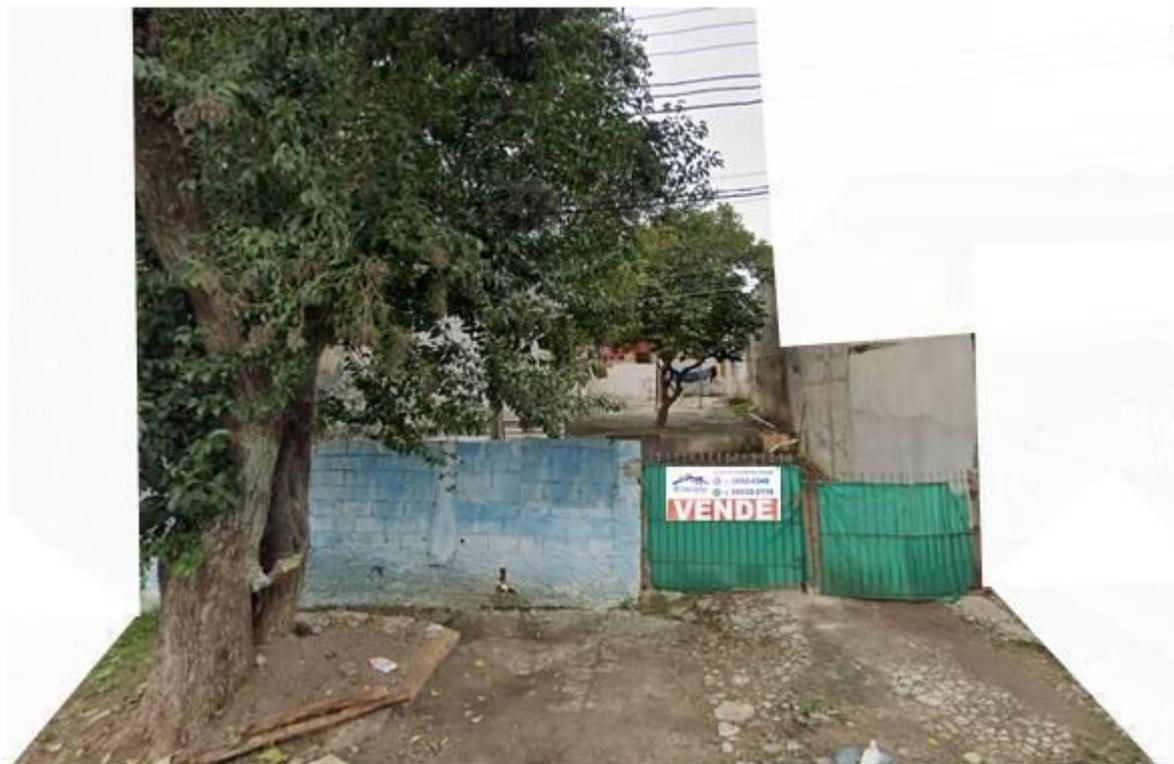


## AMOSTRA 2

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** R. Flor de Amora, 95 - Jardim das Flores, Osasco - SP, 06114-060

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-para-construtor-10mts-x-30-mts-2966783020.html>



**AMOSTRA 3**

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** R. José Gasparini - Km 18, Osasco - SP, 06194-020

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-km-18-bairros-osasco-250m2-venda-RS430000-id-2667546393/>



**AMOSTRA 4**

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Vitória Régia, 327, Jardim das Flores, Osasco

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-125m-documentacao-em-ordem.-otimo-2967520336.html>



**AMOSTRA 5**

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** R. Orquídea, 574 - Jardim das Flores, Osasco - SP, 06112-070

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-terreno-no-jardim-das-flores-462-m-2957584959.html>

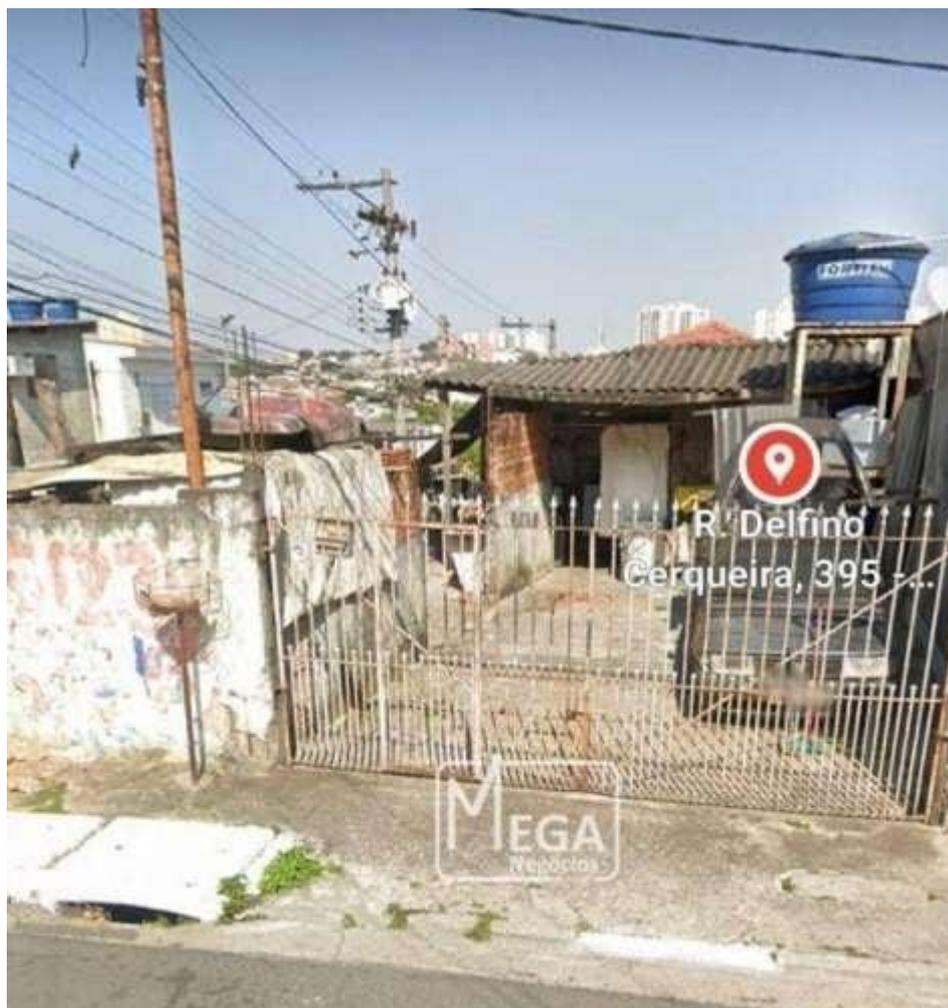


**AMOSTRA 6**

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** R. Delfino Cerqueira, 395 - Vila Yolanda, Osasco - SP, 06120-280

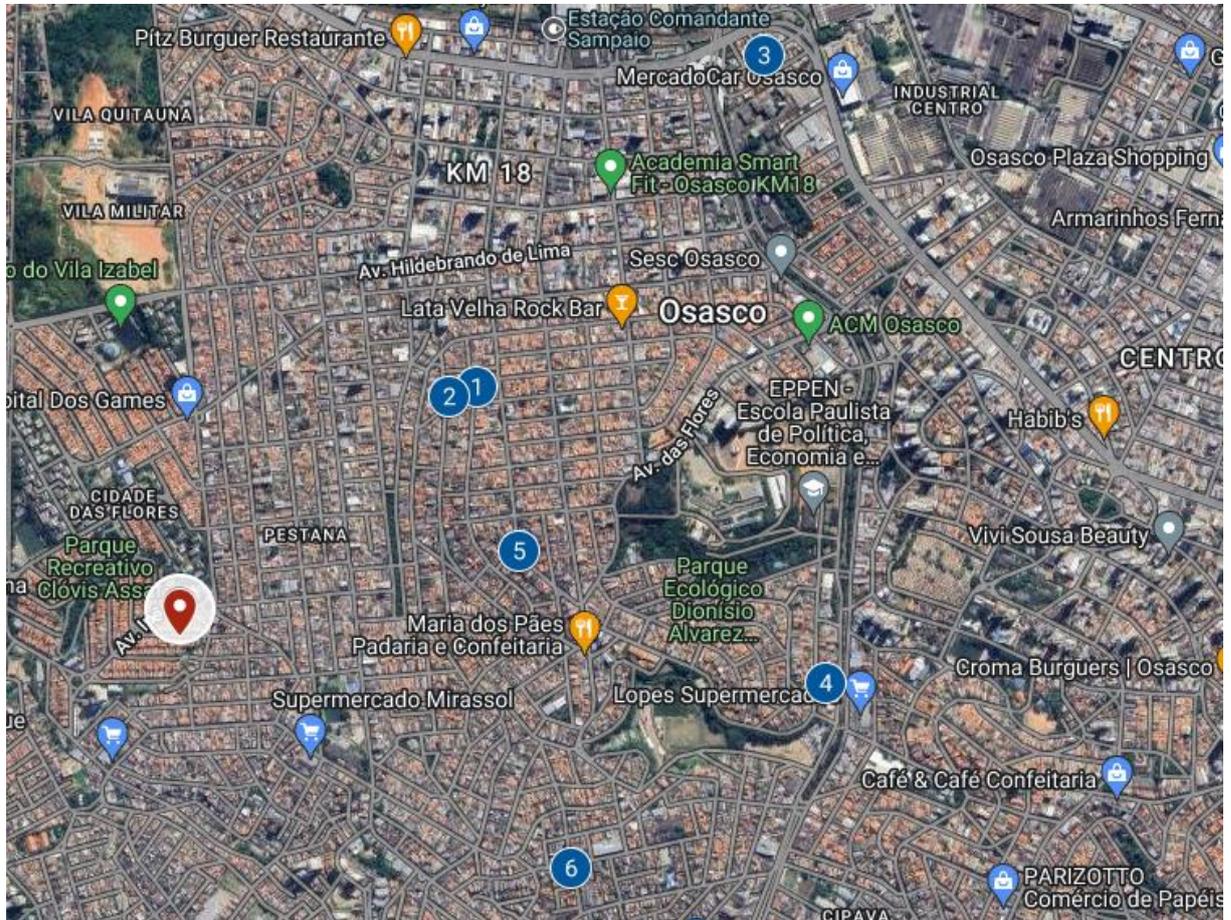
**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-osasco-vila-yolanda-196m2-RS320000/id-17020685/>



## 9.2 ANEXO II - Localização Google Earth



### 9.3 ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas



#### 9.4 ANEXO IV - Fotos do Imóvel



## 9.5 ANEXO V - Outros Documentos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO  
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 010.512/2024

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

EXERCÍCIO ..... 2024  
CDC ..... 0635460000  
INSCRIÇÃO CADASTRAL ..... 23223.44.22.0372.00.000.03  
ENDEREÇO ..... RUA GABIROBEIRA, 69 - Q G1 Cidade das Flores - Osasco - SP  
NOME/RAZÃO SOCIAL ..... JOSE EDUARDO FERREIRA MACHADO  
CPF/CNPJ ..... 949.754.938-53  
VALOR VENAL DO TERRENO(VVT) ... R\$ 32.321,58  
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS(VVP) ... R\$ 139.375,80  
VALOR VENAL DO IMÓVEL(VVI) ... R\$ 171.697,38

CONSTRUÇÕES			
Nº CONSTRUÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (M <sup>2</sup> )	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)
1	Residencial Sobrado	220,00	139.375,80

Osasco, 5 de Março de 2024

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço: [www.financas.osasco.sp.gov.br](http://www.financas.osasco.sp.gov.br)

A PRESENTE CERTIDÃO POSSUI VALIDADE DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS CONTADOS A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO.

Válida até: 01/09/2024

Código de Controle da Certidão: 424B.F9FA.19DA

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.