

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

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3^a Vara
Cível do Foro da Comarca de Osasco - SP.**

Processo digital: n° 1030846-73.2016.8.26.0405

Ação: Alienação Judicial de Bens

Rui das Neves Martins, infra-assinado, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Alienação Judicial de Bens**, promovida por **Fátima Lima Sotto**, em face de **Elza Franzoni Sotto e outro**, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos técnicos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro titular do
Ibape SP n° 664

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

I. RESUMO DE VALOR

- **Imóvel residencial localizado na Rua Canadá, nº 32, Lote 3-A da quadra 1, Jardim D Abril (Jardim Nova América), município de Osasco, estado de São Paulo:**

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 315.000,00
(Trezentos e quinze mil reais)
válido para data base "Setembro de 2018"

Valor Locativo Mensal
R\$ 1.050,00
(Um mil e cinquenta reais)
válido para data base "Setembro de 2018"



Foto: Vista geral da fachada do imóvel.

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

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Alienação Judicial de Bens**, promovida por **Fátima Lima Sotto**, em face de **Elza Franzoni Sotto e outro**, processo nº 1030846-73.2016.8.26.0405, em curso perante esse E. Juízo da 3ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Osasco - SP.
- 2.2) Deferida à prova pericial, o subscritor foi honrado com a nomeação para exercer a função de perito judicial para proceder a avaliação de mercado e locativa do imóvel objeto da lide, conforme **R. Decisão** de fls. 180 dos autos a seguir reproduzida:

SENTENÇA	
Processo nº:	1030846-73.2016.8.26.0405 - 2016/002885
Classe - Assunto	Alienação Judicial de Bens - Condomínio
Requerente:	Fátima Lima Sotto
Requerido:	Elza Franzoni Sotto e outro
 CONCLUSÃO 	
Em 23/10/2017, faço estes autos conclusos a Dr (a) Ana Cristina Ribeiro Bonchristiano, MM. Juiz(a) de Direito da Comarca de Osasco - SP. Eu, Eduardo Matukiwa - Escrivão Judicial I.	
Juiz(a) de Direito: Dr(a). Ana Cristina Ribeiro Bonchristiano	
Vistos	
Fátima Lima Sotto propõe a presente ação de <i>alienação do bem comum</i> contra Elza Franzoni Sotto e Regiane Franzoni Sotto alegando, em suma, que foram beneficiadas com a partilha de bens realizada no bojo dos autos de inventário número 405.01.1999.006339-0 o qual tramitou perante a 2ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca. Conta que as réis, desde 24 de abril de 2009, firmaram contrato de locação do imóvel com terceira pessoa. Postula a alienação judicial com a repartição do produto na medida dos quinhões, bem como o arbitramento de alugueres, pois é também beneficiária dos frutos e apenas as réis ocupam e alugam o imóvel desde o falecimento do seu genitor. Juntou documentos de fls. 14/104.	
O pedido de tutela antecipada foi indeferido (fls. 109)	
Citadas, as requeridas contestaram as fls. 127/135, alegando que também pretendem a alienação do bem.	
Como ponto controverso resta saber o valor do bem e sua locação desde o período que foi locado com base em contrato juntado aos autos. Para tanto, nomeio como perito judicial Rui das Neves Martins, que deverá ser intimado para estimar seus honorários os quais deverão ser pagos pelas partes em metade para cada. Poderão ofertar quesitos e nomear assistentes técnicos, em 15 dias. Com a estimativa, digam as partes e se de acordo, depositem-no em 5 dias. Laudo em 10 dias. Int.	
Osasco, 23 de outubro de 2017.	
1030846-73.2016.8.26.0405 - lauda 1	

- 2.3) As partes não indicaram assistente técnicos, mas, formularam rol de quesitos a serem respondidos pelo subscritor.

III. VISTORIA

3.1) Localização do Imóvel:

3.1.1) O imóvel objeto da avaliação, situa-se na **Imóvel Rua Canadá, nº 32, Lote 3-A da quadra 1, Jardim D Abril (Jardim Nova América), município de Osasco, estado de São Paulo**, conforme destacado nas imagens digitalizadas da plataforma digital “Google Maps”:



3.2) Melhoramentos Públicos:

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

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

3.3) Características da Região:

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

⇒ Ocupação da Região:	Homogênea
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Modesto a Simples
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Modesto a Médio
⇒ Escolas:	Municipais
⇒ Serviços Médicos:	Posto de Saúde Municipal

3.4) Cadastramento Municipal:

3.4.1) O imóvel se encontra devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Osasco, na seguinte situação:


 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
 SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 036.442/2019

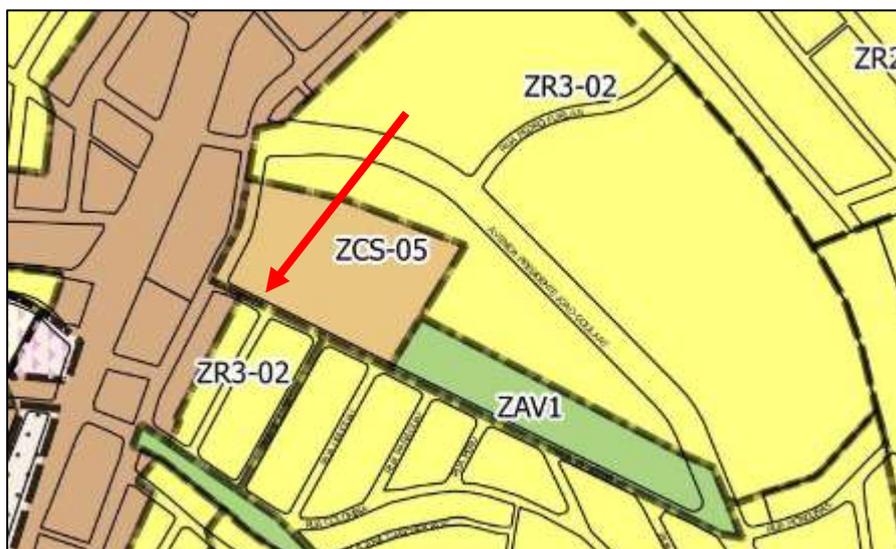
EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTE VALORES:

EXERCÍCIO 2019
 CDC 8008611347
 INSCRIÇÃO CADASTRAL 23242.43.18.0165.00.000.02
 ENDEREÇO RUA CANADA, 36 - PL 3 QD 1 - LT 3 A
 Jardim D Abril - Osasco - SP
 NOME/RAZÃO SOCIAL ELZA FRANZONI SOTTO E OUTROS
 CPF/CNPJ 113.800.698-07
 VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ... R\$ 64.536,92
 VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ... R\$ 40.293,74
 VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ... R\$ 104.830,67

CONSTRUÇÕES			
nº construção	TIPO UTILIZAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (M²)	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)
1	Residência Típic	75,60	40.293,74

3.5) Classificação de Zoneamento:

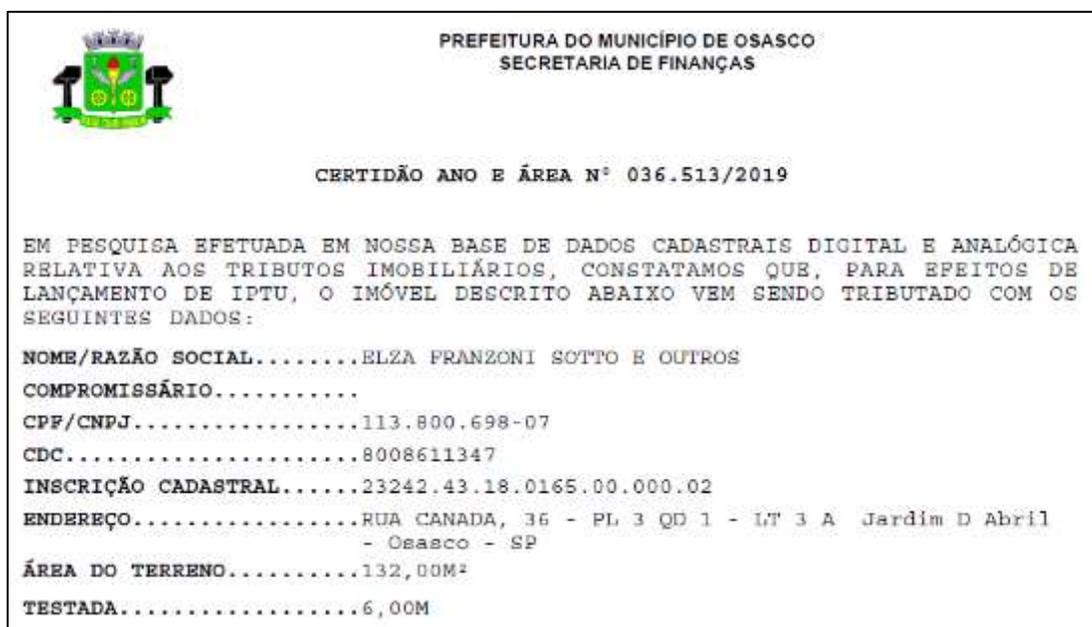
3.5.1) De acordo com a Lei de Zoneamento, que regula o uso e ocupação do solo do Município de Osasco, o imóvel se encontra inserido na Zona “ZR4 – Zona Residencial 4, conforme destacado na reprodução a seguir:



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

3.6.3) Desmembramento: Na data da vistoria, pode-se constatar que a área primitiva de 264,00 m², foi objeto de desdobro, porém, não consta documentação de desmembramento e/ou matrícula individualizada do imóvel em questão.

No entanto, perante a PMO o imóvel já se encontra desmembrado, isto porque, possui cadastro como PLT3 da Quadra 1 - LT 3A, com área total de terreno de 132,00m² e testada de 6,00m para a Rua Canadá, conforme certidão ano e área emitida pela PMO, reproduzida a seguir:



Posto isto, para efeitos de avaliação do terreno, será considerado a área total [desmembrada] encartada no IPTU de 132,00 m².

3.6.4) Construção: Sobre a área de terreno retro descrito, encontra-se edificado 01 (uma) residência térrea, composta por garagem coberta, corpo principal e edícula com as seguintes dependências:

- **Corpo Principal:**
 - Garagem coberta
 - Sala
 - 02 dormitórios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e enviado para a plataforma digital do sistema de registro de imóveis. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030666-23.2022.8.26.0405 e código 9672856.

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

→ Cozinha

→ Banheiro

→ Área de serviço

→ Quintal descoberto

→ **Edícula:**

→ Cômodo

3.6.5) Da área construída: O imóvel possui área total construída de 75,60 m², conforme encartado no IPTU ano exercício. No entanto, após realizar medições “*in loco*”, pode-se inferir que a edificação possui área total construída de 100,60m², proveniente de acréscimo da cobertura da garagem.

3.6.6) Características Construtivas: Em linhas gerais, a edificação atende a projeto arquitetônico simples, executada através de estrutura simples de concreto, alvenaria e laje convencional, com preocupação mínima na funcionalidade e disposições internas dos ambientes com acabamentos de qualidade de escala comercial.

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

Padrão Construtivo	Classe	1. Residencial
	Grupo	1.2 Casa
	Padrão	1.2.4 Simples

3.6.8) Estado de conservação: A edificação no geral, necessita de reforma substancial através de substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, revisão do sistema de cobertura para sanar infiltrações, parte elétrica, hidráulica, pintura geral e modernização na sua parte construtiva com implementação de novos revestimentos cerâmicos nos pisos e paredes das áreas molhadas.

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

3.7) Ocupação do imóvel:

3.7.1) Na data da vistoria o imóvel encontrava-se desocupado e fechado.

3.8) Relatório Fotográfico:

3.8.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de fotografias que foram obtidas no decorrer da vistoria ao local.

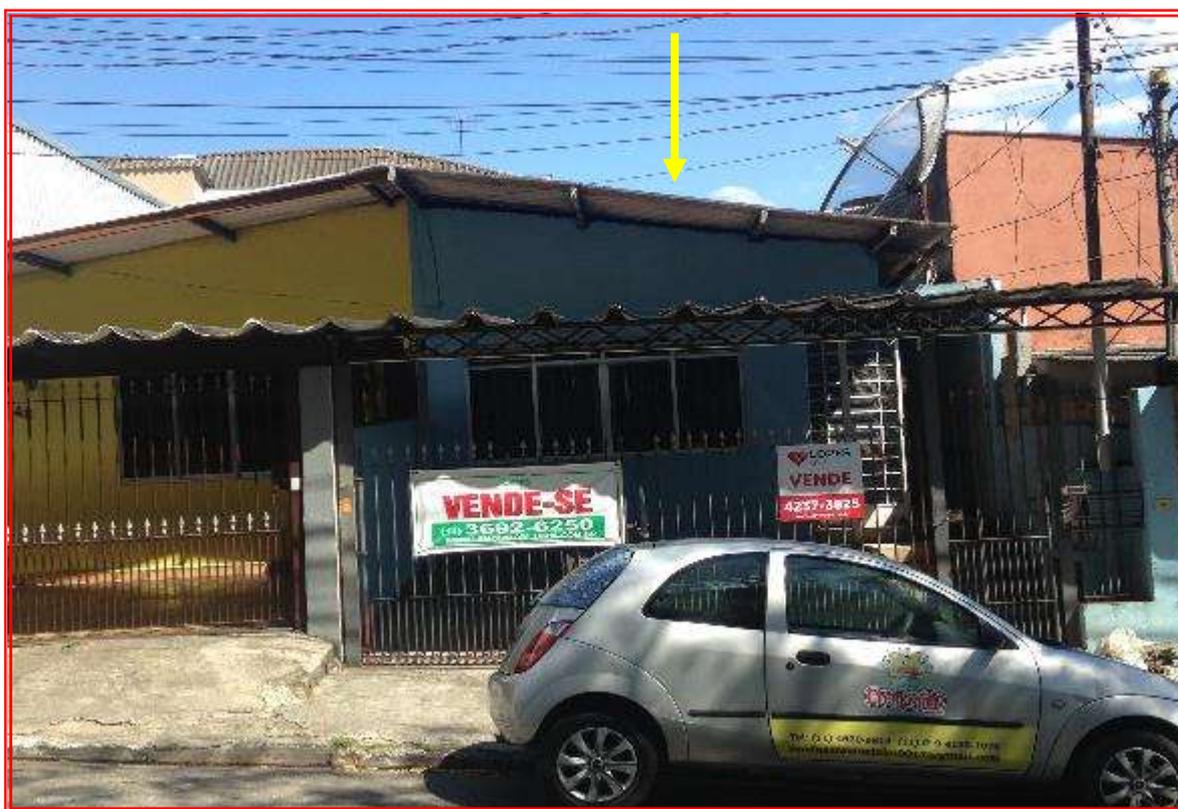


Foto nº 01: Vista geral da fachada do imóvel.

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



Foto nº 02: Vista parcial da garagem coberta.

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



Foto nº 03: Vista do hall de entrada, com detalhe para as infiltrações no teto da laje.

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista parcial da sala.

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Vista parcial do dormitório 01.

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Vista parcial do dormitório 02.

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista parcial da área de serviço.

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



Foto nº 09: Detalhe para a área descoberta e edícula.

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



Foto nº 10: Vista parcial da edícula.

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) CrITÉrios Normativos:

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

4.2) Especificação da Avaliação:

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

4.2.2) A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

4.2.3) O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.

4.2.4) Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, quando atender às condições dos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 e 13.4, o que efetivamente se verificou tudo de conformidade com a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE.

4.3) Metodologia:

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

⇒ **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

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

- ⇒ **EVOLUTIVO**: Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO**: Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**: Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**: Essencialmente utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653-1, recomenda sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, seja determinado com o emprego do **Método Evolutivo** que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir da somatória das parcelas dos valores dos capitais: terreno e construção.

4.4) Avaliação:

4.4.1) Definido tecnicamente que o valor de mercado do imóvel será determinado através do recomendado **Método Evolutivo** por tratamento de fatores, o valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário conforme exposto anteriormente, isto é, o resultado final deverá representar o real valor de mercado do imóvel em questão que assim se define:

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

3.44 Valor de Mercado

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

4.5) Tratamento Por Fatores:

4.5.1) Os fatores de homogeneização dos elementos comparativos utilizados neste tratamento, serão calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

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

4.5.2) Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

4.5.3) No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Dado de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo especificado.
- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

4.5.4) Assim, da pesquisa efetuada obteve-se elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos imóveis, constam da pesquisa de mercado juntada no corpo do presente trabalho.

4.5.5) Os elementos coletados foram introduzidos no consagrado programa “Geoavaliar Pro”, desenvolvido a partir das Normas do IBAPE 2011, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado que auxilia no processo de avaliação, possibilitando maior veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

4.5.6) Através do processo por tratamento de fatores, todos os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados onde se considerou os seguintes parâmetros:

- ✓ elasticidade de preços
- ✓ fatores de ajustes referentes a testada e profundidade
- ✓ fatores de ajustes referentes ao padrão construtivo e depreciação

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

4.5.7) Obtidos os elementos comparativos homogêneos, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

4.5.8) Assim, considerando as premissas anteriores, em conformidade com o que preconiza a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, com auxílio de conceituado programa de avaliações, após homogeneização de seus parâmetros técnicos, pode-se calcular o valor unitário da média saneada final do terreno por metro quadrado, onde se levou em conta seus fatores de influência, conforme pesquisa anexa ao laudo técnico pericial (**anexo-01**).

4.6) Especificação da Avaliação:

4.6.1) A especificação será em razão do prazo demandado e disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado e dos recursos técnicos disponíveis.

4.6.2) As avaliações podem ser classificadas quanto à sua fundamentação e/ou precisão. A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório como as informações extraídas do mercado.

4.7) Graus de Fundamentação e Precisão

4.7.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e III o maior.

4.7.2) Portanto, definidos os critérios dos graus de fundamentação e de precisão conforme prescritos nas atuais Normas de Avaliação, o Laudo Técnico Pericial enquadra-se nos graus:

Grau de Fundamentação	II
Grau de Precisão	III

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

4.8) Cálculo do Valor do Imóvel:

4.8.1) Capital-Terreno: O valor do “Capital-Terreno”, conforme pesquisa e planilhas de cálculos anexa ao laudo (*anexo-01*), é de:

$$V_t = R\$ 214.863,47$$

Em números redondos:

Valor do “Capital Terreno”
V_t = R\$ 215.000,00
(Duzentos e quinze mil reais)
Válido para a data base “Setembro de 2018”

Grau de Fundamentação: **I**

Resultado final da avaliação

Média saneada: 1.910,28

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 1.635,51 Máximo: 2.185,05

Testada: -0,11 Profundidade: -0,07 Frentes múltiplas: 0,00 Área: 0,00

Valor unitário: 1.627,75 Valor total: 214.863,47

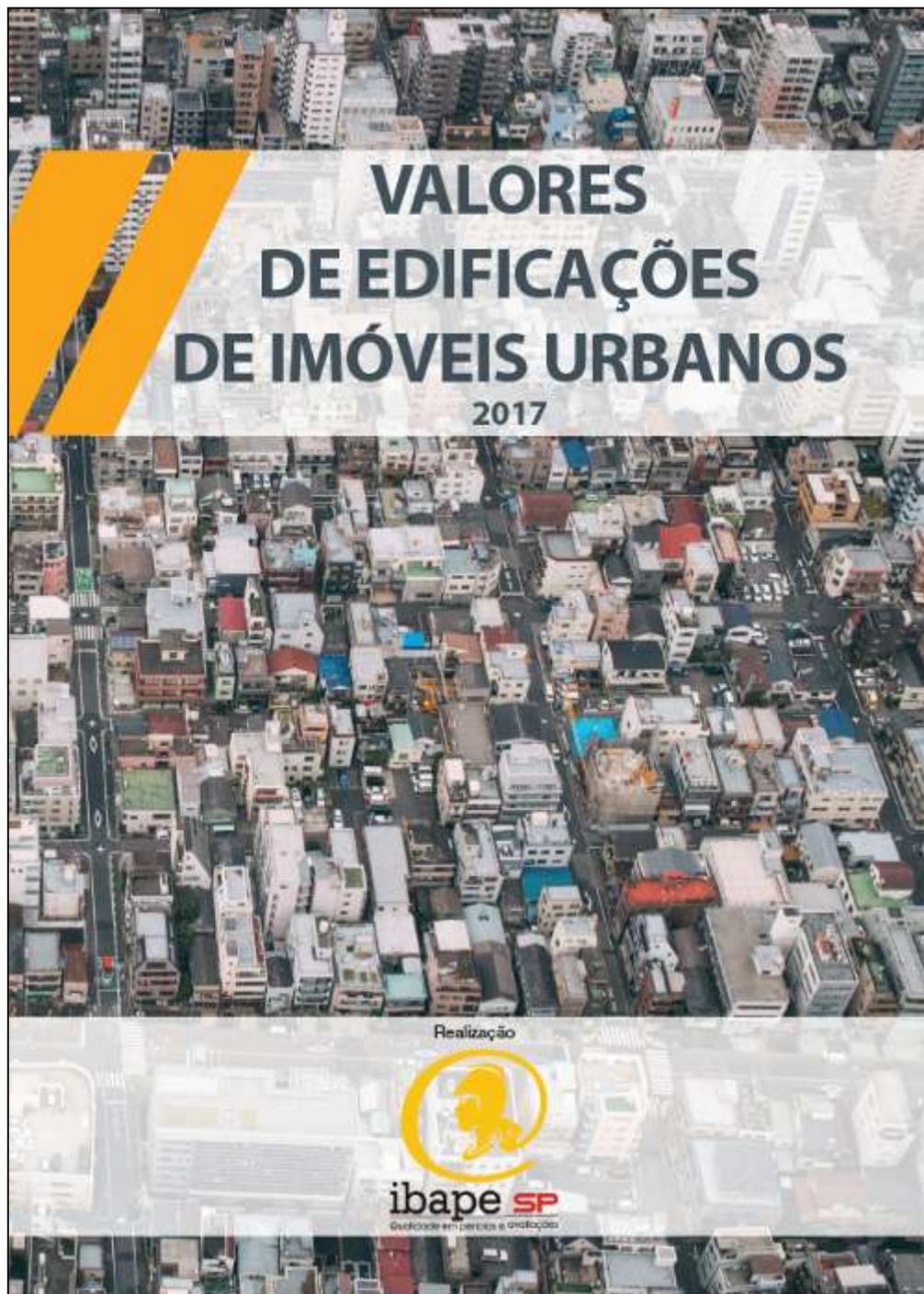
Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 1.383,47 Máximo: 1.872,03

Grau de precisão: **II**

4.8.2) Capital-Construção: O valor da construção será determinado com base no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP “*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*”, conforme tabela de Coeficientes - base R₈N atualizados:

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



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

4.8.3) Para o cálculo da depreciação das construções, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação.

4.8.4) Para a depreciação da idade das construções, será considerado um fator de adequação ao obsoleto e estado de conservação = **Foc**, conforme Tabelas 1 e 2 e Quadro A, utilizando-se a seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1-R)$$

Valores de Edificações

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
1.3.3- Padrão Médio		60	20	
1.3.4- Padrão Superior		60	20	
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

4.9.3) Portanto, considerando que o valor locativo anual é determinado pela taxa de rendimento líquido sobre o valor total do “*capital imóvel*”, empregando-se a taxa de renda líquida anual de 4,5%, tem-se o seguinte valor locativo mensal para o imóvel em questão:

$$VL = \frac{Vi \times Trc}{Nm}$$

VL = Valor locativo mensal

Vi = R\$ 315.000,00

Trc = 4,0% ou 0,0400

Nm = 12 meses

$$VL = \frac{R\$ 315.000,00 \times 0,0400}{12} = R\$ 1.050,00$$

Valor Total Locativo Mensal
VL = R\$ 1.050,00
(Um mil e cinquenta reais)
válido para a data base “Setembro de 2018”

V. CONCLUSÃO

Assim sendo, considerando o estado de conservação do imóvel, **conclui-se o seguinte valor total de mercado e locativo do imóvel localizado na Rua Canadá, nº 32, Lote 3-A da quadra 1, Jardim D Abril (Jardim Nova América), município de Osasco, estado de São Paulo, calculado em total consonância com as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:**

Valor Total de Mercado
R\$ 315.000,00
(Trezentos e quinze mil reais)
Válido para a data base "Setembro de 2018"

Valor Locativo Mensal
R\$ 1.050,00
(Um mil e cinquenta reais)
Válido para a data base "Setembro de 2018"

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

6.1.4) Tomando-se por base o período do início de locação na data do contrato locativo acostados aos autos fls. 100/104, datado de 24 (vinte e quatro) de abril de 2.009, até 21 (vinte e um) de outubro de 2.016 (dois mil e dezesseis), data do recebimento de Notificação Extrajudicial denunciatória do pacto, levada a efeito pela Requerida ELZA FRANZONI SOTTO, à administradora VERONE ADMINISTRAÇÃO E ASSESSORIA S/A LTDA., conforme documentos de fls., 138 e 139 e, que se adota como data final de vigência da locação, queira o Sr. Expert informar o valor total obtido com a presente locação.

Resposta: Smj., prejudicado, haja vista que a questão é matéria contábil e foge do escopo da perícia, que tem por objetivo avaliar o valor de mercado do imóvel e de locação mensal nas condições técnicas conforme fundamentada nos autos.

6.1.5) Queira o Sr. Expert informar os valores locatícios totais que deixaram de ser repassados à Requerente no período constante no quesito anterior, considerando-se o percentual relativo a quota parte cabível a cada uma das condominas.

Resposta: Favor reportar a resposta ofertada ao quesito anterior.

6.1.6) Queira o Sr. Expert informar os valores financeiros cabíveis a Requerente, considerando-se o valor de avaliação de mercado determinado ao imóvel e os valores locativos que não lhe foram repassados.

Resposta: Favor reportar a resposta ofertada ao quesito de nº 6.1.4.

6.1.7) Queira o Sr. Expert fixar em percentagem os valores cabíveis a Requerente, considerando-se o valor de avaliação de mercado determinado ao imóvel e os valores locativos que não lhe foram repassados, determinando-se ainda, os montantes totais a serem compensados a seu favor

Resposta: Favor reportar a resposta ofertada ao quesito de nº 6.1.4.

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

6.1.8) Queira o Sr. Perito determinar os valores financeiros referente a quota-parte cabível a cada uma das condominas para o caso de eventual exercício do direito de preferência, considerando-se o valor de avaliação de mercado determinado ao imóvel e os valores locativos que deixaram de serem repassados à Requerente, determinando-se ainda, os montantes totais a serem compensados a favor desta.

Resposta: Favor reportar a resposta ofertada ao quesito de nº 6.1.4.

6.2) Requerida “Fls. 186” dos Autos

6.2.1) Informação sobre a avaliação do preço de mercado, nas condições atuais do imóvel em questão.

Resposta: O valor total de mercado do imóvel em apreço calculado pela perícia é de R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais), válido para data base de “Setembro de 2018”.

6.2.2) Queira o perito informar o valor médio apurado que caberia a cada parte dos condôminos, de acordo com as cotas de cada um, sendo ELZA FRANZONI SOTTO, 50%; REGIANE FRANZONI SOTTO, 25% e FATIMA LIMA SOTTO, 25%.

Resposta: Considerando o valor total de mercado do imóvel em calculado de R\$ 315.000,00, tem-se as seguintes quotas partes na forma como indagada:

Condômino	Quota Parte	Valor da Quota Parte
Elza Franzoni Sotto	50%	R\$ 157.500,00
Regiane Franzoni Sotto	25%	R\$ 78.750,00
Fatima Lima Sotto	25%	R\$ 78.750,00

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

6.2.3) Examinar e periciar o contrato e informar ao juízo quem é o locador e assinou esse documento de folhas 100/104 e demais contratos feitos pela VERONE ADMINISTRAÇÃO E ASSESSORIA S/A LTDA, conforme documentos de folhas 138, 139, para ter conhecimento total sobre esses contratos e informar os valores recebidos e por quem.

Resposta: Smj., prejudicado, haja vista que a questão foge do escopo da perícia, que tem por objetivo avaliar o valor de mercado do imóvel e de locação mensal nas condições técnicas conforme fundamentada nos autos.

6.2.4) Informar as despesas com IPTU do imóvel desde 2009 até o presente exercício e o valor a ser rateado de acordo com as cota parte de cada herdeiro.

Resposta: Smj., prejudicado, haja vista que a questão foge do escopo da perícia, que tem por objetivo avaliar o valor de mercado do imóvel e de locação mensal nas condições técnicas conforme fundamentada nos autos.

6.2.5) Quanto caberá aos herdeiros referente às despesas de IPTU durante todo período informado no item 4.

Resposta: Favor reportar a resposta ofertada ao quesito anterior.

6.2.6) Fixar as partes de cada herdeiro informando os valores financeiros cabíveis a cada parte sendo descontadas as despesas de IPTU e demais despesas de manutenção do imóvel.

Resposta: Favor reportar a resposta ofertada ao quesito de nº 6.2.5.

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

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído de 40 laudas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

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

Termos em que,
Pede Deferimento,

Osasco, 11 de novembro de 2019

Rui das Neves Martins

Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.

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

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

CREA 060.149.660.4

**MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO**



Anexo 01
PESQUISA ELEMENTOS COMPARATIVOS

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliar^{Prof}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019		<input type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2018	
SETOR : 5	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ARGENTINA		NÚMERO : 104	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM NOVA AMÉRICA (JD. D ABRIL)	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m ² :	180,00	TESTADA - (cf) m	9,00
PROF. EQUIV. (Pe):		20,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :		ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	240,00 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,743	IDADE REAL : 20 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,800	CUSTO BASE (R\$): 1.431,53
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	479.070,10	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	SOL IMOBILIÁRIA		
CONTATO :	SRA. NEUSA	TELEFONE :	(11)-34744850
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRÁFICA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	588,50
		HOMOGENEIZAÇÃO :	670,49
		VARIAÇÃO :	1,1393
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliar^{Prof}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2018		
SETOR : 5	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ARGENTINA			NÚMERO : 106		
COMP.:	BAIRRO : JARDIM NOVA AMÉRICA (JD. D ABRIL)		CIDADE : OSASCO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m ² :	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	130,00 M ²
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular			
COEF. PADRÃO:	2,154	IDADE REAL : 2	anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,988
CUSTO BASE (R\$):		1.431,53			
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$):	396.046,75	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	640.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	NOVA ESPERANÇA				
CONTATO :	SR. VANDERLEY				TELEFONE : (11)-36814155
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1,439,63
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1,653,70
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRÁFICA Ft :	0,00				

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2018	
SETOR : 5	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA BOLÍVIA		NÚMERO : S/Nº	
COMP. : ESG. RUA CANADA	BAIRRO : JD. NOVA AMÉRICA (JD. D. ABRIL)	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	260,00	TESTADA - (ct) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):			26,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
ESQUINA:			Sim
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 530.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	CASA BRANCA MOVEIS	
CONTATO :	SR. ZANATO	TELEFONE : (11)-36851715
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRÁFICA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.834,62
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.834,62
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliar^{Prof}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 4						
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2018			
SETOR : 5	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : RUA EQUADOR			NÚMERO : 19			
COMP.:	BAIRRO : JARDIM NOVA AMÉRICA (JD. D ABRIL)		CIDADE : OSASCO - SP			
CEP :	UF : SP					
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) m ² :	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
DADOS DA BENFEITORIA						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	150,00 M ²	
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico (-)	CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes				
COEF. PADRÃO:	0,919	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,409	CUSTO BASE (R\$): 1.431,53	
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0					
VALOR CALCULADO (R\$):	80.710,59		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	380.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	PORTELA MOVEIS					
CONTATO :	SR. DARIO				TELEFONE :	(11)-36096840
OBSERVAÇÃO :						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.090,32	
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.401,14	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.1487	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0000	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00			
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00			
TOPOGRÁFICA Ft :	0,00					

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliar^{Prof}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2018		
SETOR : 5	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA TOME DE SOUZA			NÚMERO : 237		
COMP.:	BAIRRO : JARDIM NOVA AMÉRICA (JD. D ABRIL)		CIDADE : OSASCO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m ² :	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	160,00 M ²
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico	CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes			
COEF. PADRÃO:	1,070	IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,379	CUSTO BASE (R\$): 1.431,53
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	92.884,54	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	315.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	VANESSA MOVEIS				
CONTATO :	SR. HELIO			TELEFONE : (11)-36884000	
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.524,92
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.751,68
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRÁFICA Ft :	0,00				

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliar Pro^o

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : JD NOVA AMERICA

DATA : 21/09/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - OSASCO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	6,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

GeoAvaliar Pro^o

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input type="checkbox"/> 1	RUA ARGENTINA ,104	588,50	670,49	1,1393	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA ARGENTINA ,106	1.439,63	1.653,70	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA BOLIVIA ,S/Nº	1.834,62	1.834,62	1,0000	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA EQUADOR ,19	2.090,32	2.401,14	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA TOME DE SOUZA ,237	1.524,92	1.751,68	1,1487	1,0000

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

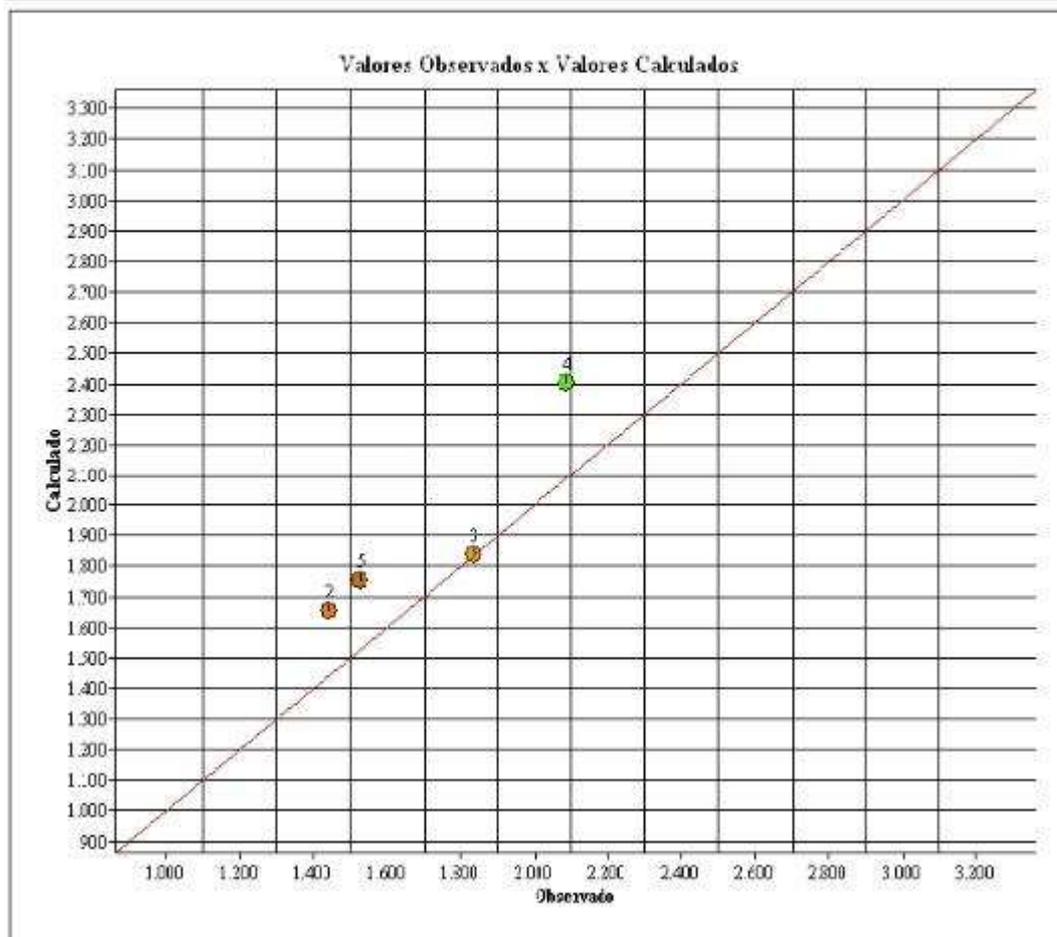
GeoAvaliarPro[®]

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	588,50	670,49
2	1.439,63	1.653,70
3	1.834,62	1.834,62
4	2.090,32	2.401,14
5	1.524,92	1.751,68

GeoAvaliarPro[®]

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA CANADA 32 JD NOVA AMERICA JD. D ABRIL SAO PAULO - SP Data : 21/09/2018
 Cliente : 3a VARA FORUM OSASCO
 Área m² : 132,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 1.722,37	Média Unitários : 1.910,28
Desvio Padrão : 298,28	Desvio Padrão : 335,49
- 30% : 1.205,66	- 30% : 1.337,20
+ 30% : 2.239,08	+ 30% : 2.483,37
Coefficiente de Variação : 17,3200	Coefficiente de Variação : 17,5600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I
FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$):	1.910,28	PROFUNDIDADE	-0,0700
TESTADA:	-0,1100	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MULTIPLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$):	214.863,47
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	1.627,75000	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%):	Paradigma
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%):	Avaliando	INTERVALO MÍNIMO:	1.383,47
INTERVALO MÍNIMO:	1.635,51	INTERVALO MÁXIMO:	1.872,03
INTERVALO MÁXIMO:	2.185,05		

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS em 21/09/2018 às 14:25:32 no número WOCO19703244653. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0080666-23.2020.8.26.0405 e código 96702856.

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

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3^a Vara
Cível do Foro da Comarca de Osasco - SP.**

Processo digital: n^o 1030846-73.2016.8.26.0405

Ação: Alienação Judicial de Bens

Rui das Neves Martins, infra-assinado, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Alienação Judicial de Bens**, promovida por **Fátima Lima Sotto**, em face de **Elza Franzoni Sotto e outro**, após protocolizar o laudo técnico no sistema digital e-SAJ, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, nos termos do Comunicado Conjunto n^o 474/2017 do TJSP, requerer autorização de expedição da guia MLE (anexa) e transferência eletrônica bancária da remuneração depositada às fls. 232 e 238 dos autos.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 11 de novembro de 2019

Rui das Neves Martins

Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.
Pós-graduado pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.
Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.
CREA 060.149.660.4

**MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO**



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

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

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

Número do processo (padrão CNJ): 1030846-73.2016.8.26.0405

Nome do beneficiário do levantamento: Rui das Neves Martins

CPF/CNPJ: 942.390.968-04

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. _____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____

Terceiro (PERITO)

Tipo de levantamento: Parcial
 Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 232 e 238

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 2.200,00

Tipo de levantamento:

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

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

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

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

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

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

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

Banco: **Brasil**

Código do Banco: **001**

Agência: **6813-6**

Conta nº: **757346-4**

Tipo de Conta: **Corrente** Poupança

Observações: Valor referente a 50% dos Honorários Periciais.

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

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3^a Vara
Cível do Foro da Comarca de Osasco - SP.**

Processo digital n° 1030846-73.2016.8.26.0405

Ação Alienação Judicial de Bens

Rui das Neves Martins, infra-assinado, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Alienação Judicial de Bens**, promovida por **Fátima Lima Sotto**, em face de **Elza Franzoni Sotto e outro**, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, após protocolizar o laudo técnico no sistema digital e-SAJ, requerer intimação da Secretaria de Justiça e Cidadania para realizar o crédito dos honorários periciais reservados às fl. 235 dos autos [ofício expedido n° 501 62018], da Defensoria Pública do Estado de São Paulo - Regional Osasco.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 11 de novembro de 2019

Rui das Neves Martins

Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.

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

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

CREA 060.149.660.4

**MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO**

