

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - SP.

Processo nº **0000482-91.2023.8.26.0405**

MURILO SCHMIDT OLIVEIRA SOTO, engenheiro, nomeado como perito nos autos do cumprimento de sentença promovido por **EDNALDO MARQUES TINDOU** em face de **SOLANGE MARQUES TINDOU**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o seu trabalho e as conclusões que se encontram consubstanciadas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

Osasco, 15 de dezembro de 2024.

Murilo Schmidt Oliveira Soto
Perito Judicial
(assinado digitalmente)

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. CONTEXTUALIZAÇÃO	3
1.2. FINALIDADE.....	3
2. DA VISTORIA	4
2.1. LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO	4
2.2. MEMORIAL FOTOGRÁFICO	7
3. METODOLOGIA	11
3.1. MÉTODOS DE IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE UM BEM	11
3.2. METODOLOGIA ADOTADA.....	12
4. CÁLCULO AVALIATÓRIO	14
4.1. CÁLCULO DO VALOR DE TERRENO (V_T)	14
4.2. CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES (V_C)	17
4.3. DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL (V)	19
4.4. DO VALOR DE LOCAÇÃO (V_{Loc}).....	19
4.5. ESPECIFICAÇÃO ATINGIDA	21
5. CONCLUSÃO	23
6. REFERÊNCIAS	24
7. ENCERRAMENTO	24

1. INTRODUÇÃO

1.1. Contextualização

Ednaldo Marques Tindou instaurou, em janeiro de 2023, cumprimento de sentença em face **Solange Alves da Silva** referente a 50% dos direitos incidentes sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 24.859 do 1º CRI de Osasco/SP, requerendo a realização de perícia para apuração do valor correspondente do bem, assim como o arbitramento de seu valor de aluguel nos termos da sentença exarada.

A decisão de fls. 61 determinou a avaliação do imóvel com o intuito de se apurar também seu valor locatício retroativo à data da citação dos autos principais (julho/2022), sendo nosso nome honrado com a nomeação.

1.2. Finalidade

Conforme a norma NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil (1996), a avaliação consiste na *“atividade que envolve determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento”*.

No presente caso, a avaliação recairá sobre o imóvel objeto da matrícula nº 24.859 do 1º CRI da Comarca de Osasco/SP, com o intuito de apurar seu valor de mercado vigente e o valor de locação retroativo a julho/2022.

O trabalho aqui desenvolvido segue as recomendações das normas técnicas vigentes e dos estudos elaborados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP – IBAPE/SP.

2. DA VISTORIA

Dando inícios aos trabalhos periciais nos dirigimos ao endereço do imóvel avaliando no dia 17 de outubro de 2024, às 9h com o objetivo de apurar todos os elementos, dados e informações que pudessem influir em nossa análise. Na ocasião fomos recebidos pela requerida Sra. Solange Marques Tindou, estando presentes também o requerente Sr. Ednaldo Marques Tindou e seu patrono Dr. João Araújo da Silva.

2.1. Localização e Caracterização

O imóvel em questão está localizado na Rua Itaperuna, nº 136, Jardim Padroeira, Osasco/SP. Consta registrado no 1º CRI de Osasco/SP sob a matrícula nº 24.859 e junto à municipalidade sob a inscrição nº 23241.14.00.0376.00.000.02.

A região do entorno é urbana, de uso predominantemente residencial, servida pelos principais melhoramentos públicos e serviços comunitários tais como pavimento viário, calçamento, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de águas pluviais, rede de coleta de esgotos, coleta de lixo, iluminação pública etc.

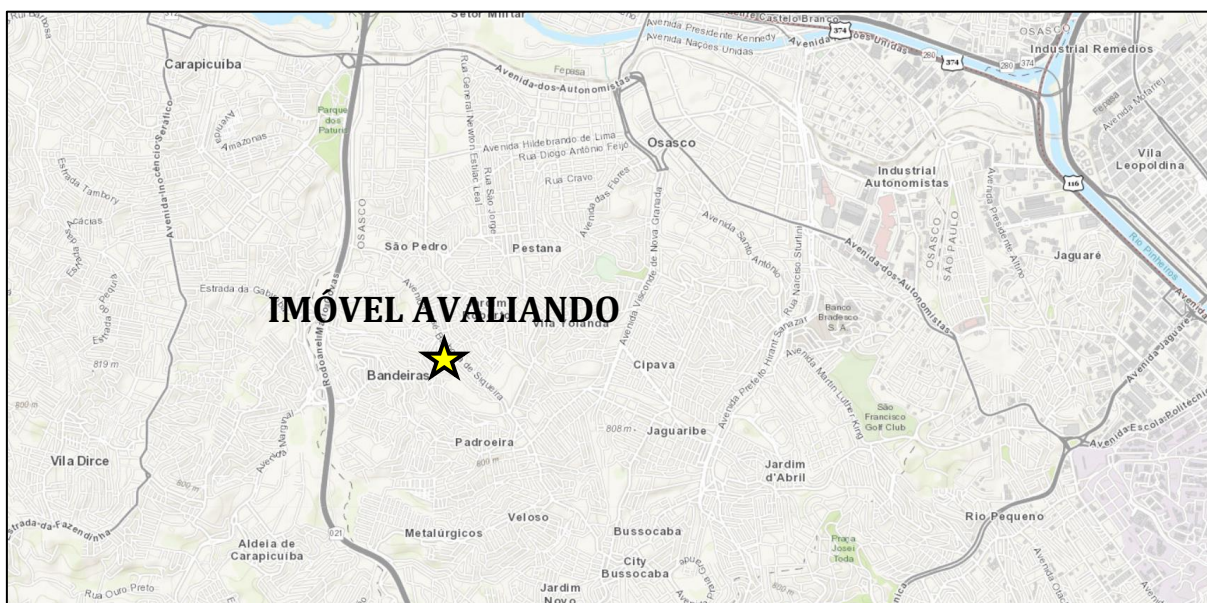


Figura 1: Localização do imóvel avaliando no município de Osasco/SP (fonte: VGeo – DNIT).

Conforme o zoneamento da municipalidade, o imóvel está inserido na Zona de Uso Predominantemente Residencial – ZR4:

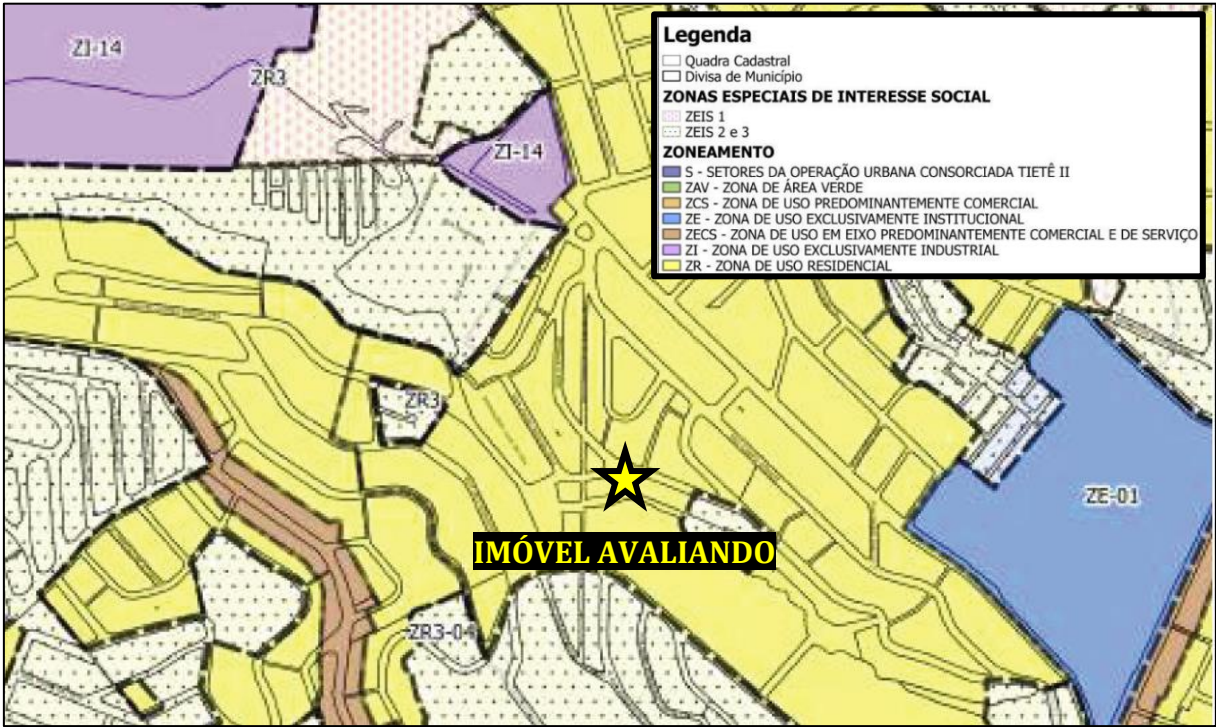


Figura 2: Zoneamento do imóvel avaliando (fonte: <http://www.prefeitura.osasco.sp.gov.br/habitacao/zoneamento/zoneamento.html>).

Os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis ao imóvel avaliando, conforme se extrai do Anexo da Lei nº 1485/78¹, são indicados a seguir.

ZONAS	CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS		ÍNDICES URBANÍSTICOS						
	Conforme	Sujeito a Controle Especial	Frente Mínima	Área Mínima	Recuos Mínimos			Taxa de Ocupação Máxima	Índice de Aproveit. Máximo
					Frente	Lateral	Fundos		
ZR3/04	R1 C1 S1		5m	125m²	5m	1,5m de um só lado	3m	0,5	1,0
	R2 C2 S2 E1 E2 I1.1 R3.1		10m	250m²	5m	1,5m de um só lado (a) (b)	3m (a) (b)		
		E3 E4			A critério da PMO				

Figura 3: Parâmetros urbanísticos aplicáveis ao imóvel avaliando.

¹ Lei nº 1485/78, alterada pelas Leis nºs 1613/80, 2070/88, 2425/91 e Leis Complementares nº 42/95, nº 44/95, nº 52/95, nº 78/99, nº 100/2001, nº 115/2003 e nº 176/2008.

Em consulta realizada junto à Prefeitura do Município de Osasco, verificam-se os seguintes dados relativos ao imóvel avaliando:

CERTIDÃO ANO E ÁREA N° 041.124/2024					
EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE, PARA EFEITOS DE LANÇAMENTO DE IPTU, O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTE DADOS:					
NOME/RAZÃO SOCIAL.....ANTONIO LAMARCA					
COMPROMISSÁRIO.....SOLANGE ALVES DA SILVA,					
CPF/CNPJ.....					
CDC.....2224569289					
INSCRIÇÃO CADASTRAL.....23241.14.00.0376.00.000.02					
ENDEREÇO.....RUA ITAPERUNA, 136 - PL 32 Q J Padroeira - Osasco - SP					
ÁREA DO TERRENO.....125,00M²					
TESTADA.....5,00M					
EXERCÍCIO	PROPRIETÁRIO	COMPROMISSÁRIO	ÁREA (m²)	N° DA CONSTR	TIPO DA EDIFICAÇÃO
2010	ANTONIO LAMARCA	EDNALDO MARQUES TINDOU E	130,00	1	Residencial Sobrado
2011	ANTONIO LAMARCA	EDNALDO MARQUES TINDOU E	130,00	1	Residencial Sobrado
2012	ANTONIO LAMARCA	EDNALDO MARQUES TINDOU E	130,00	1	Residencial Sobrado
2013	ANTONIO LAMARCA	EDNALDO MARQUES TINDOU E	130,00	1	Residencial Sobrado
2014	ANTONIO LAMARCA	EDNALDO MARQUES TINDOU E	130,00	1	Residencial Sobrado
2015	ANTONIO LAMARCA	EDNALDO MARQUES TINDOU E	130,00	1	Residencial Sobrado
2016	ANTONIO LAMARCA	EDNALDO MARQUES TINDOU	130,00	1	Residencial Sobrado
2017	ANTONIO LAMARCA	EDNALDO MARQUES TINDOU	130,00	1	Residencial Sobrado
2018	ANTONIO LAMARCA	EDNALDO MARQUES TINDOU	130,00	1	Residencial Sobrado
2019	ANTONIO LAMARCA	EDNALDO MARQUES TINDOU	130,00	1	Residencial Sobrado
2020	ANTONIO LAMARCA	EDNALDO MARQUES TINDOU	130,00	1	Residencial Sobrado
2021	ANTONIO LAMARCA	SOLANGE ALVES DA SILVA	130,00	1	Residencial Sobrado
2022	ANTONIO LAMARCA	EDNALDO MARQUES TINDOU	130,00	1	Residencial Sobrado
2023	ANTONIO LAMARCA	EDNALDO MARQUES TINDOU	200,00	1	Residencial Sobrado
2024	ANTONIO LAMARCA	EDNALDO MARQUES TINDOU	200,00	1	Residencial Sobrado

Figura 4: Dados cadastrais do imóvel avaliando.

O terreno do imóvel avaliando possui formato retangular, com topografia em declive da frente em direção aos fundos, medindo 5,0 metros na frente e fundos e 25,0 metros nas laterais, encerrando a área total de 125,00 m².

Sobre o terreno consta uma edificação de três pavimentos, contendo lavanderia (subsolo), cozinha, banheiro, sala e dois quartos (térreo) e um quarto de despejo com banheiro (superior), que perfaz a área construída aproximada de 200,00 m² conforme indicado na certidão cadastral reproduzida acima.

Esclarecemos que, em pese constar a alteração de área construída apenas entre os anos de 2022 e 2023, as partes presentes na vistoria relataram que houve uma reforma do imóvel em meados de 2013, sendo que já havia uma edificação no imóvel quando de sua aquisição pelas partes em meados de 2009.

Desde tal reforma, realizada em meados de 2013, não houve nova ampliação de área construída, mas a requerida relatou ter realizado manutenção recente com a realização de pintura há 3 meses.

A delimitação aproximada do imóvel é indicada a seguir:



Figura 5: Identificação do imóvel avaliando (fonte: Google Maps).

2.2. Memorial Fotográfico

A seguir reproduzimos o memorial fotográfico obtido na ocasião de nossa vistoria ao imóvel avaliando, cujo acesso foi franqueado pela requerida, Sra. Solange Marques Tindou.



Figura 6: Vista da fachada do imóvel avaliando.



Figura 7: Vista da garagem e corredor lateral esquerdo.

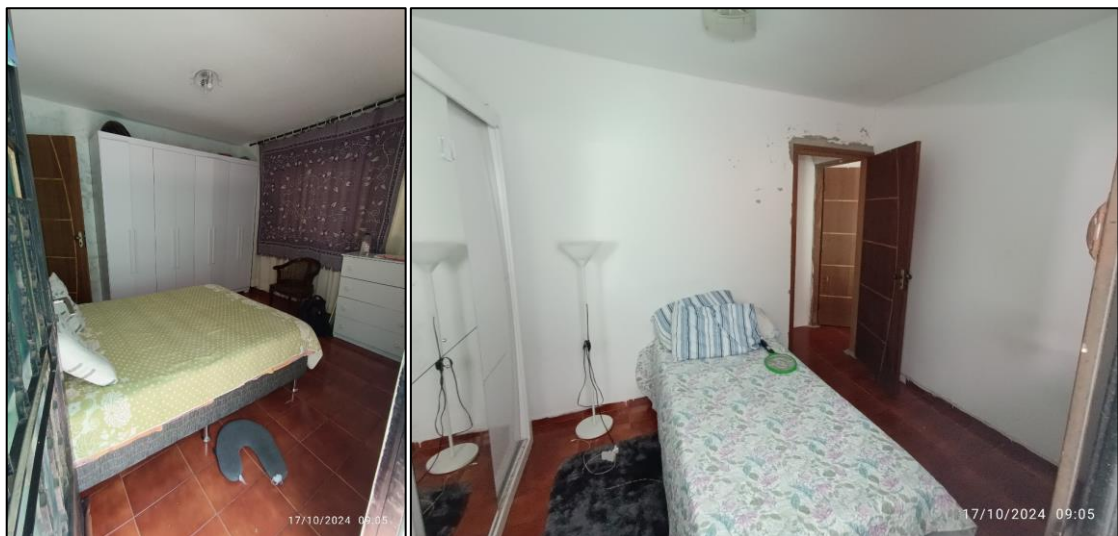


Figura 8: Quartos localizados no pavimento térreo.



Figura 9: Vistas da sala e cozinha (pavimento térreo).



Figura 10: Área de serviço e banheiro localizados no térreo.



Figura 11: Área de serviço e lavanderia localizados no subsolo.



Figura 12: Vistas do terraço do pavimento superior.



Figura 13: Terraço do pavimento superior.



Figura 14: Vistas externa e interna do quarto de despejo (pavimento superior).

3. METODOLOGIA

O IBAPE/SP (2011) define o conceito do valor de mercado de um bem como a *“quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas”*.

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, são utilizados diferentes métodos avaliatórios para a determinação do valor de mercado do bem, observando-se sempre a metodologia mais adequada ao caso.

3.1. Métodos de Identificação do Valor de Mercado de um Bem

De acordo com a NBR 14653-1 e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, os métodos conceituados para a identificação do valor de um bem, de seus frutos e direitos são:

- ✓ **Método Comparativo Direto:** o valor do imóvel é obtido por meio da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes. As discrepâncias observadas dos imóveis deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização;
- ✓ **Método da Composição ou Método Evolutivo:** o valor do imóvel é obtido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes;
- ✓ **Método Involutivo:** baseia-se em estudo de viabilidade técnico-econômica para aproveitamento eficiente, mediante hipotético modelo imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições de mercado;
- ✓ **Método da Capitalização da Renda:** identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Já para a identificação do custo de um bem, os métodos indicados pelas normas vigentes são:

- ✓ **Método Comparativo Direto de Custo:** identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra;
- ✓ **Método da Quantificação de Custo:** identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Embora não exista hierarquia entre os métodos avaliatórios, a NBR 14653-1 (2019) e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2011) orientam a utilização, sempre que possível, do método comparativo direto de dados de mercado.

3.2. Metodologia Adotada

A metodologia adotada para na presente avaliação se fundamenta na determinação do valor de terreno (V_t) pelo Método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por fatores e do valor das edificações (V_c) pelo Método da quantificação do custo, compondo assim o Método evolutivo.

O valor unitário de terreno ($V_{t,un}$) será obtido a partir de dados de mercado homogeneizados por tratamento de fatores, sendo eliminadas as amostras discrepantes pelo critério excludente de Chauvenet.

Trata-se do método preferencialmente utilizado para terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando disponíveis no mercado (IBAPE/SP, 2011).

Os elementos amostrais obtidos devem ser os mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliando, de modo que, aplicando-se um conjunto de fatores a cada amostra, estas apresentem maior homogeneidade do que o conjunto original.

O intervalo de confiança será obtido por meio da distribuição estatística “t” de Student dos dados com 80% de confiança e o campo de arbítrio será obtido pela variação de 15% em torno da média.

Já o valor das edificações será obtido conforme diretrizes estabelecidas no estudo técnico elaborado pelo IBAPE/SP intitulado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas”, de 2019.

4. CÁLCULO AVALIATÓRIO

No presente capítulo procederemos aos cálculos necessários para a determinação do valor de mercado do imóvel em estudo, obtido a partir da soma das parcelas referentes ao valor de terreno (V_t) e ao valor das edificações existentes (V_c), bem como para a determinação de seu valor locativo retroativo para julho/2022.

4.1. Cálculo do Valor de Terreno (V_t)

Para aplicação do método comparativo direto foram encontrados 06 elementos de mercado situados nas proximidades do imóvel avaliando. Os elementos apresentam características semelhantes ao avaliando, adotando-se apenas o fator oferta de 0,9 e o fator área de Abunahman (2008) para homogeneização das amostras.

O endereço, o valor de oferta e a área de terreno das amostras são indicados na tabela a seguir. As demais informações gerais de cada elemento comparativo, tais como anunciante e fotos de fachada, são apresentadas no Anexo a este Laudo:

Tabela 1: Dados dos elementos comparativos (fonte: Anexo).

ELEM.	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m ²)	VALOR TOTAL	NATUREZA
1	Bairro Padroeira, Osasco/SP	460,00	R\$ 500.000,00	Oferta
2	Bairro Padroeira, Osasco/SP	252,00	R\$ 220.000,00	Oferta
3	Bairro Padroeira, Osasco/SP	180,00	R\$ 235.000,00	Oferta
4	Bairro Padroeira, Osasco/SP	750,00	R\$ 600.000,00	Oferta
5	Bairro Bandeiras, Osasco/SP	178,00	R\$ 145.000,00	Oferta
6	Bairro Veloso, Osasco/SP	206,00	R\$ 250.000,00	Oferta

Procedendo-se ao cálculo estatístico, observou-se que todos os elementos atenderam ao critério de Chauvenet, tendo os desvios permanecidos abaixo do valor crítico de 1,73 (valor crítico para 06 elementos).

Tabela 2: Cálculo para homogeneização das amostras.

Amostra	R\$/m²	F _{oferta}	F _{área}	R\$/m² _{hom}	Desvio
1	R\$ 1.086,96	0,90	1,177	R\$ 1.151,29	0,73
2	R\$ 873,02	0,90	1,092	R\$ 857,68	0,80
3	R\$ 1.305,56	0,90	1,047	R\$ 1.229,80	1,13
4	R\$ 800,00	0,90	1,251	R\$ 900,74	0,57
5	R\$ 814,61	0,90	1,045	R\$ 766,27	1,27
6	R\$ 1.213,59	0,90	1,064	R\$ 1.162,61	0,78

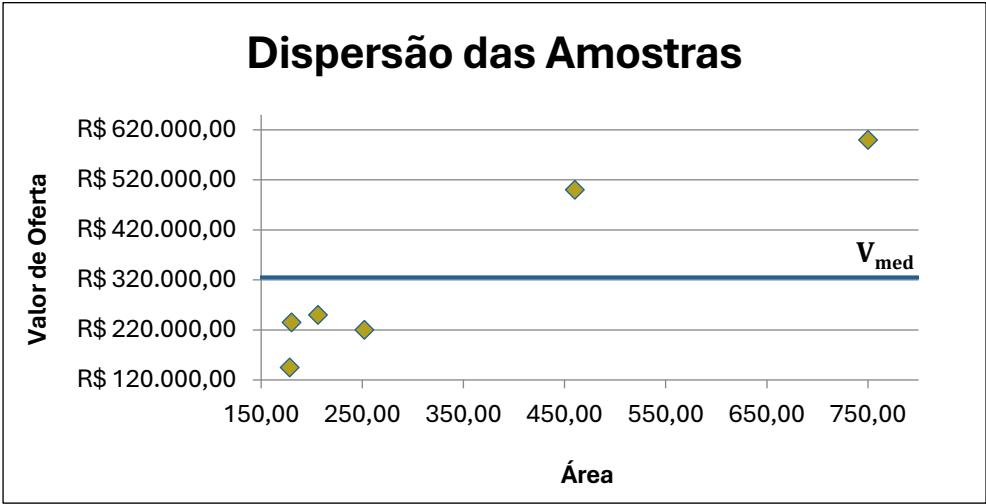


Figura 15: Dispersão das amostras (valor oferta x área).

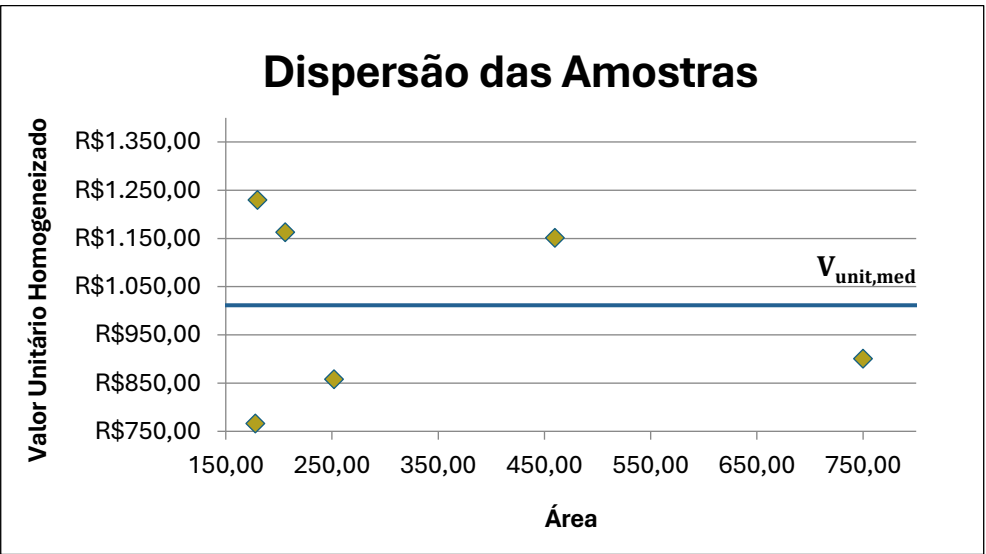


Figura 16: Dispersão das amostras (valor unitário homogeneizado x área).

Tabela 3: Quadro de frequências.

Classe	De	Até	Frequência
1	R\$ 766,27	R\$ 920,78	3
2	R\$ 920,79	R\$ 1.075,30	0
3	R\$ 1.075,31	R\$ 1.229,82	3

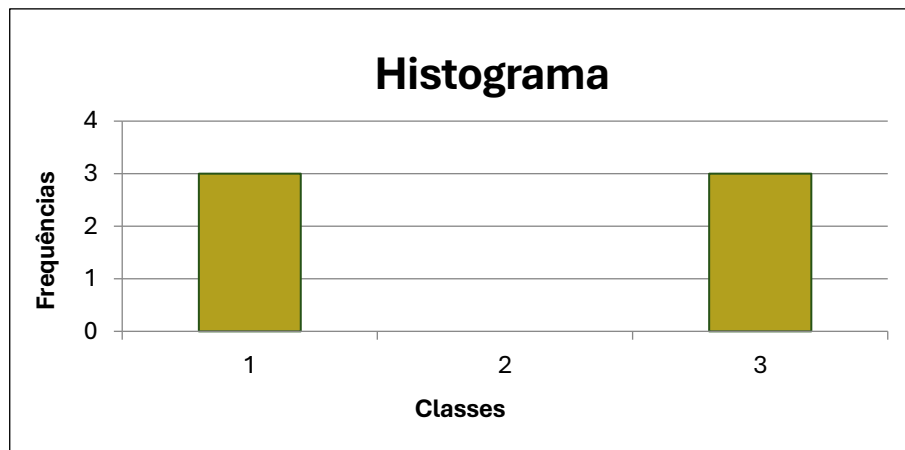


Figura 17: Histograma (nº classe x frequência).

Procedendo-se ao cálculo estatístico do valor unitário médio, do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, tem-se o seguinte resultado:

Tabela 4: Resultado do cálculo estatístico.

Valor Mediano	R\$ 1.011,40 / m ² (dez/24)
Intervalo de Confiança	R\$ 897,98/m ² a R\$ 1.124,81/m ²
Amplitude	R\$ 226,83/m ² (22,43%)
Campo de Arbítrio (15%)	R\$ 859,69/m ² a R\$ 1.163,11/m ²

Sendo a área do imóvel de 125,00 m², e adotando-se o valor unitário médio resultante, o valor de terreno do imóvel avaliando é obtido da seguinte forma:

$$V_t = V_{t,un} \times A = R\$ 1.011,40 / m^2 \times 125,00 m^2$$

$$V_t = R\$ 126.424,83 \text{ (dez/2024).}$$

4.2. Cálculo do Valor das Edificações (V_c)

Para o cálculo do valor de venda da edificação existente no imóvel avaliando nos basearemos nas observações feitas na ocasião de nossa vistoria, inclusive para a apuração do aluguel retroativo, tendo em vista não ser possível caracterizá-lo adequadamente na data pretérita.

Em relação à tipologia, observa-se pela fachada, garagem e componentes construtivos empregados que a edificação se enquadra na tipologia “Padrão Econômico”, conforme classificação trazida no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas”, do IBAPE/SP (2019):

“2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos (...).”

	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

Com relação ao estado de conservação, estima-se que a edificação necessite de reparos simples a importantes ($E_c = "F"$), cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural.

Estima-se ainda que a edificação possua idade aparente de 20 anos, em razão do obsolescência avaliado em relação à arquitetura, funcionalidade e materiais empregados.

Considerando-se, por fim, a área construída de 200 m² indicada na certidão cadastral obtida junto à Prefeitura de Osasco (Figura 4), o cálculo para obtenção do valor de venda da edificação é detalhado na tabela a seguir.

Tabela 5: Cálculo do valor de venda da edificação do imóvel avaliando.

PARÂMETRO	EDIFICAÇÃO
Área Construída (A_c)	200,00 m ²
Tipologia e Padrão Construtivos	Casa Padrão Econômico
Índice Padrão Construt. (P_c)	1,070
Estado da Edificação (E_c)	F
Depreciação	33,20%
Idade da Edificação (I_e)	20
Vida Referencial da Edificação (I_r)	70
Coeficiente Ross-Heideck (K)	0,5453
Valor Residual (R)	20%
Fator de Adequação (F_{oc})	0,6362
CUB-SP (R8-N)	R\$ 2.036,30
Valor de Venda (dez/2024)	R\$ 277.255,29

4.3. Do Valor Total do Imóvel (V)

Determinadas assim as parcelas referentes ao valor de terreno (V_t) e ao valor das edificações (V_c) existentes, calcula-se o valor total do imóvel avaliando, para o mês de **dezembro de 2024**:

$$V = V_t + V_c = R\$ 126.424,83 + R\$ 277.255,29$$

$$V = R\$ 403.680,13 \text{ (dez/2024).}$$

4.4. Do Valor de Locação (V_{loc})

A partir do valor de mercado obtido no item anterior será aplicado um índice de rentabilidade de aluguel compatível com o praticado pelo mercado, que se baseia no valor da venda do imóvel e conceitua o aluguel como a expectativa de rendimento do capital empregado. Ou seja, o aluguel é uma função direta do valor do imóvel, adotando-se no presente Laudo o Índice FipeZap+, divulgado mensalmente pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE².

Esclarecemos que o Índice FipeZap+ se trata de um indicador econômico que acompanha a variação dos preços de imóveis residenciais e comerciais de diversas localidades, dentre elas a região da “grande São Paulo”. A adoção de outros índices econômicos tais como o IGP-M ou o IPCA para transposição dos valores obtidos pode ocasionar distorções significativas, uma vez que não refletem adequadamente o comportamento do mercado imobiliário.

De acordo com a FIPE, a **rentabilidade do aluguel de imóveis residenciais**, em novembro de 2024 (data do levantamento mais recente), **é de 0,50%** para o município de São Paulo, localidade mais próxima do imóvel avaliando em que há dados disponíveis dos levantamentos realizados:

² Disponível em: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/>.

ÍNDICE fipe zap O Índice FipeZAP é desenvolvido em conjunto pela Fipe e pelo ZAP e acompanha o comportamento de preços de apartamentos prontos, salas e conjuntos comerciais em diversas cidades brasileiras, com base em anúncios na Internet. A metodologia utilizada para o cálculo do Índice FipeZAP está disponível em http://www.fipe.org.br.									
Planilha de Resultados Selecione o período ▼ último dado disponível ▼ ▼ Clique na cidade para acessar as séries históricas* Data de referência dos dados da tabela ►									
Imóveis residenciais									
Preços de venda			Preços de locação			Rentabilidade do aluguel (renta/yield)			
Variação mensal (%)	Variação em 12 meses (%)	Preço médio (R\$/m²)	Variação mensal (%)	Variação em 12 meses (%)	Preço médio (R\$/m²)	Taxa de retorno (% ao mês)	Taxa de retorno (% ao ano)	Variação mensal (%)	
novembro/2024	novembro/2024	novembro/2024	novembro/2024	novembro/2024	novembro/2024	novembro/2024	novembro/2024	novembro/2024	outubro/2024
Índice FipeZAP	+0,49%	+7,34%	9.306	+0,93%	+13,57%	47,7	0,50%	5,99%	-0,03%
São Paulo	+0,46%	+6,19%	11.317	+0,61%	+11,22%	57,0	0,50%	6,04%	+0,04%
Barueri	+0,52%	+10,33%	10.769	+2,26%	+10,14%	64,2	0,55%	7,12%	não disponível
Campinas	+1,24%	+10,11%	6.800	+0,75%	+17,30%	40,7	0,60%	7,17%	-0,29%
Diadema	+0,36%	+3,75%	6.402	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível
Guarulhos	+0,62%	+7,35%	6.381	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível
Osasco	+1,22%	+10,61%	6.770	+0,47%	+8,23%	36,2	0,53%	6,40%	não disponível
Praia Grande	+0,58%	+7,95%	7.894	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível
Praia Grande	+1,38%	+10,42%	6.093	+0,80%	+14,38%	39,6	0,65%	7,85%	não disponível

Figura 18: Índice FipeZAP+ (fonte: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/>).

Assim, adotando-se o índice de rentabilidade de 0,50% sobre o valor total resultante do imóvel avaliando, obtém-se seu valor locativo mensal na data base de dezembro de 2024:

$$V_{\text{loc,atual}} = V \times i_{\text{rent}} = \text{R\$ } 403.680,13 \times 0,50\%$$

$$V_{\text{loc,atual}} = \text{R\$ } 2.018,40/\text{mês (dez/2024)}$$

No entanto, procura-se calcular no presente caso o valor locativo retroativo à data da citação dos autos principais, em julho/2022. Para tanto nos basearemos nos índices FipeZap históricos para transposição do valor locativo obtido na atualidade (Índice 219,0 referente a novembro/2024) para julho/2022 (Índice 167,6) da seguinte forma:

$$V_{\text{loc}} = V_{\text{loc,atual}} \times \text{Índice [jul/2022]} / \text{Índice [nov/2024]}$$

$$V_{\text{loc}} = \text{R\$ } 2.018,40 \times 167,6 / 219,0$$

$$V_{\text{loc}} = \text{R\$ } 1.544,68/\text{mês (jul/2022)}$$

4.5. Especificação Atingida

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão, definidos por uma escala numérica que varia de I a III, onde o grau I é o menor. Os critérios para obtenção dos graus de fundamentação e precisão são definidos na NBR 14653 da seguinte forma:

- ✓ **Fundamentação:** será em função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis no mercado;
- ✓ **Precisão:** será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

No presente laudo, foi utilizado o método comparativo direto com tratamento por fatores para o cálculo do valor de terreno e o método da quantificação de custos segundo diretrizes do IBAPE/SP para o cálculo do valor das benfeitorias, compondo assim o **método evolutivo**, obtendo-se o **grau de fundamentação II e grau de precisão III**.

Tabela 6: Grau de fundamentação do método evolutivo utilizado.

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1. Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	<u>Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo</u>	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2 (dois)
2. Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	<u>Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo</u>	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2 (dois)
3. Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	<u>Justificado</u>	Arbitrado	2 (dois)

Tabela 7: Enquadramento do cálculo avaliatório (método evolutivo).

Pontos mínimos	Grau III (8)	Grau II (5)	Grau I (3)	Enquadramento
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	<u>1 e 2, no mínimo no Grau II</u>	Todos, no mínimo no Grau I	<u>Grau II</u>

Tabela 8: Grau de fundamentação do cálculo avaliatório (tratamento por fatores).

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1. Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	<u>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</u>	Adoção de situação paradigma	2 (dois)
2. Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	<u>5</u>	3	2 (dois)
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<u>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</u>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2 (dois)
4. Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	<u>0,80 a 1,25</u>	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3 (três)

Tabela 9: Enquadramento do cálculo avaliatório (tratamento por fatores).

	Grau III (10 pontos)	Grau II (6 pontos)	Grau I (4 pontos)	Enquadramento
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	<u>2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I</u>	Todos, no mínimo no Grau I	<u>Grau II</u>

Tabela 10: Grau de precisão atingido no cálculo avaliatório (tratamento por fatores).

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Enquadramento
1. Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<u>≤30 %</u>	≤ 40 %	≤ 50 %	<u>Grau III</u>

5. CONCLUSÃO

Após aplicação da metodologia e procedimentos estabelecidos nas normas técnicas vigentes, obteve-se o **valor de mercado do imóvel objeto da Matrícula nº 24.859**, registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP, bem como o **valor locativo na data-base de julho/2022**.

Para avaliação do imóvel foi empregado o método evolutivo (comparativo direto de dados de mercado com tratamento por fatores para cálculo do valor de terreno e quantificação de custos para o cálculo do valor de edificações), atingindo-se o **grau II de fundamentação e o grau III de precisão**. Sobre o valor de mercado obtido, aplicou-se um índice de rentabilidade de aluguel compatível com o praticado pelo mercado (Índice FipeZap+), retroagindo-se o montante obtido para julho/2022 com base nos mesmos índices adotados.

Considerando-se o arredondamento previsto na NBR 14653-1³, o **valor de mercado** obtido no cálculo avaliatório, para **dezembro de 2024**, é de:

Valor de Mercado (dez/2024):
R\$ 400.000,00

Já o **valor locativo** obtido para a data-base de **julho de 2022** é de:

Valor Locativo (jul/2022):
R\$ 1.500,00/mês

³ “**6.8.1 Arredondamento** Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%”. Fonte: ABNT NBR 14653-1:2019.

6. REFERÊNCIAS

ABUNAHMAN, S. A. **Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações**. São Paulo, PINI, 2008.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 14653-2**: Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2004.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 14653-1**: Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP. **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE/SP, 2011.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP. **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidade Isoladas**. São Paulo: IBAPE/SP, 2019.

7. ENCERRAMENTO

Considera-se cumprido o objetivo proposto para o presente trabalho, encerrando-se assim este laudo pericial, compreendendo 24 páginas assinadas digitalmente, sendo esta última datada, complementadas pelo seguinte anexo:

Anexo: Elementos Comparativos de Terreno – Osasco/SP;

Osasco, 15 de dezembro de 2024.

Murilo Schmidt Oliveira Soto
Perito Judicial
(assinado digitalmente)

ANEXO

Elementos Comparativos de Terreno - Osasco/SP

Elemento 01:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-padroeira-bairros-osasco-460m2-venda-RS500000-id-2748493930/>

VivaReal

Alugar

Comprar

Lançamentos

Descobrir

Anunciar

Ajuda

Cria conta

Entrar

<

Ristretto Imóveis

8 fotos

Video

Mapa

Tour Virtual

Ristretto Imóveis

>

Compartilhar

Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Osasco / Padroeira / Rua Manoel Gomes Gonçalves

Venda

R\$ 500.000

Condomínio isento IPTU R\$ 301

460 m²

Endereço

Rua Manoel Gomes Gonçalves, 39 - Padroeira, Osasco - SP

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 460 m² por R\$ 500.000

(Código do anunciante: TE0039 | Código no Viva Real: 2748493930)

Lote à venda no bairro Padroeira, Osasco, sem quartos, sem banheiros, 460m² de área de construção e 460m² de terreno por R\$ 500.000,00.

Esse pode ser seu novo lar! Entre em contato agora com a Imobiliária Ristretto e agende uma visita para conhecer esse imóvel incrível. Oferecemos uma experiência única e personalizada para encontrar o lugar ideal para você e sua família. Com nossa equipe especializada, você terá todo o suporte necessário, desde a primeira visita até a assinatura do contrato. Não perca essa oportunidade de encontrar o lar dos seus sonhos. Estamos prontos para te acompanhar em cada passo dessa jornada!

Ocultar descrição ^

(11) 4311-...[Ver telefone](#)

Anúncio criado em 10 de outubro de 2024, atualizado há 1 semana.

Ristretto Imóveis

Creci: 030818-J-SP

4.7/5 (14 classificações)

2.634 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 500.000, Rua Manoel Gomes Gonçalves, 39 -

☐ Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(11) 4311-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

Elemento 03:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-padroeira-bairros-osasco-180m2-venda-RS235000-id-2578316265/>

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

3 fotos [Mapa](#)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

[Aluguel](#) / [SP](#) / [Lotes/Terrenos para alugar em Osasco](#) / [Padroeira](#)

Venda
R\$ 235.000 * Condomínio não informado IPTU não informado
180 m²

Endereço
Padroeira, Osasco - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 180 m² por R\$ 235.000
(Código do anunciante: 14303 | Código no Viva Real: 2578316265)

IMÓVEL A VENDA: TERRENO NO JARDIM TURÍBIO - OSASCO/SP -

TERRENO DECLIVE COM 180 M² SENDO 12 DE FRENTE.

- ZEQUINHA IMOVEIS - imobiliária em Osasco com amplo cadastro de imóveis a venda e locação. Ligue para Zequinha Imóveis - Vila Campesina e fale com um de nossos corretores. Se preferir envie uma mensagem ou acesse nosso site www.zequinhaimoveis.com.br

Ocultar descrição ^

(11) 2284-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 30 de agosto de 2022, atualizado há 1 mês.

Zequinha Imóveis e Adm. Ltda
Creci: 15842-J-SP

★ 4.7/5 (14 classificações) ⓘ
🏠 1.500 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 235.000, Padroeira, Osasco - SP. [Ver detalhes](#)

☐ Receber ofertas de imóveis similares.

[Enviar mensagem](#)

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade.](#)

Fale com o anunciante

📞 (11) 2284-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-veloso-bairros-osasco-com-garagem-206m2-venda-RS250003-id-2625821923/>

[illegible]