

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

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

Processo: n° 0013482-32.2021.8.26.0405

Ação: Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução

Rui das Neves Martins, Engenheiro Civil e Eletricista, perito judicial nomeado nos autos da ação em **Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução**, promovida por **Rafael Julio Gavioli e outro** contra **Bliss Empreendimento Imobiliário Spe Ltda. e outro**, vem, **respeitosamente** à presença de Vossa Excelência, após diligências e estudos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro titular do
IBAPE/SP nº 664

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

SUMÁRIO

- I.** RESUMO DE VALOR
- II.** PRELIMINARES
- III.** VISTORIA
- IV.** CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
- V.** CONCLUSÃO
- VI.** ENCERRAMENTO

Anexo:

anexo: **01** Pesquisa de elementos comparativos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

I. RESUMO DE VALOR

Imóvel localizado na Av. Hidelbrando de Lima, nº 1081, esquina com a Av. General Pedro Pinho, antigos nºs. 161 e 167, Km. 18, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 132.857 do 1º ORI/Osasco:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 5.100.000,00
(Cinco milhões e cem mil reais)
Válido para data base "Março de 2025"



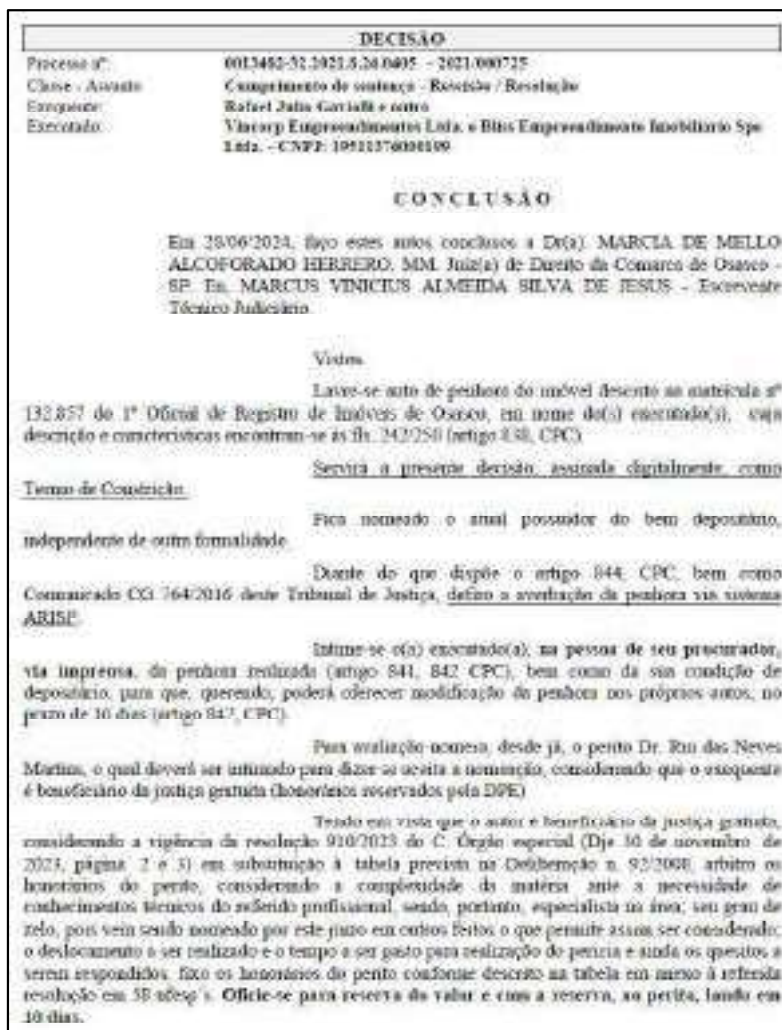
Foto: Vista geral do imóvel objeto da avaliação, composto por terreno sem construções.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da Ação **Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução**, promovida por **Rafael Julio Gavioli e outro** contra **Bliss Empreendimento Imobiliário Spe Ltda. e outro**, processo registrado sob nº 0013482-32.2021.8.26.0405, em curso perante esse **E. Cartório** e Juízo da **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco SP**.
- 2.2) O signatário foi honrado com o encargo para exercer a função de auxiliar da justiça (perito) para avaliação de mercado do imóvel objeto da penhora e depósito conforme determinação de fl. 253 dos autos:



- 2.3) As partes não indicaram assistente técnico, bem como deixaram de formular rol de quesitos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SER GONCALVES (SER TIOPARINIS) e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2025 às 18:30, sob o número WOCO25702728606. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002088-80.2023.8.26.0405 e código Bnt662Ph.

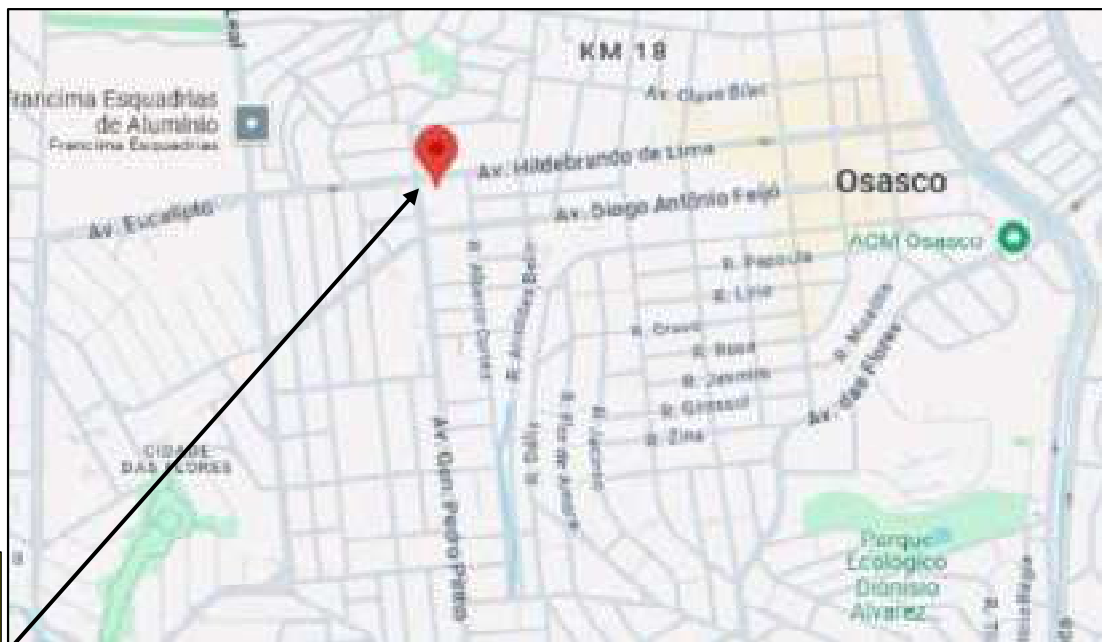
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

III. VISTORIA

3.1) Localização do Imóvel:

3.1.1) O imóvel objeto da presente avaliação, **localiza-se na Av. Hidelbrando de Lima, nº 1081, esquina com a Av. General Pedro Pinho, antigos nos. 161 e 167, Km. 18, município de Osasco, estado de São Paulo**, conforme reprodução digitalizada “Google Maps”:



LOCAL



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Av. Hidelbrando de Lima, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.



Foto: Vista parcial da Av. General Pedro Pinho, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos**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) A região caracteriza-se por bairros de padrão simples a superior de urbanização residencial e comercial, com infraestrutura e equipamentos, concentrando atividades econômica, como ocupação do solo com quadras e lotes convencionais, sendo encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, como bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros, onde se destacam:

⇒	Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒	Ocupação Comercial:	Padrão Simples a Superior
⇒	Ocupação Residencial:	Padrão Simples a Superior
⇒	Escolas:	Municipais e Particulares
⇒	Serviços Médicos:	Postos de Saúde Municipal

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

3.4) Classificação de Zoneamento:

3.4.1) 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 “ZR3 – Zona de Uso Predominantemente Residencial, de Média a Alta Densidade Demográfica, conforme destacado no mapa a seguir e certidão do uso e ocupação do solo:



ZONAS	CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS		ÍNDICES URBANÍSTICOS						
	Conforme	De acordo com o Plano Diretor	Fronteiras Mínimas	Áreas Mínimas	Recuos Mínimos			Taxa de Ocupação Máxima	Índice de Ocupação Máximo
DE USO		De acordo com o Plano Diretor			Fronteiras	Laterais	Fundos		
	R1 C1 S1		5m	120m²	5m	1,5m de um só lado	3m		
ZR3 01	R2111 C2 S2 E1 E2 R3.1	E3 E4	10m	250m²	5m	1,5m de um só lado (a) (b)	3m	0,5	3,0
	R1 C1 S1		5m	120m²	5m	1,5m de um só lado	3m		
ZR3 02	R2 C2 S2 E1 E2 E3 R3.1	E4 E5	10m	250m²	5m	1,5m de um só lado (a) (b)	3m	0,5	2,0
	R1 C1 S1		5m	120m²	5m	1,5m de um só lado	3m		
ZR3 03	R2 C2 S2 E1 E2 E3 R3.1	E4 E5	10m	250m²	5m	1,5m de um só lado (a) (b)	3m	0,5	1,5
	R1 C1 S1		5m	120m²	5m	1,5m de um só lado	3m		

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

3.6) Imóveis Avaliando e Características Gerais:

3.6.1) **Terreno:** O terreno possui área total de 1.652,20 m², conforme registro da matrícula nº 132.857 do 1º ORI/Osasco.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 132.857	FOLHA 001	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Data: 25 de junho de 2018 CNS 11.152-6
-----------------------------	---------------------	---------------------------------------------------------------------------------

IMÓVEL: Uma casa residencial localizada na parte dos fundos e dois salões comercial sob os n.s 1.081, 1.082 e 1.083 da Avenida Hildebrando de Lima, casa sob o n. 1.081 da Avenida Hildebrando de Lima com 90,13m² de área construída; um prédio sob o n. 1.089 da Avenida Hildebrando de Lima com 64,12m² de área construída; casa sob o n. 161 da Avenida General Pedro Pinho; uma casa residencial sob o n. 167 da Avenida General Pedro Pinho com 110,60m² de área construída e seu respectivo terreno destacado da quadra 68 da Vila Quitaina, nesta cidade, medindo 42,00m de frente para a Avenida Hildebrando de Lima; 36,60m da frente aos fundos do lado direito de quem da citada avenida olha para o imóvel, onde confina com a Avenida General Pedro Pinho; 54,60m do lado esquerdo, em 5 linhas da frente aos fundos, sendo a primeira com 20,10m, daí deflete à direita e com 3,50m perfaz a segunda, daí deflete à esquerda e com 9,50m perfaz a terceira, defletindo novamente à esquerda com 11,50m perfaz a quarta linha e defletindo à direita com mais 10,00m perfaz a última linha, confrontando nas quatro primeiras linhas com o remanescente de área maior e na quinta e última linha com a propriedade de Luiz Weismann, e nos fundos mede 50,00m, confrontando com a propriedade de Pedro Brustolin, encerrando a área total de 1.652,20m².

CADASTRO: 23223.51.28.0060.99.999.02.

PROPRIETÁRIA: BLISS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede na Rua Frei Caneca, n. 1.212, 8º andar, conjunto 62, Consolação, Capital/SP, CNPJ/MF n. 19.511.376/0001-99.

REGISTROS ANTERIORES: R. 7 feito em 13 de abril de 2.017, na matrícula n. 7.904; R. 10 feito em 30 de agosto de 2.017, na matrícula n. 24.132; R. 6 feito em 31 de julho de 2.017, na matrícula n. 25.061; R. 15 feito em 16 de maio de 2.018, na matrícula n. 57.148; e R. 11 feito em 25 de abril de 2.018, na matrícula n. 57.149, todas deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

A Escrevente Autorizada,
(Thaynara Regina dos Santos) *Thaynara R. dos Santos*
O Substituto do 1º Oficial,
(Dr. Claudio Martins Ribeiro). *Dr. Claudio Martins Ribeiro*
Prot. Oficial 323.380, em 15 de junho de 2.018 - Microfime n. **282392**

Av. 1, em 25 de junho de 2.018.

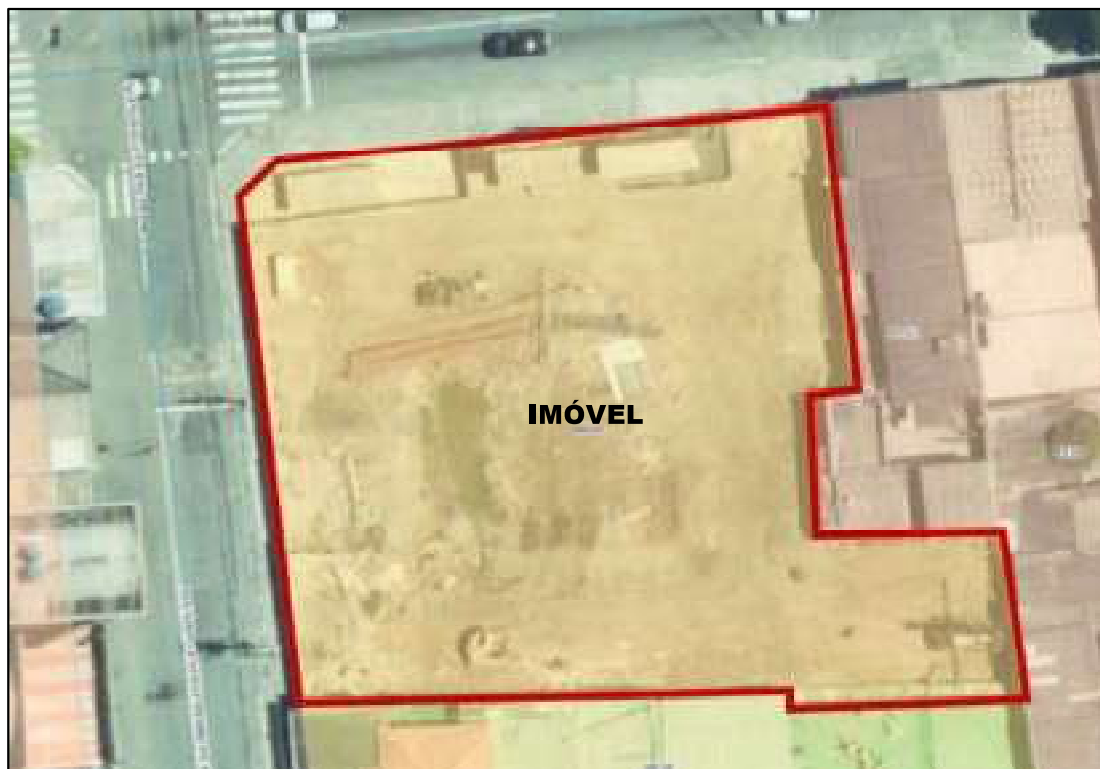
Conforme **Av.3/7.904** feita em 04 de março de 2.009 e termo de área contaminada expedido em 13 de fevereiro de 2.009 por Elton Goedert, gerente do setor de planejamento de ações especiais - CIPE e por consulta feita no site <http://www.cetesb.sp.gov.br>, nos termos da decisão proferida em 12 de junho de 2.006, extraída dos autos do parecer CG 167/2005, procedo a presente

Continua na Versa

3.6.2) **Características do terreno:** O terreno possui formato irregular, topografia plana com testada ao nível da Av. Hildebrando de Lima, com solo aparentemente firme e seco para receber edificações de qualquer porte, obedecendo evidentemente, os parâmetros das leis e posturas edilícias para uso e ocupação do solo.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



3.6.3) Condições ambientais do solo: Consta na matrícula 132.857, Av.1, de 25 de junho de 2018, que a condição de contaminação em parte do solo do imóvel foi considerada REABILITADO para uso de comércio varejista de combustíveis, de acordo com o Despacho 050/CAAA/17, apenso ao processo CETESB 32/01379/8.

MATRÍCULA	FOLHA	VERSO
132.857	001	
<p>averbação para constar que foi constatado pela CETESB - Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental, com sede na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, n. 345, Alto de Pinheiros, Capital/SP, CNPJ/MF n. 43.776.491/0001-70, através do processo CETESB n. 32/00719/02, que o imóvel desta matrícula encontra-se CONTAMINADO EM PARTE; e Conforme Av.8/7.904, feita em 24 de abril de 2.017 e Termo de Reabilitação para o Uso Declarado n. 0678/2017, expedido em 01 de março de 2017, pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, procedo a presente averbação para constar que, de acordo com o Despacho 050/CAAA/17, apenso ao Processo CETESB n. 32/01379/08, o imóvel desta matrícula foi considerado REABILITADO para uso de comércio varejista de combustíveis, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum WGS-84: 316.039 mE; 7.396.445 mS; 316.134 mE; 7.396.498 mS; 316.134 mE; 7.396.435 mS; 316.041 mE; 7.396.428 mS.</p> <p>A Escrevente Autorizada, (Thaynara Regina dos Santos) <i>Thaynara R. dos Santos</i> Prot. Oficial 323.380, em 15 de junho de 2.018. <i>Microfilme n. 282392</i></p>		

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

3.6.4) Empreendimento Aprovado: Após pormenorizada análise de inteiro teor da matrícula 132.857, infere-se que no R.2 de 19 de julho de 2018, conforme requerimento; Memorial de Incorporação e Minuta da Convenção de Condomínio, datados de 05 de junho de 2018, Alvará de Construção nº 070/2018, processo 14125/2016, expedido na Prefeitura local em 17 de maio de 2018, consta a incorporação e construção de um empreendimento destinado a fins residenciais denominado “Residencial BLISS”, composto por 22 pavimentos:

R. 2, em 19 de julho de 2018.

Conforme Requerimento, Memorial de Incorporação e Minuta da Convenção de Condomínio, datados e assinados em 05 de junho de 2018, todos com firmas reconhecidas; Alvará de Construção nº 070/2018, processo nº 14125/2018, expedido pela Prefeitura local em 17 de maio de 2018 e demais documentos apresentados, que ficam arquivados em pasta própria neste 1º Oficial de Registro de Imóveis, a proprietária e incorporadora promoverá no imóvel desta matrícula a construção de um empreendimento destinado a fins residenciais, denominado “RESIDENCIAL BLISS”, que compor-se-á de (1) uma única torre com: Subsolo; Pavimento térreo (ático); 1º Sobressolo; 2º Sobressolo; Ático; Pavimento Tipo (X18); Barrilete, abaixo descritos e caracterizados: **DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO No Subsolo (ver planta 01/05) conterá:** escada de acesso ao pavimento térreo com M.R (módulo de referência), 2 (duas) caixas de elevadores, espaço pel place, rampa sobre, 18 (dezoito) depósitos numerados de 01 a 18, e parte da garagem do condomínio com 48 (quarenta e oito) vagas para guarda de veículos numeradas para efeito de identificação de 01 a 48, com suas especificações e forma de utilização mencionadas abaixo, a que se refere a alínea “p” do Artigo 32, da Lei 4.591/1964. **No Pavimento Térreo (ver planta 01/05) conterá:** escada de acesso ao condomínio, plataforma, jardins, guarita

Continua na Folia Nº2

PAVIMENTO	APARTAMENTOS					
1º	11	12	13	14	15	16
2º	21	22	23	24	25	26
3º	31	32	33	34	35	36
4º	41	42	43	44	45	46
5º	51	52	53	54	55	56
6º	61	62	63	64	65	66
7º	71	72	73	74	75	76
8º	81	82	83	84	85	86
9º	91	92	93	94	95	96
10º	101	102	103	104	105	106
11º	111	112	113	114	115	116
12º	121	122	123	124	125	126
13º	131	132	133	134	135	136
14º	141	142	143	144	145	146
15º	151	152	153	154	155	156
16º	161	162	163	164	165	166
17º	171	172	173	174	175	176
18º	181	182	183	184	185	186
PAVIMENTO	VAGAS DE GARAGEM AUTÔNOMAS					
TÉRREO	9	10	13			
PAVIMENTO	DEPÓSITOS AUTÔNOMOS					
Subsolo	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18					
Térreo	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8					
1º Sobressolo	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15					
2º Sobressolo	18, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26					
Ático	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20					

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

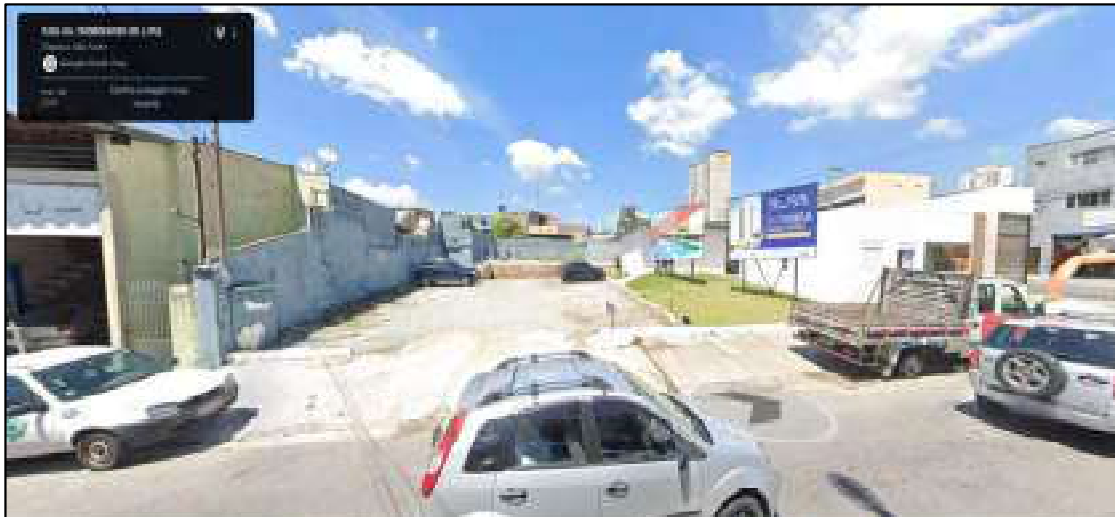
3.6.5) Vistoria e Participantes: Na data da vistoria agendada judicialmente, ausentes representantes das partes, porém, o signatário foi atendido por pessoa (terceiro), Sr. Wilson Roberto Carachos, que possui comércio ao lado do imóvel avaliando.

Neste contexto, fazendo uso das prerrogativas do Art. 473, §3º do CPC., inquiriu-se o Sr. Wilson acerca da situação do imóvel, oportunidade que foi relatado que as construções dantes existentes foram demolidas para ser construído um empreendimento residencial, **porém, não foi executado.**

Informou também, por conta da área estar em situação de abandono sem qualquer tipo de manutenção ou limpeza por parte do proprietário, e pelo fato de constantes ações de vândalos, usuários de entorpecentes, descartes de entulhos, móveis, que causam riscos à saúde da circunvizinhança, possui as chaves do portão para execução de limpeza através de ação comunitária conjunta entre moradores e comerciantes vizinhos, inclusive, para acesso de agentes sanitários e coleta de lixo e entulhos pela prefeitura.

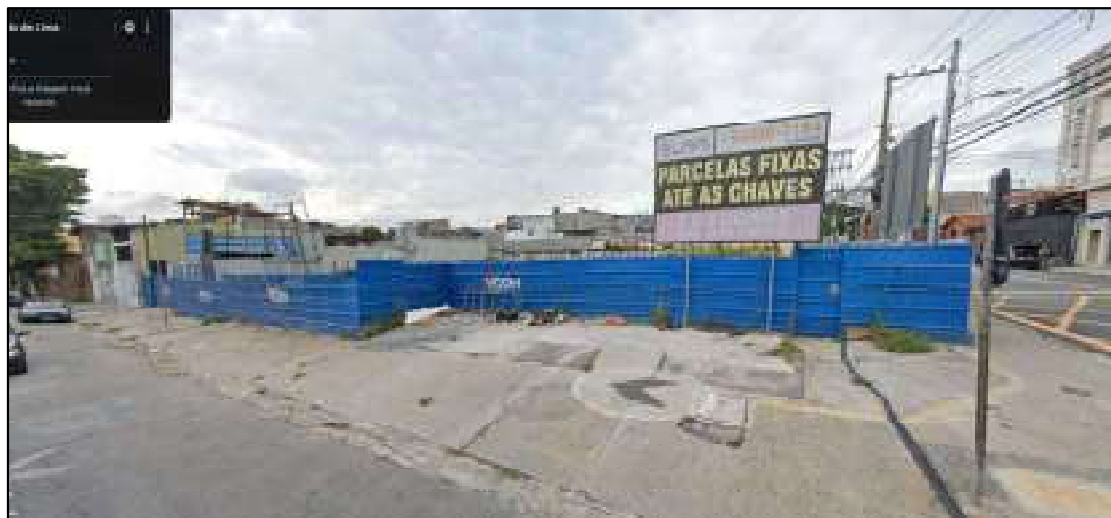
3.6.6) Construção: Conforme contatado na vistoria realizada *in loco*, o empreendimento projetado e descrito na matrícula 132.857, no R.2 de 19 de julho de 2018, denominado "Residencial BLISS", não foi implantado, sendo observado perfis em uma das laterais do terreno, portanto, terreno sem construção a serem avaliadas.

As imagens históricas do *Google Maps* datadas de março de 2019 e dezembro de 2021, ilustra a situação do terreno e antigo *stand* de venda do empreendimento:



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

**3.7) Relatório Fotográfico Digital:**

3.7.1) Para melhor visualização das características gerais da microrregião e imóvel avaliando, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens digitais angariadas a data da vistoria com indicações (setas) da posição do observador no mapa satélite.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 01: Vista da confluência das Avenidas Hidelbrando de Lima e General Pedro Pinho, com detalhe para o imóvel objeto da avaliação, sem qualquer tipo de construção.



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista da fachada do imóvel voltada para a Avenida General Pedro Pinho.



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista da divisa dos fundos com o imóvel n^o 177 da Avenida General Pedro Pinho.



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
 Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista da fachada do imóvel voltada para a Avenida General Pedro Pinho, tomada no sentido oposto.



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Outra vista da lateral do imóvel.



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Vista geral do imóvel com testada voltada para a Av. Hidelbrando de Lima.



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista da Avenida Hidelbrando de Lima, com detalhe para o imóvel avaliando à esquerda.



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista da identificação do imóvel sob nº 1081 da Av. Hidelbrando de Lima, com detalhe para a indicação (chave ao lado).



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 09: Vista do interior da área, onde se observa estado de abandono.



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Outra vista do interior da área.



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Vista da área recoberta por mata, onde se observa perfis na divisa lateral.



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 12: Vista geral da área recoberta por mata.



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 13: Outra vista geral da área recoberta por mata.



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**4.1) Normas Técnicas:**

4.1.1) O presente trabalho técnico de engenharia pericial de avaliação, obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas 14653-2, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos e o estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e demais estudos complementares.

4.2) Especificação Técnica:

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. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

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) 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 as Normas de Avaliação de Imóveis citadas anteriormente.

4.3) Metodologia de Cálculo do Valor do Imóvel:

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:

➤ Método Comparativo de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

➤ Método Evolutivo

Identifica o valor de mercado do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, ou seja, valor do terreno e construção.

➤ Método Involutivo (Horizontal e Vertical)

Identifica o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, sendo baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

➤ Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor de mercado do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se, evidentemente, cenários viáveis no momento da avaliação.

4.3.2) Por fim, o subscritor entende que a metodologia que melhor se adequa e deve ser empregada na presente avaliação, consiste no **Método Evolutivo**, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, galpões, armazéns, entre outros imóveis, sendo resultante da somatória dos capitais terreno e construções.

4.4) Avaliação do Terreno:

4.4.1) O valor do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

4.5) Critérios para Homogeneização - Tratamento Por Fatores:

4.5.1) O tratamento dos dados será calculado por metodologia científica, para que reflita, 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
Laudos Grafotécnicos

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

- Dados 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.
- 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.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo a verificação efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

4.6) Pesquisa Amostral Comparativa:

4.6.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel, bem como diligenciou e empresas especializadas (imobiliárias) a fim de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas de imóveis comerciais.

4.6.2) Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, utilizando o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por Fatores” ou convencionalmente chamado de “Homogeneização”, os elementos coletados foram introduzidos no consagrado programa “Geoavaliar Pro”, desenvolvido a partir das Normas NBR 14653-2 e do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado com inserção manual dos dados coletados para auxiliar o processo de avaliação, possibilitando maior veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

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

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

- ✓ **Localização** (índice fiscal de transposição): Serão considerados valores expressos na PGV de Osasco.
- ✓ **Elasticidade de preços**: Será representado pelo fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimava dos dados de oferta conforme preconiza o item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- ✓ **Padrão construtivo**: As diferenças de padrão construtivo serão ponderadas pela relação dos seus respectivos padrões, onde será utilizado o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.
- ✓ **Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC)**: Para levar em consideração a obsolescência e estado de conservação dos elementos comparativos será aplicado o critério Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e estado de conservação, sendo adotado para depreciação da idade das construções o fator de adequação ao obsoletismo e estado real de conservação, utilizando-se a consagrada expressão: $Foc = R + K \times (1-R)$

4.7) Pesquisa Amostral Comparativa:

4.7.1) O cálculo do valor unitário por metro quadrado de loja, será fruto do saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

4.7.2) Assim, considerando as premissas anteriores, em conformidade com o que preconiza a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, pode-se calcular o valor unitário final por metro quadrado, onde se levou em conta os fatores de influência avaliatória, cujo valor unitário foi devidamente homogeneizado e calculado, conforme quadro resumo a seguir e pesquisa anexa ao laudo (anexo-01).

Grau de Fundamentação: II			
Resultado final da avaliação			
Média saneada			
2.937,08			
Intervalo de confiança do paradigma			
Minimo	Maximo		
2.506,05	3.168,11		
Testada	Profundidade	Frentes múltiplas	Área
3,00	0,00	0,05	0,00
Valor unitário	Valor total		
2.086,53	5.099.564,87		
Intervalo de Confiança Avaliando			
Minimo	Maximo		
2.896,87	3.276,19		
Grau de precisão: III			

4.8) Cálculo do Valor do Imóvel:

4.8.1) **Cálculo do Valor “Capital-Terreno”:** Dentro dos critérios técnicos de avaliação estabelecidos, conforme cálculos contidos nas planilhas que segue anexo ao laudo (anexo-01) o valor total de mercado do terreno, resultou em:

$$Vt = R\$ 5.099.564,87$$

Em números redondos:

Valor Total do “Capital Terreno”
R\$ 5.100.000,00
(Cinco milhões e cem mil reais)
Válido para a data base “Março de 2025”

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

4.8.2) Cálculo do Valor do “Capital-Construção”: O valor da construção é determinado com base no estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP “*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo*”, devidamente atualizado conforme Tabela de Coeficientes – base R₈N, porém, como fundamentado no item 3.6.5 deste laudo, não existem construções a serem avaliadas.

4.9) Valor Total da Avaliação do Imóvel:

4.9.1) Portanto, o valor total da avaliação de mercado do imóvel a ser considerado, resultará do valor do terreno anteriormente calculado:

$$V_i = V_t$$

Valor do Terreno (V_T)..... R\$ 5.100.000,00

Valor Total de Mercado
R\$ 5.100.000,00
(Cinco milhões e cem mil reais)
Válido para a data base “Março de 2025”

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

V. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, considerando as premissas anteriores, conclui-se o seguinte valor total de mercado do imóvel localizado na Av. Hidelbrando de Lima, nº 1081, esquina com a Av. General Pedro Pinho, antigos n^{os}. 161 e 167, Km. 18, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 132.857 do 1^o ORI/Osasco, calculado em total consonância com as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 5.100.000,00
(Cinco milhões e cem mil reais)
Válido para a data base "Março de 2025"



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído de 35 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.

Osasco, 7 de março de 2025.

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



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

Pesquisa de Elementos Comparativos

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

Construções Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA					
NÚMERO DA PESQUISA : 034300 - 3ª - 2023			UTILIZADO : DATA DA PESQUISA : 21/02/2023		
SEIOR : 031	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 350,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AV. GAL PEDRO PINHO			NÚMERO : 190		
COMP. :	BARRIO : FIA, 18	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 ESGOTAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CASO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (A _t) m ² :	300,00	TESTADA - (Ct) m :	8,00	PROF. EGREV. (P _g) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	rua
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	ruca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		TIPO DA EDIFICAÇÃO : Residência		ÁREA CONSTRUIDA : 85,00 m ²	
FABRICAÇÃO CONSTR. : obra simples (c)			CONSERVAÇÃO : B - reparos simples		
COEF. PADRÃO :	1,25	IDADE REAL : 40 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) :	0,55	CUSTO BASE (R\$) : 2.044,29
VAGAS : 0	PAVIMENTOS 10				
VALOR CALCULADO (R\$) :	10.970,04	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :	1,30	ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00	ADICIONAL 08 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Direta	VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
MOBILIÁRIA :	PROPRIETÁRIO				
CONTATO :	SR. ADILSON				TELEFONE : (11)-361-5280/4
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO (Loc) :	FT ADICIONAL 01 :	0,14	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.990,25
TESTADA (Ct) :	FT ADICIONAL 02 :	0,00	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.417,43
PROFUNDIDADE (Cp) :	FT ADICIONAL 03 :	0,00	0,00	VARIAÇÃO :	1.140,9
FRENTES MÚLTIPLAS (Cf) :	FT ADICIONAL 04 :	0,00	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	8.999,7
CONSISTÊNCIA (Fc) :	FT ADICIONAL 05 :	0,00	0,00		
ÁREA (Ca) :	FT ADICIONAL 06 :	0,00	0,00		
TOPOGRAFIA (Ri) :		0,00			

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

Construções Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : 034300 - 3ª - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/02/2023
SEIOR : 031 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 350,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. HILDEBRANDO DE LIMA NÚMERO : 1172
COMP. : BAIRRO : FIA, 18 CIDADE : OSASCO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ESGUIVAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m² : 125,00 TESTADA - (Ct) m : 5,00 PROF. EGIV. (P_q) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUIVA : Não
TOPOGRAFIA : Plano
CONSISTÊNCIA : Ruim

DADOS DA BENFEITORIA

RPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residência ÁREA CONSTRUIDA : 141,00 m²
PADRÃO CONSTR. : Casa Simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) : 0,757 CUSTO BASE (R\$) : 2.044,29
VAGAS : 0 PAVIMENTOS 10
VALOR CALCULADO (R\$) : 294.417,47 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,38 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Direta VALOR VENDA (R\$) : 649.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : FIDAR BENSIMC
CONTATO : SRA. NALVA TELEFONE : (11)-2636-2631
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc) :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO :
0,14	0,00	3.059,43
TESTADA (Ct)	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO :
0,00	0,00	2.353,85
PROFUNDIDADE (Cp) :	FT ADICIONAL 03 :	VARIÇÃO :
0,00	0,00	1.140,9
FRENTES MÚLTIPLAS (Cf) :	FT ADICIONAL 04 :	VARIÇÃO AVALIANDO :
0,00	0,00	0,999
CONSISTÊNCIA (Fc) :	FT ADICIONAL 05 :	
0,00	0,00	
ÁREA (Ca) :	FT ADICIONAL 06 :	
0,00	0,00	
TOPOGRAFIA (Ri) :		
0,00		

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

Construções Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : 034300 - 3ª - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/02/2023
 SEIOR : 031 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 300,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. HILDEBRANDO DE LIMA NÚMERO : 1439
 COMP. : BAIRRO : FIA, 18 CIDADE : OSASCO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ESGUIVAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m² : 142,00 TESTADA - (Ct) m : 8,00 PROF. EGRIV. (P_q) : 20,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : acima do nível do rio até 1,0m
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

RPO DA EDIFICAÇÃO : Lote USO DA EDIFICAÇÃO : Residência ÁREA CONSTRUIDA : 394,00 m²
 PADRÃO CONSTR. : caso médio CONSERVAÇÃO : B - reparos simples
 COEF. PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 21 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) : 0,707 CUSTO BASE (R\$) : 2.044,29
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS 10
 VALOR CALCULADO (R\$) : 941.774,05 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,30	ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	ADICIONAL 08:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Direta VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : VENDA INTERV. COMUNITÁRIO : SR. RIZKAV TELEFONE : (11)-38821533
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc) :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO :
0,30	0,00	2.555,14
TESTADA (Ct) :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO :
0,00	0,00	2.408,88
PROFUNDIDADE (Cp) :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO :
0,00	0,00	1.333,9
FRENTES MÚLTIPLAS (Cf) :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO :
0,00	0,00	0,9998
CONSISTÊNCIA (Fc) :	FT ADICIONAL 05 :	
0,00	0,00	
ÁREA (Ca) :	FT ADICIONAL 06 :	
0,00	0,00	
TOPOGRAFIA (Ri) :		
0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO NEVES MARTINS e Tribunal de Estado de São Paulo, protocolado em 22/03/2025 às 18:30, sob o número WOCO25702728606. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002088-80.2025.8.26.0405 e código Bnt662Ph.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : 034300 - 3ª - 2023			UTILIZADO : DATA DA PESQUISA : 21/02/2023		
SEIOr : 031	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 300,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AV. HILDEBRANDO DE LIMA			NÚMERO : 930		
COMP. :	BARRIO : FIA, 18	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 ESGOTAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" 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 (A _t) m ² :	274,00	TESTADA - (Ct) m :	10,00	PROF. EGRRV. (P _q) :	27,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	rua
TOPOGRAFIA :	acima do nível da rua até 1,0m				
CONSISTÊNCIA :	rua				
DADOS DA BENFEITORIA					
RPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	174,00 m ²
PADRÃO CONSTR. : casa economica (1)			CONSERVAÇÃO : n - antes reparos importantes e sem valor		
COEF. PADRÃO :	0,717	IDADE REAL : 50	anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) :	0,248
VAGAS : 0		CUSTO BASE (R\$) : 2.044,29			
FAVIMENTOS : 10					
VALOR CALCULADO (R\$) :	32.001,41	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :	1,35	ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00	ADICIONAL 08 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Direta	VALOR VENDA (R\$) :	950.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	VIA INTUITUS				
CONTATO :	DR. RUIVAI	TELEFONE : (11)-38821533			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO (Loc) :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.600,72
TESTADA (Ct) :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.948,13
PROFUNDIDADE (Cp) :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.052,4
FRENTES MÚLTIPLAS (Cf) :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9997
CONSISTÊNCIA (Fc) :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA (Ca) :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA (Ri) :	0,00				

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

Construções Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : 034300 - 3ª - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/02/2023

SEIOR : 031 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 300,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. HILDEBRANDO DE LIMA NÚMERO : 508
 COMP. : BAIRRO : FIA, 18 CIDADE : OSASCO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ESGUIAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 300,00 TESTADA - (Ct) m: 8,00 PROF. EGIV. (P_q): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: Plano
 CONSISTÊNCIA: Ruim

DADOS DA BENFEITORIA

RPO DA EDIFICAÇÃO : Casa ISO DA EDIFICAÇÃO : Residência ÁREA CONSTRUIDA : 188,00 m²

FABRICAÇÃO CONSTR.: casa simples (C) CONSERVAÇÃO : 1 - entre pedras simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,25 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPREDAÇÃO (K): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 2.044,29

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 10
 VALOR CALCULADO (R\$): 228.751,41 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,30 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direta VALOR VENDA (R\$): 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: SR. MARTIN MARTINS

CONTATO: SR. MAURO

TELEFONE: (11) 240111100

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc): 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.654,39
TESTADA (Ct): 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.794,00
PROFUNDIDADE (Cp): 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0524
FRENTES MÚLTIPLAS (Cf): 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 8.9997
CONSISTÊNCIA (Fc): 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA (Ca): 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA (Ri): 0,00		

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

Construções Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA					
NÚMERO DA PESQUISA: 034300 - 3ª - 2023			URUBUADO - DATA DA PESQUISA: 21/02/2023		
SEIOR: 031	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 400,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: AV. HILDEBRANDO DE LIMA			NÚMERO (L.D.): 347		
COMP:	BAIRRO: FIA, 18		CIDADE: OSIASCO - 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 IRRIGAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CASO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (A _t) m ² :	500,00	TESTADA - (ct) m:	10,00	PROF. EGREV. (P _g):	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	rua
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	ruca				
SEM CONSTRUÇÃO					

FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,14	ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	ADICIONAL 08:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Direta	VALOR VENDA (R\$):	1.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	SOL. CIVIL IMÓVEL				
CONTATO:	TELEFONE: (11)-34744206				
OBSERVAÇÃO:					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO (Loc):	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.700,00
TESTADA (Ct):	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.700,00
PROFUNDIDADE (Cp):	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.000,00
FRENTES MÚLTIPLAS (Cf):	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,999
CONSISTÊNCIA (Fc):	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA (Ca):	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA (Ri):	0,00				

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

Con Avaliar Pro!

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: EMA 18 - AV. HILDEBRANDO DE LIMA

DATA: 21/03/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,7

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: (BAPS-SP - 2025) - OSASCO - SP

Observação:

TERRENO SEM CONSTRUÇÕES MATRÍCULA: 133.857

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: VERTICAL DE INCORPORAÇÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
14,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1.500,00	1,00	800,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	400,00
<input type="checkbox"/> Testado	40,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Premiações Múltiplas	5m
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	1800

Con Avaliar Pro!

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AV. GAL. PEDRO PINHO, 190	2.990,25	0.417,43	1,1405	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AV. HILDEBRANDO DE LIMA, 1172	2.007,62	2.353,05	1,1405	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AV. HILDEBRANDO DE LIMA, 1439	2.535,14	0.404,98	1,3333	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AV. HILDEBRANDO DE LIMA, 198	2.800,72	2.940,10	1,0526	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AV. HILDEBRANDO DE LIMA, 308	2.654,35	2.794,30	1,0526	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 6	AV. HILDEBRANDO DE LIMA, LD. 367	2.700,00	2.700,00	1,0000	0,9998

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

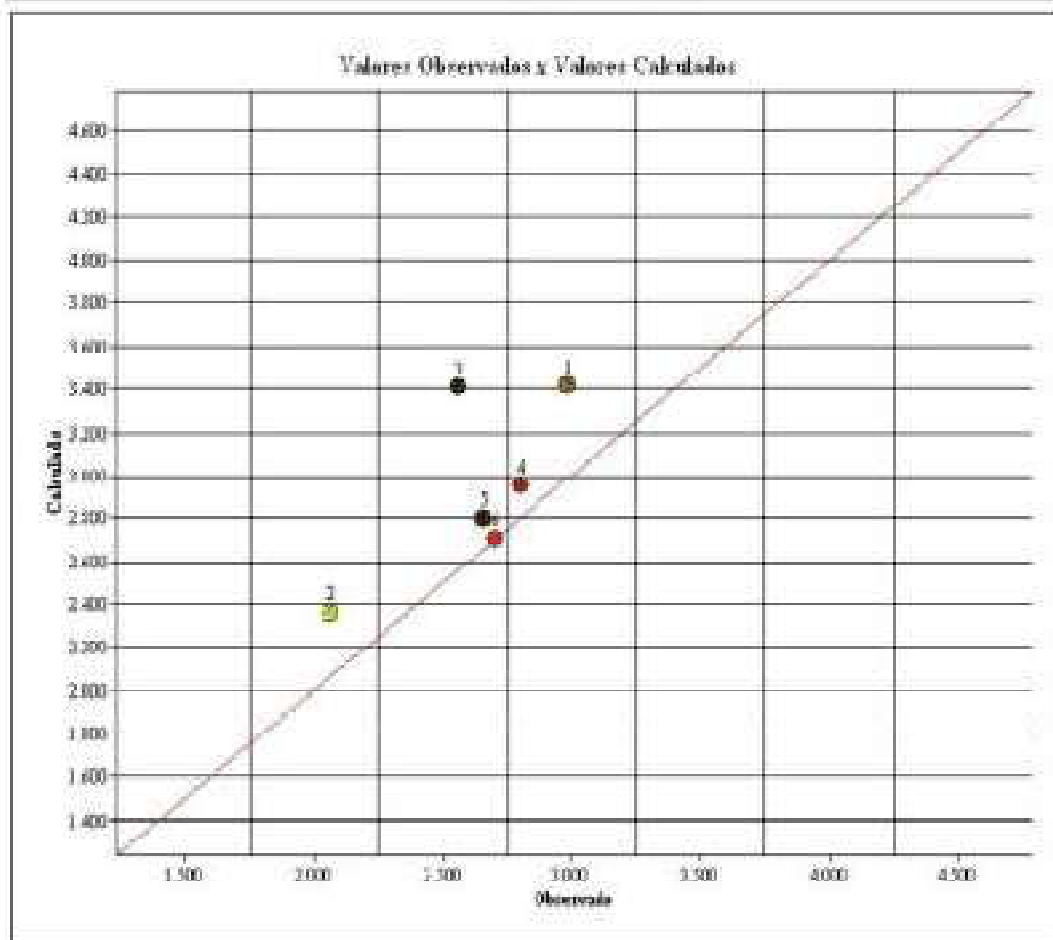
Construções

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.990,25	3.417,43
2	2.059,62	2.353,85
3	2.323,10	3.406,88
4	2.800,72	2.948,13
5	2.656,39	2.796,20
6	2.700,00	2.700,00

Construções

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

Cor Avaliar Pro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: AV. HILDEBRANDO DE LIMA 3081 ESQ. GAL PEDRO PINHO KM. 18 Data: 21/02/2023
 Cliente: Sr. VARRA FORD OLASCO
 Área: 4411,482,00 M² Municipalidade: Votorantim



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.937,08
 Desvio Padrão: 314,77
 - 30%: 2.658,42
 + 30%: 3.215,53

Coefficiente de Variação: 11,19800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.937,08
 Desvio Padrão: 419,40
 - 30%: 2.058,96
 + 30%: 3.815,21

Coefficiente de Variação: 14,1800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1. Caracterização do terreno	Completada quanto a todas as informações analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completada até aos fatores relativos ao terreno <input type="checkbox"/>	Adequação de situação para análise <input type="checkbox"/>	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	10 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	3
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas ao terreno nos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas ao terreno nos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas ao terreno nos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	2
4. Intervalo de ajuste de cada (M ² x R\$) de terreno	0,00 x 1,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,00 x 0,00 <input type="checkbox"/>	0,00 x 0,00 <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANCADA (R\$): 2.937,08
 TESTADA: 0,0000 PROFUNDIDADE: 0,0000
 FRENTE MULTÍPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.084,30000 VALOR TOTAL (R\$): 8.077.567,42

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 2.658,05
 INTERVALO MÁXIMO: 3.188,11

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.094,57
 INTERVALO MÁXIMO: 3.274,19

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

Go-Avaliar.Prof

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SER GONCALVES TORQUINHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/03/2025 às 18:30, sob o número WOCO25702728606. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002088-80.2025.8.26.0405 e código Bf1662Zl.