

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP**

Ref.: PROCESSO Nº 0002566-46.2020.8.26.0704

CONTROLE: 2017/001349

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ESBULHO/TURBAÇÃO/AMEAÇA

REQUERENTE: CONDOMÍNIO L'ABITARE

REQUERIDO: PADARIA E CONVENIÊNCIA LABITARE LTDA. E OUTROS

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ESBULHO / TURBAÇÃO / AMEAÇA, requerida por CONDOMÍNIO L'ABITARE, em face de PADARIA E CONVENIÊNCIA LABITARE LTDA. E OUTROS após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO TEXTO

- 1. RESUMO DO VALOR**
- 2. OBJETIVO**
- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1. Informações Básicas do Imóvel**
 - 3.2. Zoneamento**
 - 3.3. Melhoramentos Públicos**
 - 3.4. Circunvizinhança**
- 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**
 - 4.1. Terreno**
 - 4.2. Benfeitorias**
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias**
- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**
 - 5.1. Valor do Terreno**
 - 5.2. Valor das Benfeitorias**
 - 5.3. Valor Total do Imóvel**
- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**
- 7. ENCERRAMENTO**

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado para venda do imóvel avaliando: **casa e respectivo terreno situados à Rua Eduardo de Lima Rodrigues, nº 38, Jardim D'Abril, Osasco/SP;** considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 360.000,00, para MAIO de 2023

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fl. 89, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel objeto de penhora (Termo de Penhora de fls. 92) na presente ação, a saber:

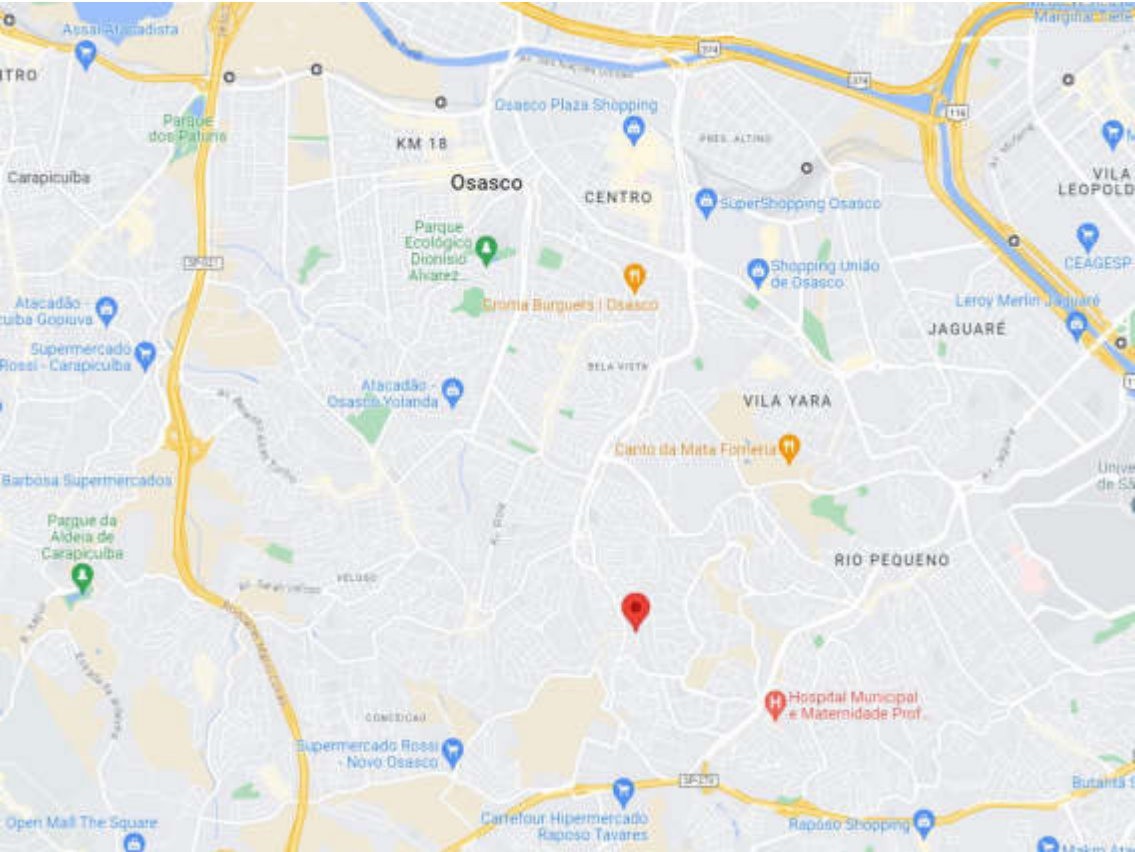
Casa e respectivo terreno situados à Rua Eduardo de Lima Rodrigues, nº 38, Jardim D'Abril, Osasco/SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas do imóvel

Localização do imóvel:	Rua Eduardo de Lima Rodrigues, nº 38
Número da matrícula:	nº 111.014 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco – SP
Número do contribuinte:	23244.13.85.0008.00.000.01
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Paulo de Camargo Gartner e Rua Joaquim dos Santos Filho
Bairro:	Jardim D’Abril
Município:	Osasco
Estado:	São Paulo



3.2. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zonas de Uso em Eixo Predominantemente Comercial e de Serviço – ZECS-02, nos termos da Lei nº 1485, de 1978 e alterações posteriores.

3.3. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:		X
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

3.4. Circunvizinhança

O Imóvel avaliando localiza-se junto à divisa de Osasco com São Paulo, na porção sul de Osasco, distando cerca de 5 km do centro da cidade da região metropolitana de São Paulo. O local apresenta características de uso misto, com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por construções residenciais térreas e assobradadas, além de algumas construções para uso comercial ou prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a

Avenida Prestes Maia, Avenida Darcy Reis, Avenida Pres. João Goulart, a Rodovia Raposo Tavares e o Parque Chico Mendes.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR		
	IRREGULAR		X
FRENTES	UMA FRENTE		X
	DUAS FRENTES		
	ESQUINA		
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		X
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		
DECLIVIDADE	NÍVEL		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	X
		ACENTUADO	
DIMENSÕES	ÁREA DO TERRENO = 149,50 m ²		

O terreno do imóvel avaliando apresenta frente de 7,40m para a Rua Eduardo de Lima Rodrigues, encerrando a área total de 149,50m². Encontra-se guarnecido por muros de alvenaria em todas as divisas, além de porta metálica na frente para a Rua Eduardo de Lima Rodrigues, por onde se dá o acesso ao imóvel.



4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	02 PAVIMENTOS	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	X
	LAJE IMPERMEABILIZADA	
	OUTROS	
IDADE	20 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ CASA / SIMPLES	

O Imóvel avaliando é constituído por uma construção residencial unifamiliar, com dois pavimentos, sendo que o piso superior se encontra em obra inacabada e o piso térreo construído há cerca de 20 anos.

O acesso para pedestres ocorre através de portão metálico posicionado junto ao limite com o passeio público da Rua Eduardo de Lima Rodrigues.

A edificação está implantada junto aos fundos do lote, de forma que mantém grande recuo da divisa frontal do terreno. No recuo frontal, há um terraço descoberto.

A construção foi erigida em estrutura convencional de concreto, alvenaria comum e cobertura por telhado de telhas cerâmicas.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação está em obras, no pavimento superior, com a mesma disposição de cômodos do pavimento inferior, porém, não se tem previsão para finalização.

Verificou-se que o pavimento térreo do imóvel avaliando conta com os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

VARANDA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa.

SALA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

DORMITÓRIO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

COZINHA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto pintado à látex, sobre massa;
- janela de alumínio e vidro.

BANHEIRO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto pintado à látex, sobre massa;
- porta sanfonada de PVC e janela de alumínio e vidro.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 111.014** do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP, e com a Certidão de Valor Venal - 2023 (em anexo), o imóvel objeto da avaliação apresenta as seguintes áreas:

Área de terreno	= 149,50m ²
Área construída	= 113,98m ²

De acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, as construções do imóvel avaliando recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
- Grupo: casa
- Padrão construtivo: simples, coeficiente mínimo, $P_c = 1,251 R_8N$

Casa Piso Térreo (área: 56,99m²)

- Idade estimada: 20 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d)
- depreciação de 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Fator de Adequação ao Obsolescimento e Conservação: $Foc = 0,8002$.

Casa Piso Superior (área: 56,99m²)

- Idade estimada: 5 anos
- Estado de conservação: necessitando de reparos importantes (g) – depreciação de 52,60% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Fator de Adequação ao Obsoletismo e Conservação: Foc = 0,5647.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel foi alcançado pelo **Método Evolutivo**, por meio da soma de duas parcelas. A primeira delas correspondente ao valor do terreno (Método Comparativo Direto) e, a outra, representada pelo valor das construções (Método da Quantificação de Custo).

O valor desta última foi determinado com a classificação das construções, com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, atualizado em 2019, e nos termos das normas de avaliação vigentes. Após a classificação, foi utilizado o correspondente valor unitário básico (C.U.B.) da construção, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON, atualizado para o mês do presente Laudo.

O valor do terreno, por sua vez, foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante a utilização do valor

unitário médio apurado dos dados levantados em pesquisa do mercado imobiliário realizada na região onde se localiza o imóvel.

5.1. Valor do Terreno

O Método Comparativo Direto constitui o método mais adequado para se aferir o valor real do imóvel objeto do presente Laudo, conferindo maior segurança para a determinação do valor de mercado, por basear-se em informações obtidas junto a imobiliárias locais e proprietários, e, portanto, em valores reais de venda de imóveis semelhantes ao objeto da perícia.

As ofertas de imóveis obtidas nas pesquisas de campo encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e, após análises, foram objeto de cálculo matemático para a apuração da média de valor, em estrita observância às normas e à legislação que rege os trabalhos de engenharia de avaliações e perícias.

A pesquisa levada a efeito junto ao mercado imobiliário local e os cálculos realizados apontaram o valor unitário médio de terrenos na região, fornecendo, para **maio de 2023**, o valor unitário de:

R\$ 1.193,17/m², (vide Anexo II).

Aplicando-se a fórmula normativa (conforme critérios do Anexo II):

$V_t = q \times S / (1 + Fa - 1)$; onde:

V_t = valor do terreno;

q = valor unitário médio do m² de terreno;

S = área total do terreno;

Fa = fator área => $Fa = (149,5/125)^{0,2} = 1,04$.

Obtém-se:

$Vt = R\$ 1.193,17/m^2 \times 149,50m^2 / (1 + 1,04 - 1)$

Vt = R\$ 172.106,58

5.2. Valor das Benfeitorias

As construções avaliadas foram classificadas de acordo com o já mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, a partir do tipo e padrão especificados no trabalho.

Considerando o intervalo de valores unitários correspondentes ao tipo e padrão das construções e observadas as recomendações das normas vigentes, foi adotado o valor mínimo para as edificações do imóvel avaliando.

De acordo com o último valor publicado pelo SINDUSCON, o custo unitário básico (C.U.B.) R₈N é de R\$ 1.914,68/m², para o mês de abril/2023.

De conformidade com as constatações e levantamentos efetuados no local, considerando-se as idades aparentes e os estados de conservação das benfeitorias do imóvel, torna-se necessário aplicar um fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação, nos termos das normas de avaliação vigentes.

O valor das benfeitorias será, portanto:

$V_c = CUB \times F_p \times F_{oc} \times S_c$, onde:

V_c = valor das construções;

CUB = custo unitário da construção;

F_p = índice relativo ao padrão construtivo;

F_{oc} = fator de obsolescimento e estado de conservação; e,

S_c = área construída.

Obtém-se:

CASA PISO TÉRREO

$$V_{c1} = R\$ 1.914,68/m^2 \times 1,251 \times 0,8002 \times 56,99m^2$$

$$V_{c1} = R\$ 109.236,11$$

CASA PISO SUPERIOR

$$V_{c2} = R\$ 1.914,68/m^2 \times 1,251 \times 0,5647 \times 56,99m^2$$

$$V_{c2} = R\$ 77.083,62$$

5.3. Valor Total do Imóvel

Pelo que foi acima exposto, obtém-se o valor total do Imóvel pela soma dos valores do terreno e das construções que correspondem ao imóvel objeto da ação.

$$V = V_t + V_c$$

$$V = R\$ 172.106,58 + R\$ 109.236,11 + R\$ 77.083,62$$

$$V = R\$ 358.426,31$$

Nestas condições, obtém-se, em números redondos, o valor total para venda do imóvel:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 360.000,00
(TREZENTOS E SESSENTA MIL REAIS)
MAIO/2023

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge as seguintes especificações:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – avaliação do valor de terreno

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 06

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

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,8 a 1,25

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
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	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 11 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Grau de Fundamentação no caso da aplicação do método evolutivo – avaliação do valor total do Imóvel

A utilização do estudo Valores de Edificação de Imóveis Urbanos para cálculo das benfeitorias enquadra o cálculo do valor da benfeitoria (item 2 da tabela 7) no Grau de Fundamentação II. Nesta hipótese, o Fato de Ajuste equipara-se ao Fator de Comercialização (item 3 da tabela 7) para fins de enquadramento.

Tabela 7 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 8 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 5 pontos (item 1 – 2 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 1 pt) – e em atendimento à Tabela 8, o Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 19 (dezenove) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do imóvel avaliado; Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários; e Anexo III, com a Certidão de Valor Venal do imóvel.

São Paulo, 04 de maio de 2023.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 3745, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 03. Vistas gerais do Imóvel avaliando, situado à Rua Eduardo de Lima Rodrigues, nº 38, Jardim D’abril, Osasco – SP.



Foto 01

**Foto 02****Foto 03**

Fotos 04 a 17. Vistas gerais do imóvel objeto da avaliação.



Foto 04



Foto 05



Foto 06

**Foto 07**

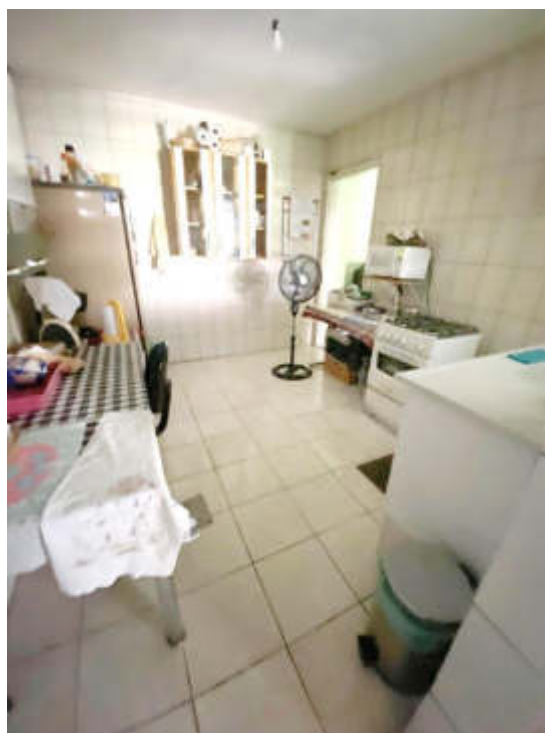
- **Piso superior**

**Foto 08**

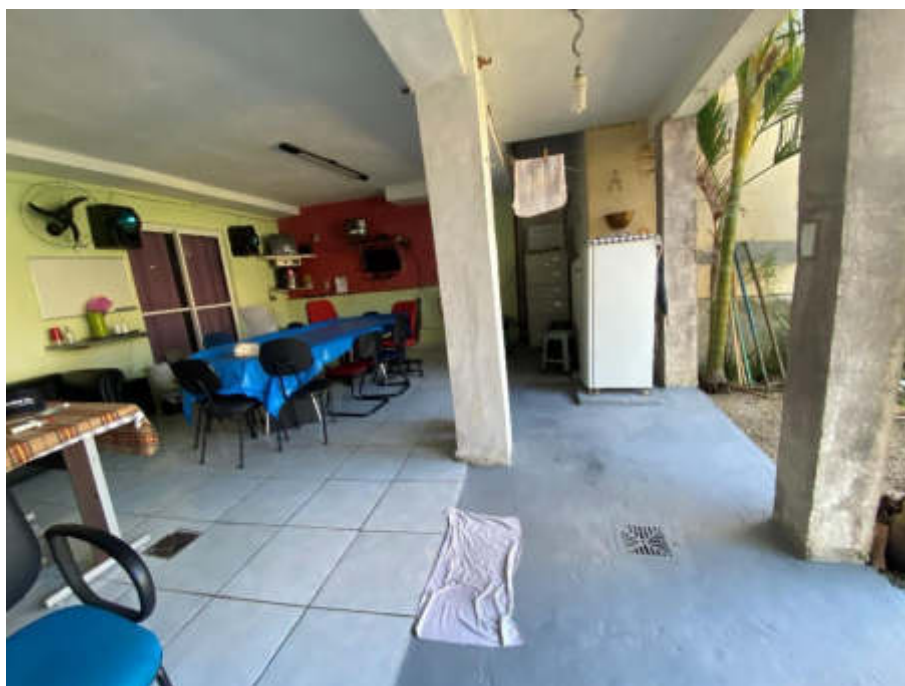
**Foto 09**

- **Piso térreo**

**Foto 10**

**Foto 11****Foto 12****Foto 13**

**Foto 14****Foto 15**

**Foto 16****Foto 17**

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS – RUA EDUARDO DE LIMA RODRIGUES, Nº 38, JARDIM D’ABRIL, OSASCO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, as ofertas de imóveis colhidas nos levantamentos de campo foram analisadas e processadas de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

1.3. Fator Localização (FI) – deixou de ser aplicado o fator de localização, uma vez que todos os elementos comparativos estão localizados no mesmo bairro, nas proximidades do imóvel avaliando, sob as mesmas condições de acesso e infraestrutura urbana.

1.4. Fator Área (Fa) – por se tratar de imóvel da 1ª Zona – Residencial Horizontal Popular, do Grupo I da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do

IBAPE/SP – 2011, aplica-se apenas o fator área. Não se aplica coeficiente relativo à testada, profundidade e coeficiente de correção devida a múltiplas frentes.

1.5. Benfeitorias – quando existentes, as áreas construídas de benfeitorias foram objeto de valoração, em função do valor unitário da construção (CUB), do padrão construtivo (Fp) e da obsolescência (estado de conservação e idade da construção - Foc). O valor correspondente foi descontado do total do imóvel, com vistas a evitar distorções nos cálculos comparativos.

2. HOMOGENEIZAÇÃO - PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$$Q = (Vo/At) \times \{[\Sigma Fn - n] + 1\} \times 0,90, \text{ onde:}$$

Q = valor unitário de m² de terreno, em reais (R\$);

Vo = valor de venda da imóvel, em reais (R\$);

At = área do terreno da oferta pesquisada, em m²;

F = índice normativo de ajuste;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Eduardo de Lima Rodrigues, nº 38 - Jardim D'abril, Osasco-SP.

- Zoneamento: ZECS-02
- Área de terreno: 149,50m².
- Frente projetada: 7,40m.
- Profundidade equivalente: 20,20m.

Situação Paradigma

- Zona: 1ª Zona Residencial Horizontal Padrão Popular
- Frente de referência: 5,00m
- Profundidades mínima e máxima: 15,00 a 30,00m
- Área de referência do lote: 125,00m²

ELEMENTO Nº 01

Endereço: Rua Eduardo de Lima Rodrigues, 174, Jardim D’abril, Osasco-SP.

Zoneamento: ZECS-02.

Área Terreno: 252,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: médio, Pc = 2,154.
- Área construída: 350,00m². - Idade aparente: 50 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples a importantes (f).
- FOC: 0,4072. - Valor da construção: R\$ 587.807,50

Valor Ofertado para Venda: R\$ 950.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Zequinha – Renato (11) 99311-9626.

Origem: local.

Data: maio/2023.

Q1 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.060,29 /m².

Q1 terreno homogeneizado: R\$ 1.219,89 /m².



ELEMENTO Nº 02

Endereço: Rua Paulo de Camargo Gartner, 09, Jardim D’abril, Osasco-SP.

Zoneamento: ZECS-02.

Área Terreno: 259,00m².

Construção: Terreno com 02 casa térreas.

- Padrão construtivo: econômico, Pc = 1,070.
- Área construída: 189,00m². - Idade aparente: 40 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- FOC: 0,5610. - Valor da construção: R\$ 217.233,48.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 498.000,00, à vista.

Informante: Caravana Administração de Bens (11) 99685-2594

Origem: local.

Data: maio/2023.

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 891,76 /m²

Q2 homogeneizado: R\$ 1.031,64 /m²



ELEMENTO Nº 03

Endereço: Rua Joaquim dos Santos Filho, 113, Jardim D’abril, Osasco-SP.

Zoneamento: ZECS-02.

Área Terreno: 138,50m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, coef. Máximo, Pc = 1,743.
- Área construída: 111,00m². - Idade aparente: 35 anos.
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d).
- FOC: 0,6596. - Valor da construção: R\$ 244.322,97.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 450.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Zequinha – Renato (11) 99311-9626.

Origem: local.

Data: maio/2023.

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 1.160,12 /m²

Q3 homogeneizado: R\$ 1.184,16 /m²



ELEMENTO Nº 04

Endereço: Rua Ermídio Scaldelai, 58, Jardim D'abril, Osasco-SP.

Zoneamento: ZECS-02.

Área Terreno: 125,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: médio, coef. Mínimo, Pc = 1,903.
- Área construída: 93,00m². - Idade aparente: 25 anos.
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d).
- FOC: 0,7571. - Valor da construção: R\$ 256.545,15.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 458.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Diagonal Imóveis - Mari Achutti (11) 99533-6603.

Origem: local.

Data: maio/2023.

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 1.245,24 /m²

Q4 homogeneizado: R\$ 1.245,24 /m²



ELEMENTO Nº 05

Endereço: Rua Ermídio Scaldelai, 42, Jardim D'abril, Osasco-SP.

Zoneamento: ZECS-02.

Área Terreno: 125,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, coef. Máximo, Pc = 1,743.
- Área construída: 160,00m². - Idade aparente: 30 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- FOC: 0,6546. - Valor da construção: R\$ 349.549,37.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 550.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Martins Imóveis G.I (11) 94000-4391.

Origem: local.

Data: maio/2023.

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 1.163,61 /m²

Q5 homogeneizado: R\$ 1.163,61 /m²



ELEMENTO Nº 06

Endereço: Rua Prof. Raphaela Gomes Afonso, 170, Jardim D’abril, Osasco-SP.

Zoneamento: ZECS-02.

Área Terreno: 130,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, coef. Máximo, Pc = 1,743.
- Área construída: 160,00m². - Idade aparente: 35 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- FOC: 0,6095. - Valor da construção: R\$ 325.452,25.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 550.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Bendito Imóvel – Vanessa Carneiro (11) 96633-6939.

Origem: local.

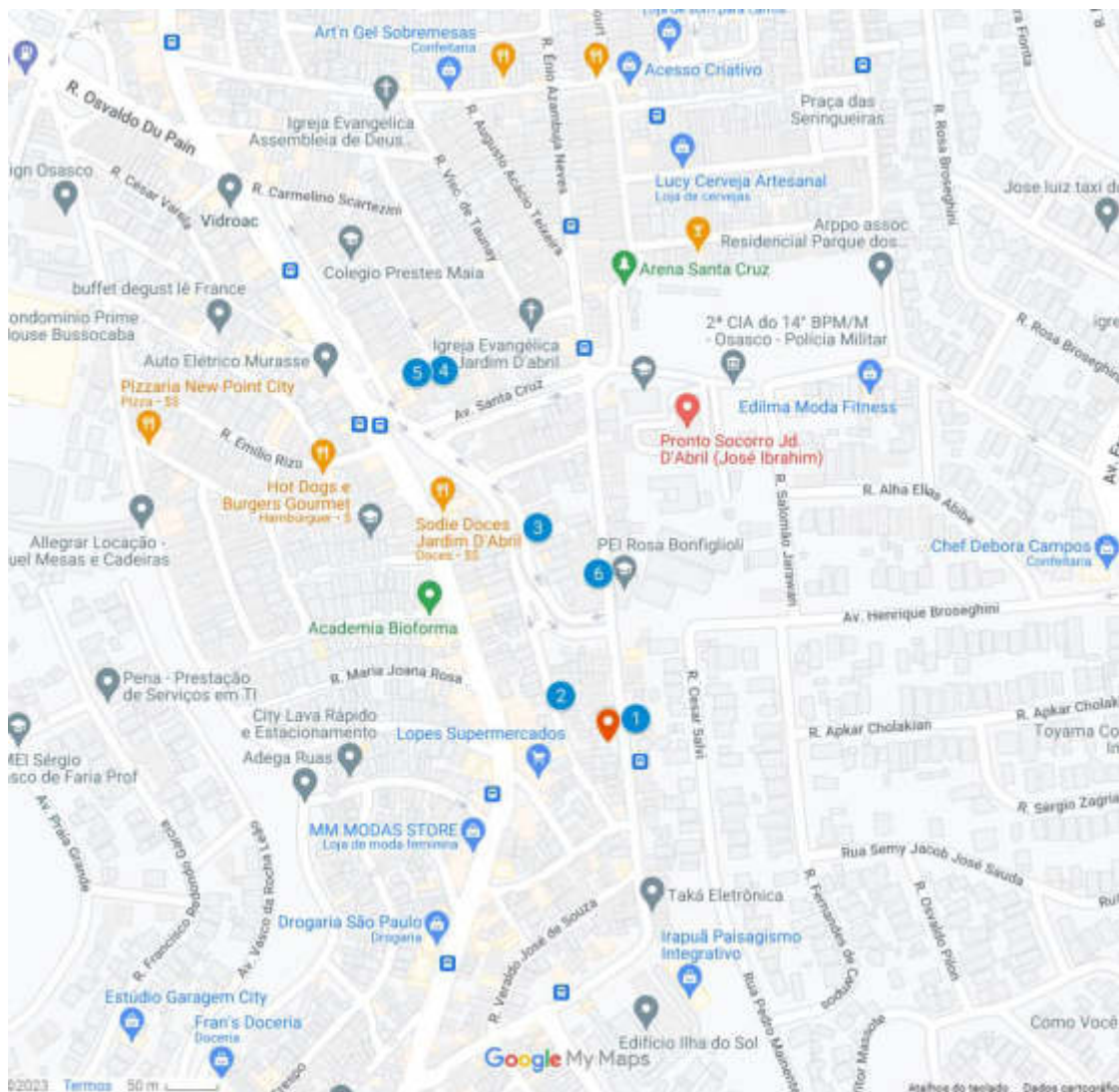
Data: maio/2023.

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 1.304,21 /m²

Q6 homogeneizado: R\$ 1.314,48 /m²



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



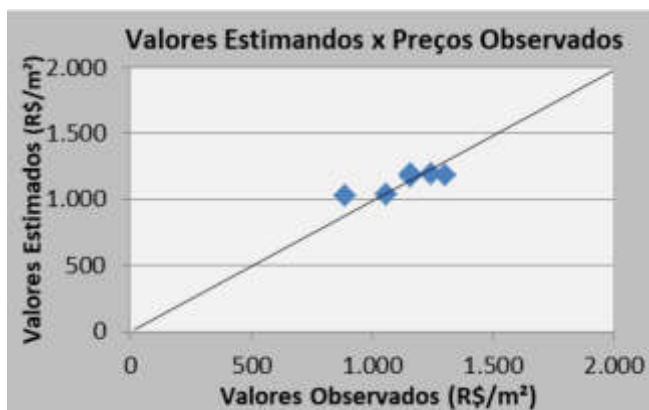
Imóvel avaliando



Imóveis comparativos

Homogeneização dos valores dos elementos comparativos												
E l e m e n t o	Valor (R\$)	Fa tor Ofer ta	Valor Residual (constru- ção R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor unit. dedu- zido oferta (R\$/m²)	Fator Área - Fa			Fator final resul- tante	Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Amost a saneada (R\$/m²)	
						Fa	Varia- ção 1 (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)				
Paradigma												
1	950.000,00	0,9	587.807,50	252,00	1.060,29	1,15	159,61	1.219,89	1,15	1.219,89	1	1.219,89
2	498.000,00	0,9	217.233,48	259,00	891,76	1,16	139,88	1.031,64	1,16	1.031,64	1	1.031,64
3	450.000,00	0,9	244.322,97	138,50	1.160,12	1,02	24,04	1.184,16	1,02	1.184,16	1	1.184,16
4	458.000,00	0,9	256.545,15	125,00	1.245,24	1,00	0,00	1.245,24	1,00	1.245,24	1	1.245,24
5	550.000,00	0,9	349.549,37	125,00	1.163,61	1,00	0,00	1.163,61	1,00	1.163,61	1	1.163,61
6	550.000,00	0,9	325.452,25	130,00	1.304,21	1,01	10,27	1.314,48	1,01	1.314,48	1	1.314,48
Média					1.137,54	1.193,17			1.193,17			
Desvio Padrão					146,25	95,07			95,07			
CV					12,9%	8,0%			8,0%			

lim. inferior: -30% =	835,22
lim. superior: +30% =	1.551,12
Média Saneada = R\$	1.193,17
lim. inferior: -30% =	R\$ 835,22
lim. superior: +30% =	R\$ 1.551,12
Desvio Padrão: s =	95,07
n =	6
Coef. de Variação =	8%
Coef. Student: t =	1,476
Intervalo de Confiança: e=	57,28
Amplitude (e) =	10%



4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 1.219,89/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 1.031,64/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 1.184,16/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 1.245,24/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 1.163,61/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 1.314,48/m²

Média = R\$ 1.193,17/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 1.551,12/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 835,22/m²

Por não haver elementos que ultrapassem os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 1.193,17/m²**.

6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 95,07/\text{m}^2$$

$$\text{Coeficiente de Variação: } cv = s / \text{média saneada}$$

$$cv = \text{R\$ } 95,07/\text{m}^2 / \text{R\$ } 1.193,17/\text{m}^2 = 8\%$$

$$\text{Coeficiente da Distribuição de Student: } t$$

$$T[(n-1): p/2] = t(5), (10\%) = 1,476$$

$$\text{Intervalo de Confiança: (I.C.)}$$

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,476 \times \text{R\$ } 95,07/\text{m}^2) / 6^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 57,28/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada } +/- e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 1.193,17/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 57,28/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário de terreno da situação paradigma, para o mês de **maio/2023** e pagamento à vista, será de **R\$ 1.193,17/m²**.

HEITOR FERREIRA TONISSI**ARQUITETO E URBANISTA**

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ANEXO III

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL



CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 010.050/2023

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 2023
CDC 8008618774
INSCRIÇÃO CADASTRAL 23244.13.85.0008.00.000.01
ENDEREÇO RUA EDUARDO DE LIMA RODRIGUES, 38 - PL 14 Q 43 Jardim D Abril - Osasco - SP
NOME/RAZÃO SOCIAL ORLANDO PALAVESINI
CPF/CNPJ 677.261.868-87
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ... R\$ 68.247,52
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ... R\$ 63.098,57
VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ... R\$ 131.346,09

CONSTRUÇÕES			
Nº CONSTRUÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (M²)	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)
1	Residencial Térrea	113,98	63.098,57

Osasco, 8 de Março de 2023

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade Internet, no endereço: www.financas.osasco.sp.gov.br

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

Válida até: **04/09/2023**

Código de Controle da Certidão: **D825.7EC2.A1BE**

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2023 às 19:23, sob o número WRBT23700580223. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002566-46.2020.8.26.0704 e código 3165D3C.