

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3^a Vara Cível
do Fórum da Comarca de Osasco SP.****Processo digital: n° 0006397-63.2019.8.26.0405****Ação: Cumprimento de Sentença**

Rui das Neves Martins, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos da ação **Cumprimento de Sentença** promovida por **Edson Hiroshi Takimoto e outros** contra **Joao Adenilson de Oliveira e outro**, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos técnicos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO

Membro titular do
Ibape SP nº 664

SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALORES**
- II. PRELIMINARES**
- III. DILIGÊNCIAS PERICIAIS**
- IV. CONCLUSÃO**
- V. ENCERRAMENTO**

Anexo:

anexo: **01** Planilhas de Homogeneização da Pesquisa de Mercado de Imóveis.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**I. RESUMO DE VALORES**

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS	IMAGEM DA FACHADA	VALOR DA AVALIAÇÃO
<p align="center"><u>IMÓVEL "A"</u></p> <p align="center"><u>Matricula: 1.767</u></p> <p>Rua Antônio Nouche, nº 151, bairro Bela Vista, município de Osasco, estado de São Paulo.</p>		<p align="center">R\$ 530.000,00</p>
<p align="center"><u>IMÓVEL "B"</u></p> <p align="center"><u>Matricula: 11.457</u></p> <p>Rua David Jarawan, nº 235 (Antigo 103), bairro Bussocaba, município de Osasco, estado de São Paulo.</p>		<p align="center">R\$ 355.000,00</p>

Valor Total de Mercado dos Imóveis
Vi = R\$ 885.000,00
(Oitocentos e oitenta e cinco mil reais)
válido para a data base "Novembro de 2022"

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**II. PRELIMINARES**

- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Cumprimento de Sentença**, promovida por **Edson Hiroshi Takimoto e outros**, em face de **João Adenilson de Oliveira e outro**, processo nº 0006397-63.2019.8.26.0405, em curso perante esse E. Juízo da 3ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Osasco - SP.
- 2.2) Deferida à prova pericial pelo MM. Juiz, às fls. 433, o subscritor foi honrado com a nomeação para exercer a função de perito judicial para proceder a avaliação dos imóveis penhorados conforme descritos nos Temos de Penhora e Depósito reproduzidos a seguir:

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Fisico nº:	0021813-09.1998.8.26.0405 -ordem 1189/98
Classe - Assunto:	Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer
Requerente:	Yukimone Takimoto e outros
Requerido:	Joao Adenilson de Oliveira e outro
	Justiça Gratuita
<p>Em Osasco, aos 03 de FEVEREIRO de 2016, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro de Osasco, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA da fração DE 1/12 AVOS (8,33%) DO IMÓVEL pertencente ao executado João Sanches Garcia, brasileiro, casado, portador do RG. N° 5.437.502, CPF. N° 521.441.868-04, casado com Marcia Benazzi Garcia, do lar, portadora do RG. 8.730.003 pelo regime de comunhão de bens, do(s) seguinte(s) bem(ns): Lote 4, da quadra T, do jardim Bela Vista, nesta cidade com as seguintes medidas e confrontações, mede 10,00 m de frente para a rua Antonio Nouche, antiga rua XII, distante 38,00m da esquina da rua IX, dom, lado direito de quem desta entra na referida rua Antonio Nouche, por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, confinando pelo lado direito com o lote 3, pelo lado esquerdo confinando com o lote 5, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, onde confina com o lote 33, encerrando a área de 250,00m2, sendo lotes confinantes, todos da mesma quadra, CADASTRO N° 1001-41-031-004-00-4 da matrícula 1.767 do 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO-SP., do qual foi nomeado depositário o executado João Sanches Garcia. O</p>	

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

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Físico nº:	0021813-09.1998.8.26.0405 -ordem 1189/98
Classe – Assunto:	Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer
Requerente:	Yukimone Takimoto e outros
Requerido:	Joao Adenilson de Oliveira e outro
	Justiça Gratuita
<p>Em Osasco, aos 03 de FEVEREIRO de 2016, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro de Osasco, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA da fração ¼ (25%) DO IMÓVEL pertencente ao executado João Adenilson de Oliveira, brasileiro, do comércio, portador do RG. Nº 8.201.952, CPF. Nº 668.972.208-25, casado com Rosecler Longhini de Oliveira, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, do(s) seguinte(s) bem(ns): Uma unidade residencial que obteve o nº 103 da Rua Projetada 1, da planta Bussocaba, localizado nesta cidade, contendo 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro, sendo que a casa tem 62,22m² de área construída, medindo 8,20m de frente para a rua Projetada 1, do lado direito de quem da da referida rua olha para o imóvel, mede 28,00m, confrontando com o terreno de propriedade de Eugenio Gomes do Val, do lado esquerdo, onde confronta com om prédio nº 97 da mesma rua, de propriedade de Jaime Veloso de Castro e sua mulher; mede 24,80m, e nos fundos mede 5,70m, confrontando com uma área verde, encerrando uma área de 183,48m², Cadastro-5L-080-047-00-9. Consta sobre o imóvel hipoteca AO BANCO BRADESCO S/A, conforme registro 15 da matrícula 11.457 do 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO-SP., do qual foi nomeado depositário o executado</p>	

2.3) As partes não indicaram assistente técnicos, bem como deixaram de formular rol de quesitos a serem respondidos.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**III. DILIGÊNCIAS PERICIAIS****3.1) DATA DO EVENTO E PARTICIPANTES:**

3.1.1) Inicialmente, para cumprir e atender os artigos 466, §2º e 474 do CPC, foi agendado judicialmente o início da prova pericial de engenharia de avaliação, conforme Certidão – Ato Ordinário à fl. 477:

ATO ORDINATÓRIO	
Processo Digital nº:	0006397-63.2019.8.26.0405
Classe – Assunto:	Cumprimento de sentença - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO-Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigação de Fazer / Não Fazer
Exequente:	Edson Hiroshi Takimoto e outros
Executado:	Joao Adenilson de Oliveira e outro
Justiça Gratuita	
<u>CERTIDÃO - Ato Ordinatório</u>	
<p>Certifico e dou f� que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletr�nico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Ciência às partes da data designada para a pericia às fls. 475/476, qual seja, dia 18/08/2022 às 11h30min no local onde situa-se o imóvel. Esclarecendo ainda que a intima�o será feita apenas pela imprensa do DJE devendo os respectivos patronos comunicarem os interessados. Nada Mais. Osasco, 21 de julho de 2022. Eu, ___, SOLANGE PALL, Escrevente Técnico Judiciário.</p>	

3.1.2) Nas datas e horários agendados, os levantamentos foram realizados com a presença dos participantes a seguir elencados:

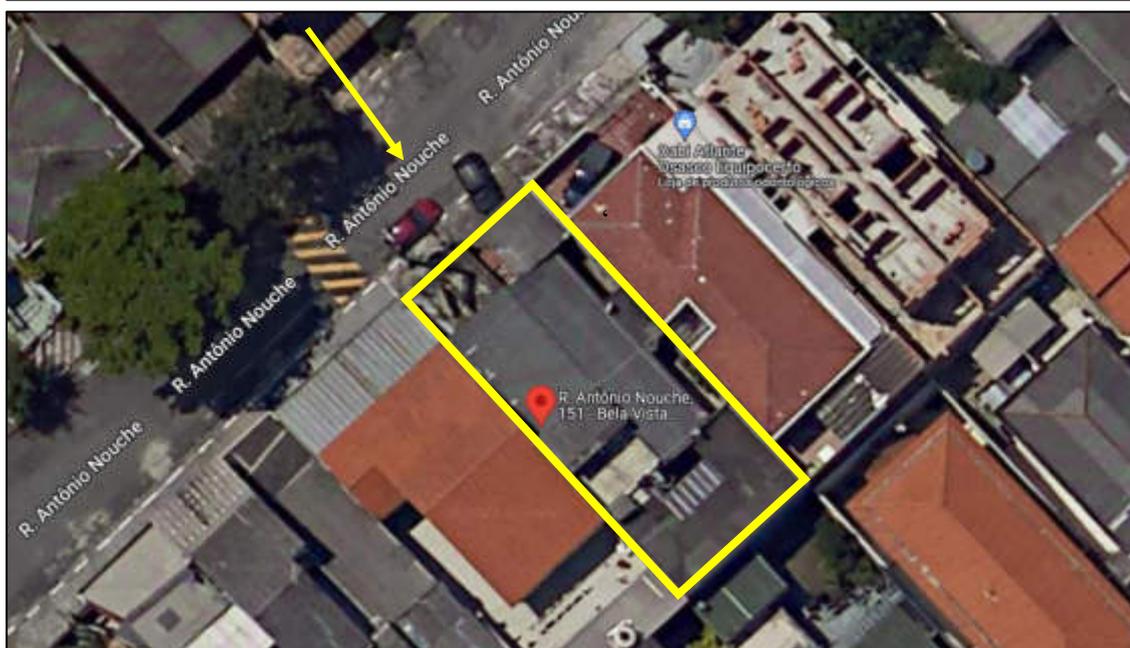
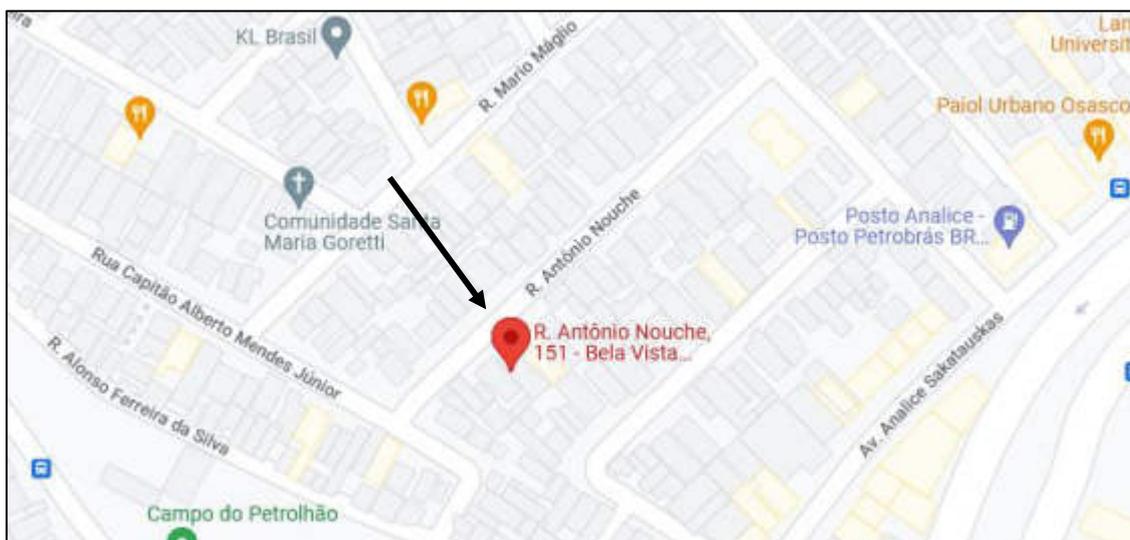
- **Imóvel / Matrícula:** “A” 1.767
 - **Requerente:** Ausente
 - **Requeridos:** Jane Benazzi
- **Imóvel / Matrícula:** “B” 11.457
 - **Requerente:** Ausente
 - **Requeridos:** Ausente

IMÓVEL "A"
MATRÍCULA N^o 1.767

1. VISTORIA

1.1) LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

1.1.1) O imóvel objeto da avaliação, situa-se na **Rua Antônio Nouche, nº 151, bairro Bela Vista, município de Osasco, estado de São Paulo**, conforme reprodução digitalizada do *Google Maps*:



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**1.2) MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

1.2.1) 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 coletivo

1.3) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

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

⇒ Ocupação da Região:	Heterogênea;
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Médio
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Modesto a Médio
⇒ Escolas:	Municipais e Particulares
⇒ Serviços Médicos:	Hospitais Municipais
⇒ Agências Bancárias:	Principais

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Rua Antônio Nouche, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Rua Antônio Nouche, tomada no sentido oposto.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

1.4) CADASTRAMENTO MUNICIPAL:

1.4.1) O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Osasco na seguinte situação cadastral:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 033.724/2022

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 2022
CDC 1567220000
INSCRIÇÃO CADASTRAL 23242.13.68.0095.99.999.03
ENDEREÇO RUA ANTONIO NOUCHE, 151 - L 4 Q T Bela Vista - Osasco - SP
NOME/RAZÃO SOCIAL JULIA ALVES FERREIRA DE SOUZA
CPF/CNPJ 643.695.018-49
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ... R\$ 138.597,91
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ... R\$ 91.585,67
VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ... R\$ 230.183,58

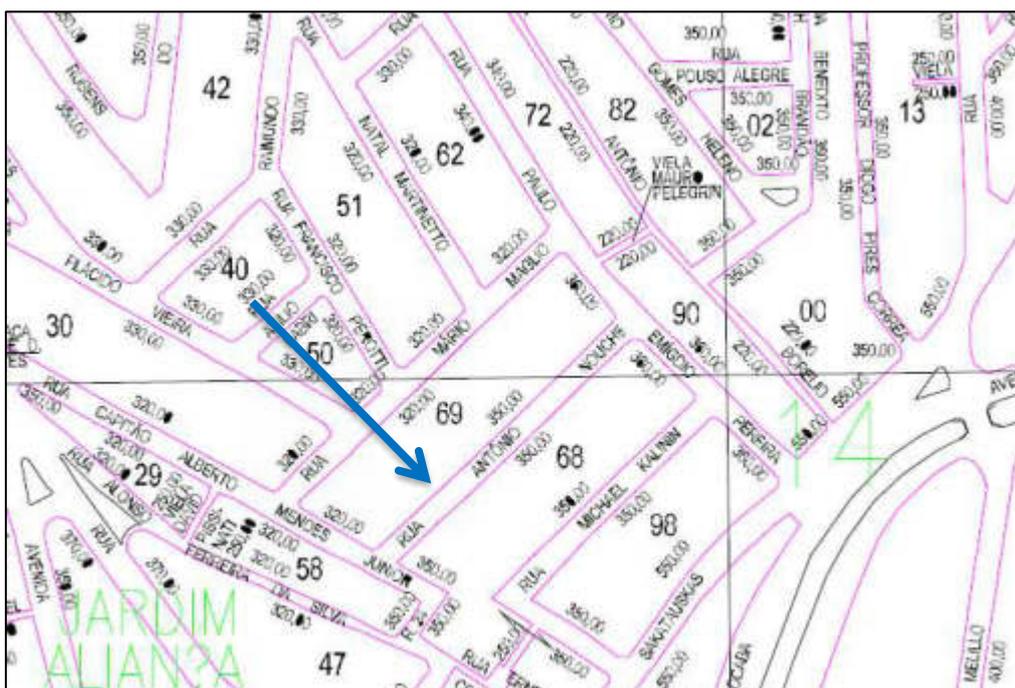
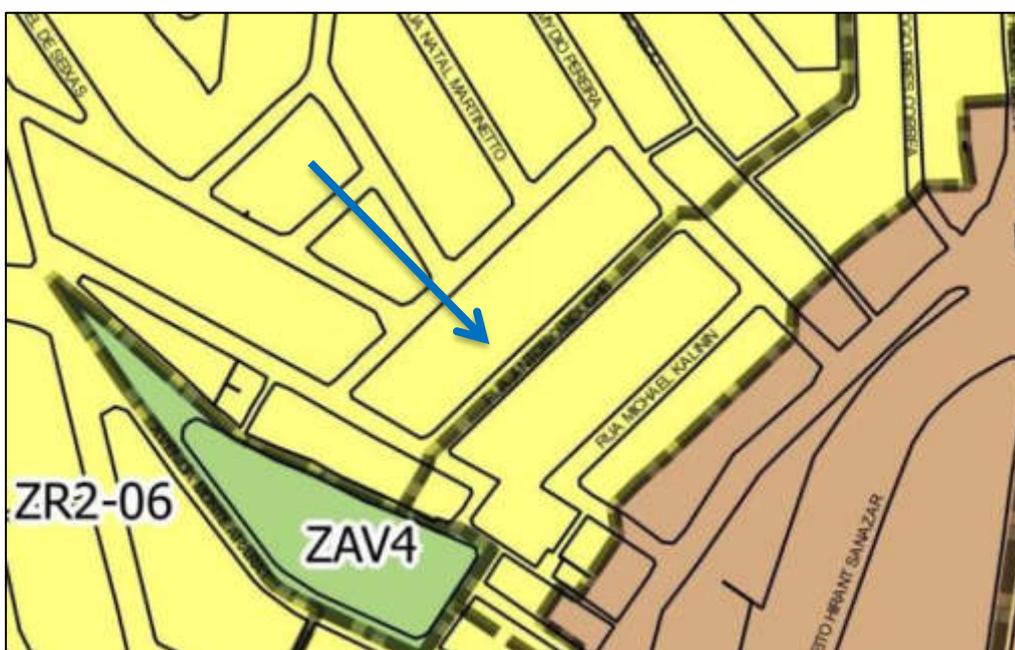
CONSTRUÇÕES				
Nº CONSTRUÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (M²)	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)	
1	Residencial Térrea	58,80	35.882,41	
2	Residencial Térrea	38,00	25.111,04	
3	Residencial Térrea	42,40	30.592,22	



1.5) CLASSIFICAÇÃO ZONEAMENTO:

1.5.1) De acordo com a Lei de Zoneamento que regula o Uso e Ocupação do Solo do município de Osasco, o imóvel se encontra inserido na seguinte situação:

Zona:	ZR2 06 Zona de Uso Residencial
Densidade:	Média ocupação



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

1.6) DO IMÓVEL E SUAS CARACTERÍSTICAS:

1.6.1) **Terreno:** O imóvel possui área total de terreno de 250,00 m², conforme descrito na certidão da matrícula nº 1.767.

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

106

LIVRO N.º 2 R/7-8-9-0

MATRÍCULA N.º 1.767 DATA 19 de maio de 1.976

IMÓVEL: Lote 4 (quatro) da quadra T, do Jardim Bela Vista, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações, mede 10,00m (dez metros) de frente para a rua Antonio Nogueira, antiga rua XII, distante 38,00m (trinta e oito metros) da esquina da rua IX, lado direito - de quem desta entra na referida rua Antonio Nogueira, por 25,00m (vinte e cinco metros) da frente aos fundos de ambos os lados, confinando pelo lado direito com o lote 3 (três), pelo lado esquerdo confinando com o lote 5 (cinco), tendo nos fundos a mesma metragem da frente, onde confina com o lote 33 (trinta e três), encerrando a área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo os lotes confinantes, todos da mesma quadra. CADASTRO Nº 1001-4J-031-004-00-4. PROPRIETÁRIO: COMPANHIA TERRITORIAL DE OSASCO, com sede à rua Primitiva Vianco, 100 1º andar, sala 26 (Galeria Fúad Auada). REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 1.066 da 4ª Circ. Imob. da Capital. O Escrevente Habilitado: (Jordevino Olímpio de Paula). O Oficial Maior: (Bel. Iraceu Sampaio Trench).

R.1/1.767, em 19 de maio de 1.976.
TRANSMITENTE: COMPANHIA TERRITORIAL DE OSASCO, com sede à rua Primitiva Vianco, 100, 1º andar, sala 26, (Galeria Fúad Auada). ANUENTES CEDENTES: COMPANHIA DE MELHORAMENTOS MUTINGA com sede nesta cidade, rua Primitiva Vianco, 100, 1º andar, sala 26. CCG.60.729.522; ESPOLIO DE TIPO DE CARVALHO, representado pela inventariante e única herdeira MARIA HELENA CARVALHO SALGADO, casada com Afonso Alberto Gouveia Salgado, do qual está assistida, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados na Capital, conforme alvará judicial transcrito no título; ESPOLIO DE EDUARDO MARIO DA SILVA RAMOS, representado pela inventariante MARIA HELENA PRADO DA SILVA RAMOS, brasileira, viúva, proprietária, residente e domiciliada na Capital, conforme alvará judicial transcrito no título. ADQUIRENTES: JULIA ALVES FERREIRA BENAZZI, viúva, do lar, RG.5.019.522, CPF.643.695.018, residente e domiciliada à rua Antonio Nogueira, 159, Jardim Bela Vista; RICCIOTE BENAZZI, pai, RG.8.498.307, solteiro, maior, CPF.643.695.018, residente no endereço acima; JANE BENAZZI, menor impúbere, representado por sua mãe, a primeira adquirente, residente no endereço acima; MARCIA BENAZZI GARCIA, do lar, RG.8.730.003, casada em comunhão de bens com JOAO SANCHES GARCIA, CPF: 521.441.868, residente e domiciliada no endereço acima, todos brasileiros. TÍTULO: Venda e compra e cessão. FORMA: Escritura de 1º Cart. local, lavrada as fls.224 Lº 80, em 17/3/1.976. VALOR: Cr\$7,50. CONDIÇÕES: O imóvel ficará pertencendo aos adquirentes na seguinte proporção: 50% à primeira adquirente e 50% aos demais adquirentes. O Escrevente Habilitado: (Jordevino Olímpio de Paula). O Oficial Maior: (Bel. Iraceu Sampaio Trench). Desta Cr\$170,00. Emol Cr\$34,00. Taxa Cr\$25,50.

Av.2/1.767, em 19 de março de 1.976.
No imóvel matriculado foi construída a casa nº 159 da rua Antonio Nogueira, conforme escritura de 1º Cart. local e certidão nº 1.502, datada de 23/3/76 da Prefeitura local. O Escrevente Habilitado: (Jordevino Olímpio de Paula). O Oficial Maior: (Bel. Iraceu Sampaio Trench). Desta Cr\$16,00. Emol Cr\$3,20. Taxa Cr\$2,40.

CONTINUA NA FICHA

EM BRANCO

1.6.2) **Características do terreno:** O terreno possui topografia abaixo do nível da rua de formato regular, com testada ao nível da via pública para qual faz frente. O solo aparenta ser firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais vigentes.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

1.6.3) Vistoria interna: Na data da vistoria agendada judicialmente, o signatário foi atendido pela Sra. Jane Benazzi, que tudo acompanhou do início ao fim dos levantamentos técnicos.

1.6.4) Construções: Sobre o terreno retro descrito, encontra-se edificado 01 (uma) construção térrea de uso residencial, composta por garagem frontal, corpo principal contendo sala, 02 (dois) dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço/lazer coberta; edícula contendo sala/dormitório, cozinha e banheiro.

1.6.5) Características Construtivas: Em linhas gerais, considerando a vida útil superior a 40 anos e, associado a concepção arquitetônica e construtiva, a edificação caracteriza-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos simples conforme descrição a seguir:

- Estrutura: convencional de concreto e alvenaria de tijolos de barro;
- Fachada: pintura látex/caiação;
- Cobertura: telhas de barro sobre estrutura de madeira e forro;
- Forro: estuque/PVC;
- Portas/Caixilhos: madeira/ferro com vidros;
- Paredes internas: pintura látex/caiação/azulejo;
- Pisos internos: cerâmica simples;
- Áreas externas: pisos cimentados/revestidos de caco de cerâmica;
- Instalações hidráulicas: embutidas com componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição interna básica para uma residência similar.

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

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

Tipologia	Residencial		
Padrão Construtivo	Classe	1.	Residencial
	Grupo	1.2	Casa
	Padrão	1.2.4	Simplex

1.6.7) Estado de conservação: A edificação necessita de manutenção corretiva proveniente da ausência de conservação e vida útil dos materiais empregados.

1.6.8) Da área total construída: Na data da vistoria, pode-se observar externamente que a construção não sofreu alteração com relação a inspeção realizada no ano de 2018, portanto, a área total construída a ser considerada é de 139,20 m², conforme consta no IPTU e Certidão de Valor Venal ano exercício 2022, assim disposta:

CONSTRUÇÕES		
Nº CONSTRUÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (M ²)
1	Residencial Térrea	58,80
2	Residencial Térrea	38,00
3	Residencial Térrea	42,40

1.7) RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

1.7.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrição de imagens digitais da vistoria realizada no imóvel:

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 01: Vista da fachada do imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 02: Vista do recuo frontal descoberto.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista da garagem coberta e corpo principal aos fundos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista parcial do corredor lateral.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Detalhe para a cozinha.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Vista parcial da antiga sala.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista parcial da sala principal.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

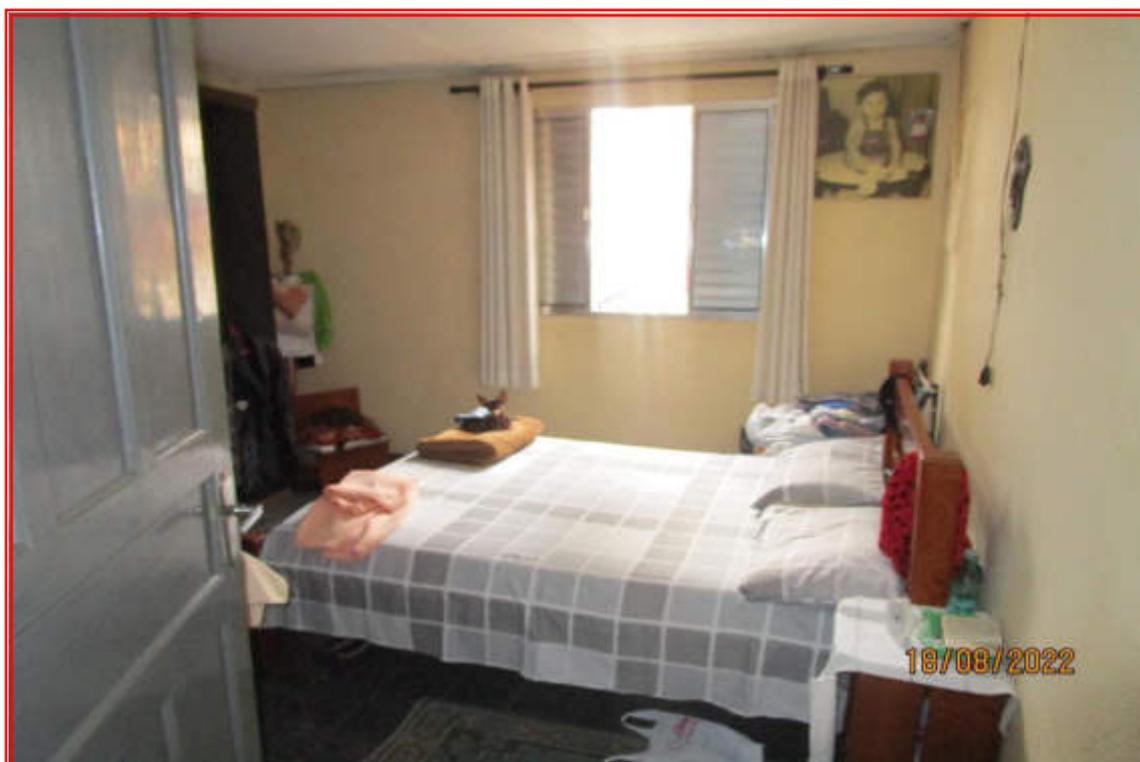


Foto nº 08: Vista parcial do dormitório 01.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 09: Vista parcial do dormitório 02.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Vista parcial do banheiro.

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

Foto nº 11: Detalhe para a área de serviço e de lazer.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 12: Vista geral da fachada da edícula.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 13: Vista parcial da cozinha.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 14: Vista parcial do banheiro.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 15: Vista parcial da sala.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 16: Vista parcial do dormitório.

2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

2.1) NORMAS TÉCNICAS:

2.1.1) 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.

2.2) ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA:

2.2.1) 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.

2.2.2) 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.

2.2.3) 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.

2.3) METODOLOGIA DE CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

2.3.1) 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:

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

↪ 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.

↪ 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.

2.3.2) A metodologia que melhor se adequa 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.

2.4) AVALIAÇÃO DO TERRENO:

2.4.1) 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 de ajustes.

2.4.2) 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 de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

2.4.3) 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.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

- 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.

2.5) **PESQUISA COMPARATIVA:**

2.5.1) 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.

2.5.2) 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 “Geo Avaliar”, 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.

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

- ✓ **Localização** (índice fiscal de transposição): Serão considerados valores da planta municipal.
- ✓ **Elasticidade de preços:** Será representado pelo fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimativa dos dados de oferta conforme preconiza o item 10.1 da Norma de Avaliação do IBAPE/SP.

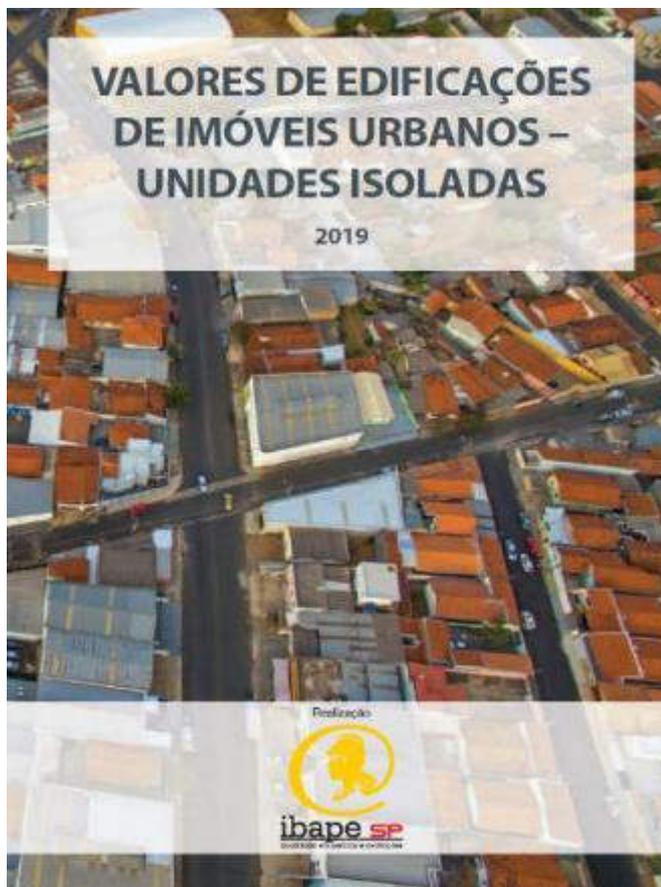
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

- ✓ **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: $Foc = R + K \times (1-R)$

2.6) AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:

2.6.1) Cálculo do Valor do “Capital-Construção”: O valor da construção será determinado com base no estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP “*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo*”, devidamente atualizado conforme Tabela de Coeficientes – base R₈N que segue:



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

2.6.2) Para o cálculo da depreciação das construções, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação, conforme parâmetros constantes nas tabelas 1 e 2 e quadro A.

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

Grupo	Padrão	Vida Referencial - R (Anos)	Valor Residual - R (%)
I. BARRIACO	1.1 - Padrão Rústico	2	0%
	1.2 - Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 - Padrão Rústico	60	20%
	2.2 - Padrão Profissional	60	20%
	2.3 - Padrão Econômico	70	20%
	2.4 - Padrão Simples	70	20%
	2.5 - Padrão Médio	70	20%
	2.6 - Padrão Superior	70	20%
	2.7 - Padrão Fino	90	20%
3. GALPÃO	3.1 - Padrão Econômico	60	20%
	3.2 - Padrão Simples	60	20%
	3.3 - Padrão Médio	80	20%
	3.4 - Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 - Padrão Simples	20	10%
	4.2 - Padrão Médio	20	10%
	4.3 - Padrão Superior	30	10%

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre novo e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recuperar a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 3 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	16,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos amplos e importantes	31,20	Edificação 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. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo, revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	62,40	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de pisos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças apertadas. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes as impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % de vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2%	0,9898	0,9856	0,9649	0,9097	0,8106	0,6613	0,4652	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8339	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8089	0,7207	0,5879	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8153	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7087	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6284	0,5938	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2463	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1953	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1180	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0997	0,0780	0,0564	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0772	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

2.6.3) Portanto, para a depreciação da idade das construções existentes, será considerado o fator de adequação ao obsolescência e estado real de conservação = **Foc**, utilizando-se a seguinte expressão: **Foc = R + K x (1-R)**

2.6.4) O valor das construções será determinado através da expressão:

Vc = A x Vuc x Foc onde:

Vc = valor da construção;

A = área total construída;

Vuc = valor unitário da construção;

Foc = fator adequação do obsolescência + estado de conservação.

2.7) CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO:

→ **TERRENO**

2.7.1) Dentro dos critérios de avaliação estabelecidos, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos que segue anexo ao laudo (anexo-01), o valor total de mercado do terreno é de:

Vt = R\$ 461.075,00

EM NÚMEROS REDONDOS:

Vt = R\$ 461.000,00

(Quatrocentos e sessenta e um mil reais)

válido para a data base “Novembro de 2022”

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 1.844,30

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 1.788,17 Máximo: 1.900,43

Testada: 0,00 Profundidade: 0,00 Frentes múltiplas: 0,00 Área: 0,00

Valor unitário: 1.844,30 Valor total: 461.075,00

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 1.756,91 Máximo: 1.931,69

Grau de precisão: III

→ **CONSTRUÇÃO**

2.7.2) Dentro dos critérios de avaliação estabelecidos, o valor total de mercado da construção conforme planilha a seguir, é de:

Cálculo do Valor do Capital Construção														
Edificação	Valor Unitário Básico (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m ²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Construção (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vc
Casa	1.906,94	2.4 Simples	1,251	139,20	70,00	20%	44,00	62,9%	0,488	F	52,60%	0,2314	0,3851	127.885,44
Total														127.885,44

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**V_c = R\$ 127.885,14**

EM NÚMEROS REDONDOS:

V_c = R\$ 128.000,00

(Cento e vinte e oito mil reais)

válido para a data base "Novembro de 2022"

2.8) VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL:

2.8.1) Portanto, o valor total de mercado do imóvel a ser considerado, resultará da somatória dos capitais (terreno + construção), multiplicado pelo fato comercialização (F_c):

Valor Total do Terreno	R\$ 461.000,00
Valor Total da Construção	R\$ 128.000,00
Fator Comercialização	0,90

Onde:

$$V_i = (V_t + V_b) * F_c =$$

$$V_i = (R\$ 461.000,00 + R\$ 128.000,00) * 0,90 =$$

$$V_i = R\$ 530.100,00$$

EM NÚMEROS REDONDOS:

Valor Total de Mercado "Capital Imóvel"**V_i = R\$ 530.000,00**

(Quinhentos mil reais)

válido para a data base "Novembro de 2022"

IMÓVEL "B"**MATRÍCULA N° 11.457****1. VISTORIA****1.1) LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

1.1.1) O imóvel objeto da avaliação, situa-se na Rua David Jarawan, nº 235 (Antigo 103), bairro Bussocaba, município de Osasco, estado de São Paulo, conforme reprodução digitalizada do *Google Maps*”:

