

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 5^a Vara Cível
do Foro da Comarca de Osasco SP.****Processo digital: nº 1032833-37.2022.8.26.0405****Ação: Procedimento Comum Cível - Extinção**

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Procedimento Comum Cível - Extinção**, promovida por **Daniela Coelho Pereira** contra **Milton dos Santos Silva**, 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

SUMÁRIO

- I.** RESUMO DE VALOR
- II.** PRELIMINARES
- III.** VISTORIA
- IV.** CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
- V.** CONCLUSÃO
- VI.** RESPOSTAS AOS PONTOS CONTROVERTIDOS
- VII.** ENCERRAMENTO

Anexo:

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

I. RESUMO DE VALORES

- Imóvel localizado na Rua Inajar Pereira de Souza, nº 91-A, Padroeira, Parte do Lote 8 da quadra L do Jardim Turíbio, município de Osasco, estado de São Paulo:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 798.000,00
(Setecentos e noventa e oito mil reais)
Válido para data base "Maio de 2024"

Valor Total Locativo Mensal do Imóvel
R\$ 3.300,00
(Três mil e trezentos reais)
Válido para data base "Maio de 2024"

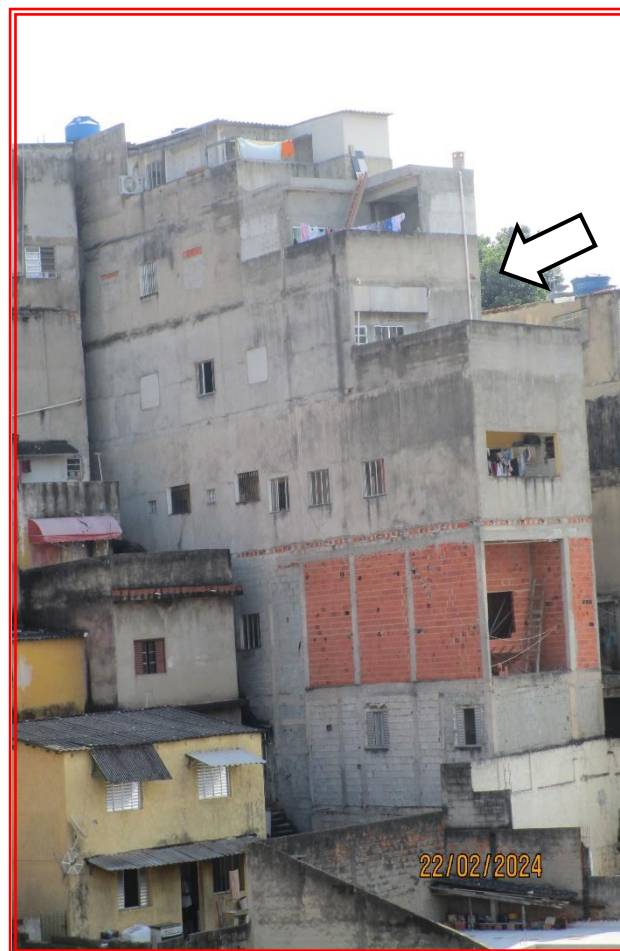



Foto: Vista geral do imóvel avaliando.

II. PRELIMINARES

2.1) Trata-se dos autos da ação **Procedimento Comum Cível - Extinção, promovida por Daniela Coelho Pereira contra Milton dos Santos Silva**, processo sob nº 1032833-37.2022.8.26.0405, em curso perante esse E. Cartório e Juízo da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco SP.

2.2) Na r. Decisão às fls. 158/160 dos autos, o MM. Juiz deferiu a produção da prova pericial de engenharia de avaliação de mercado e locação do imóvel objeto da ação, mister para qual honrou o subscritor para atuar como auxiliar da justiça (perito judicial), facultando às partes a indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos.

 <p>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE OSASCO FORO DE OSASCO 5ª VARA CÍVEL Avenida das Flores, 703, .. Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min</p>
<p>R\$1.000,00 até a venda do bem.</p> <p>Fizo, pois, como pontos controvertidos:</p> <p>A) Ocupação exclusiva do imóvel por qualquer das partes;</p> <p>B) Havendo ocupação exclusiva pelo requerido, a obrigação deste em pagar aluguéis à autora;</p> <p>C) A apuração do valor do aluguel atual de mercado do imóvel objeto da ação;</p> <p>D) Valor de avaliação do imóvel para fins de alienação;</p> <p>Para o deslinde da causa, defiro a produção de prova pericial para avaliação do valor de locação do imóvel da parte requerida para fins comerciais. Atribuo o ônus probatório à parte autora nos termos do art. 82 do Código de Processo Civil.</p> <p>Para tanto nomeo o(a) perito(a) Rui das Neves Martins [e-mail ruidasneves@terra.com.br], que cumprará o encargo escrupulosamente, independentemente de termo de compromisso.</p> <p>Providencie a serventia a intimação do(a) perito(a) por e-mail, fornecendo-lhe senha para acesso ao processo eletrônico, para que manifeste concordância com a nomeação e apresente sua proposta de honorários no prazo de 5 (cinco) dias.</p> <p>Ofertada a proposta de honorários, intime-se a parte autora para que apresente resposta em igual prazo, tomando os autos conclusos. Homologados os honorários, e efetivado o depósito dos honorários pela parte incumbida, comunique-se o(a) perito(a) para que dê início aos trabalhos. O laudo pericial deverá ser entregue em cartório no prazo de 30 dias, contados a partir da data em que for comunicada para dar início aos trabalhos.</p> <p>No prazo comum de 15 dias a contar da publicação desta, as partes poderão indicar assistentes técnicos (devidamente informando telefone e e-mail para contato do respectivo assistente) e formular quesitos. A parte que formular quesito cuja resposta implique em trabalho excessivamente oneroso deverá se responsabilizar pelo pagamento dos honorários correspondentes ao quesito, sob a pena de indeferimento, mesmo que seja beneficiária de justiça gratuita (na medida em que o direito de acesso à Justiça não deve ser confundido com situações de abuso de direito).</p> <p>Apresentado o laudo: (a) espelhe-se mandado de levantamento em favor do(a) perito(a); e (b) intime-se as partes para que no prazo comum de quinze dias se manifestem sobre o resultado, mesma oportunidade em que deverão providenciar a apresentação de seus pareceres técnicos.</p> <p>Via digitalmente assinada desta decisão servirá como ofício de comunicação ao(a) perito(a).</p> <p>Intimem-se.</p>

2.3) As partes litigantes não indicaram assistentes técnicos, bem como não formularam rol de quesitos.

III. VISTORIA

3.1) Data da Diligência Pericial:

3.1.1) Para atender o disposto no Artigo 474 do CPC, o início da prova pericial de engenharia de avaliação foi agendado judicialmente conforme se verifica na certidão de fl. 194 dos autos:

FORD DE OSASCO Certidão - Processo 1032833-37.2022.8.26.0405	Emitido em: 06/02/2024 02:49 Página: 1
---	---

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0082/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Sergio Alves de Oliveira (OAB 111342/SP)	D.J.E
Valmir José de Vasconcelos (OAB 182702/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fl. 192: Ciência às partes sobre o agendamento da vistoria para o dia 22/02/2024, às 14h30min, no imóvel a ser avaliado, ficando intimadas por intermédio dos advogados constituídos no feito, dispensada a intimação pessoal. Fica o réu intimado que no dia deverá disponibilizar o acesso do perito ao interior do imóvel, sob pena de multa por ato atentatório à dignidade da justiça. Aguarde-se a vinda do laudo pericial pelo prazo de 30 dias após a realização da vistoria. Intime-se."

Osasco, 6 de fevereiro de 2024.

3.1.2) Na data e horário agendado, o mister foi realizado sendo este perito acompanhado pelos representantes das partes a seguir elencados:

- **Requerente:** Sra. Daniela Coelho Pereira
- **Requerido:** Sra. Milton dos Santos Silva

3.1.3) Todos cientes de seus objetivos básicos, tudo acompanharam do início ao fim os exames periciais, sendo posteriormente disponibilizado nos autos e diretamente ao perito documentos de interesse à perícia, que ora serão juntados no presente laudo técnico.

3.2) Localização:

3.2.1) O imóvel objeto da presente ação, localiza-se na Rua Inajar Pereira de Souza, nº 91-A, Padroeira, Parte do Lote 8 da quadra L do Jardim Turíbio, município de Osasco, estado de São Paulo, conforme destacado nas imagens digitais da plataforma “Google Maps”:



3.3) Melhoramentos Públicos:

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

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

3.4) Características da Região:

3.4.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, composto por ruas do tipo calçada e convencionais contendo lojas, bares, lanchonetes, restaurantes, escritórios, drogarias, hipermercados, instituições financeiras, agências de veículos, postos de gasolina, entre outros serviços que atendem a região onde se destacam:

⇒ Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒ Ocupação Comercial:	Simples
⇒ Ocupação Residencial:	Econômico a Médio
⇒ Escolas:	Municipais e Particulares
⇒ Serviços Médicos:	Hospitais Municipais/Postos
⇒ Agências Bancárias:	Principais

3.4.2) Destaca-se a região que se caracteriza em função de seu processo de ocupação urbana, por infraestrutura urbana deficiente, ocupações irregulares por população de baixa renda, áreas de risco e altos índices de vulnerabilidade social.


3.5) Classificação de Zoneamento Municipal:

3.5.1) De acordo com a Lei de Zoneamento, que regula o uso e ocupação do solo do Município de Osasco, o imóvel se encontra inserido na Zona ZR3/04 de Uso Predominantemente Residencial, de Média a Alta Densidade Demográfica, conforme destacado na reprodução parcial da planta digital e certidão de uso e ocupação do solo:



ZONAS RESIDENCIAIS DE TRANSIÇÃO DE MÉDIA A ALTA DENSIDADE HABITACIONAL (ZR3)
 (Lei nº 1485/78, alterada pelas Leis nºs 1613/80, 2070/88 e 2425/91)

ZONAS DE USO	CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS		INDICES URBANÍSTICOS						
	Conforme	Sujeito a Controle Especial	Frente Mínima	Área Mínima	Recuos Mínimos			Taxa de Ocupação Máxima	Índice de Aproveit. Máximo
					Frente	Lateral	Fundos		
ZR3/01	R1 C1 S1		5m	125m ²	5m	1,5m de um só lado	3m	0,5	3,0
	R2 II.1 C2 S2 E1 E2 R3.1		10m	250m ²	5m	1,5m de um só lado (a) (b)	3m (a) (b)		
		E3 E4			A critério da PMO				
ZR3/02	R1 C1 S1		5m	125m ²	5m	1,5 de um só lado	3m	0,5	2,0
	R2 C2 S2 E1 E2 II.1 R3.1		10m	250m ²	5m	1,5 de um só lado (a) (b)	3m (a) (b)		
		E3 E4			A critério da PMO				
ZR3/03	R1 C1 S1		5m	125m ²	5m	1,5 de um só lado	3m	0,5	1,5
	R2 C2 S2 E1 E2 II.1 R3.1		10m	250m ²	5m	1,5m de um só lado (a) (b)	3m (a) (b)		
		E3 E4			A critério da PMO				



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
 SECRETARIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO
 DEPARTAMENTO DE CONTROLE DO USO DO SOLO - DUS

CERTIDÃO DE USO DO SOLO - Nº 003032/2024

Informamos que o imóvel situado na RUA INAJAR PEREIRA DE SOUZA, 91 - 4-A - L 8 Q L - Padroeira, cadastrado sob o nº 23241.41.81.0402.99.999.04 e CDC:1301760000, localiza-se em Zona de Uso Predominantemente Residencial, de Média a Alta Densidade Demográfica - ZR3/04, para qual os índices urbanísticos e as categorias de uso permitidas são as seguintes:

CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS PARA ZR3/04

USO CONFORME

R1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente	5 m
Área Mínima	125 m ²
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO
Recuo Fundos	3 m
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0

R2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente	10 m
Área Mínima	250 m ²
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO (a) (b)
Recuo Fundos	3 m (a) (b)
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0

R3.1 - CONJUNTO RESIDENCIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, A SER IMPLANTADO EM TERRENO COM ÁREA IGUAL OU INFERIOR A 15.000 (QUINZE MIL) METROS QUADRADOS.

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente	10 m
Área Mínima	250 m ²
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO (a) (b)
Recuo Fundos	3 m (a) (b)
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0

C1 - COMÉRCIO VAREJISTA DE ÂMBITO LOCAL

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente	5 m
Área Mínima	125 m ²
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO
Recuo Fundos	3 m
Taxa de Ocupação	0,5

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

Índice de Aproveitamento	1,0
C2 - COMÉRCIO VAREJISTA DIVERSIFICADO	
<u>ÍNDICES URBANÍSTICOS</u>	
Frente	10 m
Área Mínima	250 m2
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO (a) (b)
Recuo Fundos	3 m (a) (b)
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0
S1 - SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL	
<u>ÍNDICES URBANÍSTICOS</u>	
Frente	5 m
Área Mínima	125 m2
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO
Recuo Fundos	3 m
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0
S2 - SERVIÇOS DIVERSIFICADOS:	
<u>ÍNDICES URBANÍSTICOS</u>	
Frente	10 m
Área Mínima	250 m2
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO (a) (b)
Recuo Fundos	3 m (a) (b)
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0
H1.1 - INDÚSTRIAS NÃO INCÔMODAS - SUBCATEGORIA H.1	
<u>ÍNDICES URBANÍSTICOS</u>	
Frente	10 m
Área Mínima	250 m2
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO (a) (b)
Recuo Fundos	3 m (a) (b)
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0
E1 - INSTITUIÇÕES DE ÂMBITO LOCAL: ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA DE 250 m², CAPACIDADE DE LOTAÇÃO MÁXIMA DE 100 PESSOAS POR EQUIPAMENTO INSTALADO.	
<u>ÍNDICES URBANÍSTICOS</u>	
Frente	10 m
Área Mínima	250 m2
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO (a) (b)
Recuo Fundos	3 m (a) (b)


Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0
E2 - INSTITUIÇÕES DIVERSIFICADAS: ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA DE 2.500 m², CAPACIDADE DE LOTAÇÃO MÁXIMA DE 500 PESSOAS POR EQUIPAMENTO INSTALADO.	
<u>ÍNDICES URBANÍSTICOS</u>	
Frente	10 m
Área Mínima	250 m ²
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO (a) (b)
Recuo Fundos	3 m (a) (b)
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0
USO CONTROLE ESPECIAL	
E3 - INSTITUIÇÕES ESPECIAL: ESPAÇOS, ESTABELECIMENTOS OU INSTALAÇÕES DESTINADAS À EDUCAÇÃO, SAÚDE, LAZER, CULTURA, ASSISTÊNCIA SOCIAL, CULTO RELIGIOSO OU ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, QUE IMPLICAM EM GRANDE CONCENTRAÇÃO DE PESSOAS OU VEÍCULOS, NÍVEIS ALTOS DE RUÍDO OU EM PADRÕES VIÁRIOS ESPECIAIS;	
<u>ÍNDICES URBANÍSTICOS</u>	
Frente	10 m
Área Mínima	250 m ²
Recuo Frente	A CRITÉRIO DA PMO
Recuo Lateral	A CRITÉRIO DA PMO
Recuo Fundos	A CRITÉRIO DA PMO
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0
E4 - INSTITUIÇÕES ESPECIAIS: QUE SÃO CONSTITUÍDAS PELOS ESPAÇOS, ESTABELECIMENTOS OU INSTITUIÇÕES SUJEITAS A CONTROLE ESPECÍFICO TAIS COMO MONUMENTOS HISTÓRICOS, MANANCIAS DE ÁGUA, ÁREAS DE VALOR ESTRATÉGICO PARA A SEGURANÇA PÚBLICA E ÁREAS DE VALOR PAISAGÍSTICO ESPECIAL.	
<u>ÍNDICES URBANÍSTICOS</u>	
Frente	10 m
Área Mínima	250 m ²
Recuo Frente	A CRITÉRIO DA PMO
Recuo Lateral	A CRITÉRIO DA PMO
Recuo Fundos	A CRITÉRIO DA PMO
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0

3.6) Imóvel e Características:

3.6.1) Cadastramento Municipal: O imóvel se encontra cadastrado na Prefeitura Municipal de Osasco, na seguinte situação:

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 022.063/2024

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 2024

CDC 1301760000

INSCRIÇÃO CADASTRAL 23241.41.81.0402.99.999.04

ENDEREÇO RUA INAJAR PEREIRA DE SOUZA, 91 - 4-A - L 8 Q L Padroeira - Osasco - SP

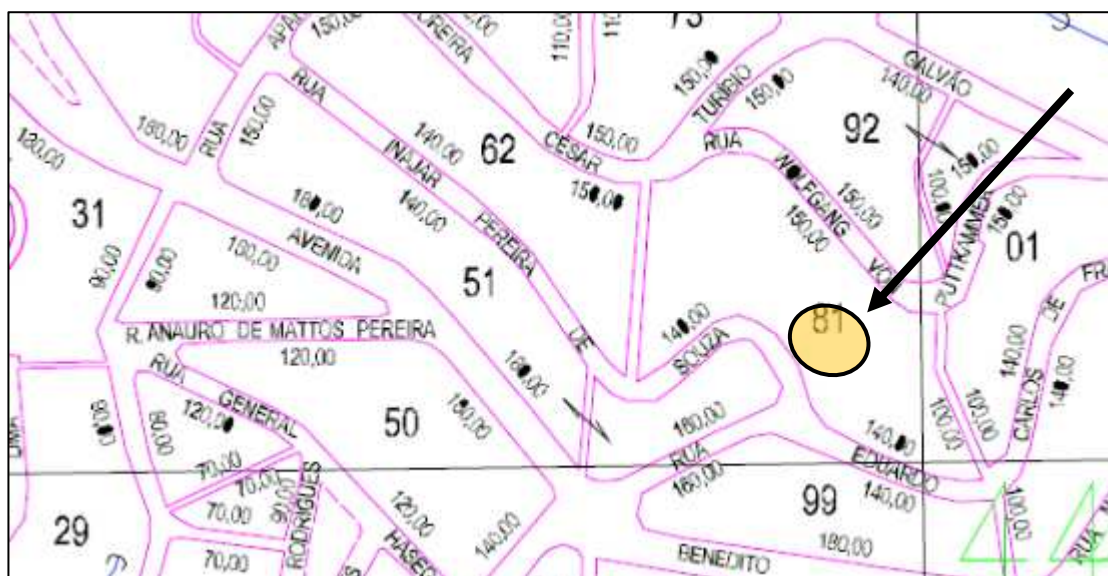
NOME/RAZÃO SOCIAL ELIANE MARGARETH TURIBIO KAMALAKIAN /

CPF/CNPJ 640.039.908-97

VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ... R\$ 66.955,64

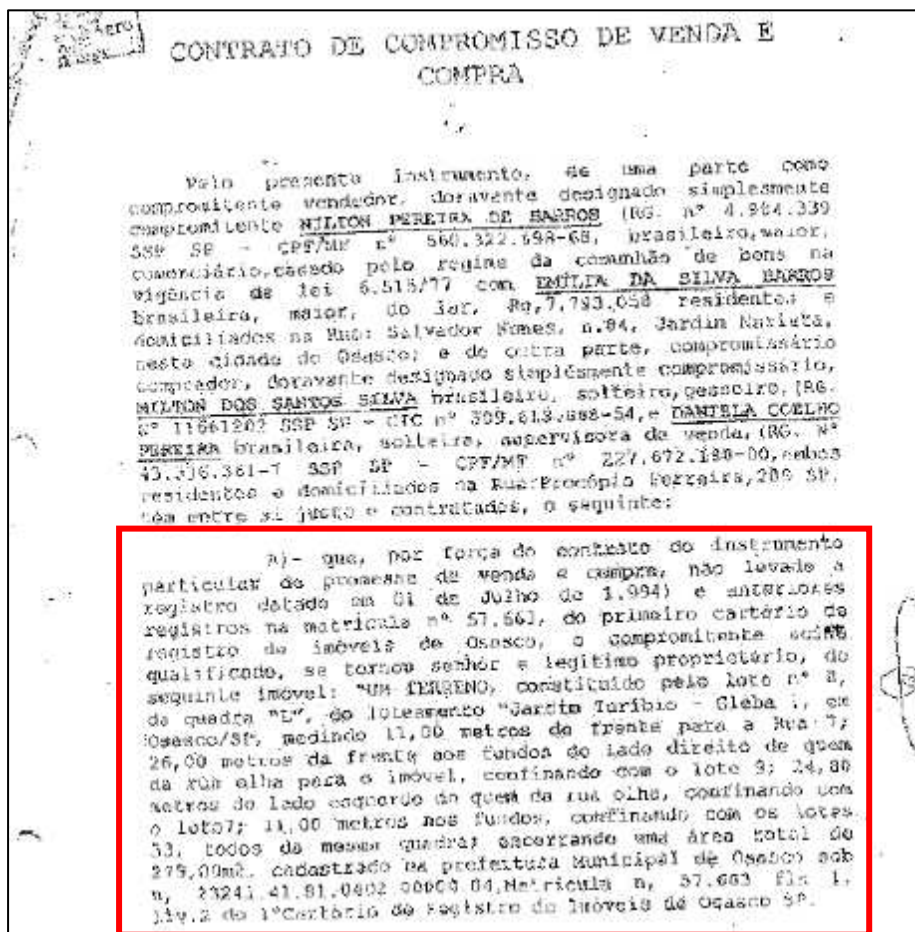
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ... R\$ 103.182,29

VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ... R\$ 170.137,94

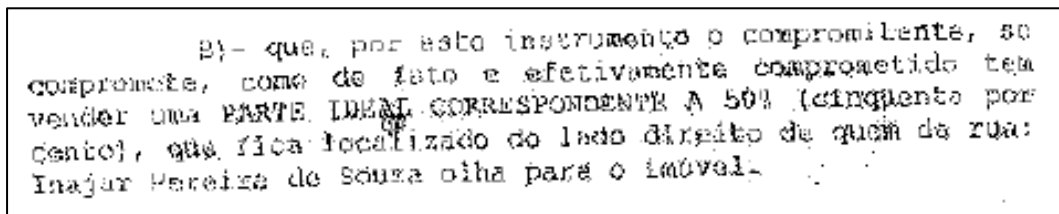


3.6.2) Terreno “Matrícula”: Não consta nos autos certidão de matrícula nº 57.663 da área total primitiva de terreno.

Contudo, às fls. 26/29 dos autos, foi acostado cópia do “Contrato de Compromisso de Venda e Compra”, que descreve a área total do lote 8 da quadra L, com 279,00 m², com as seguintes dimensões e confrontações:




3.6.3) Terreno "Imóvel Avaliando": Consta no item B) do citado contrato, que o imóvel objeto da ação, corresponde a 50% (cinquenta por cento) da área total de terreno de 279,00 m² localizada no lado direito de quem da Rua Inajar Pereira de Souza olha para o imóvel.



Comentários Técnicos: Da leitura de inteiro teor do documento em pauta, que o imóvel avaliando corresponde à metade ideal de 50% do lote 8 da quadra L do Loteamento Jardim Turíbio, com área de 139,50 m² e testada de 5,50m voltada para a Rua Inajar Pereira de Souza.

É mister esclarecer, conforme cópia de IPTU acostada aos autos e certidão de ano e área do imóvel da Prefeitura do Município de Osasco, o imóvel possui área total de 279,40 m², portanto, ao que tudo indica, não foi objeto de desdobro regular de área e, de igual forma não foi desmembrado para abertura de matrícula individual no cartório de registro de imóveis.

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO SECRETARIA DE FINANÇAS	
CERTIDÃO ANO E ÁREA Nº 022.062/2024	
EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE, PARA EFEITOS DE LANÇAMENTO DE IPTU, O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTE DADOS:	
NOME/RAZÃO SOCIAL.....	ELIANE MARGARETH TURIBIO KAMALAKIAN E OUTROS
COMPROMISSÁRIO.....	NILTON PEREIRA DE BARROS,
CPF/CNPJ.....	640.039.908-97
CDC.....	1301760000
INSCRIÇÃO CADASTRAL.....	23241.41.81.0402.99.999.04
ENDEREÇO.....	RUA INAJAR PEREIRA DE SOUZA, 91 - 4-A - L 8 Q L Padroeira - Osasco - SP
ÁREA DO TERRENO.....	279,40M ²
TESTADA.....	11,00M

Inobstante a situação em comento, para efeitos de avaliação será considerada a área total de 139,50 m², que corresponde a 50% da área total descrita no item A) do contrato de fls. 26/29 dos autos.

Posto isso, ante a ausência de documento probatório nos autos tais como: matrícula individual do imóvel avaliando, é de se concluir, preliminarmente, que o imóvel não possui registro tabular (matrícula) no Cartório de Registro de Imóveis competente, de modo que, o signatário se reserva no direito de proceder a novas análises técnicas da área de terreno ocupada, mediante apresentação de Levantamento Planimétrico Topográfico a ser apresentado nos autos às expensas por quem de direito.

3.6.4) Características topográficas: O terreno retro descrito possui formato regular, topografia declive com frente ao nível da via pública para qual faz frente, apresentando solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às Leis e posturas municipais vigentes do município de Osasco.

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

3.6.5) Construção: Sobre a área de terreno retro descrita, existe edificado uma construção multifamiliar de uso residencial e comercial, composta por 3 pavimentos subsolos, térreo e 2 superiores, subdividas por 6 residências e 1 salão (*antiga garagem*).

3.6.6) Dependências: O imóvel possui as seguintes divisões cômodas:

PAVTO.	IDENTIFICAÇÃO	DEPENDÊNCIAS	STATUS
3º Subsolo	Residência	Dormitório/sala Cozinha Banheiro Área de serviço	Alugada
2º Subsolo	Residência	Dormitório/sala Banheiro	Desocupada
1º Subsolo	Residência	Dormitório/sala Cozinha Banheiro Área de serviço	Alugada
	Residência	Dormitório/sala Cozinha Banheiro Área de serviço	Alugada
Térreo	Garagem (Antiga)	Salão Copa Sanitários Área externa	Alugado
1º andar	Residência	Sala de estar 2 dormitórios / 1 suíte Copa/Cozinha Área de serviço com banheiro Área externa descoberta Sanitário	Ocupada pelo Réu
2º andar	Residência	Sala de estar 3 dormitórios Cozinha Área externa descoberta	Alugada

3.6.7) Características Construtivas: Em linhas gerais, a edificação foi construída por etapas de concepção arquitetônica simples com as seguintes características:

- Estrutura: convencional de concreto armado e alvenaria de tijolos;
- Fachada revestida com pintura, portões;
- Cobertura: laje/telhas;
- Portas/Caixilhos: madeira/ferro/alumínio com vidros;
- Paredes internas: pintura látex/azulejo até o teto/barra;
- Pisos internos: cerâmica vitrificada/simples/lajota;
- Áreas externas: pisos cimentado/cerâmica;
- Instalações hidráulicas: embutidas com componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias e metais de escala comercial;
- Instalações elétricas: completas com circuitos elétricos independentes, satisfazendo a distribuição interna para o tipo de edificação;

3.6.8) Padrão construtivo: A edificação será classificada conforme padrões e intervalos de índices definidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”:

3.6.9) Estado de conservação: A construção necessita de reparos simples.

3.6.10) Da área total construída “IPTU”: Conforme consta encartado nos dados cadastrais da PMO, o imóvel possui área total construída de 277,50 m², assim, disposta:

CONSTRUÇÕES			
Nº CONSTRUÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (M ²)	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)
1	Residencial Sobrado	207,00	78.879,62
2	Residencial Térrea	70,50	24.303,67

Nota: A área total de 277,50 m², corresponde as edificações existentes no lote primitivo de 279,00 m² e não a área real existente do imóvel objeto da avaliação.

3.6.11) Da área construída “Projeto Arquitetônico”: O imóvel não possui projeto arquitetônico, S.m., na ausência de apresentação de documentação de regularidade, conclui-se tratar-se de construção irregular e sem cadastro predial do real existente.

3.6.12) Da área total construída “Existente”: Alicerçado nos levantamentos técnicos de forma direta, associado a estudos técnicos indiretos, o imóvel possui área total construída de 513,00 m² assim disposta:

PAVTO.	IDENTIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA
3º Subsolo	Residência	40,00 m ²
2º Subsolo	Residência	65,00 m ²
1º Subsolo	Residência	60,00 m ²
	Residência	60,00 m ²
Térreo	Garagem (Salão)	115,00 m ²
1º andar	Residência	91,00 m ²
2º andar	Residência	82,00 m ²
	→ TOTAL	513,00 m²

Nota: No caso de existirem divergências de áreas, o signatário requer que as partes litigantes providenciem projeto arquitetônico das construções existentes com discriminação de áreas por ocupações e pavimentos a ser elaborado por profissional habilitado com custos a serem despendidos por quem de direito.

3.7) Relatório Fotográfico:

3.7.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens fotográficas digitais angariadas na data da vistoria:

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



Foto n° 01: Vista parcial da Rua Inajar Pereira de Souza, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

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



Foto nº 02: Vista parcial da rua tomada no sentido oposto.



Foto nº 03: Vista panorâmica das fachadas lateral e posterior (fundos) do imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista geral da fachada frontal do imóvel.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Outra vista da fachada frontal do imóvel.

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

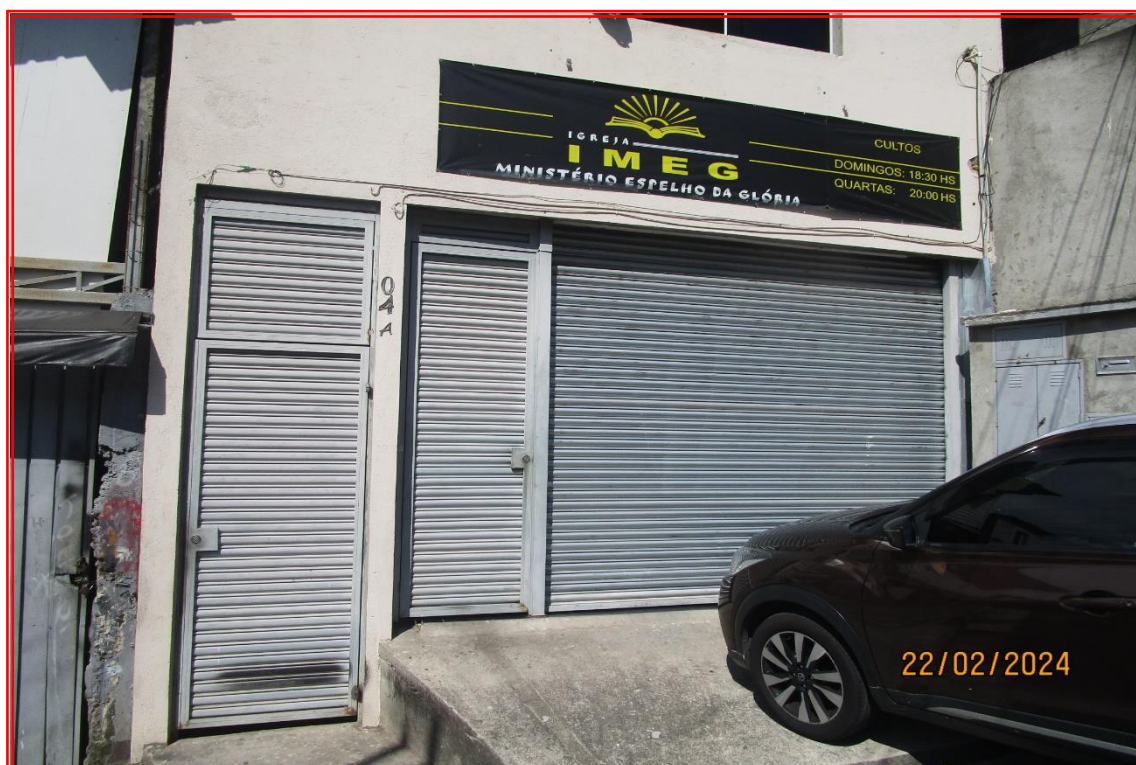


Foto n° 06: Vista do portão de acesso aos pavimentos subsolos e superiores, com detalhe para o salão do térreo alugado para uma instituição religiosa.



Foto nº 07: Vista da escada de acesso aos pavimentos subsolos.

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



Foto n° 08: Vista parcial do corredor do 1º subsolo, com detalhe para a residência à esquerda (alugada).

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



Foto nº 09: Vista parcial da área de serviço.

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

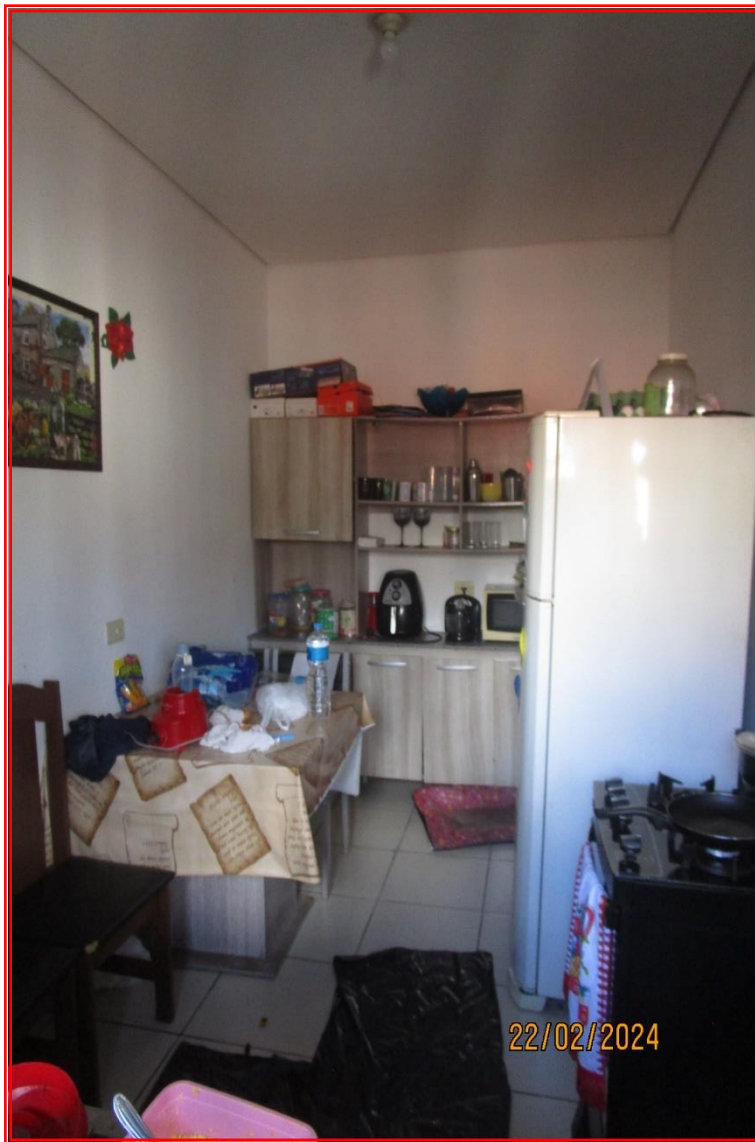


Foto nº 10: Vista parcial da cozinha.

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



Foto nº 11: Vista parcial do corredor.



Foto n° 12: Vista da escada de acesso a residência (inacabada) localizada no 2º subsolo (desocupada).

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

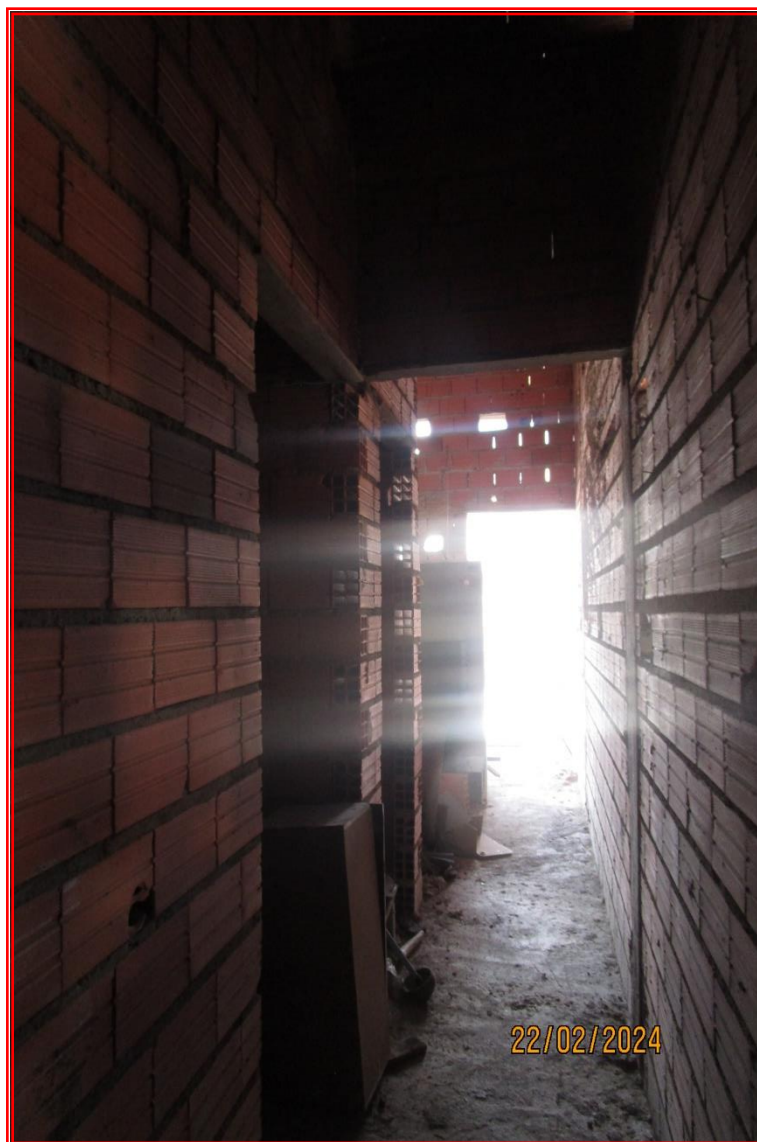


Foto nº 13: Vista da residência inacabada.

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



Foto n° 14: Vista da residência inacabada, tomada em outro ambiente.

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

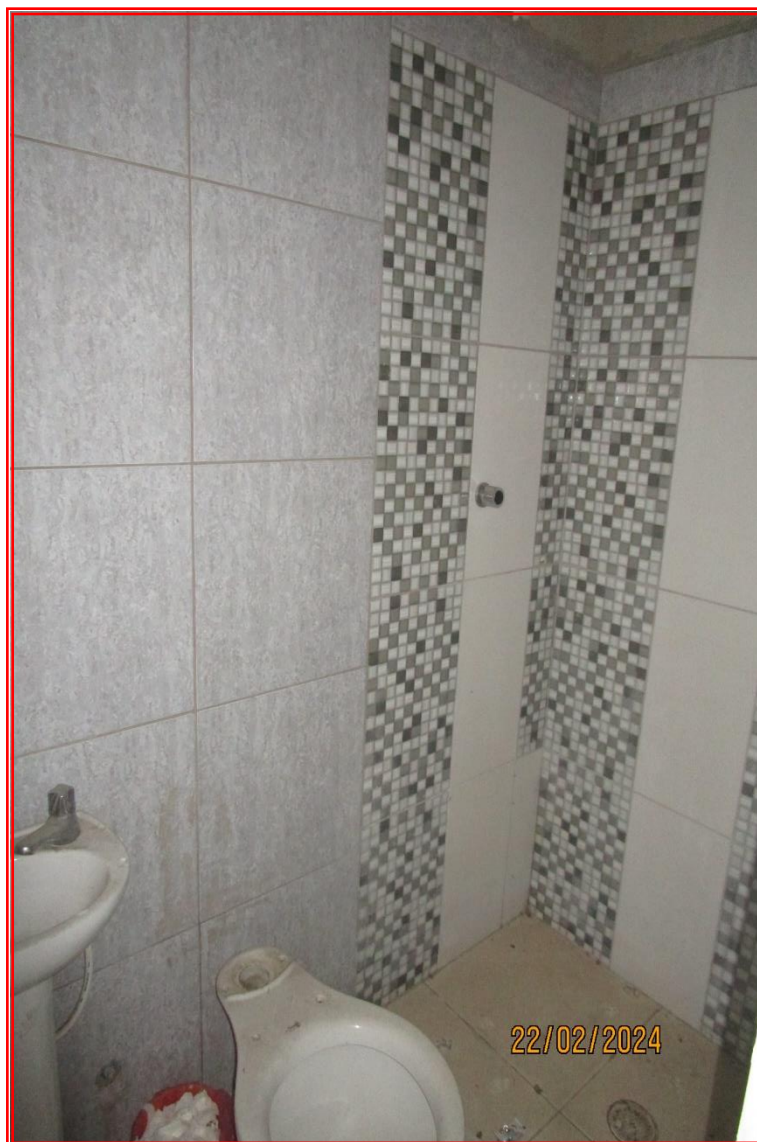


Foto nº 15: Vista parcial do banheiro.

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



Foto nº 16: Vista parcial da cozinha.

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



Foto n° 17: Vista da escada de acesso a residência localizada no 3º subsolo (alugada).

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



Foto nº 18: Vista parcial da área de serviço.

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



Foto nº 19: Vista parcial da cozinha.

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

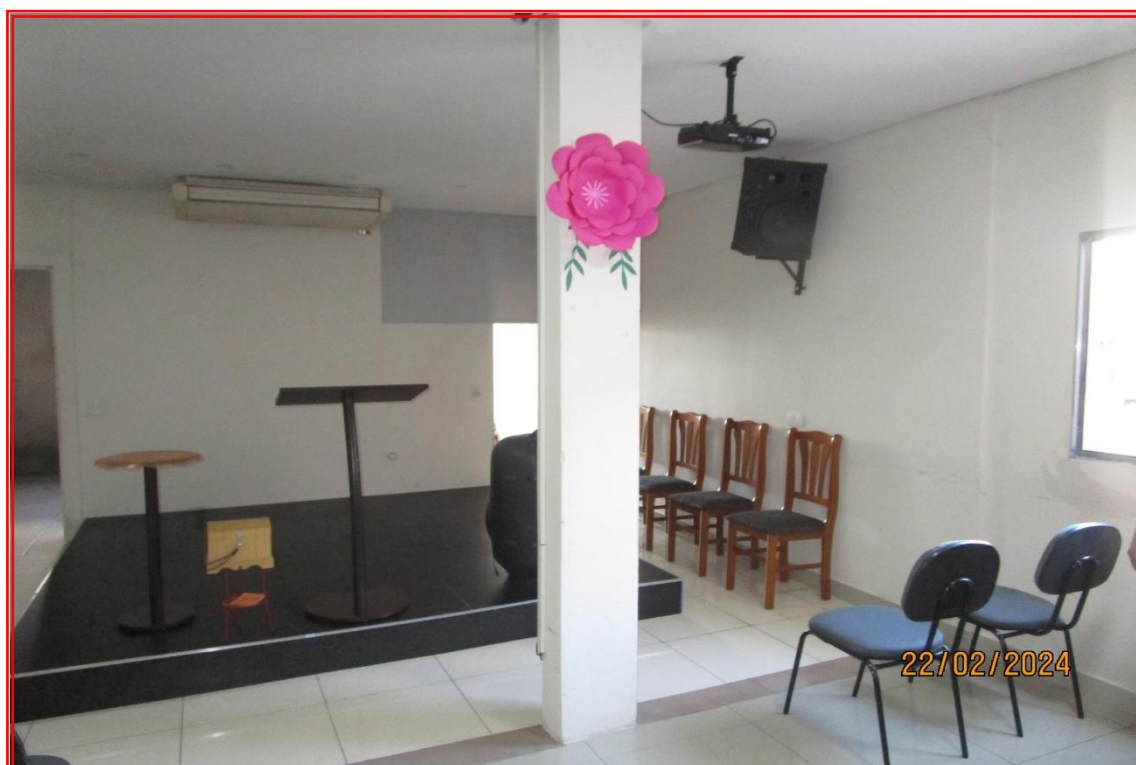


Foto n° 20: Vista parcial do salão localizado no pavimento térreo (alugado).

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



Foto n° 21: Vista parcial do salão, tomada no sentido oposto.



Foto nº 22: Vista parcial do banheiro.

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



Foto nº 23: Vista parcial da copa.

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



Foto nº 24: Vista parcial da área de churrasqueira.

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



Foto n° 25: Vista parcial da área externa descoberta.

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



Foto n° 26: Vista parcial da escada de acesso aos pavimentos superiores (1º e 2º andar).

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



Foto n° 27: Vista parcial da sala de estar da residência ocupada integralmente pelo Requerido.

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

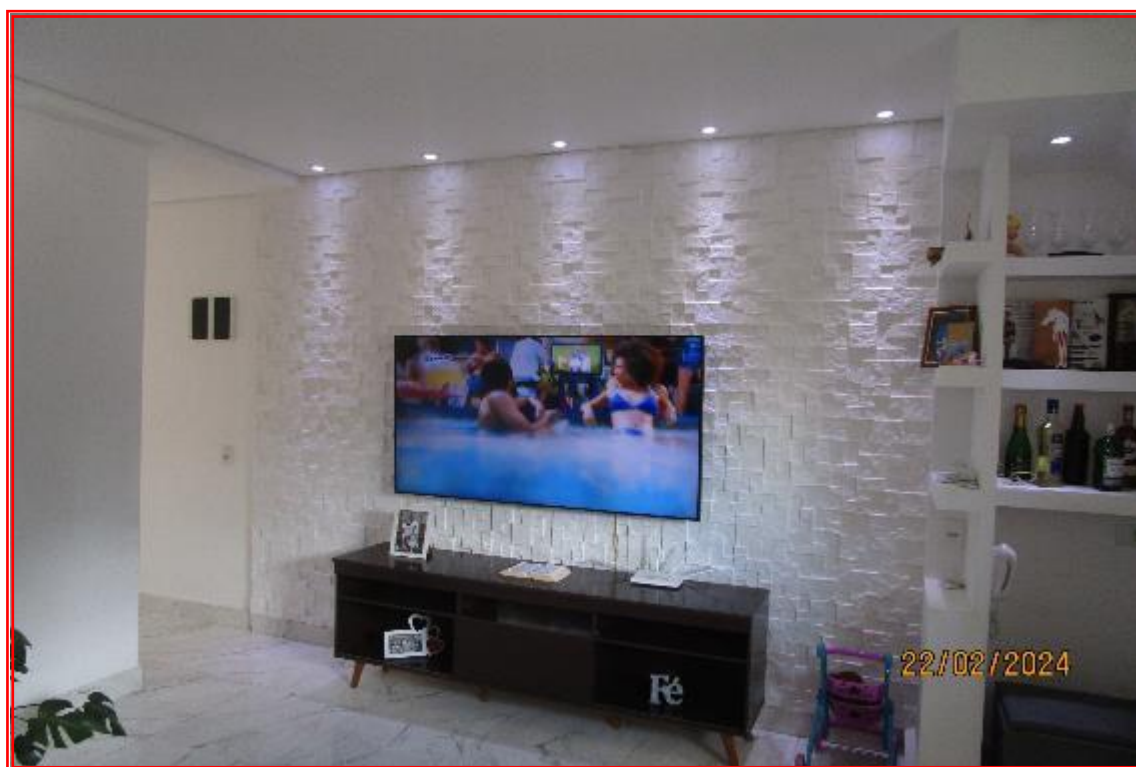


Foto n° 28: Vista parcial da sala de estar tomada de outro ângulo.



Foto nº 29: Vista parcial do corredor de circulação.

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



Foto nº 30: Vista parcial do dormitório 01 (suíte).



Foto n° 31: Vista do banheiro da suíte.

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



Foto n° 32: Vista parcial do dormitório 02.

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



Foto n° 33: Vista parcial da cozinha.

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



Foto n° 34: Vista parcial da cozinha tomada de outro ângulo.

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



Foto nº 35: Vista parcial da área de serviço.



Foto n° 36: Vista parcial da área de serviço e banheiro.

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



Foto nº 37: Vista parcial da área externa descoberta.

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



Foto n° 38: Vista parcial da escada de acesso ao pavimento superior do 2º andar.

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



Foto n° 39: Vista parcial da sala de estar da residência localizada no 2º andar. (alugada).



Foto nº 40: Vista parcial da cozinha.

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



Foto nº 41: Vista parcial do dormitório 01 frontal com sacada.

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



Foto nº 42: Vista parcial do dormitório 02.

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

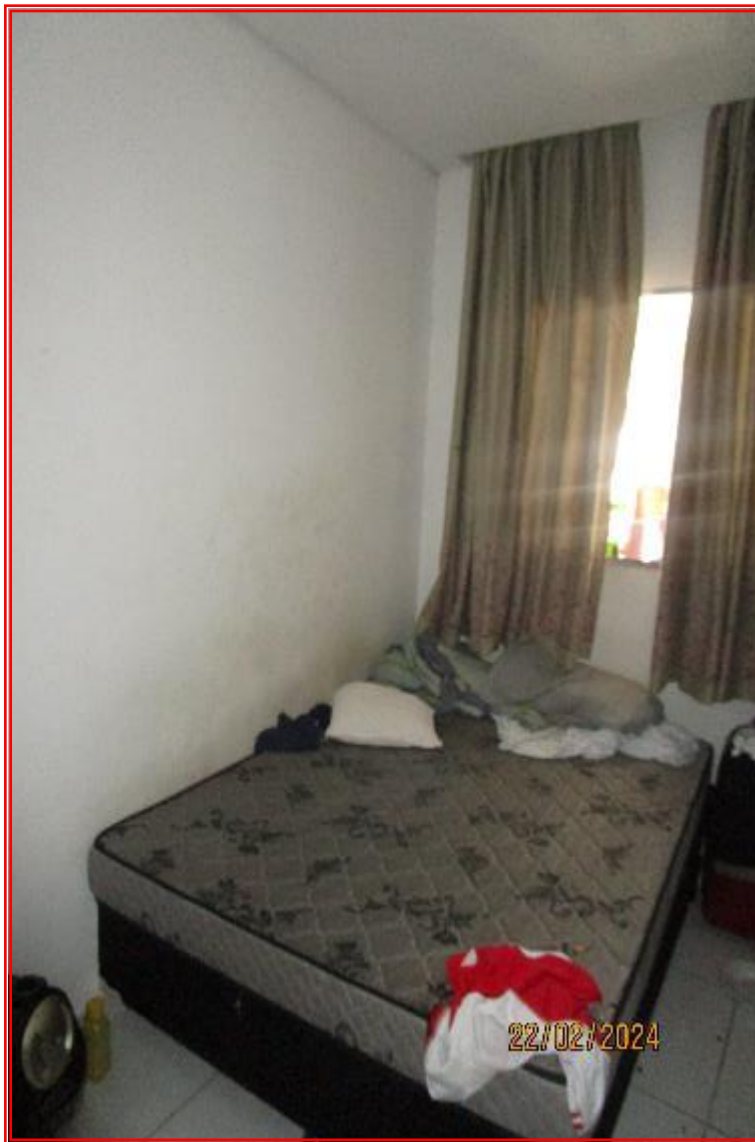


Foto nº 43: Vista parcial do dormitório 03.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2024 às 16:46, sob o número WOCO24701725323. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032833-37.2022.8.26.0405 e código 1KLQmFnf.



Foto nº 44: Vista parcial da área de churrasqueira.

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Critérios Avaliatórios:

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 da Avaliação:

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

4.2.2) A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho, destacando-se as seguintes variáveis:

4.3) Procedimentos Metodológicos:

4.3.1) As metodologias aplicáveis à avaliação de bens, seus frutos e direitos dependem basicamente:

- ✓ da natureza do bem avaliando;
- ✓ da finalidade da avaliação (explicitada no laudo junto ao valor encontrado);
- ✓ da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado;
- ✓ do prazo para sua execução.

4.3.2) 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.

4.4) Metodologia de Avaliação:

4.4.1) 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.

↗ 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.

4.4.2) Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia para cálculo do valor de mercado do imóvel será a conjugação dos métodos “**Comparativo Direto**” para cálculo do valor do terreno e “**Evolutivo**” para cálculo do valor do imóvel resultante da somatória dos capitais terreno e construções.

4.5) Avaliação do Terreno:

4.5.1) 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.

4.6) Tratamento Por Fatores:

4.6.1) Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, 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".

4.6.2) 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.

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

4.6.4) Os elementos coletados foram introduzidos no consagrado programa “Geoavaliar Pro”, desenvolvido a partir das Normas NBR 14653-2 e do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado que auxilia no processo de avaliação, possibilitando maior veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

4.6.5) 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
- ✓ Elasticidade de preços (fator oferta com deságio de 10%)
- ✓ Fatores de forma (testada, profundidade, frentes múltiplas)

- ✓ Topografia
- ✓ Consistência do terreno
- ✓ Padrão construtivo e depreciação (FOC)
- ✓ Fator Área: Para compensar as diferentes dimensões de áreas [imóvel paradigma com relação aos comparativos de terreno], será utilizado a fórmula contida no Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis:

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}] \quad \text{Sendo:}$$

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

- ✓ Fator Adicional: O imóvel objeto da avaliação foi adquirido por força de “Contrato de Compromisso de Compra e Venda”, portanto, trata-se de imóvel sem registro tabular de matrícula descritiva do terreno e averbação da construção existente, bem como, ausente de desdobro de lote e regularidade na Prefeitura configurando-se uma situação que difere dos elementos comparativos amostrais.

Portanto, a situação em comento além de se caracterizar como sendo irregular no cartório de registro de imóveis e da prefeitura local, também impede, por exemplo, a sua venda no mercado através de financiamento bancário, formalizando, portanto, um cenário característico relevante não contemplado no tratamento dos elementos amostrais e, desta feita, para equilíbrio mercadológico da avaliação, lastreado na Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e NBR 14.653:2, será aplicado fator deságio da ordem de 15% para menos no valor final do capital imóvel calculado (terreno e construções).

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

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

4.7) Avaliação das Construções:

4.7.1) O valor da construção será determinado com base no vigente estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP “*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo*”, conforme Tabela de Coeficientes - base R₈N.

4.7.2) 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.

4.7.3) 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)**

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

$$Vc = A \times Vuc \times Foc$$

onde:

Vc = valor da construção;

A = área total construída;

Vuc = valor unitário da construção;

Foc = fator adequação do obsolescência + estado de conservação.

4.8) Cálculo do Valor do Imóvel:

4.8.1) Valor do “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, resulta em:

R\$ 149.690,48

Em números redondos:

Valor Total do “Capital Terreno”

Vt = R\$ 150.000,00

(Cento e cinquenta mil reais)

Válido para a data base “Maio de 2024”

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 1.209,34

Intervalo de confiança do paradigma
 Mínimo: 1.050,83 Máximo: 1.367,85

Testada: -0,13 Profundidade: 0,00 Frentes múltiplas: 0,00 Área: 0,00

Valor unitário: 1.073,05 Valor total: 149.690,48

Intervalo de Confiança Avaliando
 Mínimo: 920,57 Máximo: 1.225,53

Grau de precisão: III

4.8.2) Valor do “Capital-Construção”: Dentro dos critérios técnicos de avaliação estabelecidos, conforme cálculos contidos nas planilhas a seguir, o valor total das construções, resultam em:

Cálculo do Valor da Construção														
Construção	CUB (R\$N) (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	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\$)
RBN	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vc	
3º Subsolo	1.962,69	2.2. Proletário	0,734	40,00	70	20%	14	20,0%	0,880	G	52,60%	0,4171	0,5337	30.754,01
2º Subsolo	1.962,69	2.3. Proletário	0,734	65,00	70	20%	14	20,0%	0,880	G	52,60%	0,4171	0,5337	19.990,10
1º Subsolo	1.962,69	2.4. Simples	1,251	60,00	70	20%	14	20,0%	0,880	E	18,10%	0,7207	0,7766	114.404,80
	1.962,69	2.4. Simples	1,251	60,00	70	20%	14	20,0%	0,880	E	18,10%	0,7207	0,7766	114.404,80
Térreo	1.962,69	2.3. Econômico	0,919	115,00	70	20%	14	20,0%	0,880	E	18,10%	0,7207	0,7766	161.082,75
1º andar	1.962,69	2.4. Simples	1,251	91,00	70	20%	13	18,6%	0,890	D	8,09%	0,8179	0,8543	190.885,57
2º andar	1.962,69	2.4. Simples	1,251	82,00	70	20%	13	18,6%	0,890	E	18,10%	0,7288	0,7831	157.658,92
Nota: Para a construção do 2º subsolo, será considerado o deságio de 60% devido a ausência de acabamentos construtivos.													VC Total	789.180,95

R\$ 789.180,95

Em números redondos:

Valor Total do “Capital Construções”
Vc = R\$ 789.000,00
(Setecentos e oitenta e nove mil reais)
Válido para a data base “Maio de 2024”

4.9) Valor Total do Imóvel:

4.9.1) Portanto, o valor total de mercado do imóvel a ser considerado através do “*Método Evolutivo ou de Composição*”, resultará da somatória dos capitais: (terreno + construção), multiplicado pelo fator adicional (Fca), ou seja:

Valor Total do Terreno R\$ 150.000,00
 Valor Total da Construção R\$ 789.000,00
 Fator (Ca) 0,85

Onde:

$V_i = [(V_t + V_b) * F_{ca}] =$

$V_i = [(R\$ 150.000,00 + R\$ 789.000,00) * 0,85] = R\$ 798.150,00$

Em números redondos:

Valor Total de Mercado “Capital Imóvel”
Vi = R\$ 798.000,00
(Setecentos e noventa e oito mil reais)
Válido para a data base “Maio de 2024”

Conforme item 11.4 e entendimento definido no item 3.1. da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, foi considerado a margem de arredondamento (ajuste) final da avaliação de até 1% do valor calculado.

4.10) Critérios de Cálculo do Valor Locativo Mensal:

4.10.1) Tendo em vista o exposto no corpo do laudo, para se calcular o valor locativo mensal do imóvel, o subscritor adotará o Método da Renda ou “Remuneração Por Capital”, onde o valor de locação é remunerado segundo uma taxa de renda compatível praticada no mercado imobiliário da região à época da avaliação, conforme preconiza o disposto no item 14.2.2. da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

4.10.2) Considerando a tipologia do imóvel avaliando, conclui-se que a taxa de rentabilidade anual praticada no mercado imobiliário de locação na região, é de 5,00% a.a., cujo percentual será adotado para efeitos de cálculo do valor locativo do imóvel objeto da avaliação.

4.10.3) Portanto, considerando que o valor locativo mensal é determinado pela taxa de rendimento líquido anual sobre o valor total do “*capital imóvel*”, empregando-se a taxa de remuneração de 5,00%, obtida de forma direta através de pesquisa no mercado imobiliário da região à época, tem-se o seguinte valor locativo mensal para o imóvel na sua totalidade:

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

VL = Valor Total Locativo Mensal

Vi = R\$ 798.000,00

Trc = 5,00% a.a. ou 0,0500

Nm = 12 meses

$$VL = \frac{R\$ 798.000,00 \times 0,0500}{12} = R\$ 3.325,00$$

Em números redondos:

Valor Total de Mercado “Locação Mensal”
VL= R\$ 3.300,00
(Três mil e trezentos reais)
válido para a data base “Maio de 2024”

V. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, conclui-se os seguintes valores de mercado e locativo do imóvel localizado na Rua Inajar Pereira de Souza, nº 91-A, Padroeira, Parte do Lote 8 da quadra L do Jardim Turíbio, município de Osasco, estado de São Paulo, calculado em consonância com as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 798.000,00
(Setecentos e noventa e oito mil reais)
Válido para data base "Maio de 2024"

Valor Total Locativo Mensal do Imóvel
R\$ 3.300,00
(Três mil e trezentos reais)
Válido para data base "Maio de 2024"

VI. RESPOSTAS AOS PONTOS CONTROVERTIDOS

6.1) MM. Juiz "Fls. 158/159" dos Autos

A) Ocupação exclusiva do imóvel por qualquer das partes;

Resposta: Conforme levantamentos técnicos realizados *in loco* na presença das partes litigantes, o imóvel se encontra em parte ocupado por terceiros à título de locação, porém, a residência localizada no primeiro andar é de uso exclusivo para residência do Requerido e familiar.

B) Havendo ocupação exclusiva pelo requerido, a obrigação deste em pagar aluguéis à autora;

Resposta: S.m.j., em face ao uso exclusivo da residência localizada no 1º andar superior pelo Requerido, o aluguel é devido na proporção partilhada entre as partes.

C) A apuração do valor do aluguel atual de mercado do imóvel objeto da ação;

Resposta: O valor total locativo do imóvel é de R\$ 3.300,00.

D) Valor de avaliação do imóvel para fins de alienação;

Resposta: O valor total de mercado para efeitos de alienação judicial é de R\$ 798.000,00.

VII. ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 72 laudas digitadas somente no anverso, todas assinadas digitalmente. Neste trabalho, inclui-se 01 anexo.

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

Termos em que,
Pede Deferimento.

Osasco, 22 de maio de 2024.

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



Trabalho nº 10573/24

Anexo 01

Pesquisa de elementos comparativos

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/04/2024
 SETOR : 041 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 310,85 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA APARECIDA MOREIRA CESAR TURIBIO NÚMERO : 219
 COMP.: RESIDENCIAL BAIRRO : PADROEIRA/JD. TURIBIO CIDADE : OSASCO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 130,00 TESTADA - (cf) m 5,50 PROF. EQUIV. (Pe): 23,64
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.962,69
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 205.068,76 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ZEQUINHA IMOVEIS
 CONTATO : SR. SERGIO TELEFONE : (11)-956378215
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,17 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.330,24
TESTADA Cf :	0,13 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.359,56
PROFUNDIDADE Cp :	0,03 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0220
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,30	

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/04/2024
 SETOR : 041 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 362,66 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA EDUARDO CARLOS DE FRANÇA TURIBIO NÚMERO : 133
 COMP.: RESIDENCIAL BAIRRO : PADROEIRA/JD. TURIBIO CIDADE : OSASCO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 127,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.962,69
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 146.165,45 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : VIDA IMOVEIS
 CONTATO : SR. JOÃO BATISTA TELEFONE : (11)-36291633
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	1.542,00
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	1.365,51
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,8855
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,26		

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/04/2024
 SETOR : 041 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 362,66 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA EDUARDO CARLOS DE FRANÇA TURIBIO NÚMERO : 352
 COMP.: RESIDENCIAL BAIRRO : PADROEIRA/JD. TURIBIO CIDADE : OSASCO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 183,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,14
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: abaixo do nível da rua de 2,5 até 4,0m
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 125,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa proletário (+) CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 0,844 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,437 CUSTO BASE (R\$): 1.962,69
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 90.486,88 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : NORTELAR ADM. E IMOVEIS
 CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-39720000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,13	
		VALOR UNITÁRIO : 1.472,75
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.397,55
		VARIAÇÃO : 0,9489
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/04/2024	
SETOR : 041	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 310,85	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ORLANDO ALVES MOREIRA		NÚMERO : 5-A	
COMP.: RESIDENCIAL	BAIRRO : PADROEIRA/JD. TURIBIO	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):			25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
ESQUINA:			Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	EQUIPE IMOVEIS	
CONTATO :	SR. SERGIO	TELEFONE : (11)-36098858
OBSERVAÇÃO :		
Construção sem valor comercial		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,17	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,30	
		VALOR UNITÁRIO : 1.188,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.029,61
		VARIAÇÃO : 0,8667
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/04/2024		
SETOR : 041	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 310,85	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA MARIA DE LOURDES GALVÃO DE FRANÇA			NÚMERO : LD. 255		
COMP.: RESIDENCIAL	BAIRRO : PADROEIRA/JD. TURIBIO		CIDADE : OSASCO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	em aclive até 5%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	ORGANTEC IMOVEIS	
CONTATO :	SR. LUIS	TELEFONE : (11)-995478180
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,17	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,26	
		VALOR UNITÁRIO : 990,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 894,48
		VARIAÇÃO : 0,9035
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PADROEIRA / JARDIM TURIBIO

DATA : 11/04/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - OSASCO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	362,66
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	5,50
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos mais de 20%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA APARECIDA MOREIRA CESAR TURIBIO ,219	1.330,24	1.359,56	1,0220	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA EDUARDO CARLOS DE FRANÇA TURIBIO ,133	1.542,00	1.365,51	0,8855	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA EDUARDO CARLOS DE FRANÇA TURIBIO ,352	1.472,75	1.397,55	0,9489	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA ORLANDO ALVES MOREIRA ,5-A	1.188,00	1.029,61	0,8667	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA MARIA DE LOURDES GALVÃO DE FRANÇA ,LD. 25	990,00	894,48	0,9035	0,9998

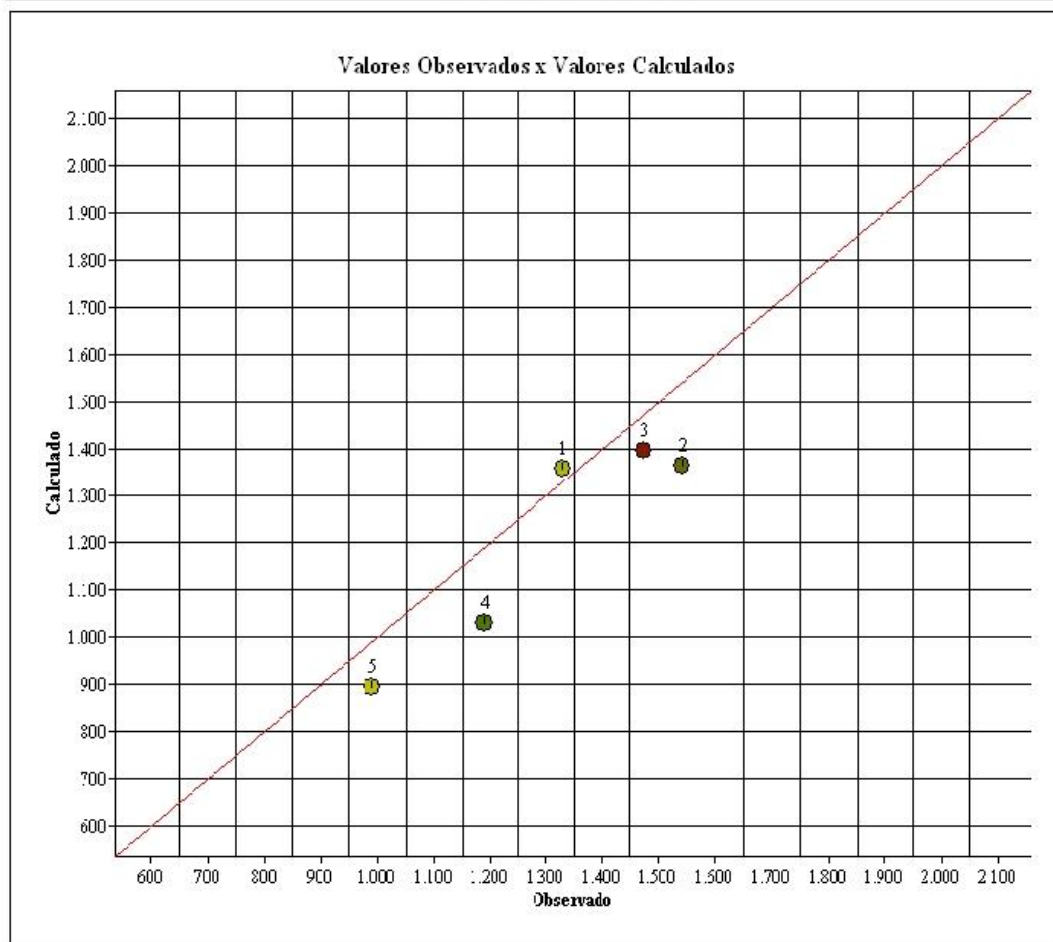
GeoAvaliarPro[®]

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.330,24	1.359,56
2	1.542,00	1.365,51
3	1.472,75	1.397,55
4	1.188,00	1.029,61
5	990,00	894,48

GeoAvaliarPro[®]

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno **Local:** RUA INAJAR PEREIRA DESOUZA 91 PADROEIRA JD. TURIBIO OSASCO - **Data:** 11/04/2024
Cliente: 5a VARA FORO OSASCO
Área m²: 139,50 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.304,60
 Desvio Padrão : 222,41
 - 30% : 913,22
 + 30% : 1.695,98

Coefficiente de Variação : 17,0500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.209,34
 Desvio Padrão : 231,20
 - 30% : 846,54
 + 30% : 1.572,14

Coefficiente de Variação : 19,1200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.209,34 **PROFUNDIDADE:** 0,0000
TESTADA: -0,1300 **FATOR ÁREA:** 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 **VALOR TOTAL (R\$):** 149.691,03
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.073,05000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.050,83

INTERVALO MÍNIMO : 920,57

INTERVALO MÁXIMO : 1.367,85

INTERVALO MÁXIMO : 1.225,53

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III