

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias  
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01  
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica  
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - ESTADO DE SÃO PAULO**

**AUTOS Nº: 0016004-03.2019.8.26.0405**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **KARIM SOUZA DA SILVA**, em face de **AILTON MÁXIMO DE SENA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, e o valor locativo de mercado, a partir de 31/01/2018, conforme R. Determinação, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Vieira Flor de Girassol, nº 49, com acesso pela Rua João Guimarães Rosa, Jardim Bandeiras, Osasco, São Paulo**.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Osasco, 14 de junho de 2021.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

**RESUMO**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

**Vieira Flor de Girassol, nº 49, Jardim Bandeiras, Osasco, São Paulo.**

**R\$ 73.000,00**

*(Setenta e três mil reais)*

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL:**

**R\$ 700,00**

*(Setecentos reais)*

**VALOR TOTAL APURADO (LOCATIVOS A PARTIR DE 31/01/2018):**

**R\$ 24.660,00**

*(Vinte e quatro mil, seiscentos e sessenta reais)*

**Atualizado para JUNHO / 2021**

**FOTO 01**



**FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.**

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado, e o valor locativo a partir de 31/01/2018, conforme R. Determinação de fls. 53, para o imóvel situado na Viela Flor de Girassol, nº 49, com acesso pela Rua João Guimarães Rosa, Jardim Bandeiras, Osasco, São Paulo, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **KARIM SOUZA DA SILVA**, em face de **AILTON MÁXIMO DE SENA**.

**II - VISTORIA**

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 75, anexo I. Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Viela Flor de Girassol, nº 49, com acesso pela Rua João Guimarães Rosa, Jardim Bandeiras, Osasco - São Paulo, em data e hora antecipadamente agendadas, o Sr. Ailton Máximo de Sena, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

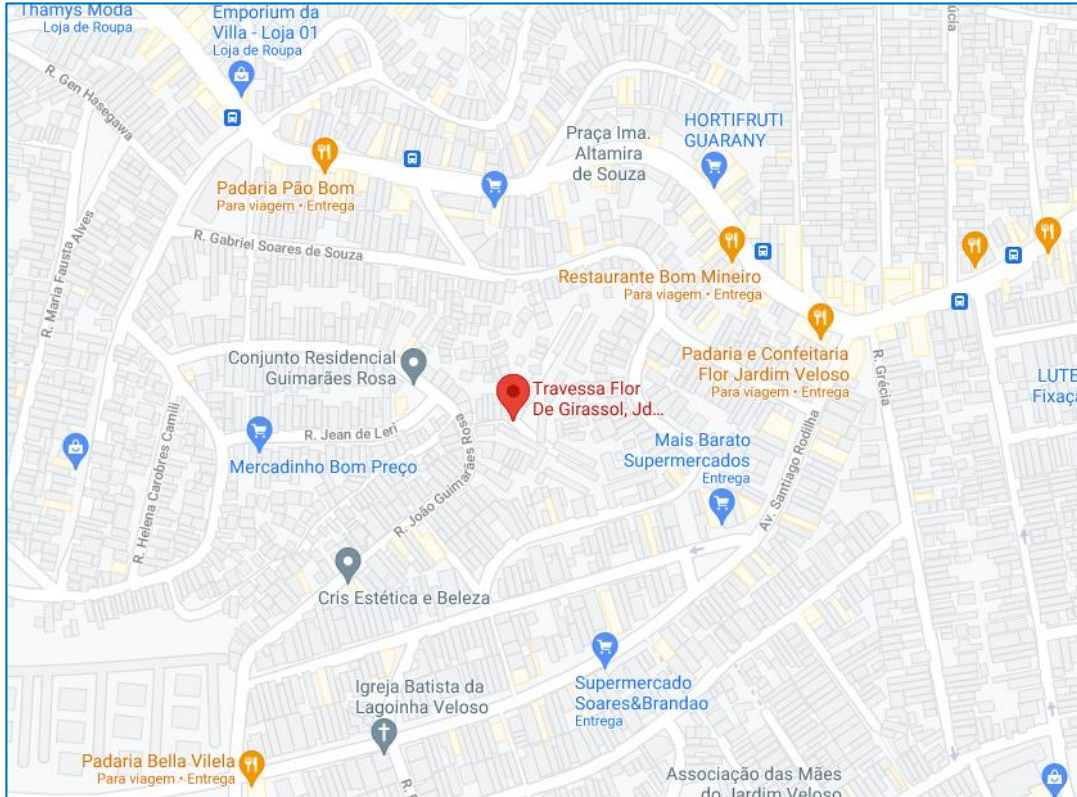
**2.1 - LOCAL****2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Osasco, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/06/2021 às 10:41, sob o número WOCO21701607204 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016004-03.2019.8.26.0405 e código 41Sq8XX2.

## FOTOS 02/03



VIELA FLOR DE GIRASSOL,  
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

## FOTOS 04/05



RUA JOÃO GUIMARÃES ROSA,  
ACESSO PARA A VIELA FLOR DE GIRASSO.

**FOTOS 06/07**



**RUA MARIA LURDES GALVÃO DE FRANÇA,  
ACESSO PARA A VIELA FLOR DE GIRASSO.**

## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com a Prefeitura Municipal de Osasco, o imóvel se encontra em situação irregular.

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

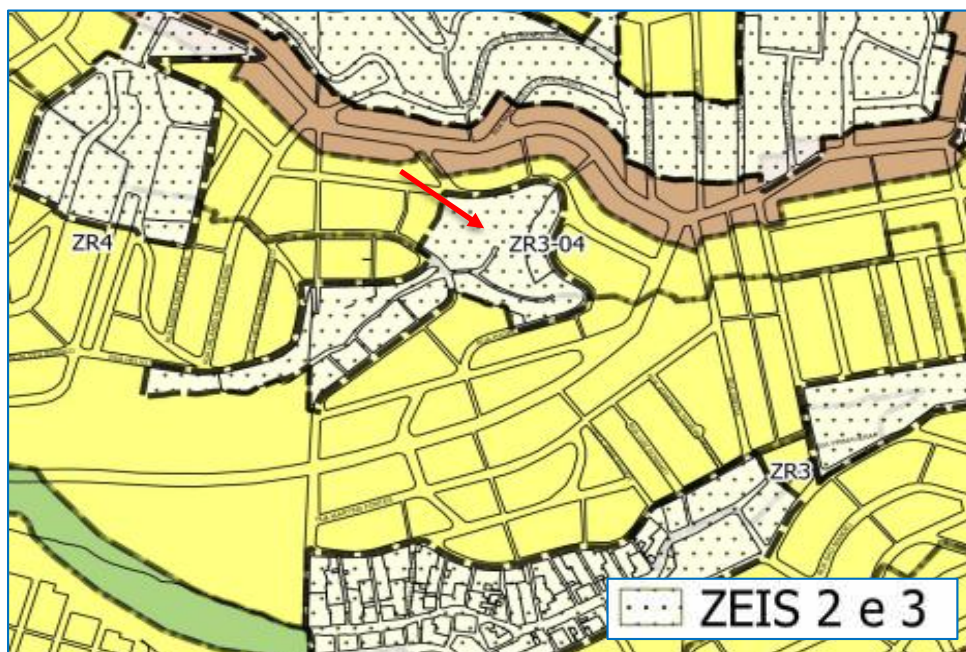
O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

## 2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 125, de 03 de agosto de 2004, estabelece os objetivos e as diretrizes para uso e ocupação do solo urbano no Município de Osasco - SP.

O local em causa integra a **Zona de Interesse Social 2 e 3 - "ZEIS 2 e 3"**, favelas, invasões ou loteamentos sociais, em áreas públicas ou de interesse público, urbanizadas ou em processo de urbanização, loteamentos populares, incompletos ou carentes de infraestrutura urbana, pendentes de regularização fundiária, assim como, loteamentos irregulares ou clandestinos.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



## 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da zona de interesse social.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Rua João Guimarães Rosa, Rua Jean de Leri, Rua Hélio Domingos e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

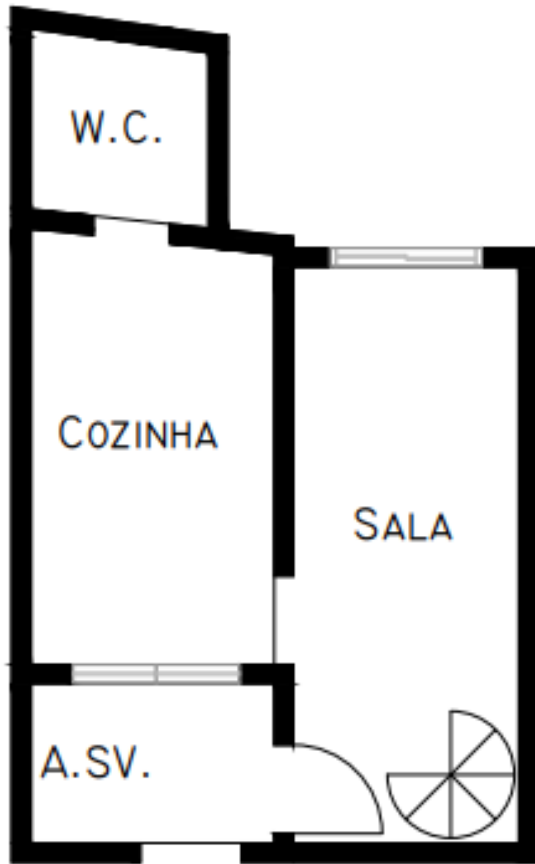
Topografia: Plana;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Irregular.
Frente: 4,15 m;
Profundidade equivalente: 5,59 m;
Área: 23,22 m <sup>2</sup> .

### 2.2.2 - BENFEITORIAS

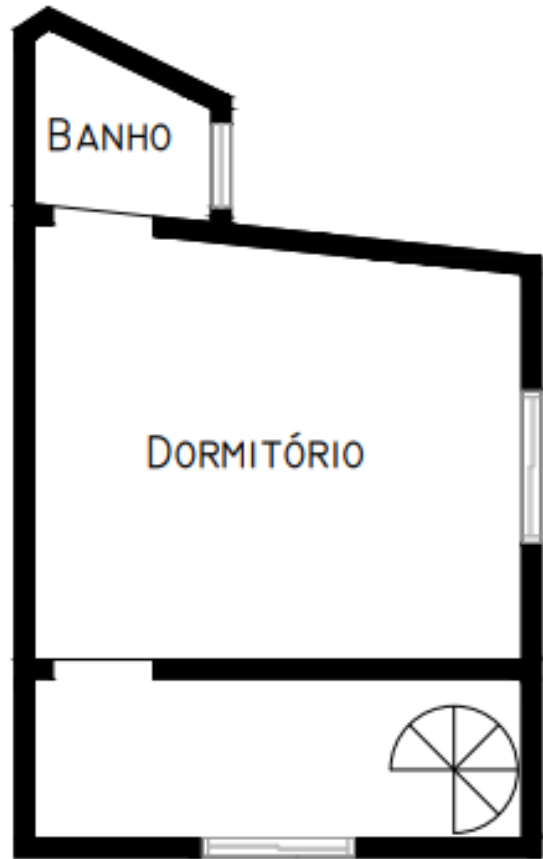
Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada com características de uso residencial, com área total construída de 46,01 m<sup>2</sup>, conforme medições efetuadas *in loco*, contendo: *hall* de entrada, sala, cozinha, banheiro e área de serviço no pavimento térreo, e *hall* de circulação, um dormitório e banheiro no pavimento superior, com idade física estimada de 17 anos, podendo ser classificada como "1.2.2 - Casa Padrão Proletário", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

**CROQUI**



PAV. TÉRREO



PAV. SUPERIOR

**VIOLA FLOR DE GIRASSOL, Nº 49**

## FOTO 08

### VIELA FLOR DE GIRASSOL, Nº 49



FACHADA.

## FOTO 09

*Obs.: A seta indica*

*a exata localização do observador,*

*quando da impressão da foto.*



**VIELA FLOR DE GIRASSOL, Nº 49 - PAVIMENTO TÉRREO**



**ACESSO.**

## FOTO 10

*Obs.: A seta indica*

*a exata localização do observador,*

*quando da impressão da foto.*



## VIELA FLOR DE GIRASSOL, Nº 49 - PAVIMENTO TÉRREO



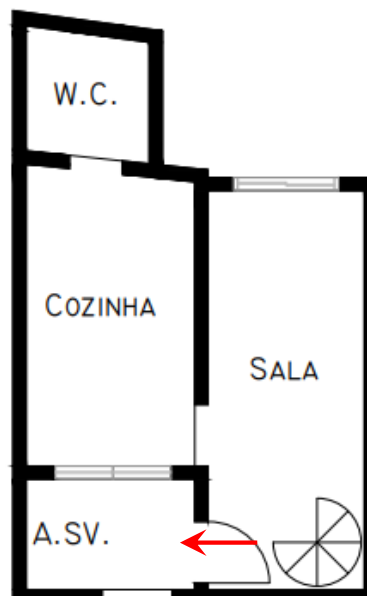
HALL DE ENTRADA.

## FOTO 11

*Obs.: A seta indica*

*a exata localização do observador,*

*quando da impressão da foto.*



## VIELA FLOR DE GIRASSOL, Nº 49 - PAVIMENTO TÉRREO



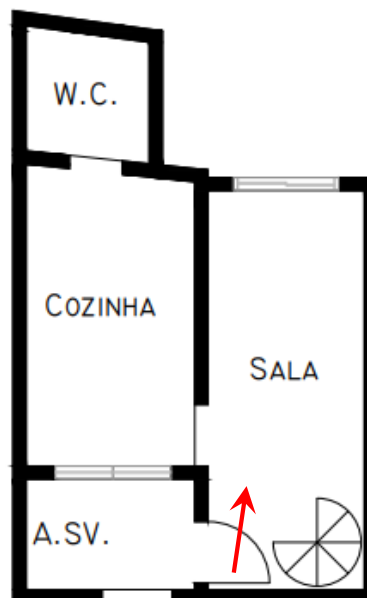
ÁREA DE SERVIÇO.

## FOTO 12

*Obs.: A seta indica*

*a exata localização do observador,*

*quando da impressão da foto.*



### VIELA FLOR DE GIRASSOL, Nº 49 - PAVIMENTO TÉRREO



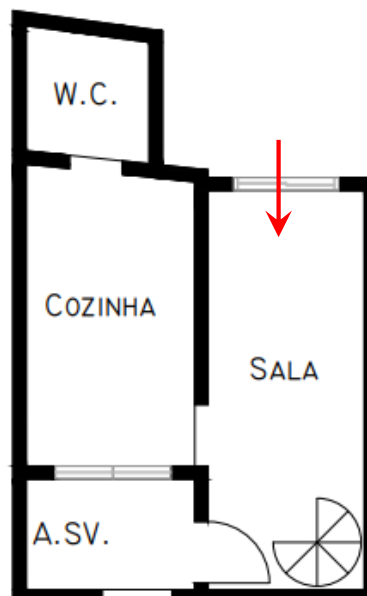
SALA.

## FOTO 13

*Obs.: A seta indica*

*a exata localização do observador,*

*quando da impressão da foto.*



## VIELA FLOR DE GIRASSOL, Nº 49 - PAVIMENTO TÉRREO



OUTRA VISTA DA SALA.

## FOTO 14

*Obs.: A seta indica*

*a exata localização do observador,*

*quando da impressão da foto.*



### VIELA FLOR DE GIRASSOL, Nº 49 - PAVIMENTO TÉRREO



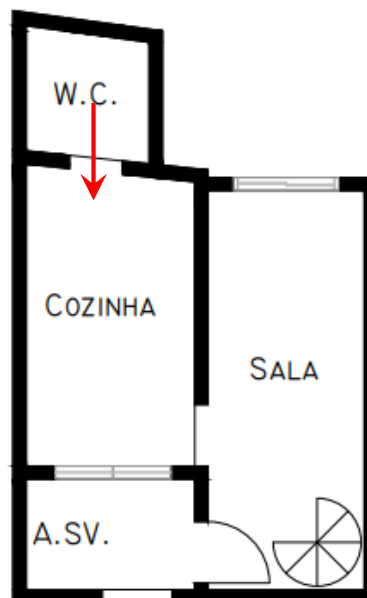
**COZINHA.**

## FOTO 15

*Obs.: A seta indica*

*a exata localização do observador,*

*quando da impressão da foto.*



## VIELA FLOR DE GIRASSOL, Nº 49 - PAVIMENTO TÉRREO



OUTRA VISTA DA COZINHA.

## FOTO 16

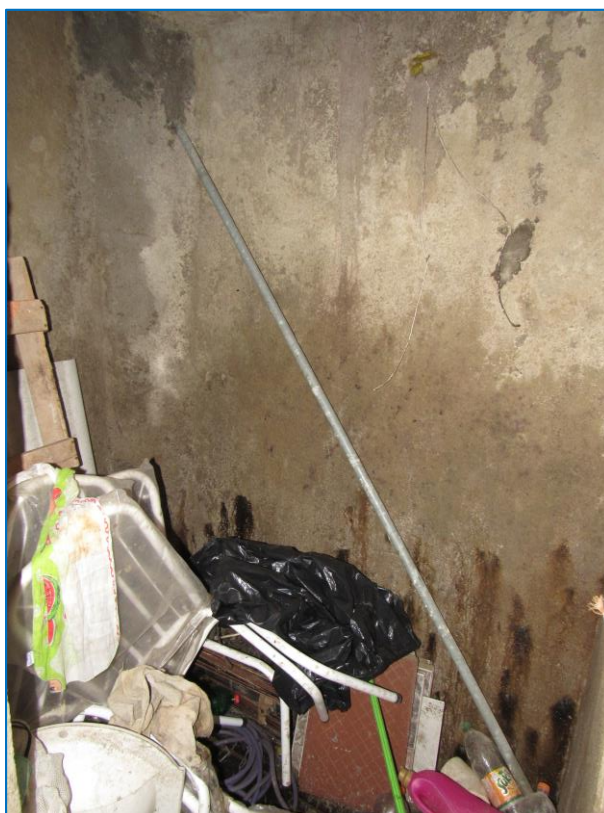
*Obs.: A seta indica*

*a exata localização do observador,*

*quando da impressão da foto.*



### VIELA FLOR DE GIRASSOL, Nº 49 - PAVIMENTO TÉRREO



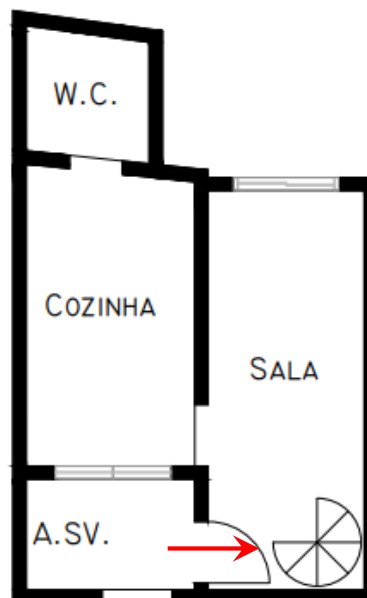
**BANHEIRO.**

## FOTO 17

*Obs.: A seta indica*

*a exata localização do observador,*

*quando da impressão da foto.*



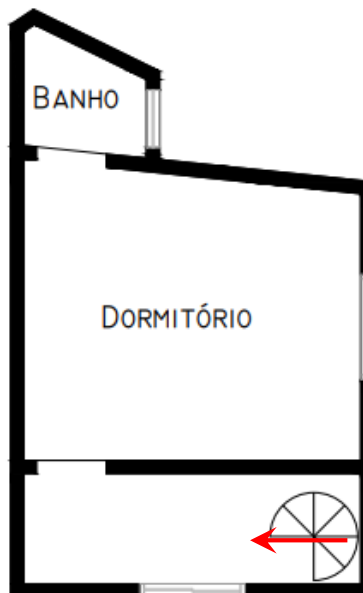
## VIELA FLOR DE GIRASSOL, Nº 49 - PAVIMENTO TÉRREO



ESCALA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

## FOTO 18

*Obs.: A seta indica  
a exata localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



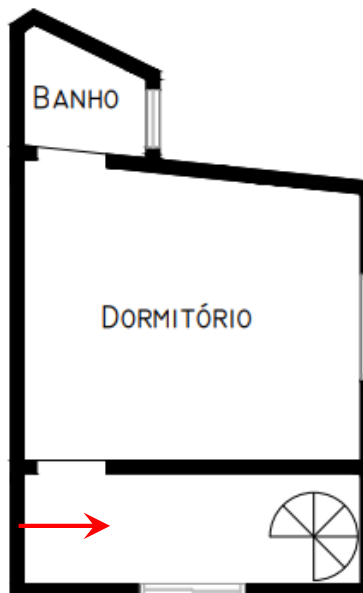
## VIELA FLOR DE GIRASSOL, Nº 49 - PAVIMENTO SUPERIOR



CIRCULAÇÃO.

## FOTO 19

*Obs.: A seta indica  
a exata localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



### VIELA FLOR DE GIRASSOL, Nº 49 - PAVIMENTO SUPERIOR



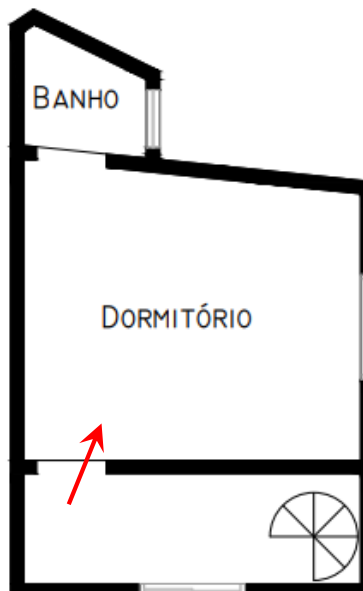
OUTRA VISYA DA CIRCULAÇÃO.

## FOTO 20

*Obs.: A seta indica*

*a exata localização do observador,*

*quando da impressão da foto.*



### VIELA FLOR DE GIRASSOL, Nº 49 - PAVIMENTO SUPERIOR



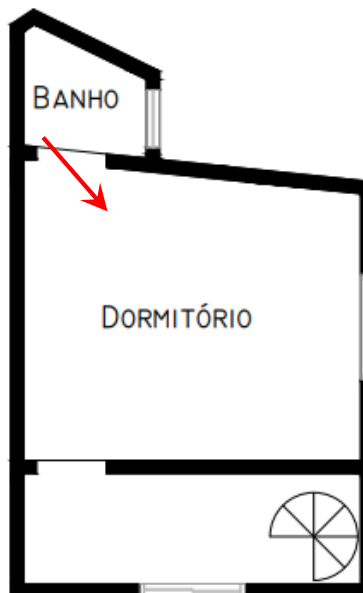
**DORMITÓRIO.**

## FOTO 21

*Obs.: A seta indica*

*a exata localização do observador,*

*quando da impressão da foto.*



### VIELA FLOR DE GIRASSOL, Nº 49 - PAVIMENTO SUPERIOR



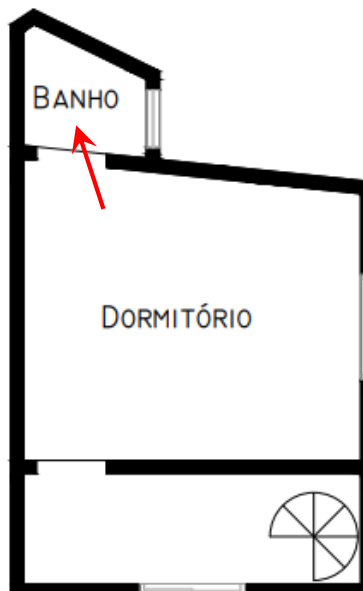
OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

## FOTO 22

*Obs.: A seta indica*

*a exata localização do observador,*

*quando da impressão da foto.*



### VIELA FLOR DE GIRASSOL, Nº 49 - PAVIMENTO SUPERIOR



**BANHEIRO.**

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 9 (nove) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo do Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

**A) - OFERTA:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

**B) - ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

**C) - PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.2.2 - CASA PADRÃO PROLETÁRIO - LIMITE MÉDIO", adotando-se o valor unitário igual a 0,576.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,672	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,892	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

### D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$ROSS: D = 1 - \frac{(1 - r)^n}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V<sub>u</sub> = Valor unitário da construção ;

F<sub>oc</sub> = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação ( $I_e$ ), e a vida referencial ( $I_r$ ) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

**E) - TRANSPOSIÇÃO:** Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

#### IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

##### 4.1- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721. Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA DE TERRENO =	23,22 m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA =	46,01 m <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.191,83 / m <sup>2</sup>

$$VI = S_{PRIVATIVA} \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = 46,01 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.191,83 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 146.856,09$$

#### 4.2- DEPRECIÇÃO DO IMÓVEL EM RAZÃO DA SITUAÇÃO DOCUMENTAL IRREGULAR

Considerando-se que o imóvel foi edificado em área pública, não possui título dominial e nem se encontra cadastrado junto a Municipalidade, será considerada a depreciação de 50% no valor do imóvel, conforme segue:

$$VI = \text{R\$ } 146.856,09 \times 0,50 = \underline{\text{R\$ } 73.428,04}$$

Ou, em números redondos:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

**R\$ 73.0000,00**

*(Setenta e três mil reais)*

Base: Junho de 2021.

(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 3.191,83/m<sup>2</sup> (três mil, cento e noventa e um reais e oitenta e três centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021  
SETOR :1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Bandeiras - Osasco NÚMERO : SN  
COMP. : BAIRRO : Bandeiras 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: 192,00 TESTADA - (cf) 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : em aclave até 5%  
CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 90,00  
PADRÃO CONSTR.: casa proletário CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DE PADRÃO : 0,576 IDADE REAL : 38 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,516 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS : 2 PAVIMENTOS :1  
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Vida Imóveis Ltda  
CONTATO : 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 : 2.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 886,82	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.966,82
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1411
VAGAS -520,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021	
SETOR :1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Jardim Roberto - Osasco		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Veloso	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	120,00	TESTADA - (cf)	6,00
PROF. EQUIV. (Pe):			20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	em aclave até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:			60,00
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO :	0,786	IDADE REAL :	30 anos
COEF. DE DEP. (k) :			0,655
CUSTO BASE (R\$):			0,00
VAGAS : 1	PAVIMENTOS :1		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	250.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :			0,00
IMOBILIÁRIA :	Astecax Assessoria ADM Ltda.		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-46202886
OBSERVAÇÃO :			

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	370,99	FT ADICIONAL 02 : 0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.944,47
PADRÃO Fp :	-801,53	FT ADICIONAL 03 : 0,00
		VARIAÇÃO : 0,7852
VAGAS	-375,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 3			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021	
SETOR :1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Padroeira - Osasco		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Padroeira	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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 type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	60,00	TESTADA - (cf)	4,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			15,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:			60,00
PADRÃO CONSTR.:	casa proletário (+)	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO :	0,660	IDADE REAL :	30 anos
COEF. DE DEP. (k) :			0,610
CUSTO BASE (R\$):			0,00
VAGAS : 1	PAVIMENTOS :1		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	275.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :			0,00
IMOBILIÁRIA :	Equipe Premium ADM		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-36819210
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.125,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	681,64	FT ADICIONAL 02 : 0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.974,14
PADRÃO Fp :	-420,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
		VARIAÇÃO : 0,9634
VAGAS	-412,50	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 4			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Passagem Maria Hilda Dias Silva		NÚMERO : 100	
COMP.:	BAIRRO : Bandeiras	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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 type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	67,00	TESTADA - (cf)	3,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			22,33
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:			67,00
PADRÃO CONSTR.:	casa proletário	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO :	0,580	IDADE REAL :	28 anos
COEF. DE DEP. (k) :		0,630	CUSTO BASE (R\$):
			0,00
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Nunes Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-36884000	
OBSERVAÇÃO :			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.686,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	361,62	FT ADICIONAL 02 : 0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.779,53
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
		VARIAÇÃO : 1,0346
VAGAS	-268,66	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021  
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Hugo Semighini NÚMERO : SN  
COMP.: BAIRRO : Bandeiras 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: 100,00 TESTADA - (cf) 4,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : em aclave de 10% até 20%  
CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 80,00  
PADRÃO CONSTR.: casa proletário CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DE PADRÃO : 0,580 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,550 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Nova Granada Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-36882050  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.362,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 639,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.765,41
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1705
VAGAS -238,25	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021  
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jaú NÚMERO : SN  
COMP.: BAIRRO : Bandeiras 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: 70,00 TESTADA - (cf) 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 14,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%  
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 70,00  
PADRÃO CONSTR.: casa proletário CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DE PADRÃO : 0,580 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,660 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 239.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Nova Granada Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-36882050  
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.072,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 283,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.048,65
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9921
VAGAS -307,29	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 7</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Joana Pereira Dias	BAIRRO : Bandeiras		NÚMERO : 26
COMP.:	CIDADE : OSASCO - SP		
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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 type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> :	73,00	TESTADA - (cf)	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			14,60
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M <sup>2</sup> :	73,00
PADRÃO CONSTR.: casa proletário	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO :	0,580	IDADE REAL :	25 anos
COEF. DE DEP. (k) :		CUSTO BASE (R\$):	0,00
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Nunes Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-36884000		
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.328,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	306,65	FT ADICIONAL 02 : 0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.302,54
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
		VARIAÇÃO : 0,9921
VAGAS	-332,88	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 8			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021	
SETOR :1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Maria Antônia Niero		NÚMERO : 217	
COMP.:	BAIRRO : Bandeiras	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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 type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	150,00	TESTADA - (cf)	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:			60,00
PADRÃO CONSTR.:	casa proletário (+)	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO :	0,660	IDADE REAL :	28 anos
COEF. DE DEP. (k) :			0,631
CUSTO BASE (R\$):			0,00
VAGAS : 1		PAVIMENTOS :1	
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Nunes Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-36884000		
OBSERVAÇÃO :			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	559,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.911,48
PADRÃO Fp :	-427,64	FT ADICIONAL 03 : 0,00
		VARIAÇÃO : 0,9313
VAGAS	-420,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 9			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021	
SETOR :1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Veloso - Osasco		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Veloso	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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 type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	80,00	TESTADA - (cf)	4,00
PROF. EQUIV. (Pe):			20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:			79,00
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico (-)	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO :	0,670	IDADE REAL :	35 anos
COEF. DE DEP. (k) :			0,610
CUSTO BASE (R\$):			0,00
VAGAS : 1	PAVIMENTOS :1		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	280.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :			0,00
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Esperança de Osasco		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-36814155
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.189,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	527,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.033,44
PADRÃO Fp :	-364,56	FT ADICIONAL 03 : 0,00
		VARIAÇÃO : 0,9510
VAGAS	-318,99	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : Viena Flor de Girassol, 49 V DATA : 10/06/2021  
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP  
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8  
OBSERVAÇÃO :

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 17 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa proletário
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,1

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Bandeiras - Osasco ,SN	2.600,00	2.966,82	1,1411
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Jardim Roberto - Osasco ,SN	3.750,00	2.944,47	0,7852
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Padroeira - Osasco ,SN	4.125,00	3.974,14	0,9634
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Passagem Maria Hilda Dias Silva ,100	2.686,57	2.779,53	1,0346
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Hugo Semighini ,SN	2.362,50	2.765,41	1,1705
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Jaú ,SN	3.072,86	3.048,65	0,9921
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Joana Pereira Dias ,26	3.328,77	3.302,54	0,9921
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Maria Antônia Niero ,217	4.200,00	3.911,48	0,9313
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Veloso - Osasco ,SN	3.189,87	3.033,44	0,9510

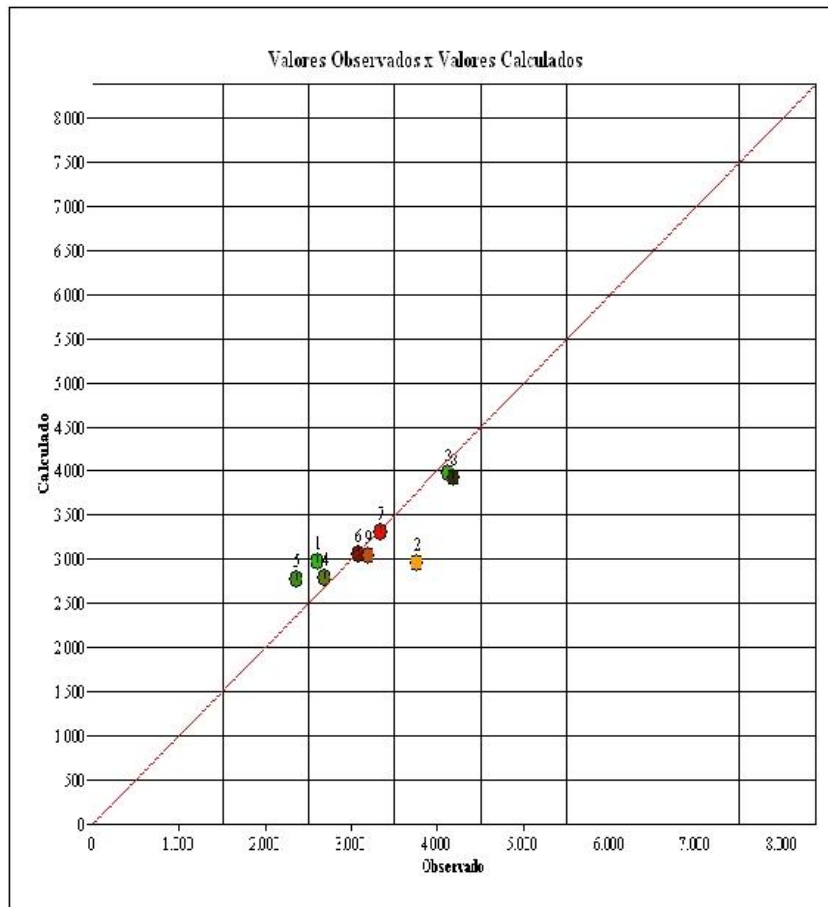
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	2.600,00	2.966,82
2	3.750,00	2.944,47
3	4.125,00	3.974,14
4	2.686,57	2.779,53
5	2.362,50	2.765,41
6	3.072,86	3.048,65
7	3.328,77	3.302,54
8	4.200,00	3.911,48
9	3.189,87	3.033,44

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Construção Local : Viela Flor de Girassol 49 Bandeiras OSASCO - SP Data : 10/06/2021  
 Cliente : Avaliação  
 Área terreno m<sup>2</sup> : 23,11 Edificação m<sup>2</sup> : 46,01 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 3.257,28  
 Desvio Padrão : 660,16  
 - 30% : 2.280,10  
 + 30% : 4.234,47

Coefficiente de Variação : 20,2700

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 3.191,83  
 Desvio Padrão : 454,34  
 - 30% : 2.234,28  
 + 30% : 4.149,38

Coefficiente de Variação : 14,2300

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
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 checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
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\$): 3.191,83

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 3.191,83000

VALOR TOTAL (R\$) : 146.856,10

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.980,26

INTERVALO MÍNIMO : 2.980,26

INTERVALO MÁXIMO : 3.403,40

INTERVALO MÁXIMO : 3.403,40

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

**V - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR LOCATIVO**

Os critérios básicos para a determinação do valor locativo de um imóvel são:

- MÉTODO COMPARATIVO;
- MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DO CAPITAL.

**A - MÉTODO COMPARATIVO**

Consiste em se estabelecer o valor locativo, mediante a pesquisa de mercado de locações semelhantes ao objeto da Ação.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- ⇒ - Localização
- ⇒ - Tipo de Imóvel
- ⇒ - Dimensões
- ⇒ - Padrão Construtivo
- ⇒ - Idade
- ⇒ - Data da Oferta

Para a fixação do valor locativo mensal pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, foi realizada criteriosa pesquisa

imobiliária na região, destacando-se dentre as fontes consultadas junto a imobiliárias, corretores, proprietários locatários e pessoas conhecedoras do mercado local.

A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada em consonância com os dispositivos contidos na NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP, mediante aplicação dos seguintes fatores:

**A) FATOR LOCALIZAÇÃO:** Em razão da similaridade dos locais pesquisados não serão adotados coeficientes de correção em função da localização.

**B) HOMOGENEIZAÇÃO:** Na análise dos paradigmas apresentados no corpo do presente laudo, apurou-se que o processo de homogeneização mais apropriado, compreende o critério do metro quadrado médio, desconsiderando os fatores de correção pela testada, profundidade e frentes múltiplas.

**C) CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** A classificação da construção em função do padrão construtivo, estado de conservação e idade adotou-se os seguintes parâmetros:

**PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE:** A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando, será feita com base no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP".

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,080	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,380	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,892	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,832	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,080	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

### DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO:

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1 - r)}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "F<sub>oc</sub>" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

$V_u$  = Valor unitário da construção ;

$F_{oc}$  = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação ( $I_e$ ), e a vida referencial ( $I_r$ ) relativa ao padrão dessa construção;

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	b	c	d	e	f	G	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

**D) ÁREA DE ESTACIONAMENTO:** Considerando a disponibilidade de áreas livres para utilização de estacionamento, área de manobra e depósito, etc., na homogeneização das áreas será adotada a relação de 1/10 em função da área construída.

**E) PADRÃO CONSTRUTIVO:** Na homogeneização dos elementos comparativos os transportes dos elementos comparativos foram adotados os mesmos procedimentos empregados na homogeneização do critério desenvolvido pelo Método da remuneração do Capital.

## B - MÉTODO DA RENDA

Consiste em se estabelecer o valor do aluguel mediante a aplicação da taxa de renda sobre o valor do imóvel.

A indiscutível comprovação de que o método comparativo deve ter primazia na determinação de valores locativos, sendo reconhecido como suplementar do método da remuneração de capitais, e em muitos casos, o método mais indicado para a determinação do valor locativo de certos tipos de imóveis, como o que está sendo avaliado.

No presente caso, a adoção do Método da Remuneração do Capital se mostra impraticável devido a possibilidade de se obter elementos comparativos de imóveis similares em número suficiente e com características equivalentes.

Desta forma, o valor locativo de mercado do imóvel em questão será determinado exclusivamente pelo Método Comparativo.

## VI - VALOR LOCATIVO DE MERCADO

Na avaliação do imóvel pelo Método Comparativo, foi considerada a área total homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721. Para a obtenção do valor locativo, foi elaborado minucioso levantamento de valores locativos situados na mesma região geoeconômica do imóvel em estudo.

Foram selecionados 08 (oito) elementos comparativos que homogeneizado, resultou no preço unitário de locação de:

R\$ 15,07/m<sup>2</sup>

*(quinze reais e sete centavos por metro quadrado)*

Válido para junho/2021.

ÁREA PRIVATIVA =	46,01 m <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 15,07/m <sup>2</sup>

$$VL = S_{PRIVATIVA} \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VL = 46,01 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 15,07 / \text{m}^2 (*) = \underline{\text{R\$ } 693,37}$$

Ou, em números redondos:

$$VL = \text{R\$ } 700,00$$

***(Setecentos reais mensais)***

Base: junho de 2021.

*\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 15,07/m<sup>2</sup> (quinze reais e sete centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA :	OSASCO - SP - 2016	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 10/06/2021
SETOR :1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO :	Jardim Bandeiras	NÚMERO :	SN
COMP.:	BAIRRO : Bandeiras	CIDADE :	OSASCO - SP
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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 type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	42,00	TESTADA - (cf)	4,00
PROF. EQUIV. (Pe):			10,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:			42,00
PADRÃO CONSTR.:	casa proletário (+)	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO :	0,660	IDADE REAL :	28 anos
COEF. DE DEP. (k) :			0,630
CUSTO BASE (R\$):			0,00
VAGAS : 0	PAVIMENTOS :1		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	0,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :			600,00
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Cristal		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-969351234
OBSERVAÇÃO :			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 12,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1,73	FT ADICIONAL 02 : 0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 13,28
PADRÃO Fp :	-1,31	FT ADICIONAL 03 : 0,00
		VARIAÇÃO : 1,0328
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021  
SETOR:1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Manoel Bernardes NÚMERO : 39  
COMP.: BAIRRO : Bandeiras 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: 50,00 TESTADA - (cf) 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 10,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 50,00  
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DE PADRÃO : 0,790 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,610 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 850,00  
IMOBILIÁRIA : Sônia M. D. Silva  
CONTATO : TELEFONE : (11)-36059505  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 15,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2,53	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 13,03
PADRÃO Fp : -3,27	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8515
VAGAS -1,53	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 3

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021  
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Manoel Gomes Figueira NÚMERO : SN  
COMP. : BAIRRO : Bandeiras 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: 40,00 TESTADA - (cf) 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 8,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 40,00  
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DE PADRÃO : 0,670 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,610 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 650,00  
IMOBILIÁRIA : Authêntica Ltda.  
CONTATO : TELEFONE : (11)-43027504  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 14,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2,42	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 15,37
PADRÃO Fp : -1,67	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0510
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021  
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Bombonatti da Silva NÚMERO : 411  
 COMP. : BAIRRO : Bandeiras 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: 40,00 TESTADA - (cf) 4,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 40,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa proletário CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 0,580 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,550 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 600,00  
 IMOBILIÁRIA : Authêntica Ltda.  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-43027504  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 3,65	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 17,15
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2705
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021  
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Nair Ângelo Cavalcante NÚMERO : SN  
COMP. : BAIRRO : Bandeiras 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: 45,00 TESTADA - (cf) 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 9,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 45,00  
PADRÃO CONSTR.: casa proletário (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DE PADRÃO : 0,660 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,710 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 600,00  
IMOBILIÁRIA : Authêntica Ltda.  
CONTATO : TELEFONE : (11)-43027504  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,35	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11,13
PADRÃO Fp : -1,22	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9275
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021  
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Odila Catan NÚMERO : 242  
COMP. : BAIRRO : Bandeiras 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: 40,00 TESTADA - (cf) 4,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 40,00  
PADRÃO CONSTR. : casa proletário CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DE PADRÃO : 0,580 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,490 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 600,00  
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar  
CONTATO : TELEFONE : (11)-40201955  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 5,42	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 18,92
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,4016
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021  
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Orlando Alves Oliveira NÚMERO : SN  
COMP. : BAIRRO : Bandeiras 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: 40,00 TESTADA - (cf) 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 8,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 40,00  
PADRÃO CONSTR.: casa proletário CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DE PADRÃO : 0,580 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,610 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 600,00  
IMOBILIÁRIA : Nova Granada Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-36882050  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2,23	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 15,73
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1652
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 8			
NÚMERO DA PESQUISA :	OSASCO - SP - 2016	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 10/06/2021
SETOR :1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO :	Rua Vítor Pereira	NÚMERO :	SN
COMP.:	BAIRRO : Bandeiras	CIDADE :	OSASCO - SP
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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 type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	40,00	TESTADA - (cf)	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			8,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:			40,00
PADRÃO CONSTR.:	casa proletário	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO :	0,580	IDADE REAL :	25 anos
COEF. DE DEP. (k) :			0,660
CUSTO BASE (R\$):			0,00
VAGAS : 0	PAVIMENTOS :1		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	0,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :			650,00
IMOBILIÁRIA :	Nova Granada Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-36882050
OBSERVAÇÃO :			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 14,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1,35	FT ADICIONAL 02 : 0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 15,97
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
		VARIAÇÃO : 1,0921
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : Viela Flor de Girassol, 49

DATA : 10/06/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 17 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa proletário
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,1

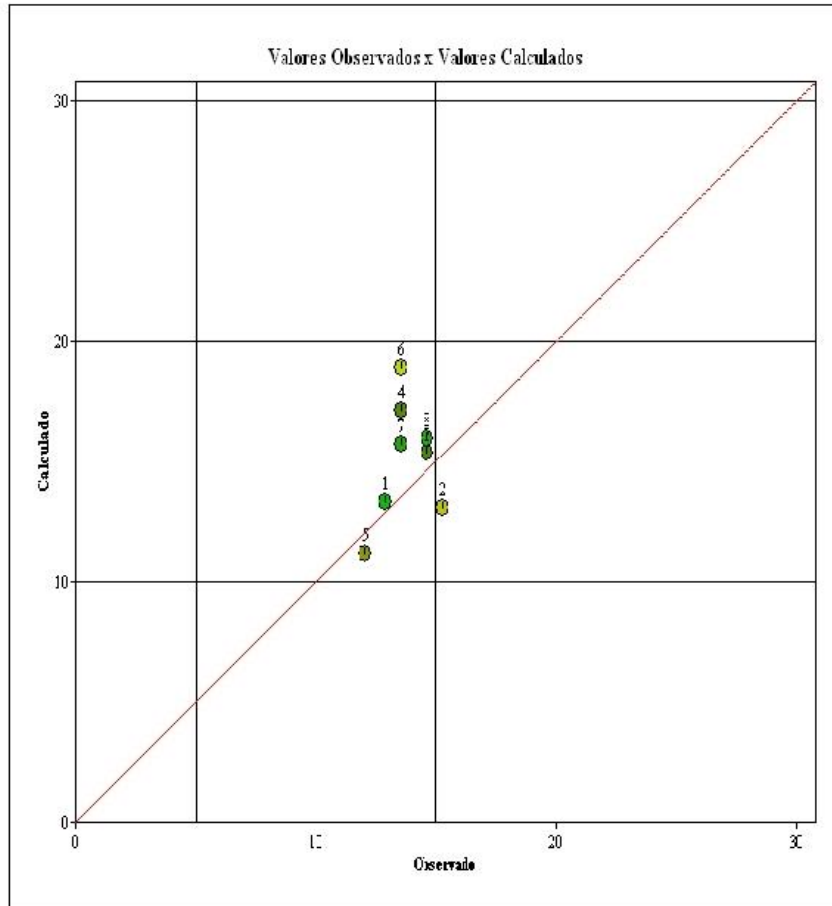
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Jardim Bandeiras ,SN	12,86	13,28	1,0328
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Manoel Bernardes ,39	15,30	13,03	0,8515
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Manoel Gomes Figueira ,SN	14,63	15,37	1,0510
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Maria Bombonatti da Silva ,411	13,50	17,15	1,2705
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Nair Ângelo Cavalcante ,SN	12,00	11,13	0,9275
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Odila Catan ,242	13,50	18,92	1,4016
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Orlando Alves Oliveira ,SN	13,50	15,73	1,1652
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Vítor Pereira ,SN	14,63	15,97	1,0921

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	12,86	13,28
2	15,30	13,03
3	14,63	15,37
4	13,50	17,15
5	12,00	11,13
6	13,50	18,92
7	13,50	15,73
8	14,63	15,97

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Viela Flor de Girassol 49 Bandeiras OSASCO - SP Data : 10/06/2021  
 Cliente : Avaliação  
 Área terreno m<sup>2</sup> : 23,22 Edificação m<sup>2</sup> : 46,01 Modalidade : Locação  
 Distribuição espacial

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 13,74  
 Desvio Padrão : 1,07  
 - 30% : 9,62  
 + 30% : 17,86

Coefficiente de Variação : 7,7700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 15,07  
 Desvio Padrão : 2,49  
 - 30% : 10,55  
 + 30% : 19,59

Coefficiente de Variação : 16,5200

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
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 checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
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\$): 15,07

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 15,07000

VALOR TOTAL (R\$) : 393,37

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 13,82

INTERVALO MÍNIMO : 13,82

INTERVALO MÁXIMO : 16,32

INTERVALO MÁXIMO : 16,32

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## VII - APURAÇÃO DO VALOR DEVIDO

Para o cálculo dos valores locativos a partir de 31/01/2018, conforme R. Determinação de fls. 53, será aplicada a retroação monetária pelo IGP-M/FGV - Índice Geral de Preços do Mercado, em percentual anual, cuja variação entre duas datas é calculada pelo acúmulo dos valores no período, corrigindo-se pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, para junho de 2021, conforme planilha a seguir:

Viela Flor de Girassol, nº 49, Jardim Bandeiras, Osasco, São Paulo					
Atualização monetária (TJSP)		Índice JUNHO / 2021		79,550234	
Reajuste de aluguel - IGP-M (FGV)					
	Data	Aluguel	Índice TJ	fator reaj.	V. Atualizado (06/2021)
0	jan/18	início da locação			
1	fev/18	490,00	67,712311	1,174827	575,67
2	mar/18	490,00	67,834193	1,172716	574,63
3	abr/18	490,00	67,881676	1,171896	574,23
4	mai/18	490,00	68,024227	1,169440	573,03
5	jun/18	490,00	68,316731	1,164433	570,57
6	jul/18	490,00	69,293660	1,148016	562,53
7	ago/18	490,00	69,466894	1,145153	561,13
8	set/18	490,00	69,466894	1,145153	561,13
9	out/18	490,00	69,675294	1,141728	559,45
10	nov/18	490,00	69,953995	1,137179	557,22
11	dez/18	490,00	69,779110	1,140029	558,61
12	jan/19	490,00	69,876800	1,138436	557,83
0	REAJUSTE				
1	fev/19	527,01	70,128356	1,134352	597,81
2	mar/19	527,01	70,507049	1,128259	594,60
3	abr/19	527,01	71,049953	1,119638	590,06
4	mai/19	527,01	71,476252	1,112960	586,54
5	jun/19	527,01	71,583466	1,111293	585,66
6	jul/19	527,01	71,590624	1,111182	585,60
7	ago/19	527,01	71,662214	1,110072	585,02
8	set/19	527,01	71,748208	1,108742	584,32
9	out/19	527,01	71,712333	1,109296	584,61
10	nov/19	527,01	71,741017	1,108853	584,38
11	dez/19	527,01	72,128418	1,102897	581,24
12	jan/20	527,01	73,008384	1,089604	574,23
0	REAJUSTE				
1	fev/20	565,57	73,147099	1,087538	615,08

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

2	mar/20	565,57	73,271449	1,085692	614,03
3	abr/20	565,57	73,403337	1,083741	612,93
4	mai/20	565,57	73,234509	1,086240	614,34
5	jun/20	565,57	73,051422	1,088962	615,88
6	jul/20	565,57	73,270576	1,085705	614,04
7	ago/20	565,57	73,592966	1,080949	611,35
8	set/20	565,57	73,857900	1,077071	609,16
9	out/20	565,57	74,500463	1,067782	603,91
10	nov/20	565,57	75,163517	1,058362	598,58
11	dez/20	565,57	75,877570	1,048402	592,95
12	jan/21	565,57	76,985382	1,033316	584,41
0	<b>REAJUSTE</b>				
1	fev/21	700,00	77,193242	1,030534	721,37
2	mar/21	700,00	77,826226	1,022152	715,51
3	abr/21	700,00	78,495531	1,013436	709,41
4	mai/21	700,00	78,793814	1,009600	706,72
5	jun/21	700,00	79,550234	1,000000	700,00
<b>VALOR TOTAL</b>					<b>R\$ 24.659,77</b>

## Observações sobre a atualização:

IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado é um índice divulgado na forma de percentual mensal. A variação entre duas datas é calculada pelo acúmulo dos valores no período.

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Janeiro-2018 = 0,76%; Fevereiro-2018 = 0,07%; Março-2018 = 0,64%; Abril-2018 = 0,57%; Maio-2018 = 1,38%; Junho-2018 = 1,87%; Julho-2018 = 0,51%; Agosto-2018 = 0,70%; Setembro-2018 = 1,52%; Outubro-2018 = 0,89%; Novembro-2018 = -0,49%; Dezembro-2018 = -1,08%; Janeiro-2019 = 0,01%; Fevereiro-2019 = 0,88%; Março-2019 = 1,26%; Abril-2019 = 0,92%; Maio-2019 = 0,45%; Junho-2019 = 0,80%; Julho-2019 = 0,40%; Agosto-2019 = -0,67%; Setembro-2019 = -0,01%; Outubro-2019 = 0,68%; Novembro-2019 = 0,30%; Dezembro-2019 = 2,09%; Janeiro-2020 = 0,48%; Fevereiro-2020 = -0,04%; Março-2020 = 1,24%; Abril-2020 = 0,80%; Maio-2020 = 0,28%; Junho-2020 = 1,56%; Julho-2020 = 2,23%; Agosto-2020 = 2,74%; Setembro-2020 = 4,34%; Outubro-2020 = 3,23%; Novembro-2020 = 3,28%; Dezembro-2020 = 0,96%.

Valor locativo (junho de 2021): R\$ 700,00

Valor locativo (janeiro de 2018): R\$ 490,00

Valor total apurado (locativos desde 31/01/2018 até a presente data) - atualizado para junho de 2021: R\$ 24.659,77

Ou, em números redondos:

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL - A PARTIR DE 31/01/2018:**

**R\$ 24.660,00**

*(Vinte e quatro mil, seiscentos e sessenta reais)*

**Atualizado para JUNHO / 2021**

**VIII - CONCLUSÃO**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado, e o valor locativo a partir de 31/01/2018, conforme R. Determinação de fls. 53, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **KARIM SOUZA DA SILVA**, em face de **AILTON MÁXIMO DE SENA**, corresponde a:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

**Vieira Flor de Girassol, nº 49, Jardim Bandeiras, Osasco, São Paulo.**

**R\$ 73.000,00**

*(Setenta e três mil reais)*

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL:**

**R\$ 700,00**

*(Setecentos reais)*

**VALOR TOTAL APURADO (LOCATIVOS A PARTIR DE 31/01/2018):**

**R\$ 24.660,00**

*(Vinte e quatro mil, seiscentos e sessenta reais)*



**Atualizado para JUNHO / 2021**

## IX - QUESITOS DA AUTORA (Fls. 7)

1. Descreva o imóvel localizado na Rua João Guimarães Rosa, Viela 21 C, Osasco-SP.

**Resposta:** Trata-se de imóvel edificado em área pública, que não possui título dominial e encontra-se irregular perante a Municipalidade, consistente de terreno com topografia plana, em formato irregular, medindo 4,15 metros de frente, em projeção para a Viela Flor de Girassol, e área de 23,22 metros quadrados, sobre o qual encontra-se uma edificação assobradada com área construída de 46,01 m<sup>2</sup>, contendo: *hall* de entrada, sala, cozinha, banheiro e área de serviço no pavimento térreo, e *hall* de circulação, um dormitório e banheiro no pavimento superior.

2. Qual o seu valor de mercado? Explique.

**Resposta:** R\$ 73.000,00 (setenta e três mil reais), conforme cálculos efetuados no corpo do presente laudo.

3. Qual o valor mensal de aluguel devido pelo executado?

**Resposta:** O valor locativo do imóvel corresponde a R\$ 700,00 (setecentos reais) - data base: junho de 2021, e R\$ 490,00 (quatrocentos e noventa reais) - data base: janeiro de 2018. O valor total apurado no período (01/2018 até 06/2021) corresponde a: R\$ 24.660,00 (vinte e quatro mil, seiscentos e sessenta reais) - atualizado para junho de 2021.

**X - ENCERRAMENTO**

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 72 (*setenta e duas*) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

**ANEXO I - Agendamento de vistoria;**

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Osasco, 14 de junho de 2021.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

Walmir Pereira Modotti

**37 anos**  
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ANEXO I

### AVISO DE VISTORIA

# Walmir Pereira Modotti

**37 anos**  
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## Walmir Pereira Modotti

**37 anos**  
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias  
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01  
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica  
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE OSASCO - ESTADO DE SÃO PAULO**

**AUTOS Nº: 0016004-03.2019.8.26.0405**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **KARIM SOUZA DA SILVA**, em face de **AILTON MÁXIMO DE SENA** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para informar que a realização da vistoria se dará no dia **9 de março de 2021, 9:30 horas**, no imóvel situado na **Rua João Guimarães Rosa, Vela 21-C, Osasco - São Paulo**.

Solicita-se: matrícula do imóvel e/ou Contrato de Venda e Compra, cópia do IPTU e planta da edificação (se houver), que poderá ser enviada por e-mail ([walmirmodotti@uol.com.br](mailto:walmirmodotti@uol.com.br) / [renata@modotti.com.br](mailto:renata@modotti.com.br)) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

Outrossim, informa que as partes também foram científicas diretamente pelo Perito acerca da realização da vistoria.

OBS: Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos etc.
2. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
3. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
4. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, e que todos se protejam com máscaras e luvas.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2021.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
CREA 128.880/D

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: [walmirmodotti@uol.com.br](mailto:walmirmodotti@uol.com.br)