

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

**EXMA. SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA
CIVEL DA COMARCA DE OSASCO - ESTADO DE SÃO PAULO .**

Processo nº 0007581-83.2021.8.26.0405

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES,
Perito Judicial, nomeado nos autos supra da **AÇÃO DE COBRANÇA**, ajuizada
por **ATIVOS S.A. SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS** contra
VERA LUCIA MIKEVIS SOBREIRA, vem mui respeitosamente à presença de
Vossa Excelência, após ter concluído todos os seus estudos, vistorias, pesquisas
e diligências necessárias, para apresentar as suas conclusões consubstanciadas
no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

I – PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo, a determinação do valor de mercado do imóvel, localizado no Município de Osasco - SP, na Rua Bento da Costa nº 122 na Vila Yolanda, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco -SP / SP sob a matrícula nº 48.704 e junto a prefeitura sob o número de contribuinte nº 23241.21.91.0274.00;000.02 e Código de Cadastro nº 1147640000.

II - VISTORIA

As fotos deste Laudo Técnico, demonstram perfeitamente as condições do imóvel, sendo que somente após a nossa **terceira** tentativa de visita ao imóvel, e com autorização de V.Exa., que permitia o uso até de força policial, e se necessário arrombamento.

No dia e hora agendada nos autos, estivemos as 10 horas no local, acionamos a campainha várias vezes, que podia ser ouvida da calçada, e chamamos pelo nome da sra. **Vera sem êxito**.



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



Fizemos então o acionamento de força policial através do 190, a qual fomos atendidos pela policial militar cabo Camila e seu ajudante-motorista, tentamos através dos vizinhos do lado direito, que informou ter pessoas no interior do imóvel, adentramos o quintal do imóvel vizinho, e chamamos incessantemente até com o auxílio da policial, por dona Vera sem obter resultado.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

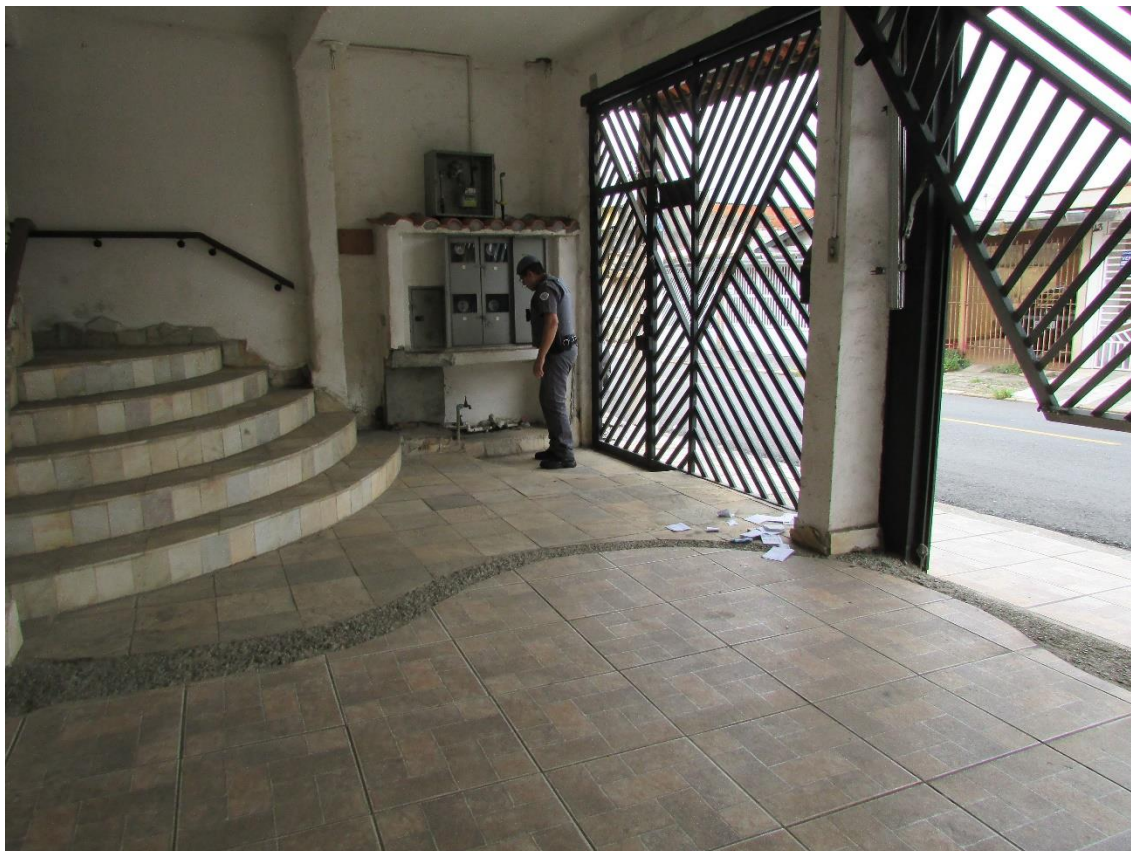


PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

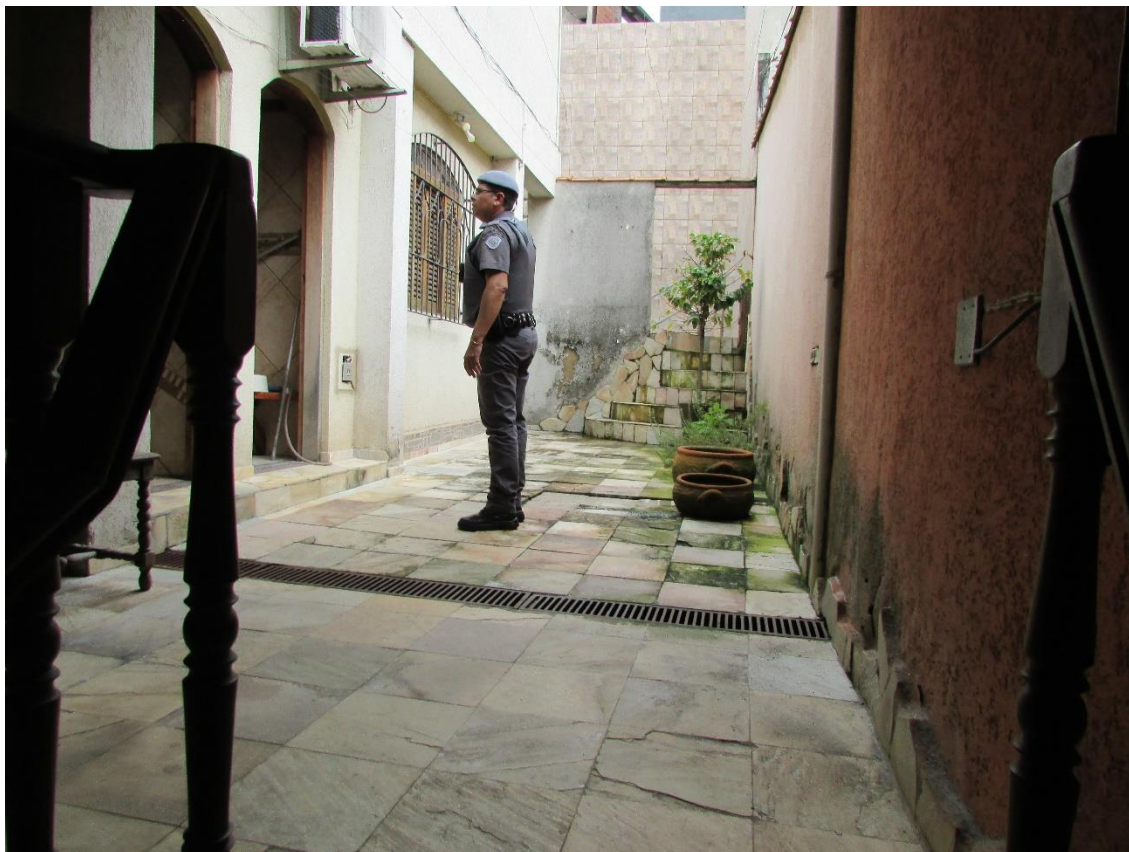


Adentramos acompanhados dos policiais através do portão da garagem, sempre chamando por dona Vera. Somente quando chegamos junto a porta dos fundos, fomos atendidos por dona Vera que alegava estar dormindo e nos questionou “ por onde havíamos entrado” , e a policial Camila apresentou a ordem judicial expedida com tal autorização.

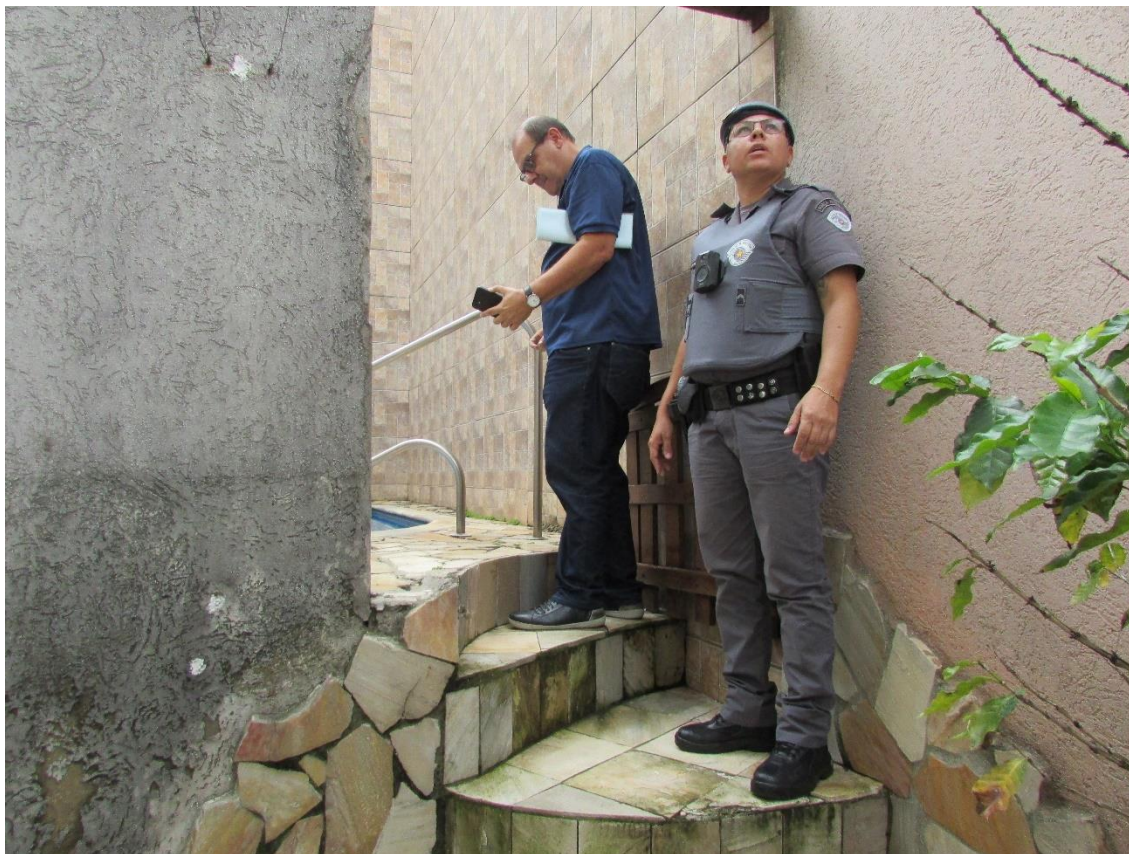
PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



Adentramos ao imóvel e realizamos as fotos internas seguintes.

A Executada e sua sócia (ambas são advogadas) nos receberam, tendo permitido a entrada.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Ambientes no piso térreo:

Cozinha



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Lavanderia



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Salas



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Dormitorio1



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Banheiro1



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Dormitório 2



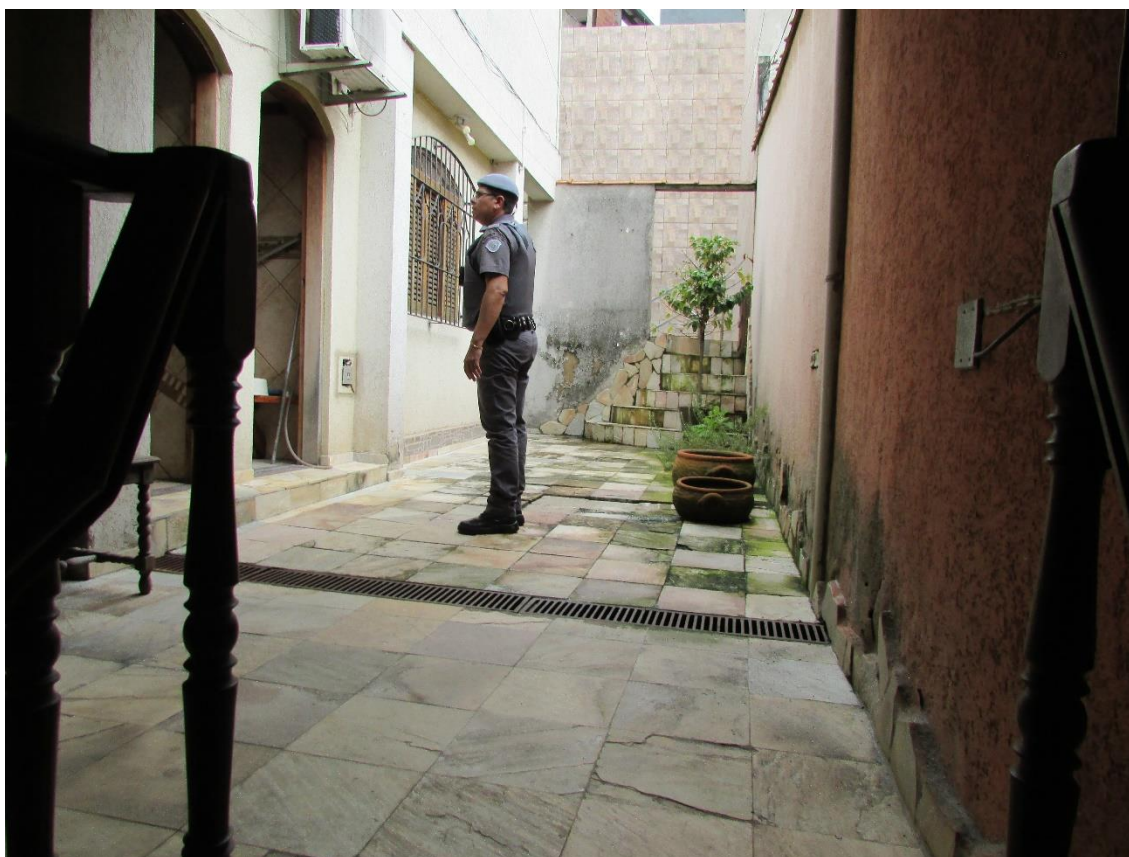
PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Piscina



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Quintal



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

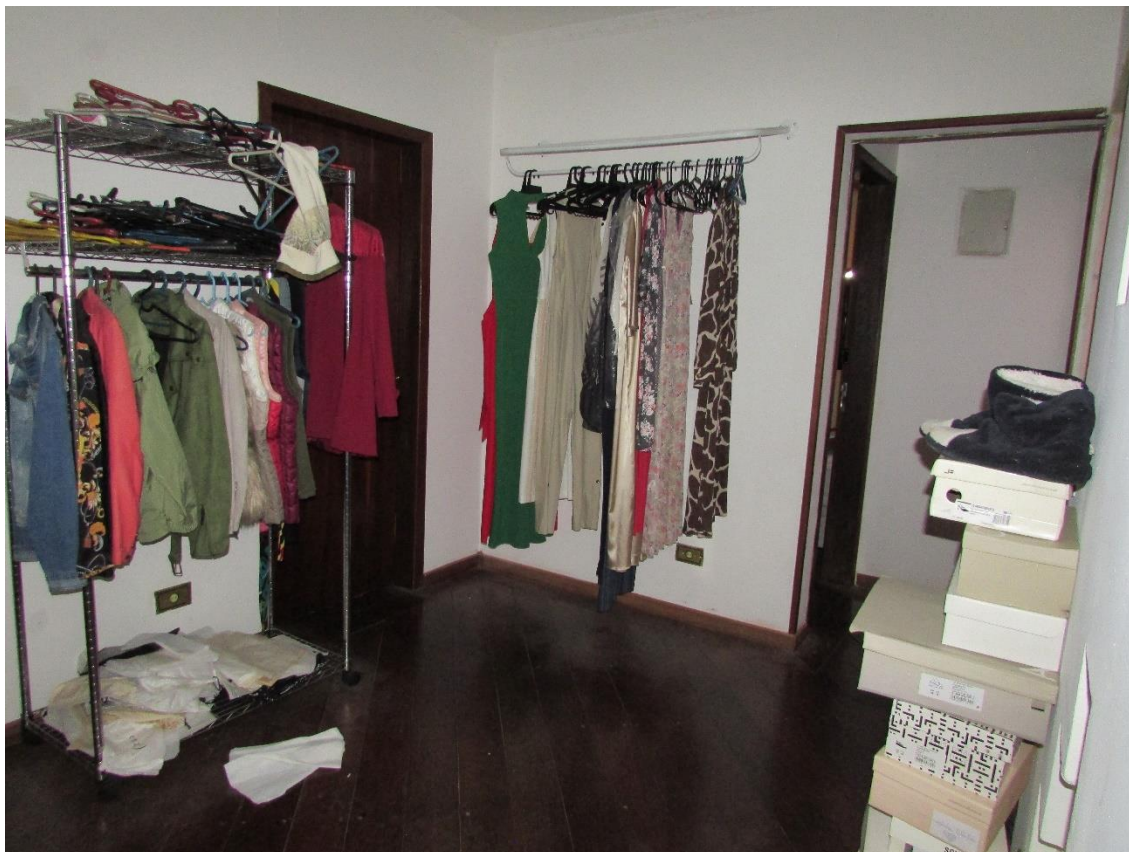
Ambientes no piso superior

Escritório



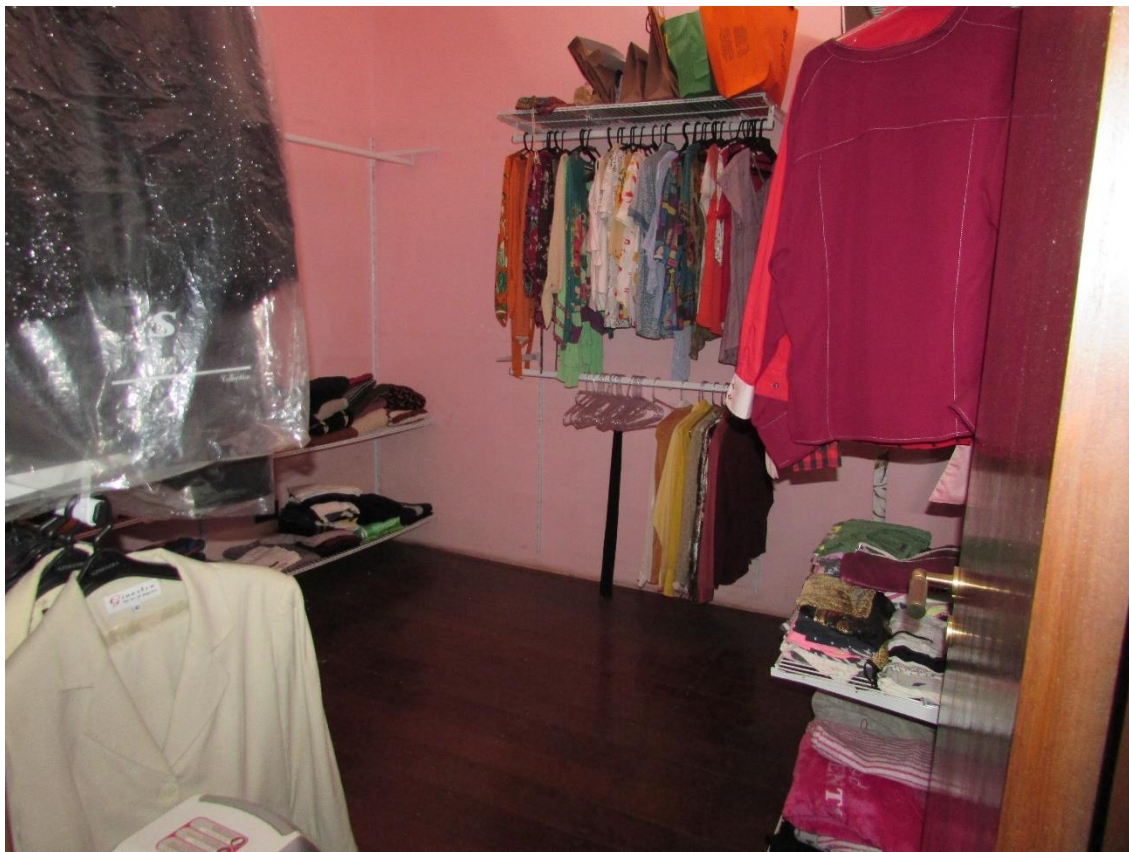
PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Dormitório 3



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Dormitório 4



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Dormitório 5



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Banheiro



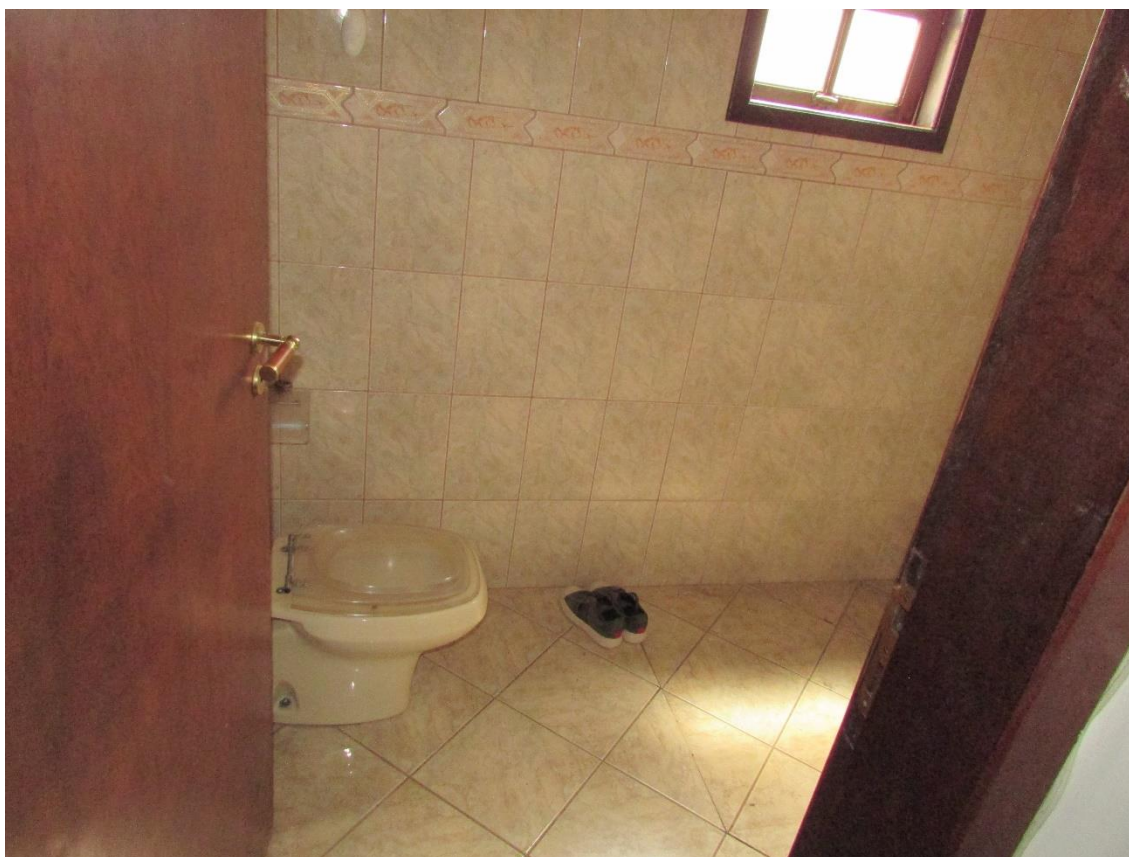
PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Dormitório 6



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Banheiro



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Dormitório 7



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Banheiro



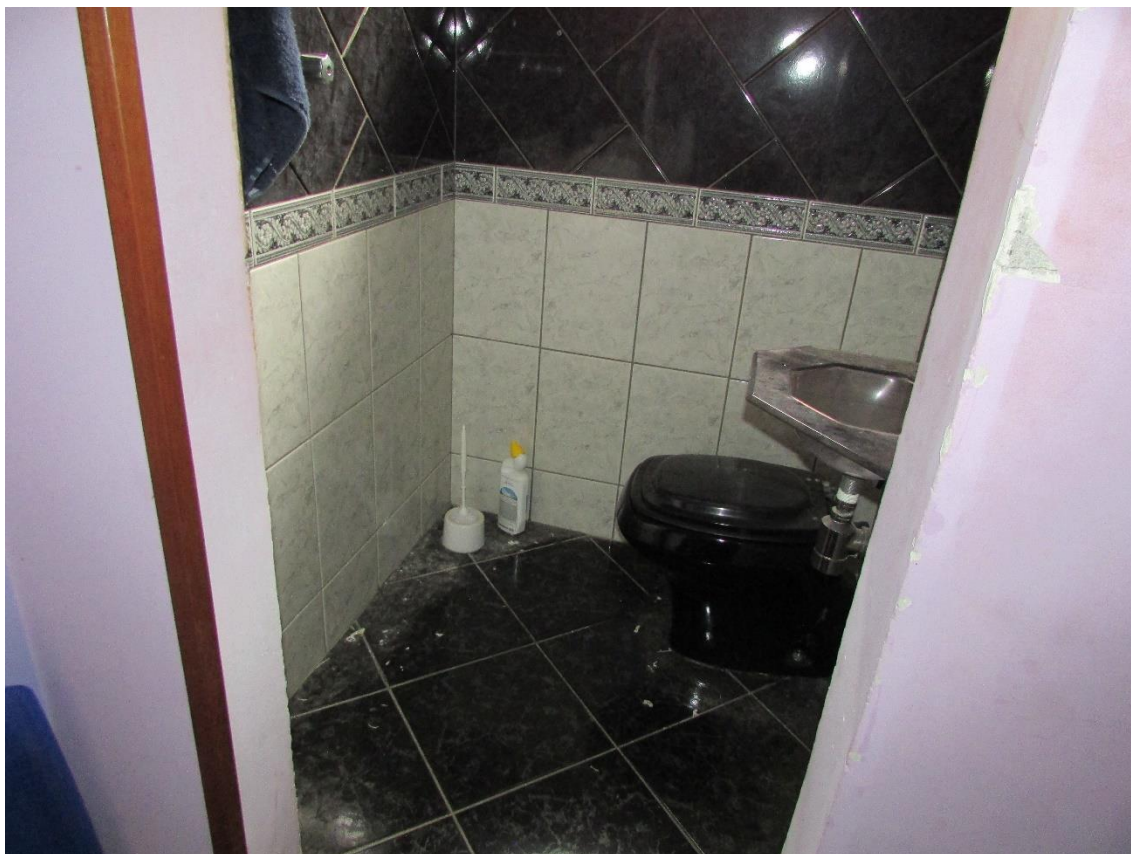
PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Dormitório 8



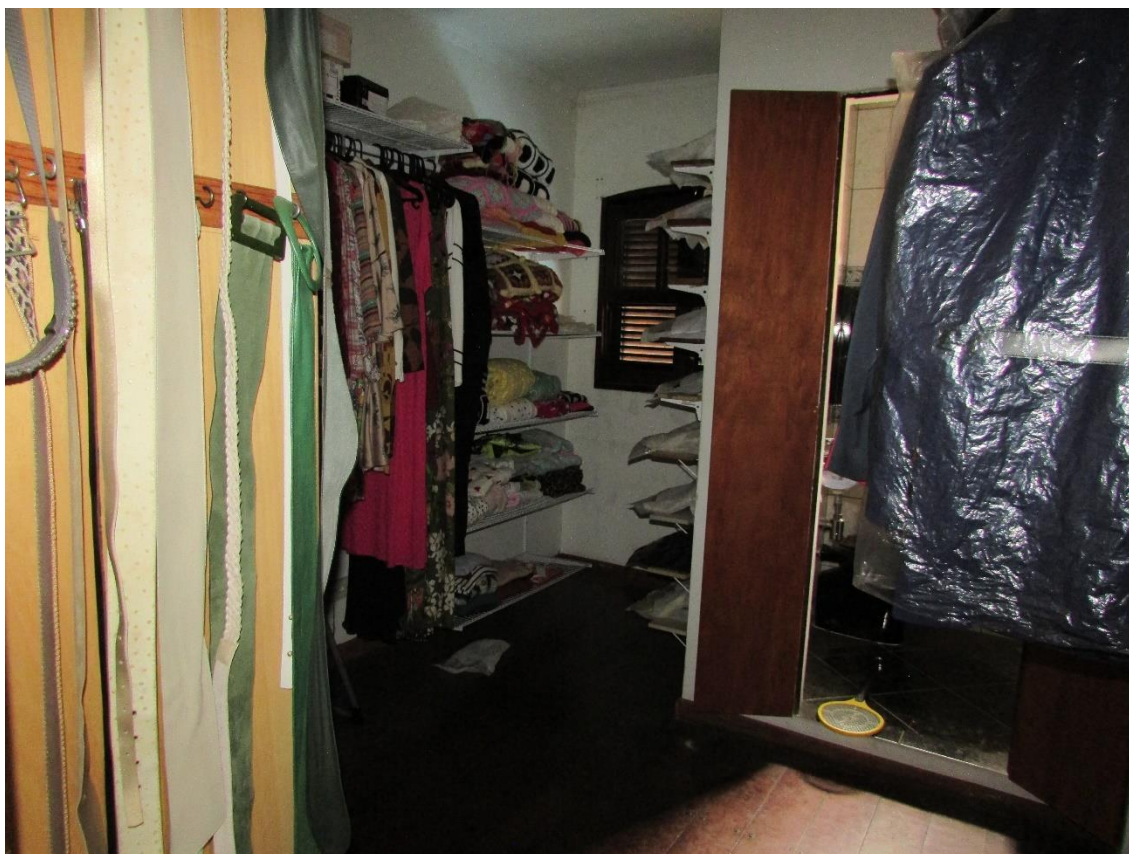
PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Banheiro



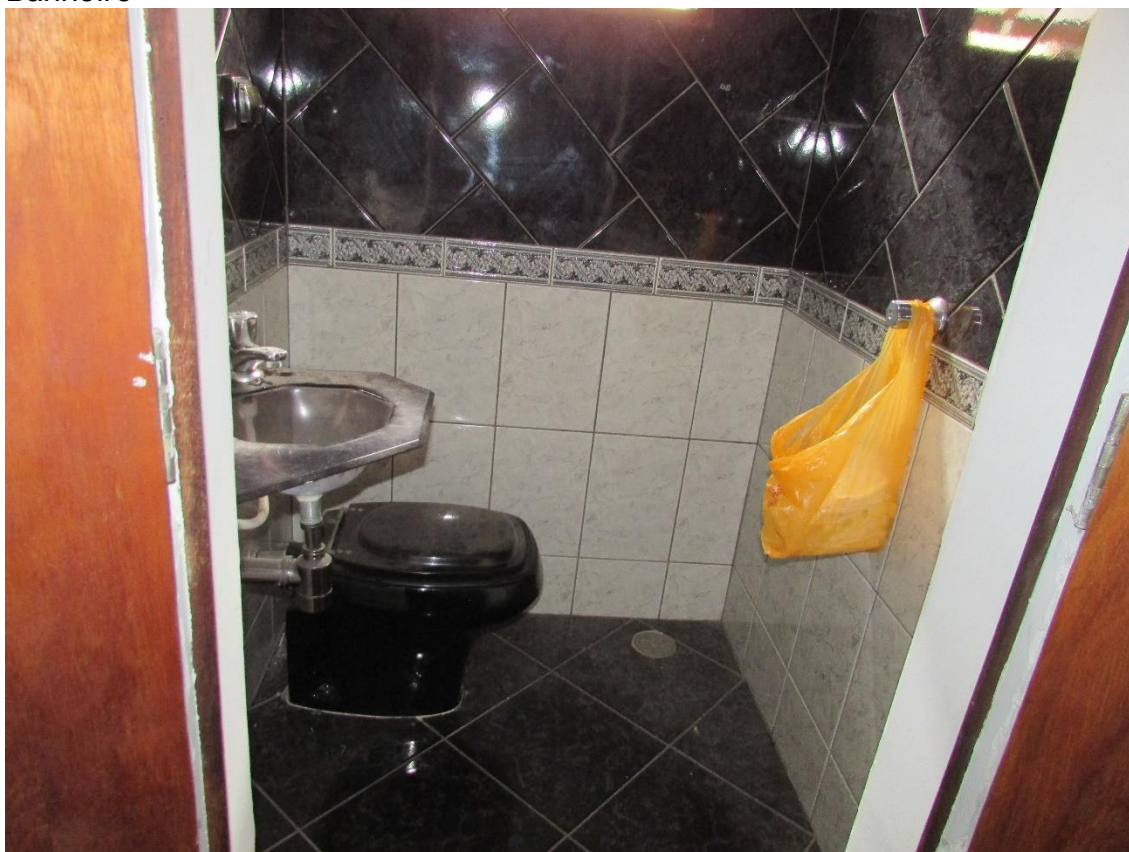
PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Dormitório 9



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Banheiro



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Closet



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

Garagem (ao nível da rua)

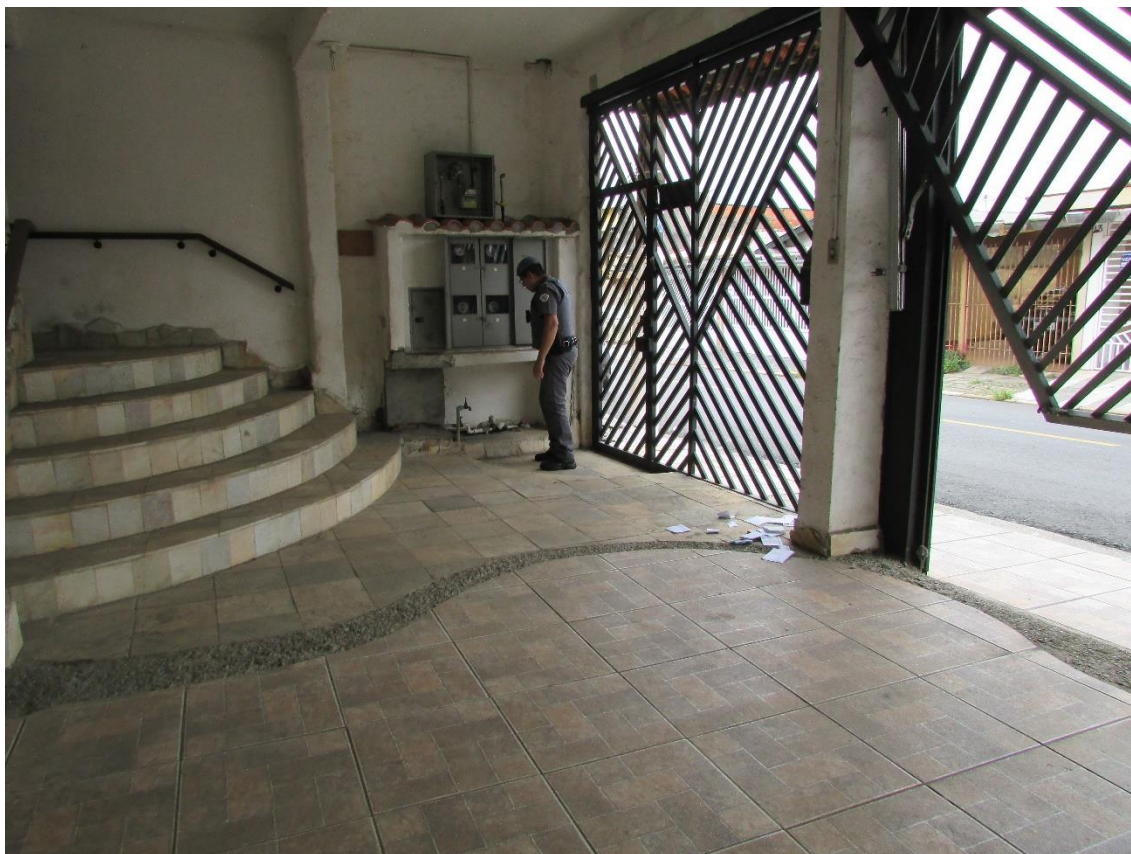


(11) 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



O acesso ao imóvel ocorreu através do portão da garagem, na companhia dos policiais militares.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

III – MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS

A quadra onde situa-se o imóvel avaliando, é composta pelas Rua Bento da Costa, Luiz Ferrari e José Leandro Machado na Vila Yolanda

O local é composto por imóveis urbanos residenciais de padrão baixo.

Com a existência de todos os melhoramentos urbanos tais como, pavimentação, guia e sarjetas, água, esgoto, iluminação pública e domiciliar, energia elétrica, TV a cabo, telefonia e linha de ônibus regular nas proximidades.

Localização



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº 060.167.564.6/D

IV – BENFEITORIAS


IPTU

 PREFEITURA DE OSASCO		IPTU 2025 NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO																																	
CADASTRO DO IMÓVEL 1147640000	INSCRIÇÃO CADASTRAL 23241.21.91.0274.00.000.03	VALOR TOTAL LANÇADO R\$ 5.619,25																																	
PROPRIETÁRIO VERA LUCIA MIKEVIS SOBREIRA																																			
COMPROMISSÁRIO																																			
POSSUIDOR																																			
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO RUA BENTO DA COSTA, 122 - L 6 Q 9 Vila Yolanda (Loteamento: JARDIM CALIFORNIA) Osasco - SP - 06124-050		ENDEREÇO DE ENTREGA RUA BENTO DA COSTA, 122 - L 6 Q 9 Vila Yolanda (Loteamento: JARDIM CALIFORNIA) Osasco - SP - 06124-050																																	
Mensagens Nossos registros apontam débitos em aberto de IPTU de exercícios anteriores, vencidos até 30/11/2024. Compareça a Secretaria de Finanças - Praça de Atendimento - situada à Rua Narciso Sturlini, 201 - Centro -																																			
TIPO DE EDIFICAÇÃO : 02 - Residencial Sobrado		() TERRENO VAGO () INDUSTRIAL (X) RESIDENCIAL () TEMPLO () COMERCIAL () SERVIÇOS PUBLICOS () CONDOMINIO () GARAGEM () CONSTRUÇÕES ESPECIAIS																																	
CÔD. COBRANÇA : Normal		<table border="1"> <tr> <td>A.T.....</td> <td>250,70</td> <td>B.....</td> <td>598,54</td> </tr> <tr> <td>A.C.....</td> <td>380,00</td> <td>A.I.....</td> <td>0,0000</td> </tr> <tr> <td>T.P.....</td> <td>11,50</td> <td>T.I.....</td> <td>0,0000</td> </tr> <tr> <td>V.V.T.....</td> <td>124.840,88</td> <td>V.V.P.....</td> <td>305.833,14</td> </tr> <tr> <td>V.V.E.....</td> <td>0,00</td> <td>V.V.I.....</td> <td>430.674,02</td> </tr> <tr> <td>I.T.....</td> <td>0,00</td> <td>I.P.....</td> <td>4.737,41</td> </tr> <tr> <td>I.E.....</td> <td>0,00</td> <td>Z.F.....</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>T.C.R.R.S.....</td> <td>881,84</td> <td>V.C.....</td> <td>0,00</td> </tr> </table>		A.T.....	250,70	B.....	598,54	A.C.....	380,00	A.I.....	0,0000	T.P.....	11,50	T.I.....	0,0000	V.V.T.....	124.840,88	V.V.P.....	305.833,14	V.V.E.....	0,00	V.V.I.....	430.674,02	I.T.....	0,00	I.P.....	4.737,41	I.E.....	0,00	Z.F.....	3	T.C.R.R.S.....	881,84	V.C.....	0,00
A.T.....	250,70	B.....	598,54																																
A.C.....	380,00	A.I.....	0,0000																																
T.P.....	11,50	T.I.....	0,0000																																
V.V.T.....	124.840,88	V.V.P.....	305.833,14																																
V.V.E.....	0,00	V.V.I.....	430.674,02																																
I.T.....	0,00	I.P.....	4.737,41																																
I.E.....	0,00	Z.F.....	3																																
T.C.R.R.S.....	881,84	V.C.....	0,00																																
LEGENDA																																			
A.T..... Área do Terreno A.C..... Área Construída T.P..... Testada Principal V.V.T..... Valor Venal do Terreno V.V.E..... Valor Venal do Excesso I.T..... Imposto Territorial I.E..... Imposto de Excesso T.C.R.R.S. Taxa de Coleta		B.C..... Base de Cálculo do Terreno A.I..... Área Ideal T.I..... Testada Ideal V.V.P..... Valor Venal do Prédio V.V.I..... Valor Venal do Imóvel I.P..... Imposto Predial Z.F..... Zona Fiscal V.C..... Valor Compensado																																	

OBS: Conforme pesquisa e informações da prefeitura de Osasco o imóvel tem vários IPTUs em atraso:

Anos 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025, perfazendo um total de **R\$ 64.667,29**.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº 060.167.564.6/D

 **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO**
SECRETARIA DE FINANÇAS
 Rua Narciso Sturlini nº 201 - Praça de Atendimento - Centro - Osasco -SP CEP:06018-100
 De segunda-feira a sexta-feira, de 8:30 hs às 16:30 hs.

CDC do Imóvel	1147640000	Data	29/01/2025
Nome	VERA LUCIA MIKEVIS SOBREIRA		
Endereço	RUA BENTO DA COSTA, 122 - L 6 Q 9 - Vila Yolanda - 06124-050		

CDC	Tributo	Situação	04	2019	26/05/2019	1038,45
1147640000	IPTU/TCRRS	Parcelado (normal)	05	2019	23/07/2019	1026,09
			06	2019	26/07/2019	1026,09
			07	2019	26/08/2019	1019,91
			08	2019	26/09/2019	1013,72
			09	2019	26/10/2019	1007,54
			10	2019	26/11/2019	1001,36
Total do Exer. 2019						10285,67
Total CDC						1147640000 10285,67
Total da Sit. Remetido a SAJ						10285,67

Parcela	Exercício	Seq.	Vencimento	Valor Atualizado
01	2024	0	20/03/2024	680,03
02	2024	0	22/04/2024	673,73
03	2024	0	20/05/2024	667,55
04	2024	0	20/06/2024	661,37
05	2024	0	22/07/2024	655,19
06	2024	0	20/08/2024	649,01
07	2024	0	20/09/2024	642,83
08	2024	0	21/10/2024	636,65
09	2024	0	21/11/2024	630,46
10	2024	0	20/12/2024	624,28
Total do Exer. 2024				6521,10
Total CDC				1147640000 12140,35
Total da Sit. Parcelado (normal)				12140,35

CDC	Livro	Dívida	Tributo	Situação
1147640000	IP2021	0007013	IPTU/TCRRS	Débito Protestado
Parcela	Exercício	Seq.	Vencimento	Valor Atualizado
01	2020		26/02/2020	982,89
02	2020		26/03/2020	976,62
03	2020		26/04/2020	970,44
04	2020		26/05/2020	964,26
05	2020		26/06/2020	958,08
06	2020		26/07/2020	951,90
07	2020		26/08/2020	945,72
08	2020		26/09/2020	939,53
09	2020		26/10/2020	933,35
10	2020		26/11/2020	927,17
Total do Exer. 2020				9549,96
Total CDC				1147640000 9549,96
Total da Sit. Débito Protestado				9549,96

CDC	Livro	Dívida	Tributo	Situação
1147640000	IP2019	0002198	IPTU/TCRRS	Débito Protestado
Parcela	Exercício	Seq.	Vencimento	Valor Atualizado
02	2018		26/03/2018	1095,51
04	2018		26/05/2018	1083,47
05	2018		26/06/2018	1077,45
06	2018		26/07/2018	1071,43
07	2018		26/08/2018	1065,41
08	2018		26/09/2018	1059,39
09	2018		26/10/2018	1053,37
10	2018		26/11/2018	1047,35
Total do Exer. 2018				8553,38
Total CDC				1147640000 8553,38
Total da Sit. Débito Protestado				8553,38


CDC	Livro	Dívida	Tributo	Situação
1147640000	IP2022	0003093	IPTU/TCRRS	Remetido a SAJ
Parcela	Exercício	Seq.	Vencimento	Valor Atualizado
01	2021		28/02/2021	908,77
02	2021		28/03/2021	902,47
03	2021		28/04/2021	896,29
04	2021		28/05/2021	890,10
05	2021		28/06/2021	883,92
06	2021		28/07/2021	877,74
07	2021		28/08/2021	871,56
08	2021		28/09/2021	865,38
09	2021		28/10/2021	859,20
10	2021		28/11/2021	853,02
Total do Exer. 2021				8808,45
Total CDC				1147640000 8808,45
Total da Sit. Remetido a SAJ				8808,45

CDC	Livro	Dívida	Tributo	Situação
1147640000	IP2020	0011398	IPTU/TCRRS	Remetido a SAJ
Parcela	Exercício	Seq.	Vencimento	Valor Atualizado
01	2019		26/02/2019	1057,07
02	2019		26/03/2019	1050,81
03	2019		26/04/2019	1044,63

Total desta página 49337,81
Total Geral 49337,81

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2025 às 12:30, sob o número WOCO25701773710. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007581-83.2021.8.26.0405 e código qZzq0kit.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº 060.167.564.6/D



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS

Rua Narciso Sturlini nº 201 - Praça de Atendimento - Centro - Osasco -SP CEP:06018-100

De segunda-feira a sexta-feira, de 8:30 hs às 16:30 hs.

CDC do Imóvel	1147640000	Data	29/01/2025
Nome	VERA LUCIA MIKEVIS SOBREIRA		
Endereço	RUA BENTO DA COSTA, 122 - L 6 Q 9 - Vila Yolanda - 06124-050		

CDC	Livro	Divida	Tributo	Situação
1147640000	IP2023	0019374	IPU/TCRRS	Inscrito em Divida Ativa
Parcela	Exercicio	Seq.	Vencimento	Valor Atualizado
01	2022		25/02/2022	834,57
02	2022		28/03/2022	828,27
03	2022		28/04/2022	822,09
04	2022		28/05/2022	815,91
05	2022		28/06/2022	809,73
06	2022		28/07/2022	803,55
07	2022		28/08/2022	797,37
08	2022		28/09/2022	791,18
09	2022		28/10/2022	785,00
10	2022		28/11/2022	778,82
Total do Exer.		2022		8066,49

Total CDC		1147640000		8066,49
------------------	--	-------------------	--	----------------

CDC	Livro	Divida	Tributo	Situação
1147640000	IP2024	0013931	IPU/TCRRS	Inscrito em Divida Ativa
Parcela	Exercicio	Seq.	Vencimento	Valor Atualizado
01	2023		20/03/2023	754,13
02	2023		20/04/2023	747,93
03	2023		22/05/2023	741,75
04	2023		20/06/2023	735,57
05	2023		20/07/2023	729,39
06	2023		21/08/2023	723,21
07	2023		20/09/2023	717,03
08	2023		20/10/2023	710,84
09	2023		21/11/2023	704,66
10	2023		20/12/2023	698,48
Total do Exer.		2023		7262,99

Total CDC		1147640000		7262,99
------------------	--	-------------------	--	----------------

Total da Sit.	Inscrito em Divida Ativa		15329,48
----------------------	---------------------------------	--	-----------------

Total desta página	15329,48
Total Geral	64667,29

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

O imóvel possui as seguintes áreas:

Área terreno:= 250,70 m²

Área construída= 380,00 m²

A idade aparente da construção é de cerca de 35 anos.

Dependências:

Residência é composta por 3 pavimentos sendo:

Garagem ampla ao nível da rua com 4 vagas.

Piso térreo com cozinha, despensa, lavanderia, dois dormitórios, 1 banheiro, 4 salas e piscina descoberta.

Todos os pisos em porcelanato, as paredes da cozinha e banheiros em azulejos, os demais cômodos com pintura PVA. Esquadrias em madeira.

Piso superior: 5 dormitórios, 4 banheiros, uma sala, escritório e 2 closets.

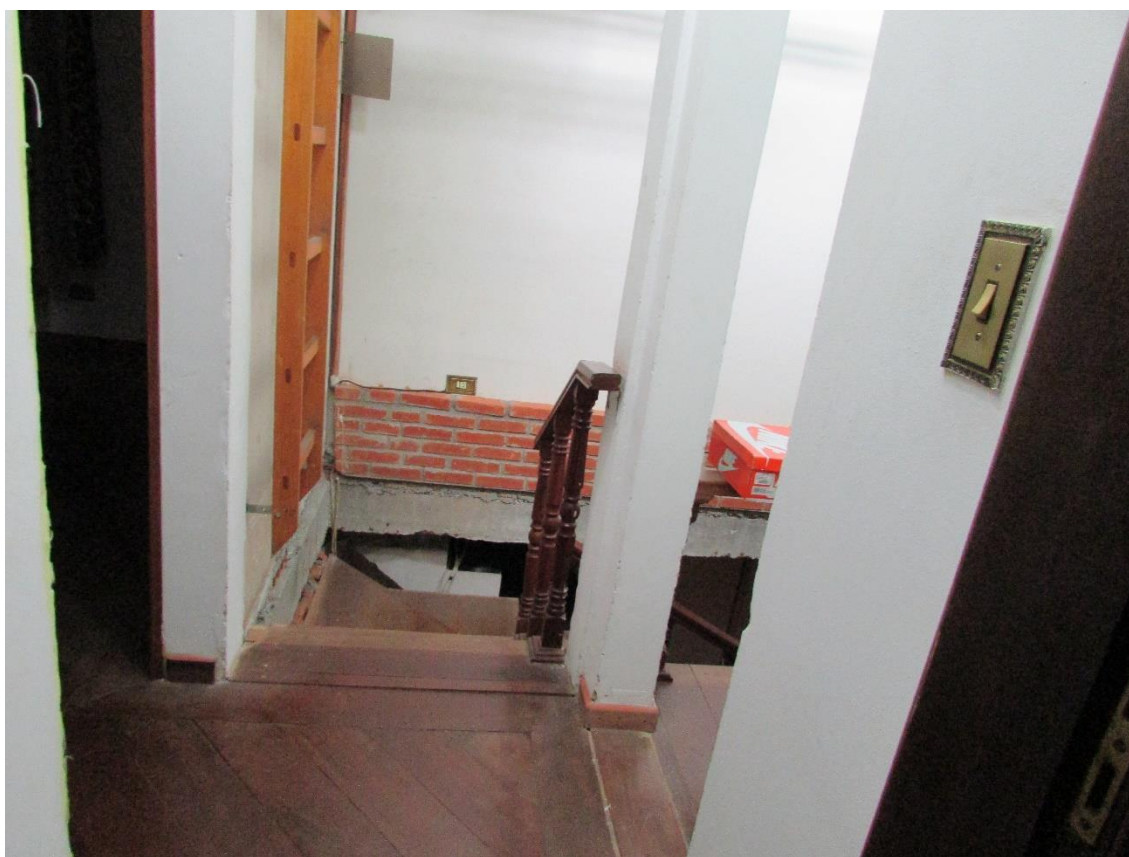
Todos os pisos em assoalho de madeira maciça, os banheiros com pisos em porcelanato e paredes com azulejos. Esquadrias em madeira.

Estado de conservação necessitando de pequenos reparos e pintura geral, sendo que para criação de um cômodo a mais no piso superior, foi inutilizada e demolida parcialmente, a escada original em concreto para interligação dos pisos, e criada paralelamente uma escada em madeira, que tem sua estrutura comprometida por cupins.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº 060.167.564.6/D

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.

Para a determinação do valor **de mercado para venda** de um imóvel, será utilizado o método evolutivo, que consiste na somatória dos valores de terreno obtido pelo método comparativo, e das benfeitorias, onde será utilizado o Estudo Edificações Valores de Venda 2019, aprovado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

V.1- VALOR DO TERRENO

Frente: 10,0 metros.

Área total: 250,00 metros quadrados.

Profundidade equivalente: $250,00 \text{ m}^2 / 10,00 \text{ m} = 25,00 \text{ metros}$.

$$VT = At \times Vu \times ((Fe/ Fr) ^{.2}) \times ((Pe / Pmax)^{.5})$$

Onde:

Vt. = valor do terreno procurado = ?

At = área do terreno = 250,00 m²

Vu = valor unitário = R\$ 1.707,00/m² (Anexo I)

$$VT = 250,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.707,00/\text{m}^2 \times ((10,00/10,00)^{.2}) \times ((25/25,0)^{.5}) \times =$$

$$\mathbf{VT = R\$ 426.750,00}$$

(Quatrocentos e vinte e seis mil, setecentos e cinquenta reais)

V.2 – VALOR DA CONSTRUÇÃO

Neste procedimento avaliatório, serão utilizadas as seguintes fontes de referência:

- Trabalho "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" IBAPE – SP – VERSÃO 2.019.
- Custo unitário básico dos projetos residenciais estabelecidos pelo Sinduscon na revista Construção – editora PINI, relativo à data da avaliação, janeiro de 2025, R8N estimado em R\$ 2.045,00/m².

Residência Principal:

Enquadramento: Residência – padrão superior– limite médio = 2,356 x R8N

$$2,356 \times R\$ 2.045,00/m^2 = R\$ 4.818,02/m^2$$

A idade aparente da construção é de aproximadamente 35 (trinta e cinco) anos.

Estado de conservação: necessitando de reparos simples a importantes, item F.

Cálculo do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação procurado=?

R = coeficiente residual correspondente ao padrão (Tabela 1 – Anexo II) = 20% ou 0,20

K = coeficiente de Ross – Heideck (Vide Tabela 2- Anexo II)

Ie = idade aparente da edificação = 35 anos.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº 060.167.564.6/D

Ir = idade relativa ao padrão = 70 anos (Vide Anexo II)

Ie/Ir = 35/70 = 0,50 ou 50,00%.

Entrando na tabela 2, considerando o estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes, item f e 50 % acima calculado, resulta no fator igual a 0,418.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação resulta:

$$Foc = R + K \times (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,418 \times (1-0,20)$$

$$Foc = 0,20 + 0,3344$$

$$Foc = 0,5344$$

Aplicando-se a seguinte fórmula resulta:

$$Vc = Ac \times \text{enq.} \times Foc$$

Vc = valor da construção procurado = ?

Ac = área construída = 380,00 m²

Enq = R\$ 4.818,02/m² (calculado anteriormente)

Foc = 0,5344 (calculado anteriormente)

$$Vc1 = 380,0 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.818,02/\text{m}^2 \times 0,5344$$

$$\mathbf{Vc1 = \text{R\$ } 978.404,96}$$

(Novecentos e setenta e oito mil, quatrocentos e quatro reais e noventa e seis centavos).

Piscina.

$$\mathbf{Vc4 = Vp = 20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.500,00/\text{m}^2 \times 0,5344}$$

$$\mathbf{Vpiscina = \text{R\$ } 37.408,00}$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

A somatória dos valores de construção resulta:

$$VCT = Vc1 + Vc2$$

VCT = R\$ 1.015.812,96

(Um milhão, quinze mil oitocentos e doze reais e noventa e seis centavos)

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.

VI – VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA.

Corresponde ao valor do terreno acrescido do valor das construções calculados anteriormente:

VALOR DO TERRENO.....	R\$	926.645,85
VALOR DAS CONSTRUÇÕES.....	R\$	426.750,00
VALOR DO IMÓVEL.....	R\$	1.353.395,85

Ou arredondando:

VI = R\$ 1.350.000,00

(Um milhão trezentos e cinquenta mil reais)

VÁLIDO PARA JANEIRO DE 2.025 – DATA DA AVALIAÇÃO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

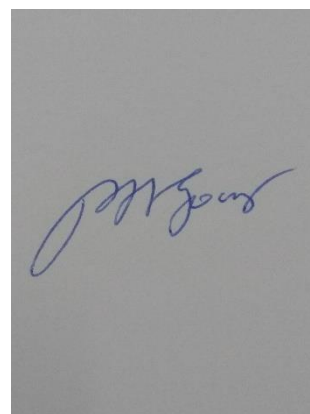
VIII – ENCERRAMENTO.

Consta o presente Laudo de Avaliação, de 35 (Trinta e cinco) folhas digitadas , sendo esta última datada e assinada, e as demais rubricadas pelo signatário.

ANEXOS:

I – PESQUISA DO VALOR DO METRO QUADRADO PARA VENDA.

Osasco, 20 de maio de 2025.



ENG.º. PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor
CREA nº 060.167.564.6/D
Perito Judicial

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

ANEXO I

PESQUISA DO VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO.

O tratamento será efetuado atendendo as NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, e obedecidos os seguintes critérios normativos e posturas vigentes para:

- a) Valor à vista: Deságio de 10% nas ofertas, para compensar a elasticidade natural das mesmas. Quando necessário, serão utilizados os coeficientes de redução sob a forma de juros compostos, da Tabela Price de Abelardo de Lima Puccini, através da atual conjuntura.
- b) Atualização: Não será necessária, pois a pesquisa é contemporânea.
- c) serão homogeneizados os elementos apoiados exclusivamente na área útil.
- d) Idade do imóvel avaliando: 35 anos

Foc = fator de obsolescência e conservação =

Cálculo da depreciação por Ross- Heideck do imóvel, avaliando

$$\text{Foc} = R + K \times (1-R)$$

- e) Enquadramento: padrão médio – limite inferior = $2,356 \times R8N$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº 060.167.564.6/D

PESQUISAS DE TERRENOS NO MUNICÍPIO DE OSASCO VILA YOLANDA

1- PESQUISA TERRENO

Data: 22/01/2025

Tipo : Terreno

Endereço : RUA Delfino Cerqueira

Bairro : Vila Yolanda

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : R\$ 395.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 196,00 m² Situação : Esquina

Testada : 10,00 m Formato : regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão : Idade :

Área Térreo : Valor Constr. :

Área Superior : Área Total :

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária – M K PRIME IMOVEIS

Contato - SOLANGE Fone: 3692-4348 Código 12.465

$$VT1 = (R\$ 395.000,00 \times 0,9 / 196,00) \times [((10,0/10,50)^{.20}) + ((25,00/ 19,60)^{.5}) + (1/1,10) - 3 + 1] =$$

$$VT1 = R\$ 1.884,68/m^2$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



Terreno de Esquina com 196m² - VILA YOLANDA/ OSASCO.

Código do anúncio: 12465

Terreno com 196m² de Esquina em ótimo Bairro....

[Ver descrição completa](#)

R\$ 395.000

Venda

Condomínio	R\$ 0 / mês
IPTU	R\$ 196

(11) 3692-4 [Exibir telefone](#)

Chat

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante.
[Saiba mais](#)

PROFISSIONAL
Mk Prime Imóveis Creci 37...

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº 060.167.564.6/D

ELEMENTO Nº 02

Data: 22/01/2025
 Tipo : Terreno
 Endereço : R. Jose Joaquim Pinto
 Bairro : Vila Yolanda

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : R\$ 820.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 500,00 m2 Situação : Meio de quadra
 Testada : 10,00 m Formato : regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:
 Padrão : Idade :
 Área Térreo : Valor Constr. :
 Área Superior : Área Total :

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária – GAENZO IMOVEIS LTDA

Contato - GILIARDE Fone: 94782-2212 Código 2177

$$VT2 = (R\$ 820.000,00 \times 0,9 / 500,00) \times [((10,0/10,00)^{.25}) + ((50,00/ 40,0)^{.5} - 2 + 1)] =$$

$$VT2 = R\$ 1.650,22 /m2$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

São Paulo > São Paulo e região > Terrenos, sítios e fazendas > Outras cidades > Osasco

16/01 às 22:47



R\$ 820.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

(11) 94782-2 [Exibir telefone](#)

[Enviar mensagem](#)

Terreno - Vila Yolanda, Osasco / SP

Código do anúncio: 2177

Terreno Vila Yolanda (para condominio)...

[Ver descrição completa](#)



PROFISSIONAL

Gaenzo Imóveis

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

ELEMENTO 3

Data: 22/01/2025

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Jose Araújo Chaves

Bairro : Vila Yolanda

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : R\$ 550.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 289,00 m² Situação : Meio de quadra

Testada : 10,00 m Formato : regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão : Idade :

Área Térreo : Valor Constr. :

Área Superior : Área Total :

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária – IMOBILIÁRIA ESPERANÇA

Contato - Cassia Fone: 3681-4155 Código 19852

$$VT3 = (R\$ 550.000,00 \times 0,9 / 289,00) \times ((10,0/10,00)^{.2}) =$$

$$VT3 = R\$ 1.712,80/m^2$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

São Paulo > São Paulo e região > Terrenos, sítios e fazendas > Outras cidades > Osasco

22/11 às 02:10



Residencial - Vila Yolanda

Código do anúncio: 19852

Terreno plano, em excelente localização, próximo ao comércio e linhas de ônibu...

[Ver descrição completa](#)

R\$ 550.005

R\$ 550.001

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 3.000

(11) 3681-4 [Exibir telefone](#)

[Enviar mensagem](#)

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante.

[Saiba mais](#)

PROFISSIONAL

[Imobiliária Esperança De...](#)

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº 060.167.564.6/D

ELEMENTO 4

Data: 22/01/2025

Tipo : Terreno

Endereço : R Lourenço Dalto

Bairro : Vila Yolanda

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : R\$ 420.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 250,00 m² Situação : Meio de quadra

Testada : 10,00 m Formato : regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão : Idade :

Área Térreo : Valor Constr. :

Área Superior : Área Total :

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária – RISTRETTO IMOVEIS

Contato - Virginia Fone: 4311-0560 Código TE 0350

$$VT4 = (R\$ 420.000,00 \times 0,9 / 250,00) \times [((10,0/10,00)^{.25}) + ((25,00/ 25,0)^{.5}) - 2 + 1] =$$

$$VT4 = R\$ 1.512,00/m^2$$

São Paulo > São Paulo e região > Terrenos, sítios e fazendas > Outras cidades > Osasco 10/10 às 20:56



R\$ 420.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 100

(11) 4311-0 Exibir telefone

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. Saiba mais

Terreno Residencial à venda, Vila Yolanda, Osasco - TE0350.

Código do anúncio: TE0350

ÓTIMO TERRENO NO VILA YOLANDA, TERRENO PLANO COM 250M² SENDO 10 DE FRENTE. ...

PROFISSIONAL
Ristretto Imóveis

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº 060.167.564.6/D

ELEMENTO 5.

Data: 22/01/2025

Tipo : Terreno

Endereço : R. Luiz Ferrari

Bairro : Vila Yolanda

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : R\$ 660.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 334,00 m2 Situação : Meio de quadra

Testada : 10,00 m Formato : regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão : Idade :

Área Térreo : Valor Constr. :

Área Superior : Área Total :

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária – IMOBILIARIA CROMA LTDA


Contato - Flavio Fone: 976183120 Código TR 01594

$$VT5 = (R\$ 660.000,00 \times 0,9 / 334,00) \times ((10,0/10,00)^{.2}) + ((25,00/ 25,0)^{.5}) - 2 + 1]$$

$$VT5 = R\$ 1.778,44/m^2$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

São Paulo > São Paulo e região > Terrenos, sítios e fazendas > Outras cidades > Osasco 10/11 às 02:36



TERRENO VL. YOLANDA

Código do anúncio: TR01594

Não perca a oportunidade de adquirir um incrível terreno na desejada Vila Yolanda! Com um valor irresistível ...
[Ver descrição completa](#)

R\$ 660.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês


IPTU R\$ 0

[\(11\) 3474-4](#) [Exibir telefone](#)

[Enviar mensagem](#)

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante.
[Saiba mais](#)

PROFISSIONAL

 **Croma Assessoria E...**

