

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

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3ª Vara
Cível do Fórum da Comarca de Osasco – SP.**

Processo digital: nº 0008581-26.2018.8.26.0405

Ação: Cumprimento de Sentença

Rui das Neves Martins, infra-assinado, Engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Cumprimento de Sentença**, promovida por **Wallacy Wandaik Aquino Viegas**, em face de **Sandra Aparecida Silveira**, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos técnicos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro titular do
Ibape SP nº 664

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

SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR**
- II. PRELIMINARES**
- III. VISTORIA**
- IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**
- V. CONCLUSÃO**
- VI. ENCERRAMENTO**

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

I. RESUMO DE VALOR

- **IMÓVEL RESIDENCIAL SUBDIVIDIDO POR 04 (QUATRO) MORADIAS E GARAGEM COBERTA, LOCALIZADO NA RUA ALAGOANA, Nº 105, JARDIM CONCEIÇÃO, MUNICÍPIO DE OSASCO, ESTADO DE SÃO PAULO:**

Valor Total Locativo Mensal do Imóvel
(Terreno e Construções)
R\$ 1.000,00
(um mil reais)
válido para a data base "Setembro de 2.019"

Valor Total da Cota Parte de 50% do Valor Locativo
R\$ 500,00
(quinhentos reais)
válido para a data base "Setembro de 2.019"



Foto: Vista geral da fachada do imóvel, objeto da ação.

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

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Cumprimento de Sentença**, promovida por **Wallacy Wandaik Aquino Viegas**, em face de **Sandra Aparecida Silveira**, processo registrado sob nº **0008581-26.2018.8.26.0405**, em curso perante esse E. Juízo da **3ª** Vara Cível do Fórum da Comarca de Osasco - SP.
- 2.2) Na R. Decisão de fls. 106 dos autos, o MM. Juiz defere a produção da prova pericial de avaliação locativa de 50% do imóvel objeto da ação, mister para qual nos honrou para atuar como auxiliar da justiça, facultando às partes a indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos para serem respondidos.

DECISÃO	
Processo nº:	0008581-26.2018.8.26.0405 - 2014/002462
Classe - Assunto	Cumprimento de Sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>
Requerente:	WALLACY WANDAYK AQUINO VIEGAS
Executado:	SANDRA APARECIDA SILVEIRA
CONCLUSÃO	
Em 30/10/2018, faço estes autos conclusos a Dr(a). ANA CRISTINA RIBEIRO BONCHRISTIANO, MM. Juiz(a) de Direito da Comarca de Osasco - SP. Eu, Eduardo Matukiwa - Escrivão Judicial I.	
Considerando a necessidade de apurar em liquidação de sentença (fls. 256) conforme v. Acórdão – 50% da renda de aluguel – necessário se faz nomear um perito. Nomeio como perito Dr. Rui das Neves Martins. Oficie-se à Defensoria para reserva do valor e, com a reserva, ao Perito. Laudo em 30 dias; as partes poderão ofertar quesitos e nomear assistentes técnicos em 05 dias. Int.	
Osasco, 30/10/2018.	

- 2.3) As partes litigantes não indicaram assistentes técnicos, mas, o procurador do Requerente formulou rol de quesitos.
- 2.4) Às fls. 125/164 dos autos do processo nº 1022927-04.2014.8.26.0405, o subscritor apresentou laudo pericial de avaliação, sendo calculado o valor total de mercado do imóvel no importe de R\$ 235.000,00, e respectivo valor locativo mensal total de R\$ 1.750,00.

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

III. PRELIMINARES

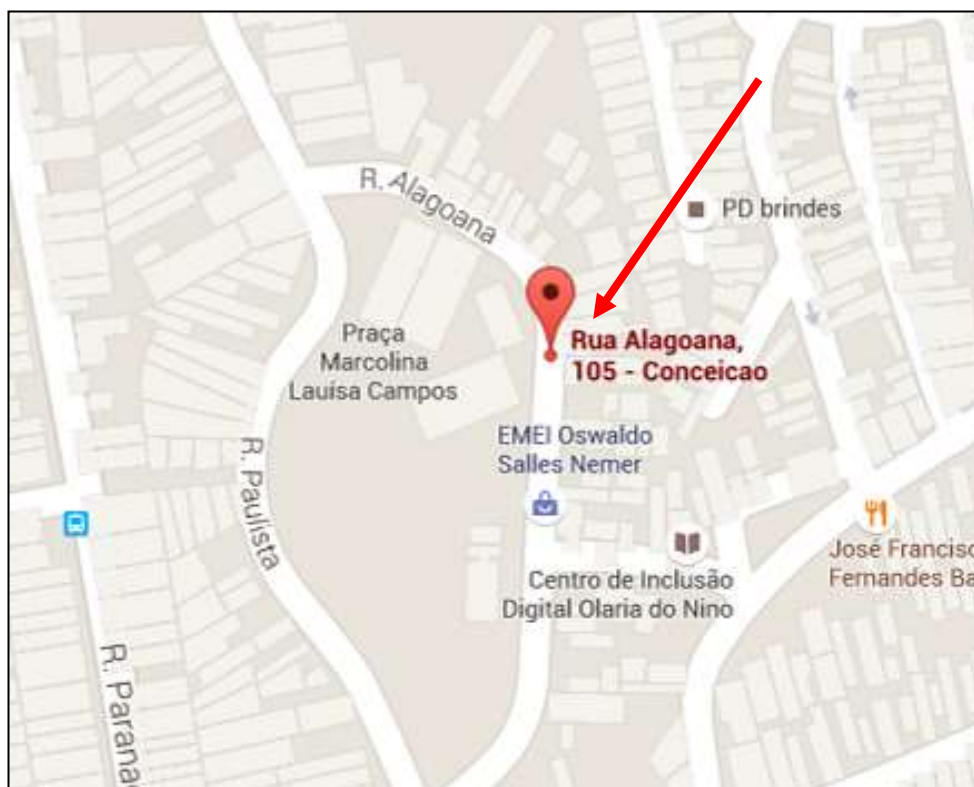
3.1) Data e Representantes das Partes

3.1.1) Preliminarmente, o subscritor deixa consignado, que para viabilizar a compatibilidade de data e horário para início dos trabalhos periciais, nos termos do Artigo 431-A do CPC, foi protocolado petição comunicando antecipadamente data e horário de agendamento para realização de vistoria ao imóvel em questão, cujo mister foi realizado na presença da executada que franqueou o livre acesso para a realização dos levantamentos.

Outrossim, imperioso consignar, que em face ao sítio traumático de ordem familiar e processual experimentado entre as partes, os patronos do exequente não adentraram ao imóvel.

3.2) Localização do Imóvel:

3.2.1) O imóvel objeto da presente avaliação, localiza-se na **Rua Alagoana, nº 105, Jardim Conceição, Município de Osasco, Estado de São Paulo**, conforme reprodução ilustrativa da imagem digitalizada do “Google Maps, que segue:



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



3.3) Melhoramentos Públicos:

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

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

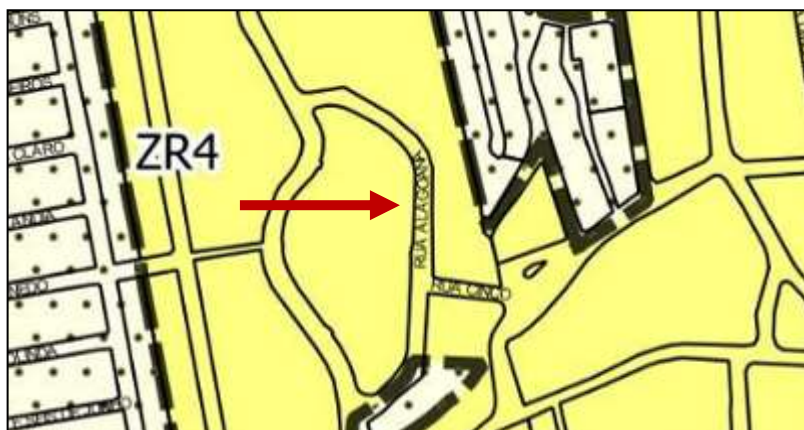
3.4) Características da Região:

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

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

3.5) Classificação de Zoneamento Municipal:

3.5.1) De acordo com a Lei de Zoneamento que regula o uso e ocupação do solo do município de Osasco - SP, o imóvel situa-se na Macroárea de Qualificação denominada **ZR4 – “Zona Urbana e Residencial 4”**.



3.6) Cadastro Imobiliário:

3.6.1) O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Osasco, sob nº 23243.51.23.0054.00.000.01, conforme IPTU reproduzido a seguir:

 **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO**
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 031.294/2019

EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTE VALORES:

EXERCÍCIO 2019
 CDC 1920880000
 INSCRIÇÃO CADASTRAL 23243.51.23.0054.00.000.01
 ENDEREÇO RUA ALAGOANA, 105 - L 680 Conceição - Osasco - SP
 NOME/RAZÃO SOCIAL ESPÓLIO DE JOSÉ MUNHOZ BONILHA /
 CPF/CNPJ 005.316.508-04
 VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ... R\$ 20.812,01
 VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ... R\$ 49.906,85
 VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ... R\$ 70.718,85

CONSTRUÇÕES			
Nº CONSTRUÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (M²)	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)
1	Residência Térrea	119,53	49.906,85

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

3.7) Do Imóvel:

3.7.1) Terreno: O imóvel possui área total de 158,84 m², com as seguintes medidas e confrontações, conforme reprodução digitalizada da certidão de matrícula nº 13.796 do 2º CRI de Osasco - SP:

 **1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,**
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO
Dr. Lourival Gonçalves de Oliveira
OFICIAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA: **107.369** FOLHA: **001** LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Data: 14 de fevereiro de 2014
CNS 11.152-6

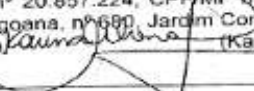
IMÓVEL: Um imóvel situado na Rua Alagoana, nº 105, parte do lote nº 680 da quadra única, Jardim Conceição, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: Tem início no ponto 01, distante 59,47m do ponto "A", cravado na esquina da Rua Alagoana com a Rua Cinco; do ponto 01, segue no alinhamento da referida Rua Alagoana, no azimute de 48°32'07", lado direito desta, de quem da Rua Cinco se dirige para o imóvel, com distância de 5,07m, até o ponto 02; do ponto 02, deflete à direita, com ângulo interno de 97°46'52" e segue em linha reta, no azimute de 130°44'22", numa distância de 24,17m até o ponto 03, confrontando no trecho 02-03 com o imóvel remanescente transcrito sob o nº 47.103 no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; do ponto 03, deflete à direita, com ângulo interno de 79°48'38" e segue em linha reta, no azimute de 213°22'52", numa distância de 7,76m até o ponto 04, confrontando no trecho 03-04 com o imóvel matriculado sob o nº 67.109, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis; do ponto 04, deflete à direita com ângulo interno de 76°41'21" e segue em linha reta, no azimute de 316°38'53", numa distância de 26,00m até o ponto 01, formando neste vértice ângulo interno de 88°06'31", confrontando no trecho 04-01 com o imóvel matriculado sob o nº 62.476, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis, encerrando assim a área de 158,84m².

CADASTRO: 23243.51.23.0054.00.000.01.

PROPRIETÁRIO: Não há.

REGISTRO ANTERIOR: Não há.

A Escrevente Autorizada  (Karina Silvano Soares).
O Substituto do 1º Oficial,
(Dr. Cláudio Martins Ribeiro).
Prot. Oficial 258.737, em 05 de fevereiro de 2014, Microfilme nº 228483

R. 1, em 14 de fevereiro de 2014.
Conforme Carta de Sentença expedida em 12 de novembro de 2012, aditada em 01 de agosto de 2013, devidamente assinada pela Drª. Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca local, extraído dos autos da Ação de Usucapião, processo nº 405.01.2013.023495-0, ordem nº 780/06, por sentença proferida em 29 de junho de 2012, transitada em julgado em 11 de setembro de 2012, foi declarado o domínio do imóvel desta matrícula, com valor venal de R\$53.677,27, aos autores: **WALLACY WANDAYK AQUINO VIEGAS**, brasileiro, divorciado, vigilante, RG nº 8.497.393-0, CPF/MF nº 771.141.758-68; e **SANDRA APARECIDA SILVEIRA BUENC**, brasileira, divorciada, do lar, RG nº 20.857.224, CPF/MF nº 079.320.538-70, residentes e domiciliados na Rua Alagoana, nº 680, Jardim Conceição, nesta cidade.
A Escrevente Autorizada  (Karina Silvano Soares).
Continua no Verso

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

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

3.7.3) Construções: Sobre a área de terreno retro descrito, encontra-se edificadas construções destinadas ao uso residencial com subdivisões internas, composta por 01 (uma) garagem coberta na parte frontal do pavimento térreo e 04 (quatro) residências nos pavimentos subsolos [1º e 2º patamar].

3.7.4) Da área construída: Após proceder novas medições “in loco”, se pode constatar que o imóvel possui área total construída de 196,00 m², assim disposta:

Garagem coberta	= 42,00 m²
Residência 01 (1º patamar):	= 40,00 m²
Residência 02 (2º patamar):	= 39,00 m²
Residência 03 (2º patamar):	= 45,00 m²
Residência 04 (3º patamar):	= 30,00 m²
Área Total Construída:	= 196,00 m²

3.7.5) Padrão construtivo: Considerando a sua tipologia construtiva, espelhando-se nos padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE SP”, a edificação se enquadra como sendo do Grupo 1.2 Casa, “Padrão Rustico a Econômico”.

3.7.6) Estado de conservação: As residências se encontram nas seguintes situações construtivas:

- ⇒ **Residência 01 - frente [1º patamar]:** se encontra em precário estado de conservação, onde se observou desabamento da cobertura dantes existente na parte frontal, necessitando reforma geral com execução de cobertura, reparos de trincas, fissuras e regularização do pano de alvenaria.
- ⇒ **Residência 02 - frente [2º patamar]:** se encontra em precário estado de conservação, onde se observou a presença de infiltrações e trincas localizadas, necessitando de reforma pontual, contudo, se encontra habitada pela Ré e familiares.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

- ⇒ **Residência 03 - fundos [2º patamar]:** se encontra em ruim estado de conservação, onde se observou a presença de infiltrações pontuais, necessitando de conservação, contudo, o imóvel encontra-se alugado para terceiros. Atualmente encontra-se desocupada.
- ⇒ **Residência 04 - fundos [3º patamar]:** se encontra em precário estado de conservação e sem qualquer condições de uso, onde se observou a presença de infiltrações no teto proveniente da laje de cobertura, ausência de revestimento cerâmico [piso e parede], necessitando reforma geral com reparos de trincas, fissuras e regularização do pano de alvenaria. Atualmente encontra-se desocupada e não possui qualquer condição de habitabilidade, portanto, não será avaliada.

3.8) Relatório Fotográfico:

3.8.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de algumas fotografias que foram obtidas no decorrer da vistoria ao local e respectivo imóvel e residências.

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



Foto nº 01: Vista geral da fachada do imóvel.

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



Foto nº 02: Vista da garagem coberta.

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



Foto nº 03: Vista panorâmica do terreno com detalhe para as construções existentes.

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



Foto nº 04: Vista parcial da cozinha (residência 01).

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



Foto nº 05: Vista parcial do dormitório (residência 01).

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

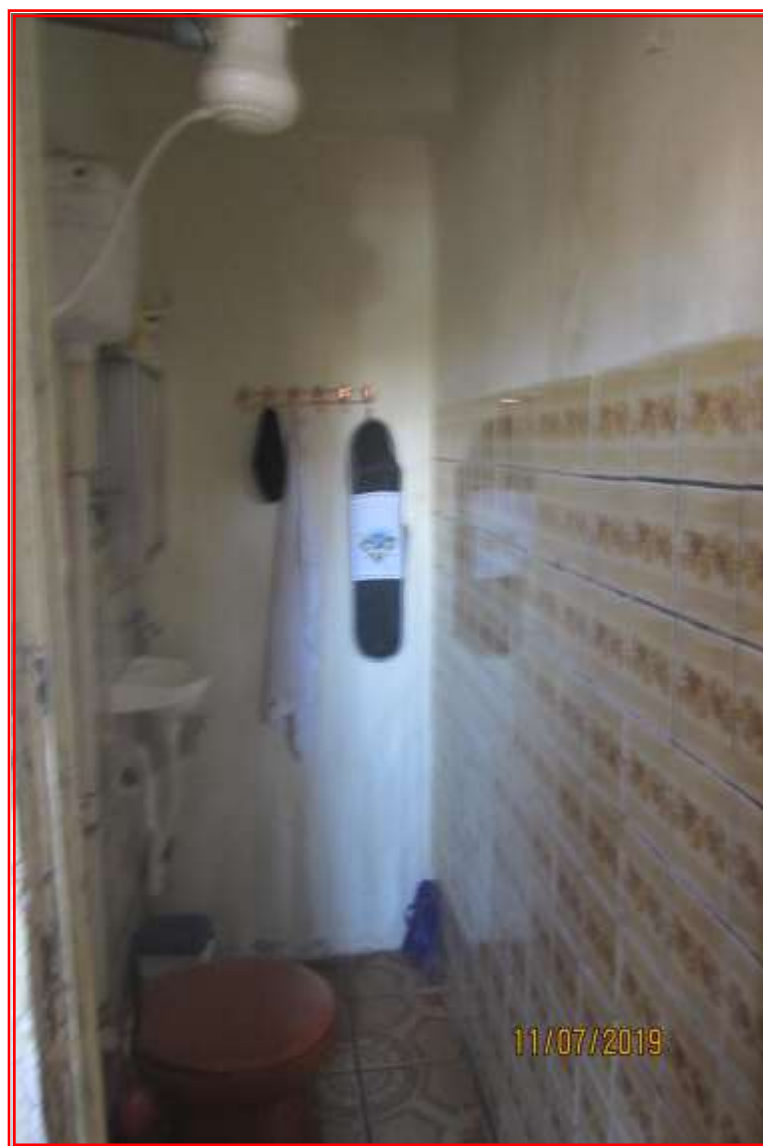


Foto nº 06: Vista parcial do banheiro (residência 01).

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



Foto nº 07: Vista parcial do acesso a residência 02.

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



Foto nº 08: Vista parcial da sala (residência 02).

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



Foto nº 09: Vista parcial do banheiro (residência 02).

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



Foto nº 10: Vista parcial da cozinha (residência 02).

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



Foto nº 11: Acesso a residência 03 e 04.

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



Foto nº 12: Vista da área de serviço (residência 03).

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



Foto nº 13: Vista parcial da cozinha (residência 03).

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



Foto nº 14: Vista parcial da sala (residência 03).

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



Foto nº 15: Vista parcial do banheiro (residência 03).

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



Foto nº 16: Vista parcial da antiga área de serviço
(residência 04).

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



Foto nº 17: Vista parcial da cozinha (residência 04).

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**4.1) Critérios Normativos:**

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos" e Norma Técnica "2011" do IBAPE - *Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*.

4.2) Especificação da Avaliação:

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

4.2.2) A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

4.2.3) O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.

4.2.4) Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, quando atender às condições dos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 e 13.4, o que efetivamente se verificou tudo de conformidade com a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE.

4.3) Metodologia:

4.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

⇒ **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

- ⇒ **EVOLUTIVO**: Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO**: Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**: Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**: Essencialmente utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653-1, recomenda sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, seja determinado com o emprego do **Método Evolutivo**, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir da somatória das parcelas dos valores dos capitais: terreno e construção.

4.4) Avaliação:

4.4.1) Definido tecnicamente que o valor de mercado do imóvel em questão será determinado através do recomendado **Método Evolutivo** por tratamento de fatores, onde o valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o real valor de mercado do imóvel em questão que assim se define:

- ✚ Pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

3.44 Valor de Mercado

“Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.5) Tratamento Por Fatores:

4.5.1) Os fatores de homogeneização dos elementos comparativos utilizados neste tratamento, serão calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

4.5.2) Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

4.5.3) No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Dado de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo especificado.
- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

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

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.5.5) Os elementos coletados foram introduzidos no consagrado programa “Geoavaliar Pro”, desenvolvido a partir das Normas do IBAPE 2011, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado que auxilia no processo de avaliação, possibilitando maior veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

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

- ✓ elasticidade de preços
- ✓ fatores de ajustes referentes a testada e profundidade
- ✓ fatores de ajustes referentes ao padrão construtivo e depreciação

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

4.5.8) Segundo as referidas Normas, o terreno avaliando enquadra-se no Grupo I - “Zonas de uso residencial horizontal”, na 2ª Zona Padrão “Médio”, onde se aplicam fatores de ajustes de frentes múltiplas, testada e profundidade de referência padrão.

4.5.9) Assim, considerando as premissas anteriores, em conformidade com o que preconiza a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, com auxílio de conceituado programa de avaliações, após homogeneização de seus parâmetros técnicos, pode-se calcular o valor unitário da média saneada final do terreno por metro quadrado, onde se levou em conta seus fatores de influência, conforme pesquisa anexa ao laudo técnico pericial (**anexo-01**).

4.6) Especificação da Avaliação:

4.6.1) A especificação será em razão do prazo demandado e disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado e dos recursos técnicos disponíveis.

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

4.6.2) As avaliações podem ser classificadas quanto à sua fundamentação e/ou precisão. A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório como as informações extraídas do mercado.

4.7) Graus de Fundamentação e Precisão

4.7.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e III o maior, conforme tabelas reproduzidas a seguir:

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

4.7.2) Portanto, definidos os critérios dos graus de fundamentação e de precisão conforme prescritos nas atuais Normas de Avaliação, o Laudo Técnico Pericial enquadra-se nos graus:

Grau de Fundamentação II Grau de Precisão III

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

4.7.3) Finalizando, o laudo judicial atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

4.8) Cálculo do Valor do Imóvel:

4.8.1) Capital-Terreno: O valor do “Capital-Terreno”, conforme cálculos de pesquisa que segue anexo ao laudo (anexo-01), é de:

Vt = R\$ 171.574,07

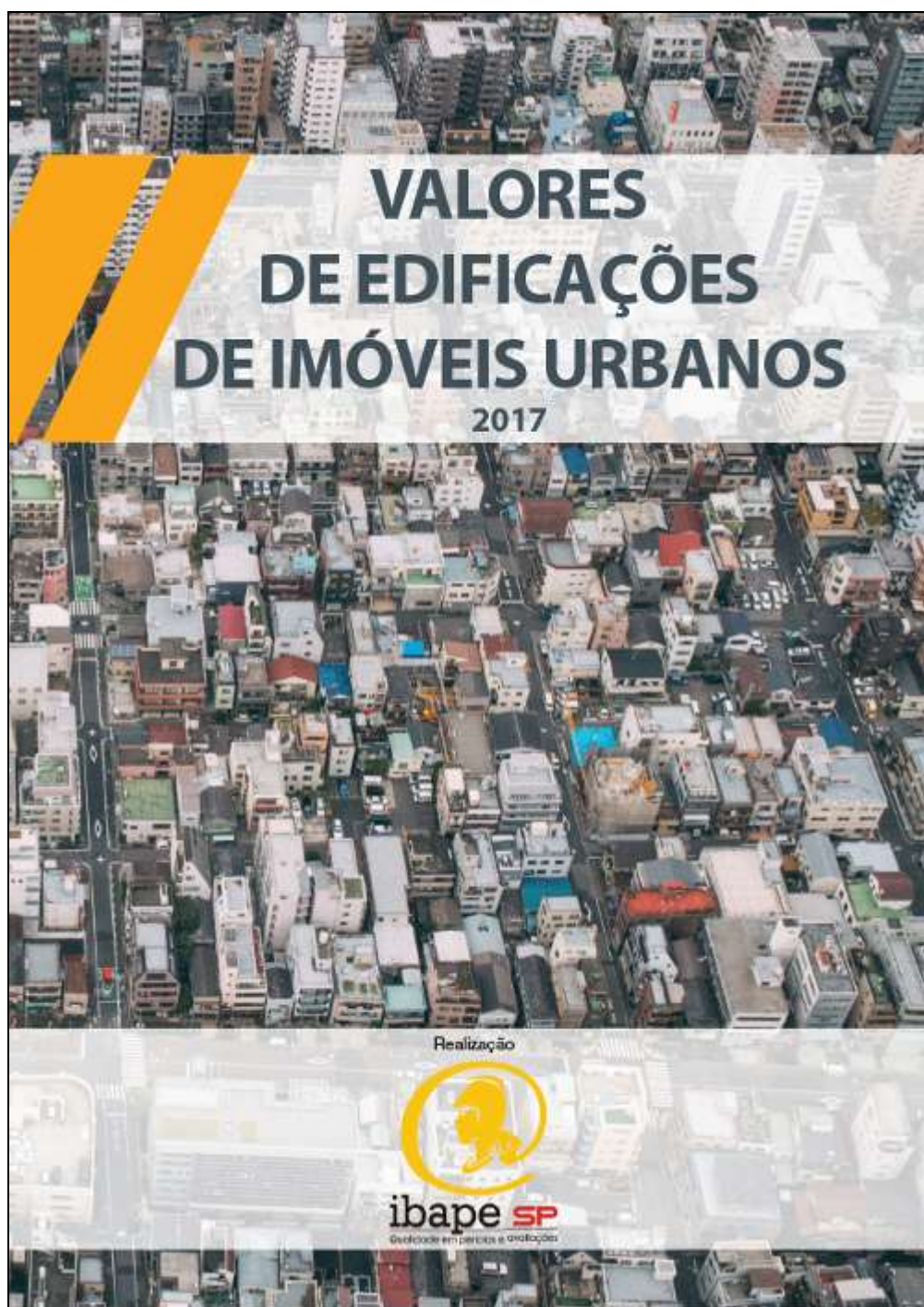
Em números redondos:

Valor do “Capital Terreno”
Vt = R\$ 171.500,00
(cento e setenta e um mil e quinhentos reais)
válido para a data base “Setembro de 2019”

Grau de Fundamentação: I			
<u>Resultado final da avaliação</u>			
Média saneada			
1.237,34			
Intervalo de confiança do paradigma			
Minimo	988,51	Máximo	1.486,17
Testada	-0,15	Profundidade	0,00
		Frontes múltiplas	0,00
		Área	0,00
Valor unitário	1.080,17	Valor total	171.574,07
Intervalo de Confiança Avaliando			
Minimo	935,06	Máximo	1.225,28
Grau de precisão: III			

4.8.2) Capital-Construção: O valor da construção será determinado com base no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP “*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*”, conforme tabela de Coeficientes - base R₈N atualizados:

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



4.8.3) Para o cálculo da depreciação das construções, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação.

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

4.8.4) Para a depreciação da idade das construções, será considerado um fator de adequação ao obsoleto e estado de conservação = **Foc**, conforme Tabelas 1 e 2 e Quadro A, utilizando-se a seguinte expressão:

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


Valores de Edificações

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

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

4.8.5) O valor total da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$V_c = A \times V_{uc} \times F_{oc}$$

onde:

V_c = valor da construção;

A = área total construída;

V_{uc} = valor unitário da construção;

F_{oc} = fator adequação do obsolescência + estado de conservação.

4.8.6) Planilha de Cálculo da Construção

CONSTRUÇÃO	Classe	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Idade Aparente	Idade Referência	Área (m²)	R8N (R\$/m²)	"Peso" Padrão Construtivo	Vuc	R	K	Foc	VALOR DA CONSTRUÇÃO
01 - GARAGEM	Cobert.	Médio	e	13	20	42,00	1.428,49	0,229	327,12	0,1	0,3704	0,4334	R\$ 5.953,95
01 - MORADIA	Resid.	Proletário	h	33	60	40,00	1.428,49	0,409	584,25	0,2	0,1599	0,3279	R\$ 7.663,49
02 - MORADIA	Resid.	Proletário	g	28	60	39,00	1.428,49	0,624	891,37	0,2	0,3413	0,4730	R\$ 16.444,49
03 - MORADIA	Resid.	Proletário	g	28	70	45,00	1.428,49	0,844	1.205,64	0,2	0,4810	0,5848	R\$ 31.727,62
04 - MORADIA	Resid.	Proletário	h										SEM VALOR
VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES													R\$ 61.789,56

Em números redondos:

Valor do "Capital Construção"
V_c = R\$ 62.000,00
(sessenta e dois mil reais)
válido para a data base "Setembro de 2019"

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

4.9) Valor Total do Imóvel:

4.9.1) Portanto, o valor total de mercado do imóvel a ser considerado, resultará do somatório dos capitais: (terreno + construção), ou seja:

Valor Total do Terreno R\$ 171.500,00

Valor Total da Construção R\$ 62.000,00

$V_i = R\$ 171.500,00 + R\$ 62.000,00 = R\$ 233.500,00$

Valor Total do Imóvel Avaliando
$V_i = R\\$ 233.500,00$
(Duzentos e trinta e três mil e quinhentos reais)
válido para a data base "Setembro de 2.019"

4.8) Cálculo do Valor Locativo:

4.8.1) Para calcular o valor locativo mensal do imóvel, o subscritor adotará o **Método da Renda**, por ser o método mais adequado para a avaliação em tratamento, onde é determinado pelo valor representado pelo seu capital a ser remunerado segundo uma taxa de renda compatível com o mercado imobiliário da região em estudo.

4.8.2) Comumente, para se calcular o valor locativo de imóveis com características ao em estudo, emprega-se a taxa de renda líquida anual de 10%, aceita nos tribunais, sobre o capital - imóvel (*terreno + construções*) e dividindo-se o resultado por 12 meses e/ou calculado com base na taxa de rendimento anual proveniente de taxas diferenciadas para o terreno e para as construções.

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

4.8.3) No entanto, considerando a crise econômica do país que impactou diretamente no cenário do mercado imobiliário para venda e locação de imóveis em ofertas após o segundo semestre de 2016, com registros expressivos de quedas nos valores nos anos subsequentes, porém, com instáveis e ínfimos sinais de recuperação no início de 2019, associado ao precário estado de conservação do imóvel e realidade mercadológica imobiliária, após pesquisas e consultas na região geoeconômica do imóvel, pode-se concluir que a taxa de rendimento anual praticada atualmente é de 5,0% aa para residências.

4.8.4) Portanto, considerando que o valor locativo anual é determinado pela taxa de rendimento líquido sobre o valor total do “*capital imóvel*”, empregando-se a taxa de renda líquida anual de 5,0%, tem-se o seguinte valor locativo mensal para o imóvel em questão:

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

VL = Valor locativo mensal

Vi = R\$ 233.500,00

Trc = 5,0% ou 0,0500

Nm = 12 meses

$$VL = \frac{R\$ 233.500,00 \times 0,0500}{12} = R\$ 972,92$$

Em números redondos:

Valor Total Locativo Mensal do Imóvel
VL = R\$ 1.000,00
(um mil reais)
válido para a data base “Setembro de 2.019”

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

V. CONCLUSÃO

Assim sendo, considerando todas as premissas anteriores, considerando o estado de conservação do imóvel, associado ao cenário econômico imobiliário, conclui-se pelos seguintes valores de mercado **[venda e locação]** do imóvel residencial, localizado na **Rua Alagoana, nº 105, Jardim Conceição, município de Osasco, estado de São Paulo**, calculado em total consonância com as atuais Normas de Avaliação de imóveis Urbanos:

Valor Total de Mercado
R\$ 233.500,00
(duzentos e trinta e três mil e quinhentos reais)
válido para a data base "Setembro de 2.019"

Valor Total Locativo Mensal
R\$ 1.000,00
(um mil reais)
válido para a data base "Setembro de 2.019"

Valor Total Locativo Mensal = 50%
R\$ 500,000
(quinhentos reais)
válido para a data base "Setembro de 2.019"

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

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído de **42** laudas digitadas no anverso, estando esta última datada e devidamente assinada. Neste trabalho inclui-se 01 anexo.

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

São Paulo, 09 de setembro de 2.019

Rui das Neves Martins

Engº Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.

Pós-graduado pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

CREA 060.149.660.4

**MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO**



Trabalho nº 9.285/19

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

PESQUISA ELEMENTOS COMPARATIVOS

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2017		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019	
SETOR : 7	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PAULISTA		NÚMERO : 445	
COMP. :	BAIRRO : CONCEIÇÃO	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:	125,00	TESTADA - (ct) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):	25,00	ESQUINA :	Não
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	140,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,743	IDADE REAL: 20 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,735	CUSTO BASE (R\$): 1.428,49
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	256.206,40	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 480.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	PLACA NO LOCAL :		
CONTATO :	SR. JONAS	TELEFONE : (11)-36092666	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.406,35
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.545,15
		VARIAÇÃO : 1,0987
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2017		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019	
SETOR : 7	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PAULISTA		NÚMERO : 911	
COMP. :	BAIRRO : CONCEIÇÃO	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:	150,00	TESTADA - (ct) m	6,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	110,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,655
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (R\$):	1.428,49
VALOR CALCULADO (R\$):	154.075,29	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 380.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	ADILSON VEIGA MOVEIS		
CONTATO :	SR. ADILSON	TELEFONE : (11)-36947004	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.252,83
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.324,95
		VARIAÇÃO : 1,0576
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2017		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019	
SETOR : 9	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA APARECIDA IVONE MUNHOZ		NÚMERO : 19	
COMP. :	BAIRRO : NOVO OSASCO	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:	710,00	TESTADA - (ct) m	19,00
PROF. EQUIV. (Pe):			37,37
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	780.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	NUNES MOVEIS				
CONTATO :	SRA. FÁTIMA	TELEFONE : (11)-36884004			
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 988,73
		HOMOGENEIZAÇÃO : 820,18
		VARIAÇÃO : 0,8298
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2017		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019	
SETOR : 9	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA JOSE YSHIE YAMAMOTO		NÚMERO : FT. 263	
COMP. :	BAIRRO : NOVO OSASCO	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:	243,00	TESTADA - (ct) m	9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	CRISTAL IMÓVEIS				
CONTATO :	SR. MOACIR	TELEFONE : (11)-36092666			
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 1,296,30
TESTADA Cf :	0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1,259,09
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9713
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: JD. CONCEIÇÃO

DATA: 11/07/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - OSASCO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	1,00
☒ Testada	5,07
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos até 5%
☒ Consistência	seco

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 2	RUA PAULISTA ,445	1.406,35	1.545,15	1,0987	1,0000
☒ 3	RUA PAULISTA ,911	1.252,83	1.324,95	1,0576	0,9999
☒ 4	RUA APARECIDA IVONE MUNHOZ ,19	988,73	820,18	0,8295	0,9997
☒ 5	RUA JOSE YSHIE YAMAMOTO ,FT. 263	1.296,30	1.259,09	0,9713	0,9999

GeoAvaliarPro®

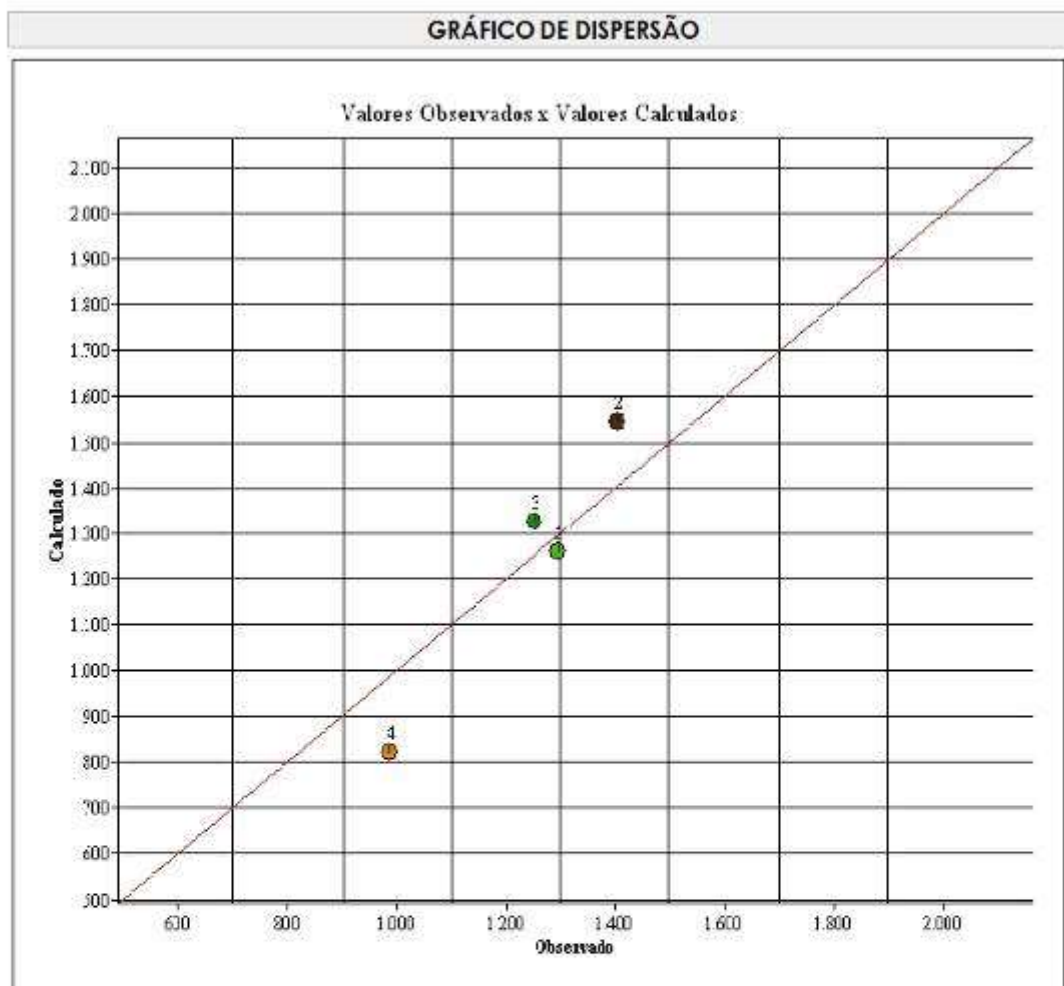
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
2	1.406,35	1.545,15
3	1.252,83	1.324,95
4	988,73	820,18
5	1.296,30	1.259,09

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Alagoana 105 Jd. Conceição SAO PAULO - SP Data : 11/07/2019
 Cliente : 3a Vara Foro Osasco
 Área m² : 158,84 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.236,05
 Desvio Padrão : 177,09
 - 30% : 865,24
 + 30% : 1.606,87

Coeficiente de Variação : 14,3300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.237,34
 Desvio Padrão : 303,82
 - 30% : 866,14
 + 30% : 1.608,55

Coeficiente de Variação : 24,5500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		7
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☒	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☐	3	☒	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e pl o corrj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.237,34

TESTADA: -0,1500

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.080,17000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 171.574,07

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 988,51

INTERVALO MÍNIMO : 935,06

INTERVALO MÁXIMO : 1.485,17

INTERVALO MÁXIMO : 1.225,28

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3ª Vara
Cível do Fórum da Comarca de Osasco – SP.**

Processo digital: nº 0008581-26.2018.8.26.0405

Ação: Cumprimento de Sentença

Rui das Neves Martins, infra-assinado, Engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Cumprimento de Sentença**, promovida por **Wallacy Wandaik Aquino Viegas**, em face de **Sandra Aparecida Silveira**, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, após a entrega do Laudo Técnico Pericial em cartório, requerer intimação da Secretaria de Justiça e Cidadania por ser o órgão responsável para realizar o crédito dos honorários periciais da reserva de fl. 110 dos autos [ofício expedido nº 501 012019], da Defensoria Pública do Estado de São Paulo - Regional Osasco.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 09 de setembro de 2.019

Rui das Neves Martins

Engº Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.
Pós-graduado pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.
Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.
CREA 060.149.660.4

**MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO**



MATRÍCULA

107.369

FOLHA

001

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 14 de fevereiro de 2014

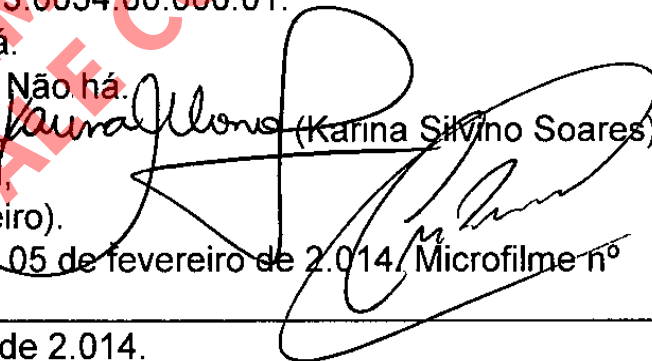
CNS 11.152-6

IMÓVEL: Um imóvel situado na Rua Alagoana, nº 105, parte do lote nº 680 da quadra única, Jardim Conceição, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: Tem início no ponto 01, distante 59,47m do ponto "A", cravado na esquina da Rua Alagoana com a Rua Cinco; do ponto 01, segue no alinhamento da referida Rua Alagoana, no azimute de 48°32'07", lado direito desta, de quem da Rua Cinco se dirige para o imóvel, com distância de 5,07m, até o ponto 02; do ponto 02, deflete à direita, com ângulo interno de 97°46'52" e segue em linha reta, no azimute de 130°44'22", numa distância de 24,17m até o ponto 03, confrontando no trecho 02-03 com o imóvel remanescente transcrito sob o nº 47.103 no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; do ponto 03, deflete à direita, com ângulo interno de 79°48'38" e segue em linha reta, no azimute de 213°22'52", numa distância de 7,76m até o ponto 04, confrontando no trecho 03-04 com o imóvel matriculado sob o nº 67.109, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis; do ponto 04, deflete à direita com ângulo interno de 76°41'21" e segue em linha reta, no azimute de 316°38'53", numa distância de 26,00m até o ponto 01, formando neste vértice ângulo interno de 88°06'31", confrontando no trecho 04-01 com o imóvel matriculado sob o nº 62.476, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis, encerrando assim a área de 158,84m².

CADASTRO: 23243.51.23.0054.00.000.01.

PROPRIETÁRIO: Não há.

REGISTRO ANTERIOR: Não há.

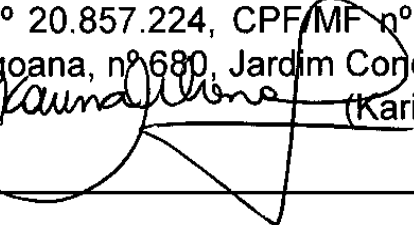
A Escrevente Autorizada  (Karina Silvino Soares).

O Substituto do 1º Oficial,
(Dr. Cláudio Martins Ribeiro).

Prot. Oficial 258.737, em 05 de fevereiro de 2.014, Microfilme nº 228483

R. 1, em 14 de fevereiro de 2.014.

Conforme Carta de Sentença expedida em 12 de novembro de 2012, aditada em 01 de agosto de 2013, devidamente assinada pela Drª. Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca local, extraído dos autos da Ação de Usucapião, processo nº 405.01.2006.023495-0, ordem nº 780/06, por sentença proferida em 29 de junho de 2012, transitada em julgado em 11 de setembro de 2012, foi declarado o domínio do imóvel desta matrícula, com valor venal de R\$53.677,27, aos autores: **WALLACY WANDAYK AQUINO VIEGAS**, brasileiro, divorciado, vigilante, RG nº 8.497.393-6, CPF/MF nº 771.141.758-68; e **SANDRA APARECIDA SILVEIRA BUENO**, brasileira, divorciada, do lar, RG nº 20.857.224, CPF/MF nº 079.320.538-70, residentes e domiciliados na Rua Alagoana, nº 680, Jardim Conceição, nesta cidade.

A Escrevente Autorizada  (Karina Silvino Soares).

Continua no Verso

MATRÍCULA

107.369

FOLHA

001

Prot. Oficial 258.737, em 05 de fevereiro de 2.014. Microfilme nº 228483

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br