
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE OSASCO.

Processo nº: **0041791-83.2009.8.26.0405 - Cumprimento de sentença**
Exequente: **SAMIR HADDAD. e outro**
Executado: **M & G EMPREENDIMENTOS LTDA.**

ADALTON DOS SANTOS NOGUEIRA, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 506.952.508-0, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu;

Eng.º Civil Adalton dos Santos Nogueira – CCM: 5.369.428-5

**Esp. em patologia em concreto armado
ENGENHARIA, INSPEÇÃO, GESTÃO E PERÍCIA**

Avaliações de Imóveis e Patrimônio

CREA/SP: 506.952.508-0

E-MAIL: adalton.nog@gmail.com



Fachada do Condomínio

Imóvel Avaliando: Av. João Batista Mascarenhas de Moraes, nº. 1.460 -Apartamento nº 13 – 1º Pavimento - Vila Quitaúna - Osasco/SP.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do Imóvel Avaliando.

Interessado: TJ-SP – 1º Vara Cível - Foro de Osasco –
Processo: **0041791-83.2009.8.26.0405**.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 310.200,00
Data-Base: novembro/2025

ADALTON DOS SANTOS NOGUEIRA

Eng.º Civil – Especialista em Patologia em Concreto Armado -
Avaliações de Imóveis e Patrimônio.
Crea/SP: 5069525080.

Rua Professor Joaquim Alvares Cruz, 280 – São Paulo/SP
Fone: 11 99690-7311 – E-mail: Adalton.nog@gmail.com

Osasco (SP), 24 de novembro de 2025.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE OSASCO.

ADALTON DOS SANTOS NOGUEIRA, Eng.º Civil com registro no CREA/SP: 5069525080, domicílio à Rua Professor Joaquim Alvares Cruz, 280 – São Paulo/ SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário nomeado por Vossa Excelência, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**OBJETIVO**

O objetivo do presente é exclusivamente a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

Este parecer está em conformidade com a lei que regulamenta a profissão de engenheiro civil, incluindo a avaliação de imóveis, é a Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Esta lei estabelece as atribuições profissionais dos engenheiros, arquitetos e engenheiros-agrônomos, determinando que eles são os profissionais habilitados para realizar avaliações técnicas de imóveis.

RESSALVAS E PRESSUPOSTOS

- 1) Não é objetivo deste trabalho realizar o levantamento topográfico, análise de solo, passivos ambientais, entre outros tipos de análise que não sejam a mercadológica, do imóvel avaliando, cabendo a quem interessar, realizar tais análises, para confirmar dados como georreferenciamento e viabilidade de empreendimento.
- 2) Pressupõe-se que as informações obtidas na vistoria através de entrevistas, documentos e cópias, fornecidas pelas e demais fontes, sejam verdadeiras e fieis às originais.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está situado na Av. João Batista Mascarenhas de Moraes, nº. 1.460 - Apartamento nº 13 – 1º Pavimento - Vila Quitaúna - Osasco/SP. Trata-se de Análise paradigma, de um Apartamento Residencial.

VISTORIA

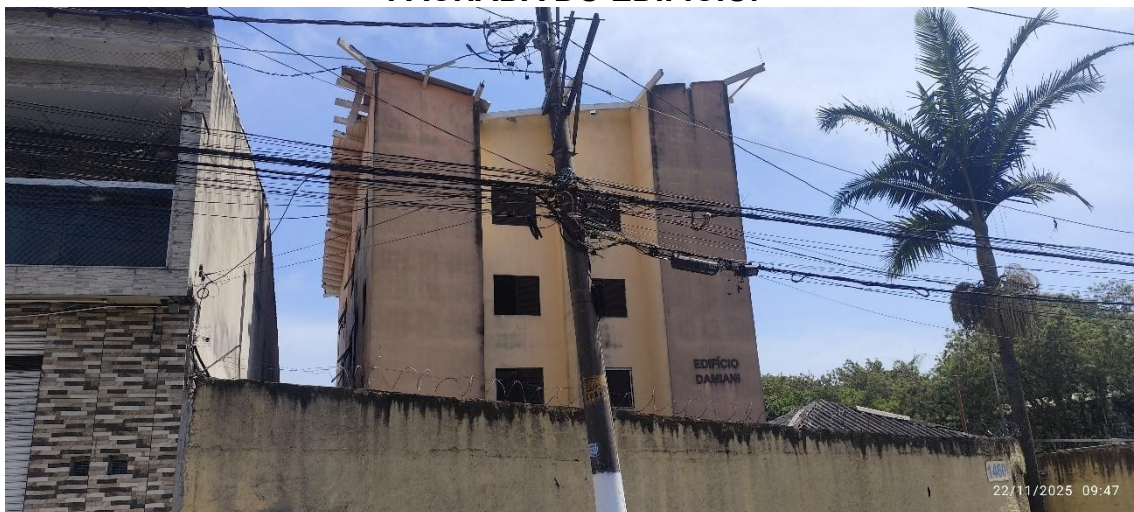
A visita ao local ocorreu em 22 de novembro de 2025, conforme agendamento prévio para realização da diligência pericial. No entanto, foi possível adentrar no imóvel objeto da perícia, tendo em vista que o Apartamento estava sem ocupação, estava acompanhado da Sra. Tatiane Barbosa Domingues – CPF: 285.740.198-10, moradora do Apartamento nº 22, conforme relatório fotográfico.

O imóvel possui sala de estar/jantar, cozinha, banheiro social e dois dormitórios, com área útil de 58,41m², com direito a uma vaga descoberta de garagem para estacionamento de veículo em local indeterminado e já incluída na área comum da unidade. Todos os ambientes do apartamento possuem em ardósia e gás encanado. O Condomínio não possui piscina, playground e não tem portaria 24 horas.

O bloco possui idade aparente estimada em cerca de 03 anos, apresentando estado de conservação deficiente, com sinais visíveis de desgaste e falta de manutenção preventiva.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FACHADA DO EDIFÍCIO.



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM





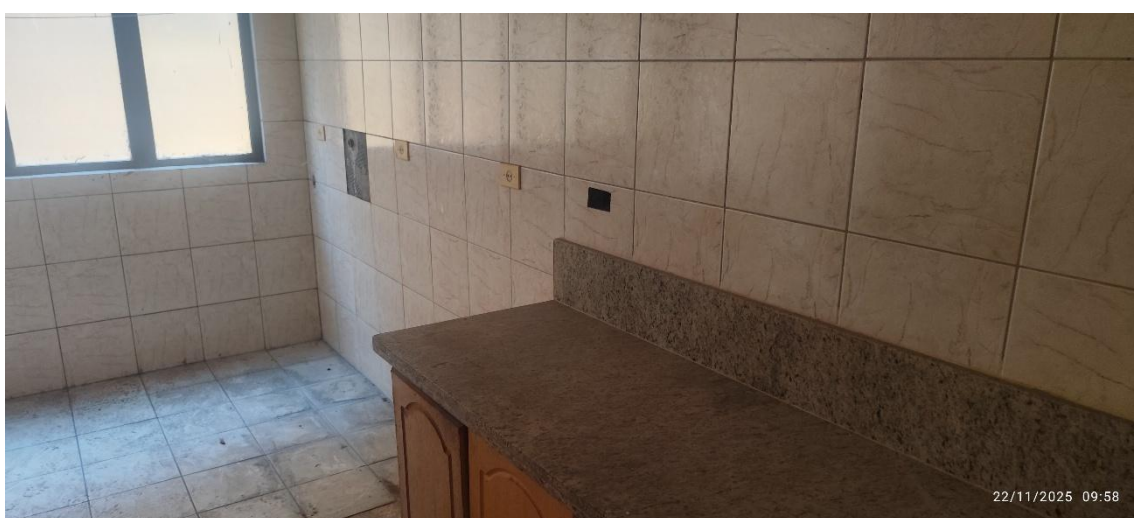
Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

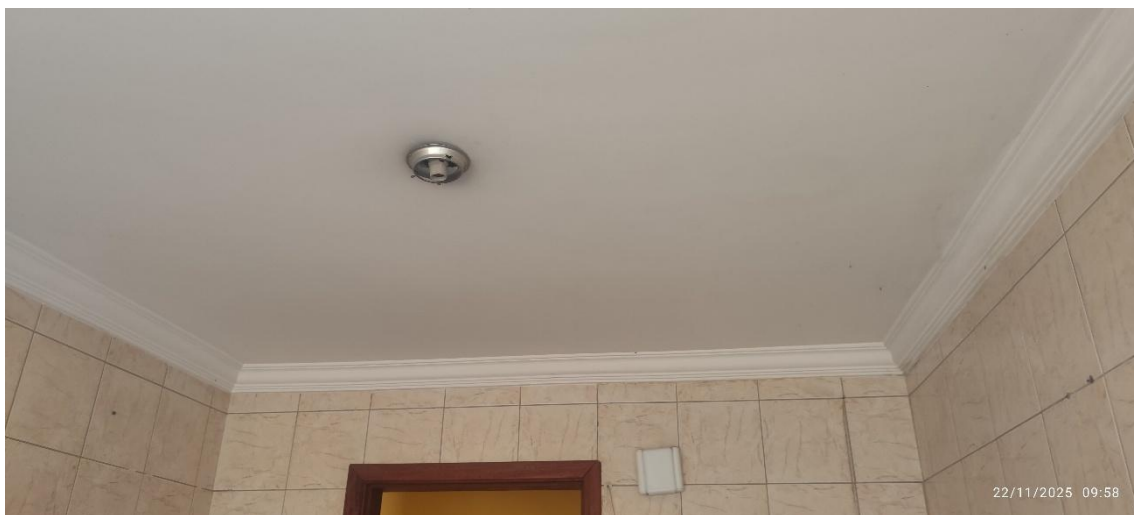


PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO.

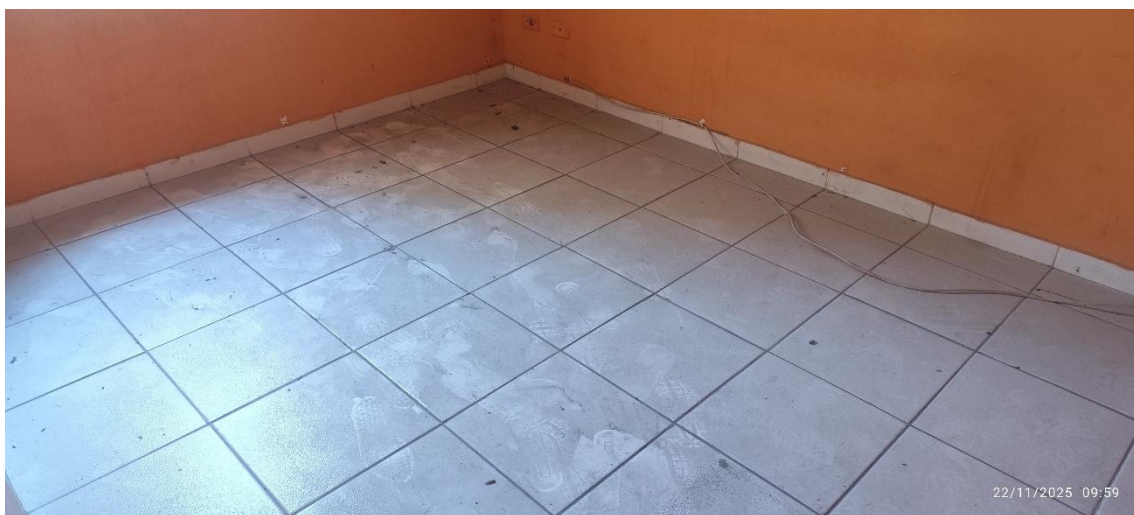
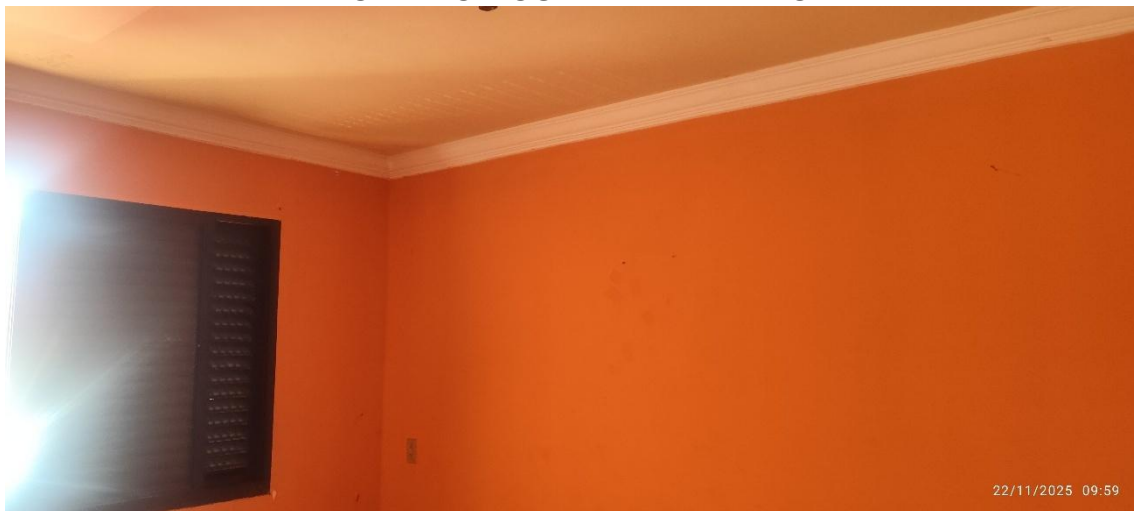


COZINHA DO APARTAMENTO.

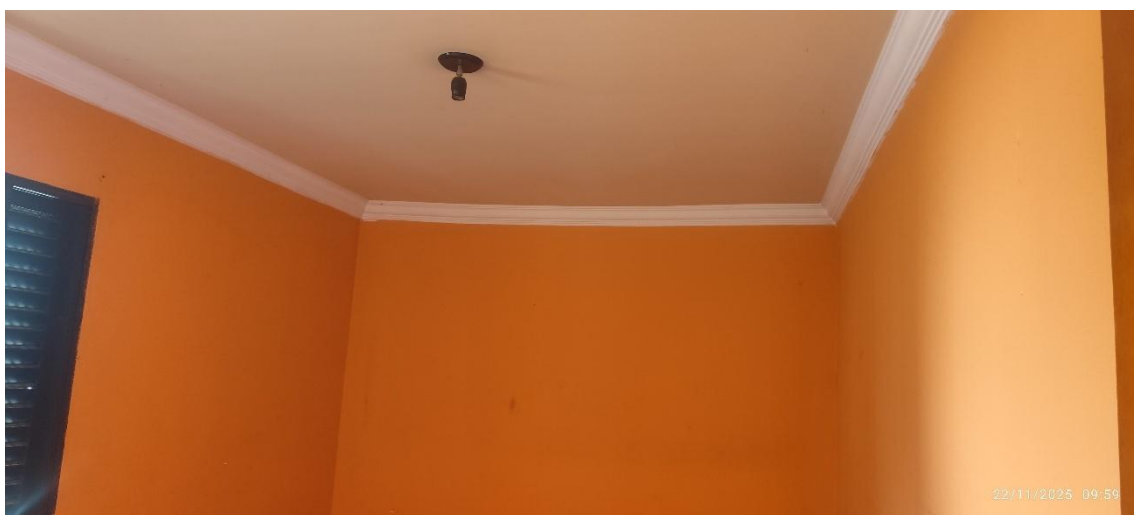




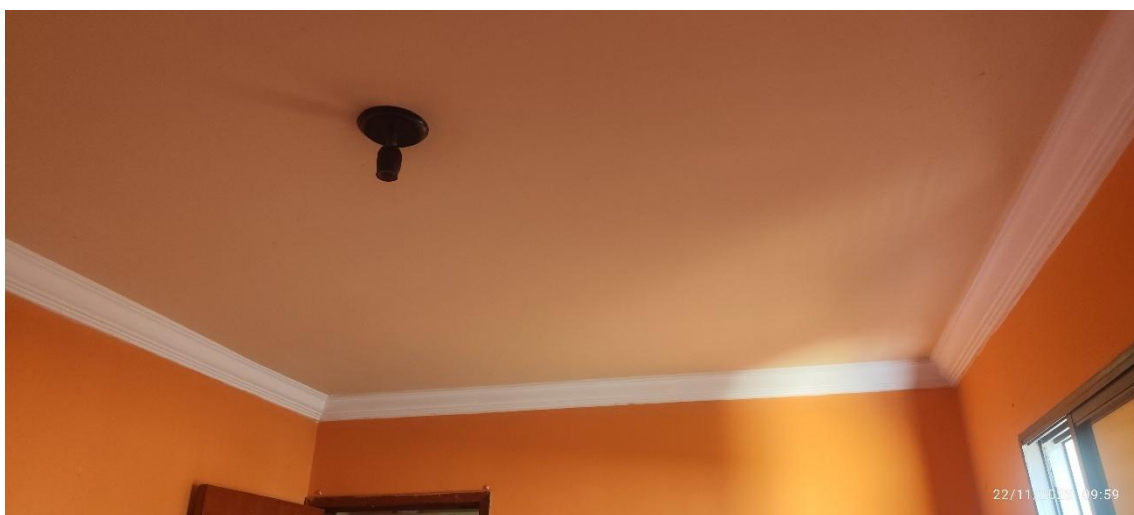
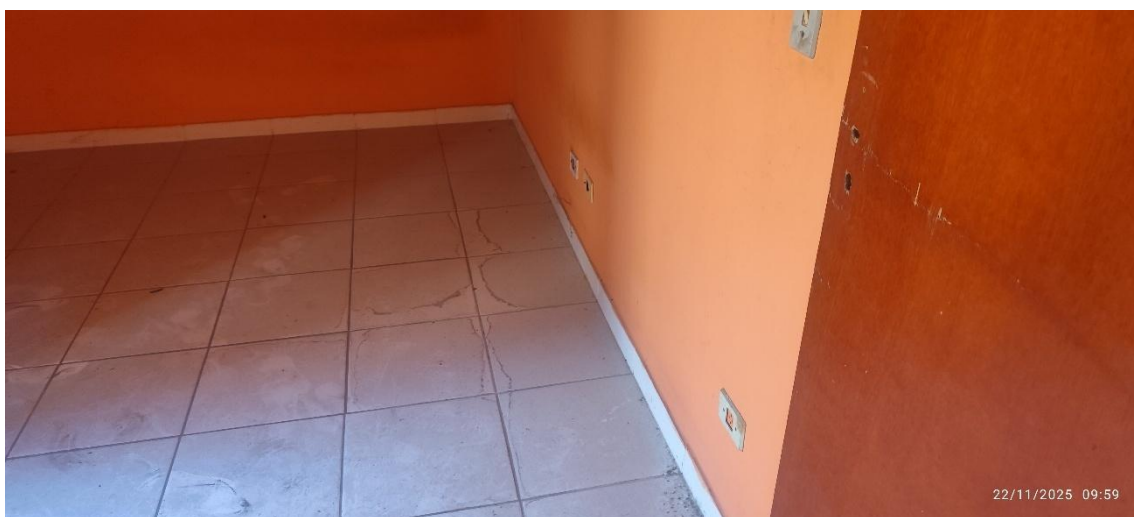
DORMITÓRIOS APARTAMENTO.



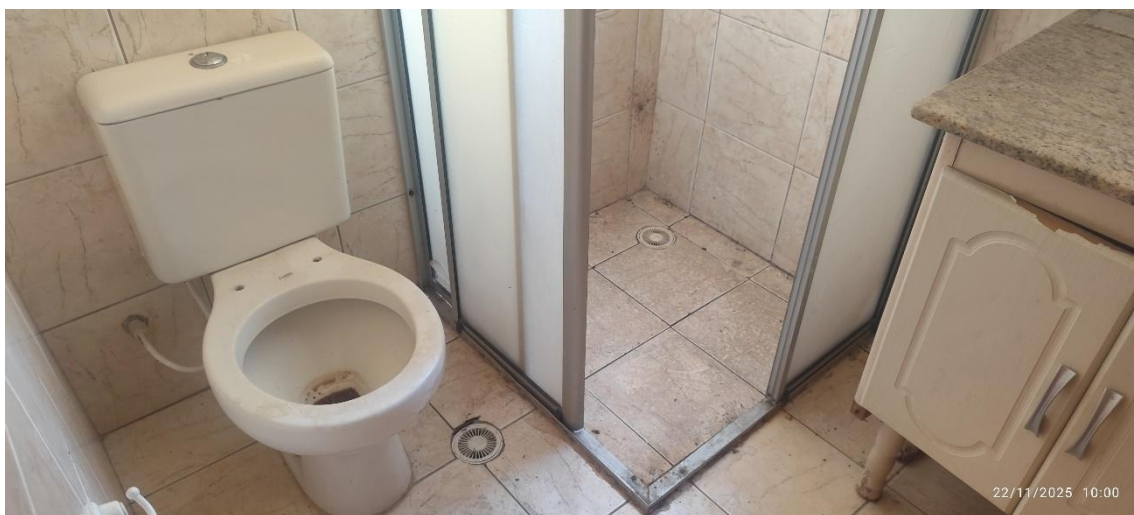
Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

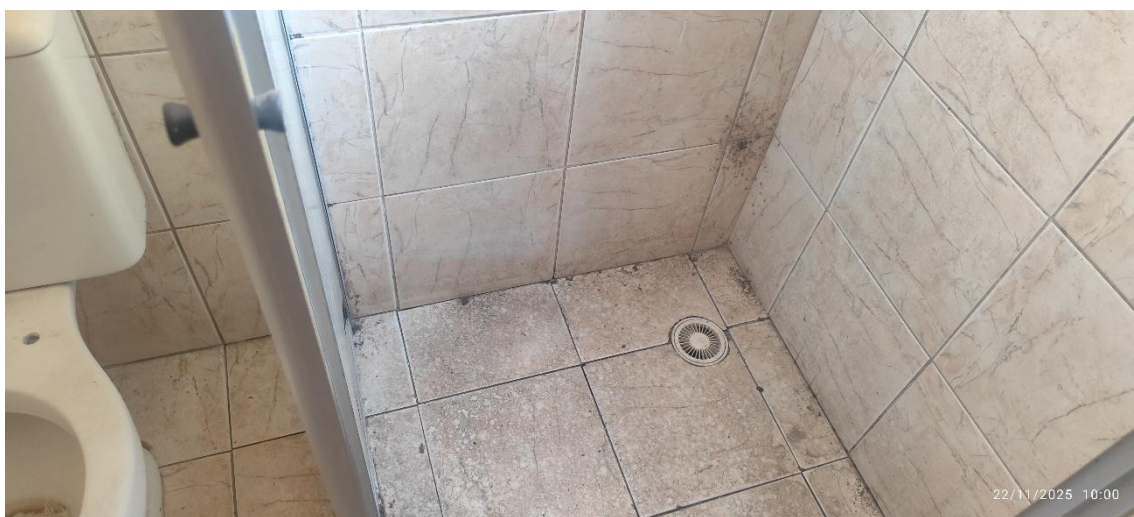
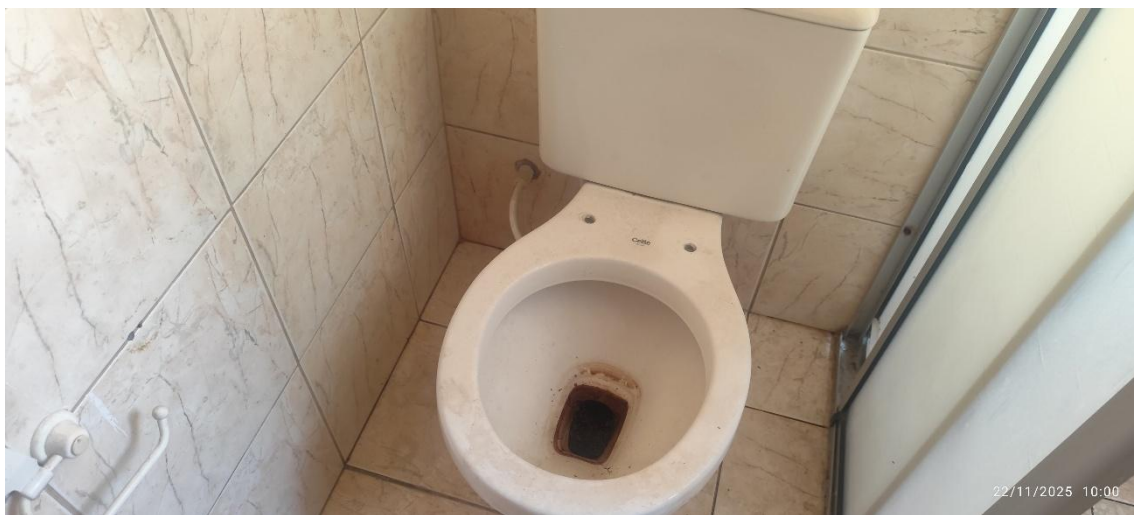


Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

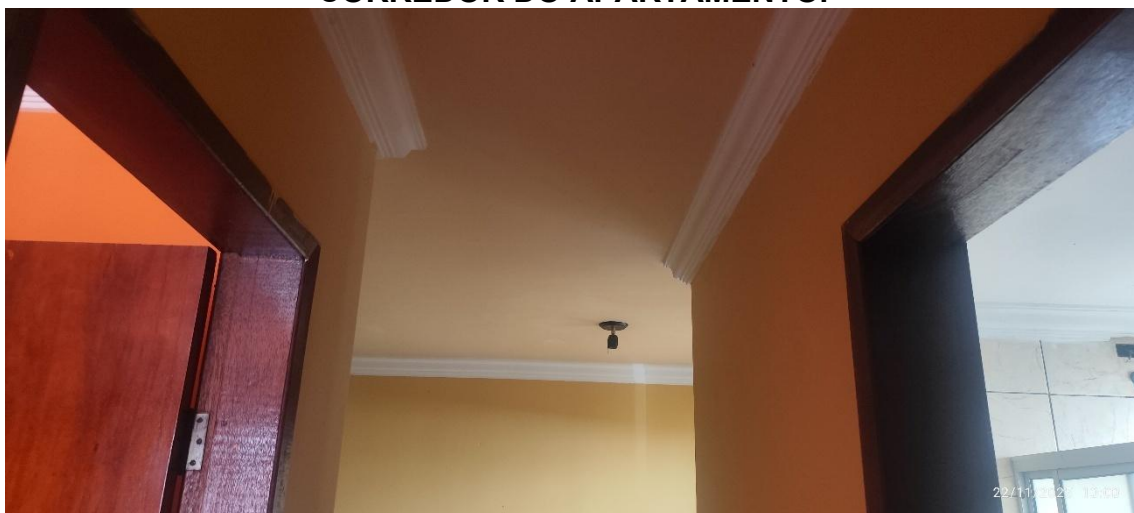


BANHEIRO DO APARTAMENTO.

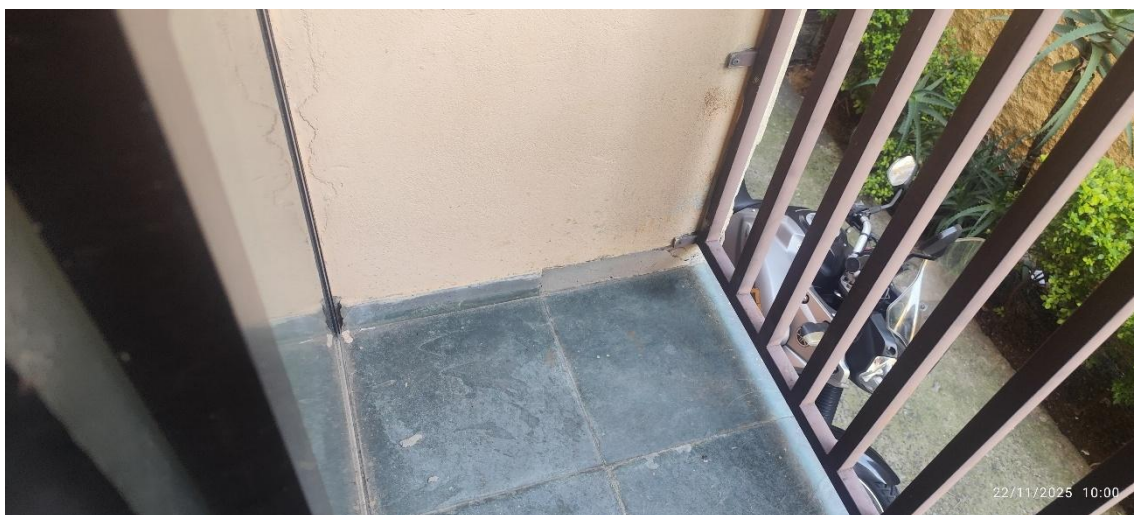




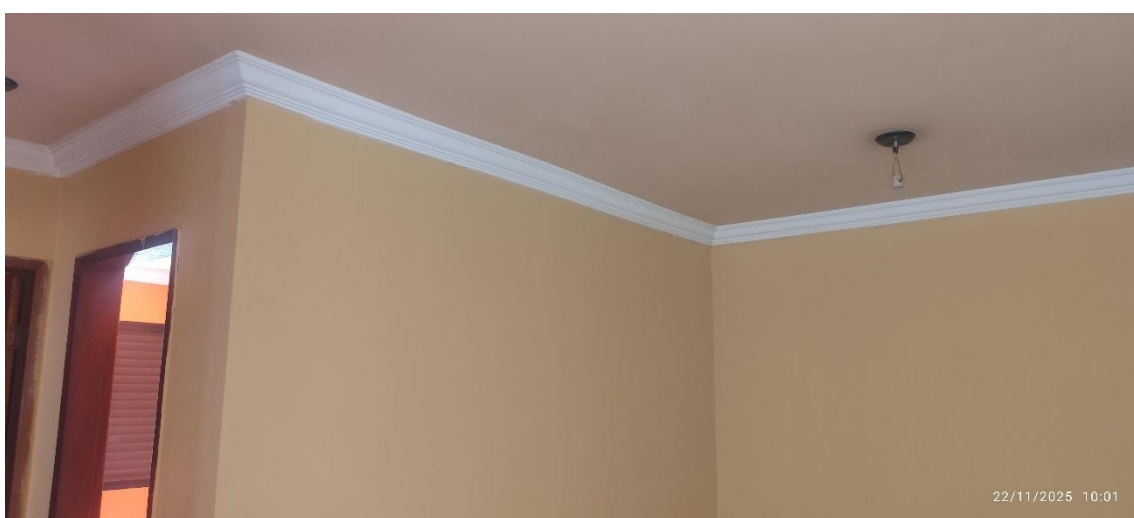
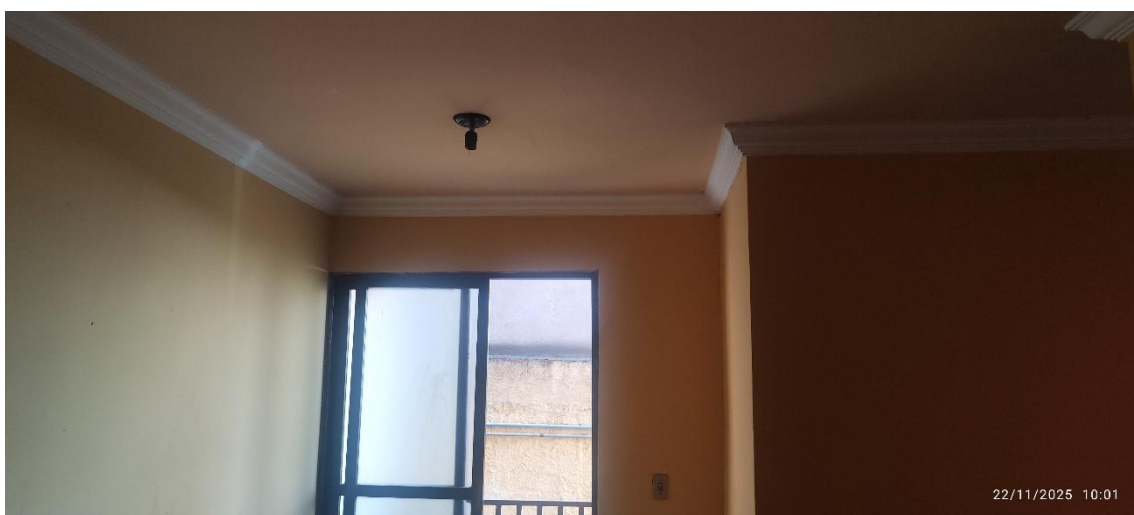
CORREDOR DO APARTAMENTO.



SACADA DO APARTAMENTO.



SALA DE ESTAR/JANTAR DO APARTAMENTO.



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

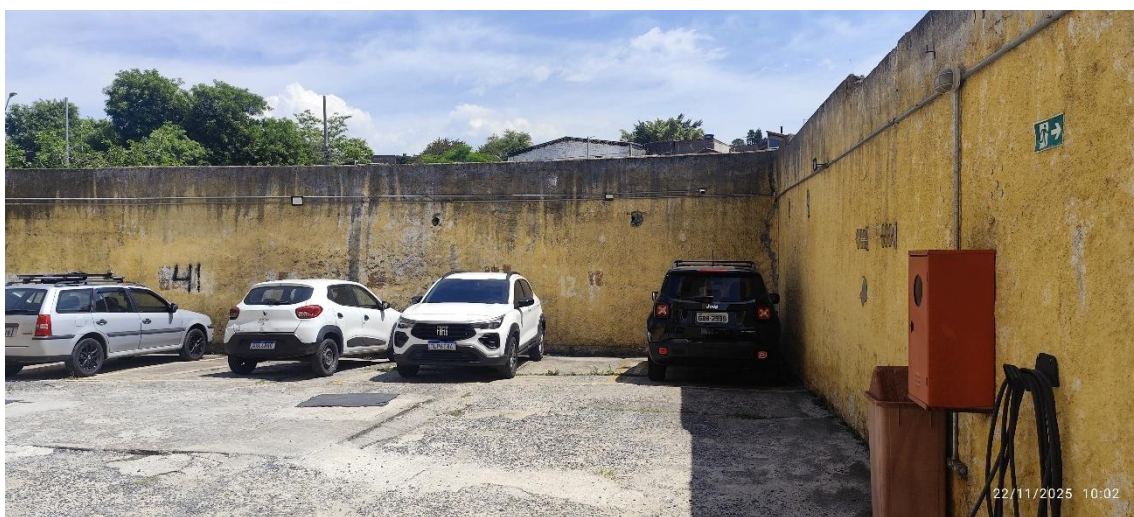




QUADRO GERAL DE ENERGIA



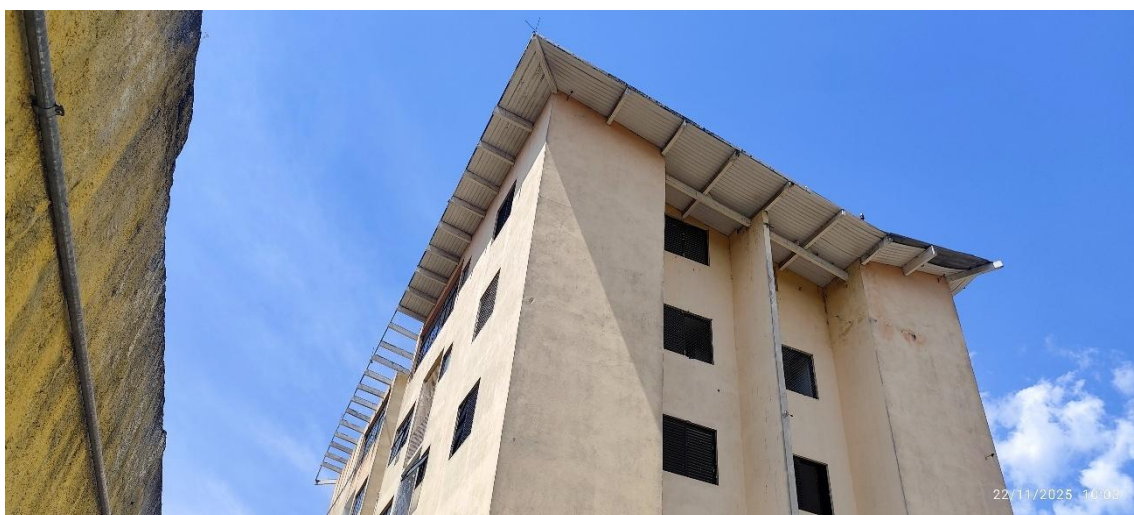
ESTACIONAMENTO



FACHADA DOS FUNDOS



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



CORREDOR LATERAL









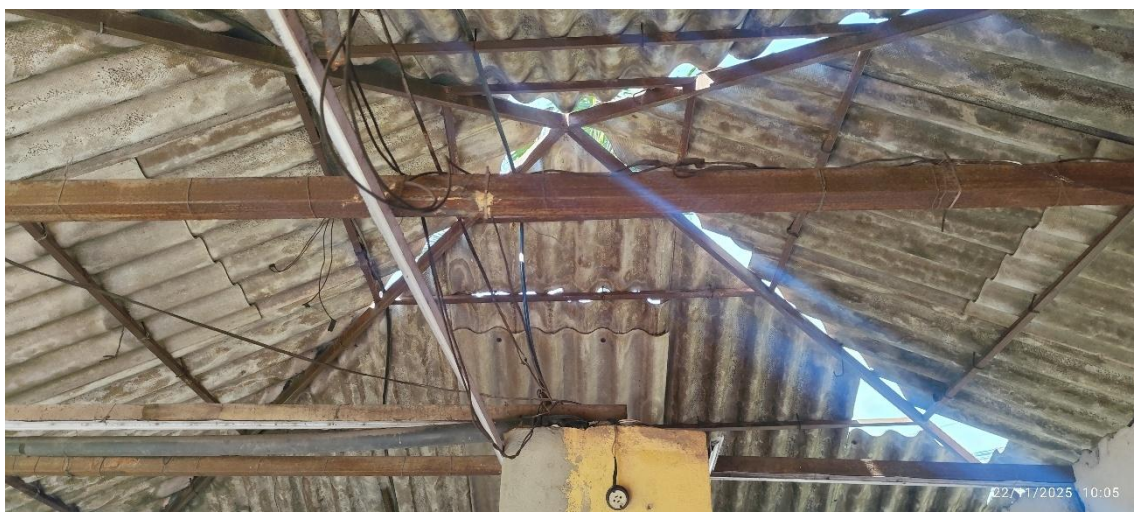
ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO







TELHADO DA PROTARIA DO CONDOMÍNIO



METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meios de técnicas de homogeneização normatizadas pela norma técnica NBR – 14653, podendo também utilizar fatores, índices e métodos publicados por entidades específicas como BACEN – Banco Central, Prefeitura Municipal local e IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Imóveis Utilizados na Amostra Comparativa

Opção 01

Apartamento com 3 Quartos à venda, 53m² - São Pedro

Metragem 53 m²
Quartos 3
Banheiros 1
Vagas 1

Aceita animais
Piscina
Quadra poliesportiva
+3

Publicado há 2 dias; atualizado há 6 horas.

Localização

Avenida Marechal João Batista Mascarenhas Moraes, 1981 - São Pedro, Osasco - SP

Ver mapa ampliado

Salva mais sobre o imóvel

Valores

Venda R\$ 279.690
Condomínio R\$ 350/mês
IPTU R\$ 1.200

[Análise de preço](#)

Características

- 53 m²
- 3 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga
- Aceita animais
- Piscina
- Quadra poliesportiva
- Churrasqueira
- Playground
- Salão de festas

Ocultar características

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-sao-pedro-osasco-sp-53m2-id-2852919142/?source=ranking%2Crp&utm_source=direct&utm_medium=shared_link

OPIÇÃO 02

Apartamento com 2 Quartos à venda, 54m² - São Pedro

Métragem

54 m²

Quartos

2

Banheiros

1

Vagas


1

Aceita animais · Piscina · Playground +3

Publicado há 2 semanas, atualizado há 4 horas.

Localização

Avenida Marechal João Batista Mascarenhas Moraes, 1981 - São Pedro, Osasco - SP



Ver mapa ampliado

Dados cartográficos ©2025 Google

Saiba mais sobre o imóvel

Valores ↗ Análise de preço

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 249.230	R\$ 495/mês	R\$ 1.200

Características

54 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Aceita animais

Piscina

Playground

✓ Quadra poliesportiva

Salão de festas

✓ Churrasqueira

Ocultar características ^

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-sao-pedro-osasco-sp-54m2-id-2849139721/?source=ranking%2Crp&utm_source=direct&utm_medium=shared_link

OPÇÃO 03

Apartamento com 3 Quartos à venda, 54m² - São Pedro

Metragem

54 m²

Quartos

3

Banheiros

1


Vagas

1

Publicado há 3 semanas, atualizado há 1 dia.

Localização

Avenida Marechal João Batista Mascarenhas Moraes, 1981 - São Pedro, Osasco - SP



Ver mapa ampliado

Dados cartográficos ©2025 Google

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda

R\$ 270.000

Condomínio

R\$ 380/mês

[Análise de preço](#)

IPTU

R\$ 140

Características

54 m²

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

5 andar

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-sao-pedro-osasco-sp-54m2-id-2847237831/?source=ranking%2Ccp&utm_source=direct&utm_medium=shared_link

OPÇÃO 04

Apartamento com 2 Quartos à venda, 45m² - São Pedro

Metragem

45 m²

Quartos

2

Banheiros

1

Vagas


1

Mobiliado · Piscina · Varanda
+5

Publicado há 3 semanas, atualizado há 2 semanas.

Localização

Avenida Marechal João Batista Mascarenhas Moraes, 1981 - São Pedro, Osasco - SP



Ver mapa ampliado

Dados cartográficos ©2025 Google. Termos · Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

<p>Venda</p> <p>R\$ 260.000</p>	<p>Condomínio</p> <p>R\$ 400/mês</p>	<p>IPTU ⓘ</p> <p>R\$ 150</p>
--	---	-------------------------------------

Características

45 m²	2 quartos	1 banheiro
1 vaga	Mobiliado	Piscina
Varanda	✓ Churrasqueira	Academia
✓ Portaria 24h	Salão de festas	✓ Quadra poliesportiva

Ocultar características ^

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-sao-pedro-osasco-sp-45m2-id-2846743969/?source=ranking%2Crp&utm_source=direct&utm_medium=shared_link

OPÇÃO 05

Apartamento com 2 Quartos à venda, 65m² - São Pedro

Metragem

65 m²

Quartos

2

Banheiros

1

Vagas


1

Condomínio fechado

Publicado há 9 meses, atualizado há 3 dias.

Localização

Avenida Marechal João Batista Mascarenhas Moraes - São Pedro, Osasco - SP



Ver mapa ampliado

Dados cartográficos ©2025 Google. Termos Informar erro no mapa.

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

<p>Venda</p> <p>R\$ 270.000</p>	<p>Condomínio</p> <p>R\$ 370/mês</p>	<p>IPTU ⓘ</p> <p>R\$ 72</p>
--	---	------------------------------------

Características

65 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Condomínio fechado

Ocultar características ^

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-sao-pedro-osasco-sp-65m2-id-2778540122/?source=ranking%2Cp&utm_source=direct&utm_medium=shared link

OPÇÃO 06

Apartamento com 3 Quartos à venda, 53m² - São Pedro

Metragem

53 m²

Quartos

3

Banheiros

1

Vagas


1

Condomínio fechado

Publicado há 4 anos, atualizado há 1 mês.

Localização

São Pedro, Osasco - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 280.000	R\$ 400/mês	R\$ 930

[Análise de preço](#)

Características

- 53 m²
- 3 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga
- Condomínio fechado

Ocultar características ^

[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-sao-pedro-osasco-sp-53m2-id-2508469334/?source=ranking%2Crp&utm_source=direct&utm_medium=shared link](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-sao-pedro-osasco-sp-53m2-id-2508469334/?source=ranking%2Crp&utm_source=direct&utm_medium=shared_link)

OPÇÃO 07

Apartamento com 2 Quartos à venda, 54m² - São Pedro

Metragem: 54 m² |
 Quartos: 2 |
 Banheiros: 1 |
 Vagas: 1

Localização: São Pedro, Osasco - SP

Carapicuíba | USASCO | Plaza Shopping | Shop de Osasco

Publicado há 1 ano, atualizado há 1 mês.

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 270.000	R\$ 480/mês	R\$ 105

[Análise de preço](#)

Características

54 m² | 2 quartos | 1 banheiro | 1 vaga

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-sao-pedro-osasco-sp-54m2-id-2742902372/?source=ranking%2C&utm_source=direct&utm_medium=shared_link

PESQUISA DE MERCADO

Após a analisar a oferta de imóveis na região, a pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 07 (sete) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, do tipo imóvel residencial, disponíveis para compra, enumerados a seguir:

Item	Bairro	Área Util (em m ²)	Valor Ofertado	Valor / m ²
1	SÃO PEDRO	53	R\$ 279.690,00	5.277,17
2	SÃO PEDRO	54	R\$ 249.230,00	4.615,37
3	SÃO PEDRO	54	R\$ 270.000,00	5.000,00
4	SÃO PEDRO	45	R\$ 260.000,00	5.777,78
5	SÃO PEDRO	65	R\$ 270.000,00	4.153,85
6	SÃO PEDRO	53	R\$ 280.000,00	5.283,02
7	SÃO PEDRO	54	R\$ 270.000,00	5.000,00

FATORES UTILIZADOS

Serão utilizados fatores de homogeneização que proporcionem a comparação de forma técnica e mais justa possível entre os imóveis comparados, conforme abaixo:

FATOR OFERTA

Anúncio de imóveis disponíveis tende a ter um preço maior que o será efetivamente transacionado, devido a descontos e outras negociações no momento do fechamento do negócio. As ofertas terão seu valor depreciado em 5%, com a utilização do Fator Oferta de 0,95, antes dos demais fatores.

FATOR ÁREA

Imóveis com áreas totais diferentes podem apresentar distorções, pois grandes áreas tendem a apresentar um valor de locação m² proporcionalmente menor que imóveis com áreas menores. Para homogeneizar as amostras, utilizamos a seguinte fórmula:

Se a diferença entre as áreas for menor que 30%: Fator área = (amostra/avaliando) ^0,25

Se a diferença entre as áreas for maior que 30%: Fator de área = (amostra/avaliando) ^0,125.

FATOR GARAGEM

Imóveis que não dispõem de vaga de garagem para carro sofrerão depreciação de 5%. Serão aplicados os seguintes fatores:

Com garagem para carro	1,00
Sem garagem para carro	1,05

APLICAÇÃO DOS FATORES

FATOR OFERTA

Item	VALOR/m ²	Anuncio / Negocio Efetivado	Valor m ² após Oferta
1	5.277,17	Oferta	5.541,03
2	4.615,37	Oferta	4.846,14
3	5.000,00	Oferta	5.250,00
4	5.777,78	Oferta	6.066,67
5	4.153,85	Oferta	4.361,54
6	5.283,02	Oferta	5.547,17
7	5.000,00	Oferta	5.250,00

DEMIAS FATORES

Item	R\$/m ² (A)	Indice Garagem	Fator Área (B)	Fator Garagem (IA/n) (c)	R\$/m ² homogeneizado (A x B x C)
IA		1,00			
1	5.541,03	1,00	1,0000	1,000	5.541,03
2	4.846,14	1,00	1,0000	1,000	4.846,14
3	5.250,00	1,00	1,0000	1,000	5.250,00
4	6.066,67	1,00	1,0500	1,000	6.370,00
5	4.361,54	1,00	1,0000	1,000	4.361,54
6	5.547,17	1,00	1,0000	1,000	5.547,17
7	5.250,00	1,00	1,0000	1,000	5.250,00

ELIMINAÇÃO DE ELEMENTOS DISCRIPANTES

Conforme NBR 14.653-2, recomenda-se que a amostra seja composta por dados de mercado que estejam contidos entre o intervalo entre metade e o dobro da média simples apurada:

Média apurada do valor por m² homogeneizado = R\$ 5.309,41

Item	R\$/m ² homogeneizado (A)	Distancia da média (A/média)
1	5.541,03	1
2	4.846,14	1
3	5.250,00	1
4	6.370,00	1
5	4.361,54	1
6	5.547,17	1
7	5.250,00	1

Nesse contexto todos itens puderam ser aproveitados.

ELIMINAÇÃO DE ELEMENTOS DISCRIPANTES

Conforme item B.2 da NBR 14.653-2, recomenda-se que a amostra seja composta por dados de mercado com características mais semelhantes possíveis com relação ao imóvel renovando. Considera-se como semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao imóvel avaliando estejam contidos entre 0,50 e 2,00 ou seja, entre a metade ou o dobro do valor.

Neste contexto, nenhum dos imóveis comparados apresenta algum fator isolado fora do intervalo aceito.

Adicionalmente, será testada a amplitude de homogeneização de cada dado amostral, que representa o quanto o valor foi alterado com relação ao seu valor unitário inicial após a aplicação dos fatores, exceto fator oferta. Os dados amostrais que apresentam uma amplitude de homogeneização fora do intervalo entre 0,50 e 2,00 serão eliminados:

Item	R\$/m ² inicial após Fator Oferta (A)	R\$/m ² homogeizado (B)	Amplitude de homogeneização (B/A)
1	5.541,03	5.541,03	1,00
2	4.846,14	4.846,14	1,00
3	5.250,00	5.250,00	1,00
4	6.370,00	6.370,00	1,00
5	4.361,54	4.361,54	1,00
6	5.547,17	5.547,17	1,00
7	5.250,00	5.250,00	1,00

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatória dos valores pesquisados}}{\text{Números valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{37.165,88}{7}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ } 5.309,41/\text{m}^2$$

2) Saneamento dos dados:

Após o processo de homogeneização da amostra, faz-se necessário proceder com a saneamento dos dados, de modo que possamos excluir possíveis valores discrepantes da mesma. Para isso serão excluídos da amostra os itens que porventura forem maiores ou menores que 30% da aritmética. Tal procedimento será repetido até que todas as amostras estejam contidas dentro desse intervalo de valores.

Primeiro Saneamento de Dados (de R\$ 5.309,41 a R\$ 6.902,23)

Item	valor/m ² terreno	Resultado	Distância %
1	5.541,03	MANTER	2
2	4.846,14	MANTER	1
3	5.250,00	MANTER	2
4	6.370,00	MANTER	2
5	4.361,54	MANTER	1
6	5.547,17	MANTER	2
7	5.250,00	MANTER	2

Todos os dados amostrais estão dentro do intervalo de 30% da média aritmética, sendo assim:

$$\text{Média ponderada} = \frac{\text{Somatória dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Números de valores pesquisados, após ponderação}}$$

$$\text{Média ponderada} = \frac{37.165,88}{7}$$

Média ponderada = R\$ 5.309,41/m²

Logo:

Valor do Mercado do m² = R\$ 5.309,41

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor de Mercado do imóvel = Área do imóvel X Valor médio do m²

Valor de mercado do imóvel avaliando = 58,41m² X R\$ 5.309,41

Valor de mercado do imóvel avaliando = R\$ 310.122,68

Aceita-se e arredondamento para R\$ 310.200,00

Portanto:

Valor de Mercado do imóvel avaliando
R\$ 310.200,00

DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Desvio padrão do valor por m² da amostra: R\$ 580,05

Considerando o Desvio Padrão acima, Nível de Significância (Alfa) de 0,30, e quantidade da amostra (7):

Intervalo de Confiança do preço do m² = R\$ 55,54

Intervalo de Confiança (%) = 0.80%

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas, utilizando o **Método Comparativo Direito de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizados que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 310.200,00 (Trezentos e Dez Mil e Duzentos Reais)**, para a data-base de novembro/2025.

Conforme Intervalo de Confiança apurado, deve-se prever uma possível variação de até 0,8% nos valores acima expresso (-0,8% a + 0,8%), ou seja, de R\$ 307.641,70 a R\$ 312.603,67 em valor de mercado.

Osasco/SP, 24 de novembro de 2025.

ADALTON DOS SANTOS NOGUEIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP: 506.952.508-0
E-mail: adalton.nog@gmail.com

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE OSASCO****FORO DE OSASCO - 1ª VARA CÍVEL**

Avenida das Flores, 703, Sala 24, Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 2838-7589, Osasco-SP - E-mail: upj1a4cvosasco@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0041791-83.2009.8.26.0405 - Cumprimento de sentença**
Exequente: **SAMIR HADDAD. e outro**
Executado: **M & G EMPREENDIMENTOS LTDA.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Rubens Pedreiro Lopes

Vistos.

1 – Ante ausência de impugnação, homologo o laudo pericial de fls. 812/859, fixando o valor do imóvel em R\$ 310.200,00, para novembro de 2025 (fl. 858).

2 – Decorrido prazo de quinze dias para interposição de eventual recurso, tornem conclusos para designação de hasta pública, ficando facultado, no mesmo prazo, à parte exequente indicar leiloeiro oficial devidamente cadastrado no Portal do TJSP.

Int.

Osasco, 04 de fevereiro de 2026.