

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

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

Processo: nº 0007255-89.2022.8.26.0405

Ação: Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro

Rui das Neves Martins, Engenheiro Civil, Eletricista e
Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Cumprimento
de sentença – Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**, promovida
por **Viviane da Silva Costa** contra **C.r.a Construtora e Incorporadora Ltda.**,
após diligências e estudos necessários, vem apresentar suas conclusões
consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro titular do
IBAPE/SP nº 664

S U M Á R I O

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

A n e x o:

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

I. RESUMO DE VALOR

Imóvel localizado na Rua João Carlos Munhoz Vaqueiro, nº 97, Lote 46, Quadra D, Jardim Novo Osasco, município de Osasco, estado de São Paulo:

Valor Total de Mercado
R\$ 6.289.000,00
(Seis milhões, duzentos e oitenta e nove mil reais)
Válido para data base "Outubro de 2025"



II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos Autos da Ação **Cumprimento de sentença – Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**, promovida por **Viviane da Silva Costa** contra **C.r.a Construtora e Incorporadora Ltda.**, processo registrado sob nº 0007255-89.2022.8.26.0405, em curso perante esse **E. Cartório e Juízo** da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco SP.
- 2.2) O signatário foi honrado com o encargo para exercer a função de auxiliar da justiça (perito judicial) conforme r. Decisão proferida à fl. 354 dos autos:

DECISÃO	
Processo nº:	0007255-89.2022.8.26.0405 - 2021/001781
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
Exequente:	Viviane da Silva Costa
Executado:	C.r.a Construtora e Incorporadora Ltda
CONCLUSÃO Em 07/05/2025, faço estes autos conclusos a Dr(a). MARCIA DE MELLO ALCOFORADO HERRERO, MM. Juiz(a) de Direito da Comarca de Osasco - SP. Eu, MARCUS VINICIUS ALMEIDA SILVA DE JESUS - Escrevente Técnico Judiciário. Vistos. Considerando a controvérsia acerca da avaliação, designo perícia. Para avaliação nomeio, desde já, o perito Dr. Rui das Neves Martins, cujos honorários deverão ser pagos pela Defensoria Pública, ante a gratuidade concedida à autora. Considerando a vigência da resolução 910/2023 do C. Órgão especial (Dje 30 de novembro de 2023, página 2 e 3) em substituição à tabela prevista na Deliberação n. 92/2008, arbitro os honorários do perito, considerando a complexidade da matéria ante a necessidade de conhecimentos técnicos do referido profissional, sendo, portanto, especialista na área, seu grau de zelo, pois vem sendo nomeado por este juízo em outros feitos o que permite assim ser considerado; o deslocamento a ser realizado e o tempo a ser gasto para realização do pericia e ainda os quesitos a serem respondidos, fixo os honorários do perito conforme descrito na tabela em anexo à referida resolução em 58 ufesp's, oficiando-se para reserva do valor e fixo em 58 ufesp's conforme tabela vigente. Oficie-se a Defensoria Pública para reserva de honorários.	

- 2.3) As partes não indicaram assistente técnico, bem como, deixaram de formular rol de quesitos.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**III. VISTORIA****3.1) Diligência Pericial:**

3.1.1) Impende notar, para atender o disposto no artigo 474 do CPC, o signatário agendou judicialmente o início da prova pericial de engenharia de avaliação conforme certidão à fl. 367 dos autos:

FORO DE OSASCO Certidão - Processo 0007255-89.2022.8.26.0405	Emitido em: 07/07/2025 15:52 Página: 1
CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO	
Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0881/2025, encaminhada para publicação.	
Advogado Marcel Marques de Abreu (OAB 58200/GO) Marcio de Almeida Coriere (OAB 219012/SP)	Forma D.J.E D.J.E
Teor do ato: "Ciência às partes da perícia agendada (fls. 362) para 07/08/2025 às 9h30 para vistoria no imóvel objeto da penhora, localizado na Rua João Carlos Munhoz Vaqueiro, 97 - Novo Osasco - Osasco/SP. Expeça a serventia o necessário para intimação pessoal das partes. Int."	
Osasco, 7 de julho de 2025.	

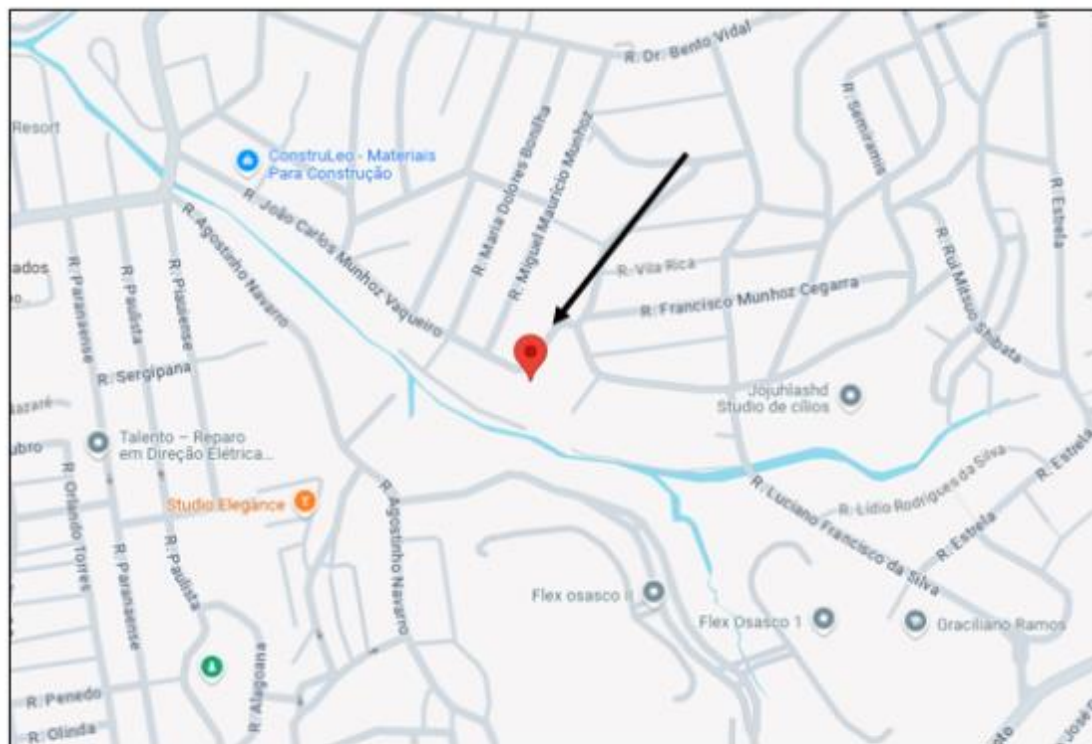
3.1.2) Na data e horário agendado, o mister foi realizado e acompanhado pelo participante a seguir elencado:

- Exequente: Ausentes
- Executado: Sr. João Vitor (filho do caseiro)

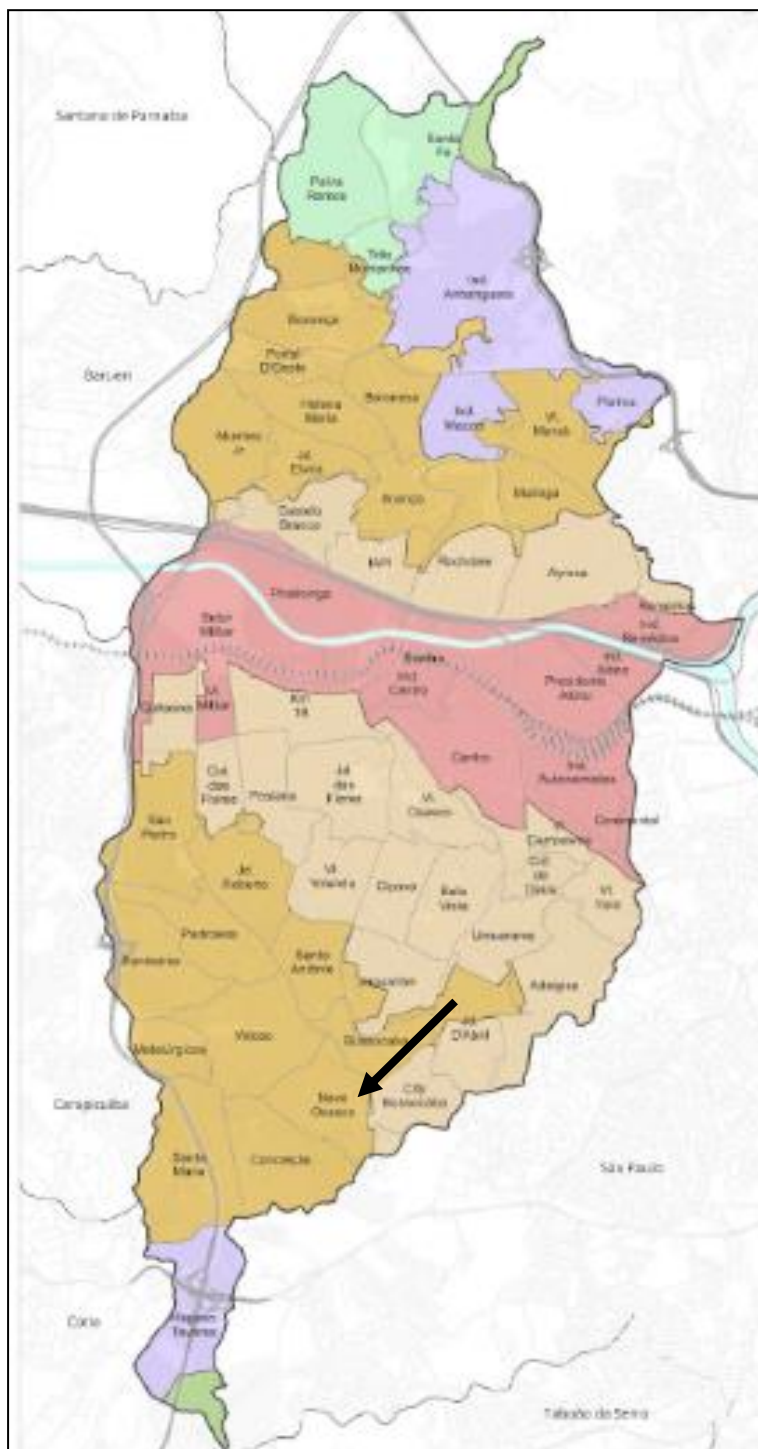
3.1.3) Outrossim, após ser explanado a fase processual de penhora e avaliação do imóvel, o filho do caseiro relatou que o proprietário do imóvel notificou a data de vistoria agendada, onde gentilmente autorizou os atos periciais com ingresso no imóvel para execução dos levantamentos técnicos, onde tudo acompanhou do início ao fim dos trabalhos.

3.2) Localização do Imóvel:

3.2.1) O imóvel objeto da avaliação, localiza-se na Rua João Carlos Munhoz Vaqueiro, nº 97, Lote 46, Quadra D, Jardim Novo Osasco, município de Osasco, estado de São Paulo, conforme destacado nas reproduções digitalizadas da plataforma “Google Maps”:



3.3.1) Novo Osasco é um bairro situado no município de Osasco, na Grande São Paulo, sendo delimitado ao norte pelo bairro Bussocaba; A Leste com o bairro City Bussocaba; Ao sul com o bairro Conceição e o município de São Paulo; A oeste com os bairros Conceição e Jardim Veloso.



3.4) Melhoramentos Públicos:

3.4.1) 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.

3.4.2) A região caracteriza-se por bairros de padrão econômico a médio de urbanização com expansão vertical, concentrando atividades econômicas e ocupação do solo com quadras com lotes convencionais e área de média a grande dimensão, com porções regulares e irregulares.

3.4.3) A microrregião possui adensamento urbano predominante do tipo residencial horizontal, como casas térreas, sobrados e galpões isolados, com expansão vertical contendo condomínio e prédios de pequeno a grande porte.

3.4.4) Do âmbito comercial, são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio regional, como bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, entre outros, onde se destacam:

⇒	Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒	Ocupação Comercial:	Padrão Simples
⇒	Ocupação Residencial:	Padrão Econômico a Média
⇒	Escolas:	Municipais e Particulares
⇒	Serviços Médicos:	Posto de Saúde Municipal

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



Foto: Vista parcial da Rua João Carlos Munhoz Vaqueiro, com detalhe para o imóvel avaliando, à direita.

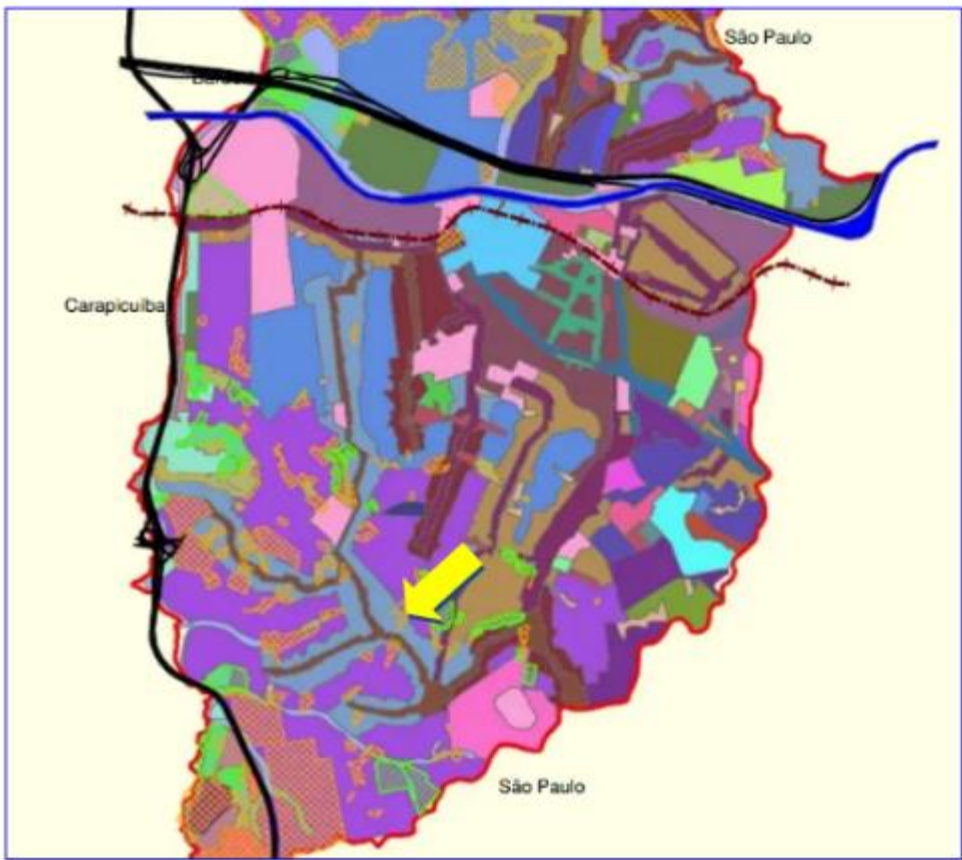


Foto: Vista parcial da Rua João Carlos Munhoz Vaqueiro, tomada no sentido oposto, onde se observa o imóvel avaliando, à esquerda.

3.5) Classificação de Zoneamento:

3.5.1) De acordo com a Lei Municipal que estabelece os objetivos e as diretrizes para uso e ocupação do solo urbano no município de Osasco, a microrregião do imóvel é classificada como ZPR:

II- ZPR- Zonas Predominantemente Residenciais, caracterizadas por usos predominantemente residenciais, com presença de atividades não residenciais de âmbito local, onde a ocupação do solo é média densidade;



QUADRO 2 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PERMITIDOS POR ZONA										
Zonas	Usos permitidos	Lote mínimo (m2)	Frente mínima (m)	Coefficiente de aproveitamento básico (CAB)	Taxa de ocupação máxima (TO) (%)	Taxa de permeabilidade mínima (TP)(%)	Índice de área vegetada mínima (AV) (%)	Recuo frontal (m)	Recuos laterais (m)	Recuo de fundo (m)
ZER	R1, B1	250	10	1	50	15	5	5	1,5 de apenas um lado	3
ZPR	R1, R2.1, B1, B2	125	5	1,5	80	15	5	5	-	-
ZPR	R2.2, R3	250	10						H/5 - 3 >= 3m	
ZDE	B1, B2, M, A	5.000	30	1,5	70	20	10	10	-	-

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

3.6) Cadastramento Municipal:

3.6.1) O imóvel se encontra cadastrado na Prefeitura do Município de Osasco, conforme espelho digital de IPTU.

 **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO**
SECRETARIA DE FINANÇAS
Rua Narciso Sturini, 201 - Praça de Atendimento - Centro - Osasco/SP - 06018-100

CERTIDÃO ANO E ÁREA Nº 042.795/2025

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

NOME/RAZÃO SOCIAL.....AKY TAKANO
COMPROMISSÁRIO.....C.R.A CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA ,
CPF/CNPJ.....356.108.718-32
CDC.....1923880000
INSCRIÇÃO CADASTRAL.....23243.51.58.0794.00.000.01
ENDEREÇO.....RUA JOAO CARLOS M VAQUERO, 97 - L 46 Novo Osasco -
Osasco - SP
ÁREA DO TERRENO.....6.420,00M²
TESTADA.....54,10M

 **Prefeitura do Município de Osasco**
SECRETARIA DE FINANÇAS
EXTRATO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA (*)
IPTU - 2025

VIA CONTRIBUINTE
DATA DE EMISSÃO: 29/10/2025

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO: AKY TAKANO / C.R.A CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
LOCALIZAÇÃO: RUA JOAO CARLOS M VAQUERO, 97 - Novo Osasco - Osasco - SP - 06142-150
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23243.51.58.0794.00.000.01
TIPO LANÇAMENTO: Predial - NORMAL
OBSERVAÇÃO:

CD: 1923880000
UF: 177.731

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			
ÁREA DO TERRENO	6420,00	BASE DE CÁLCULO	230,21
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	35,46	ÁREA IDEAL	0,00
TESTADA	54,10	TESTADA IDEAL	0,00
VALOR VENAL DO TERRENO	80.163,13	VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES	25.689,01
VALOR VENAL DO EXCESSO	881.980,24	VALOR VENAL DO IMÓVEL	85.852,14
IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	IMPOSTO PREDIAL	10.504,34
IMPOSTO EXCESSO	17.839,96	ZONA FISCAL	3
VALOR TAXA	257,86	CATEGORIA DO PROPRIETÁRIO	Particular
VALOR TOTAL LANÇADO	18.842,20	VALOR COMPENSADO	0,00

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			
CONSTRUÇÃO	CATEGORIA DE USO	TIPO DE EDIFICAÇÃO	ÁREA EDIFICADA
1	Residencial	Residencial Térea	35,46

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.7) Imóveis Avaliando e Características Gerais:**

3.7.1) Área Terreno: Consta na descrição primitiva da matrícula nº 58.061 do 1º ORI/Osasco/SP., que o imóvel possuía 6.420,00 m²:

CNM: 111526.2.0058061-71

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA: 58.061 FOLHA: 1 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL DATA: 10 de janeiro de 1.994

IMÓVEL: Um terreno, constituído pelo lote nº 46 (quarenta e seis) da quadra D do Jardim Novo Osasco, situado nesta cidade, que assim se descreve: parte do ponto 1 situado à rua João Carlos Munhoz Vaquero, ponto este de divisa dos lotes 46 e 47 da quadra D, lado direito de quem vai para a rua José Vicente Bonilha, com 67,70 ms. (sessenta e sete metros e setenta centímetros), até encontrar o ponto 2, daí à direita com distância de 26,10 ms. (vinte e seis metros e dez centímetros) até encontrar o ponto 3, daí à direita com distância de 54,10 ms. (cinquenta e quatro metros e dez centímetros) até encontrar o ponto 4, desse ponto com distância de 5,00 ms (cinco metros) até encontrar o ponto 5, do ponto 1 até o ponto 5 num total de 152,90 ms. (cento e cinquenta e dois metros e noventa centímetros), faz frente para a rua João Carlos Munhoz Vaquero, do ponto 5 à direita com distância de 88,40 ms. (oitenta e oito metros e quarenta centímetros) até encontrar o ponto 6, sendo esta linha 5-6, divisa entre os lotes 45 e 46, do ponto 6 à direita com distância de 16,00 ms. até encontrar o ponto 7 sendo esta linha 6-7 situada no córrego divisa; do ponto 7 à direita, com distância de 72,30 ms. até encontrar o ponto 1 ponto de partida desta descrição, sendo a linha 7-1, divisa entre os lotes 46 e 47, encerrando uma área de 6.420,00 ms². (seis mil quatrocentos e vinte metros quadrados).

PROPRIETÁRIO: PAULO RYO NAKAGAWA, brasileiro, casado, do comércio, residente à Av. Presidente Roosevelt, 134, Dracena, (continua no verso)

Solicitado por: AGÊNCIA LTDA - CPECHUP - CNPJ: 08.960.000-01 DATA: 28/01/2024 09:05:34 VALOR: R\$ 21,13

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

3.7.2) Área de Terreno “Retificado”: Conforme consta na Av. 06, de 08 de outubro de 2018 da citada matrícula, a área descrita primitiva foi retificada para 6.709,00 m², conforme descrição a seguir:

Av. 5, em 08 de outubro de 2018.
Conforme Lei Municipal n. 979/70, o terreno da Rua João Carlos Munhoz Vaquero, passou a denominar-se **RUA JESUINO ANTONIO**.
A Escrevente Autorizada, Karina Silvano Soares (Karina Silvano Soares).
Prot. Oficial 327.619, em 10 de setembro de 2018. Microfilme n. 28702

Av. 6, em 08 de outubro de 2018.
Conforme Requerimento e Memorial Descritivo, datados e assinado em 28 de agosto de 2018, com firmas reconhecidas, Planta e Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ns. 7378866 e 7378707, o imóvel desta matrícula possui a seguinte descrição: Uma residência sob o n. 97 da Rua João Carlos Munhoz Vaquero, com a área construída de 35,46m² e seu respectivo terreno, constituído pelo lote n. 45 da quadra D do Jardim Novo Osasco, nesta cidade que assim se descreve: tendo início no ponto P1 de quem de frente da Rua João Carlos Munhoz Vaquero, olha para o terreno, deste ponto deflete à esquerda em curva a uma distância de 12,88m até encontrar o ponto P1a; daí segue com um AZ°035°58'27" a uma distância de 54,82m, até encontrar o ponto P2; tendo como confrontante neste caminhamento do ponto P1 ao P2 a Rua João Carlos Munhoz Vaquero; daí deflete à direita com um AZ°121°42'25" a uma distância de 26,10m até encontrar o P3; tendo como confrontante neste caminhamento do ponto P2 ao P3, o imóvel de propriedade da Prefeitura do Município de Osasco; daí deflete à direita com AZ°170°17'11" a uma distância de 2,75m até encontrar o ponto P3a; daí deflete à direita com um AZ°157°53'48" a uma distância de 34,00m até encontrar o ponto P3b; daí deflete à esquerda com um AZ°147°05'29" a uma distância de 7,85m até encontrar o ponto P4; daí segue com um AZ°132°29'39" a uma distância de 5,00m até encontrar o ponto P5; tendo como confrontante neste caminhamento do ponto P3 ao P5 a Rua Jesuino

Continua no Verso

Antônio; daí deflete à direita com um AZ°212°39'06" a uma distância de 33,20m até encontrar o P5a; daí deflete à esquerda com um AZ°220°38'13" a uma distância de 20,30m até encontrar o ponto P5b; daí deflete à direita com um AZ°225°46'39" a uma distância de 17,60m até encontrar o ponto P5c; daí deflete à esquerda com um AZ°213°27'15" a uma distância de 39,66m até encontrar o ponto P6; tendo como confrontante neste caminhamento do ponto P5 ao P6, o imóvel matriculado sob n. 92.317; daí deflete à direita e segue pelo córrego a uma distância de 3,93,00m até encontrar o ponto P7; daí deflete à direita com AZ°348°44'42" a uma distância de 57,87m até encontrar o ponto P7a; daí deflete à esquerda com um AZ°336°29'19" a uma distância de 8,22m até encontrar o ponto P7b; daí deflete à direita com um AZ°356°15'50" a uma distância de 27,74m até encontrar o ponto P1; tendo como confrontante neste caminhamento do ponto P7 a P1, o imóvel matriculado sob n. 58.125, ponto este início desta descrição, perfazendo uma área de 6.709,00m².
A Escrevente Autorizada, Karina Silvano Soares (Karina Silvano Soares).
Prot. Oficial 327.619, em 10 de setembro de 2018. Microfilme n. 28702

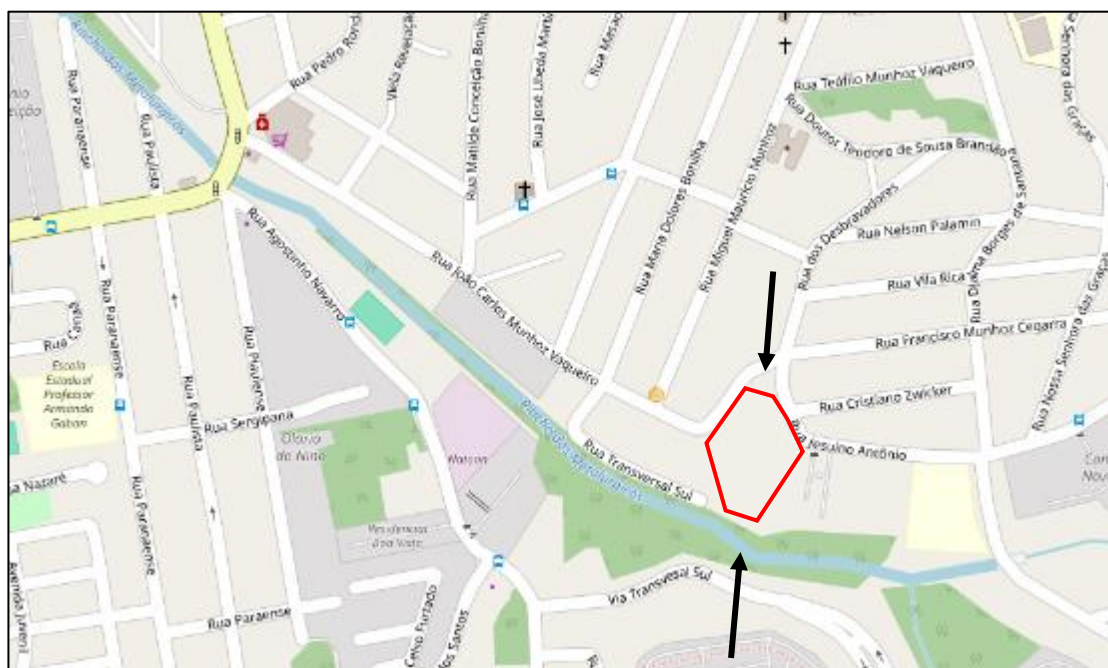
Comentários Técnicos Periciais:

Não consta nos autos, bem como não foi disponibilizado à perícia cópia do Levantamento Topográfico que descreve a área 6.709,00 m², conforme Av. 06 da matrícula 58.061.

A despeito da área total de terreno, analisando as documentações angariadas pela perícia, verifica-se que a área de terreno cadastrada na Prefeitura do Município de Osasco, não se encontra atualizada, pois, ainda consta a área primitiva de 6.420,00 m².

5. Lote			
Área do Terreno (A.T.)	6.420,00	Testada Principal (T.P.)	54,10
Área Ideal (A.D.)	0,00	Testada Ideal (T.I.)	0,00
Valor m² do Terreno/PGV (B.C.)	230,21	Área Total das Edificações	35,46
Fator Gleba		Fator Profundidade (F.P.)	1,02
Valor Venal Terreno(VVT)=Fator Topografia x Fator Situação x (A.T ou A.D) x B.C x F.P			60.163,13

Ademais, conforme desenho da planta quadra do lote e descrição da área na matrícula nº 56.801, parte da área de divisa dos fundos (*quem de frente olha o imóvel*) confronta com o córrego existente, que segundo a plataforma DataGeo denomina-se Riacho dos Metalúrgicos.



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

Isto posto, independente de questões de ordem administrativa municipal para fins de lançamento tributário, jurídica e/ou ausência de documento (planta) da área para demais estudos, para fins de avaliação será considerado a área retificada de 6.709,00 m², tendo em vista ser proveniente de requerimento e Memorial Descritivo, Planta e Registro de Responsabilidade Técnica RRT nº 7378866 e 7378707, conforme consta na Av. 06 da matrícula nº 58.061, bem como depreciação da faixa de divisa com córrego localizado nos fundos da área.

3.7.3) Características de formato do terreno: Possui formato irregular e sinuosa, com topografia em parte plana com testada ao nível da rua; parte declive em umas das laterais e fundos, com solo aparentemente firme e seco para receber edificações de qualquer porte, obedecendo evidentemente, os parâmetros das leis e posturas edilícias para uso e ocupação do solo.

Nota: Nos levantamentos técnicos de campo, pode-se observar que parte da área sofreu movimentação mecânica do solo.



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

3.7.4) Construção: Sobre a área de terreno retro descrita, encontra-se edificada uma construção residencial térrea, assim disposta:

DEPENDÊNCIAS
Cozinha/Sala de estar
Banheiro
Dormitório

3.7.5) Características arquitetônicas: Edificação construída através de estrutura convencional de alvenaria de vedação, sem preocupação com projeto arquitetônico com emprego de materiais construtivos padronizados para o uso residencial.

3.7.6) Padrão construtivo: A edificação segundo as características gerais construtivas arquitetônicas, por similaridade enquadram-se como de Padrão “Econômico” conforme padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE SP.

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

3.7.7) Estado de conservação: O imóvel necessita de reparos simples a importantes, através de pintura interna e externa, revisões das instalações hidráulicas e elétricas e do sistema de impermeabilização com eventual substituição de telhas da cobertura.

3.7.8) Área construída “IPTU”: O imóvel possui área total de 35,46 m², com idade (vida) útil de 10 anos conforme documento a seguir:

Área Privativa	35,46	Área Comum Coberta	0,00	Área Comum Descoberta	0,00
Número	1	Área Total Edificada	35,46	Tipo Edificação	Residencial Térrea
C.F.	0,85	Categoria de Uso	Residencial	Padrão	
V.m ² .C.	741,13	Data da Construção	15/10/2015	Nº Pavimentos	

3.8) Relatório Fotográfico Digital:

3.8.1) Para melhor visualização das características gerais da microrregião e do imóvel avaliando, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens digitais angariadas na data da vistoria.

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

Foto nº 01: Vista geral da fachada do imóvel avaliando e recuo (praça) próprio municipal que confronta na divisa frontal.



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

Foto nº 02: Vista parcial do muro de divisa da lateral do imóvel, confrontando com viela sem denominação.



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



Foto nº 03: Vista parcial do muro da divisa frontal, voltado para a Rua João Carlos Munhoz Vaqueiro.



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista parcial panorâmica parcial da área.



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

Foto nº 05: Outra vista parcial panorâmica parcial da área, com detalhe para a parte plana e declive na lateral e fundos.



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



Foto nº 06: Vista do portão de acesso ao interior do imóvel.



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

Foto nº 07: Detalhe para identificação do imóvel sob nº 97, da Rua João Carlos Munhoz Vaqueiro.



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista parcial do imóvel na sua parte plana.



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



Foto nº 09: Vista parcial da área onde se observa a divisa lateral e de fundos.



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



Foto nº 10: Vista parcial da área com detalhe para a divisa frontal e lateral oposta.



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Detalhe para o corte mecânico no solo e desnível da topografia.



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

Foto nº 12: Vista parcial da divisa frontal da área e a parte que faz divisa com a praça (próprio municipal).



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 13: Vista parcial da divisa frontal do imóvel na divisa com a praça (próprio municipal).



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 14: Vista do vértice de divisa com a via pública e um dos imóveis confrontantes.



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 15: Vista parcial da área com detalhe para a divisa lateral e de fundos.



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

Foto nº 16: Vista parcial da divisa lateral do imóvel, onde se observa topografia em desnível com relação a parte frontal.



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



Foto nº 17: Vista parcial da área que sofreu movimentação de terra.



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 18: Vista parcial da divisa lateral que confronta com o final da Rua Joaquim Félix da Paixão e divisa dos fundos onde se localiza o Ribeirão dos Metalúrgicos.



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



Foto nº 19: Vista parcial da divisa lateral oposta e divisa dos fundos onde se localiza o Ribeirão dos Metalúrgicos.



Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 20: Vista parcial da divisa lateral murada que confronta com parte de Viela sem denominação.



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



Foto nº 21: Vista parcial da divisa lateral murada que confronta com parte de Viela sem denominação, tomada no sentido oposto.



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



Foto nº 22: Vista parcial do muro de divisa frontal e vértice da área.



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 23: Vista geral da fachada da edificação residencial.



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

Foto nº 24: Vista geral da fachada da edificação residencial, tomada de outro ângulo.



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 25: Vista parcial da cozinha e sala de estar.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 26: Vista parcial da sala de estar e cozinha.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 27: Vista parcial do dormitório.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 28: Vista parcial do banheiro.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

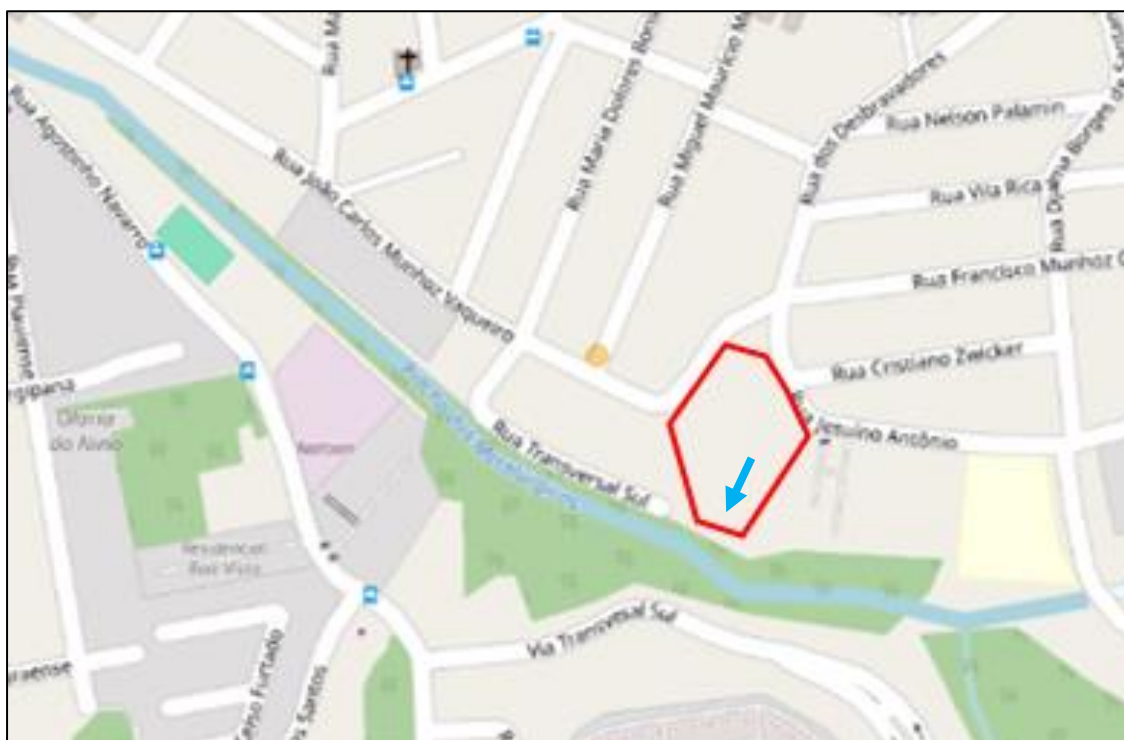


Foto nº 29: Vista parcial do barraco de madeira sem valor comercial.

IV. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

4.1) Faixa Lindeira ao Córrego:

4.1.1) Conforme exposto no item 3.7.2 deste laudo, o imóvel objeto da avaliação, faz divisa na parte dos fundos com o córrego Riacho dos Metalúrgicos conforme descrito na Av. 06 da matrícula nº 58.061, como se vê nos desenhos abaixo:



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

MATRICULA	FOLHA
58.061	003

VERSO

Antônio; daí deflete a direita com um AZ°212°39'06" a uma distância de 33,20m até encontrar o P5a; daí deflete a esquerda com um AZ°220°38'13" a uma distância de 20,30m até encontrar o ponto P5b; daí deflete a direita com um AZ°225°46'39" a uma distância de 17,60m até encontrar o ponto P5c; daí deflete a esquerda com um AZ°213°27'15" a uma distância de 39,66m até encontrar o ponto P6; tendo como confrontante neste caminharmento do ponto P5 a P6, o imóvel matriculado sob n. 92.317; daí deflete a direita e segue pelo córrego a uma distância de 3,93,00m até encontrar o ponto P7; daí deflete a direita com AZ°348°44'42" a uma distância de 57,87m até encontrar o ponto P7a; daí deflete a esquerda com um AZ°336°29'19" a uma distância de 8,22m até encontrar o ponto P7b; daí deflete a direita com um AZ°356°15'50" a uma distância de 27,74m até encontrar o ponto P1; tendo como confrontante neste caminharmento do ponto P7 a P1, o imóvel matriculado sob n. 58.125, ponto este início desta descrição, perfazendo uma área de 6.709,00m².

A Escrevente Autorizada *Kanda Siqueira Soares* (Kanda Siqueira Soares).
Prot. Oficial 327.619, em 10 de setembro de 2018. Microfilme n. 287021

4.1.2) Posto isto, alicerçado nos levantamentos “*in loco*”, associado aos estudos e análises técnicas das documentações disponibilizadas, a perícia entende que o imóvel possui incidência de faixa lindeira de córrego configurando-se como sendo área “*non aedificandi*”.

4.1.3) Nesse contexto, vários são os seguimentos e tendências com relação a percentuais e adoção para aplicar o cálculo de largura mínima para se determinar a faixa de preservação de áreas lindeiras a córregos e rios.

4.1.4) Contudo, para o caso em questão, alicerçado nos entendimentos técnicos e trabalhos congêneres já realizados pelo signatário, para o presente caso, rege os princípios e determinações da vigente Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2.012, que a esteira do seu Art. 4º, diz que:

CAPÍTULO II DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE Seção I Da Delimitação das Áreas de Preservação Permanente Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei: I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
--

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

- b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

4.1.5) Considerando que o Ribeirão dos Metalúrgicos possui curso d'água com largura de menos de 10 metros de largura, para efeitos de cálculos do valor de mercado do imóvel, será adotado a preservação "*non aedificandi*" a faixa marginal com largura de 30,00 m, conforme descrito no item I, subitem a) da citada Lei.

4.1.6) Portanto, para cálculo do valor de mercado do terreno, será aplicado fator de depreciação da faixa de preservação permanente em função da sua APP, sendo elegido o fator proposto pelo Eng. Philippe Westin, no livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria do Eng. Sérgio Antônio Abunahman, em sua 2ª Edição, da Editora Pini SP - 2.000", cujo fator a ser aplicado contempla a desvalorização de 70% (*setenta por cento*), para a faixa "*non aedificandi*", na seguinte proporção de área:

Área Total Matrícula	= 6.709,00 m ²
Área de faixa <i>non aedificandi</i> = 3,93 m x 30 m	= 117,90 m ²
Área sem incidência de preservação	= 6.591,10 m ²

V. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

5.1) Normas Técnicas de Avaliação:

5.1.1) O trabalho técnico de engenharia pericial de avaliação, obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas 14653-2, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos e o estudo de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e demais estudos complementares.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

5.2) Especificação da Avaliação:

5.2.1) 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.

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

5.3) Procedimentos Metodológicos:

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

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

5.3.2) Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, por atender às condições dos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 e 13.4, das Normas de Avaliação de Imóveis citadas anteriormente.

5.4) Metodologia de Avaliação:

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

➤ Método Comparativo de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização.

➤ Método Evolutivo

Identifica o valor de mercado do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, ou seja, valor do terreno e construção.

➤ Método Involutivo (Horizontal e Vertical)

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

Identifica o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, sendo baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

➤ Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor de mercado do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se, evidentemente, cenários viáveis no momento da avaliação.

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

5.5) Avaliação do Terreno:

5.5.1) O valor do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

5.6) Tratamento Por Fatores:

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

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

- Dados de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo.
- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo a verificação efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

5.7) Pesquisa Amostral Comparativa:

5.7.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel, bem como diligenciou empresas especializadas (imobiliárias) a fim de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas de imóveis comerciais.

5.7.2) Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, utilizando o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por Fatores” ou convencionalmente chamado de “Homogeneização”, os elementos coletados foram introduzidos manualmente no consagrado programa “Geoavaliar Pro”, desenvolvido a partir das Normas NBR 14653-2 e do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado com inserção manual dos dados coletados para auxiliar o processo de avaliação.

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

- ✓ **Localização** (índice fiscal de transposição): Serão considerados valores expressos na PGV de Osasco.
- ✓ **Elasticidade de preços**: Será representado pelo fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimava dos dados de oferta conforme preconiza o item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- ✓ **Fator Área**: Para compensar as diferentes dimensões de áreas [imóvel avaliando com relação aos elementos comparativos amostrais], será utilizado a fórmula contida no Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis:

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

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

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

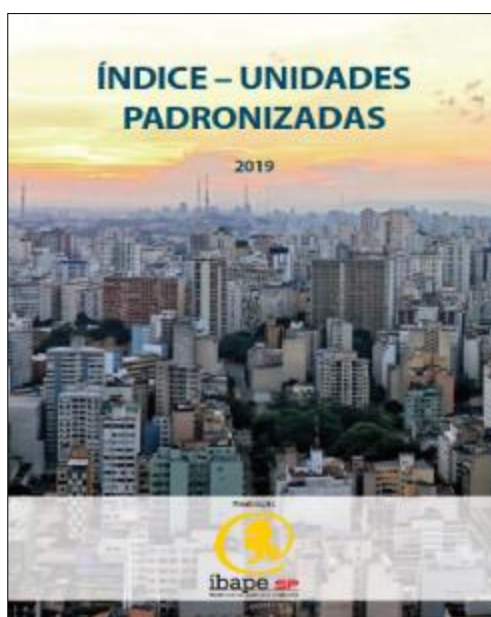
A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

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

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

- ✓ **Padrão construtivo:** As diferenças de padrão construtivo serão ponderadas pela relação dos seus respectivos padrões, onde será utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.



- ✓ **Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC):**
Para levar em consideração a obsolescência e estado de conservação dos elementos comparativos será aplicado o critério Método Ross-Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e estado de conservação, sendo adotado para depreciação da idade das construções o fator de adequação ao obsoletismo e estado real de conservação, utilizando-se a seguinte expressão: $Foc = R + K \times (1-R)$, conforme parâmetros constantes nas tabelas 1 e 2 e quadro A.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**5.8) Saneamento dos Dados:**

5.8.1) O cálculo do valor unitário por metro quadrado de terreno será fruto do saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

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

5.9) Avaliação das Construções:

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

5.9.2) Para o cálculo da depreciação das construções, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação = **Foc**, utilizando-se a expressão: **Foc = R + K x (1 - R)**, conforme parâmetros constantes nas tabelas 1 e 2 e quadro A do citado estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

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

5.9.3) O valor das construções será determinado através da 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 obsolescimento + estado de conservação.

5.10) Cálculo do Valor do Imóvel:

5.10.1) Valor do “Capital-Terreno”: Dentro dos critérios técnicos de avaliação estabelecidos, conforme cálculos contidos nas planilhas que segue anexo ao laudo (anexo-01) o valor total de mercado do terreno, resulta em:

5.10.2) Valor “Capital-Terreno”: Dentro dos critérios de avaliação estabelecidos, a fórmula básica que determinará o valor total do terreno”, será:

$$VT = V_u \times [A_t + (F_{app} \times F_d)]$$

VT = Valor total do terreno

At₁ = Área total de terreno = 6.709,00 m²

At₂ = Área terreno plana = 3.350,00 m²

At₃ = Área terreno declive = 3.241,10 m²

F_{top} = Fator declive = 20% ou 0,90

F_c = Faixa preservação córrego = 117,90 m²

F_d = Fator depreciação = 0,30

V_u = Valor unitário básico de terreno = R\$ 904,36/m²

Substituindo-se e calculando-se:

$$VT = R\$ 1.042,84/m^2 \times [(3.350,00 \text{ m}^2 \times 1,00) + (3.241,10 \times 0,80) + (117,90 \text{ m}^2 \times 0,30)] = R\$ 4.483.816,88$$

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

Em números redondos:

Valor Total do “Capital Terreno”
Vt = R\$ 6.234.000,00
(Seis milhões, duzentos e trinta e quatro mil reais)
Válido para a data base “Outubro de 2025”

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 1.033,51

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 917,66 Máximo: 1.149,36

Testada: 0,00 Profundidade: 0,00 Frentes múltiplas: 0,01 Área: 0,00

Valor unitário: 1.042,84 Valor total: 8.996.413,58

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 916,81 Máximo: 1.168,87

Grau de precisão: III

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

PLANILHA DE VALOR - CAPITAL CONSTRUÇÃO														
Construção	CUB (R8N) (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m ²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Construção (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vc
Rsidência	2.108,47	2.3 Econômico	1,070	35,46	70	20%	10	14,3%	0,918	F	33,20%	0,6135	0,6908	55.262,03
													VC TOTAL	55.262,03

Em números redondos:

Valor Total do “Capital Construções”
R\$ 55.000,00
(Cinquenta e cinco mil reais)
Válido para a data base “Outubro de 2025”

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**5.11) Valor Total do Imóvel:**

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

Valor Total do Terreno R\$ 6.234.000,00
Valor Total da Construção R\$ 55.000,00

Valor Total de Mercado “Capital Imóvel”
Vi = R\$ 6.289.000,00
(Seis milhões, duzentos e oitenta e nove mil reais)
Válido para a data base “Outubro de 2025”

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

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

Por todo o exposto, conclui-se o seguinte valor total de mercado do imóvel localizado na Rua João Carlos Munhoz Vaqueiro, nº 97, Lote 46, Quadra D, Jardim Novo Osasco, município de Osasco, estado de São Paulo, calculado em consonância com as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:

Valor Total de Mercado
R\$ 6.289.000,00
(Seis milhões, duzentos e oitenta e nove mil reais)
Válido para data base "Outubro de 2025"



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VII. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de 60 laudas digitadas no anverso, todas assinadas digitalmente. Inclui-se no presente trabalho 01 (um) anexo.

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

Termos em que,
Pede Deferimento.

Osasco, 31 de outubro de 2025.

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 e Engenharia Geotécnica.

Membro do IBAPE/SP nº 664

CREA 060.149.660.4



Trabalho nº 1591/25

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

Pesquisa de Dados de Elementos Comparativos

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2025

SETOR : 023

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 140,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GILBERTO RIBEIRO MENDONÇA

NÚMERO : 176

COMP.:

BAIRRO : JD. ROBERTO

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: 3.110,93

TESTADA - (cf) m

30,00

PROF. EQUIV. (Pe):

103,70

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,10

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\$): 4.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: NUNES IMOVEIS

CONTATO: Sr. Davi Lima - Vendas - Plataforma Digital - Ref. 775871

TELEFONE: (11)-36884000

OBSERVAÇÃO:<https://www.imobiliarianunes.com.br/comprar/Osasco/Terreno/Terreno/Jardim-Roberto/775871>**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: -0,09
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.157,21
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.052,01
		VARIAÇÃO : 0,9091
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9991

Eng° 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 - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2025

SETOR : 043

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 140,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. MARECHAL BASTISTA MASCARENHAS

NÚMERO : 1452

COMP.:

BAIRRO : JD.SÃO ROBERTO

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: 1.382,00

TESTADA - (cf) m

18,00

PROF. EQUIV. (Pe):

76,78

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,22

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\$): 1.700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: ERIK SILVA

CONTATO: Sr. Erik dos Santos Silva - Plataforma Digital - Ref. 141

TELEFONE: (11)-947720528

OBSERVAÇÃO:<https://www.jsmithmoveis.com.br/1172/moveis/venda-area-para-incorporacao-sao-pedro-osasco-sp>**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: -0,18
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPAS 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:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.107,09
		HOMOGENEIZAÇÃO : 907,45
		VARIAÇÃO : 0,8197
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9989

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2025

SETOR : 043

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 110,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ FEDRIGO

NÚMERO : LD. 07

COMP.:

BAIRRO : JD.SÃO PEDRO

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: 3.096,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 103,20

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,10 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\$) : 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : MK PRIME IMOVEIS

CONTATO : Sr. Marcos - Plataforma Digital - Ref. 6005

TELEFONE : (11)-36924348

OBSERVAÇÃO:<https://www.mkprimeimoveis.com.br/6005/imoveis/venda-terreno-sao-pedro-osasco-sp>**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,27	FT ADICIONAL 01 : -0,09
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 726,74
		HOMOGENEIZAÇÃO : 858,88
		VARIAÇÃO : 1,1818
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9989

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 - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2025

SETOR : 051

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 130,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AUGUSTO NAVARRO

NÚMERO : FT. 06

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: 2.097,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 104,85

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: caldo para os fundos até 3%

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,16 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\$): 3.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : ZEQUINHA IMOVEIS

CONTATO : Sr. Claudio Ferreira - Vendas - Plataforma Digital - Ref. TE0051

TELEFONE : (11)-22846767

OBSERVAÇÃO:https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-novo-osasco-3018179325.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=16**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,08	FT ADICIONAL 01: -0,14
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.351,93
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.340,61
		VARIAÇÃO : 0,9916
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9993

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 - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2025

SETOR : 052

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 150,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOS DESBRAVADORES

NÚMERO : 900

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: 965,00

TESTADA - (cf) m

20,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

48,25

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,27

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\$) : 1.300.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : EQUIPE IMÓVEIS

CONTATO : Sra. Catia Souza - Vendas - Plataforma Digital - Ref. TE0051

TELEFONE : (11)-947128421

OBSERVAÇÃO:<https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-osasco-novo-osasco-965m2-RS1300000/id-26467214/>

Construção sem valor comercial

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,07	FT ADICIONAL 01 : -0,21
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
VALOR UNITÁRIO :		1.212,44
HOMOGENEIZAÇÃO :		873,84
VARIAÇÃO :		0,7207
VARIAÇÃO AVALIANDO :		0,9990

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2025

SETOR : 064

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 140,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. LOENIL CRE BOROTOLOSSO

NÚMERO : S/Nº

COMP.:

BAIRRO : JD. SÃO PEDRO

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: 6.057,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 121,14

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,03 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\$) : 7.268.400,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : J. SMITHS IMÓVEIS

CONTATO : Sr. Carla - Vendas - Plataforma Digital - Ref. 633

TELEFONE : (11)-975305941

OBSERVAÇÃO:<https://www.jsmithimoveis.com.br/1172/moveis/venda-area-para-incorporacao-sao-pedro-osasco-sp>**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,03
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,11	
		VALOR UNITÁRIO : 1,080,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1,168,54
		VARIAÇÃO : 1,0820
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9992

Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos

e-mail: ruidasneves@uol.com.br ruidasneves@terra.com.br
Rua Ararituaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP, CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

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

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: NOVO OSASCO - RUA JOÃO CARLOS MUNHOZ VAQUEIRO DATA: 01/10/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2025 - OSASCO - SP

OBSERVAÇÃO:

IMÓVEL MATRÍCULA Nº 58.061

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: VERTICAL DE INCORPORAÇÃO ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
16,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	2.500,00	1,00	1.200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	140,00
☐ Testada	54,82
☐ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Sim
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
☒ FA	1,00	Terreno
Fator área		

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	RUA GILBERTO RIBEIRO MENDONÇA ,176	1.157,21	1.052,01	0,9091	0,9991
☒ 2	AV. MARECHAL BASTISTA MASCARENHAS ,1452	1.107,09	907,45	0,8197	0,9989
☒ 3	RUA JOSÉ FEDRIGO ,LD. 07	726,74	858,88	1,1818	0,9989
☒ 4	RUA AUGUSTO NAVARRO ,FT. 06	1.351,93	1.340,61	0,9916	0,9993
☒ 5	RUA DOS DESBRAVADORES ,900	1.212,44	873,84	0,7207	0,9990
☒ 6	AV. LOENIL CRE BOROTOLOSSO ,S/Nº	1.080,00	1.168,54	1,0820	0,9992
☐ 7	ESTRADA DAS ROSAS ,2060	1.620,00	3.510,89	2,1672	1,0001

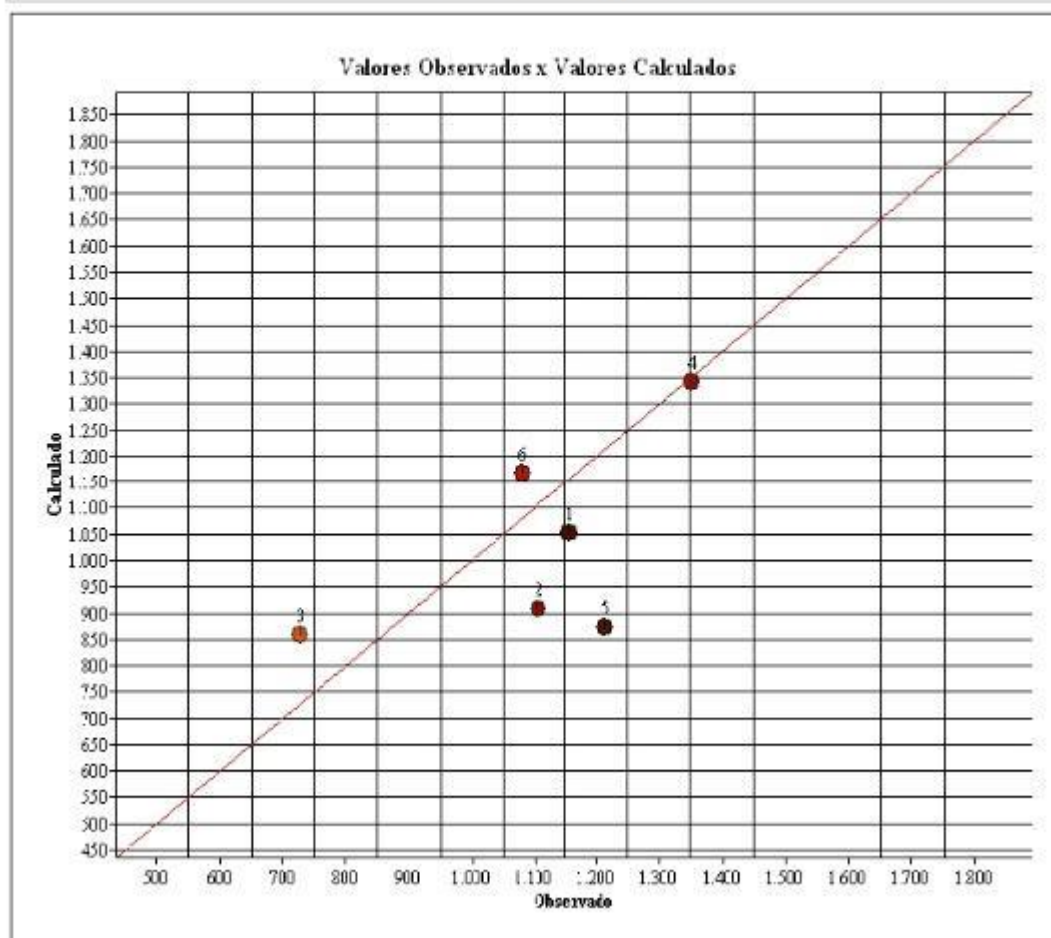
Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.157,21	1.052,01
2	1.107,09	907,45
3	726,74	858,88
4	1.351,93	1.340,61
5	1.212,44	873,84
6	1.080,00	1.168,54
7	1.620,00	3.510,89

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Terreno Local : RUA JOÃO CARLOS MUNHOZ VAQUEIRO 97 NOVO OSASCO OSASCO - Data : 01/10/2025
 Cliente : 3ª VARA FORO OSASCO
 Área m² : 6.709,00 Modalidade : Venda

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 1.105,90
 Desvio Padrão : 209,26
 - 30% : 774,13
 + 30% : 1.437,67

Coeficiente de Variação : 18,9200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.033,51
 Desvio Padrão : 192,26
 - 30% : 723,46
 + 30% : 1.343,57

Coeficiente de Variação : 18,6000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.033,51

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0100

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.042,84000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 6.996.415,39

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 917,66

INTERVALO MÁXIMO : 1.149,36

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 916,81

INTERVALO MÁXIMO : 1.168,87

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3