

**Bruno Pires Miranda Martins**

Engenheiro Civil - CREA 5070605754

---

---

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

**Processo nº 0032575-20.2017.8.26.0405**

**Ação: Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Moral**

**Exequente: Bimbo do Brasil Ltda.**

**Executado: Diego Madureira Pereira e outro**

**Bruno Pires Miranda Martins**, engenheiro civil e eletricitista inscrito no CREA/SP nº 5070605754, tendo sido nomeado perito judicial para realizar a perícia nos autos do processo em epígrafe, vem apresentar à Vossa Excelência as conclusões que chegou, após diligências e estudos técnicos indispensáveis, no presente

# **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## Sumário

### I) PREFÁCIO

### II) CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS GERAIS

### III) VISTORIA

### IV) AVALIAÇÃO

### V) CONCLUSÃO

### VI) ENCERRAMENTO

**Anexo 01 – Fichas de Elementos Comparativos e Resumos**

## I) PREFÁCIO

1. O presente trabalho se processa perante este r. Juízo da 7ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Osasco/SP. A ação refere-se aos autos da Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Moral, promovida por Bombo do Brasil Ltda. contra Diego Madureira Pereira e outro
- 1.1)** Conforme consta na r. decisão de fls. 756 dos autos, o signatário foi nomeado com o honroso encargo para atuar como perito judicial na presente ação, com o objetivo de proceder a avaliação do bem em questão.

DECISÃO	
Processo Digital nº:	0032575-20.2017.8.26.0405
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Moral
Exequente:	Bombo do Brasil Ltda
Executado:	Diego Madureira Pereira e outro
Justiça Gratuita	
Juiz(a) de Direito: Dr(a). <b>MARCIA DE MELLO ALCOFORADO HERRERO</b>	
Vistos:	
Venho que as avaliações trazidas pelo exequente são inferiores ao valor da avaliação do imóvel ocorrida em 06 de novembro de 2018 (fls. 174/178). Portanto, deixo de acolher as avaliações como valor atualizado do imóvel.	
Lado outro, a fim de permitir a realização de novo leilão, preliminarmente, para atualização do valor do imóvel nomeio Bruno Pires Miranda Martins, fixando os honorários definitivos em R\$ 2.000,00.	
Intime-se o perito, a fim de informar se aceita a nomeação, no prazo de 5 dias. Em caso positivo, fica o exequente intimado para efetuar o depósito do honorários, no prazo de 15 dias. Após, com o depósito, intime-se o perito para início dos trabalhos.	

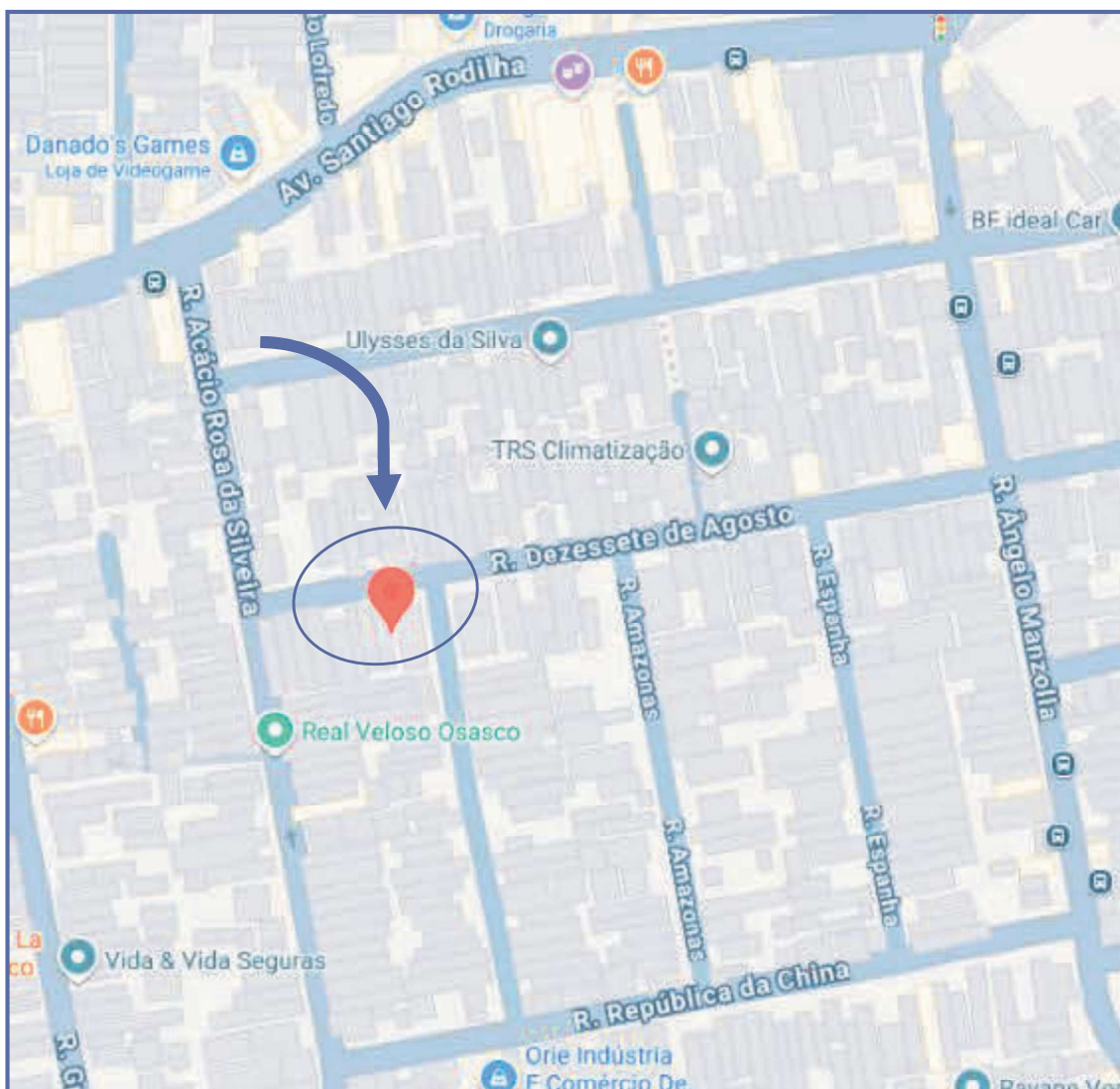
- 1.2)** Para que fosse possível a avaliação do bem imóvel, o subscritor realizou inspeção técnica com data e horário agendado judicialmente, conforme preconizado no artigo 474 do CPC, facultando as partes a participação de todo o feito.
- 1.3)** Por fim, as partes integrantes não indicaram assistente técnico, bem como, não formularam rol de quesitos endereçados ao perito judicial.

## **II) CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS GERAIS**

### **2.1) Localização**

O imóvel objeto da avaliação **localiza-se na Rua Dezessete de Agosto, nº 395, Veloso, município de Osasco SP.**

A localização do imóvel está destacada nas imagens (terrestre, via satélite e drone) da plataforma digital "Google Maps":



# Bruno Pires Miranda Martins

Engenheiro Civil - CREA 5070605754



E-Mail: [brunopmmartins.eng@gmail.com](mailto:brunopmmartins.eng@gmail.com)

Rua Araritaguaba, nº 251, Cj. nº 11, Capital/SP. CEP 02122-010 - Fone (11) 9 9933-1413

# Bruno Pires Miranda Martins

Engenheiro Civil - CREA 5070605754

---



**Foto:** Vista geral da Rua Dezessete de Agosto na altura do imóvel objeto da avaliação.



**Foto:** vista geral Rua Dezessete de Agosto, no sentido oposto.

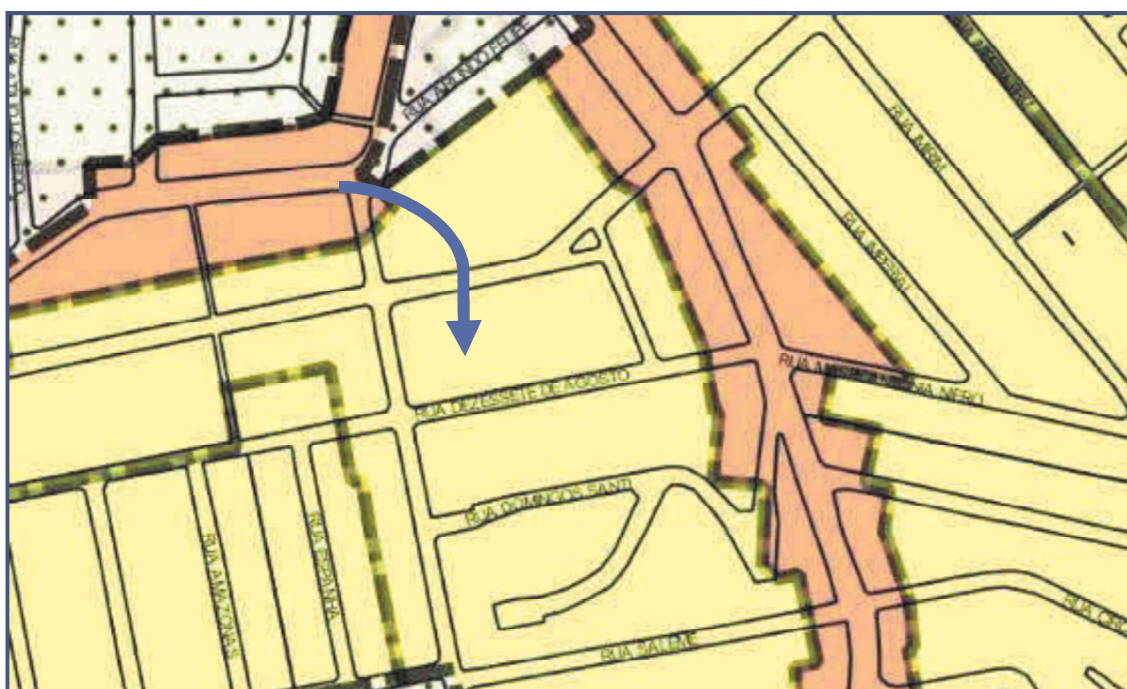
## 2.2) Infraestrutura da Região

A região onde se localiza o imóvel em questão possui importantes melhoramentos públicos e urbanos, assim listados:

- Rede de Iluminação Pública;
- Rede Coletora de Esgoto;
- TV a Cabo;
- Rede de Distribuição de Água;
- Coleta de Lixo Regular;
- Linhas de Transportes Coletivos;
- Pavimentação em Asfalto.

## 2.3) Zoneamento

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 região onde se localiza o imóvel em questão situa-se na ZR4 "Zona Residencial 4", conforme ilustrado na reprodução parcial da planta cadastral, a seguir:



# Bruno Pires Miranda Martins

Engenheiro Civil - CREA 5070605754

## 2.4) Características da Microrregião

Trata-se de uma região composta por ocupação heterogênea, de perfil predominante residencial do tipo horizontal de padrão econômico a médio. Apresenta escolas municipais, posto de saúde municipal, agências bancárias, comércios locais e supermercados.

## 2.5) Acessibilidade

O imóvel possui acesso direta pela Rua Dezessete de Agosto.


## 2.6) Imóvel em Estudo

O imóvel objeto da avaliação se encontra registrado na Matrícula nº 87.540 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco – SP, conforme reprodução parcial da certidão:

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO		
MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
87.540	001	Data: 13 de agosto de 2005
<p><b>IMÓVEL:</b> Parte de um terreno, denominado lote - A, do Jardim Santo Antonio, nesta cidade, de formato regular, localizado à 40,00m da esquina da Rua Trinta e Sete, lado esquerdo de quem da Rua Trinta e Sete entra na Rua Dezessete de Agosto, tendo as seguintes medidas e confrontações, mede: 5,00m de frente para a referida Rua Dezessete de Agosto; por 30,00m do lado esquerdo de quem da referida rua entra para o terreno, confrontando com o lote de propriedade da Sinal - Sociedade Imobiliária Nova Osasco Ltda.; 30,00m do lado direito de quem da referida rua entra para o terreno, confrontando com o remanescente do lote, denominado lote - B e nos fundos mede 5,00m, confrontando com o lote de propriedade da Sinal - Sociedade Imobiliária Nova Osasco Ltda., encerrando a área total de 150,00m².</p> <p><b>CADASTRO:</b> 23241.44.96.0343.00.000.03.</p> <p><b>PROPRIETÁRIO:</b> JULIANO LEIDES BOLDRIN, brasileiro, comerciante, RG nº 4.999.933-SSP/SP, CPF/MF nº 300.748.948-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com NELCI WEDEKIN BOLDRIN, brasileira, despachante, RG nº 11.376.416-9-SSP/SP, CPF/MF nº 841.450.308-00, residentes e domiciliados na Rua Norma Zemeia de Moura, nº 512, Jardim Cipava, nesta cidade.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Registro nº 6, feito em 22 de outubro de 2007, na Matrícula nº 52.519, neste 1º Oficial de Registro de Imóveis.</p> <p>A Escrevente Autorizada (Selma Andrade Dantas) O Substituto do 1º Oficial (Dr. Cláudio Martins Ribeiro) Prot. Oficial 183.153, em 01 de agosto de 2008. Microfilme nº 173215</p> <hr/> <p>Av. 1, em 20 de maio de 2009.</p> <p>Conforme Requerimento datado e assinado em 08 de maio de 2009, com firma reconhecida; Habite-se Total/Certificado de Conclusão nº 008/2009, expedido pela Prefeitura local, em 29 de janeiro de 2009; e Certidão Negativa da Secretaria da Receita Federal do Brasil nº 066912009-21028020, CEI 70.000.33109/04, emitida em 05 de maio de 2009, (arquivada sob nº 4.042, neste 1º Oficial), no imóvel desta matrícula foi EDIFICADA uma residência, que recebeu o nº 398 da Rua Dezessete de Agosto, com área construída de 94,50m².</p> <p>A Escrevente Autorizada, YOUNG VILAS BOAS (Karina Silvano Soares), Prot. Oficial nº 191.725, em 28 de maio de 2009. Microfilme nº 179037</p> <hr/> <p>Av. 2, em 23 de junho de 2009.</p> <p>Conforme Escritura expedida pelo 2º Tabelião de Notas local, lavrada às folhas</p> <p style="text-align: right;">Continue no Verso</p>		

**2.7) Cadastro Imobiliário Municipal**

O imóvel se encontra devidamente cadastrado na base de dados da Prefeitura do Município de Osasco, na situação a seguir:



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

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 006.230/2025**

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** ..... 2025  
**CDC** ..... 8008594283  
**INSCRIÇÃO CADASTRAL** ..... 23241.44.86.0348.00.000.03  
**ENDEREÇO** ..... RUA DEZESSETE DE AGOSTO, 398 - PL 13 Q 45 Veloso - Osasco - SP  
**NOME/RAZÃO SOCIAL** ..... DIEGO MADUREIRA PEREIRA  
**CPF/CNPJ** ..... 230.187.748-50  
**VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)** ... R\$ 49.861,80  
**VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP)** ... R\$ 134.243,86  
**VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI)** ... R\$ 184.105,66



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

VIA CONTRIBUINTE

DATA DE EMISSÃO  
08/02/2025

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO <b>DIEGO MADUREIRA PEREIRA</b>		LOC 8008594283
LOCALIZAÇÃO RUA DEZESSETE DE AGOSTO, 398 - Veloso - Osasco - SP - 06154-140		Nº CONTROLE 127.634
INSCRIÇÃO CADASTRAL 23241.44.86.0348.00.000.03	TIPO LANÇAMENTO Predial - NORMAL	OBSERVAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			
ÁREA DO TERRENO	150,00	BASE DE CÁLCULO	480,41
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	174,55	ÁREA IDEAL	0,00
TESTADA	5,00	TESTADA IDEAL	0,00
VALOR VENAL DO TERRENO	49.861,80	VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES	134.243,86
VALOR VENAL DO EXCESSO	0,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL	184.105,66
IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	IMPOSTO PREDIAL	2.025,16
IMPOSTO EXCESSO	0,00	ZONA FISCAL	4
VALOR TAXA	405,07	CATEGORIA DO PROPRIETÁRIO	Particular
VALOR TOTAL LANÇADO	2.430,22	VALOR COMPENSADO	0,00

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			
CONSTRUÇÃO	CATEGORIA DE USO	TIPO DE EDIFICAÇÃO	ÁREA EDIFICADA
1	Residencial	Residencial Sobrado	174,55

### III) VISTORIA

#### 3.1) Diligência Pericial

Na data e horário conforme agendamento judicial acostado às fls. 768/769 dos autos, foi realizada diligência no imóvel objeto da presente ação, com o objetivo de analisar todas as questões técnicas de interesse.

Na oportunidade, o signatário foi atendido pelo Sr. Antônio Augusto Pereira e Ivone Moreira, que alegaram estarem ciente da realização da perícia, sendo permitido a entrada ao interior do imóvel.

Ato contínuo, após expor e explicar a situação processual para os presentes, deu-se início a inspeção técnica com a presença dos participantes onde acompanharam a vistoria e os levantamentos técnicos.

#### 3.2) Imóvel Avaliando

- **Características do Perfil do Terreno:** de formato regular, possui topografia acima em relação a rua para qual faz frente, com área total de 150,00 m<sup>2</sup>, podendo comportar edificações, em obediência às leis e normas edilícias regidas pelo município de Osasco.

TESTADA	LAT. DIREITA	LAT. ESQUERDA	FUNDOS	ÁREA TOTAL
5,00m	30,00m	30,00m	5,00m	150,00m <sup>2</sup>

MATRÍCULA <b>87.540</b>	FOLHA <b>001</b>	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Data: 13 de agosto de 2008
<b>IMÓVEL:</b> Parte de um terreno, denominado lote - A, do Jardim Santo Antonio, nesta cidade, de formato regular, localizado à 40,00m da esquina da Rua Trinta e Sete, lado esquerdo de quem da Rua Trinta e Sete entra na Rua Dezesete de Agosto, tendo as seguintes medidas e confrontações, mede: 5,00m de frente para a referida Rua Dezesete de Agosto; por 30,00m do lado esquerdo de quem da referida rua olha para o terreno, confrontando com o lote de propriedade da Sinol - Sociedade Imobiliária Nova Osasco Ltda.; 30,00m do lado direito de quem da referida rua olha para o terreno, confrontando com o remanescente do lote, denominado lote - B e nos fundos mede 5,00m, confrontando com o lote de propriedade da Sinol - Sociedade Imobiliária Nova Osasco Ltda., encerrando a área total de 150,00m <sup>2</sup> .		
<b>CADASTRO:</b> 23241.44.96.0343.00.000.03.		

- **Construções:** Sobre a área do terreno anteriormente ilustrado, encontram-se edificada uma construção composta por garagem coberta e corpo principal com 2 pavimentos, assim dispostas:

EDIFICAÇÃO	PAVIMENTO	DEPENDÊNCIAS
Garagem	Térreo	Vaga livre
Corpo Principal	Térreo	1 Sala de Estar 2 Dormitórios 1 Banheiro 1 Cozinha
	Superior	1 Dormitório 1 Banheiro
Cobertura	Térreo	Área serviço

- **Características construtivas:** A edificação apresenta projeto arquitetônico simples, construída através de estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos, paredes de fechamento de alvenaria de tijolos; laje pré-moldada com sistema de cobertura de telhas, caracterizada pela utilização de materiais construtivos e acabamentos simples e padronizados.
- **Estado de Conservação:** Considerando a vida útil construtiva do imóvel, seus acabamentos externos e internos empregados, pode-se inferir que a edificação se encontra em regular estado de conservação, porém, necessitando de reparos simples.
- **Padrão Construtivo:** conforme os padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de imóveis Urbanos IBAPE/SP”, a classificação da edificação e tipologia construtiva se enquadra nos seguintes termos:

TIPOLOGIA	
CLASSE	Residencial
GRUPO	Casa
PADRÃO	Simples

- **Área construída "IPTU"**: Conforme consta na Certidão de Ano e Área da Edificação, o imóvel possui área total de 174,55 m<sup>2</sup>, conforme print a seguir:

EXERCÍCIO	PROPRIETÁRIO	COMPROMISSÁRIO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	Nº DA CONSTR.	TIPO DA EDIFICAÇÃO
2015	JULIANO LEIDE BOLHEIN		94,50	1	Residencial Sobrado
2016	DIEGO MACHREIRA PEREIRA		94,50	2	Residencial Sobrado
2017	DIEGO MACHREIRA PEREIRA		94,50	1	Residencial Sobrado
2018	DIEGO MACHREIRA PEREIRA		94,50	1	Residencial Sobrado
2019	DIEGO MACHREIRA PEREIRA		94,50	1	Residencial Sobrado
2020	DIEGO MACHREIRA PEREIRA		94,50	1	Residencial Sobrado
2021	DIEGO MACHREIRA PEREIRA		94,50	1	Residencial Sobrado
2022	DIEGO MACHREIRA PEREIRA		94,50	1	Residencial Sobrado
2023	DIEGO MACHREIRA PEREIRA		174,55	1	Residencial Sobrado
2024	DIEGO MACHREIRA PEREIRA		174,55	1	Residencial Sobrado
2025	DIEGO MACHREIRA PEREIRA		174,55	1	Residencial Sobrado

- Como não foi apresentado planta arquitetônica para um levantamento mais assertivo, este subscritor realizou medições *in loco*, oportunidade que se pode levantar a área total construída de 171,98 m<sup>2</sup>, na seguinte distribuição:

EDIFICAÇÃO	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA
Garagem	Térreo	36,05 m <sup>2</sup>
Corpo Principal	Térreo e Superior	123,58 m <sup>2</sup>
Cobertura	Térreo	12,35 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>171,98 m<sup>2</sup></b>



- **Nota:** No caso de existirem divergências de área, o signatário requer que as partes litigantes providenciem projeto arquitetônico e/ou levantamento cadastral das construções existentes com discriminação de áreas por ocupações e pavimentos a ser elaborado por profissional habilitado com custos a serem despendidos por quem de direito. Por fim, o signatário se reserva no direito de proceder eventuais análises complementares mediante novas documentações se apresentadas nos autos.

### 3.3) Relatório fotográfico

Para melhor entendimento do imóvel avaliando e seus aspectos, serão apresentadas, a seguir, imagens digitais com descrições obtidas na vistoria realizada do imóvel.



**Foto nº 1:** Vista geral da fachada do imóvel avaliando



**Foto nº 2:** Vista parcial da garagem coberta. Detalhe para o corpo principal composto por dois pavimentos.



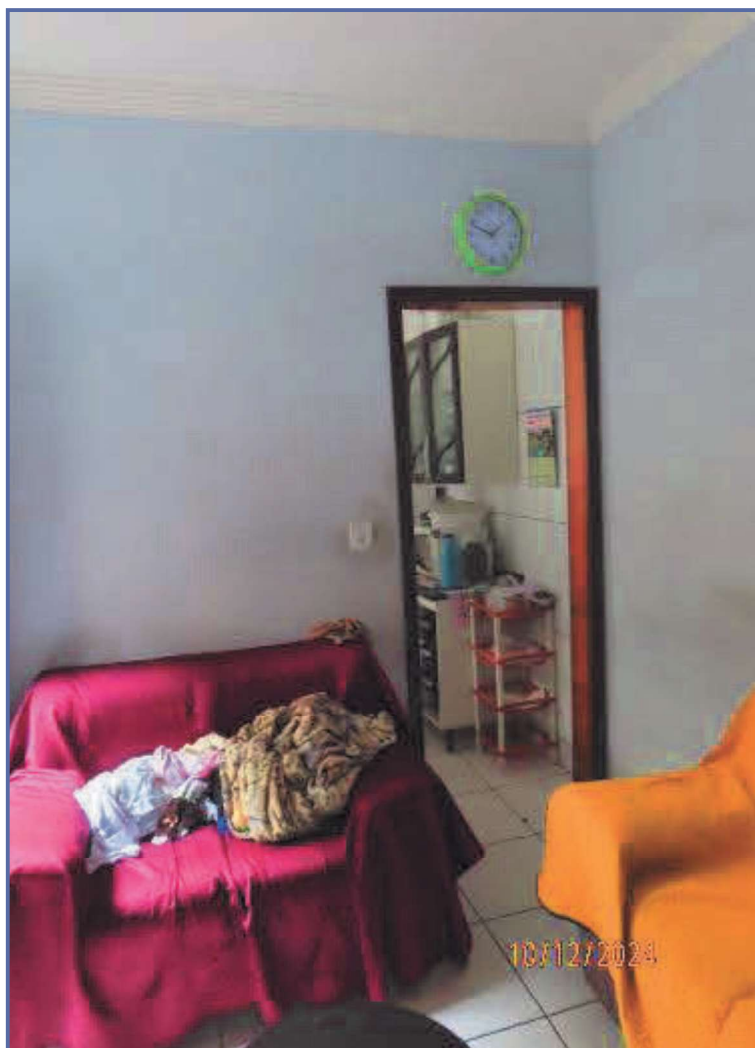
**Foto n° 3:** Vista parcial da garagem coberta. Detalhe para o corpo principal composto por dois pavimentos.



**Foto nº 4:** Vista parcial do corredor lateral descoberto.



**Foto n° 5:** Vista parcial da sala de estar.



**Foto nº 6:** Outra vista parcial da sala de estar e acesso a cozinha.



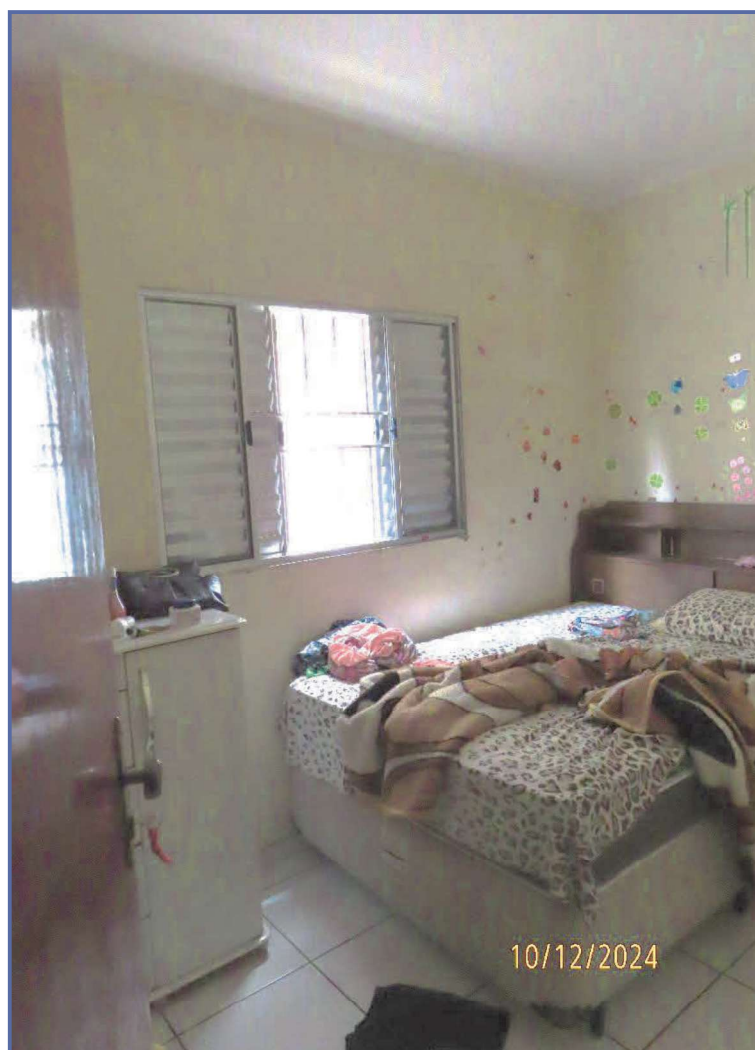
**Foto n° 7:** Vista parcial da cozinha.



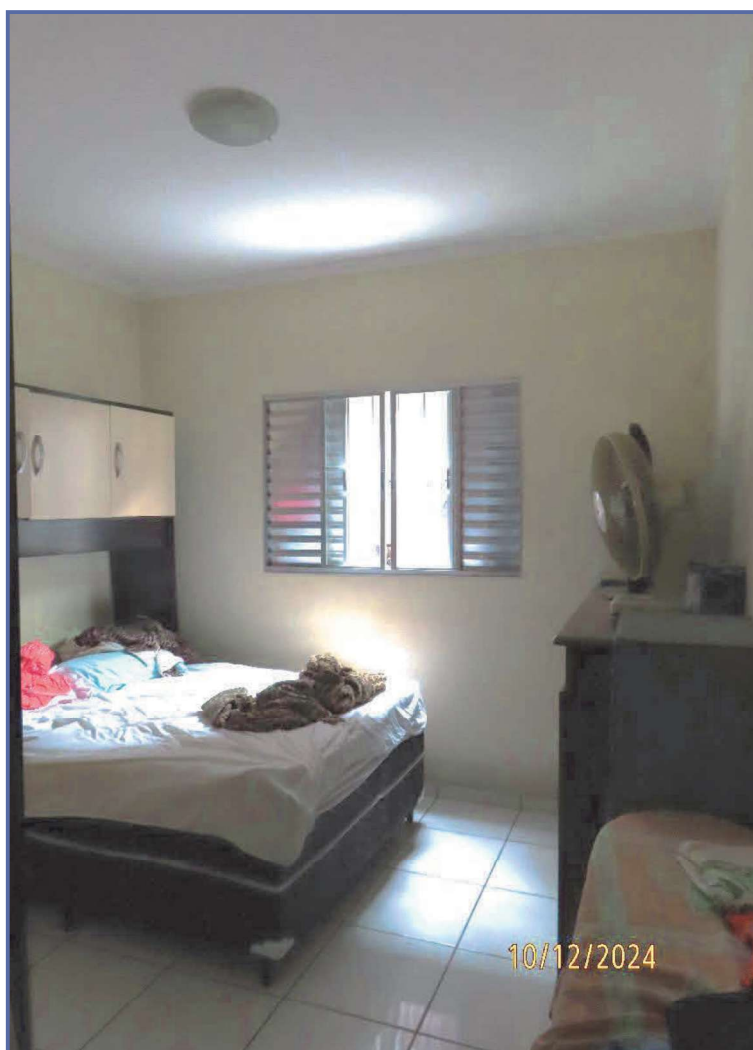
**Foto nº 8:** Vista parcial do corredor de circulação.



**Foto n° 9:** Vista parcial do banheiro.



**Foto nº 10:** Vista parcial do dormitório 1.



**Foto n° 11:** Vista parcial do dormitório 2.



**Foto nº 12:** Vista da escada de acesso ao pavimento superior.



**Foto n° 13:** Vista parcial do hall de circulação do pavimento superior.



**Foto n° 14:** Vista parcial do dormitório 3.



**Foto n° 15:** Vista parcial do banheiro.



**Foto nº 16:** Vista parcial do corredor, com detalhe para a cobertura a párea de serviço coberta aos fundos.



**Foto nº 17:** Vista parcial da área de serviço.

## **IV) AVALIAÇÃO**

### **4.1) Diretrizes e Técnicas**

O presente laudo de avaliação obedece às técnicas e recomendações da ABNT NBR 14653-2, "Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos", Norma Técnica do IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

### **4.2) Fundamentação da Avaliação**

A avaliação em estudo será fundamentada de acordo com o aprofundamento das informações extraídas do mercado. Para tanto, a avaliação obedecerá à classificação prevista nos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 ou 13.4.

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

### **4.3) Metodologia Avaliatória**

Em consonância com as atuais diretrizes normativas, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado para a determinação do valor de mercado dos imóveis, será considerado o "**Método Evolutivo**", por melhor se enquadrar na presente avaliação e atender a todas as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.

### **4.4) Método Evolutivo**

A escolha da Metodologia, conforme determina a norma NBR 14653-2, é baseada no método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do **terreno + benfeitorias**, com a aplicação dos fatores pré-estabelecidos pelas atuais normas.

Considerando que foi elegido o Método "Evolutivo" para avaliação, em função do cenário mercadológico de imóveis, pesquisas e consultas no ramo imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, associado a situação de não regularidade de averbação da área construída existente no cartório imobiliário de registro de imóveis, será considerando o "FC" Fator Comercialização conforme disposto no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, através da equação 1, em seu item 3.1. Fundamentação Teórica.

Os valores obtidos deverão refletir as condições atuais e vigentes no mercado imobiliário e o resultado representará o valor de mercado do imóvel em questão. A aplicação deste método pressupõe o quanto segue:

1. O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método evolutivo;
  2. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
  3. O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.
- **Método Comparativo Direto:** Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores.

#### 4.5) Pesquisa de Dados

A pesquisa define os elementos comparativos que serão utilizados no trabalho. Assim, de forma ativa, o signatário estudou a região e promoveu um planejamento quantitativo e qualitativo, com a finalidade de coletar elementos que foram vendidos/locados ou estão em oferta ou que possuem similaridades com imóvel objeto. Tais elementos estarão presentes no trabalho.

Após a caracterização e o planejamento dos dados, com o espaço amostral de imóveis coletados, para homogeneização será utilizado "Tratamento de Dados de Mercado denominado "por Fatores", ou convencionalmente chamado de "Homogeneização", através do qual se obtêm o valor unitário por metro quadrado de apartamento para a situação paradigma considerada.

#### 4.6) Tratamento por Fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os dados amostrais mais semelhantes possíveis ao objeto da avaliação, onde diferenças perante o mesmo serão levadas em consideração.

Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatória, quando aplicáveis. Assim, para que fosse possível a realização deste trabalho de acordo com as normas vigentes, foram utilizados os seguintes fatores:

- ❖ **Fator Oferta:** a superestimativa dos dados de oferta proveniente da negociação do bem, que para efeitos avaliativos será aplicado o fator de 0,9 (desconto de 10% sobre o valor original de mercado).
- ❖ **Fator Idade das Benfeitorias:** leva em conta a depreciação dos elementos amostrais, adotado o critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não aparente.
- ❖ **Fator Construtivo das Benfeitorias:** as diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximam dos seus respectivos padrões.
- ❖ **Fator Padrão Construtivo das Benfeitorias:** leva em consideração a elasticidade do preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento amostral.
- ❖ **Fatores Aplicáveis ao valor de terrenos:** fator testada e profundidade e fator frentes múltiplas.

- ❖ **Fator Topografia:** características topográficas do terreno, elevação ou depressão, acive ou declive.
- ❖ **Fator Campo de arbítrio** = Considerando que a edificação não possui projeto aprovado da área construída existente, bem como ausência registraria de averbação na matrícula, associado a demanda de ofertas na região, será aplicado fator campo de arbítrio de 10% para menos no valor de mercado do imóvel conforme ampara a Norma do IBAPE/SP.

#### 4.7) Especificação das Avaliações

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos de acordo com as Normas de Avaliação do IBAPE/SP, atribuindo graus de I a III de acordo com o enquadramento das amostras adquiridas na pesquisa.

Para o presente laudo técnico serão adotados como mínimos o **Grau de Fundamentação II** e o **Grau de Precisão III**, conforme as prescrições estabelecidas pelas atuais normas avaliatórias.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigmática
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 analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados

#### 4.8) Cálculo do Valor de Mercado do Imóvel

➤ **Valor Terreno:** Para se obter o valor de mercado do terreno, calculou-se o valor unitário da média saneada final por metro quadrado, onde se levou em conta seus fatores de influência, após cálculos e homogeneização, conforme estabelecem as Normas de avaliação de imóveis.

Será utilizado o software "*GeoAvaliar Pro*", através do qual se trabalha com dados estatísticos, média aritmética e limites de

confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, juntamente com a especificação adotada neste trabalho, **Grau de Precisão e Fundamentação**.

- **Modelo Adotado para Cálculo do Valor Unitário:** para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos embasados nos fatores usualmente utilizados no método adotado na avaliação.



**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: VELOSO - RUA DEESSETE DE AGOSTO DATA: 23/01/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: ISARESP - 2025 - 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
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	5,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frontes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	acima do nível do rua de 1,00m até 2,00m
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

- **Homogeneização do Valor Unitário:** o saneamento das amostras coletadas na pesquisa será verificado através da análise do intervalo admissível, ou seja, se os valores unitários homogeneizados se encontram dentro, ou não, deste intervalo, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.



**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA DEESSETE AGOSTO - 330	2.075,98	2.384,88	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA DEESSETE AGOSTO - 387	1.490,20	1.711,79	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA DEESSETE AGOSTO - 394	2.019,70	2.320,02	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA FRANCISCO PAULO CARVALHO - 131	1.057,46	1.475,99	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA FRANCISCO PAULO CARVALHO - 82	1.714,04	2.059,15	1,2013	1,0000



- **Gráfico de Dispersão dos Valores Calculados:** os gráficos têm função ilustrativa da coerência dos resultados encontrados.



Núm.	Observado	Calculado
1	2.075,98	2.384,68
2	1.490,20	1.711,79
3	2.019,70	2.320,02
4	1.287,48	1.476,93
5	1.714,06	2.099,15



- **Apresentação dos Resultados:** após todos os cálculos realizados, o valor unitário médio saneado e a precisão da pesquisa são:

---

### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

---

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo: Terreno      Local: RUA DEZESSETE DE AGOSTO, 394, VELOSO, OSASICO - SP      Data: 23/01/2025  
 Cliente: LAUDO JUDICIAL AVALIAÇÃO  
 Área m²: 150,00      Modalidade: Verificação  
Distribuição espacial

---

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 1.717,48	Média Unitários : 1.990,81
Desvio Padrão : 337,80	Desvio Padrão : 507,89
- 30% : 1.380,24	- 30% : 1.393,64
+ 30% : 2.052,70	+ 30% : 2.588,19
Coefficiente de Variação : 19,6700	Coefficiente de Variação : 19,5600

---

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	TO
1. Cálculo de área lateralizada	Compreensão de todas as variáveis analisadas	Compreensão das variáveis essenciais no levantamento	Adoção de situações parciais	1
2. Quantidade mínima de pontos de medição de valores	12	8	4	2
3. Apresentação dos dados de medição	Apresentação de informações referentes a todos os dados das análises	Apresentação de informações referentes aos dados analisados	Apresentação apenas de informações referentes aos dados analisados	2
4. Intervalo de ajuste de base	0,30 a 1,20	0,50 a 2,00	0,90 a 2,00	3

---

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II**

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$):	1.990,81	PROFUNDIDADE:	0,0000
TESTADA:	-0,1500	FACTOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MULTIFAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$):	299.278,44
VALOR UNITÁRIO (R\$/M²):	1.733,19000		

---

<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma</b>	<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando</b>
INTERVALO MÍNIMO: 1.729,61	INTERVALO MÍNIMO: 1.501,60
INTERVALO MÁXIMO: 2.258,01	INTERVALO MÁXIMO: 1.964,78

---

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

#### 4.9) Conceituação do Valor de Mercado

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Para a avaliação em pauta, em função dos estudos técnicos e normativos, elementos dispostos no mercado, entre outros aspectos de interesse à avaliação, será eleita a seguinte estrutura conceitual de avaliação do mercado:

*“...um bem seria negociado...” se refere ao fato de que o valor da propriedade é uma quantidade estimada, e não uma quantidade pré-determinada ou preço de venda atual. É o preço que o mercado espera numa transação que atenda a todos os outros requisitos da definição de valor de mercado. O valor estimado deve refletir o estado e circunstâncias do mercado na data de referência, e não em uma data passada ou futura.*

Assim, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos, o valor de mercado obtido dos imóveis em questão resultou em:

- **Valor Terreno:** O valor do Terreno, formado pela pesquisa e cálculos efetuados é de:

Imóvel	Área	Valor Unitário	Valor
Rua Dezesete de Agosto, nº 394	150,00 m <sup>2</sup>	R\$ 1.733,19/m <sup>2</sup>	R\$ 259.978,50

**Valor do Imóvel = R\$ 260.000,00 (Duzentos e sessenta mil reais)**

Base Fevereiro de 2025

- **Valor 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

Cálculo do Valor do Capital Construção														
Edificação	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade da 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
Garagem	2.044,29	4.1 Simples	0,213	36,05	20,00	10%	15,00	75,0%	0,344	E	18,10%	0,2815	0,3534	<b>5.547,11</b>
Corpo Principal (Pav. Térreo e Superior)	2.044,29	4.2 Simples	1,497	123,58	70,00	20%	17,00	24,3%	0,849	E	18,10%	0,6954	0,7563	<b>286.033,63</b>
Área coberta (serviço)	2.044,29	4.1 Simples	0,213	12,35	20,00	10%	10,00	50,0%	0,625	E	18,10%	0,5119	0,5607	<b>3.015,16</b>
<b>Total</b>														<b>294.595,90</b>

**Valor Benfeitorias = R\$ 295.000,00 (Duzentos e noventa e cinco mil reais)**  
Base Fevereiro de 2025

➤ **Valor Total:** O valor total de mercado do imóvel é representado pela somatória **terreno + benfeitoria**, utilizando o fator comercialização (Fc):

- ✓ **Valor Total Terreno = R\$ 260.000,00**
- ✓ **Valor Total Construção = R\$ 295.000,00**
- ✓ **Fator Campo de arbítrio = 0,90**

**Valor Total de Mercado do Imóvel**  
em números redondos: **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**  
Base Fevereiro de 2024

➤ **Obs.:** 11.4 Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.

## IV) CONCLUSÃO

**5.1) Pelo todo exposto,** conclui-se que, após estudo minucioso de todas as premissas apresentadas no corpo deste laudo, o valor de mercado para venda do imóvel objeto da presente avaliação, **situado na Rua Dezessete de Agosto, nº 395, Veloso, município de Osasco SP,** calculado de acordo com as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, são os seguintes:

**Valor Total de Mercado**

**R\$ 500.000,00**

(Quinhentos mil reais)

Base Fevereiro de 2025



---

---

## V) ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de 40 laudas, incorpora ainda 1 anexo.

O signatário agradece a honrosa nomeação e mantém-se à disposição para quaisquer dúvidas ou questões que, eventualmente, possa haver sobre o trabalho realizado.



Por fim, ressalta-se ainda que no presente trabalho, não contemplo qualquer interesse na presente avaliação, bem como, com relação à matéria envolvida neste Laudo Técnico de Avaliação.

Osasco, 10 de fevereiro de 2025.

**Eng° Bruno Pires Miranda Martins**

Engenheiro Civil e Elétrico  
Membro Titular do Instituto de Engenharia  
CREA n° 5070605754

**Anexo 01 – Fichas de Elementos Comparativos e Resumos**

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA** 1

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/01/2025

SETOR : 044 QUADRA : INDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA DEZESSETE AGOSTO NÚMERO : 230

COMP.: RESIDENCIAL BAIRRO : VELOSO 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 - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

---

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 2.044,29

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 235.502,21 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\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : VIDA IMOVEIS

CONTATO : SR. REGIS TELEFONE : (11)-36831633

OBSERVAÇÃO :



---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.075,98
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.384,68
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

# Bruno Pires Miranda Martins

Engenheiro Civil - CREA 5070605754

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**    2

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025     UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 23/01/2025

SETOR : 044    QUADRA :    ÍNDICE DO LOCAL : 1,00    CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA DEZESSETE AGOSTO    NÚMERO : 357

COMP.: RESIDENCIAL    BAIRRO : VELOSO    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 - (cf) m    5,00    PROF. EQUIV. (Pe):    25,00

ACESSIBILIDADE: Direta    FORMATO: Regular    ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

---

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa    USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial    ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples    CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056    IDADE REAL : 25    anos    COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,696    CUSTO BASE (R\$): 2.044,29

VAGAS : 0    PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 195.325,53    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\$): 424.000,00    VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : SACO IMOVEIS

CONTATO : VENDAS    TELEFONE : (11)-36825770

OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**



FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.490,20
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.711,79
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

E-Mail: brunopmmartins.eng@gmail.com

Rua Ararituaba, nº 251, Cj. nº 11, Capital/SP. CEP 02122-010 - Fone (11) 9 9933-1413

# Bruno Pires Miranda Martins

Engenheiro Civil - CREA 5070605754

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**     **3**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025      UTILIZADO     DATA DA PESQUISA : 23/01/2025

SETOR : 044     QUADRA :     ÍNDICE DO LOCAL : 1,00     CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA DEZESSETE AGOSTO     NÚMERO : 394

COMP.: RESIDENCIAL     BAIRRO : VELOSO     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 - (cf) m     5,00     PROF. EQUIV. (Pe):     25,00

ACESSIBILIDADE: Direta     FORMATO: Regular     ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

---

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa     USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial     ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples     CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056     IDADE REAL : 18     anos     COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,749     CUSTO BASE (R\$): 2.044,29

VAGAS : 0     PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 242.537,84     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\$): 550.000,00     VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : SOLO LAR IMOVEIS



CONTATO : SRA. MARCIA     TELEFONE : (11)-36093373

OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.019,70
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.320,02
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**     **4**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025      UTILIZADO     DATA DA PESQUISA : 23/01/2025

SETOR : 044     QUADRA :     ÍNDICE DO LOCAL : 1,00     CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA FRANCISCO PAULO CARVALHO     NÚMERO : 131

COMP.: RESIDENCIAL     BAIRRO : VELOSO     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 - (cf) m     5,00     PROF. EQUIV. (Pe):     25,00

ACESSIBILIDADE: Direta     FORMATO: Regular     ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

---

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa     USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial     ÁREA CONSTRUÍDA : 168,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples     CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056     IDADE REAL : 20     anos     COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,735     CUSTO BASE (R\$): 2.044,29

VAGAS : 0     PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 266.564,95     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\$): 475.000,00     VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : IMOBILIARIA ESPERANÇA

CONTATO : SRA. NOEMI     TELEFONE : (11)-36814155

OBSERVAÇÃO :



---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.287,48
TESTADA Cf: 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.478,93
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

# Bruno Pires Miranda Martins

Engenheiro Civil - CREA 5070605754

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**    **5**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025     UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 23/01/2025

SETOR : 044    QUADRA :    ÍNDICE DO LOCAL : 1,00    CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA FRANCISCO PAULO CARVALHO    NÚMERO : 82

COMP.: RESIDENCIAL    BAIRRO : VELOSO    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 - (cf) m    5,00    PROF. EQUIV. (Pe):    25,00

ACESSIBILIDADE: Direta    FORMATO: Regular    ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

---

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa    USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial    ÁREA CONSTRUÍDA : 97,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples    CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056    IDADE REAL : 25    anos    COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,696    CUSTO BASE (R\$): 2.044,29

VAGAS : 0    PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 145.742,90    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\$): 400.000,00    VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : PROPRIETARIO

CONTATO : SR. CESAR    TELEFONE : (11)-950481122

OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.714,06
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.059,15
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2013
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,05		

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: VELOSO - RUA DEZESSETE DE AGOSTO

DATA: 23/01/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2025 - 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
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	5,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	acima do nível da rua de 1,00m até 2,00m
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

**Bruno Pires Miranda Martins**

Engenheiro Civil - CREA 5070605754

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

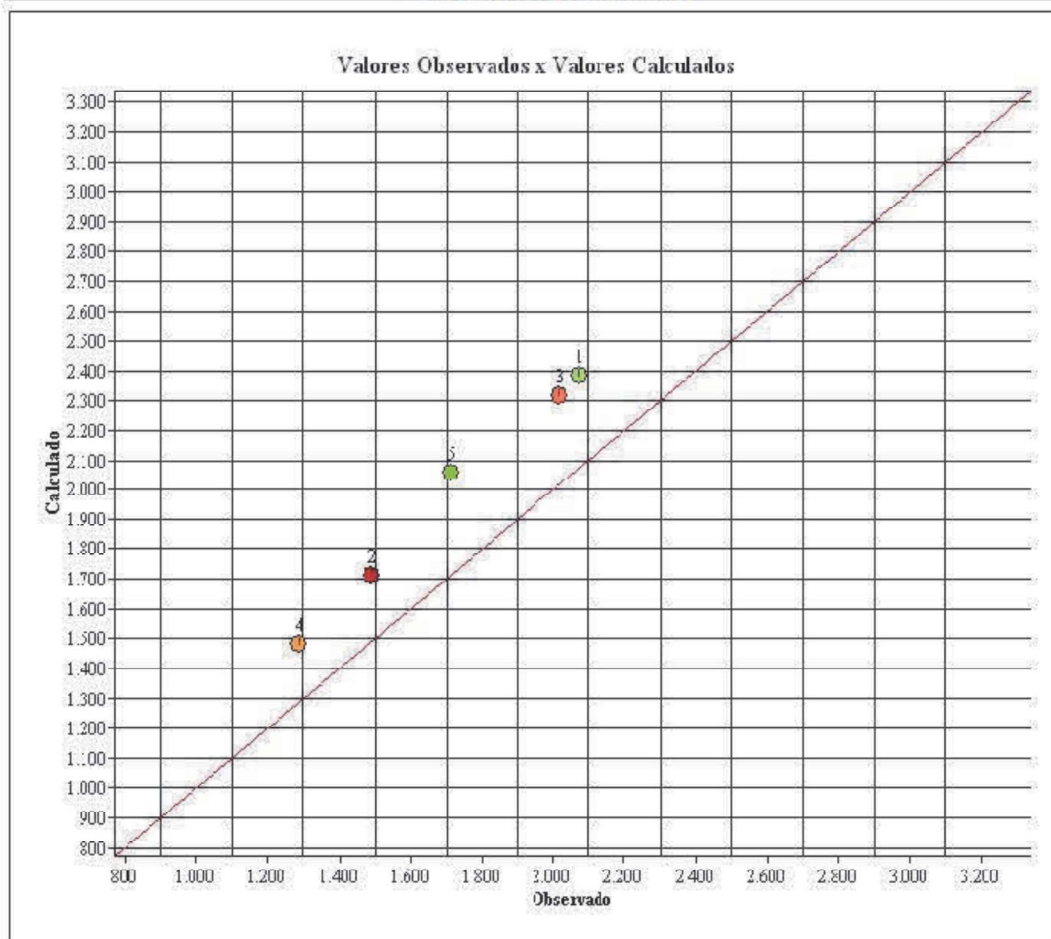
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA DEZESSETE AGOSTO ,230	2.075,98	2.384,68	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA DEZESSETE AGOSTO ,357	1.490,20	1.711,79	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DEZESSETE AGOSTO ,394	2.019,70	2.320,02	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA FRANCISCO PAULO CARVALHO ,131	1.287,48	1.478,93	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA FRANCISCO PAULO CARVALHO ,82	1.714,06	2.059,15	1,2013	1,0000

**ADERÊNCIA**

<b>Núm.</b>	<b>Observado</b>	<b>Calculado</b>
1	2.075,98	2.384,68
2	1.490,20	1.711,79
3	2.019,70	2.320,02
4	1.287,48	1.478,93
5	1.714,06	2.059,15



## GRÁFICO DE DISPERSÃO





## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: RUA DEZESETE DE AGOSTO 394 VELOSO OSASCO - SP Data: 23/01/2025  
 Cliente: LAUDO JUDICIAL AVALIAÇÃO  
 Área m²: 150,00 Modalidade: Venda  
 Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.717,48  
 Desvio Padrão : 337,80  
 - 30% : 1.202,24  
 + 30% : 2.232,73  
 Coeficiente de Variação : 19,6700

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.990,91  
 Desvio Padrão : 389,89  
 - 30% : 1.393,64  
 + 30% : 2.588,19  
 Coeficiente de Variação : 19,5800

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 'a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.990,91  
 TESTADA: -0,1500 PROFUNDIDADE: 0,0000  
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.733,19000 VALOR TOTAL (R\$): 259.978,44

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.723,61  
 INTERVALO MÁXIMO : 2.258,21

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.501,60  
 INTERVALO MÁXIMO : 1.964,78

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III