

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 digital: nº 1033724-58.2022.8.26.0405

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e
Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Execução de Título
Extrajudicial - Despesas Condominiais**, promovida por **Edificio Lorys**, contra
Gf Decorações Comercio Importação e Exportação, vem, **respeitosamente** à
presença de Vossa Excelência, após diligências e estudos necessários, apresentar
suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro titular do
Ibape SP nº 664

I. RESUMO DE VALOR

Apartamento nº 101, do 10º andar, do Edifício “Lorys”, localizado na Avenida Diogo Antônio Feijó, nº 477, Jardim das Flores, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 81.308 do 1º ORI/Osasco:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 485.000,00
(Quatrocentos e oitenta e cinco mil reais)
Válido para a data base “Junho de 2024”



Foto nº 01: Vista geral do Edifício “Lorys”, onde se localiza o imóvel avaliando.

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

- 2.1) Trata-se dos autos da Ação **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**, promovida por **Edifício Lorys**, contra **Gf Decorações Comercio Importação e Exportação**, processo nº 1033724-58.2022.8.26.0405, em curso perante esse E. Juízo da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco SP.
- 2.2) O subscritor foi honrado com a nomeação para exercer a função de auxiliar da justiça (perito judicial) e proceder à avaliação do bem imóvel objeto da penhora, conforme recorte da decisão proferida nos autos e reproduzida a seguir:

 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA de Osasco FORO DE OSASCO 3ª VARA CÍVEL AVENIDA DAS FLORES, 703, -, OSASCO - CEP 06110-100, FONE: (11) 3682-6790, OSASCO-SP - E-MAIL: OSASCO3CV@TJSP.JUS.BR	
DECISÃO	
Processo nº:	1033724-58.2022.8.26.0405 - 2022/002443
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Edifício Lorys
Executado:	Gf Decoracoes Comercio Importacao e Exportacao - CNPJ: 07862871000163
CONCLUSÃO	
Em 26/09/2023, faço estes autos conclusos a Dr(a). MARCIA DE MELLO ALCOFORADO HERRERO, MM. Juiz(a) de Direito da Comarca de Osasco - SP. Eu, NATASHA DE SIQUEIRA - Escrevente Técnico Judiciário.	
Vistos.	
Lavre-se auto de penhora do imóvel descrito na matrícula nº 81.308 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, em nome do executado Gf Decoracoes Comercio Importacao e Exportacao, CNPJ: 07.862.871/000163, cuja descrição e características encontram-se a fls. 77/82 (artigo 838, CPC).	
<u>Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como</u>	
<u>Termo de Construção.</u>	
Fica nomeado o atual possuidor do bem depositário, independente de outra formalidade.	
Diante do que dispõe o artigo 844, CPC, bem como Comunicado CG 764/2016 deste Tribunal de Justiça, <u>defiro a averbação da penhora via sistema</u>	
<u>ARISP.</u>	

- 2.3) As partes litigantes não indicaram assistente técnicos, bem como, deixaram de formular rol de quesitos a serem respondidos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

III. VISTORIA**3.1) Localização do Imóvel:**

3.1.1) O imóvel objeto da presente avaliação, composto pelo **apartamento nº 101**, do 10º andar, do Edifício “Lorys”, localizado na Rua Diogo Feijó, nº 477, Jardim das Flores, município de Osasco, estado de São Paulo, conforme destacado nas reproduções digitalizadas do “Google Maps:



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Rua Diogo Antônio Feijó, no trecho onde se localiza o Edifício “Lorys”.



Foto: Vista parcial da Rua Diogo Antônio Feijó, tomada no sentido oposto.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.2) Melhoramentos Públicos:**

3.2.1) 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.

3.3) Características da Região:

3.3.1) A região caracteriza-se por bairros de médio a alto padrão de urbanização residencial e comercial, com infraestrutura e equipamentos, concentrando atividades econômica, como ocupação do solo com quadras e lotes convencionais, sendo encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, como bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros, onde se destacam:

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

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.4) Classificação de Zoneamento:**

3.4.1) De acordo com a Lei de Zoneamento, que regula o uso e ocupação do solo do Município de Osasco, o imóvel se encontra inserido na “ZR3 – Zona de Uso Predominantemente Residencial, de Média a Alta Densidade Demográfica, conforme destacado no mapa a seguir e certidão do uso e ocupação do solo:



ZONAS	CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS		INDICES URBANISTICOS						
	Conforme	Sujeito a Controle Especial	Frente Mínima	Área Mínima	Recuos Mínimos			Taxa de Ocupação Máxima	Índice de Aproveitamento Máximo
DE	USO				Frente	Lateral	Fundos		
		R1 C1 S1	5m	125m²	5m	1,5m de um só lado	3m		
ZR3/01		R2 II.1 C2 S2 E1 E2 R3.1	10m	250m²	5m	1,5m de um só lado (a) (b)	3m (a) (b)	0,5	3,0
		E3 E4			A critério da PMO				
		R1 C1 S1	5m	125m²	5m	1,5 de um só lado	3m		
ZR3/02		R2 C2 S2 E1 E2 II.1 R3.1	10m	250m²	5m	1,5 de um só lado (a) (b)	3m (a) (b)	0,5	2,0
		E3 E4			A critério da PMO				
		R1 C1 S1	5m	125m²	5m	1,5 de um só lado	3m		
ZR3/03		R2 C2 S2 E1 E2 II.1 R3.1	10m	250m²	5m	1,5m de um só lado (a) (b)	3m (a) (b)	0,5	1,5
		E3 E4			A critério da PMO				

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE CONTROLE DO USO DO SOLO - DUS

CERTIDÃO DE USO DO SOLO - Nº 003304/2024

Informamos que o imóvel situado na RUA DIOGO ANTONIO FEIJO, 477 - APTO 101 - Jardim das Flores, cadastrado sob o nº 23223.52.48.0206.01.037.03 e CDC:2224611243, localiza-se em Zona de Uso Predominantemente Residencial, de Média a Alta Densidade Demográfica - ZR3/03, para qual os índices urbanísticos e as categorias de uso permitidas são as seguintes:

CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS PARA ZR3/03

USO CONFORME

R1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente	5 m
Área Mínima	125 m ²
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO
Recuo Fundos	3 m
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,5

R2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente	10 m
Área Mínima	250 m ²
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO (a) (b)
Recuo Fundos	3 m (a) (b)
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,5

R3.1 - CONJUNTO RESIDENCIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, A SER IMPLANTADO EM TERRENO COM ÁREA IGUAL OU INFERIOR A 15.000 (QUINZE MIL) METROS QUADRADOS.

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente	10 m
Área Mínima	250 m ²
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO (a) (b)
Recuo Fundos	3 m (a) (b)
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,5

C1 - COMÉRCIO VAREJISTA DE ÂMBITO LOCAL

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Frente	5 m
Área Mínima	125 m ²
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO
Recuo Fundos	3 m
Taxa de Ocupação	0,5

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.5) Cadastramento Municipal:**

3.5.1) O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de Osasco na seguinte situação:

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO SECRETARIA DE FINANÇAS	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 023.585/2024	
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	 2024
CDC	 2224611243
INSCRIÇÃO CADASTRAL	 23223.52.48.0206.01.037.03
ENDEREÇO	RUA DIOGO ANTONIO FEIJO, 477 - APTO 101 Jardim das Flores - Osasco - SP
NOME/RAZÃO SOCIAL	 SM MATERIAIS E SERVICOS PARA CONSTRUCAO
CPF/CNPJ	 50.329.028/0001-45
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)	... R\$ 14.239,42
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP)	... R\$ 157.574,80
VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI)	... R\$ 171.814,22



Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.6) Características do Imóvel:**

3.6.1) Terreno: O Edifício “Lorys”, foi implantado em área de terreno de grande dimensão para os padrões da região, com 1.000,00 m², de formato irregular e topografia acima do nível da rua. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais vigentes.

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO SECRETARIA DE FINANÇAS	
CERTIDÃO ANO E ÁREA Nº 023.584/2024	
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.....	SM MATERIAIS E SERVICOS PARA CONSTRUCAO CIVIL EIRELI
COMPROMISSÁRIO.....	
CPF/CNPJ.....	50.329.028/0001-45
CDC.....	2224611243
INSCRIÇÃO CADASTRAL.....	23223.52.48.0206.01.037.03
ENDEREÇO.....	RUA DIOGO ANTONIO FEIJO, 477 - APTO 101 Jardim das Flores - Osasco - SP
ÁREA DO TERRENO.....	1.000,00M ²
TESTADA.....	20,00M

3.6.2) Condomínio: O empreendimento destina-se estritamente ao uso residencial do tipo multifamiliar, composto por 1 bloco com apartamentos do tipo padrão do 1º ao 10º andar.

3.6.2.1) Localização: O apartamento se localiza no 10º andar do edifício com vista panorâmica para a lateral.

3.6.2.2) Sistema de segurança: O Condomínio conta com portaria central, recepção, controle de acesso, eclusa, interfones e câmeras instaladas em pontos estratégicos do condomínio.

3.6.2.3) Áreas de lazer: Localizada no pavimento térreo, contendo:

- Piscinas adulto e infantil;
- Churrasqueias
- Mini quadra;
- Salão de festas com WC masculino e feminino;
- Sala de jogos;

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

- Brinquedoteca;
- Sala Fitness;
- Sauna.

3.6.2.4) Estacionamento: Localizado no pavimento subsolo com 56 vagas individuais, demarcadas e numeradas para veículos de pequeno e médio porte.

Nota: Consoante Convenção Condominial, 26 apartamentos possuem o direito de uma vaga e 14 duas vagas.

3.6.3) Edifício: Constituído por 12 pavimentos, sendo 1 subsolo, térreo e 10 superiores, contendo 40 apartamentos, 4 por andar, assim caracterizados:

- ⇒ **Pavimento Subsolo:** entrada e saída com rampa, vagas individuais, sala de medidores, lixeiras, poços de elevadores, escadaria e extintores.
- ⇒ **Pavimento Térreo:** portaria com entrada social e de serviço, guarita com WC, área de uso comum e lazer, sala condominial e apartamento do zelador.
- ⇒ **Pavimentos Superiores:** do 1º ao 10º andar contendo hall de circulação, poços para 2 elevadores, escadas e apartamentos com áreas privativas de 69,13 m².
- ⇒ **Estrutura:** Edificada através de pilares, vigas e lajes em concreto armado, as paredes de elevação aparentam ter sido construída em Torres cerâmicos do tipo estrutural.
- ⇒ **Fachada:** Contempla estilo arquitetônico definido e caixilharia de alumínio com vidros lisos.
- ⇒ **Elevador:** Possui elevadores individuais que atende do subsolo ao sobressolo, e outros do térreo aos superiores.

3.6.4) Concepção Arquitetônica: Em linhas gerais, o edifício atende a projeto arquitetônico planejado tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, caracterizando-se pela utilização de materiais construtivos e de acabamentos de escala e padrão superior.

3.6.5) Padrão construtivo: O padrão construtivo do empreendimento será definido nas classificações do “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos “IBAPE SP” unidades padronizadas.

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

3.6.6) Áreas do apartamento: A unidade nº 101, possui as seguintes áreas conforme discriminadas no quadro a seguir e certidão de matrícula:

Apto.	Área privativa real	Área de uso comum real de divisão não proporcional	Área de uso comum real de divisão proporcional	Área Total Construída
101	69,1200m ²	9,9500m ²	44,3510m ²	123,4310m ²

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA **81.308** FOLHA **001** LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Data: 06 de março de 2006

IMÓVEL: Apartamento nº 101 do 10º andar do Edifício Lorys, localizado na Avenida Diogo Antonio Feijó, nº 477, Vila Quitaúna, nesta cidade, com as seguintes áreas: área privativa real de 69,1300m², área de uso comum real de divisão não proporcional de 9,9500m², área de uso comum real de divisão proporcional de 44,3510m², perfazendo uma área total real de 123,4310m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 2,44261%, cabendo-lhe uma vaga na garagem, localizada no subsolo, destinada ao estacionamento de veículos de passeio de pequeno até médio porte, com auxílio de manobrista, determinada ao respectivo apartamento, por ocasião da outorga da escritura definitiva.

CADASTRO: 23223.52.48.0206.99.999.03.

PROPRIETARIA: MOTA CAMPOS COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede na Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 5.400, Vila Lageado, Capital/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.329.028/0001-45.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 5, feito em 28 de maio de 2.004, na

3.6.7) Da vaga de garagem: O imóvel avaliando possui direito ao uso de 01 vaga de garagem determinado sob nº 19.

3.6.8) Vistoria interna: Na data e horário da vistoria agendada judicialmente, o subscritor foi gentilmente atendido pelo síndico, Sr. Daniel de Oliveira Graça que, após explanar a fase processual de avaliação, deu ciência da ação, informando que o imóvel se encontrava habitado.

Nestes termos, considerando que a perícia foi agendada nos autos para atender o disposto no Artigo 474 do CPC, antes de iniciar os levantamentos técnicos periciais nas áreas de uso comum e privativa do imóvel, o porteiro interfonou o apartamento avaliando, porém, não logrando êxito em contatar o morador.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Inobstante a ausência de representantes da empresa Requerida e/ou morador para possibilitar o acesso a área privativa do apartamento, foi permitido pelo síndico diligenciar as áreas de uso comum e “hall” de entrada do imóvel avaliando, oportunidade que também não foi atendido após acionamento da companhia.

3.6.9) Informações: Fazendo uso das prerrogativas do Artigo 473 § 3º, inquiriu-se ao síndico acerca das dependências internas e estado de conservação do imóvel, oportunidade que foi relatado que o apartamento avaliando possui as seguintes dependências:

- Sala de estar e jantar
- Terraço coberto;
- 3 dormitórios, sendo 1 tipo suíte;
- Banheiro social
- Cozinha.
- Área de serviço



Nota: A imagem digital destina-se estritamente para efeitos ilustrativos das divisões cômodas do apartamento tipo padrão do Edifício Lorys.

Fonte: <https://www.contemsolucoes.com.br/condominio/edificio-lorys-apartamentos-jardim-das-flores-osasco/5006578-DTD>

3.6.10) Vistoria apartamento similar: Para não inviabilizar os trabalhos periciais de engenharia de avaliação, bem como o andamento do feito, por se tratar de imóvel de concepção arquitetônica composto por unidades tipo, para efeitos de avaliação judicial, solicitou-se a possibilidade de vistoriar apartamento similar, oportunidade que foi autorizado proceder levantamento na unidade 51.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

De grande valia consignar, considerando que a edificação possui tipologia arquitetônica consolidada e unidades tipo, com fulcro no disposto no item 8.4 da atual Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos “2011” do IBAPE/ - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, para avaliação adotou-se metodologia técnica com base no segmento de mercado com identificação de circunstâncias valorizantes ou desvalorizantes e investigação das características do imóvel, suas áreas de uso comum e privativa, como prelecionado a norma:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

a) Descrição interna;

b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Cumprе esclarecer, por fim, sendo do entendimento de V.Exa. a necessidade de realização de diligência no interior do imóvel, objeto da avaliação para eventual complementação do laudo judicial, o subscritor, vem, com a devida vênia, solicitar expedição de mandado judicial de avaliação para acesso ao interior do imóvel com acompanhamento de Oficial de Justiça.

3.7) Relatório Fotográfico:

3.7.1) Para visualização do empreendimento e imóvel avaliando, será apresentado, a seguir, descrições de imagens digitais angariadas na data da diligência agendada.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 01: Vista geral do Edifício “Lorys”, onde se localiza o imóvel objeto da penhora e avaliação, composto pelo apartamento nº 101, localizado no 10º andar.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista geral do Edifício “Lorys”, tomada de outro ângulo.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista frontal do Edifício “Lorys”, com detalhe para a portaria e identificação condominial.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

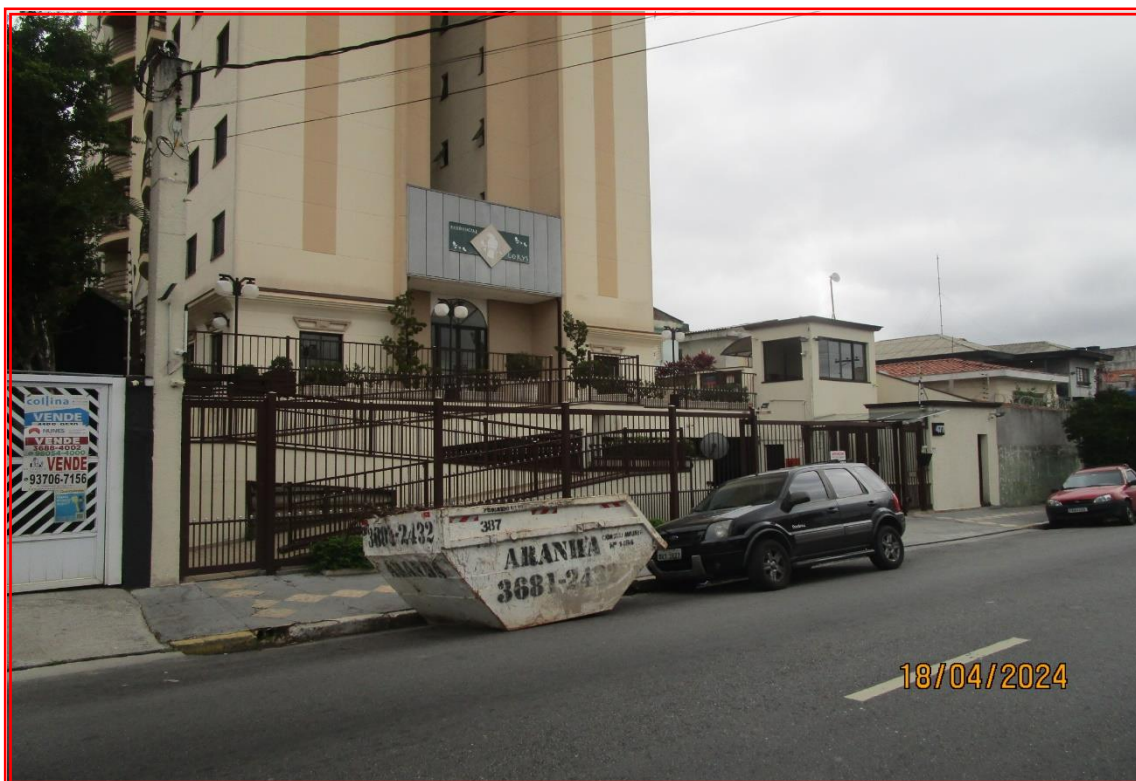


Foto nº 04: Vista geral da portaria do edifício.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

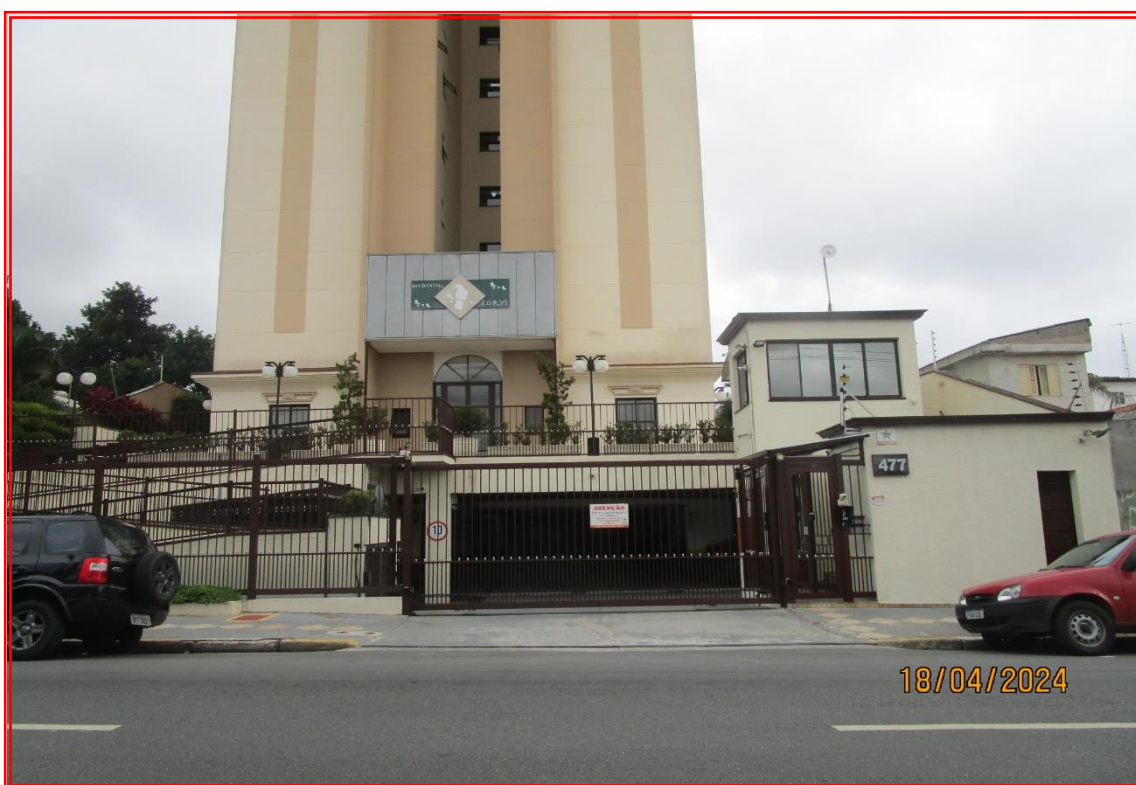


Foto nº 05: Outra vista da portaria, com detalhe para o acesso (entrada/saída) veículos do estacionamento.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Vista parcial do hall externo de circulação.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista parcial da mini quadra.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista parcial da churrasqueira 01.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

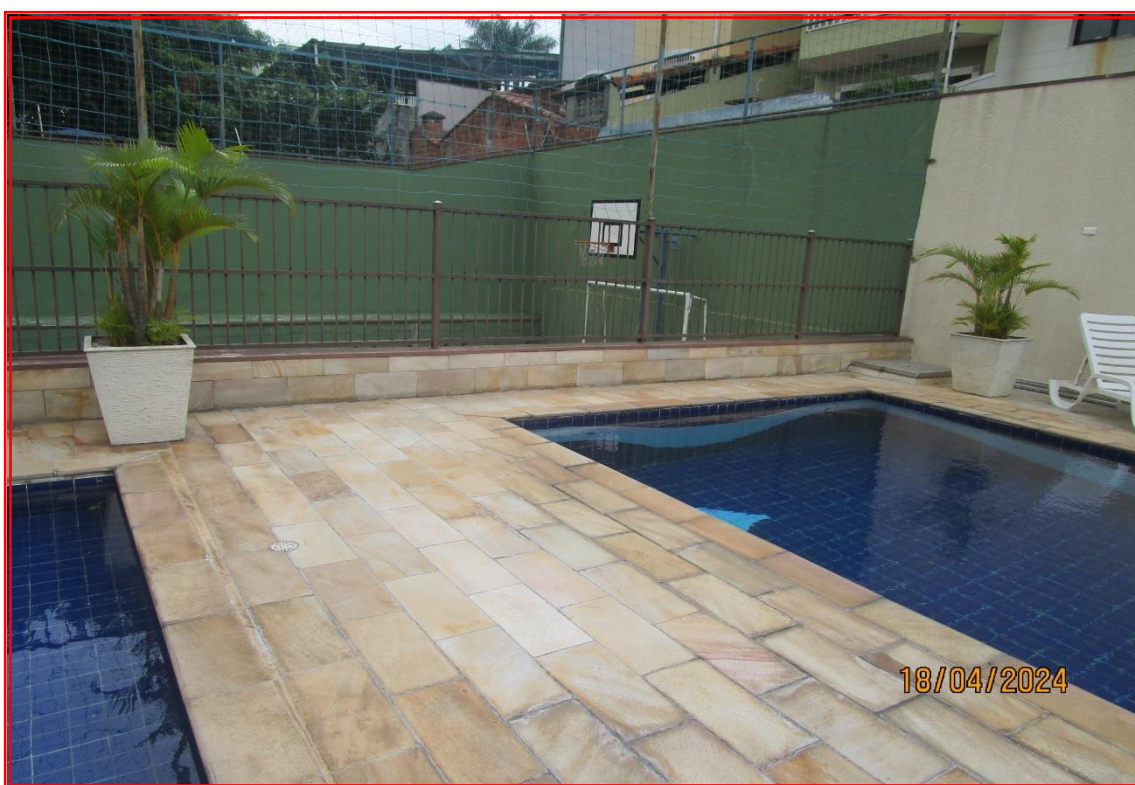


Foto nº 09: Vista parcial das piscinas adulto e infantil.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Vista do hall de entrada do pavimento
térreo.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Vista parcial do hall de elevadores e acesso as áreas de uso comum de lazer.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 12: Vista parcial do salão de festas.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 13: Vista parcial da sala de jogos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

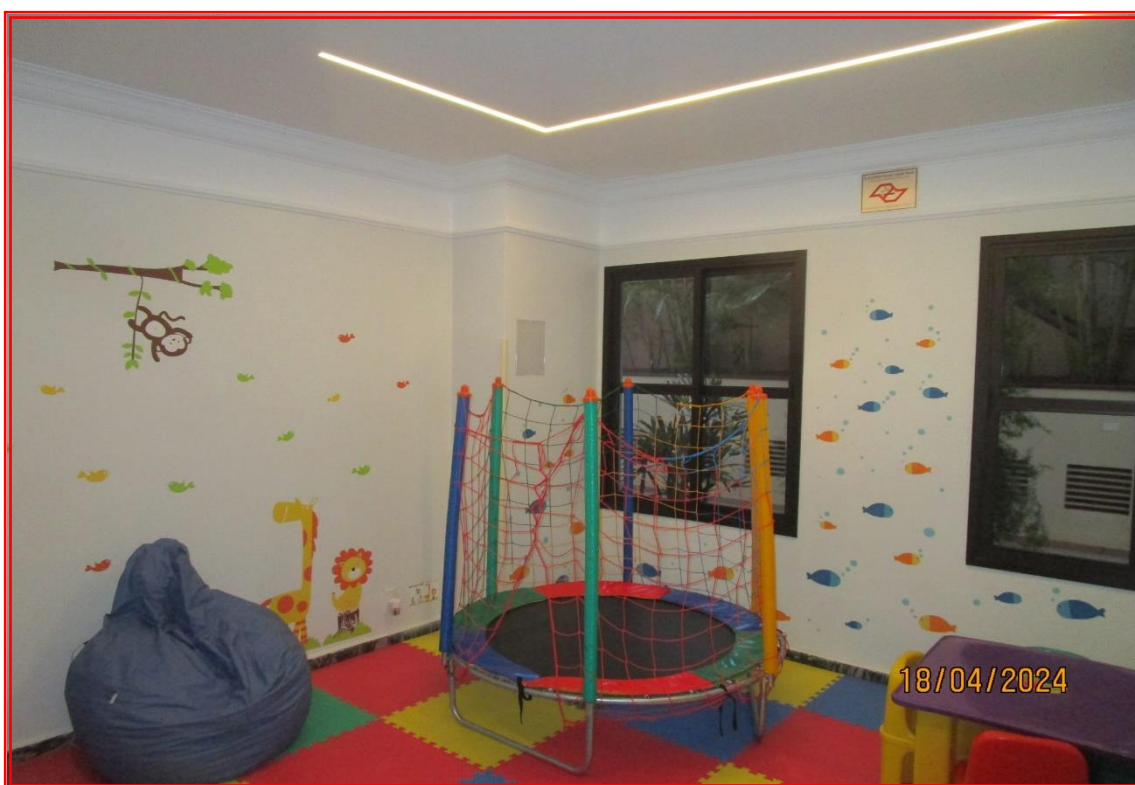


Foto nº 14: Vista parcial da brinquedoteca.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 15: Vista parcial da sala *fitness*.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 16: Vista parcial da sauna.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 17: Vista parcial do hall de elevador social.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 18: Vista parcial do hall do 10º andar, onde se localiza o imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 19: Vista geral da porta de entrada do apartamento nº 101, objeto da avaliação. Na data da vistoria a perícia não foi atendida.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 20: Vista parcial da sala de estar do apartamento n° 51 (similar), não sendo o imóvel objeto da avaliação.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 21: Vista parcial da sala de jantar e corredor de acesso ao banheiro e dormitórios.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 22: Vista parcial do dormitório 01.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 23: Vista parcial do banheiro.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

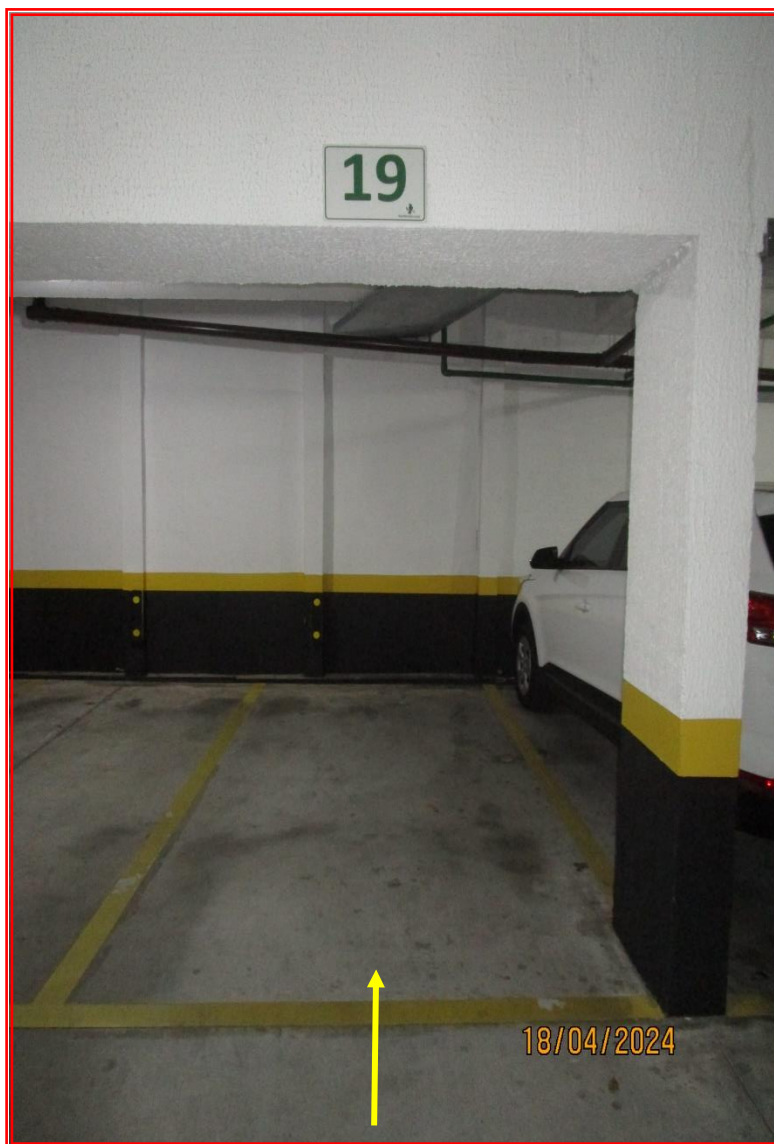


Foto nº 24: Vista geral da vaga nº 19, de uso exclusivo do imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**4.1) Normas Técnicas:**

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

4.2) Especificação da Avaliação:

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

4.3) Metodologia:

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

- ⇒ **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **EVOLUTIVO:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO:** Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:** Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Essencialmente utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653-1, recomenda que sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, seja para venda ou locação, seja determinado com o emprego do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pois, tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado, onde se destacam as seguintes definições técnicas, literárias e normativas.

➤ **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

- ➔ Basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel com Junhor similaridade possível em seus conceitos territoriais e prediais. Para Junhor facilidade de trabalho, opera-se com o valor unitário por metro quadrado.
- ➔ Trata-se de procedimento preferencial que exige conhecimento de dados de mercado referentes a venda de imóveis semelhantes quanto a contemporaneidade dos dados obtidos, às condições, localização, estado de conservação, entre outros atributos ao tipo de avaliação.

4.3.3) Nesse contexto, de valia consignar, que a preferência pelo uso de métodos diretos não é recente, pois, em já em 1992 o ilustre Engo. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior (*in memoriam*) apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "**Métodos Diretos x Métodos Indiretos**", onde consta:

".. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto".

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Como nenhuma dessas etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade.

Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.

Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos."

4.3.4) A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações foi avaliada por mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em novembro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais:

TEMA I - MÉTODO DIRETOS x INDIRETOS

- 1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;
- 2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.
- 3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.3.5) No mesmo sentido, as atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos a NBR 14653-1 e do IBAPE/SP 2011 também confirma a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

Norma do IBAPE-SP

Trata-se de procedimento preferencial que exige o conhecimento de dados de mercado de imóveis quanto à contemporaneidade dos dados obtidos.

NBR 14653-2

Trata-se de procedimento preferencial e usualmente empregado em avaliações de imóveis. Para sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a ofertas de imóveis semelhantes.

9.2 Método comparativo direto de dados de mercado

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 e a inferência estatística.

4.3.6) Portanto, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia técnica a ser empregada na presente avaliação, será o conceituado e recomendado “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, por melhor se enquadrar no trato pericial em tela e que atende a todas as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.

4.3.7) Trata-se de metodologia aplicável utilizando-se para tal o “Tratamento de Dados Fatores ou Homogeneização”, consoante determina as atuais Normas Técnicas vigentes, cujos resultados são comparados com o imóvel avaliando, a fim de parametrizar os dados obtidos.

4.4) Avaliação:

4.4.1) Definido tecnicamente que o valor de mercado do imóvel será determinado através do recomendado Método Comparativo Direto de

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Mercado, o valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o valor mais provável de mercado do imóvel, onde deverá ser considerado o cenário mercadológico contemporâneo a data base da avaliação, como bem define a Norma:

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

3.44 Valor de Mercado

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

4.5) Graus de Fundamentação e Precisão:

4.5.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e III o maior, onde o Laudo Técnico Pericial enquadra-se nos graus:

Grau de Fundamentação	II
Grau de Precisão	III

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

4.6) Pesquisa Comparativa:

4.6.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel, bem como, diligenciou às imobiliárias da região a fim de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas que guardam características similares ao imóvel paradigma.

4.6.2) Os valores de oferta não serão atualizados, conforme preconiza às Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.6.3) 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 no consagrado programa “Geoavaliar Pro”, desenvolvido a partir das Normas NBR 14653-2 do IBAPE/SP.

4.7) Do Valor Unitário de Apartamento:

4.7.1) 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 superestimativa dos dados de oferta - item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- ⇒ **Fator verticalidade**: Considerando tratar-se de construção verticalizada, será aplicado fator verticalidade, através de coeficientes de correção conforme prelecionado no Curso Avançado de Engenharia de Avaliações, ministrado pelo professor Dante Guerreiro.

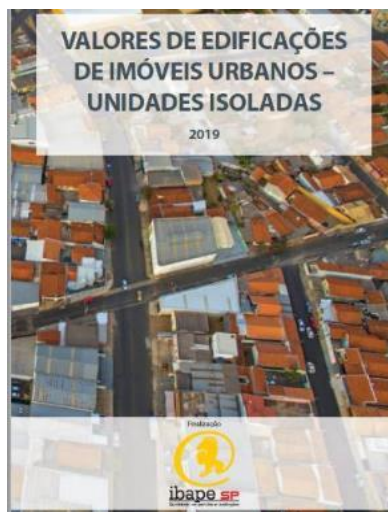
POSICIONAMENTO “ANDAR”	FATOR
Planta Baixa	0,85
1º e 2º	0,90
3º e 4º	0,95
5º e 6º	1,00
7º e 8º	1,10
9º até último andar	1,15

- ⇒ **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 consagrada expressão: $Foc = R + K \times (1-R)$

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

⇒ **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.



4.8) Características do Imóvel:

4.8.1) O imóvel avaliando possui as seguintes características:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão Construtivo	Médio <i>com elevador</i>
Área útil	69,130 m ²
Idade aparente (i _r)	18 anos
Estado da Edificação	(C) Regular
Vida Referencial	60 anos

4.8.2) Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, para calcular o valor de mercado do imóvel, será considerado a área privativa conforme recomendam as Normas de Avaliação, bem como, por caracterizar metodologia empregada em avaliações judiciais e negociações no livre mercado imobiliário.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**4.9) Valor Total de Mercado do Imóvel:**

4.9.1) O cálculo do valor de mercado do imóvel em apreço, será proveniente do valor unitário final por metro quadrado de área privativa após cálculos e homogeneização em conformidade com as Normas com auxílio do conceituado software “Geo Avaliar Pro”, onde se obteve dados estatísticos, média aritmética e limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cujo valor resultou em **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II e PRECISÃO III**, graus de níveis máximos de ampla segurança técnica no processo de avaliação.

4.9.2) Portanto, o valor total de mercado do apartamento nº 101, do 10º andar, do Edifício “Lorys”, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos que segue anexo ao laudo (*anexo-01*), resulta em:

R\$ 485.459,89

em números redondos:

Vi = R\$ 485.000,00

(Quatrocentos e oitenta e cinco mil reais)
--

Válido para a data base “Junho de 2024”

Grau de Fundamentação: II	
<u>Resultado final da avaliação</u>	
Média saneada	
7.022,42	
Intervalo de confiança do paradigma	
Mínimo	Máximo
6.761,26	7.283,58
Valor unitário	Valor total
7.022,42	485.459,89
Intervalo de Confiança Avaliando	
Mínimo	Máximo
6.761,26	7.283,58
Grau de precisão: III	

Nota: Conforme item 11.4 e entendimento definido no item 3.1. da atual 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 Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

V. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, conclui-se o valor total de mercado para o imóvel composto pelo **apartamento nº 101, do 10º andar, do Edifício “Lorys”, localizado na Avenida Diogo Antônio Feijó, nº 477, Jardim das Flores, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 81.308 do 1º CRI/Osasco**, calculado em consonância com as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, através do **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**:

Edifício “Lorys”
Apartamento nº 101
01 Vaga de Garagem
R\$ 485.000,00
(Quatrocentos e oitenta e cinco mil reais)
Válido para a data base “Junho de 2024”

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de 48 laudas digitadas no anverso, todas assinadas digitalmente. Inclui-se no presente trabalho 01 (um) anexo.

Prestigiado pela honrosa nomeação, 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, 03 de junho de 2024.

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

Trabalho nº 10575/24

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

PESQUISA IMOBILIÁRIA ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/05/2024

SETOR : 052

QUADRA : 048

ÍNDICE DO LOCAL : 380,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DIOGO ANTÔNIO FEIJÓ - EDIFÍCIO LORYS

NÚMERO : 477

COMP. : APTO PADRÃO

BAIRRO : JD. DAS FLORES

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: 1.000,00

TESTADA - (cf) m : 20,00

PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : acima do nível da rua de 2,0 até 4,0m

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO : 5,583

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,844

IDADE : 18 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,13

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M²: 69,13

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 1

W.C. : 1

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 2

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 10

APTO/ANDAR : 4

SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95

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\$) : 500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : VENDAS

TELEFONE : (11)-40201955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 1.096,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-98,72	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.509,47
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.507,09
		VARIAÇÃO : 1,1533

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/05/2024

SETOR : 052

QUADRA : 048

ÍNDICE DO LOCAL : 380,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DIOGO ANTÔNIO FEIJÓ - EDIFÍCIO LORYS

NÚMERO : 477

COMP. : APTO PADRÃO

BAIRRO : JD. DAS FLORES

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: 1.000,00

TESTADA - (cf) m : 20,00

PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : acima do nível da rua de 2,0 até 4,0m

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO : 5,583

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,844

IDADE : 18 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,13

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 69,13

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 1

W.C. : 1

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 2

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 10

APTO/ANDAR : 4

SUB-SOLOS : 1

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\$): 498.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : NEW CORE IMOVEIS

CONTATO : SR. RONIVALDO

TELEFONE : (11)-45804274

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	235,76	VALOR UNITÁRIO :	6.483,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-98,33	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.620,87
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0212
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/05/2024

SETOR : 052 QUADRA : 048 ÍNDICE DO LOCAL : 380,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DIOGO ANTÔNIO FEIJÓ - EDIFÍCIO LORYS NÚMERO : 477

COMP.: APTO PADRÃO BAIRRO : JD. DAS FLORES 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : acima do nível da rua de 2,0 até 4,0m

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 5,583 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,844 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,13 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 69,13

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

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\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : GERD IMOVEIS

CONTATO : SR. MONÇÃO TELEFONE : (11)-36811237

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 781,14 VALOR UNITÁRIO : 6.509,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-98,72	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 7.191,89
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,1048
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

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 - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/05/2024

SETOR : 052 QUADRA : 048 ÍNDICE DO LOCAL : 380,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DIOGO ANTÔNIO FEIJÓ - EDIFÍCIO LORYS NÚMERO : 477

COMP.: APTO PADRÃO BAIRRO : JD. DAS FLORES 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : acima do nível da rua de 2,0 até 4,0m

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 5,583 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,844 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,13 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 69,13

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

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\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : GERD IMOVEIS

CONTATO : SR. MONÇÃO TELEFONE : (11)-36811237

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 236,71 VALOR UNITÁRIO : 6.509,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-98,72	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.647,46
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0212
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2024

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/05/2024

SETOR : 052

QUADRA : 048

ÍNDICE DO LOCAL : 380,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DIOGO ANTÔNIO FEIJÓ - EDIFÍCIO LORYS

NÚMERO : 477

COMP. : APTO PADRÃO

BAIRRO : JD. DAS FLORES

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: 1.000,00

TESTADA - (cf) m : 20,00

PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : acima do nível da rua de 2,0 até 4,0m

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO : 5,583

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,828

IDADE : 18 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,13

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 69,13

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 1

W.C. : 1

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 2

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 10

APTO/ANDAR : 4

SUB-SOLOS : 1

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\$) : 490.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CANADÁ IMOVEIS

CONTATO : SRA. FLAVIA

TELEFONE : (11)-971856125

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	765,51	VALOR UNITÁRIO :	6.379,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.144,80
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1200
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : EDIFÍCIO LORYS DATA : 11/05/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - OSASCO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

IMÓVEL AVALIANDO "APTO. 101"

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	380,00
☒ Obsolescência	Idade 18
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
☒ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,3

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
☒ FV	1,15	Parcela de Benfeitorias
Fator verticalidade		

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	AV. DIOGO ANTÔNIO FEIJÓ - EDIFÍCIO LORYS ,477	6.509,47	7.507,09	1,1533
☒ 2	AV. DIOGO ANTÔNIO FEIJÓ - EDIFÍCIO LORYS ,477	6.483,44	6.620,87	1,0212
☒ 3	AV. DIOGO ANTÔNIO FEIJÓ - EDIFÍCIO LORYS ,477	6.509,47	7.191,89	1,1048
☒ 4	AV. DIOGO ANTÔNIO FEIJÓ - EDIFÍCIO LORYS ,477	6.509,47	6.647,46	1,0212
☒ 5	AV. DIOGO ANTÔNIO FEIJÓ - EDIFÍCIO LORYS ,477	6.379,29	7.144,80	1,1200

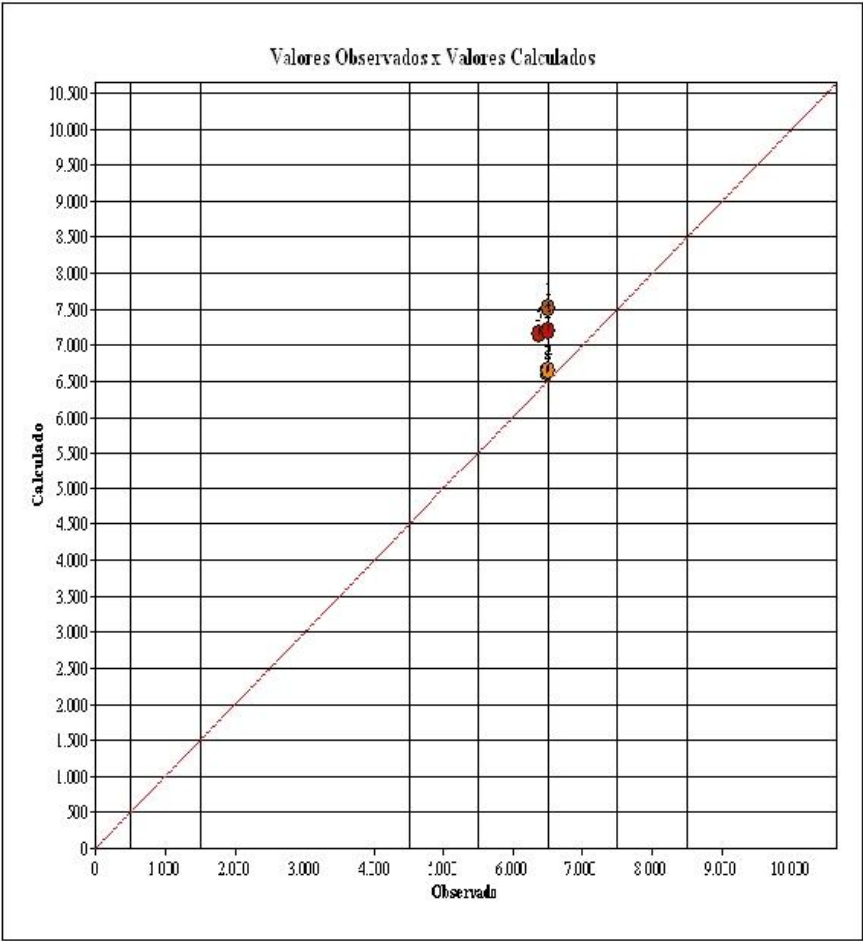
GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.509,47	7.507,09
2	6.483,44	6.620,87
3	6.509,47	7.191,89
4	6.509,47	6.647,46
5	6.379,29	7.144,80

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

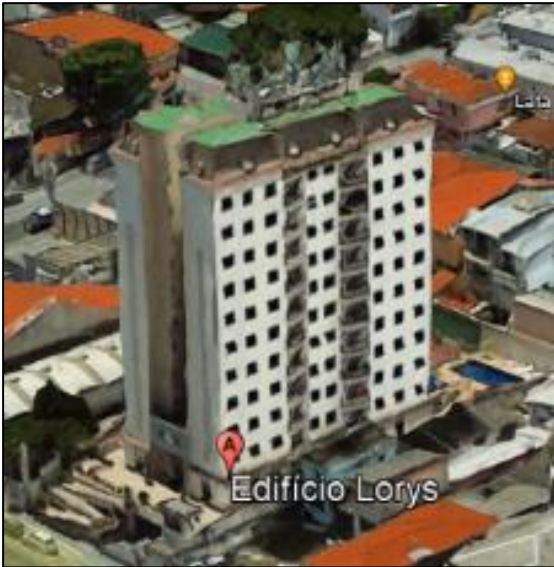
APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : AV. DIOGO ANTONIO FEIJO 477 JD. DAS FLORES OSASCO - SP Data : 11/05/2024

Cliente : 3a VARA FORO OSASCO

Área terreno m² : 1.000,00 Edificação m² : 69,13 Modalidade : Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.478,23

Desvio Padrão : 56,45

- 30% : 4.534,76

+ 30% : 8.421,70

Coefficiente de Variação : 0,8700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.022,42

Desvio Padrão : 380,93

- 30% : 4.915,70

+ 30% : 9.129,15

Coefficiente de Variação : 5,4200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas 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 dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ 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\$): 7.022,42

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 7.022,42000

VALOR TOTAL (R\$): 485.459,89

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.761,26

INTERVALO MÍNIMO : 6.761,26

INTERVALO MÁXIMO : 7.283,58

INTERVALO MÁXIMO : 7.283,58

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III