

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 4017421-30.2013.8.26.0405

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **EDUARDO APARÍCIO SILVA E OUTRO**, em face de **DIRLENE ACADEMIA DE GINÁSTICA LTDA. E OUTROS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Oliveira Lima, nº 103, Jardim Santo Antônio, Osasco - São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Osasco, 29 de novembro de 2018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 23.339, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco

Rua Oliveira Lima, nº 103, Jardim Santo Antônio, Osasco, São Paulo.

R\$ 565.000,00

(Quinhentos e sessenta e cinco mil reais)

NOVEMBRO / 2018

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **EDUARDO APARÍCIO SILVA E OUTRO**, em face de **DIRLENE ACADEMIA DE GINÁSTICA LTDA. E OUTROS**:

Um terreno situado no Jardim Santo Antônio, nesta cidade, medindo 10,00m de frente para a Rua Oliveira Lima localizado no lado direito dessa rua a 55,00m da esquina da Avenida Um, contados de quem desta vai para a Rua Oliveira Lima; 25,00m da frente aos fundos, do lado direito; 25,00m da frente aos fundos do lado esquerdo e 10,00m., nos fundos, encerrando a área total de 250,00m², confinando de ambos os lados e nos fundos com a Sinol - Sociedade Imobiliária Nova Osasco Ltda., matriculado sob nº 23.339, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco - SP.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia. A Sra. Dirlene franqueou o acesso ao imóvel, e o Dr. Sérgio acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL**2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Oliveira Lima, nº 103, Jardim Santo Antônio, Osasco, São Paulo.

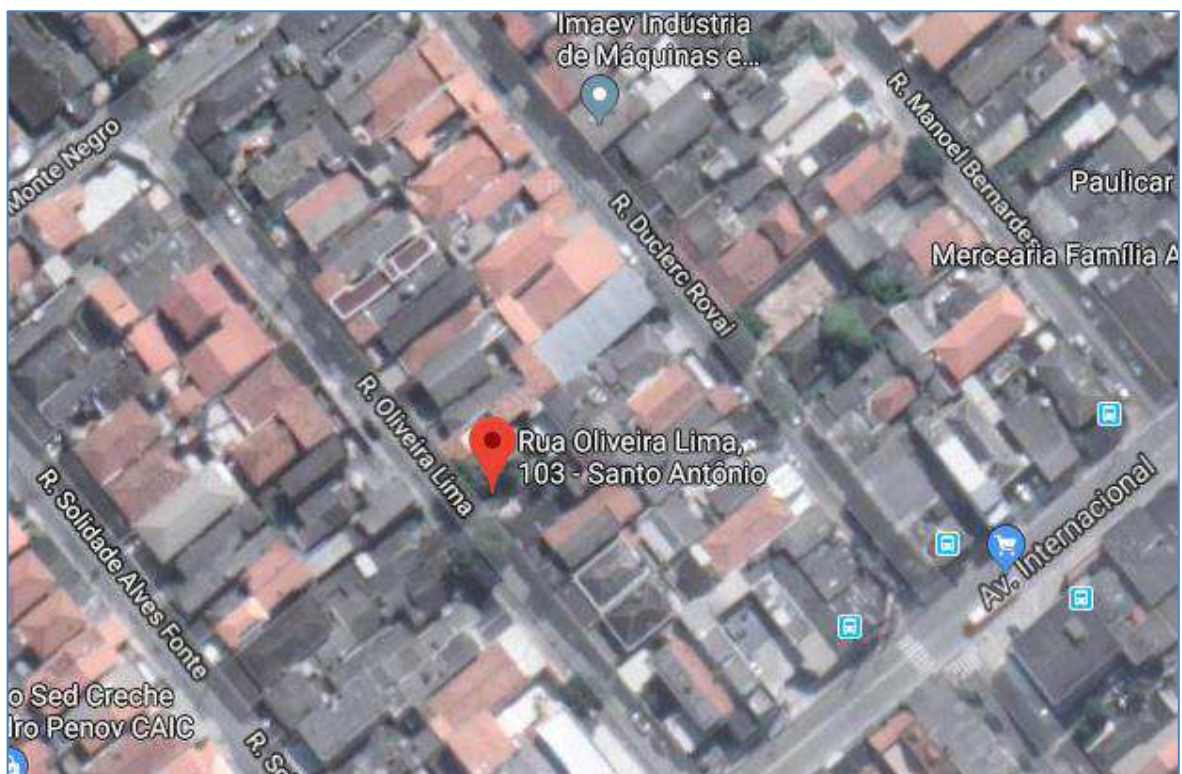
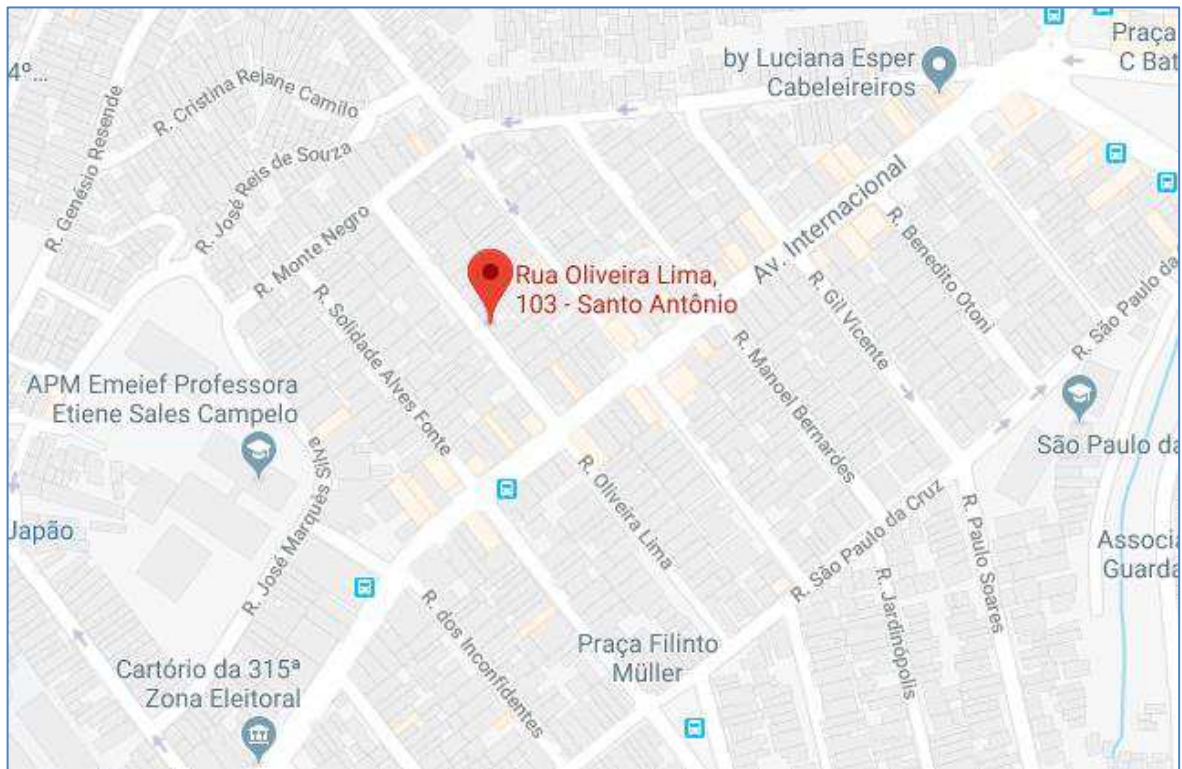
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Osasco, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



RUA OLIVEIRA LIMA,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Osasco, o imóvel possui a seguinte inscrição imobiliária: 23241.51.95.0053.00.000.01



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 023.975/2018

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 2018
CDC 1368640000
INSCRIÇÃO CADASTRAL 23241.51.95.0053.00.000.01
RUA OLIVEIRA LIMA, 107 - L 30 Q 10
ENDEREÇO Santo Antônio - Osasco - SP
NOME/RAZÃO SOCIAL SINOL SOCIEDADE IMOBILIÁRIA NOVA OSASCO
CPF/CNPJ 62.924.212/0001-12
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ... R\$ 86.376,38
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ... R\$ 86.923,34
VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ... R\$ 173.299,72

CONSTRUÇÕES			
Nº CONSTRUÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (M²)	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)
1	Residencial Sobrado	212,50	86.923,34

Osasco, 29 de Novembro de 2018

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço: www.financas.osasco.sp.gov.br

A PRESENTE CERTIDÃO POSSUI VALIDADE DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS CONTADOS A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO.

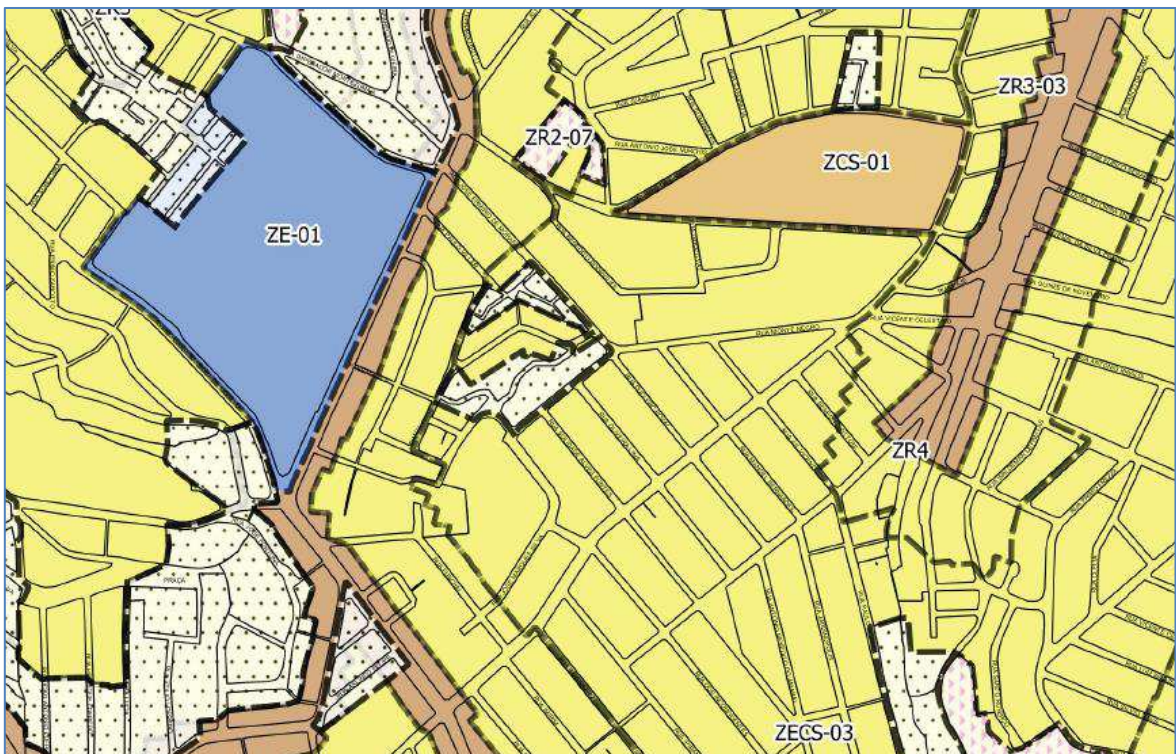
2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento,

iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 1485, de 12 de outubro de 1978, estabelece os objetivos e as diretrizes para uso e ocupação do solo urbano no Município de Osasco - SP. O local em causa integra a **"ZECS-03"**, zona de uso em eixo predominantemente comercial e de serviços, de média a alta densidade demográfica, paralelas a eixos comerciais e de serviços. A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Getúlio

Vargas e de logradouros circunvizinhos. A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Plana;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular;
Frente: 10,00 m;
Profundidade equivalente: 25,00 m;
Área: 250,00 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificada uma casa assobradada com características de uso residencial, com área total construída de 212,50 m², conforme medições efetuadas *in loco*, e idade física estimada de 30 anos, podendo ser classificada como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - Necessitando de reparos de simples. As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

CROQUI



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 04/05



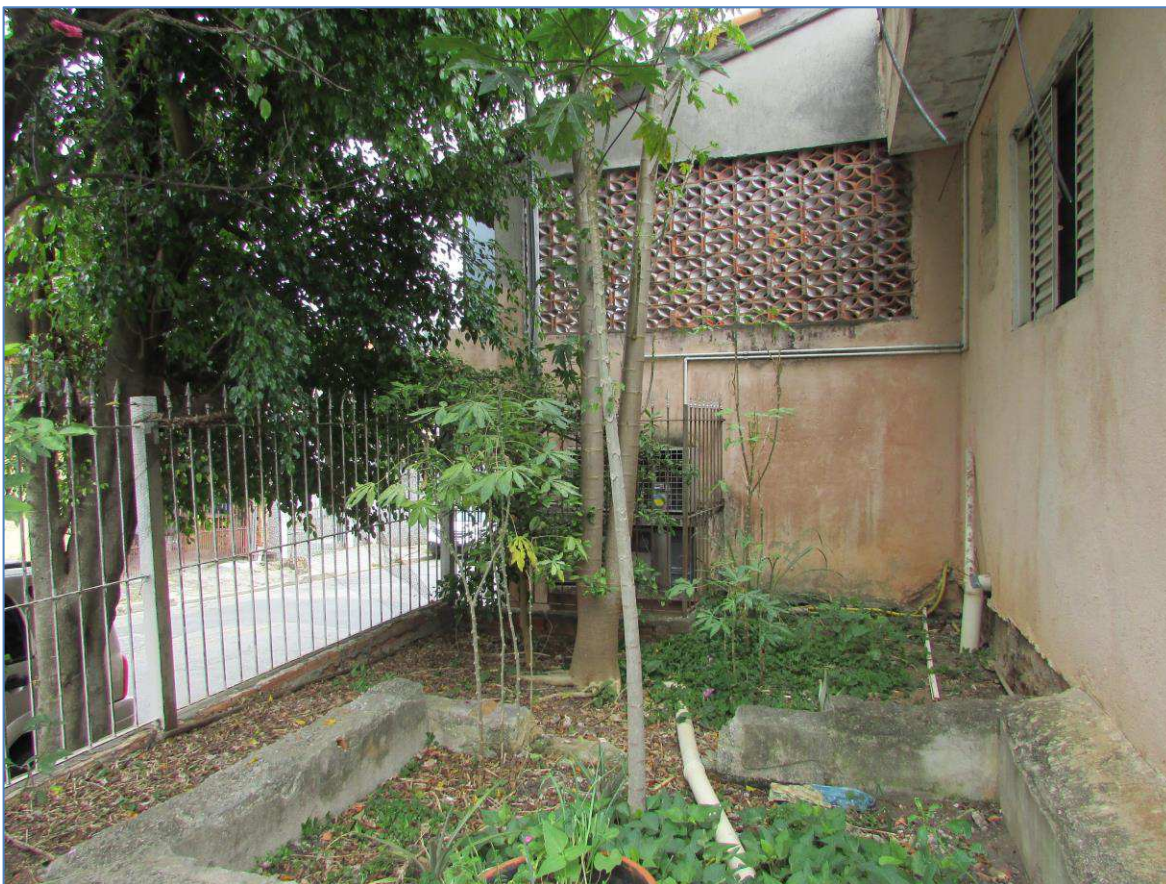
FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 06

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA OLIVEIRA DE LIMA, Nº 103



RECUO FRONTAL / JARDIM.

FOTO 07

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA OLIVEIRA DE LIMA, Nº 103



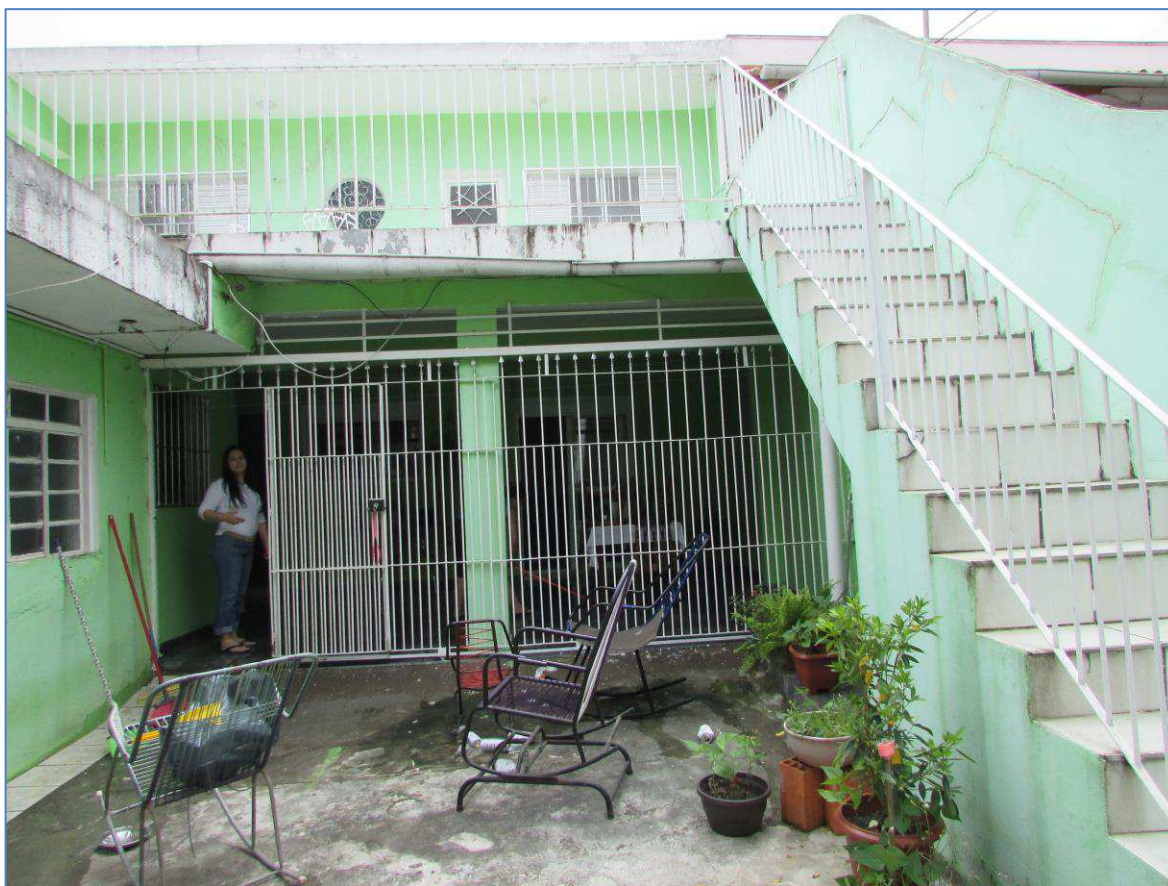
ÁREA LIVRE / GARAGEM.

FOTO 08

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA OLIVEIRA DE LIMA, Nº 103



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

FOTO 09

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA OLIVEIRA DE LIMA, Nº 103 - PAVIMENTO SUPERIOR



ÁREA LIVRE / TERRAÇO.

FOTO 10

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA OLIVEIRA DE LIMA, Nº 103 - PAVIMENTO SUPERIOR



ÁREA LIVRE / TERRAÇO.

FOTO 11

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA OLIVEIRA DE LIMA, Nº 103 - PAVIMENTO SUPERIOR



VISTA DA EDIFICAÇÃO.

FOTO 12

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA OLIVEIRA DE LIMA, Nº 103



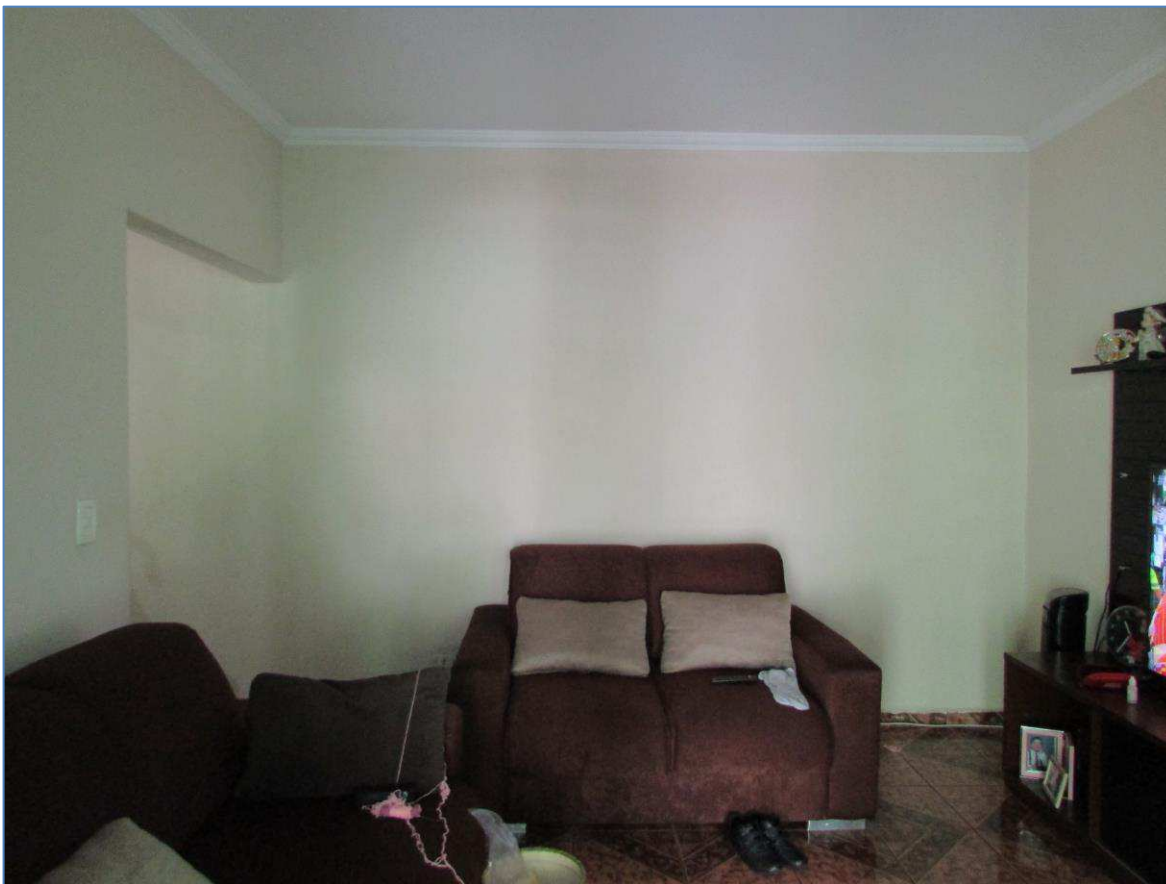
VISTA DA EDIFICAÇÃO.

FOTO 13

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA OLIVEIRA DE LIMA, Nº 103



SALA.

FOTO 14

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA OLIVEIRA DE LIMA, Nº 103



HALL DE ESCADAS, ACESSO AO PAVIMNETO SUPERIOR.

FOTO 15

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA OLIVEIRA DE LIMA, Nº 103



COZINHA.

FOTO 16

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA OLIVEIRA DE LIMA, Nº 103



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 17

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA OLIVEIRA DE LIMA, Nº 103



OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 18

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA OLIVEIRA DE LIMA, Nº 103



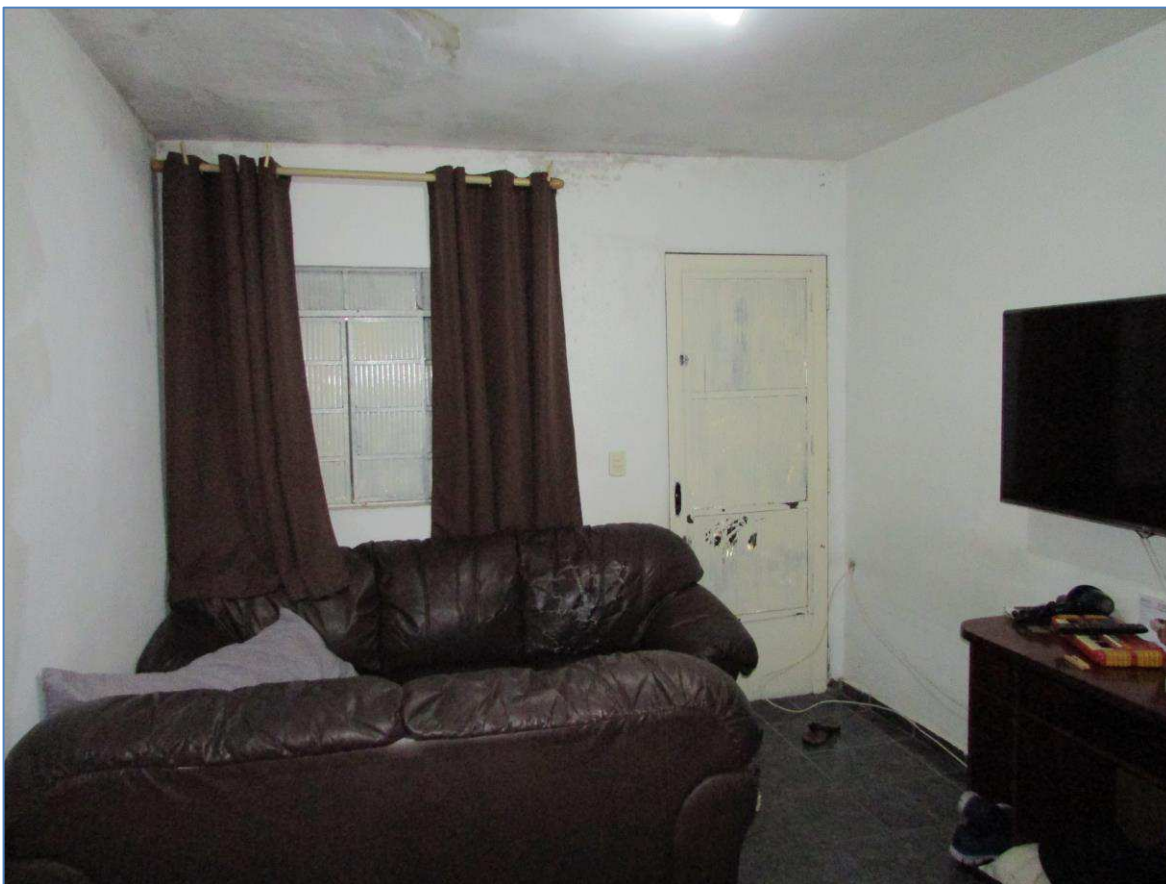
COZINHA.

FOTO 19

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA OLIVEIRA DE LIMA, Nº 103



SALA.

FOTO 20

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA OLIVEIRA DE LIMA, Nº 103



HALL DE CIRCULAÇÃO.

FOTO 21

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA OLIVEIRA DE LIMA, Nº 103



DORMITÓRIO.

FOTO 22

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA OLIVEIRA DE LIMA, Nº 103



BANHEIRO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).
No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
EXCETO AS BENS: TERRA, FLORESTA E GOSSEIS

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações								
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais					
	Referências			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade											
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima													
Grupo I Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.					
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.					
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000						
Grupo II Zonas de ocupação vertical incorporações	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥ 800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior máximo.					
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1)*						
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1)*						



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
EXCETO AS BENS: TERRA, FLORESTA E GOSSEIS

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações								
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais					
	Referências			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade											
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima													
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.					
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	200	200 - 500						
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	600	250 - 1000						
Grupo IV Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 25.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.					
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000						

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

$$\text{dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

$$\text{para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de "C_e" e "A_{min}" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 1.447,17/m^2$$

(Um mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e dezessete centavos por m²)

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão,
expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
	APARTAMENTO	SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico;

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO**

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

$At = 250,00 \text{ m}^2$

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.447,17/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.447,17/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 361.792,50}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = \text{R\$ } 362.000,00}$$

(Trezentos e sessenta e dois mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 1.447,17/m² (um mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e dezessete centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/11/2018	
SETOR: 23214	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Acácia Rosa da Silveira		NÚMERO: 128	
COMP.:	BAIRRO: Jardim Santo Antônio	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:	220,00	TESTADA - (ct) m	10,00
ACCESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	22,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa		USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA: 172,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL: 40 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,561
CUSTO BASE (R\$): 1.367,59			
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 2		
VALOR CALCULADO (R\$): 139.351,34		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:	Nunes Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-996529878	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1,002,95
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1,069,15
		VARIAÇÃO : 1,0660
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/11/2018	
SETOR: 23214	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Antônio Benedito do Amaral		NÚMERO: 126	
COMP.:	BAIRRO: Jardim Santo Antônio	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 (Av) m²:	200,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):	40,00		
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 médio	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL:	8 anos
COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,930	CUSTO BASE (R\$): 1.367,59	
VAGAS:	4	PAVIMENTOS:	2
VALOR CALCULADO (R\$):	211.535,54	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\$):	575.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Canadá Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-21357300	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.529,82
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.757,30
		VARIAÇÃO : 1.148,7
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/11/2018	
SETOR: 23214	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Gil Vicente		NÚMERO: 70	
COMP.:	BAIRRO: Jardim Santo Antônio		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:	250,00	TESTADA - (Cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa		USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA: 306,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL: 30 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,655
VAGAS: 6		CUSTO BASE (R\$): 1.367,59	
PAVIMENTOS: 2			
VALOR CALCULADO (R\$):		VALOR ARBITRADO (R\$):	
289.456,00		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\$): 668.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA:	Noeli Romio Imóveis		
CONTATO:	corretor		
OBSERVAÇÃO:			
TELEFONE: (11)-985671084			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hloc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.246,98
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.246,98
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/11/2018	
SETOR: 23214	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Iimirim		NÚMERO: 262	
COMP.:	BAIRRO: Jardim Santo Antônio	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 (Av) m²:	180,00	TESTADA - (cf) m	6,00
ACCESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa		USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA: 271,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL: 20 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,837
VAGAS: 2		CUSTO BASE (R\$): 1.367,59	
PAVIMENTOS: 3			
VALOR CALCULADO (R\$): 327.577,89		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\$): 580.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Antônio Edson de Souza Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-995963303	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,11	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.080,12
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.196,31
		VARIAÇÃO: 1.107,8
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/11/2018	
SETOR: 23214	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Jardinópolis		NÚMERO: 125	
COMP.:	BARRIO: Jardim Santo Antônio	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (Cf) m	6,00
PROF. EQUIV. (Pe):	25,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
ESQUINA:	Não		
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA:	128,00	m²	
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL: 20	anos
COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,837	CUSTO BASE (R\$): 1.367,59	
VAGAS:	2	PAVIMENTOS: 1	
VALOR CALCULADO (R\$):	154.723,14	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		
MOBILIÁRIA:	Nunes Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-996529878	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,11	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
VALOR UNITÁRIO:	1.368,51	
HOMOGENEIZAÇÃO:	1.515,72	
VARIAÇÃO:	1,1076	
VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0001	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/11/2018	
SETOR: 23214	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Jaú		NÚMERO: 470	
COMP.:	BAIRRO: Jardim Santo Antônio	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: 110,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL: 25 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.367,59
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 2		
VALOR CALCULADO (R\$):		125.657,67	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\$): 335.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA:	Aramis Imóveis		
CONTATO:	corretor		
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-47507166	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hloc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.406,74
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.615,92
		VARIAÇÃO : 1.148,7
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/11/2018	
SETOR: 23214	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Joaquim Manoel de Macedo		NÚMERO: 66	
COMP.:	BARRO: Jardim Santo Antônio	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (Ct) m	6,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	125,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO: c - regular		
COEF. PADRÃO: 1,386	IDADE REAL: 20 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (d): 0,837	CUSTO BASE (R\$): 1.367,59
VAGAS: 3	PAVIMENTOS: 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	198.314,57	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\$): 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Antônio Edson de Souza Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-995963303	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.377,90
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.526,12
		VARIAÇÃO : 1,1076
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/11/2018	
SETOR: 23214	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua José Lima Lessa		NÚMERO: 07	
COMP.:	BAIRRO: Jardim Santo Antônio		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:	200,00	TESTADA - (Ct) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	20,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa		USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA: 297,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL: 35 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,610
CUSTO BASE (R\$):	1.367,59		
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 3		
VALOR CALCULADO (R\$):	261.641,19	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:	Luiz Carlos Borges Imóveis		
CONTATO:	corretor		
TELEFONE:	(11)-48610750		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
VALOR UNITÁRIO :	1.166,79	
HOMOGENEIZAÇÃO :	1.304,52	
VARIAÇÃO :	1.1180	
VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/11/2018	
SETOR: 23214	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Oliveira Lima		NÚMERO: 85	
COMP.:	BARRO: Jardim Santo Antônio	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 (Av) m²:	180,00	TESTADA - (Cf) m	6,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa		USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA: 155,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL: 30 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,655
VAGAS: 4		CUSTO BASE (R\$): 1.367,59	
PAVIMENTOS: 2			
VALOR CALCULADO (R\$): 146.619,87		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\$): 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Jangada Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-36091422	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.435,45
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.589,85
		VARIAÇÃO : 1,1076
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/11/2018	
SETOR: 23214	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua São Paulo da Cruz		NÚMERO: 248	
COMP.:	BARRO: Jardim Santo Antônio	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:	180,00	TESTADA - (ct) m	6,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa		USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA: 143,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL: 20 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,837
CUSTO BASE (R\$): 1.367,59			
VAGAS: 3	PAVIMENTOS: 3		
VALOR CALCULADO (R\$): 226.871,87		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	
MOBILIÁRIA:	Alternativa Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-37142550	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
VALOR UNITÁRIO :		1.489,60
HOMOGENEIZAÇÃO :		1.649,83
VARIAÇÃO :		1,1076
VARIAÇÃO AVALIANDO :		1,0001



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO: Rua Oliveira Lima	DATA: 29/11/2018
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9	
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP	
OBSERVAÇÃO:	

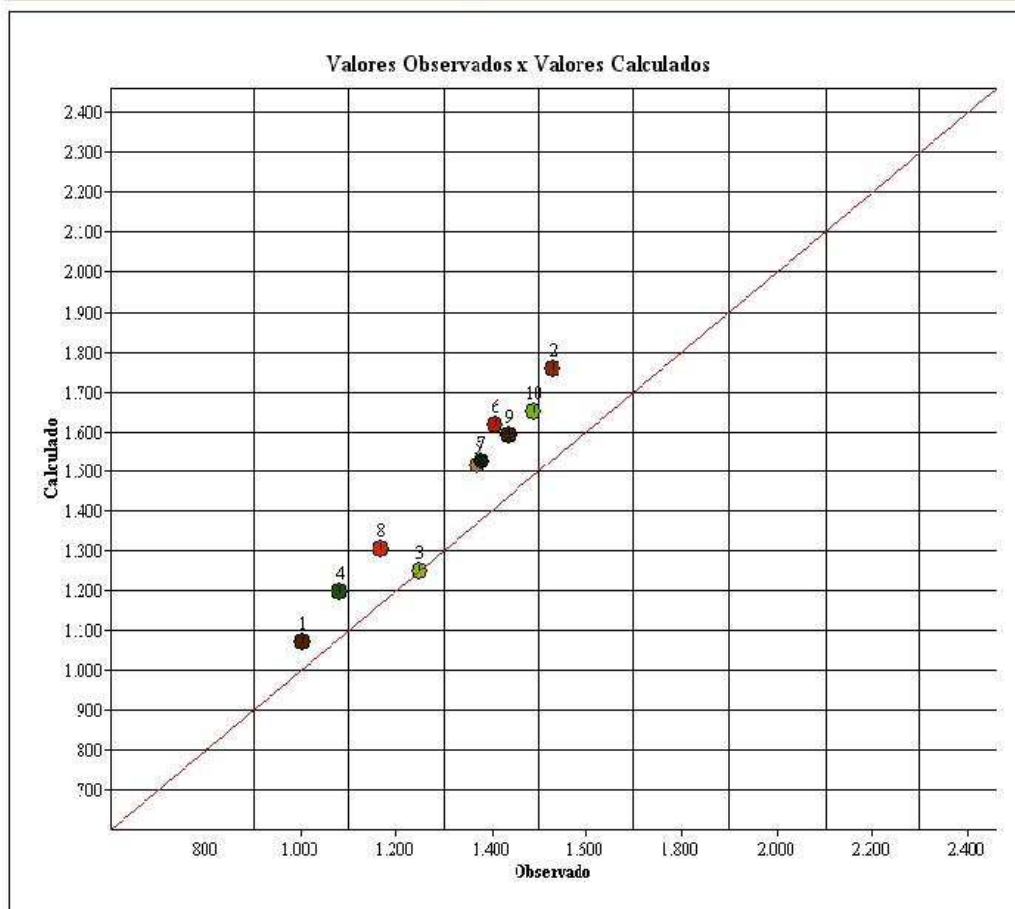
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO								
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00
FATORES								
FATOR	ÍNDICE							
☐ Localização	1,00							
☒ Testada	10,00							
☒ Profundidade								
☐ Frentes Múltiplas	Não							
☐ Área								
☒ Topografia	plano							
☒ Consistência	seco							

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Acácia Rosa da Silveira ,128	1.002,95	1.069,15	1,0660	1,0001
☒ 2	Rua Antônio Benedito do Amaral ,126	1.529,82	1.757,30	1,1487	1,0001
☒ 3	Rua Gil Vicente ,70	1.246,98	1.246,98	1,0000	1,0000
☒ 4	Rua Imitim ,262	1.080,12	1.196,31	1,1076	1,0001
☒ 5	Rua Jardimópolis ,125	1.368,51	1.515,72	1,1076	1,0001
☒ 6	Rua Jaú ,470	1.406,74	1.615,92	1,1487	1,0001
☒ 7	Rua Joaquim Manoel de Macedo ,66	1.377,90	1.526,12	1,1076	1,0001
☒ 8	Rua José Lima Lessa ,07	1.166,79	1.304,52	1,1180	1,0001
☒ 9	Rua Oliveira Lima ,85	1.435,45	1.589,85	1,1076	1,0001
☒ 10	Rua São Paulo da Cruz ,248	1.489,60	1.649,83	1,1076	1,0001

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.002,95	1.069,15
2	1.529,82	1.757,30
3	1.246,98	1.246,98
4	1.080,12	1.196,31
5	1.368,51	1.515,72
6	1.406,74	1.615,92
7	1.377,90	1.526,12
8	1.166,79	1.304,52
9	1.435,45	1.589,85
10	1.489,60	1.649,83

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Oliveira Lima 103 Jardim Santo Antônio OSASCO - SP Data : 29/11/2018
Cliente : Avaliação
Área m² : 250,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.310,49
Desvio Padrão : 178,05
- 30% : 917,34
+ 30% : 1.703,63

Coefficiente de Variação : 13,5900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.447,17
Desvio Padrão : 226,88
- 30% : 1.013,02
+ 30% : 1.881,32

Coefficiente de Variação : 15,6800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigmática	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	6	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. refatodas as caract. dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform. refatodas as caract. dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform. refatodas as caract. dos dados refatodas fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e pto. conj. de fatores	0,30 a 1,20	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 %	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.447,17

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.447,17000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 361.792,20

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.347,95

INTERVALO MÍNIMO: 1.369,29

INTERVALO MÁXIMO: 1.546,39

INTERVALO MÁXIMO: 1.525,05

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.4 - Casa Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N

$V_u = 1,056 \times R\$ 1.367,59/m^2 = R\$ 1.444,17/m^2$

Área Construída: 212,50 m²

Idade: 30 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 212,50 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.444,17/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 30 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - necessitando de reparos de simples;

K = 0,575.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo e calculando:

$$VB = 212,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.444,17/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,575 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 202.544,84}$$

Ou, em números redondos:

$$VB = \text{R\$ } 203.000,00$$

(Duzentos e três mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = \text{R\$ } 362.000,00 + \text{R\$ } 203.000$$

$$VI = \underline{\text{R\$ } 565.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$\text{R\$ } 565.000,00$$

(Quinhentos e sessenta e cinco mil reais)

Válido para novembro de 2.018.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **EDUARDO APARÍCIO SILVA E OUTRO**, em face de **DIRLENE ACADEMIA DE GINÁSTICA LTDA. E OUTROS**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 23.339, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco
Rua Oliveira Lima, nº 103, Jardim Santo Antônio, Osasco, São Paulo.

R\$ 565.000,00

(Quinhentos e sessenta e cinco mil reais)



NOVEMBRO / 2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 63 (*sessenta e três*) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Osasco, 29 de novembro de 2018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D