

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 Osasco SP.**

Processo: nº 1014957-35.2023.8.26.0405

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 **Condominio
Spa Gran Palazzo** contra **Ana Paula Lourenço**, 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

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

SUMÁRIO

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

Anexo:

anexo **01** pesquisa imobiliária de elementos comparativos.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**I. RESUMO DE VALOR**

Apartamento nº 14, do 1º pavimento, com direito a 2 vagas de garagem nºs. 16 e 17 no 1º sobressolo, do Condomínio Residencial “Spa Gran Palazzo”, localizado na Avenida Lucianinho Melli, nº 590, Vila Osasco, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula 129.995 do 1º ORI/Osasco/SP.

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 609.000,00
(Seiscentos e nove mil reais)
Data base “Outubro de 2025”



Foto: Vista geral do condomínio Spa Gran Palazzo, onde se localiza o imóvel avaliando.

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

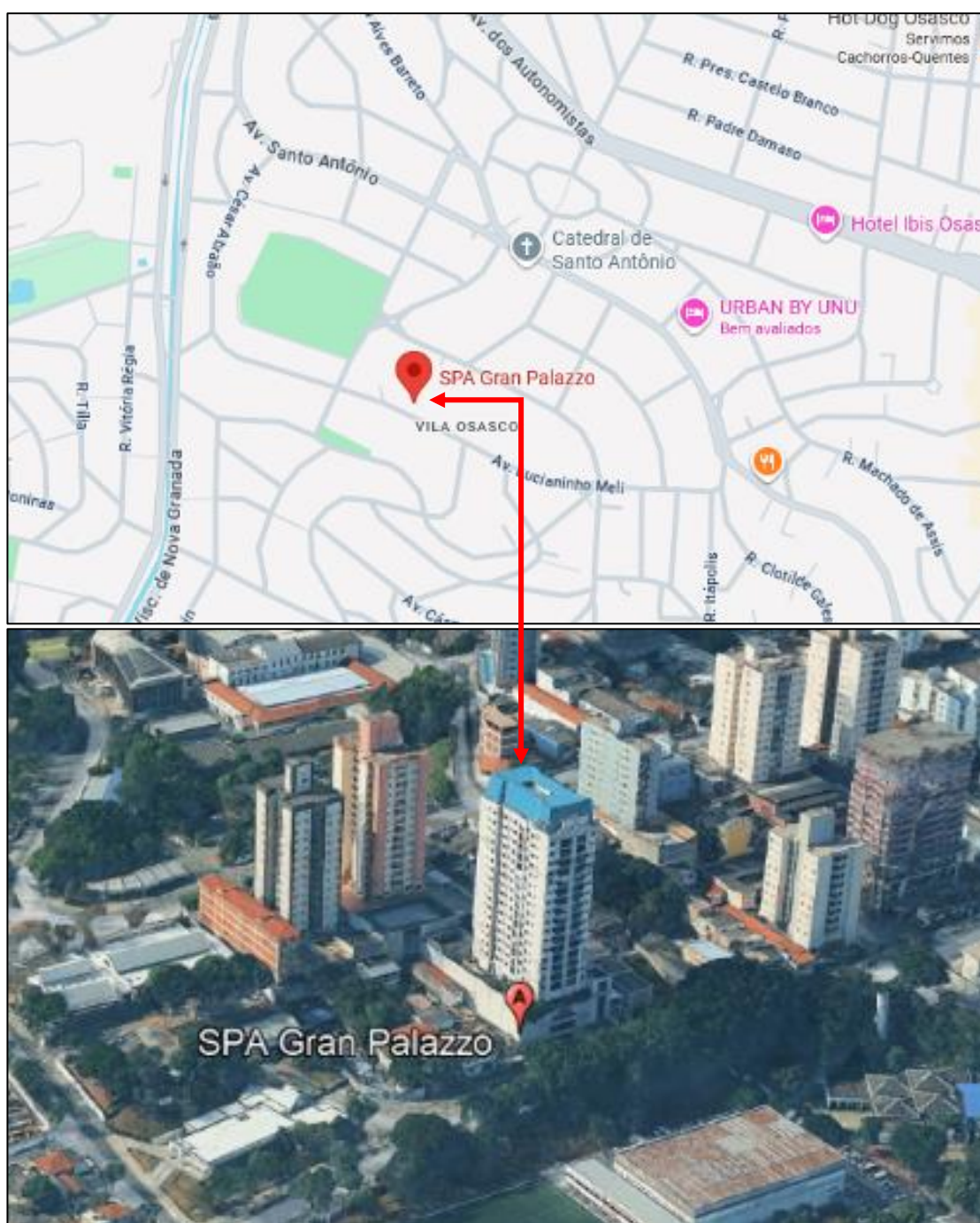
- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**, promovida por **Condominio Spa Gran Palazzo** contra **Ana Paula Lourenço**, processo nº 1014957-35.2023.8.26.0405, em curso perante esse E. Juízo da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP.
- 2.2) O signatário foi honrosamente nomeado para exercer a função de auxiliar da justiça (perito do juízo) para avaliar o imóvel descrito no Termo de Penhora e Depósito, conforme reproduzido 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:	1014957-35.2023.8.26.0405 - 2023/001047
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Condominio Spa Gran Palazzo
Executado:	Ana Paula Lourenço
CONCLUSÃO	
Em 22/05/2024, 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. Nos termos do que disciplina o artigo 845, parágrafo primeiro do CPC, lavre-se o auto de penhora sobre os <u>direitos sobre imóvel</u> matriculado sob número 129.995 no Primeiro Registro de Imóveis da Comarca de Osasco, cuja descrição e características encontram-se as fls. 107/110 e contrato de venda e compra as fls. 10/21 (artigo 838, CPC), nomeando-se a própria executada para o exercício do cargo de depositária. Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como Termo de Construção. Recolhidas as taxas dos Correios ou as diligências do Oficial de Justiça, com base nos artigos 841 e seguintes do Código de Processo Civil, intimem-se da penhora: a) a executada, por meio de seu advogado ou sociedade de advogados (se houver constituído nos autos) ou, pessoalmente, caso não esteja representado; b) o cônjuge do executado; (exceto se forem casados no regime da separação total de bens); c) co-proprietários; d) credor fiduciário para que informe de forma específica o valor pago do financiamento e os demais interessados. Após a efetiva intimação do executado da penhora e também do credor fiduciário e, diante da impossibilidade de se proceder com o registro da penhora dos direitos via ARISP, expeça-se certidão em favor do autor nos termos do que dispõe o artigo 828 do CPC. Com o decurso do prazo previsto no artigo 847 do CPC (intimação do executado da penhora conforme parágrafo anterior), para a avaliação nomeie o perito Dr. Rui das Neves Martins e arbitre seus honorários provisórios em R\$ 2.000,00, que deverão ser depositados pelo exequente no prazo de cinco dias. No mesmo período as partes poderão indicar assistentes e formular quesitos. Concluídos os trabalhos, deverá o executado e o credor fiduciário serem intimados da avaliação. Oportunamente, seguir-se-á com a alienação em leilão judicial eletrônico.	

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

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

3.1.1) O imóvel objeto da avaliação, apartamento nº 14, do 1º pavimento, com direito a 2 vagas de garagem nºs. 16 e 17 no sobressolo, do Condomínio Residencial “Spa Gran Palazzo”, **localizado na Avenida Lucianinho Melli, nº 590, Vila Osasco, município de Osasco, estado de São Paulo**, conforme destacado no mapa digital “Google Maps”:



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



Foto: Vista parcial da Avenida Lunaninho Melli, no trecho onde se localiza o Condomínio Spa Gran Palazzo e respectivo imóvel avaliando.



Foto: Vista parcial da Avenida Lucianinho Melli, 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 insere 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.

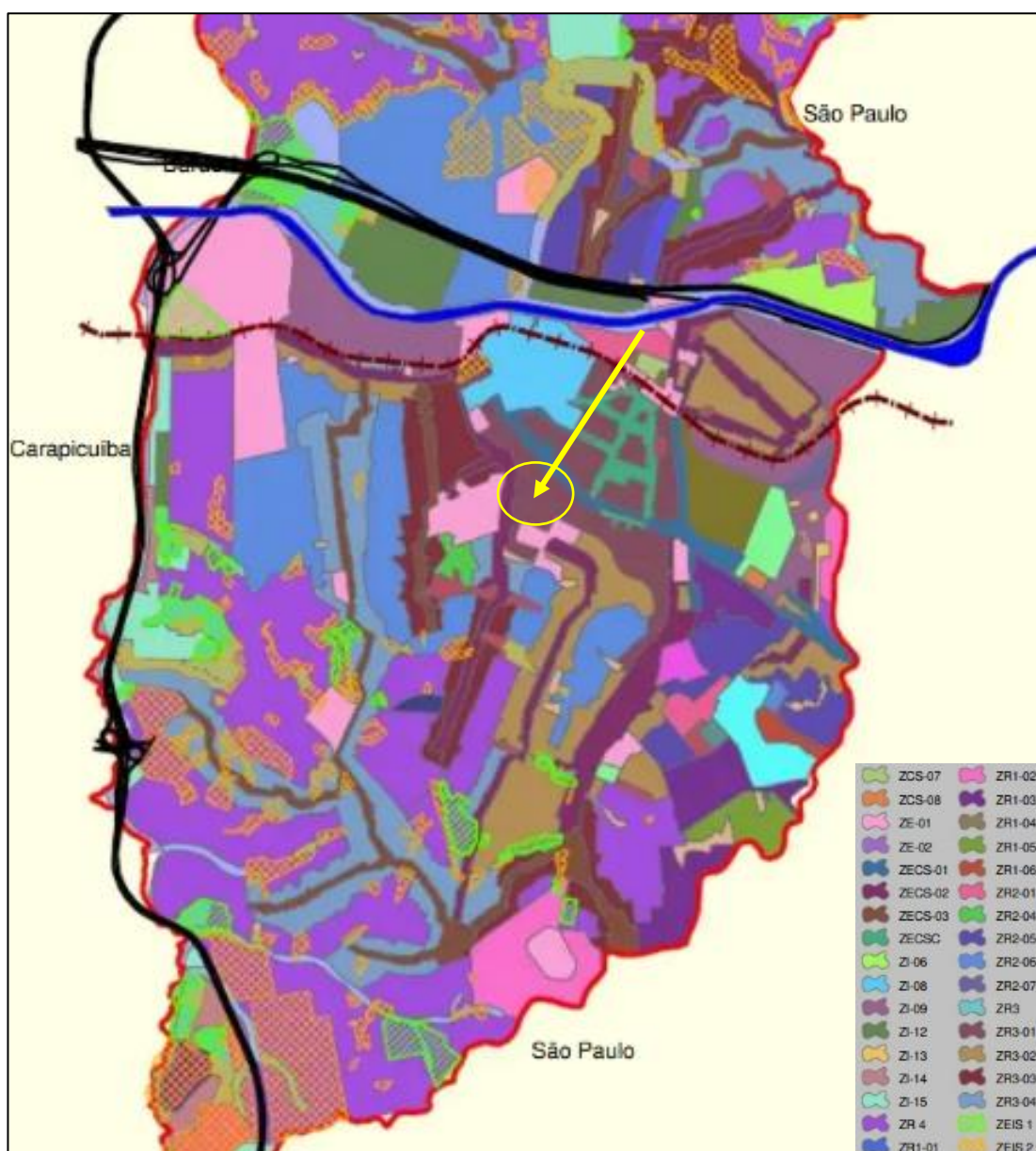
3.3) Contexto Urbano e Características da Região:

3.3.1) A região caracteriza-se por bairros de padrão simples a superior de urbanização residencial e comercial, horizontal e vertical, com infraestrutura e equipamentos públicos e privados, 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 Médio
⇒	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:**

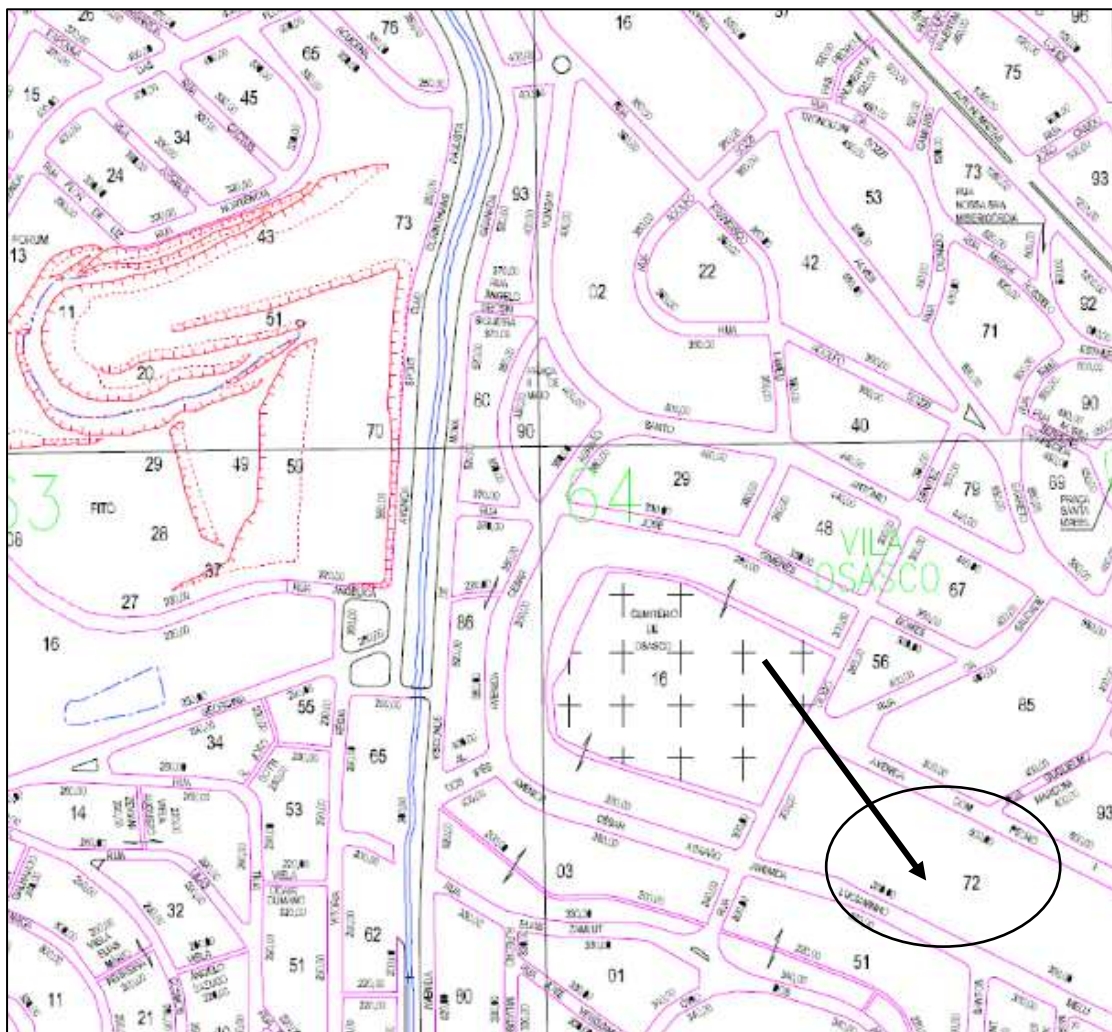
3.4.1) De acordo com a Lei de Zoneamento, que regula o uso e ocupação do solo do Município de Osasco, o imóvel se encontra inserido na “ZR3 – Zona de Uso Predominantemente Residencial de média densidade demográfica, conforme destacado no mapa a seguir e certidão do uso e ocupação do solo:



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

3.5) Cadastramento Municipal:

3.5.1) O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de Osasco, porém, após consulta na plataforma digital da base de dados municipal, as informações não foram localizadas para o CDC do imóvel:



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6) Características do Empreendimento e Apartamento:

3.6.1) Terreno: O Condomínio Spa Gran Pallazo, se encontra implantado em área de terreno de grande dimensão para os padrões da região, de formato irregular, com testada ao nível da via pública. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais vigentes.

3.6.2) Condomínio: O empreendimento destina-se ao uso residencial do tipo multifamiliar, composto por 1 bloco de apartamentos com 2 e 3 dormitórios, áreas de 59 e 72 m², sendo 06 unidades por andar e o total de 96, subdivididos por alas denominadas “Safira e Topázio”, contendo 1, 2 ou 3 vagas na garagem.

3.6.2.1) Localização predial: O apartamento se localiza no 1º pavimento “Safira”, com vista panorâmica voltada para os fundos onde se localiza às áreas de uso comum e de lazer.



3.6.2.2) Portaria: O Condomínio possui portaria central humanizada 24h, interfone e sistema de eclusa para encomendas.

3.6.2.3) Sistema de segurança: Controle de acesso, reconhecimento facial, interfones e CFTV com câmeras instaladas em pontos estratégicos do condomínio.

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

3.6.2.4) Áreas de lazer: Possui sistema de lazer completo no 5º andar ou "O" (sobressolo) contendo os seguintes equipamentos:

- | | | |
|-----------------|-------------------|-------------------------|
| • Playground | Quadra Recreativa | Churrasqueira |
| • Salão Gourmet | Salão de Festas | Salão de Jogos |
| • Fitness | Praça Fitness | Piscina Adulto/Infantil |
| • Spa | Sauna | Brinquedoteca |
| • Pet Agility | Pet Shower | Sanitários |

3.6.2.5) Estacionamento: 203 vagas individuais, demarcadas e numeradas destinadas a veículos de passeio, PNE e motocicletas, distribuídas nos pavimentos sobressolos 1º, 2º, 3º 4º.

Notas:

01: Existem vagas no condomínio dotados de depósito individual, porém, as vagas do imóvel avaliando não possui.

02: O condomínio possui sistema de carregador para veículo elétrico.

3.6.3) Edifício: Constituído por 22 pavimentos, sendo térreo, 4 sobressolos, 16 superiores e cobertura, assim caracterizado:

- ⇒ **Pavimentos Sobressolos:** entrada e saída, hall de elevadores, vagas individuais, demarcadas e numeradas, poços dos elevadores, escadaria ascendente e descendente e sistema de combate a incêndio.
- ⇒ **Pavimento Térreo:** áreas permeáveis, áreas de lazer, áreas técnicas, hall social,.
- ⇒ **1º ao 16º Pavimento tipo:** contendo hall de circulação, 2 elevadores (social e de serviço), escadas ascendentes e descendentes e 6 apartamentos.
- ⇒ **Pavimento Cobertura:** contendo hall de circulação, casa de máquinas, elevadores e escadas.
- ⇒ **Estrutura:** Edificada através de pilares, vigas e lajes em concreto armado, as paredes de elevação aparentam ter sido construída em blocos cerâmicos do tipo estrutural.
- ⇒ **Fachada:** Contempla estilo arquitetônico definido e caixilharia de alumínio anodizado com vidros lisos.
- ⇒ **Elevador:** Possui 3 elevadores individuais, sendo 2 social e 1 de serviço.

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

3.6.3.1) 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.

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

3.6.4) Áreas do apartamento: A unidade nº 14, possui as seguintes áreas conforme discriminadas na matrícula 140.533:

Apto.	Área Privativa Principal	Área acessória vaga	Área comum	Área Total
14	71,610 m²	19,800 m²	54,511 m²	145,921 m²

CNM 111526.2.01299



Valido aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA: **129.995** FOLHA: **001** LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Data: 24 de janeiro de 2018

CNS 11.152-6

IMÓVEL: Apartamento nº 14, localizado no 1º pavimento, integrante do empreendimento denominado “Spa Gran Palazzo”, situado na Avenida Lucianinho Melli, nº 590, Vila Osasco, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa: principal 71,610m², acessória – vaga de garagem de 19,800m², totalizando 91,410m²; comum: 54,511m²; total: 145,921m², com a fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,0106040. Das áreas cobertas e descobertas: cobertas: privativa 91,410m², comum 43,016m², total de 134,426m²; descobertas: comum de 11,495m²; com direito ao uso das vagas de garagem nºs 16 e 17, localizadas no 1º Sobressolo.

CADASTROS: 23223.64.72.0981.00.000.02; 23223.64.72.0969.00.000.02 e 23223.64.72.0963.00.000.02.

PROPRIETÁRIA: ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Alameda Rio Negro, nº 877, Conj. 803, Alphaville, Barueri/SP, CNPJ/MF nº 07.475.795/0001-33.

REGISTROS ANTERIORES: Registro nº 9, feito em 26 de julho de 2013 na Matrícula nº 4.120; Registro nº 8, feito em 10 de julho de 2013 na Matrícula nº 4.127; Registro nº 6, feito em 10 de julho de 2013 na Matrícula nº 60.369; Registro nº 3, feito em 14 de agosto de 2013 na Matrícula nº 60.326 e Matrícula nº 109.801, feita em 04 de setembro de 2017, todas deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,
(Eliezer Barreto da Silva),
A Substituta do 1º Oficial,
(Drª. Carolina de Oliveira Ayub Alves),
Prot. Oficial 315.336, em 26 de dezembro de 2017. Microfilme nº **276290**

a seguir: <https://assinador.web.omr.org.br/docs/EVCNE-DW8N3-7EVJM-FZB07>

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

3.6.5) Vagas de garagem: O imóvel avaliando possui direito ao uso de 02 vagas de garagem individuais localizadas no nível 1º sobressolo, identificadas sob nºs. 16 e 17.

3.6.6) Vistoria interna: Na data e horário da vistoria agendada judicialmente, o subscritor foi gentilmente atendido pelo Sr. Mário Marcos Coutinho, que após ser explanado a fase processual de avaliação, deu ciência da ação e relatou ser cunhado da Sra. Ana Paula Lourenço. Na oportunidade que franqueou o acesso a área privativa onde tudo acompanhou do início ao fim dos trabalhos periciais.

3.6.7) Dependências: O apartamento possui as seguintes divisões cômodas:

- Hall de entrada;
- Sala de estar/jantar integrada;
- Varanda gourmet;
- 3 dormitórios, sendo:
 - 2 convencionais
 - 1 suíte
- Banheiro social;
- Cozinha;
- Área de serviço.

“Croquis” unidade tipo 3 dormitórios.



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6.8) Estado de conservação: O imóvel se encontra em bom estado de conservação.

3.6.9) Instalações hidráulicas: Completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade e sistema de aquecimento.

3.6.10) Instalações elétricas: Completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV/internet e telefone.

3.7) Relatório Fotográfico:

3.7.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens obtidas na data da vistoria realizada.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 01: Vista geral da fachada do Condomínio Spa Gran Pallazo.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista geral da fachada do Condomínio Spa Gran Pallazo, tomada de outro ângulo.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista geral da Fachada frontal, com detalhe para o estilo arquitetônico contemporâneo.

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



Foto nº 04: Vista geral do acesso a estacionamento e portaria.

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



Foto nº 05: Detalhe para a portaria e identificação condominial.

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



Foto n° 06: Vista parcial do hall de entrada social.

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

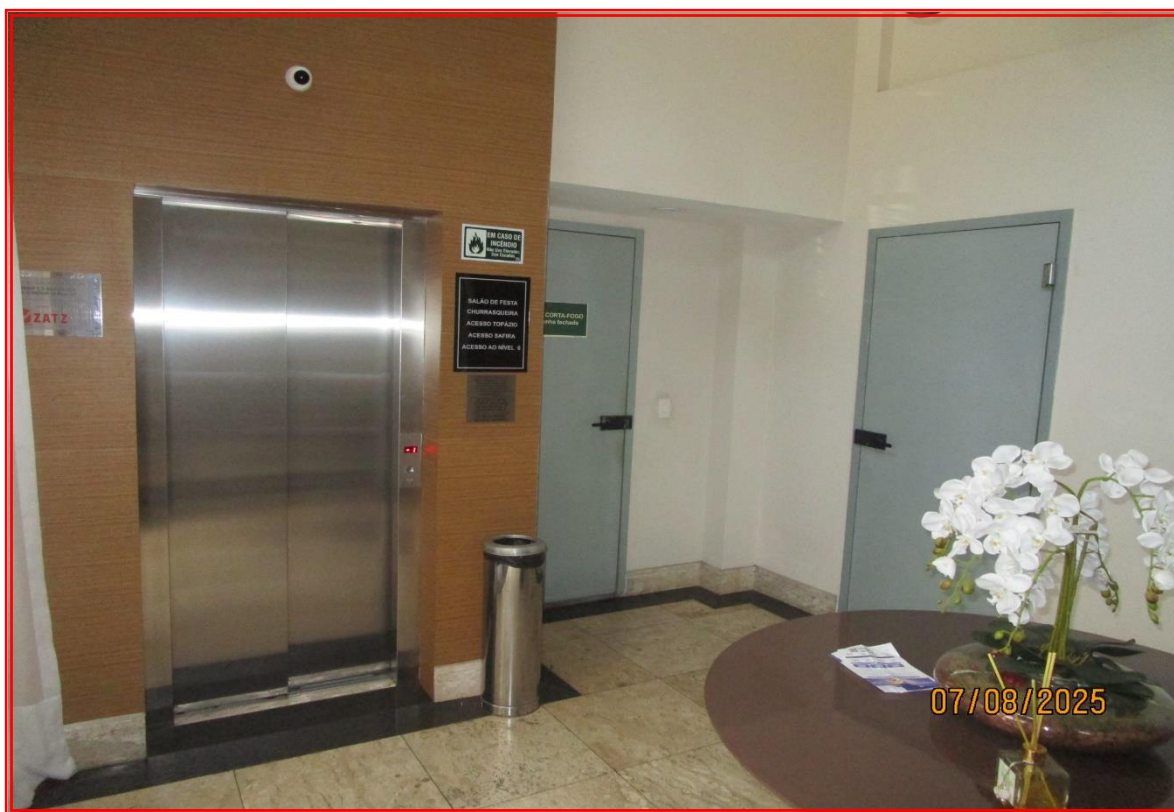


Foto nº 07: Vista parcial do hall de elevador.

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



Foto nº 08: Vista parcial da área externa de uso comum.

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

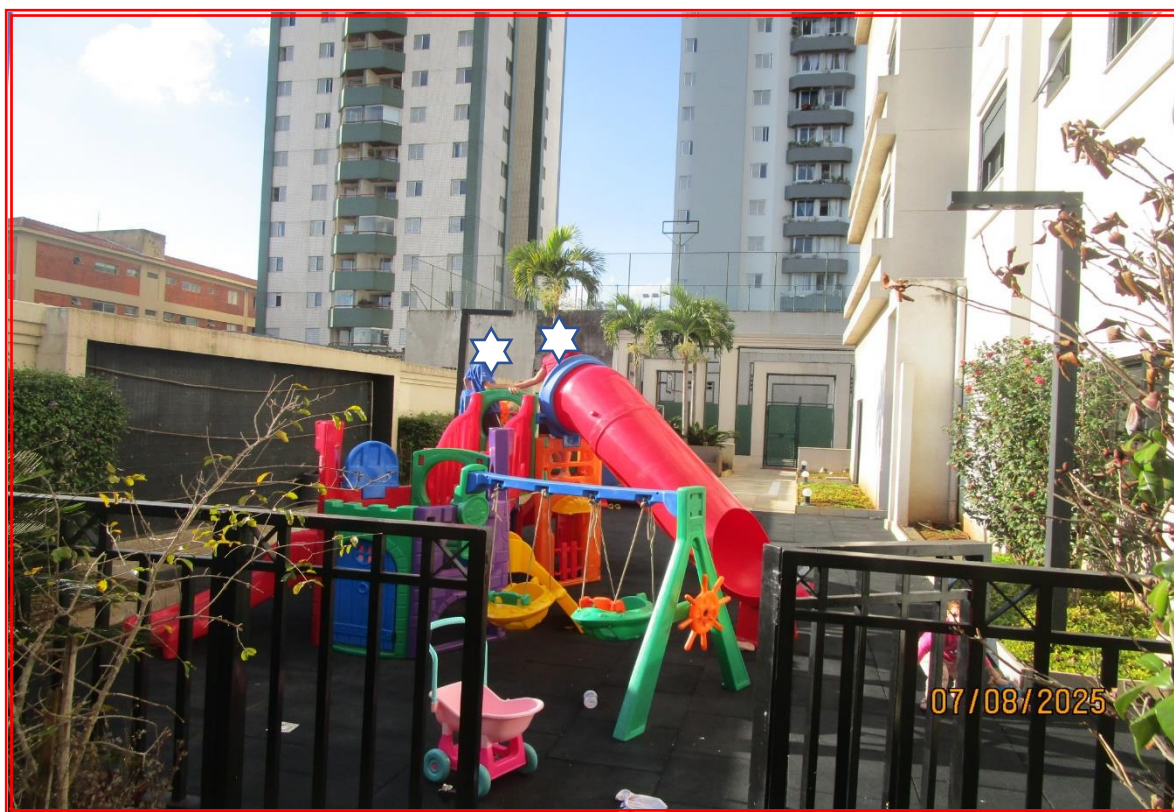


Foto n° 09: Vista parcial do playground.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Vista parcial da quadra poliesportiva.

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

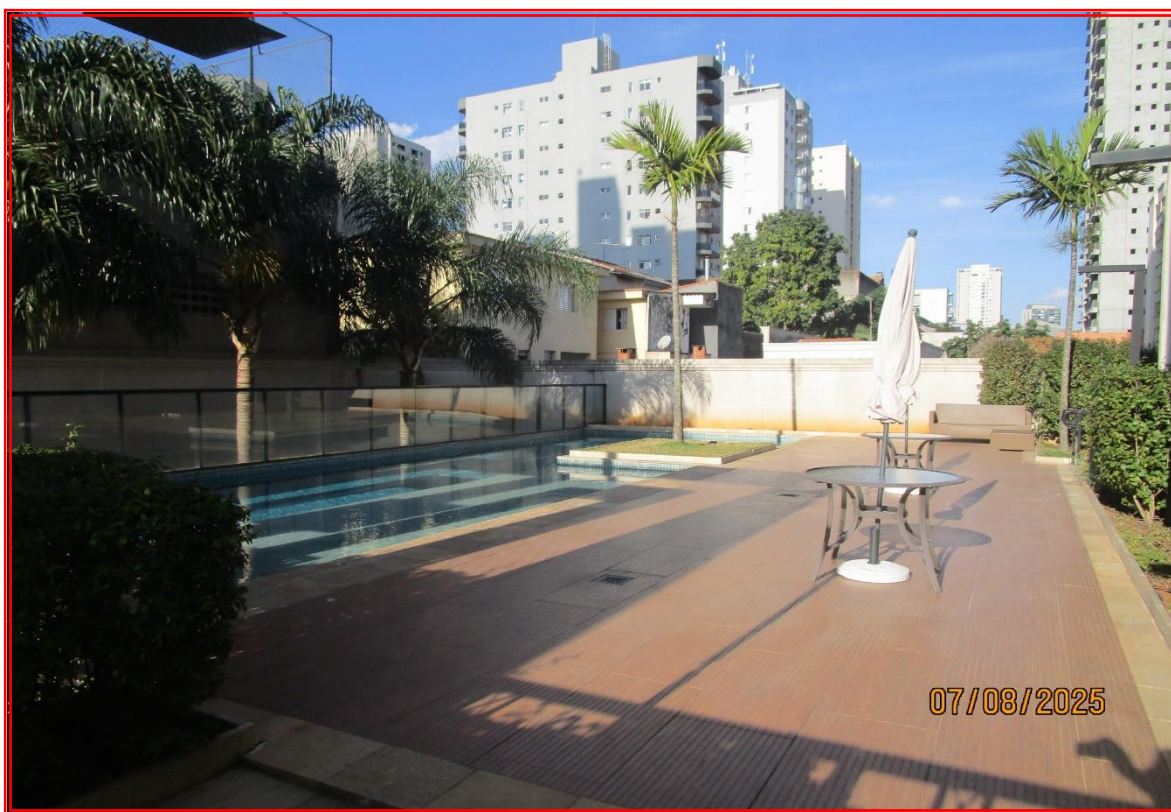


Foto nº 11: Vista parcial das piscinas adulto e infantil

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 12: Vista parcial da fachada de fundos, com detalhe para a varanda do apartamento avaliando.

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



Foto nº 13: Vista da área gourmet.

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

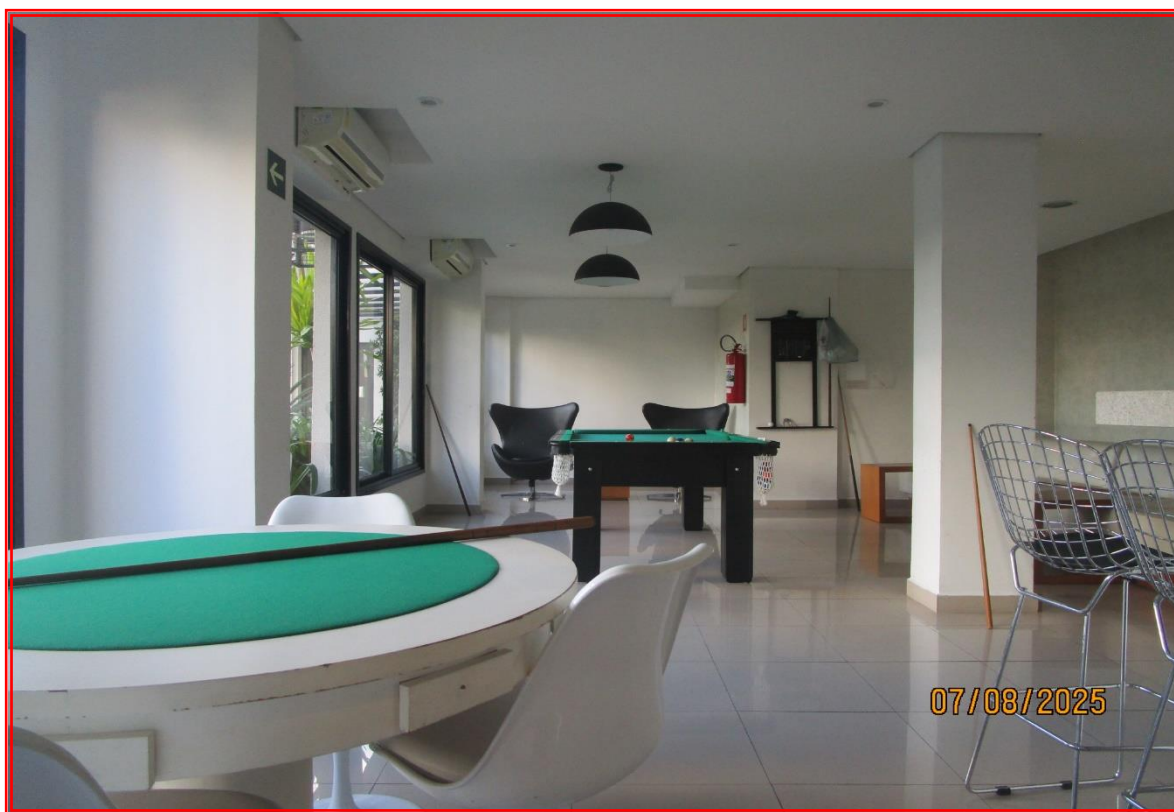


Foto nº 14: Vista parcial do salão de jogos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 15: Vista parcial do salão de festas.

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



Foto nº 16: Outra vista parcial do salão de festas.

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



Foto nº 17: Vista parcial da sala *fitness*.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 18: Vista parcial do mini mercado.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 19: Vista parcial da brinquedoteca.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 20: Vista parcial do hall de elevador do 1º pavimento, onde se localiza o apartamento 14, objeto da avaliação.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

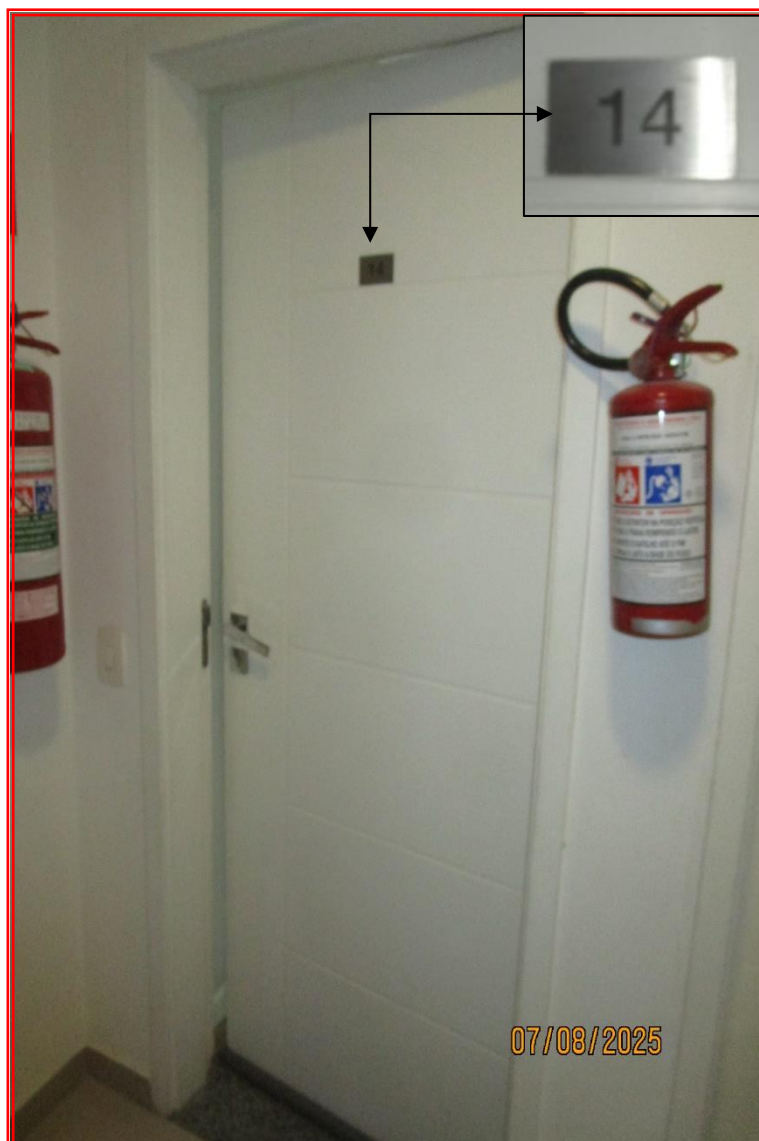


Foto nº 21: Vista da porta do apartamento 14, objeto da avaliação.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 22: Vista parcial da sala de estar e jantar integrada, com detalhe para a varanda gourmet aos fundos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 23: Vista parcial da sala de estar e jantar integrada, tomada no sentido oposto.

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



Foto nº 24: Vista parcial da varanda gourmet.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

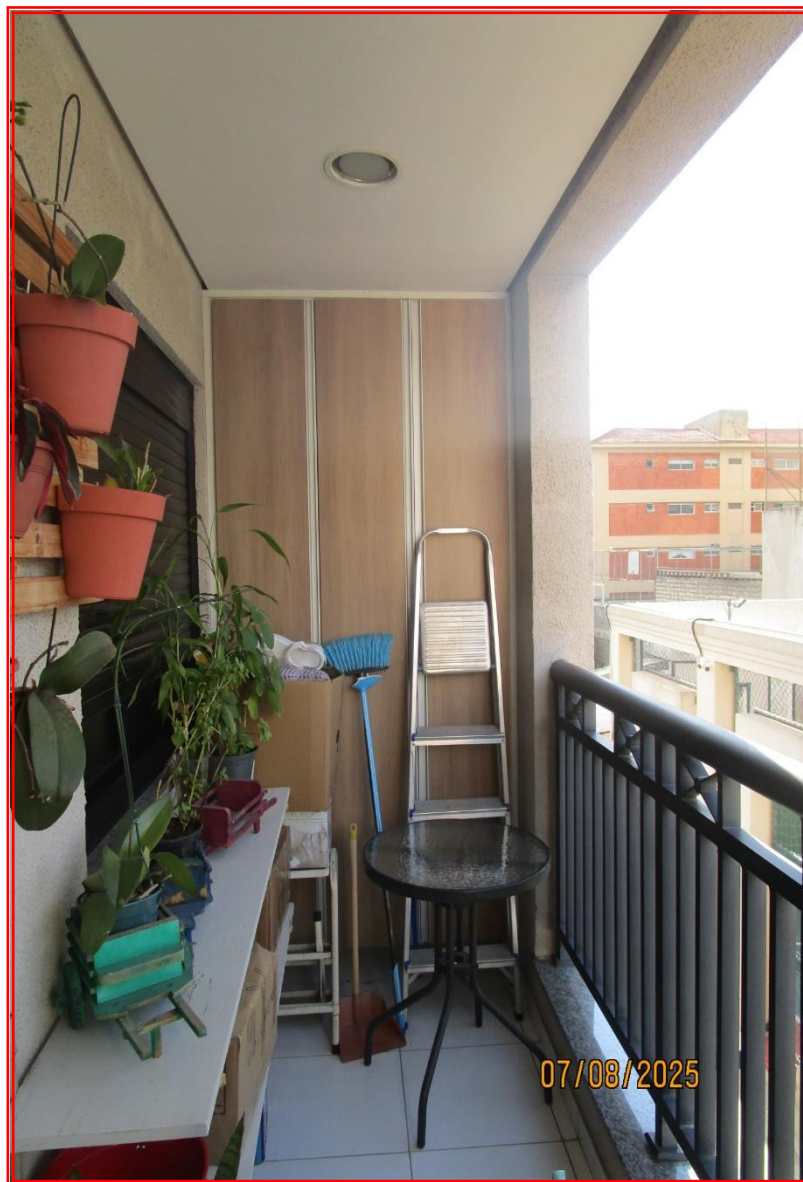


Foto nº 25: Vista parcial da varanda gourmet, tomada de outro ângulo.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 26: Vista parcial panorâmica das piscinas, com o observador posicionado na varanda.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 27: Vista parcial panorâmica da área de uso comum e quadra poliesportiva, com o observador posicionado na varanda.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 28: Vista do corredor de circulação.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 29: Vista parcial do dormitório 01.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 30: Vista parcial do banheiro social.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

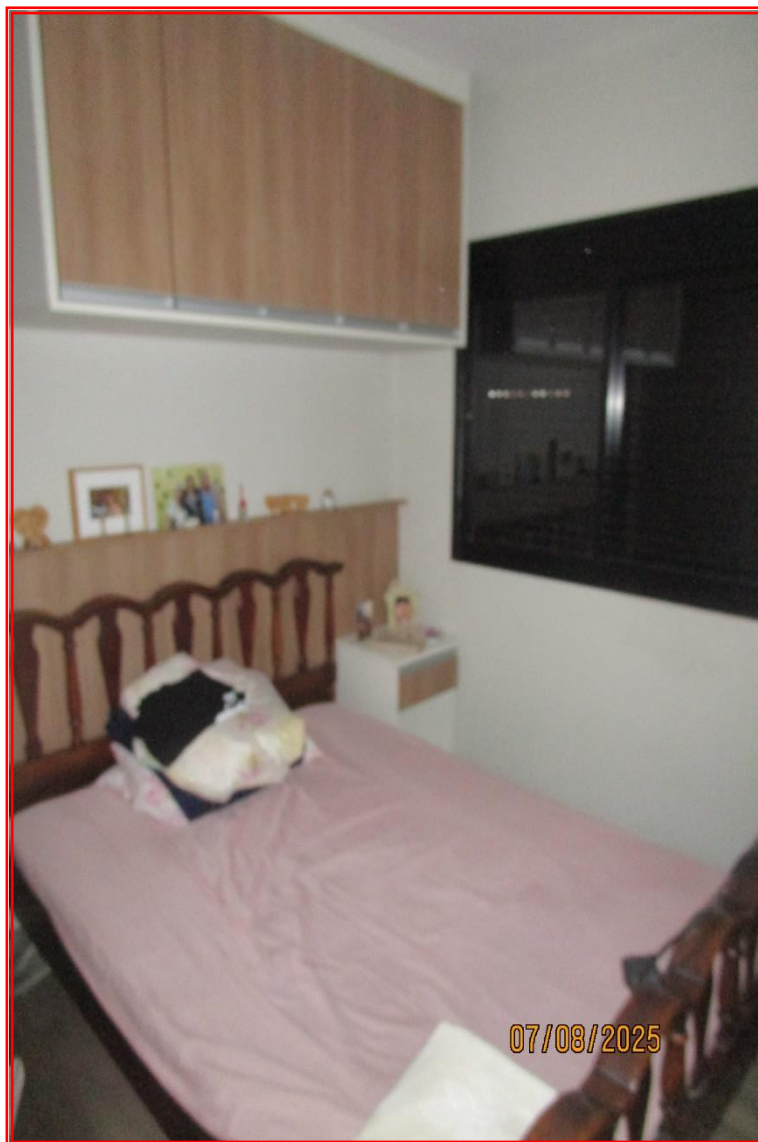


Foto nº 31: Vista parcial do dormitório 02.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 32: Vista parcial do dormitório 03 (suíte).

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 33: Vista parcial do banheiro (suíte).

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 34: Vista parcial da cozinha com área de serviço integrada.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 35: Vista parcial do hall de elevador do 1º sobressolo.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 36: Vista geral das vagas de garagens n°s. 16 e 17, de uso exclusivo do apartamento n° 114, objeto da avaliação.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 37: Detalhe para o sistema de carregador para veículo elétrico.

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 MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653:2, 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 maior similaridade possível em seus conceitos territoriais e prediais. Para maior 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".

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.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

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.

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.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**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) Definição e Conceito do Valor da Avaliação:

4.4.1) Definido tecnicamente que a metodologia será do Método Comparativo Direto de 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) O Laudo Técnico enquadra-se nos graus:

Grau de Fundamentação	II
Grau de Precisão	III

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.6) Pesquisa Comparativa:

4.6.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel, bem como, na portaria do condomínio, imobiliárias da região e consultou sites especializados com o objetivo de coletar elementos em ofertas de imóveis similares.

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.

4.6.3) Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por Fatores” ou convencionalmente chamado de “Homogeneização”, onde se obteve o valor unitário por metro quadrado residencial para a situação paradigma.

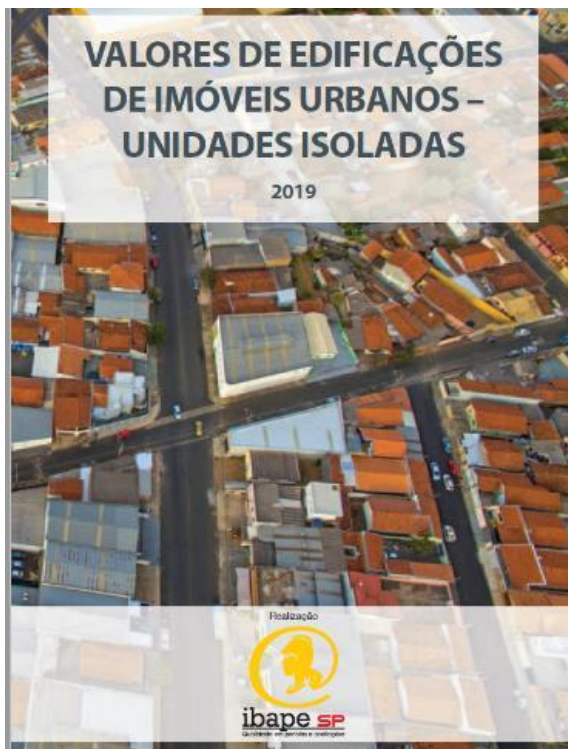
4.7) Valor Unitário:

4.7.1) Para proceder à homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, levou-se em consideração os seguintes fatores técnicos:

- ✓ **Localização (IF):** Índices fiscais ou transposição através de valores publicados pela prefeitura municipal para os setores e quadras fiscais.
- ✓ **Elasticidade de preços:** Fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimativa dos dados de oferta conforme determina o item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- ✓ **Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC):**
Para levar em consideração a obsolescência e estado de conservação dos elementos comparativos será aplicado o critério Método Ross-Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e estado de conservação, sendo adotado para depreciação da idade das construções o fator de adequação ao obsoletismo e estado real de conservação, utilizando-se a seguinte expressão:
$$Foc = R + K \times (1-R)$$
- ✓ **Padrão construtivo:** As diferenças de padrão construtivo serão ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



- ✓ **Fator adicional:** O imóvel não possui regularidade de lavratura de escritura definitiva de titularidade tabular junto ao cartório de registro de imóveis em nome do proprietário cessionário adquirente conforme noticiado às fls. 240/241 dos autos e, desta feita, para fins de regularização do imóvel no cartório, será aplicado fator ajuste de deságio de 5% (cinco por cento) para menos em torno da média (Vu/m^2) conforme item 11.5. Campo de arbítrio da Norma de Avaliação do IBAPE/SP.

4.8) Saneamento dos Dados:

4.8.1) Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;

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

- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

4.8.2) Assim, considerando as premissas anteriores, com auxílio de conceituado programa de avaliações, pode-se calcular o valor unitário por metro quadrado de loja, que foi homogeneizado com base nos fatores de ajustes e dados estatísticos, como média aritmética e limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

4.9) Características do Imóvel:

4.9.1) O imóvel avaliando possui as seguintes características:

Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão Construtivo	Superior
Área Privativa Principal	71,610 m ²
Idade aparente (i _r)	7 anos
Vida Referencial	60 anos

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, para o cálculo do valor do imóvel [apartamento], considerou-se a área privativa (útil) conforme preconiza as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, bem como, por caracterizar metodologia comumente empregada em negociações no mercado imobiliário.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**4.10) Cálculo do Valor do Imóvel:**

4.10.1) 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 PRECISÃO III**, grau de nível máximo de segurança técnica ao avaliador.

4.10.2) Portanto, o valor total de mercado do apartamento nº 14, do 1º pavimento, com direito a 2 vagas de garagem nos. 16 e 17 no sobressolo, do Condomínio Residencial “Spa Gran Palazzo”, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos que segue anexo ao laudo (*anexo-01*), é de:

$$Vi = [(71,610 \text{ m}^2 \times (\text{R\$ } 8.946,99 \times 0,95))] = \text{R\$ } 608.659,25$$

EM NÚMEROS REDONDOS:

Vi = R\$ 609.00,00
(Seiscentos e nove mil reais)
válido para a data base “Outubro de 2025”

Grau de Fundamentação: II	
Resultado final da avaliação	
Média saneada	8.946,99
Intervalo de confiança do paradigma	
Mínimo	Máximo
8.417,28	9.476,70
Valor unitário	Valor total
8.946,99	640.693,95
Intervalo de Confiança Avaliando	
Mínimo	Máximo
8.417,28	9.476,70
Grau de precisão: III	

Nota: 11.4 Apresentação do valor final do imóvel

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

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

Por todo exposto, conclui-se o valor total de mercado do apartamento nº 14, do 1º pavimento, com direito a 2 vagas de garagem nºs. 16 e 17 no 1º sobressolo, do Condomínio Residencial “Spa Gran Palazzo”, localizado na Avenida Lucianinho Melli, nº 590, Vila Osasco, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula 129.995 do 1º ORI/Osasco/SP., calculado em consonância com as atuais Normas de “Avaliação de Imóveis Urbanos”:

Condomínio “Spa Gran Palazzo”
Apartamento nº 14 1º Pavimento 02 vagas de garagem
R\$ 609.000,00
(Seiscentos e nove mil reais)
válido para a data base “Outubro de 2025”

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Engenharia de Avaliação é constituído de 62 laudas digitadas no anverso. 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, 22 de outubro de 2025.

Rui das Neves Martins

Engº Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.

Pós-graduado pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos e Engenharia Geotécnica.

Membro do IBAPE/SP nº 664

CREA 060.149.660.4



Trabalho nº 10.798/25

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 FICHA 1							
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2025				
SETOR : 064	QUADRA : 72	ÍNDICE DO LOCAL : 380,00	CHAVE GEOGRÁFICA :				
DADOS DA LOCALIZAÇÃO							
ENDEREÇO : AV. LUCIANINHO MELLI - COND. SPA GRAN PALAZZO			NÚMERO : 590				
COMP. : APTO. PADRÃO	BAIRRO : VILA OSASCO		CIDADE : OSASCO - SP				
CEP :	UF : SP						
DADOS DA REGIÃO							
MELHORAMENTOS :							
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA							
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO							
DADOS DO TERRENO							
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano						
CONSISTÊNCIA :	seco						
DADOS DO APARTAMENTO							
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Reformado	FACE :				
CARACTERÍSTICAS							
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :		6,827	CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k):	0,929	IDADE : 7 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00		
			VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0	
DIMENSÕES							
A. PRIVATIVA M²:	71,61	ÁREA COMUM M²	54,51	GARAGEM M²	19,80	TOTAL M² :	145,92
EDIFÍCIO							
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1	W.C.:	1	SUPERIORES :	16
				PISCINA :	2	SALÃO DE FESTAS :	1
				APTO/ANDAR :	6	SUB-SOLOS :	0
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\$) :	650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00	
IMOBILIÁRIA :	PREPARA IMOBILIÁRIA						
CONTATO :	Plataforma digital VivaReal - Cód. imóvel 2839277981						
OBSERVAÇÃO :							
https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-2-quartos-vila-osasco-bairros-osasco-com-garagem-72m2-venda-RS650000-id-2802401614/?source=ranking%2Crp							
Apartamento originalmente com 3 dormitórios, porém, foi aberto para extensão da sala.							
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO							
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.169,25		
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.169,25		
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000		
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 2					
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2025		
SETOR : 064	QUADRA : 72	ÍNDICE DO LOCAL : 380,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AV. LUCIANINHO MELLI - COND. SPA GRAN 'PALAZZO			NÚMERO : 590		
COMP.: APTO. 56	BAIRRO : VILA OSASCO		CIDADE : OSASCO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Reformado		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO :		6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,929	IDADE : 7	anos	FRAÇÃO :	0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	71,61	ÁREA COMUM M²	54,51	GARAGEM M²	19,80 TOTAL M² : 145,92
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1	SUPERIORES :	16 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0
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 : Transação	VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	PORTARIA				
CONTATO :	SR. FABIO				
OBSERVAÇÃO :					TELEFONE : (11)-962643110

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	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 : 9.076,94
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.076,94
		VARIAÇÃO : 1,0000

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 - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2025		
SETOR : 064	QUADRA : 72	ÍNDICE DO LOCAL : 380,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AV. LUCIANINHO MELLI - COND. SPA GRAN 'PALAZZO			NÚMERO : 590		
COMP.: APTO. 83	BAIRRO : VILA OSASCO		CIDADE : OSASCO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,827	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,929	IDADE : 7 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
				VAGAS COB.:	2
				VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	71,61	ÁREA COMUM M²	54,51	GARAGEM M²	19,80
				TOTAL M² :	145,92
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C.:	2
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				APTO/ANDAR :	6
				PISCINA :	2
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	0
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\$):	720.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	PROPRIETÁRIA				
CONTATO :	SRA. AMANDA				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.049,02
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.049,02
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
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 - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2025		
SETOR : 064	QUADRA : 72	ÍNDICE DO LOCAL : 380,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AV. LUCIANINHO MELLI - COND. SPA GRAN PALAZZO			NÚMERO : 590		
COMP. : APTO. 155	BAIRRO : VILA OSASCO		CIDADE : OSASCO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,827	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,887	IDADE :	7 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	59,47	ÁREA COMUM M²	34,23	GARAGEM M²	9,90
TOTAL M² :	103,60				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C. :	2
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		16	PISCINA :	2	SALÃO DE FESTAS :
APTO/ANDAR :		6	SUB-SOLOS :		0
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\$):	540.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	IMOBILIARIA				
CONTATO :	SR. FRANCISCO				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-947619123				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	309,57	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	1.634,44	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.172,19
		HOMOGENEIZAÇÃO : 10.116,19
		VARIAÇÃO : 1,2379

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2025		
SETOR : 064	QUADRA : 72	ÍNDICE DO LOCAL : 380,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AV. LUCIANINHO MELLI - COND. SPA GRAN PALAZZO			NÚMERO : 590		
COMP. : APTO. 155	BAIRRO : VILA OSASCO		CIDADE : OSASCO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,827	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,929	IDADE :	7 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	59,47	ÁREA COMUM M²	52,02	GARAGEM M²	22,50
TOTAL M² :	133,99				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C.:	2
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :	16	PISCINA :	2
		APTO/ANDAR :	6	SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	0
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 :	PROPRIETÁRIO				
CONTATO :	SR. PEDRO				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-998184704				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	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 : 8.323,52
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.323,52
		VARIAÇÃO : 1,0000

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

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : AV. LUCIANINHO MELLI - SPA GRAN PALAZZO DATA : 09/10/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - OSASCO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO,8
OBSERVAÇÃO :
APTO. 14 COM 2 VAGAS GARAGEM - MATRÍCULA 129.995

FATORES	
FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	380,00
☒ Obsolescência	Idade 7 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,2

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	AV. LUCIANINHO MELLI - COND. SPA GRAN PALAZZO ,51	8.169,25	8.169,25	1,0000
☒ 2	AV. LUCIANINHO MELLI - COND. SPA GRAN PALAZZO ,51	9.076,94	9.076,94	1,0000
☒ 3	AV. LUCIANINHO MELLI - COND. SPA GRAN PALAZZO ,51	9.049,02	9.049,02	1,0000
☒ 4	AV. LUCIANINHO MELLI - COND. SPA GRAN PALAZZO ,59	8.172,19	10.116,19	1,2379
☒ 5	AV. LUCIANINHO MELLI - COND. SPA GRAN PALAZZO ,59	8.323,52	8.323,52	1,0000

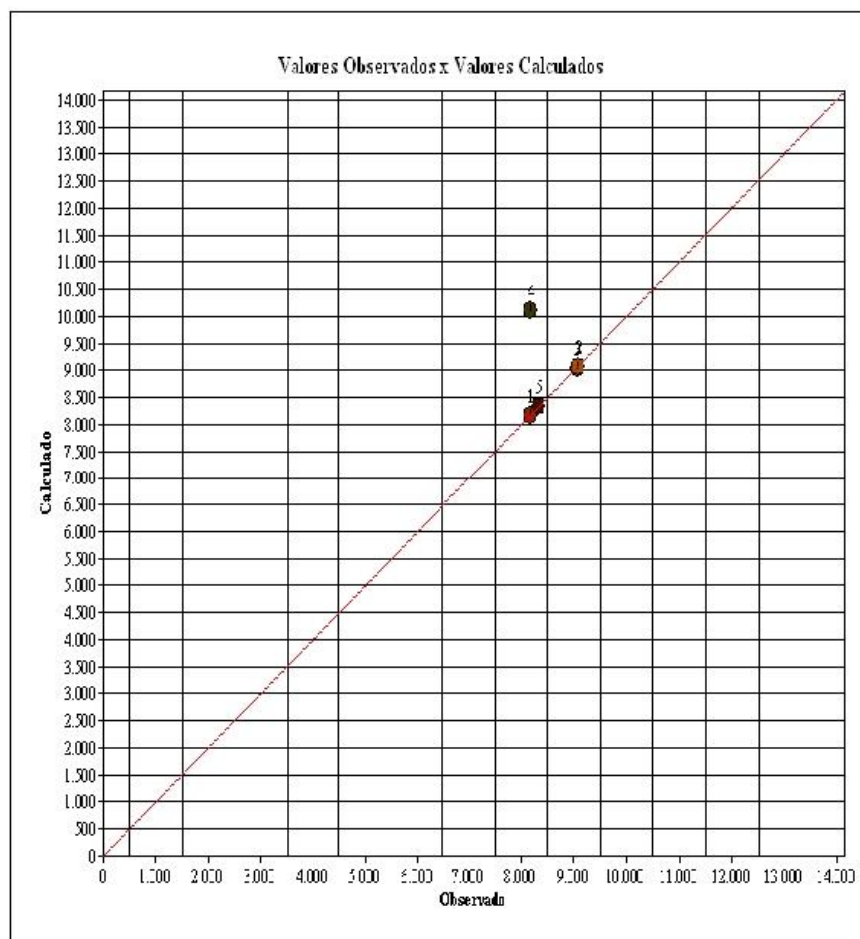
Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.169,25	8.169,25
2	9.076,94	9.076,94
3	9.049,02	9.049,02
4	8.172,19	10.116,19
5	8.323,52	8.323,52

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. LUCIANINHO MELLI 590 VILA OSASCO OSASCO - SP Data : 09/10/2025
 Cliente : 3a VARA FORO OSASCO
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 71,61 Modalidade : Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.558,18
 Desvio Padrão : 465,12
 - 30% : 5.990,73
 + 30% : 11.125,64

Coefficiente de Variação : 5,4300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.946,99
 Desvio Padrão : 772,64
 - 30% : 6.262,89
 + 30% : 11.631,08

Coefficiente de Variação : 8,6400

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\$): 8.946,99

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.946,99000

VALOR TOTAL (R\$): 640.693,95

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.417,28

INTERVALO MÍNIMO : 8.417,28

INTERVALO MÁXIMO : 9.476,70

INTERVALO MÁXIMO : 9.476,70

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III