

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 6<sup>a</sup> Vara Cível  
do Fórum da Comarca de Osasco SP.**

**Processo digital: n° 1030592-95.2019.8.26.0405**

**Ação: Execução de Título Extrajudicial - Penhora / Depósito / Avaliação**

**Rui das Neves Martins**, engenheiro Civil e Eletricista, perito judicial nomeado nos autos da Ação **Execução de Título Extrajudicial - Penhora / Depósito / Avaliação** promovida por **Condomínio Edifício Monte Carlo** contra **José Neres de Almeida e outro**, 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 n° 664

**Eng<sup>o</sup> 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.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos**I. RESUMO DE VALOR**

**Apartamento nº 63, localizado no 6º andar com direito a 02 (duas) vagas de garagem determinadas nos. 17 e 18, integrantes do Condomínio Residencial Edifício “Monte Carlo”, situado na Rua Adolpho Bozzi, nº 240, Centro, Jardim Bela Vista, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 54.576:**

<b>Valor Total de Mercado do Imóvel</b>
<b>R\$ 400.000,00</b>
<b>(Quatrocentos mil reais)</b>
válido para a data base “Agosto de 2022”



**Foto:** Vista da fachada do Condomínio Edifício Monte Carlo, onde se localiza o imóvel avaliando.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos**II. PRELIMINARES**

- 2.1) Trata-se dos autos da Ação **Execução de Título Extrajudicial - Penhora / Depósito / Avaliação** promovida por **Condomínio Edifício Monte Carlo** contra **José Neres de Almeida e outro**, processo registrado sob nº 1030592-95.2019.8.26.0405, em curso perante esse E. Juízo da 6<sup>a</sup> Vara Cível do Fórum da Comarca de Osasco - SP.
- 2.2) Deferida à prova pericial pelo MM. Juiz, à fl. 188, o subscritor foi honrado com a nomeação para exercer a função de auxiliar da justiça (perito judicial) e proceder à avaliação do bem imóvel descrito no Termo de Penhora à fl. 148, conforme reproduzido a seguir:

<b>TERMO DE PENHORA E DEPOSITO</b>	
Processo Digital nº:	1030592-95.2019.8.26.0405
Classe – Assunto:	Execução de Título Extrajudicial - Penhora / Depósito / Avaliação
Exequente:	Condominio Edificio Monte Carlo.
Executado:	José Neres de Almeida e outro
Justiça Gratuita	
<p>Em Osasco, aos 08 de junho de 2021, no Cartório da 6<sup>a</sup> Vara Cível, do Foro de Osasco, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): <b>Apartamento número 63, localizado no 6º Pavimento do Edificio Monte Carlo, situado na rua Adolfo Bozzi nº240, nesta cidade, possuindo a área privativa de 70,00 m<sup>2</sup>, área comum não proporcional de 24,00 m<sup>2</sup>, área comum proporcional de 28,55 m<sup>2</sup>, área total de 122,55 m<sup>2</sup>, e uma fração ideal de 0,02433%, cabendo ao apartamento o direito ao uso de 2 vagas na garagem sob os N<sup>os</sup>. 17 e 18, localizadas no sub-solo, cadastro nº 23223.62.22.0059.00000, matrícula nº54.576 do 1º CRI de Osasco, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)s depositário(a)s, o(a)s Sr(a)s. José Neres de Almeida, CPF nº 903.384.728-00 e Cristiane Aparecida Carvalho de Almeida – CPF:079.105.268-06. O(A)s depositário(a)s não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.</b></p>	

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

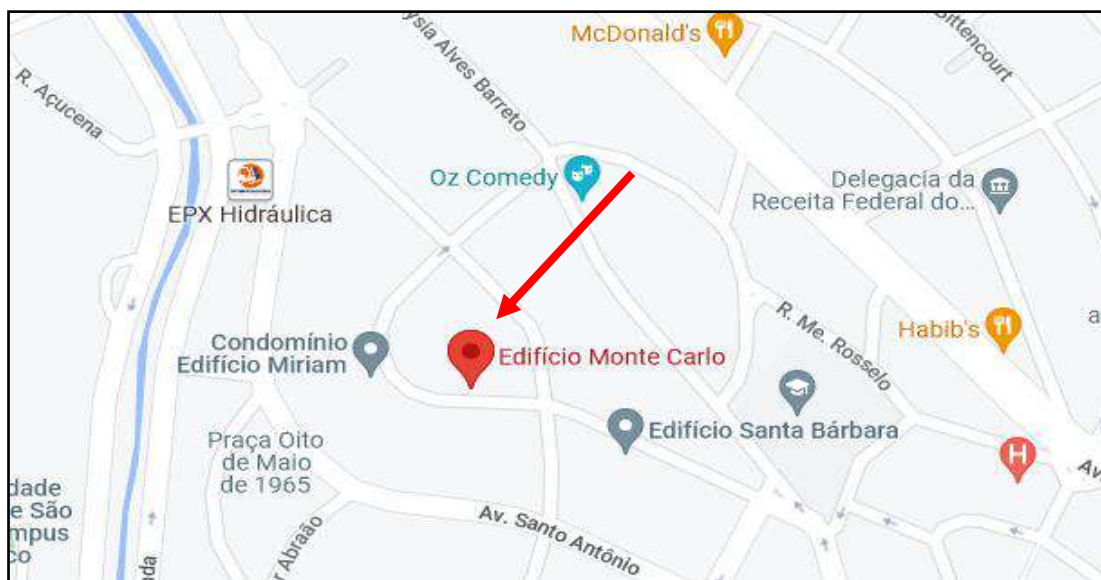
# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

## III. VISTORIA

### 3.1) Localização do Imóvel:

3.1.1) O imóvel objeto da presente avaliação, composto pelo **apartamento nº 63, localizado no 6º andar com direito a 02 (duas) vagas de garagem determinadas nos nºs 17 e 18, integrantes do Condomínio Residencial Edifício “Monte Carlo”,** situado na Rua Adolpho Bozzi, nº 240, Centro, Jardim Bela Vista, município de Osasco, estado de São Paulo, conforme destacado nas reproduções ilustrativas digitalizadas do “Google Maps:



# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto:** Vista parcial da Rua Adolpho Bozzi, no trecho onde se localiza o Condomínio Edifício Residencial “Monte Carlo”.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto:** Vista parcial da Rua Adolpho Bozzi, tomada no sentido oposto.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos**3.2) Melhoramentos Públicos:**

3.2.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒ Pavimentação asfáltica;
⇒ Iluminação pública;
⇒ Rede de energia elétrica;
⇒ Rede telefonia;
⇒ Rede de água;
⇒ Coleta de Lixo;
⇒ TV a cabo;
⇒ Linhas de Transportes coletivos.

**3.3) Características da Região:**

3.3.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, caracterizado por comércio de âmbito local, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

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



# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

## 3.4) Cadastramento Municipal:

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

**CADASTRO IMOBILIÁRIO**  
23223.62.22.0036.01.023.01

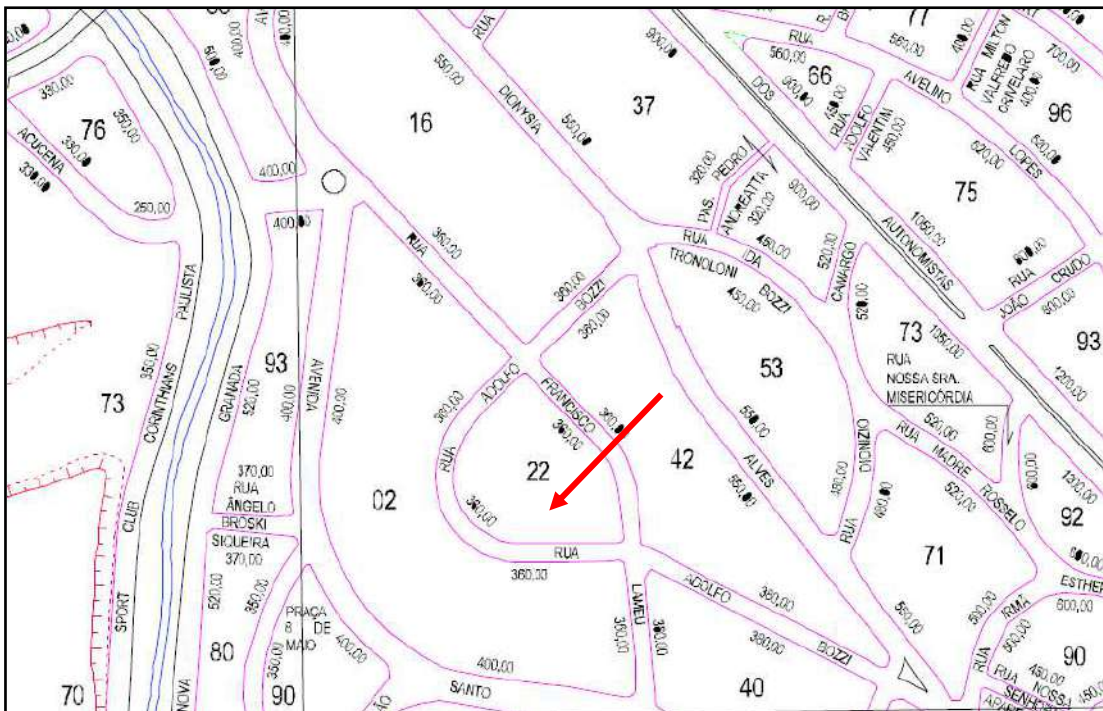


**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 024.517/2022**

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:

<b>EXERCÍCIO</b> .....	2022
<b>CDC</b> .....	2224566636
<b>INSCRIÇÃO CADASTRAL</b> .....	23223.62.22.0036.01.023.01
<b>ENDEREÇO</b> .....	RUA ADOLPHO BOZZI, 240 - 6 AND APTO 63 Centro - Osasco - SP
<b>NOME/RAZÃO SOCIAL</b> .....	MANUEL SERAFIM COELHO CORREIA / JOSE
<b>CPF/CNPJ</b> .....	653.756.028-49
<b>VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)</b> ...	R\$ 13.863,50
<b>VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP)</b> ...	R\$ 158.051,74
<b>VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI)</b> ...	R\$ 171.915,24



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/08/2022 às 11:35, sob o número WOCO22702561462. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030592-95.2019.8.26.0405 e código 9E4AD47.



## Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**3.6.2.1) Sistema de segurança:** O Condomínio conta com portaria central, portão automatizado, interfonos (externo e interno) e câmeras instaladas em pontos estratégicos do condomínio.

**3.6.2.2) Áreas de lazer:** O condomínio possui nas dependências do pavimento térreo, salão de festa/jogos.

**3.6.2.3) Estacionamento:** Composto por vagas individuais demarcadas distribuídas nos pavimentos subsolo e térreo.

**3.6.3) Do Edifício Monte Carlo:** É constituído por 13 pavimentos, sendo subsolo, térreo e superiores, assim caracterizados:

- ⇒ **Pavimento Subsolo:** rampa de acesso, “hall” de elevadores, escada de circulação, extintores, hidrantes e vagas demarcadas.
- ⇒ **Pavimento Térreo:** portaria, vagas de garagem, “hall” de entrada, escada de circulação, área técnica, depósito, extintores e hidrantes.
- ⇒ **Pavimentos Superiores:** do 1º ao 11º, contendo “hall” de circulação, escadarias, extintores, hidrantes e 04 unidades por andar totalizado 44 apartamentos.
- ⇒ **Pavimento Ático:** casa de máquinas, escadarias e caixa d`água.
- ⇒ **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, pintada com látex e caixilharia de alumínio com vidros lisos.

**3.6.4) Padrão construtivo do empreendimento:** Considerando a tipologia construtiva, espelhando-se nos padrões definidos no “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos “IBAPE SP” unidades padronizadas, o empreendimento se enquadra como do grupo 1.3 Apartamento, 1.1.3, “Padrão Médio”.

**3.6.5) Das áreas do apartamento:** A unidade nº 63, possui as seguintes áreas conforme discriminadas no quadro a seguir e certidão de matrícula:

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Apto.	Área Útil	Área Comum Divisão Não Proporcional	Área Comum Divisão Proporcional	Área Total Construída	Fração Ideal Terreno
63	70,00 m <sup>2</sup>	24,00 m <sup>2</sup>	28,55 m <sup>2</sup>	122,55 m <sup>2</sup>	0,02433%

1<sup>o</sup> OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO  
Dr. Lourival Gonçalves de Oliveira  
OFICIAL

fls. 23

**1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO**

MATRÍCULA  FOLHA  LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL  
DATA: 18 de Fevereiro de 1.991.

**IMÓVEL:** - "Apartamento número 63, localizado no 6º pavimento do Edifício Monte Carlo, situado na rua Adolfo Bozzi, n. 24, nesta cidade, possuindo a área privativa de 70,00ms.2, área comum não proporcional de 24,00ms.2, área comum proporcional de 28,55ms.2, área total de 122,55ms.2, e uma fração ideal de 0,02433%, cabendo ao apartamento o direito ao uso de 2 vagas na garagem sob os nºs 17 e 18, localizadas no sub-solo."

**CADASTRO:** 23223.62.22.0059.0000.

**PROPRIETÁRIA:** CONSPAL CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LTDA., com sede a Av. Corifea de Azevedo Marques, n. 6.119, Capital, C.G.C.M.F. 46.578.720/0001-30.

**REGISTRO ANTERIOR:** Registro 06 na Matrícula 11.082; 04 na Matrícula 36.902 e 03 na Matrícula 46.174, unificados na Matrícula 50.826, todas deste Cartório.

O Escrevente Autorizado (José Carlos P... reira). - O Oficial, (Bel. Yrecê Sampaio French). RECIBO: 89.024.

R.1, em 18 de Fevereiro de 1.991.

Conforme instrumento particular com força de Escritura Pública, datado e assinado pelos contratantes e testemunhas em 18 de Janeiro de 1.991, a proprietária, pelo preço de Cr\$ 13.696.658,00, vendeu o imóvel desta matrícula a MANUEL SERFIM COELHO CORREIA e sua mulher ISAURA VENANCIO COELHO, ele português, ela brasileira, casados sob o regime da comunhão cont. no verso

Assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/08/2022 às 11:35, sob o número WOCO22702561462. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030592-95.2019.8.26.0405 e código 9E4AD47.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**3.6.6) Das vagas de garagem:** A unidade nº 63, possui direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem demarcadas e identificadas sob nºs. 17 e 18, localizadas no subsolo do condomínio.

**3.6.7) Vistoria interna:** Na data da vistoria agendada judicialmente nos termos do Art. 474 do CPC., a perícia foi atendida pelo executado que deu ciência da fase pericial de avaliação, oportunidade que gentilmente franqueou o acesso ao interior do condomínio e imóvel avaliando.

**3.6.7.1) Dependências:** O apartamento possui as seguintes divisões cômodas:

- Hall social de entrada;
- Sala de estar com sacada;
- Sala de jantar;
- 01 banheiro social;
- 02 dormitórios sendo:
  - 01 convencional;
  - 01 suíte;
- Cozinha;
- Área de serviço.

**3.6.8) Dependências originais:** Foi informado pelo executado que o imóvel foi adquirido com alteração da sua originalidade “*layout*” interno, sendo que as divisões cômodas originais eram compostas de:

- Hall social de entrada;
- Sala de estar com sacada;
- Sala de jantar;
- 01 banheiro social;
- 03 dormitórios sendo:
  - Cozinha;
- Área de serviço.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**3.6.9) Localização e vista panorâmica:** O imóvel se localiza na fachada posterior do edifício com vistas panorâmicas para a lateral e fundos.

**3.6.10) Estado de conservação:** O imóvel se encontra em regular estado de conservação.

**3.6.11) Instalações elétricas:** Possui instalações embutidas com sistema de distribuição dimensionada e flexível para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com passagem de cabos condutores elétricos para uso de equipamentos domésticos convencionais.

**3.6.12) Instalações hidráulicas:** Completas com equipamentos auxiliares de qualidade superior que atende de forma satisfatória a tipologia do imóvel.

**3.6.13) Sistema de Aquecimento:** Possui sistema de aquecimento a gás para chuveiros e torneiras.

**3.6.14) Ocupação do imóvel:** O imóvel se encontra habitado pelo Sr. José Neres de Almeida, esposa, filha e neto, que tudo acompanhou do início ao fim dos trabalhos periciais.

**3.7) Características do Imóvel:**

**3.7.1)** Para visualização do empreendimento e imóvel avaliando, será apresentado, a seguir, descrições de imagens digitais (sem edição) obtidas no decorrer da diligência ao local.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 01:** Vista geral do Condomínio Edifício “Monte Carlo”, onde se localiza o imóvel avaliando.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 02:** Outra vista geral do Condomínio Edifício “Monte Carlo”. A seta indica a posição da fachada para qual o imóvel possui vista panorâmica.



# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

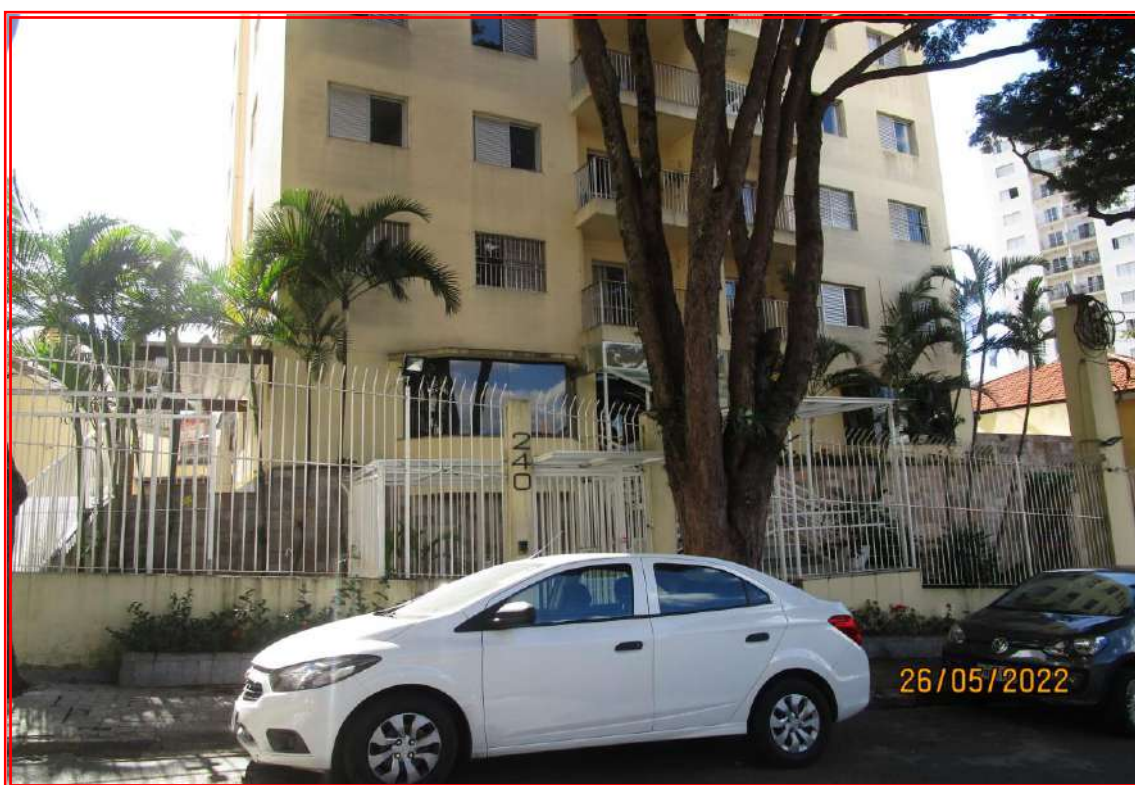
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 03:** Vista geral da rampa de acesso ao subsolo destinado ao estacionamento.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

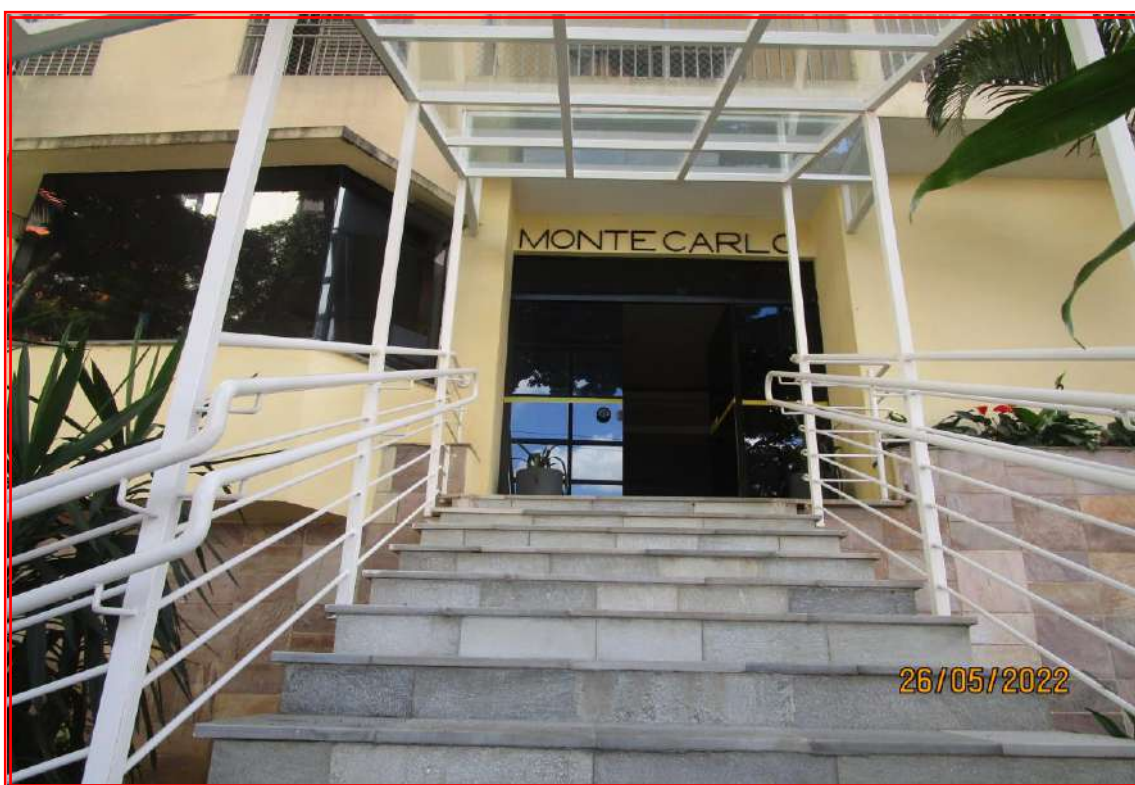
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 04:** Vista geral da portaria.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 05:** Detalhe para a escada de acesso ao hall de entrada e circulação do pavimento térreo.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Vista geral do salão de jogos.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista parcial do salão de festas.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 08:** Vista parcial do salão de festas, tomada de outro ângulo.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 09:** Vista geral da recepção e hall de elevador do pavimento térreo.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



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



**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**Foto nº 11:** Vista parcial do hall de elevador do 6º andar, onde se localiza o apartamento nº 63, objeto da avaliação.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 12:** Detalhe para a identificação condominial do imóvel avaliando.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 13:** Vista geral da sala de estar e sacada aos fundos.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 14: Vista parcial da sala de estar e jantar.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 15:** Vista parcial do banheiro.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 16: Vista parcial do dormitório 01.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 17: Vista parcial do dormitório 02.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 18:** Vista parcial do banheiro 02.



# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 19: Vista geral da cozinha.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**Foto nº 20:** Vista geral das vagas nº 17 e 18, de uso exclusivo do imóvel avaliando.

**Eng<sup>o</sup> 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.

## Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

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

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

- Basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel com 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".

## Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

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

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

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

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

### TEMA I - MÉTODO DIRETOS x INDIRETOS

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

**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:

## Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

### Norma do IBAPE-SP

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

### NBR 14653-2

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

#### 9.2 Método comparativo direto de dados de mercado

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

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

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

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

#### 4.4) Avaliação:

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

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

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

**3.44 Valor de Mercado**

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

**4.5) Graus de Fundamentação e Precisão:**

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

Grau de Fundamentação	II
Grau de Precisão	III

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

**4.6) Pesquisa Comparativa:**

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

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

**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.

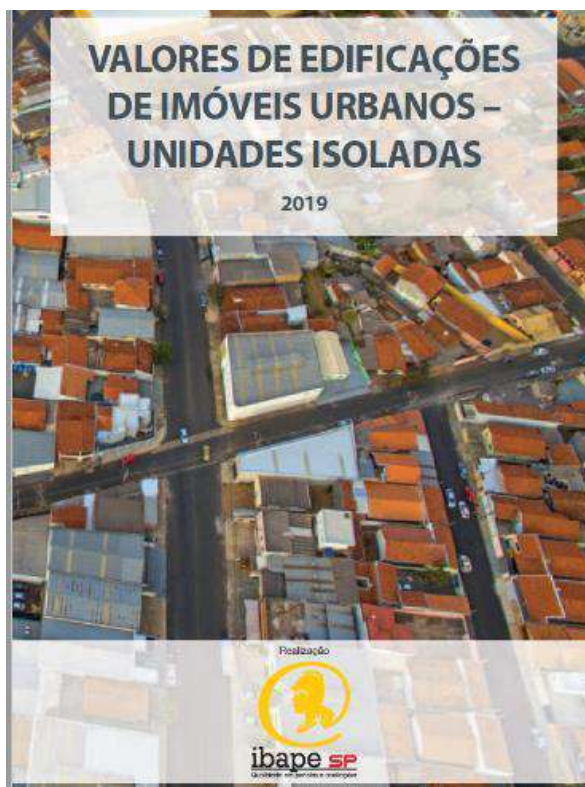
## Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

### 4.7) Do Valor Unitário:

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

- ⇒ **FATOR OFERTA:** Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado, no caso o valor a ser aplicado será da ordem de 10% (dez por cento), conforme preconiza as atuais Normas de Avaliação.
- ⇒ **FATOR DEPRECIÇÃO:** Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função do imóvel avaliando será aplicado o fator de depreciação, através do critério de depreciação de Ross-Heidecke, criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção.
- ⇒ **FATOR PADRÃO:** Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando, com base no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas do IBAPE-SP “*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*”:





**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos**4.8) Características do Imóvel:**

4.8.1) O imóvel avaliando possui as seguintes características:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão Construtivo	Médio
Área útil	70,00 m <sup>2</sup>
Área Total Construída	108,47 m <sup>2</sup>
Idade aparente (i <sub>r</sub> )	29 anos
Estado da Edificação	(D) Entre regular e necessitando de reparos simples
Vida Referencial	60 anos

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

**4.9) Valor Total de Mercado do Imóvel:**

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

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

4.9.2) O valor total de mercado do apartamento nº 63, localizado no 6º andar com direito a 02 (duas) vagas de garagem determinadas nos. 17 e 18, integrantes do Condomínio Residencial Edifício “Monte Carlo”, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos que segue anexo ao laudo (*anexo-01*), resultou em:

R\$ 400.013,60
----------------

EM NÚMEROS REDONDOS:

<b>Vi = R\$ 400.000,00</b>
----------------------------

(Quatrocentos mil reais)
--------------------------

válido para a data base “Agosto de 2022”
--

<b>Grau de Fundamentação: II</b>	
<b>Resultado final da avaliação</b>	
Média saneada	5.714,48
<b>Intervalo de confiança do paradigma</b>	
Mínimo	Máximo
5.481,64	5.947,32
Valor unitário	Valor total
5.714,48	400.013,60
<b>Intervalo de Confiança Avaliando</b>	
Mínimo	Máximo
5.481,63	5.947,33
<b>Grau de precisão: III</b>	

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

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos**V. CONCLUSÃO**

Assim sendo, considerando as premissas anteriores, têm-se o seguinte valor total de mercado do **apartamento nº 63, localizado no 6º andar com direito a 02 (duas) vagas de garagem determinadas nos. 17 e 18, integrantes do Condomínio Residencial Edifício “Monte Carlo”, situado na Rua Adolpho Bozzi, nº 240, Centro, Jardim Bela Vista, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 54.576, calculado em consonância com as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, através do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”:**

<b>Condomínio Edifício “Monte Carlo”</b>
<b>Apartamento nº 63</b>
<b>02 Vagas de Garagem</b>
<b>R\$ 400.000,00</b>
<b>(Quatrocentos mil reais)</b>
<b>válido para a data base “Agosto de 2022”</b>

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

## VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de 44 laudas digitadas no anverso, todas assinadas digitalmente. Inclui-se no presente trabalho 01 (um) anexo.

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

Termos em que,  
**Pede Deferimento.**

São Paulo, 09 de agosto de 2022

**Rui das Neves Martins**

**Eng<sup>o</sup> Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho**

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

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

**Membro** Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

**CREA 060.149.660.4**



Trabalho n° 10177/22

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

# **Anexo 01**

**PESQUISA IMOBILIÁRIA  
ELEMENTOS COMPARATIVOS**

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro<sup>®</sup>

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2022  
 SETOR : 23223 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 380,00 CHAVE GEGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ADOLPHO BOZZI - EDIFÍCIO CANADA NÚMERO : 287  
 COMP.: APTO. PADRÃO BAIRRO : CENTRO 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: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 58,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 11 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ROQUE FARIAS CONSULTORIA IMOBILIARIA  
 CONTATO : SRA. MICAELÉ TELEFONE : (11)-37195000  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -63,70	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.051,72
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -627,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.966,07
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9858
VAGAS 605,17	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro<sup>®</sup>

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2022  
 SETOR : 23223 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 380,00 CHAVE GEGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ADOLPHO BOZZI - EDIFÍCIO HELENA NÚMERO : 160  
 COMP.: APTO. PADRÃO BAIRRO : CENTRO 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 : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,587 IDADE : 32 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 57,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 325.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : JACKSON IMOVEIS  
 CONTATO : SR. JACKSON TELEFONE : (11)-992330664  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-54,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00 <span style="float: right;">VALOR UNITÁRIO : 5.131,58</span>
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	594,46	FT ADICIONAL 02 : 0,00 <span style="float: right;">HOMOGENEIZAÇÃO : 6.185,18</span>
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 <span style="float: right;">VARIAÇÃO : 1.205,3</span>
VAGAS	513,16	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro<sup>®</sup>

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2022  
 SETOR : 23223 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 360,00 CHAVE GEGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ADOLFO BOZZI - EDIFÍCIO MONTE CARLO NÚMERO : 240  
 COMP.: APTO. 32 BAIRRO : CENTRO 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: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,672 IDADE : 29 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 70,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 11 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : INFORMAÇÕES LOCAL  
 CONTATO : SR. EVERTON TELEFONE : (11)-34487680  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 <b>VALOR UNITÁRIO :</b> 5.014,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 <b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b> 5.515,71
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 <b>VARIAÇÃO :</b> 1,1000
VAGAS	501,43	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00



**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro<sup>®</sup>**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2022  
 SETOR : 23223 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 380,00 CHAVE GEGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA ADOLPHO BOZZI - EDIFÍCIO SANTA BARBARA NÚMERO : 119  
 COMP.: APTO. PADRÃO BAIRRO : CENTRO 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: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 60,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 9 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : SOL IMOBILIÁRIA  
 CONTATO : SR. ADELSON TELEFONE : (11)-34744850  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -52,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.950,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 59,82	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.452,71
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1016
VAGAS 495,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro<sup>®</sup>**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 5**NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2022  
SETOR : 23223 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 380,00 CHAVE GEGRÁFICA :**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**ENDEREÇO : RUA ADOLPHO BOZZI - EDIFÍCIO SANTA BARBARA NÚMERO : 119  
COMP.: APTO. PADRÃO BAIRRO : CENTRO 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: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

**CARACTERÍSTICAS**PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,662 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 60,00

**EDIFÍCIO**DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 9 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1**FATORES ADICIONAIS**ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00**DADOS DA TRANSAÇÃO**NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: MOODE IMOVEIS  
CONTATO: SR. ALEX TELEFONE: (11)-973650201  
OBSERVAÇÃO:**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -52,11	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.950,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 59,82	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.452,71
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.101,6
VAGAS 495,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro<sup>®</sup>**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : MONTE CARLO

DATA : 03/08/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - OSASCO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFETORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	360,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 29 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,1

GeoAvaliarPro<sup>®</sup>**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA ADOLPHO BOZZI - EDIFÍCIO CANADA ,287	6.051,72	5.966,07	0,9858
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA ADOLPHO BOZZI - EDIFÍCIO HELENA ,160	5.131,58	6.185,18	1,2053
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA ADOLPHO BOZZI - EDIFÍCIO MONTE CARLO ,240	5.014,29	5.515,71	1,1000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA ADOLPHO BOZZI - EDIFÍCIO SANTA BARBARA ,119	4.950,00	5.452,71	1,1016
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA ADOLPHO BOZZI - EDIFÍCIO SANTA BARBARA ,119	4.950,00	5.452,71	1,1016

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

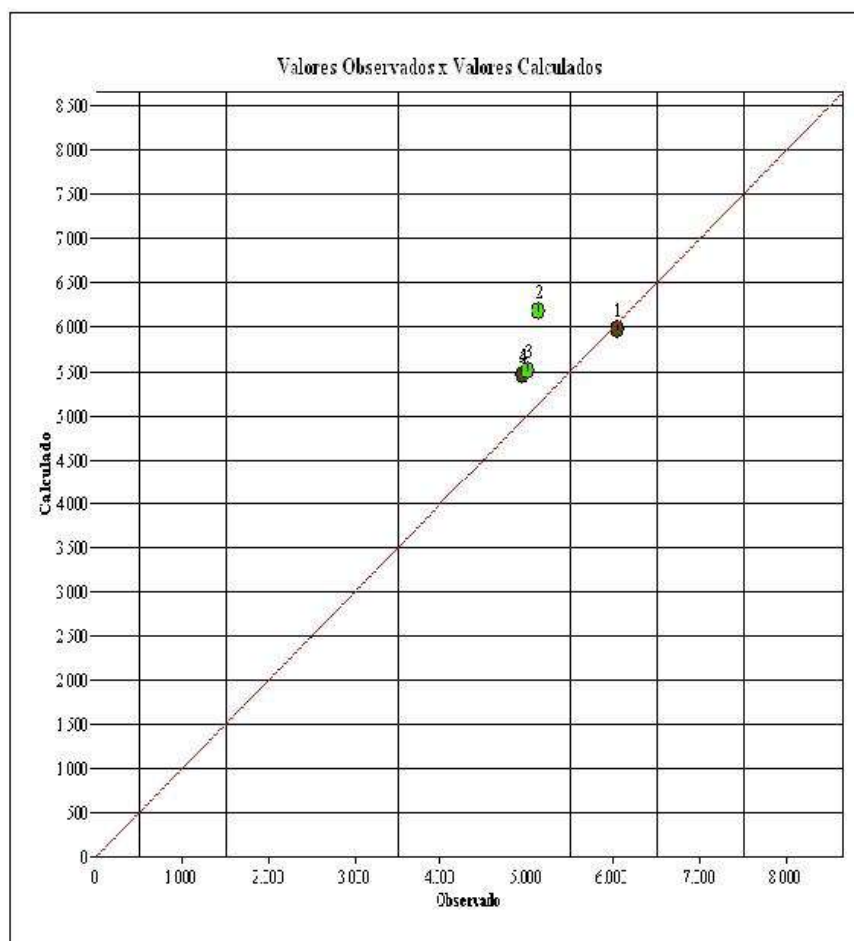
GeoAvaliarPro<sup>®</sup>

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.051,72	5.966,07
2	5.131,58	6.185,18
3	5.014,29	5.515,71
4	4.950,00	5.452,71
5	4.950,00	5.452,71

GeoAvaliarPro<sup>®</sup>

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo:** Apartamento      **Local:** RUA ADOLPHO BOZZI 240 CENTRO OSASCO - SP      **Data:** 03/08/2022  
**Cliente:** 6a VARA FORO DE OSASCO  
**Área terreno m²:** 1,00      **Edificação m²:** 70,00      **Modalidade:** Venda  
Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários:** 5.219,52  
**Desvio Padrão:** 471,09  
 - 30%: 3.653,66  
 + 30%: 6.785,37

**Coefficiente de Variação:** 9,0300

### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários:** 5.714,48  
**Desvio Padrão:** 339,63  
 - 30%: 4.000,13  
 + 30%: 7.428,82

**Coefficiente de Variação:** 5,9400

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input checked="" type="checkbox"/>	1
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 5.714,48

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):** 5.714,48000

**VALOR TOTAL (R\$):** 400.013,60

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

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

**INTERVALO MÍNIMO:** 5.481,64

**INTERVALO MÍNIMO:** 5.481,63

**INTERVALO MÁXIMO:** 5.947,32

**INTERVALO MÁXIMO:** 5.947,33

### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 6<sup>a</sup> Vara Cível  
do Fórum da Comarca de Osasco SP.**

**Processo digital: n<sup>o</sup> 1030592-95.2019.8.26.0405**

**Ação: Execução de Título Extrajudicial - Penhora / Depósito / Avaliação**

**Rui das Neves Martins**, engenheiro Civil e Eletricista, perito judicial nomeado nos autos da Ação **Execução de Título Extrajudicial - Penhora / Depósito / Avaliação** promovida por **Condomínio Edifício Monte Carlo** contra **José Neres de Almeida e outro**, solicitar autorização para expedição do MLE (anexo) para transferência eletrônica bancária da remuneração depositada à fl. 202/203 dos autos, nos termos do Comunicado Conjunto n<sup>o</sup> 474/2017 do TJSP.

Termos em que,  
**Pede Deferimento.**

São Paulo, 09 de agosto de 2022

**Rui das Neves Martins**

**Eng<sup>o</sup> Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho**

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

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

**Membro** Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

**CREA 060.149.660.4**



**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO  
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

**Número do processo (padrão CNJ): 1030592-95.2019.8.26.0405****Nome do beneficiário do levantamento: Rui das Neves Martins****CPF/CNPJ: 942.390.968-04****Tipo de Beneficiário:** Parte Advogado – OAB/\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_\_ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_\_ **Terceiro (PERITO)****Tipo de levantamento:**  Parcial **Total****Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 202/203****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 5.400,00****Tipo de levantamento:** I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa]; **II - Crédito em conta do Banco do Brasil\*** [Qualquer valor. Isento de tarifa]; III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC]; IV – Recolher GRU; V – Novo Depósito Judicial.**\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**Nome do titular da conta: **Rui das Neves Martins**CPF/CNPJ do titular da conta: **942.390.968-04.**Banco: **Brasil**Código do Banco: **001**Agência: **6813-6**Conta nº: **757346-4**Tipo de Conta:  **Corrente**  Poupança**Observações:** Valor referente aos honorários periciais