



**Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 8ª  
Vara Cível da Comarca de Osasco - SP.**

**Processo nº 1028727-08.2017.8.26.0405**

**Dagma Medeiros de Castro**, Perita nas causas de Engenharia Civil, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo - **CREA nº 5.060.723.115**, formada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (**IBAPE/SP**), Ação de **Construção/ Penhora/ Avaliação/ Indisponibilidade** interposta por **Condomínio Osasco Trade & Convention Center** em face de **Isabel Cristina da Costa Litieri** vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões após detalhado exame da matéria em questão, consubstanciadas neste...

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 10 de Outubro de 2022.

**Dagma Medeiros de Castro**

**CREA: 5060723115**



## 1. SUMÁRIO

<b>1. SUMÁRIO</b> .....	2
<b>2. RESUMO DA AVALIAÇÃO</b> .....	3
<b>3. PRELIMINARES</b> .....	4
<b>4. RESSALVAS E PRESSUPOSTOS</b> .....	5
<b>5. DADOS OBTIDOS</b> .....	6
5.4 Localização .....	6
5.5 Melhoramentos Públicos .....	8
5.6 Circunvizinhança .....	9
5.7 Do Terreno .....	9
5.8 Do Terreno .....	11
5.9 Das Benfeitorias.....	11
<b>6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO</b> .....	21
6.4 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO .....	21
<b>7. FATORES PONDERATIVOS DA AVALIAÇÃO</b> .....	23
<b>8. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS</b> .....	28
8.1 A unidade autônoma .....	28
8.2 Situação paradigma.....	28
8.3 Média de valor unitário.....	29
8.4 Valor de mercado do imóvel.....	30
8.5 Grau de precisão.....	31
8.6 Grau de fundamentação .....	32
<b>9. ENCERRAMENTO</b> .....	33



## 2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

### VALOR DO IMÓVEL

**R\$ 239.730,10**

(Duzentos e trinta e nove mil, setecentos e trinta reais e dez centavos),

para o mês **Outubro de 2022.**



- Vista da Loja nº 12 do Condomínio Osasco Trade & Convention Center, localizado na **Avenida Dionísia Alves Barreto, nº 500, Bela Vista Osasco/SP, matrícula nº 74.252 do 1º CRI Osasco.**



### 3. PRELIMINARES

Em estrita observância ao respeitável despacho de para dar início aos trabalhos, o presente Laudo visa apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel no mercado imobiliário. Portanto, após detalhado estudo da questão, análise dos autos, vistorias, esta signatária deu prosseguimento ao trabalho e concluiu o presente laudo.

Com o objetivo de cumprir a determinação deste Douto Juízo, esta signatária dirigiu-se ao local em 05 de setembro de 2.022 às 10:30h para proceder a vistoria aos imóveis em lide.

#### **Participantes da prova pericial:**

##### **Da Parte Requerente:**

- Sara Floriano dos Santos, portador do CPF nº 453.016.028-96 (funcionária da loja 12);
- Matheus Francisco de Moura Silva, portador do CPF nº 217.240.278-83

A avaliação está de acordo com as Normas:

- ABNT NBR 14.653-1: 2019 "Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais";
- ABNT NBR 14.653-2: 2011 "Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos";
- Norma para "Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011".
- VEIU – "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) – 2019".

Portanto, após detalhado estudo da questão, análise dos autos, vistoria, esta signatária deu prosseguimento ao trabalho e concluiu o presente laudo.



#### 4. RESSALVAS E PRESSUPOSTOS

##### **Ressalva-se que:**

A área do terreno do imóvel foi constatada "in loco" por esta perita, não tendo sido efetuadas análise jurídica, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Considerou – se como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais ou outros problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios e os valores deverão ser reanalisados.

O laudo é considerado pela signatária como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

##### **Pressupõe-se que:**

As informações obtidas na vistoria através de entrevistas sejam verdadeiras; os documentos fornecidos pelo proprietário e as cópias reprográficas, sejam fiéis aos originais, portanto, consideradas boas e válidas.



## 5. DADOS OBTIDOS

### 5.4 Localização



- Imagem 02– Vista da Rua, de quem em frente ao imóvel, olha para a esquerda.



- Imagem 03– Vista da Rua, de quem em frente ao imóvel, olha para a direita.





## 5.5 Melhoramentos Públicos

O Imóvel está localizado próximo às avenidas dos Autonomistas, Visconde de Nova Granada, e Rua Antônio Agú, importantes vias comerciais e de interligação ao Centro de Osasco.

Dotado de serviços públicos urbanos:

- I) Rede de Água**
- II) Rede de Esgoto**
- III) Pavimentação Asfáltica**
- IV) Energia Elétrica**
- V) Calçamento**
- VI) Arborização**
- VII) Rede Telefônica**
- VIII) Coleta de Lixo**
- IX) Sinalização Urbana**



## 5.6 Circunvizinhança

O local apresenta características mista, isto é, comerciais e residenciais. Apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércios de âmbito local, escolas, igrejas, unidades básicas de saúde, hospital, policiamento regular, pontos de ônibus, onde predomina o padrão médio.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da avenida em estudo.

## 5.7 Do Terreno

O terreno relativo ao imóvel objeto do presente estudo possui formato irregular, plano, apresentando solo aparentemente firme e seco.

O terreno onde está inserido o imóvel avaliando está na esquina formada pelas Avenida Dionysia Alves Barreto com a rua Ida Tronoloni Bozi.

A loja avaliando, denominada loja 12 possui área útil de 77,39 m<sup>2</sup>, conforme descrito na matrícula nº 74.252 do 1º CRI de Osasco.





## 5.8 Do Terreno

Sobre o referido terreno, encontra-se edificada uma Galeria com espaços para lojas e um edifício vertical denominado Osasco Trade Center com salas comerciais. Possui um terreno irregular, com topografia predominantemente plana.

## 5.9 Das Benfeitorias

A loja edificação possui 2 (dois) pequenos depósitos, vitrine e acesso voltados para Avenida Dionísia Alves Barreto e acesso pelo corredor interno do condomínio.

A edificação foi construída em padrão convencional, isto é, constituída por pilares, vigas e laje coberta com telhado. As vedações em alvenaria revestida com reboco.

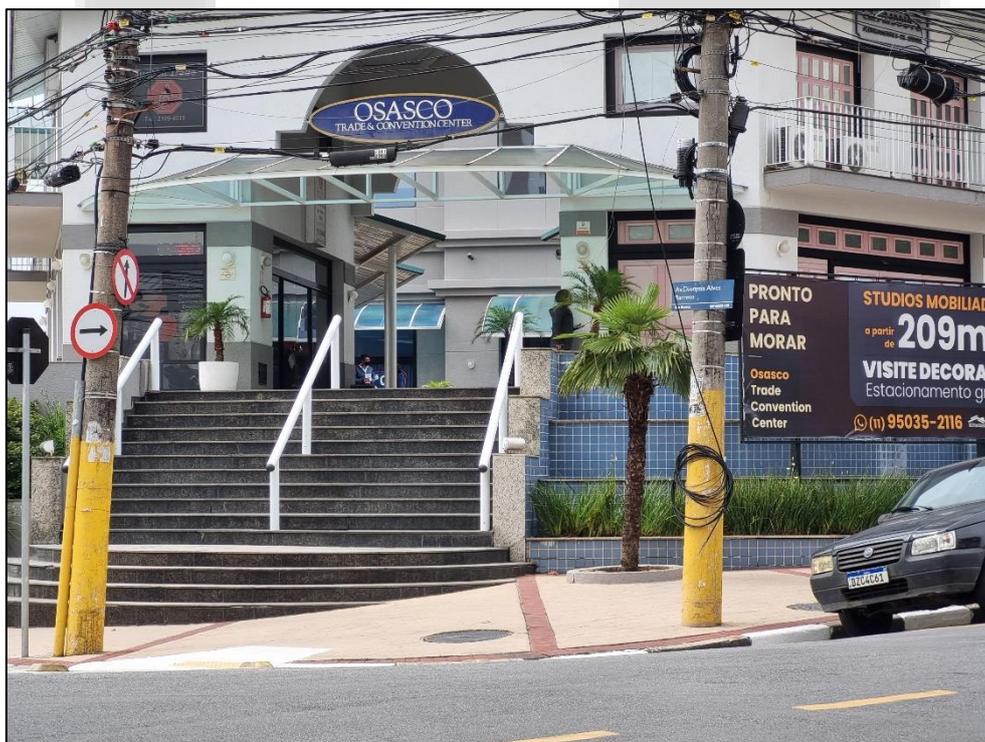
A loja avaliada possui os seguintes padrões de acabamento:

	Descrição	Pisos
L O J A  1 2	PISO	Porcelanato
	FORRO	Gesso
	PAREDES	Pintura acrílica
	MONITORAMENTO	Circuito de câmeras
	CLIMATIZAÇÃO	Sistema de ar condicionado
	LUMINÁRIAS	Embutidas
	SOLEIRAS	Granito natural
	TOMADAS	Embutidas Piso
	PORTAS	Vidro

- Imagem 09 – Tabela dos padrões de acabamentos.



## DETALHAMENTO DO IMÓVEL:



- Imagem 10 – Fachada do empreendimento – Entrada de Pedestres.



- Imagem 11 – Fachada lateral do empreendimento – Rotatória para veículos.



- Imagem 12 – Corredor interno.



- Imagem 13 – Idem anterior.



- Imagem 14 – Corredor interno descoberto.



- Imagem 15 – Idem anterior.



- Imagem 16 – Circulação externa.



- Imagem 17 – Idem anterior.



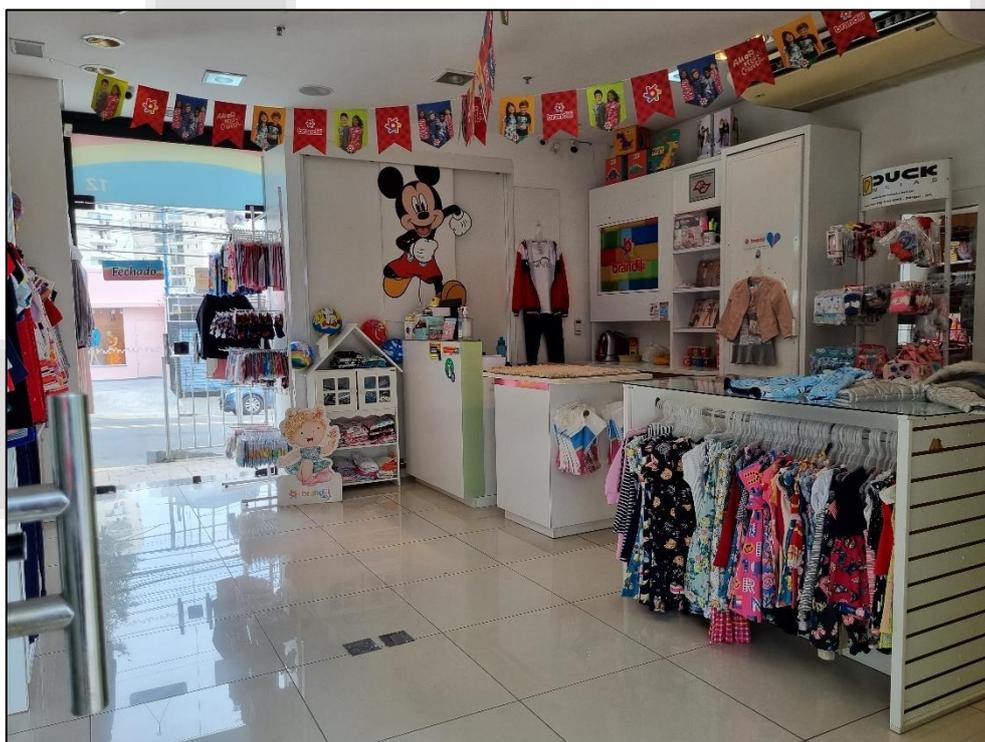
- Imagem 18 – Idem anterior.



- Imagem 19 – Vagas de estacionamento.



- Imagem 20 – Identificação do imóvel avaliado sob nº 74.252 do 1º CRI de Osasco, denominada loja nº 12.



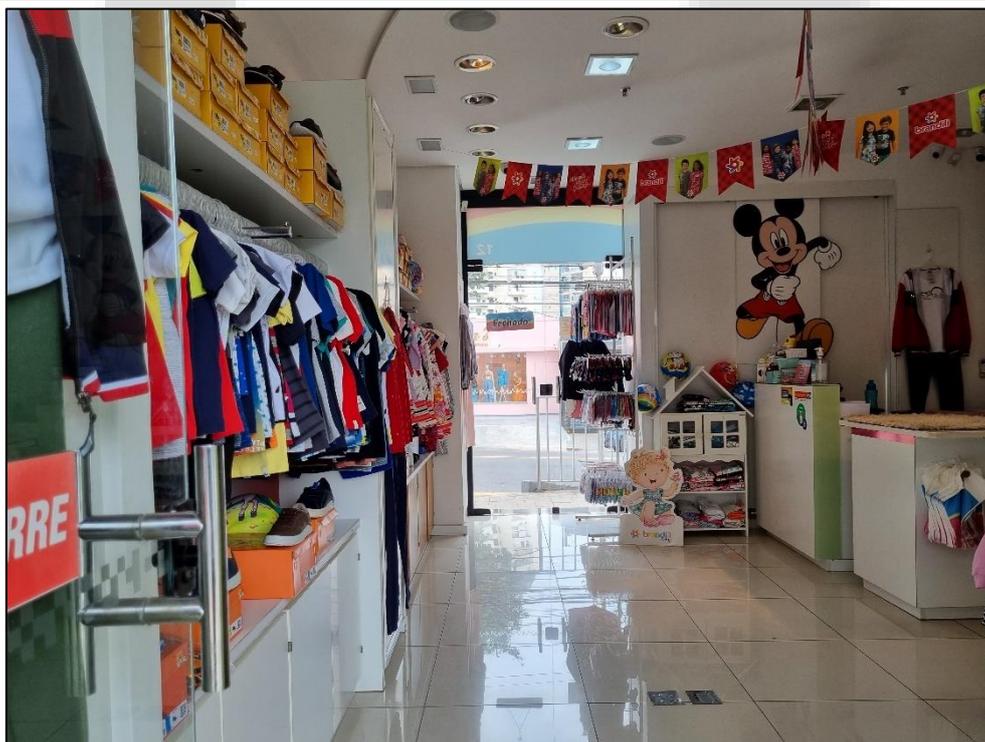
- Imagem 21 – Loja avaliada – Vista interna.



- Imagem 22 – Idem anterior.



- Imagem 23 – Forro em Gesso, com luminária embutidas e ponto de ar condicionado.



- Imagem 24 – Piso em porcelanato e portas de vidro.



- Imagem 25 – Vitrine.



- Imagem 26 – Vista da fachada da loja avaliada.



- Imagem 27 – Idem anterior.



## 6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

### 6.4 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Com base nas normas "**ABNT NBR 14.653-1**: 2019 "Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais", "**ABNT NBR 14.653-2**: 2011 "Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos", Norma para "**Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011**" e "**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP (VEIU) – 2019**", tem-se os seguintes Métodos de Avaliações:

Com base nas normas "**NBR 14.653-1** – Avaliação de Bens (Parte 01): Procedimentos Gerais" de 2.019 e "**NBR 14.653-2** – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos" de 2.011, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), **Item 8.2**, tem-se os seguintes Métodos de Avaliações:

6.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e **direitos**:

**6.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado:** *Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

**6.2.2 Método involutivo:** *Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.*

**6.2.3 Método evolutivo:** *Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.*

**6.2.4 Método da capitalização da renda:** *Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.*

6.5 Métodos para identificar o custo de um bem:



6.5.2 **Método comparativo direto de custo:**  
*Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

6.5.3 **Método da quantificação de custo:**  
*Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.*

A escolha da metodologia depende, principalmente:

- a. **Da natureza do bem avaliando**
- b. **Da finalidade da avaliação**
- c. **Do prazo para a execução dos trabalhos**
- d. **Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.**

O item 7.5 – Avaliação de Bens (Parte 01): Procedimentos Gerais da referida norma “**NBR 14.653-1**” recomenda que **sempre que possível**, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. 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.

Portanto, em função do exposto, será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

Esta avaliação foi desenvolvida com o uso de **tratamento por fatores**, com os devidos cálculos estatísticos dos resultados homogeneizados.



## 7. FATORES PONDERATIVOS DA AVALIAÇÃO

Buscou-se, portanto, analisar os dados de ofertas e transações **na mesma região geoeconômica** em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais foram extraídos média saneada.

Estes elementos foram homogeneizados em relação a situação paradigma através de fatores, que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel. Tais fatores, estão fundamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2019 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo)**.

Para efeito de cálculo do terreno utilizou-se fatores de **oferta, localização, topografia, consistência do solo, obsolescência e padrão construtivo**.

**A) FATOR OFERTA (ELASTICIDADE):** É a **superestimava do** mercado imobiliário através de transações e valores de corretagem, sendo assim, é descontado 10% (dez por cento) de seu valor observado.

**FATOR TOPOGRAFIA:** O relevo topográfico sendo em aclave ou declive pode acarretar valorização ou desvalorização do imóvel avaliando, em função da dificuldade de se acessar, construir ou produzir. Portanto, através da tabela referente a **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE**, pg. 22, tem-se as seguintes variáveis:

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



**C) FATOR CONSISTÊNCIA DO SOLO:** Diz respeito à capacidade do solo em relação ao seu teor de drenagem e umidade. A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos, rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando:

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

**D) FATOR OBSOLETISMO:**

**a)** A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação.

**b)** As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem de seus padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Índice Unidades Padronizadas: 2019 (IUP)" do IBAPE/SP.



**Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo.**

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

**Tabela 01** do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: **Índice – Unidades Padronizadas, Pg. 11.**



### Coeficiente de Ross-Heidecke (Obsolescência)

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

**Tabela 02** do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: **Índice – Unidades Padronizadas, Pg. 13 e 14.**



- a) Nova
- b) Entre nova e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e necessitando de reparos simples
- e) Necessitando de reparos simples
- f) Necessitando de reparos de simples a importantes
- g) Necessitando de reparos importantes
- h) Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor

Coefficientes vigentes do **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE)**:

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	<b>2,748</b>	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	<b>3,533</b>	3,827
			Com elevador	3,562	<b>3,958</b>	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	<b>4,218</b>	4,640
			Com elevador	4,568	<b>5,075</b>	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	<b>5,974</b>	6,572
			Com elevador	6,144	<b>6,827</b>	7,089
1.1.5- Padrão Fino		7,090	<b>7,410</b>	7,983		
1.1.6- Padrão Luxo		7,984	<b>8,683</b>	9,551		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	<b>2,313</b>	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	<b>3,753</b>	4,013
			Com elevador	3,742	<b>4,158</b>	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	<b>4,330</b>	4,763
			Com elevador	4,745	<b>5,273</b>	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	<b>5,784</b>	6,363
			Com elevador	5,768	<b>6,371</b>	7,072
2.1.5- Padrão Fino		7,073	<b>7,929</b>	8,722		
2.1.6- Padrão Luxo		9,935	<b>10,376</b>	-		

**Tabela 05** do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: **Índice – Unidades Padronizadas, Pg. 29.**



## 8. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 8.1 A unidade autônoma

O referido imóvel situa-se Condomínio Osasco Trade & Convention Center no pavimento térreo, com idade aparente de construção de 05 anos.

### 8.2 Situação paradigma

Para o imóvel paradigma temos os seguintes dados:

**Padrão Construtivo:** Comercia e Serviços,  
padrão Médio – 4,330;

**Idade:** 05 (cinco) anos.

**Estado de Conservação:** Regular "c".

**Adequação ao obsolescência:** Foc = 0,9446;

**Área Privativa:** 32,98 m<sup>2</sup>.

**Topografia:** 1,00

**Consistência do Solo:** 1,00



### 8.3 Média de valor unitário

#### **MÉDIA DE VALOR UNITÁRIO**

Para cálculo estatístico referente ao **Valor Unitário da Pesquisa Imobiliária**, utilizou-se a seguinte fórmula da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\}$$

Onde:

Vu = Valor Unitário

Vo = Valor de Oferta

F1, F2, F3,..Fn= Fatores ou Coeficientes Utilizados

Deste modo, foi feito a Média Aritmética Saneada dos valores obtidos. Vejamos:

ELEMENTO	Vu (R\$/m <sup>2</sup> )
2	5.457,85
4	7.174,53
6	8.369,44
9	8.807,80
10	7.708,60
11	8.583,17
12	6.119,84
13	5.930,39

Média Aritmética: R\$ 58.151,63 / 8 = **R\$ 7.268,95/m<sup>2</sup>**

**Limite Superior (+ 30%) = R\$ 9.449,64/m<sup>2</sup>**

**Limite Inferior (- 30%) = R\$ 5.088,27/m<sup>2</sup>**

Visto que todos os elementos estão dentro do intervalo de variação admissível, temos, portanto, a Média do Valor Unitário de: **R\$ 7.268,95/m<sup>2</sup>**



#### 8.4 Valor de mercado do imóvel

Após obtido o valor unitário homogeneizado (**Doc. 02**), este, é aplicado na fórmula abaixo multiplicando pela área útil da unidade autônoma periciada:

$$V_{\text{loja}} = A_u \times V_{\text{uh}}$$

Onde:

$V_{\text{loja}}$  = Valor da Loja

$A_u$  = Área Útil

$V_{\text{uh}}$  = Valor Unitário Homogeneizado

Realizando as devidas substituições, temos:

$$V_{\text{loja}} = \text{R\$ } 239.730,10 \text{ (valor total do imóvel).}$$

#### **VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

**R\$ 239.730,10**

**(Duzentos e trinta e nove mil setecentos e trinta reais e dez centavos).**

(Valores Válidos par: Outubro/2022.)



## 8.5 Grau de precisão

Para cálculo da Amplitude Relativa, utilizou-se as seguintes fórmulas:

$$AP = \frac{LS - LI}{\bar{X}}$$

$$LI = \bar{X} - t_{\alpha/2} \cdot \frac{S}{\sqrt{n}}$$

$$LS = \bar{X} + t_{\alpha/2} \cdot \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Onde:

AP: amplitude do intervalo de confiança;

LS: limite superior;

LI: limite inferior;

$\bar{X}$ : média amostral;

t : variável de Student;

S: desvio padrão da amostra;

n: número de elementos da amostra;

Aplicando-se as fórmulas supras citadas, obteve-se o seguinte resultado:

$$AP = 20,14\%$$

Deste modo, a **Amplitude Relativa** sendo menor que **30%**, atinge o **Grau Máximo** de precisão da pesquisa, III, conforme tabela abaixo, referente a Norma **NBR 14.653-2** - Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos, **Item 9.2.3**:

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %



## 8.6 Grau de fundamentação

A tabela a seguir, apresenta o cálculo da fundamentação deste Laudo Pericial:

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Deste modo, o **Grau de Fundamentação** possuindo 11 pontos, atinge o grau de fundamentação, III, conforme tabela abaixo, referente a Norma NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens - Imóveis urbanos, **Item 9.2.3**:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I



## 9. ENCERRAMENTO

Dado por terminado este laudo de avaliação, onde o mesmo consta com 34 (trinta e quatro) páginas, além de 03 (três) anexos, impressas e assinadas digitalmente, de apenas um lado, sendo esta última, datada.

**Anexo A** – Pesquisa de Mercado de Elementos Comparativos da Região.

**Anexo B** – Planilhas de Cálculo.

**Anexo C** – Comunicado de vistoria às partes.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 10 de Outubro de 2022.

**DAGMA MEDEIROS DE CASTRO**

CREA-SP nº 5.060.723.115



## **Anexo - A**

Pesquisa de Mercado de Elementos Comparativos da Região.

(Elementos Válidos)



## ELEMENTO 2

Data:	07/10/2022	Tipo:	Comercial
Estado:	São Paulo	Município:	São Paulo
Endereço:	Av. Dionísia Alves Barreto, 500 - Loja 24		
Empreendimento:	Osasco Trade	Edifício:	loja térrea
Bairro:	Bela Vista	Distrito:	Osasco
Setor:		Quadra:	
Zoneamento:		Tipo de Via:	arterial
<b>Melhoramentos Urbanos:</b>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sargetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica e Rede de Esgoto.		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	180.000,00	Localção:	
<b>Dados do Terreno</b>			
Área:		Frente:	Prof. Equiv.
Formato:		Situação:	
Topografia:		Fração Ideal:	
<b>Dados da Construção:</b>			
Idade estimada:	5		
Área da Construção:	36,00		
Descrição do Imóvel:	Sala comercial, nunca ocupada. Permanece como a construtora entregou		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	Luis Carlos	Site:	
Imobiliária:	Proprietário	Fone:	(11)99979-2649
OBS:	Necessita de reparos simples		
			



**ELEMENTO 4**

Data:	09/10/2022	Tipo:	Comercial
Estado:	São Paulo	Município:	São Paulo
Endereço:	Av. Dionísia Alves Barreto, nº 500		
Empreendimento:		Edifício:	sala
Bairro:	Bela Vista	Distrito:	Osasco
Setor:		Quadra:	
Zonamento:		Tipo de Via:	arterial
<b>Melhoramentos Urbanos:</b>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sargetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica e Rede de Esgoto.		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	250.000,00	Locação:	
<b>Dados do Terreno</b>			
Área:		Frente:	Prof. Equív.
Formato:		Situação:	
Topografia:		Fração Ideal:	
<b>Dados da Construção:</b>			
Idade estimada:	5		
Área da Construção:	32,00		
Descrição do Imóvel:	sala comercial, reformado, ar condicionado central, sala dividida em dry wall, vidros jateados, wc privativo, móveis planejados.		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	WebSite Attria	Site:	<a href="#">Cod: 17829</a>
Imobiliária:	Oliver Marques Imobiliária	Fone:	(11) 3768-5000
OBS:	Necessita de reparos simples		



**ELEMENTO 6**

Data:	09/10/2022	Tipor:	Comercial
Estado:	São Paulo	Município:	Osasco
Endereço:	Av. Santo Antônio, nº 1.453		
Empreendimento:	Edifício:		
Bairro:	Bela Vista	Distrito:	Osasco
Setor:		Quadra:	IF:
Zonamento:			Tipo de Via: arterial
<b>Melhoramentos Urbanos:</b>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sargetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica e Rede de Esgoto.		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	340.000,00	Localização:	
<b>Dados do Terreno</b>			
Área:		Fronte:	Pro.Equív.
Formato:		Situação:	
Topografia:			Fração Ideal:
<b>Dados da Construção:</b>			
Idade estimada:	3		
Área da Construção:	34,00		
Descrição do Imóvel:	Sala comercial a venda com 34 metros, WC e terraço privativo, está com piso, gesso e ar condicionado, possui 1 vaga de garagem		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	ZapImoveis	Site:	<a href="#">Cod.: SA0076</a>
Imobiliária:	Casa Branca Imóveis	Fone:	11 3714-3556 / 11 99586-4700
OBS:	Necessita de reparos simples		



**ELEMENTO 9**

Data:	09/10/2022	Tipo:	Comercial
Estado:	São Paulo	Município:	Osasco
Endereço:	Avenida Santo Antonio, 2153		
Empreendimento:		Edifício:	Sala Comercial
Bairro:	Bela Vista	Distrito:	Osasco
Setor:		Quadra:	
Zonamento:			Tipo de Via: arterial
<b>Melhoramentos Urbanos:</b>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sargetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica e Rede de Esgoto.		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	750.000,00	Isenção:	
<b>Dados do Terreno</b>			
Área:		Frete:	Prof. Equív.
Formato:		Situação:	
Topografia:			Fração Ideal:
<b>Dados da Construção:</b>			
Idade estimada:	3		
Área da Construção:	78,00		
Descrição do Imóvel:	2 salas comerciais, 2 wc		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	Viva Real	Site:	<a href="https://cod.0482-1-2557865">COD.0482-1-2557865</a>
Imobiliária:	Lucas Vieira Consultor Imobiliário	Fone:	11 96700-5035
OBS:	Necessita de reparos importantes		



**ELEMENTO 10**

Data:	09/10/2022	Tipo:	Comercial
Estado:	São Paulo	Município:	Osasco
Endereço:	Avenida Santo Antonio		
Empreendimento:		Edifício:	Sala Comercial
Bairro:	Bela Vista	Distrito:	Osasco
Zonamento:		Tipo de Via:	arterial
<b>Melhoramentos Urbanos:</b>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sargetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica e Rede de Esgoto.		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	292.000,00	Localização:	
<b>Dados do Terreno</b>			
Área:		Fronte:	Prof. Equív.
Formato:		Situação:	
Topografia:		Fração Ideal:	
<b>Dados da Construção:</b>			
Idade estimada:	3		
Área da Construção:	34,00		
Descrição do Imóvel:	1 sala comercial, 1 wc		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	Viva Real	Site:	<a href="#">COD. 12333</a>
Imobiliária:	Lira Pepece Imóveis Ltda	Fone:	11 4565-0633
OBS:	Necessita de reparos simples		



## ELEMENTO 11

Data:	09/10/2022	Tipo:	Comercial
Estado:	São Paulo	Município:	Osasco
Endereço:	Avenida Santo Antonio, 2153		
Empreendimento:		Edifício:	Sala Comercial
Bairro:	Bela Vista	Distrito:	Osasco
Sector:		Quadra:	
Zonamento:			Tipo de Via: arterial
<b>Melhoramentos Urbanos:</b>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sargetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica e Rede de Esgoto.		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	650.000,00	Localção:	
<b>Dados do Terreno</b>			
Área:		Fronte:	Prof. Equív.
Formato:		Situação:	
Topografia:		Fração Ideal:	
<b>Dados da Construção:</b>			
Idade estimada:	3		
Área da Construção:	83,00		
Descrição do Imóvel:	1 sala comercial, 1 wc		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	Viva Real	Site:	<a href="https://cod.0481-1-2557851">COD. 0481-1-2557851</a>
Imobiliária:	Lucas Vieira Consultor Imobiliário	Fone:	11 96700-5035
OBS:	Necessita de reparos simples		



**ELEMENTO 12**

Data:	09/10/2022	Tipo:	Comercial
Estado:	São Paulo	Município:	Osasco
Endereço:	Avenida Santo Antonio		
Empreendimento:		Edifício:	Sala Comercial
Bairro:	Bela Vista	Distrito:	Osasco
Setor:		Quadra:	
Zoneamento:		Tipo de Via:	arterial
<b>Melhoramentos Urbanos:</b>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sargetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica e Rede de Esgoto.		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	300.000,00	Localização:	
<b>Dados do Terreno</b>			
Área:		Frente:	Prof. Equív.
Formato:		Situação:	
Topografia:		Fragão Ideal:	
<b>Dados da Construção:</b>			
Idade estimada:	3		
Área da Construção:	44,00		
Descrição do Imóvel:	Sala comercial com 2 ambientes, 1 wc, garagem		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	Viva Real	Site:	<a href="#">COD: SA0101</a>
Imobiliária:	B2M Consultoria Imobiliária	Fone:	11 2528-2901
OBS:	Necessita de reparos simples		



**ELEMENTO 13**

Data:	09/10/2022	Tipos:	Comercial
Estado:	São Paulo	Município:	Osasco
Endereço:	Rua Machado de Assis		
Empreendimento:		Edifício:	Sala Comercial
Bairro:	Bela Vista	Distrito:	Osasco
Setor:		Quadra:	
Zonamento:		IF:	
		Tipo de Via:	arterial
<b>Melhoramentos Urbanos:</b>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sargetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica e Rede de Esgoto.		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	210.000,00	Locação:	
<b>Dados do Terreno</b>			
Área:		Fronte:	Prof. Equiv.
Formato:		Situação:	
Topografia:		Fração Ideal:	
<b>Dados da Construção:</b>			
Idade estimada:	5		
Área da Construção:	35,00		
Descrição do Imóvel:	Sala comercial, 1 wc, sem acabamento, estacionamento rotativo		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	Viva Real	Site:	<a href="#">COO. 17339</a>
Imobiliária:	Triarte Empreendimentos Imobiliários	Fone:	11 2596-6363
OBS:	Necessita de reparos simples		



## **Anexo - B**

Planilhas de cálculos



### Fator Obsolescência e Conservação

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m <sup>2</sup> )	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m <sup>2</sup> )	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%V	Ka	Estado	Ec	K	Foc
Avaliando	1.906,94	213 - Médio	4,330	32,98	60,00	20%	5,00	8,3%	0,955	C	2,52%	0,931	0,9446
2	1.906,94	213 - Médio	4,330	32,98	60,00	20%	5,00	8,3%	0,955	C	2,52%	0,931	0,9446
4	1.906,94	213 - Médio	4,330	32,00	60,00	20%	5,00	8,3%	0,955	A	0,00%	0,955	0,9639
6	1.906,94	212 - Simples	4,158	34,00	60,00	20%	3,00	5,0%	0,974	D	8,09%	0,895	0,9160
9	1.906,94	213 - Médio	4,330	78,00	60,00	20%	5,00	8,3%	0,955	B	0,32%	0,952	0,9614
10	1.906,94	212 - Simples	4,158	34,00	70,00	20%	3,00	4,3%	0,978	B	0,32%	0,975	0,9796
11	1.906,94	213 - Médio	5,273	83,00	60,00	20%	5,00	8,3%	0,955	C	2,52%	0,931	0,9446
12	1.906,94	212 - Simples	4,158	44,00	70,00	20%	3,00	4,3%	0,978	B	0,32%	0,975	0,9796
13	1.906,94	212 - Simples	4,158	35,00	70,00	20%	5,00	7,1%	0,962	E	18,10%	0,788	0,8301



### Homogeneização dos Valores

Elemento	Valor da Oferta ou do Negócio (R\$)	Fator Oferta ou Estabilidade	Valor de Negócio (R\$)	Área Útil (m²)	Valor/m²	1 Fator Padrão Construtivo				2 Fator Observância				4 Fator Topografia				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante	Médias dos Valores Unitários Homogeneizados (R\$/m²)									
						R	Cp	ΔV2	V2	V2	Obs	Fp	Cf	ΔV3	V3	Índice de Topografia	Ft			ΔV5	V5	Vu5	Desc	Média VuH					
																									Padrão Construtivo	Fator Padrão	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)
Coluna						R	Cp	ΔV2	V2	V2	Obs	Fp	Cf	ΔV3	V3	Índice de Topografia	Ft	ΔV5	V5	Vu5									
<b>Parâmetro</b>						<b>4,330</b>					<b>0,945</b>					<b>1,00</b>													
2	180.000,00	1,00	180.000,00	32,98	5.457,85	4,330	1,0000	0,00	5.457,85	0,00	0,945	1,0000	1,0000	0,00	5.457,85	1,00	1,0000	0,00	5.457,85	5.457,85	1,0000								
4	250.000,00	0,90	225.000,00	32,00	7.031,25	4,330	1,0000	0,00	7.031,25	143,28	0,964	1,0204	1,0000	143,28	7.174,53	1,00	1,0000	0,00	7.031,25	7.174,53	1,0204								
6	340.000,00	0,90	306.000,00	34,00	9.000,00	4,158	0,9603	-357,51	8.642,49	-273,06	0,916	0,9697	1,0000	-273,06	8.726,94	1,00	1,0000	0,00	9.000,00	8.369,44	0,9299								
9	750.000,00	0,90	675.000,00	78,00	8.653,85	4,330	1,0000	0,00	8.653,85	153,96	0,961	1,0176	1,0000	153,96	8.807,80	1,00	1,0000	0,00	8.653,85	8.807,80	1,0176								
10	292.000,00	0,90	262.800,00	34,00	7.729,41	4,158	0,9603	-307,03	7.422,38	286,23	0,990	1,0370	1,0000	286,23	8.015,64	1,00	1,0000	0,00	7.729,41	7.708,60	0,9973								
11	650.000,00	0,90	585.000,00	83,00	7.048,19	5,273	1,2178	1.534,96	8.583,17	0,945	1,0000	1,0000	1,0000	0,00	7.048,19	1,00	1,0000	0,00	7.048,19	8.583,17	1,2178								
12	300.000,00	0,90	270.000,00	44,00	6.136,36	4,158	0,9603	-243,75	5.892,61	227,23	0,990	1,0370	1,0000	227,23	6.363,60	1,00	1,0000	0,00	6.136,36	6.119,84	0,9973								
13	210.000,00	0,90	189.000,00	35,00	5.400,00	4,158	0,9603	-214,50	5.185,50	744,89	0,830	1,1379	1,0000	744,89	6.144,89	1,00	1,0000	0,00	5.400,00	5.930,39	1,0862								
<b>Média</b>									<b>7.043,87</b>						<b>7.119,78</b>				<b>7.163,03</b>	<b>6.316,19</b>									
DP																													
CV																													



### Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²) -	
	Original	Saneamento 1
2	5.457,85	5.457,85
4	7.174,53	7.174,53
6	8.369,44	8.369,44
9	8.807,80	8.807,80
10	7.708,60	7.708,60
11	8.583,17	8.583,17
12	6.119,84	6.119,84
13	5.930,39	5.930,39
<b>Média</b>	<b>7.268,95</b>	<b>7.268,95</b>
Média + 30%	9.449,64	9.449,64
Média - 30%	5.088,27	5.088,27
Desvio padrão	1.463,56	1.463,56
Elementos	8	8

### Verificação Conjunta dos Fatores

Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3		4	
		PADRÃO CONSTRUTIVO		OBSOLESCÊNCIA		CONSISTÊNCIA DO SOLO		TOPOGRAFIA	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)						
	<b>Vu</b>	$\Delta V2$	$Vu' \rightarrow (-)\Delta V2$	$\Delta V3$	$Vu' \rightarrow (-)\Delta V3$	$\Delta V4$	$Vu' \rightarrow (-)\Delta V4$	$\Delta V5$	$Vu' \rightarrow (-)\Delta V5$
2	5.457,85	0,00	5.457,85	0,00	5.457,85	0,00	5.457,85	0,00	5.457,85
4	7.174,53	0,00	7.174,53	143,28	7.317,82	0,00	7.174,53	0,00	7.174,53
6	8.369,44	-357,51	8.726,94	-273,06	8.096,38	0,00	8.369,44	0,00	8.369,44
9	8.807,80	0,00	8.807,80	153,96	8.961,76	0,00	8.807,80	0,00	8.807,80
10	7.708,60	-307,03	8.015,64	286,23	7.994,83	0,00	7.708,60	0,00	7.708,60
11	8.583,17	1.534,98	7.048,19	0,00	8.583,17	0,00	8.583,17	0,00	8.583,17
12	6.119,84	-243,75	6.363,60	227,23	6.347,08	0,00	6.119,84	0,00	6.119,84
13	5.930,39	-214,50	6.144,89	744,89	6.675,28	0,00	5.930,39	0,00	5.930,39
<b>Média</b>	<b>7.000,61</b>		<b>7.119,78</b>		<b>6.957,35</b>		<b>7.000,61</b>		<b>7.000,61</b>
Desvio Padrão	1.303,88		1.221,88		1.200,20		1.303,88		1.303,88
CV	18,63%		17,16%		17,25%		18,63%		18,63%

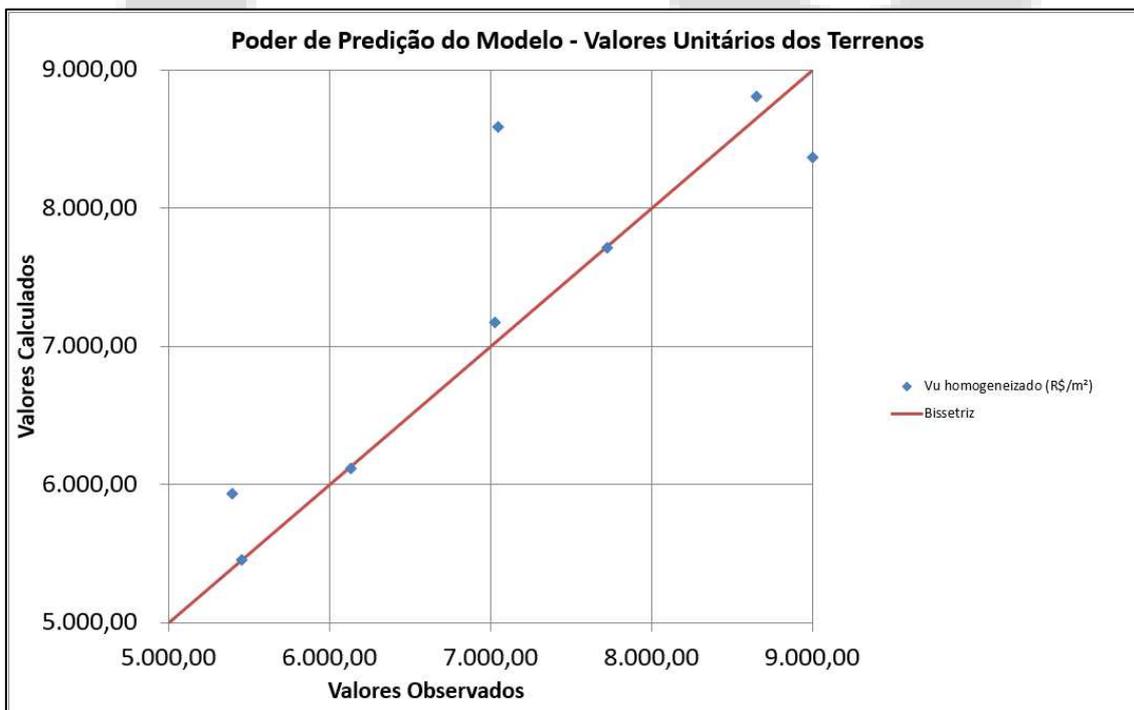


## Avaliação - Imóvel em Apreço

Elemento	Área do Imóvel (m <sup>2</sup> )	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	1		2		3		4		Valor Unitário Avaliando (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor do Imóvel (R\$)
			Padrão Construtivo		Obsolescência		Consistência do Solo		Topografia			
			Padrão Construtivo	Fator padrão Construtivo	Obsolescência	Fator obsolescência	Consistência do Solo	Fator de Consistência do solo	Topografia	Fator Topografia		
#	At	Vu	Pc	FCp	Obs	Fobs	Cs	Fcs	Tp	Ftp	Vua	Vt
Paradigma		Valor	4,3300		0,9446		1,0000		1,0000			
Avaliando	32,98	7.268,95	4,3300	1,0000	0,9446	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	7.268,95	239.730,10

### Análise estatística dos resultados

Estadística	Valor
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	7.268,95
DP da Amostra	1.463,56
Elementos Usados	8,00
Graus de liberdade	7,00
Amplitude Total	1.464,30
Amplitude (%)	20,14%
<b>Grau de Precisão</b>	<b>III</b>





## **Anexo - C**

Comunicado de vistoria às partes



10/10/2022 00:51

Email - dagma Castro - Outlook

\*\*\*IMPORTANTE\*\*\* - VISTORIA - PROCESSO 1028727-08.2017.8.26.0405 -  
CONDOMÍNIO OSASCO TRADE x ISABEL DIONÍSIA ALVES BARRETO

dagma Castro <dagmacastro@hotmail.com>

Seg, 29/08/2022 20:27

Para: juridico@dgtadm.com.br <juridico@dgtadm.com.br>

São Paulo, 29 de Agosto de 2022.

Prezados:

Dr. Alexandre Dumas

Dr. Arthur Chizzolini

(11)98467-8134/ (11)3652-6160/ (11)2078-8222

[juridico@dgtadm.com.br](mailto:juridico@dgtadm.com.br)

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º 1028727-08.2017.8.26.0405.

Vara: 8ª Vara Cível de Osasco – São Paulo/SP.

Assunto: Construção/ Penhora/ Avaliação/ Indisponibilidade.

Interposta por: **Condomínio Osasco Trade & Convention Center** em face de **Isabel Cristina da Costa Litieri**

Atendendo ao disposto no **artigo 474**, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente dos dados para a realização da **vistoria** no imóvel objeto da presente ação, conforme segue:

**I. LOCAL DA VISTORIA:**

Avenida Dionísia Alves Barreto, nº 500, Bela Vista, Osasco – SP. Matrícula nº 74.252 do 1º CRI de Osasco

**II. DATA:**

Dia 05 de Setembro 2.022.

**III. HORÁRIO:**

Às 10:30h (dez horas e 30 minutos).

**IV. SOLICITAÇÕES:**

- 1- Acompanhamento da vistoria pelo proprietário/ responsável pelo imóvel para que seja possível ADENTRAR EM SEU INTERIOR, e constatá-lo por completo.
- 2- As Built" ou lay-out do Condomínio Osasco Trade & Convention Center;
- 3- Elementos comparativos de venda se houver;

<https://outlook.live.com/mail/0/id/AQMkADAwATYwMAItOWFmM0YmM2lyLTAwAiDwMAoARgAAA0N7ivdvozRAuJnuwqgUI08HAIUmxSe%2FEXN...> 1/2



10/10/2022 00:51

Email - dagma Castro - Outlook

- **Peço que confirme o recebimento deste e-mail**

Atenciosamente,

**DAGMA MEDEIROS DE CASTRO**

Perita Judicial - CREA 5060723115



(11) 97473-8006



(11) 2886-4389

<https://outlook.live.com/mail/0/id/AQM&ADAwATYwMAItOWFmM0yM2lyLTAwAi0wMAoARgAAA0N7ivdvozRAuJnuwgqUI0BHAIUmxSe%2FEYN...> 2/2