

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM. 4ª
VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO – SP.

NÚMERO DO PROCESSO: 0015368-32.2022.8.26.0405
(CUMPRIMENTO DE SENTENÇA)

PROCESSO PRINCIPAL: 1011486-79.2021.8.26.0405

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO.

REQUERENTE: NELSON ADRIANO DE OLIVEIRA.

REQUERIDA: MICHELLI PATRÍCIA DE OLIVEIRA.

DONIZETE DOS SANTOS SILVA, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, inscrito no CREA-SP sob o nº 5070071638, nomeado para atuar como Perito Judicial deste Juízo no Processo nº 0015368-32.2022.8.26.0405 (Cumprimento de Sentença), Processo Principal nº 1011486-79.2021.8.26.0405 movido pelo REQUERENTE contra a REQUERIDA, após ter precedido às diligências e estudos necessários, vem, mui respeitosamente apresentar o **LAUDO PERICIAL**, datado em 14/07/2025.

LAUDO PERICIAL

1. Do objetivo da perícia

Determinar o valor de mercado para compra/venda do Apartamento nº 114, localizado no 11º pavimento do Edifício Luisiana (torre B), do Condomínio Innova III, situado na Avenida Presidente João Goulart, nº 03, nesta cidade.

2. Preliminares

A presente perícia tem por objetivo determinar o valor de venda do imóvel penhorado nos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, contra Michelli Patrícia de Oliveira.

A nomeação deste perito foi formalizada pelo Despacho de fls. 18, com base nos arts. 465 e 513, § 2º, I, do CPC.

3. Documentações

Certidão de Matrícula nº 102.792, emitida pelo 1º Oficial de Registros de Imóveis de Osasco – SP. Documento se refere ao apartamento nº 114, localizado no 11º pavimento do Edifício Luisiana (torre B), do Condomínio Innova III, situado na Avenida Presidente João Goulart, nº 03, nesta cidade, contendo as seguintes áreas: privativa de 57,02 m²; comum de divisão não proporcional de 9,90 m²; comum de divisão proporcional de 50,289 m²; total de 117,209m² e fração ideal no terreno de 0,2341%, cabendo o direito ao uso de uma vaga de estacionamento indeterminada.

4. Vistoria

Este signatário agendou a vistoria pericial para 12/08/2025 às 10h30.

Internamente o imóvel apresenta os seguintes acabamentos:

Ambiente	Piso	Parede	Teto
Sala estar / jantar	Laminado	Pintura látex	Sanca
Cozinha	Cerâmico	Cerâmico	Pintura sobre laje
Área de serviço	Cerâmico	Cerâmico	Pintura sobre laje
Banheiro social	Cerâmico	Cerâmico	Forro gesso
Dormitório	Laminado	Pintura látex	Pintura sobre laje
Suíte	Laminado	Pintura látex	Gesso
Banheiro suíte	Cerâmico	Cerâmico	Forro gesso
Varanda	Cerâmico	Pintura látex	Pintura sobre laje

Enquadramento do imóvel conforme IBAPE/SP (situação paradigma):

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio com Elevador – intervalo médio;

Idade Estimada: 15 anos;

Estado de conservação: “c” – Regular.

5. Da Avaliação Imobiliária

5.1 Caracterização da região

Localizado na região central/norte de Osasco, o bairro de Umuarama é um dos mais tradicionais e consolidados da cidade. Seu perfil é predominantemente residencial, caracterizado por uma mistura de tipologias que inclui desde casas mais antigas (muitas modernizadas) até edifícios de apartamentos, especialmente ao longo das avenidas principais, além de pequenos prédios comerciais e galpões adaptados.

Paralelamente, Umuarama possui um forte e vibrante comércio local e uma significativa oferta de serviços de bairro, concentrados principalmente em suas vias mais movimentadas.

A infraestrutura e acessibilidade são pontos marcantes de Umuarama. O bairro desfruta de excelente acesso, fazendo divisa ou tendo conexão fácil com vias fundamentais para a cidade e região. A Avenida dos Autonomistas, um dos principais corredores comerciais e de tráfego norte-sul de Osasco, é uma espinha dorsal do bairro.

A Avenida Maria Campos, importante via leste-oeste, e a Avenida Sport Club Corinthians Paulista (antiga Visconde de Nova Granada) também são arteriais vitais. Essa localização privilegiada coloca Umuarama próximo à Marginal Tietê, garantindo acesso rápido ao Centro de São Paulo, e ao Rodoanel Mário Covas.

O transporte público é bem servido por diversas linhas de ônibus municipais e intermunicipais que circulam por essas avenidas, facilitando o deslocamento para o Terminal Amador Aguiar e o Terminal Largo de Osasco, além de deixar o bairro relativamente próximo da Estação Presidente Altino da CPTM (Linha 8 - Diamante). É importante notar que a Linha Fepasa, destinada ao transporte de cargas, corta parte do bairro.

O comércio e os serviços locais são intensos ao longo da Avenida dos Autonomistas e da Avenida Maria Campos. Nessas vias, encontra-se uma grande variedade de estabelecimentos: padarias, mercados, farmácias, lojas de materiais de construção, móveis, eletrônicos, restaurantes, agências bancárias e inúmeras clínicas médicas e odontológicas.

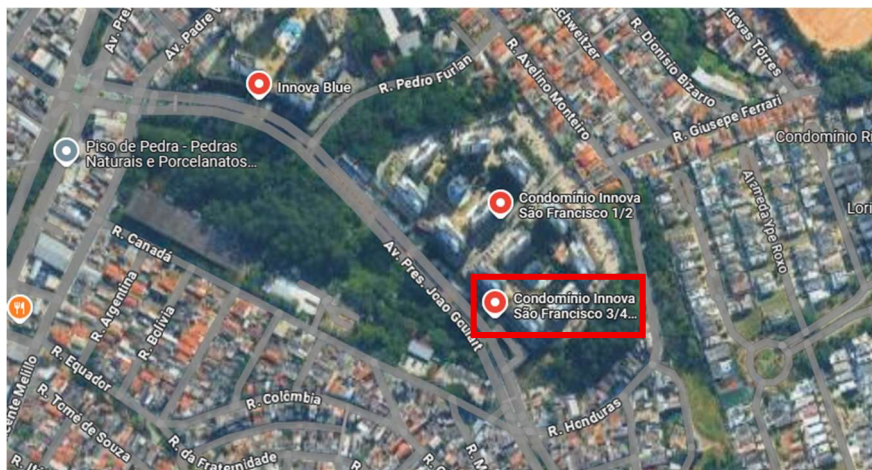
Umuarama também abriga uma presença significativa de distribuidoras e empresas de logística de médio porte, que aproveitam a localização estratégica próxima às rodovias. Um fator econômico de grande impacto na dinâmica do bairro é a sua proximidade com o Mart Center, um dos maiores centros de móveis e decoração da América Latina, que atrai enorme fluxo de veículos e compradores.

Em termos de equipamentos urbanos, Umuarama oferece uma boa base de serviços à população. O bairro conta com escolas públicas (estaduais e municipais) e particulares, cobrindo ensino infantil, fundamental e médio.

A rede de saúde inclui Unidades Básicas de Saúde (UBS) e uma vasta quantidade de clínicas particulares. Para o lazer e esporte, o Parque Municipal Dionísio Alvarez Mateos, situado na divisa com o Jardim das Flores, serve como um importante ponto de encontro e recreação para os moradores de Umuarama e arredores, oferecendo quadras esportivas, pistas de caminhada, playground e áreas verdes. A proximidade do Clube de Campo de Osasco também é um atrativo.

Como bairro consolidado e denso, Umuarama apresenta um perfil residencial diversificado, com áreas mais valorizadas e consolidadas convivendo com outras que demandam revitalização.

Mapa de Localização do Imóvel



5.2 Diagnóstico de Mercado

Na etapa preliminar de definição metodológica, constatou-se significativa disponibilidade de dados de mercado comparáveis no mesmo complexo condominial do imóvel avaliando, o que fundamentou a adoção do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores.

A pesquisa de mercado evidenciou expressiva oferta de unidades homólogas na região, sendo todos os elementos amostrais do modelo provenientes exclusivamente do condomínio do objeto, com variações controladas nos seguintes parâmetros: área útil, número de vagas e posicionamento na torre. Diante da homogeneidade do universo amostral, não houve obstáculos à composição do modelo amostral.

Umuarama está entre os bairros de Osasco com valorização acima da média municipal no segmento de usados, sustentada pela localização privilegiada e infraestrutura consolidada.

O preço médio do metro quadrado em apartamentos usados no bairro varia conforme o padrão, idade, estado de conservação, entre outras variáveis, mas tende a se posicionar em patamares médios a médio-altos para a cidade. Prédios bem conservados, com boa administração

condomínial e próximos às avenidas principais ou ao Parque Dionísio costumam alcançar os valores mais elevados.

A demanda é constante, especialmente por unidades de 2 e 3 dormitórios, impulsionada por famílias e profissionais que trabalham na região ou na capital e buscam a relação custo-benefício de morar em um bairro completo com fácil acesso.

5.3 Metodologia

O presente laudo pericial foi fundamentado na estrita observância da NBR14653:1 (Norma Brasileira de Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais) e NBR 14.653:2 (Norma Brasileira de Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos). Foi empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com base no Tratamento por Fatores.

O método comparativo direto de dados de mercado tratamento por fatores é uma abordagem utilizada na avaliação de imóveis, em que consiste na comparação do imóvel em questão com outros similares. Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, no tratamento por fatores é admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

Para tornar essas comparações mais precisas, é realizado o tratamento de variáveis, como localização, padrão construtivo, obsolescência e estado de conservação, área, que podem influenciar o valor do objeto avaliado.

A seguir, serão apresentados os fatores utilizados para determinação do valor de mercado.

Fator Oferta: O fator oferta visa corrigir eventuais margens de negociações na composição do valor. No presente laudo pericial, aplicou-se o fator consagrado de 0,90.

Fator Área: O fator área visa corrigir a diferença de área privativa, entre o elemento pesquisado e do imóvel avaliado. Será aplicada a fórmula apresentada e publicada no livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, do Engenheiro Sérgio Abunahman, observado as seguintes condições:

$$\text{Fator área (diferença inferior a 30\%): } \left(\frac{\text{área imóvel pesquisado}}{\text{área do imóvel avaliado}} \right)^{1/4}$$

ou

$$\text{Fator área (diferença superior a 30\%): } \left(\frac{\text{área imóvel pesquisado}}{\text{área do imóvel avaliado}} \right)^{1/8}$$

Obs.: Na análise do fator, o modelo estudado registrou aumento do coeficiente de variação, indicando que unidades com maior área útil apresentaram valor unitário por m² superior. Esse comportamento é incompatível com a premissa fundamental do critério, que pressupõe deságio progressivo conforme o aumento da metragem. Diante da inversão na correlação esperada, o referido fator, embora analisado, foi excluído do modelo final.

Fator Padrão Construtivo: O fator visa corrigir o padrão construtivo do imóvel avaliado em relação ao elemento pesquisado. Observou-se os valores publicados no estudo do IBAPE/SP de “Índice – Unidades Padronizadas”, publicada em 2019.

A seguir, segue trecho dos índices utilizados referente ao padrão médio, onde o imóvel objeto desta lide e elementos comparativos estão situados:

Tabela de Índices Unidades Padronizadas

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,180	3,533	3,827
			Com elevador 3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 3,828	4,218	4,640
			Com elevador 4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,377	5,974	6,572
			Com elevador 6,144	6,827	7,089
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551

Fonte: extraído e adaptado pelo autor com base na cartilha de Índices de Unidades Padronizadas, publicada pelo IBAPE/SP.

Fator de Obsolescência e Estado de Conservação (FOC): Para tratamento das diferenças entre as idades estimadas e estado de conservação, aplicou-se fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. Este critério leva em consideração a idade aparente e estado de conservação dos imóveis pesquisados em relação ao imóvel avaliado.

O referido fator, é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R), \text{ onde}$$

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1. Tal residual corresponde a 20%;

K – coeficiente de Ross-Heidecke, que será dado pela expressão a seguir:

$$K = (1 - Ec) \times \{ 1 - [Ie / Ir + (Ie / Ir)^2] / 2 \}, \text{ onde}$$

Ec = estado de conservação;

Ie = idade estimada (anos);

Ir = vida referencial (anos).

Estado de conservação

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Fonte: extraído e adaptado pelo autor com base no quadro 1 -estado de conservação – ec, da cartilha de Índices de Unidades Padronizadas, publicada pelo IBAPE/SP.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Económico	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%			

Fonte: extraído e adaptado pelo autor com base na tabela 1, da cartilha de Índices de Unidades Padronizadas, publicada pelo IBAPE/SP.

Fator Área Privativa / Vagas: Este fator visa corrigir a diferença de vagas do imóvel ora avaliado e os elementos comparativos. O tratamento

consiste na relação entre a relação área privativa/vaga do imóvel ora avaliado e dos elementos comparativos. Esta relação é elevada a um expoente inicialmente desconhecido (será calculado através do método de tentativa e erro), onde a diferença do número de vagas do avaliando (1) e uma quantidade de vagas hipotética (2), corresponda ao valor estimado do preço unitário da vaga de garagem (que para a região é de aproximadamente R\$ 40.000,00).

6. Conclusão

Após este signatário ter realizado todas as diligências, estudos e pesquisas necessárias para realização deste laudo pericial, conclui-se que o valor de mercado para a data base de 08/2025 é de:

R\$ 424.234,07

(Quatrocentos e vinte e quatro mil, duzentos e trinta e quatro reais e sete centavos)

7. Encerramento

E, nada mais havendo a acrescentar, encerra este Laudo Pericial com 12 (doze) folhas numeradas, impressas em única face, 4 (quatro) apêndices, ficando à disposição deste Juízo para prestar outros esclarecimentos se necessário.

Requer a juntada do presente aos Autos,
para os devidos efeitos.

Nestes termos, pede deferimento.

Osasco, 20 de agosto de 2025

Donizete dos Santos Silva

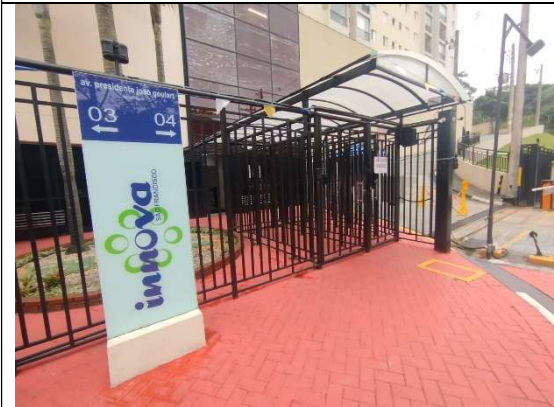
Engenheiro Civil e de Segurança do
Trabalho

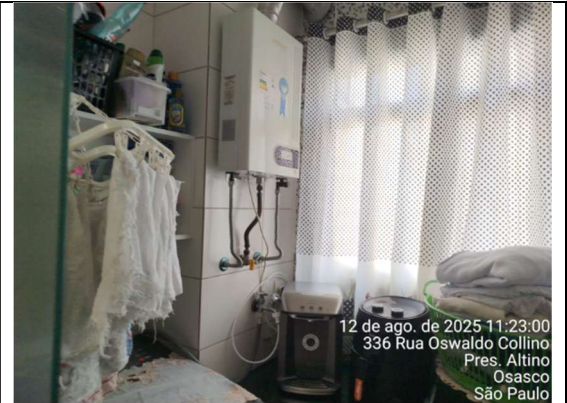
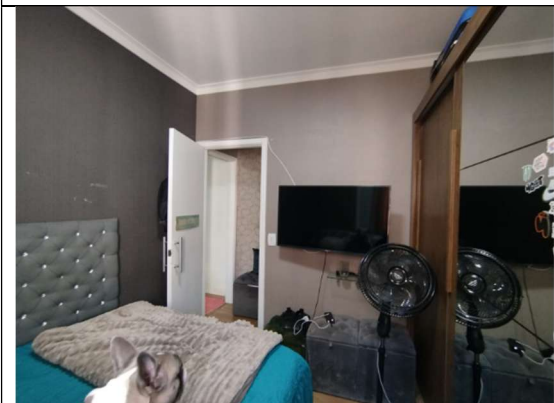
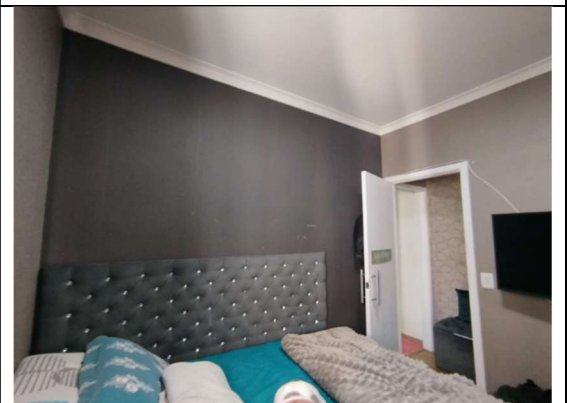
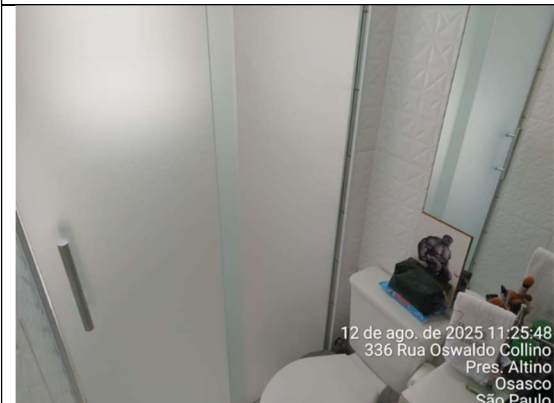
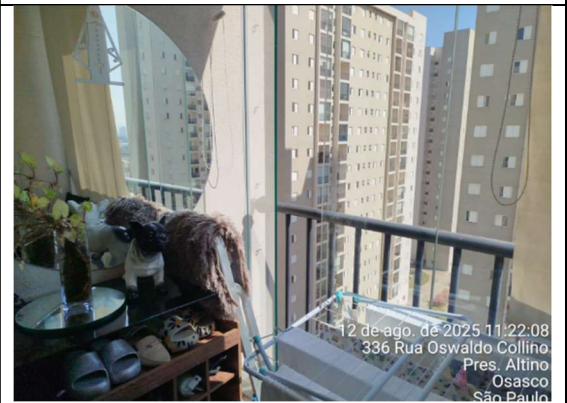
CREA/SP: 5070071638

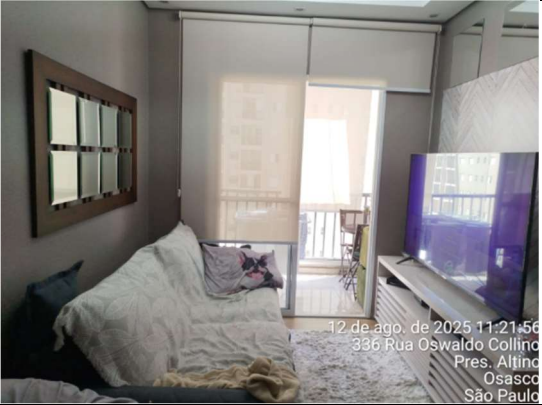
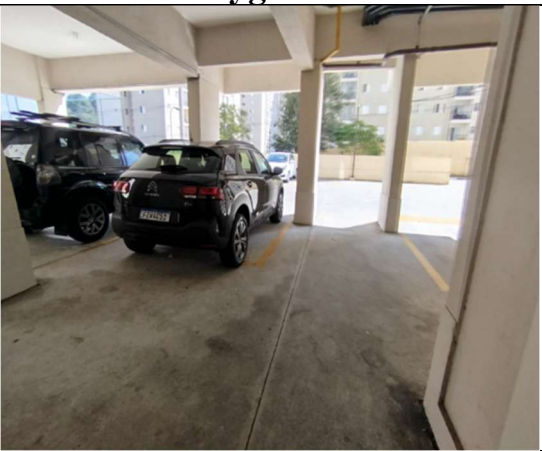
APÊNDICE I

REGISTRO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL PENHORADO

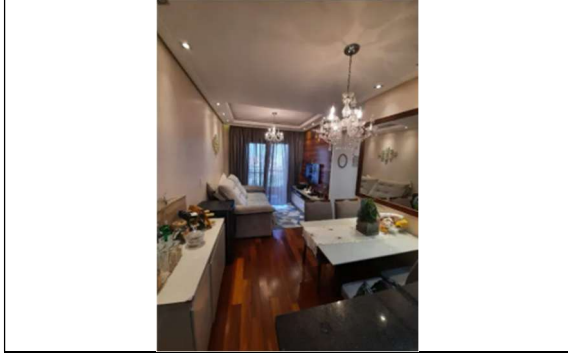
	
Vista da via	Vista da via
	
Fachada	Fachada
	
Identificação condomínio	Placa da via
	
Imóvel periciado	Identificação numérica

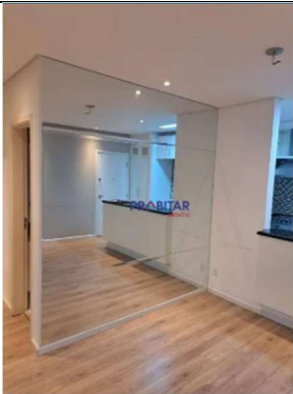
 12 de ago. de 2025 11:23:05 336 Rua Oswaldo Collino Pres. Altino Osasco São Paulo	 12 de ago. de 2025 11:23:00 336 Rua Oswaldo Collino Pres. Altino Osasco São Paulo
Cozinha	Área de serviço
 12 de ago. de 2025 11:24:09 336 Rua Oswaldo Collino Pres. Altino Osasco São Paulo	 12 de ago. de 2025 11:23:48 336 Rua Oswaldo Collino Pres. Altino Osasco São Paulo
Banheiro social	Banheiro social
 12 de ago. de 2025 11:25:48 336 Rua Oswaldo Collino Pres. Altino Osasco São Paulo	 12 de ago. de 2025 11:22:08 336 Rua Oswaldo Collino Pres. Altino Osasco São Paulo
Suíte	Suíte
 12 de ago. de 2025 11:25:48 336 Rua Oswaldo Collino Pres. Altino Osasco São Paulo	 12 de ago. de 2025 11:22:08 336 Rua Oswaldo Collino Pres. Altino Osasco São Paulo
Banheiro suíte	Vista varanda

 12 de ago. de 2025 11:22:02 336 Rua Oswaldo Collino Pres. Altino Osasco São Paulo	 12 de ago. de 2025 11:21:56 336 Rua Oswaldo Collino Pres. Altino Osasco São Paulo
Varanda	Sala
 12 de ago. de 2025 11:21:49 336 Rua Oswaldo Collino Pres. Altino Osasco São Paulo	
Sala	Playground
	
Piscina	Vaga de garagem

APÊNDICE II

REGISTRO FOTOGRÁFICO – ELEMENTOS COMPARATIVOS

	
Elemento 01	Elemento 02
	
Elemento 03	Elemento 04
	
Elemento 05	Elemento 06
	
Elemento 07	Elemento 08

	
Elemento 09	Elemento 10

APÊNDICE III

PLANILHA ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMÓRIA DE CÁLCULO

PLANILHA ELEMENTOS COMPARATIVOS

Item	Endereço	Ofertante	Área Útil (m²)	Preço Anunciado (RS)	Fator Oferta	Preço descontado fator oferta (RS)	Andar	Vagas	Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (Critério Hoss Heidecke)	Foc	Parcela Benefeitorias	Parcela terreno
1	Avenida Presidente João Goulart, 02 - Umarama, Osasco - SP	Corretora - Sra Regiane - (11) 94748-2455	51,00	390.000,00	0,90	6.882,35	11	1	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	15	60	c	0,858	80%	20%
2	Avenida Presidente João Goulart, 04 - Umarama, Osasco - SP	Corretor - Sr Robson - (11) 97241-7211	73,00	619.777,00	0,90	7.641,09	13	2	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	15	60	b	0,873	80%	20%
3	Avenida Presidente João Goulart, 1 - Umarama, Osasco - SP	Volare Imóveis - Sr João Pedro - (11) 3699-3116	65,00	540.010,00	0,90	7.477,06	2	1	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	15	60	b	0,873	80%	20%
4	Avenida Presidente João Goulart, 1 - Umarama, Osasco - SP	Mk Prime Imóveis - Sra Gizeli - (11) 3692-4348	65,00	575.000,00	0,90	7.961,54	14	1	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	15	60	b	0,873	80%	20%
5	Avenida Presidente João Goulart, 4 - Umarama, Osasco - SP	Prabitar - (11) 3644-8875	65,00	549.000,00	0,90	7.601,54	6	1	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	15	60	b	0,873	80%	20%
6	Avenida Presidente João Goulart, 3 - Umarama, Osasco - SP	Corretor - Sr Robson - (11) 97241-7211	57,00	450.777,00	0,90	7.117,53	15	1	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	15	60	c	0,858	80%	20%
7	Avenida Presidente João Goulart, 4 - Umarama, Osasco - SP	Corretor - Sr Robson - (11) 97241-7211	51,00	379.111,00	0,90	6.690,19	13	1	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	15	60	d	0,820	80%	20%
8	Avenida Presidente João Goulart, 4 - Umarama, Osasco - SP	Corretora - Sra Ane - (11) 95455-1966	57,00	395.000,00	0,90	6.236,84	2	1	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	15	60	d	0,820	80%	20%
9	Avenida Presidente João Goulart, 4 - Umarama, Osasco - SP	Prabitar - Sr Virgilio - (11) 3644-8875	74,00	624.900,00	0,90	7.600,14	12	1	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	15	60	c	0,858	80%	20%
10	Avenida Presidente João Goulart, 6 - Umarama, Osasco - SP	Corretor - Sr Elson Faria - (11) 94733-3124	74,00	689.900,00	0,90	8.390,68	12	1	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	15	60	b	0,873	80%	20%
Av	Apto 114, Edifício Luisiania, Condomínio Innova III, situado na Av Presidente João Goulart, nº 03, Umarama, Osasco - SP		57,02				11	1	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	15	60	c	0,820	80%	20%

MEMÓRIA DE CÁLCULO

						Aplicado sobre 80% do valor unitário / m²		Aplicado sobre 100% do valor unitário / m²			Aplicado sobre 20% do valor unitário / m²				
Item	Endereço	Preço anunciado (R\$)	Fator Oferta	Área Privativa (m²)	Valor unitário descontado fator oferta e vagas (R\$ / m²)	Fator FOC	Fator Padrão Construtivo	Fator Área (Abunahmar)	Fator Andar	Fator área privativa / vaga	Variação Monetária Final (R\$ / m²)	Valor Homogeneizado (R\$ / m²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$ / m²)	
1	Avenida Presidente João Goulart, 02 - Umuarama, Osasco - SP	390.000,00	0,90	51,00	6.882,35	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9856	-340,38	6.783,25	0,986	6.783,25	
2	Avenida Presidente João Goulart, 04 - Umuarama, Osasco - SP	619.777,00	0,90	73,00	7.641,09	0,9830	1,0000	1,0000	0,9953	0,9437	-833,45	7.070,95	0,925	7.070,95	
3	Avenida Presidente João Goulart, 1 - Umuarama, Osasco - SP	540.010,00	0,90	65,00	7.477,06	0,9830	1,0000	1,0000	1,0466	1,0172	117,18	7.851,90	1,050	7.851,90	
4	Avenida Presidente João Goulart, 1 - Umuarama, Osasco - SP	575.000,00	0,90	65,00	7.961,54	0,9830	1,0000	1,0000	0,9930	1,0172	-301,53	7.934,36	0,997	7.934,36	
5	Avenida Presidente João Goulart, 4 - Umuarama, Osasco - SP	549.000,00	0,90	65,00	7.601,54	0,9830	1,0000	1,0000	1,0167	1,0172	-108,17	7.755,32	1,020	7.755,32	
6	Avenida Presidente João Goulart, 3 - Umuarama, Osasco - SP	450.777,00	0,90	57,00	7.117,53	1,0000	1,0000	1,0000	0,9907	1,0000	-315,90	7.051,15	0,991	7.051,15	
7	Avenida Presidente João Goulart, 4 - Umuarama, Osasco - SP	379.111,00	0,90	51,00	6.690,19	1,0458	1,0000	1,0000	0,9953	0,9856	-127,53	6.807,95	1,018	6.807,95	
8	Avenida Presidente João Goulart, 4 - Umuarama, Osasco - SP	395.000,00	0,90	57,00	6.236,84	1,0458	1,0000	1,0000	1,0466	1,0000	290,16	6.755,66	1,083	6.755,66	
9	Avenida Presidente João Goulart, 4 - Umuarama, Osasco - SP	624.900,00	0,90	74,00	7.600,14	1,0000	1,0000	1,0000	0,9977	1,0345	-22,24	7.844,33	1,032	7.844,33	
10	Avenida Presidente João Goulart, 6 - Umuarama, Osasco - SP	689.900,00	0,90	74,00	8.390,68	0,9830	1,0000	1,0000	0,9977	1,0345	-133,75	8.546,07	1,019	8.546,07	
				57,02								7.440,09	-	7.440,09	
														Valor unitário médio saneado (R\$ / m²)	7.440,09
														Desvio Padrão	622,44
														Saneamento limite superior (30%)	9.672,12
														Saneamento limite inferior (30%)	5.208,06
														Coefficiente de variação inicial	8,63%
														Coefficiente de variação final	8,37%
														Amplitude do intervalo de confiança	7,32%
														Área privativa do imóvel avaliado (m²)	57,02
														Valor de mercado:	424.234,07

APÊNDICE IV

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Tabela – Graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	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 cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
* - 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				
Total de Pontos = 09				

Tabela – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	06	04
Itens obrigatórios no grau correspondente	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
Grau adotado: II			

Tabela – Grau de precisão

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

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 424.234,07

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Agosto/2025 a Fevereiro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

184 dias

1,011747

Percentual correspondente

184 dias

1,174727 %

Valor corrigido para 01/02/2026

(=)

R\$ 429.217,66

Sub Total

(=)

R\$ 429.217,66

Valor total

(=)

R\$ 429.217,66[Retornar](#) [Imprimir](#)