

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 8^a Vara Cível
do Foro da Comarca Osasco SP.**

Processo: n° 1029851-16.2023.8.26.0405

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Rui das Neves Martins, Engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**, promovida por **Condomínio Osasco Prime Boulevard - Torres de Escritório - Osasco Prime Center** contra **Informax Informações, Assessoria e Treinamento Empresarial Eireli.**, 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

SUMÁRIO

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

Anexo:

Anexo: **01** pesquisa de elementos comparativos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

I. RESUMO DE VALOR

Escritório nº 2207, localizado no 22º pavimento da Torre “Santorini”, com direito ao uso de 01 vaga de garagem em local indeterminado, integrante do Condomínio “Osasco Prime Boulevard Torres de Escritório - Osasco Prime Center”, localizado nas Avenidas dos Autonomistas, nº 896, e Franz Voegeli, nº 303, Vila Yara, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula 108.393 do 1º ORI/Osasco:

Valor de Mercado
R\$ 400.000,00
(Quatrocentos mil reais)
válido para a data base “Maio de 2025”

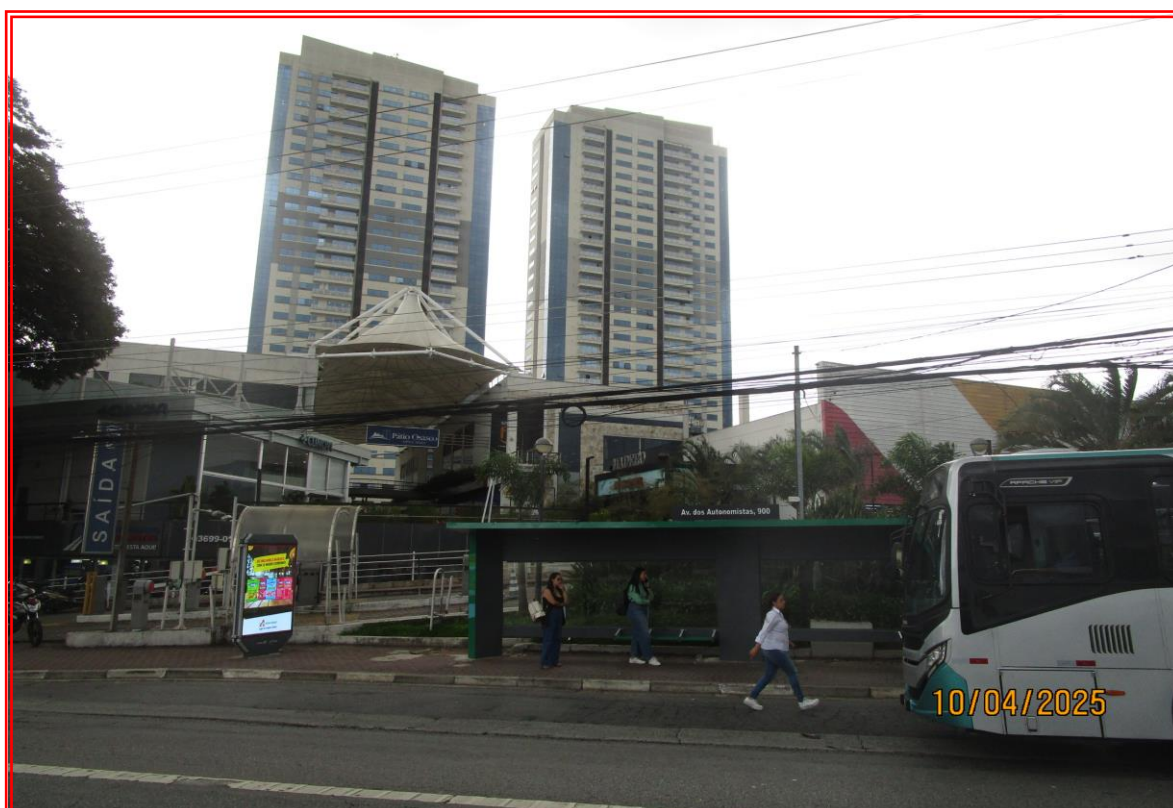


Foto: Vista do acesso ao Pátio Osasco Open Mal, interligado ao Condomínio “Osasco Prime Boulevard Torres de Escritório - Osasco Prime Center”.

Eng^o 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 - Despesas Condominiais**, promovida por **Condomínio Osasco Prime Boulevard - Torres de Escritório - Osasco Prime Center** contra **Informax Informações, Assessoria e Treinamento Empresarial Eireli.**, processo sob nº 1029851-16.2023.8.26.0405, em curso perante esse E. Juízo da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco SP.
- 2.2) O signatário foi honrado com a nomeação para exercer a função de auxiliar da justiça e proceder à avaliação do bem imóvel descrito no Termo Penhora e Depósito reproduzido a seguir:

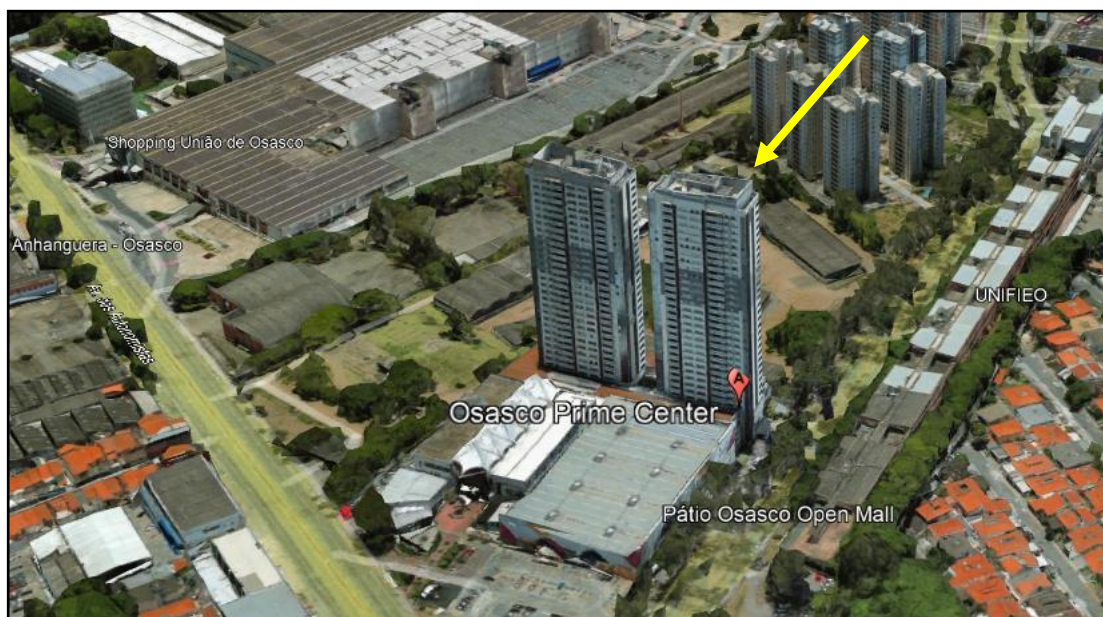
CERTIDÃO DE PENHORA	
Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:	
PROCESSO	
NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL	
Número de ordem: 1029851-16.2023.8.26.0405	
Exequente(s)	
CONDOMINIO OSASCO PRIME BOULEVARD	
CNPJ: 18.273.982/0003-12	
Executado(a, os, as)	
INFORMAX INFORMACOES,ASSESS. E TREINAMENTO EMPRESARIAL LTDA	
CNPJ: 01.588.323/0001-00	
Terceiro(s)	
Valor da dívida: R\$ 29,534,58	
IMÓVEIS PENHORADOS	
1.	
Protocolo de Penhora Online: PH000512679	
Comarca: OSASCO	
Endereço do imóvel: Avenida dos Autonomistas, nº 900, Torre 1 ? Sala 2207	
Bairro: Vila Yara	
Município: OSASCO	
Estado: São Paulo	
Número da Matrícula: 0108393	
Cartório de Registro de Imóveis: 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OSASCO - SP	

- 2.3) As partes não indicaram assistente técnico, bem como, não formularam rol de quesitos a serem respondidos pelo signatário.

III. VISTORIA

3.1) Vistoria e Localização:

3.1.1) O imóvel objeto da avaliação, é composto pelo **Escritório nº 2207**, localizado no 22º pavimento da Torre “Santorini”, com direito ao uso de 01 vaga de garagem em local indeterminado, integrante do Condomínio “Osasco Prime Boulevard Torres de Escritório - Osasco Prime Center”, localizado nas **Avenidas dos Autonomistas, nº 896, e Franz Voegeli, nº 303, Vila Yara, município de Osasco, estado de São Paulo**, conforme reprodução parcial de imagem da plataforma digital do “Google Maps”:



3.2) Melhoramentos Públicos:

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

⇒ Pavimentação asfáltica;
⇒ Iluminação pública;
⇒ Rede de energia elétrica;
⇒ Rede telefonia;
⇒ Rede de água;
⇒ Gás subterrâneo;
⇒ 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, composto por lojas diversas, bares, lanchonetes, restaurantes, escritórios, drogarias, hipermercados, instituições financeiras, agências de veículos, postos de gasolina, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

⇒ Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Simples a Superior
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Médio a Superior
⇒ Escolas:	Municipais e Particulares
⇒ Serviços Médicos:	Hospitais Municipais/Particulares
⇒ Agências Bancárias:	Diversas

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Av. dos Autonomistas, no trecho onde localiza-se a entrada do Pátio Osasco Open Mall, interligado ao Condomínio “Osasco Prime Boulevard Torres de Escritório - Osasco Prime Center”,

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

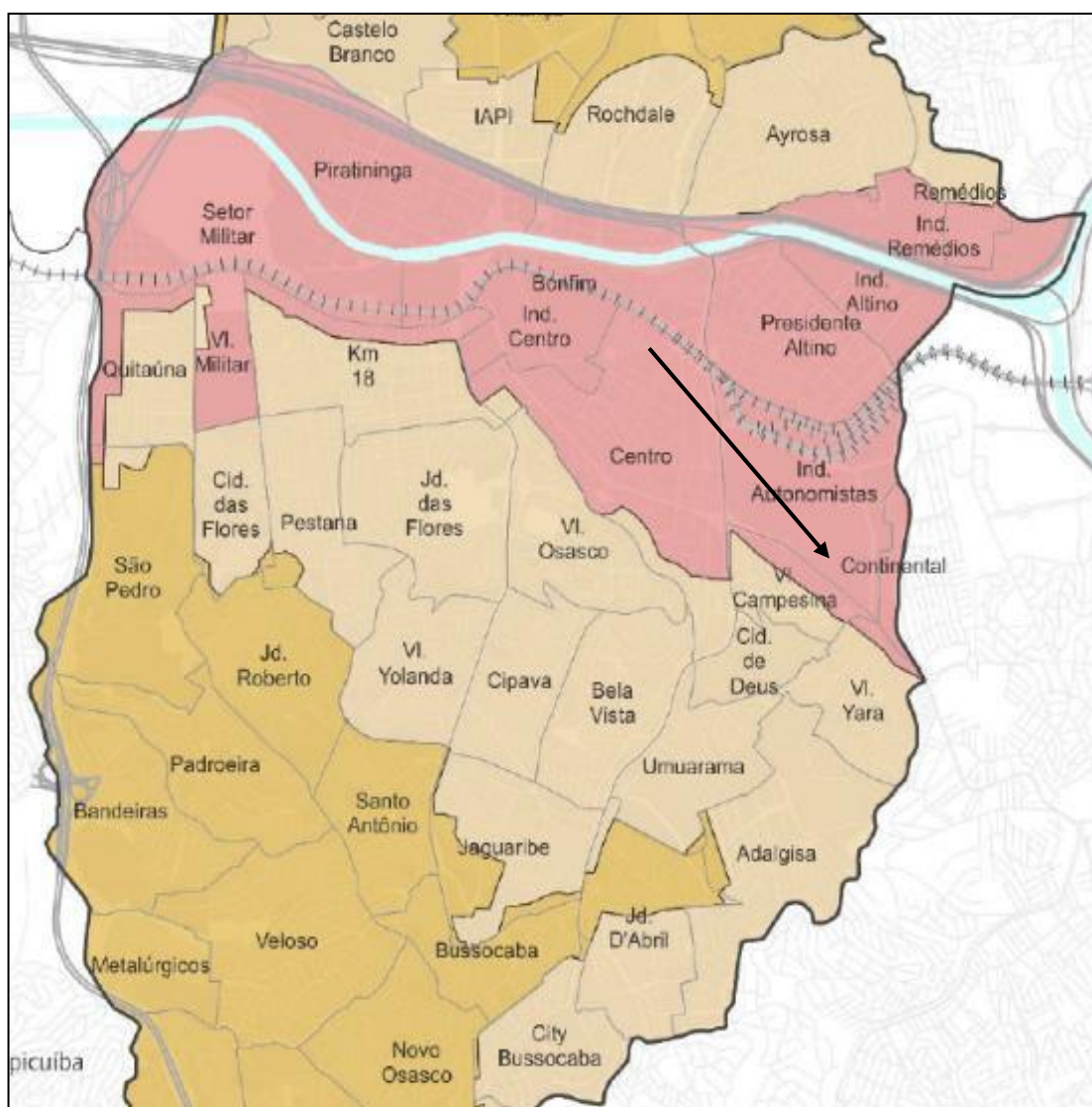


Foto: Vista parcial da Av. Franz Voegeli, no trecho onde localiza-se a entrada central do Condomínio “Osasco Prime Boulevard Torres de Escritório - Osasco Prime Center”.

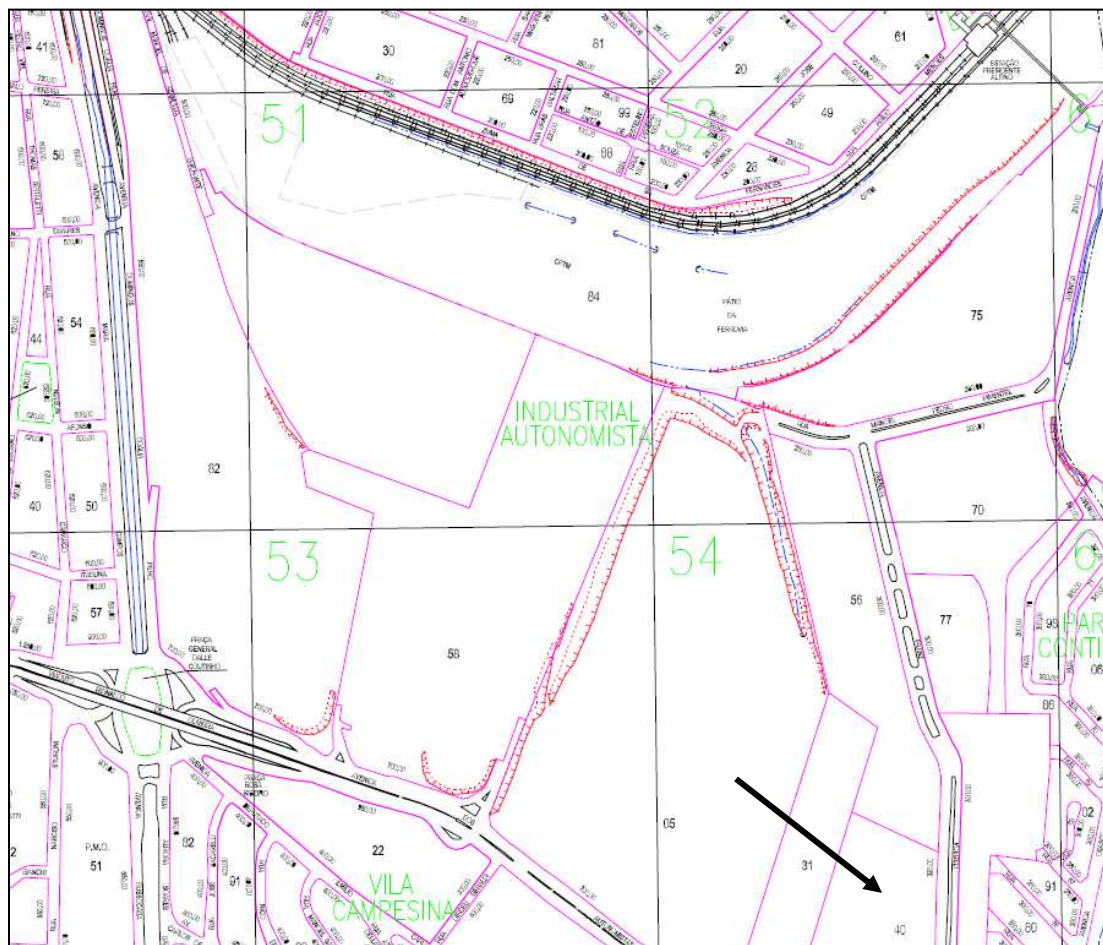
Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.3.2) Trata-se de uma região composta por ocupação heterogênea, integrante da antiga microrregião “*Industrial Autonomistas*”, que atualmente possui perfil amplo e diversificado, do âmbito comercial, de serviços e residencial, com ocupação do tipo vertical de padrão médio a superior e complexos comerciais de grande porte.

3.3.3) A macrorregião possui *infraestrutura* completa com empreendimentos comerciais privados do mesmo porte, tais como: SuperShopping Osasco, Shopping União e Continental Shopping e galpões com lojas subdivididas.



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



3.3.4) Destaca-se que, em termos de mobilidade urbana, a microrregião possui circulação pela principal malha viária da cidade, a Avenida dos Autonomista, e adjacentes como Franz Voegeli e Hilário Pereira de Souza, que também se consolidam como sendo vias de importante circulação, servidas pelas principais linhas de ônibus municipal e intermunicipal, distando 1,6 km do Terminal Rodoviário Amador Aguiar e 3,9 km do terminal e estação de Trem da CPTM Osasco.

3.4) Classificação de Zoneamento Municipal:

3.4.1) De acordo com a Lei de Zoneamento, que regula o uso e ocupação do solo do Município de Osasco, o imóvel se encontra inserido nas Zonas “ZI” Zona Industrial e “ZECSC” de uso em eixo predominantemente comercial e de serviços centrais, conforme destacado na reprodução parcial da planta a seguir e quadro de ocupação:

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.5.2.2) Sistema de segurança: O Condomínio conta com recepções individuais humanizada, sistema de portas automatizadas, segurança privada, reconhecimento facial e cartão, CFTV instaladas em pontos estratégicos do condomínio.

3.5.2.3) Áreas de lazer: Não possui. Porém, o condomínio possui interligação com o Pátio Osasco Open Mal, que se configura como *um Life Center* composto lojas de serviços, mercados, farmácias, agências, saúde, beleza, gastronomia e conveniência.

3.5.3) Torre “Santorini”: É constituído por 31 pavimentos, sendo 3 subsolos, térreo e 28 superiores, com 12 salas de escritórios por andar, totalizando 668 unidades comerciais, servidos por 7 elevadores subdivididos por andares (zonas), assim disposto:

- ⇒ **Pavimento Subsolos [1/2/3]:** rampas de acesso, recepção, “hall” de elevadores, lojas, escada de circulação com porta corta fogo, extintores, hidrantes e centro de medição;
- ⇒ **Pavimento Térreo:** portaria central, “hall” de entrada e de elevadores, escada de circulação com porta corta fogo, extintores, hidrantes e centro de medição;
- ⇒ **Pavimentos Superiores:** do 1º ao 28º andar, contém “hall” de circulação, salas de escritórios, escada com porta corta fogo, extintores e hidrantes;
- ⇒ **Pavimento Ático:** contém barrilete, caixa de escada com porta corta fogo, casa de máquinas dos elevadores e caixas d`água;
- ⇒ **Estrutura:** Edificada através de fundações, pilares, vigas e lajes de concreto armado, as paredes de elevação com estrutura e alvenaria de vedação.

3.5.4) Padrão construtivo: Considerando a tipologia do empreendimento, espelhando-se nos padrões definidos no atual estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, a edificação se enquadra na classificação:

Prédio	Classe	2. Comercial
	Grupo	2.1 Escritório
	Padrão	2.1.4 Superior com elevador

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.5.5) Vaga de garagem: O escritório nº 2207, possui direito a uso de 01 uma vaga indeterminada na garagem coletiva dos pavimentos subsolos.

Nota: O estacionamento possui sistema *valet* para usuários do Pátio Osasco Open Mall e não proprietários de unidades no condomínio.

3.5.6) Áreas do escritório: A sala possui as seguintes áreas conforme descritas no quadro a seguir e certidão de matrícula nº 108.393 reproduzida a seguir:

Escritório	Área Útil Privativa	Área Comum	Área Total	Fração Ideal
2207	53,020 m ²	41,655 m ²	94,675 m ²	0,000432%

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 108.393 FOLHA 001 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Data: 03 de abril de 2014
CNS 11.152-6

IMÓVEL: Escritório nº 2207, localizado no 22º pavimento, Torre Santorini do Empreendimento "Condomínio Osasco Prime Boulevard", Torre de Escritórios do Osasco Prime Center, situado na Avenida dos Autonomistas, nº 806, esquina com a Avenida Franz Voegeli, nº 303, com as seguintes áreas: privativa 53,020m²; comum 41,655m²; total 94,675m²; com a fração ideal de 0,000432, com direito a utilização de 1 vaga na garagem em local indeterminado.

CADASTRO: 23242.22.57.0001.99.999.01.

PROPRIETÁRIA: IPOMOE A EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 31, F-18, Jardim Morumbi, Capital/SP, CNPJ/MF nº 09.073.039/0001-03.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 1, feito em 09 de dezembro de 2.008, na matrícula nº 87.561, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.
O Escrevente Autorizado (Alan Gusmão Andrade).
O Substituto do 1º Oficial, (Dr. Cláudio Martins Ribeiro).
Prot. Oficial 260.316, em 25 de março de 2014. Microfilme nº 229713

Av. 1, em 03 de abril de 2.014.
Conforme Registro nº 8/87.561, feito em 11 de abril de 2.011, a proprietária deu em primeira, única e especial **HIPOTECA** o imóvel desta matrícula (incluindo-se outros imóveis) ao **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede na Cidade de Deus, nesta cidade, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, em garantia do pagamento do crédito aberto de R\$50.753.963,95.
O Escrevente Autorizado (Alan Gusmão Andrade).
Prot. Oficial 260.316, em 25 de março de 2014. Microfilme nº 229713

CONTINUA NA FICHA

02

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

3.5.6.1) Vista panorâmica: A unidade possui vista panorâmica para a Av. dos Autonomistas.



3.6) Cadastro Municipal Imobiliário:

3.6.1) O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Osasco, porém, após consulta ao site da Secretaria de Finanças para emissão da Certidão de Valor Venal, verifica-se a informação que não é possível gerar o documento ou que o CNPJ da empresa executada não possui vínculo:

Prezado contribuinte,
Para EMITIR CERTIDÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO on-line será necessário informar o Tipo de Certidão.
Para as certidões de Imóveis informe o CDC (Código do Cadastro).
Para as certidões de Empresas informe o Número da Inscrição Municipal.
Os campos * são de preenchimento obrigatório.
Para ANO e ÁREA e VALOR VENAL não serão emitidas Certidões com exercícios inferiores ao ano de 1995.
Caso a finalidade desejada não estiver disponível, faça a solicitação pessoalmente comparecendo à Praça de Atendimento da Secretaria de Finanças - Rua Narciso Sturini, 201 - Vila Osasco. No horário das 08:30 às 16:30 hs.

Importante: Para impressão da Certidão é necessário a instalação do **Acrobat Reader** no seu computador e configuração do tipo do papel da impressora para **A4**.

* Tipo

* CPF/CNPJ do Solicitante

* CPF/CNPJ do Contribuinte

Nome/Razão Social

:: ATENÇÃO ::

✘ Não é possível gerar a CND. O CPF 01.588.323/0001-00 não possui vínculo com qualquer endereço.

WNYZ
Gerar nova imagem.

* Código da Imagem abaixo

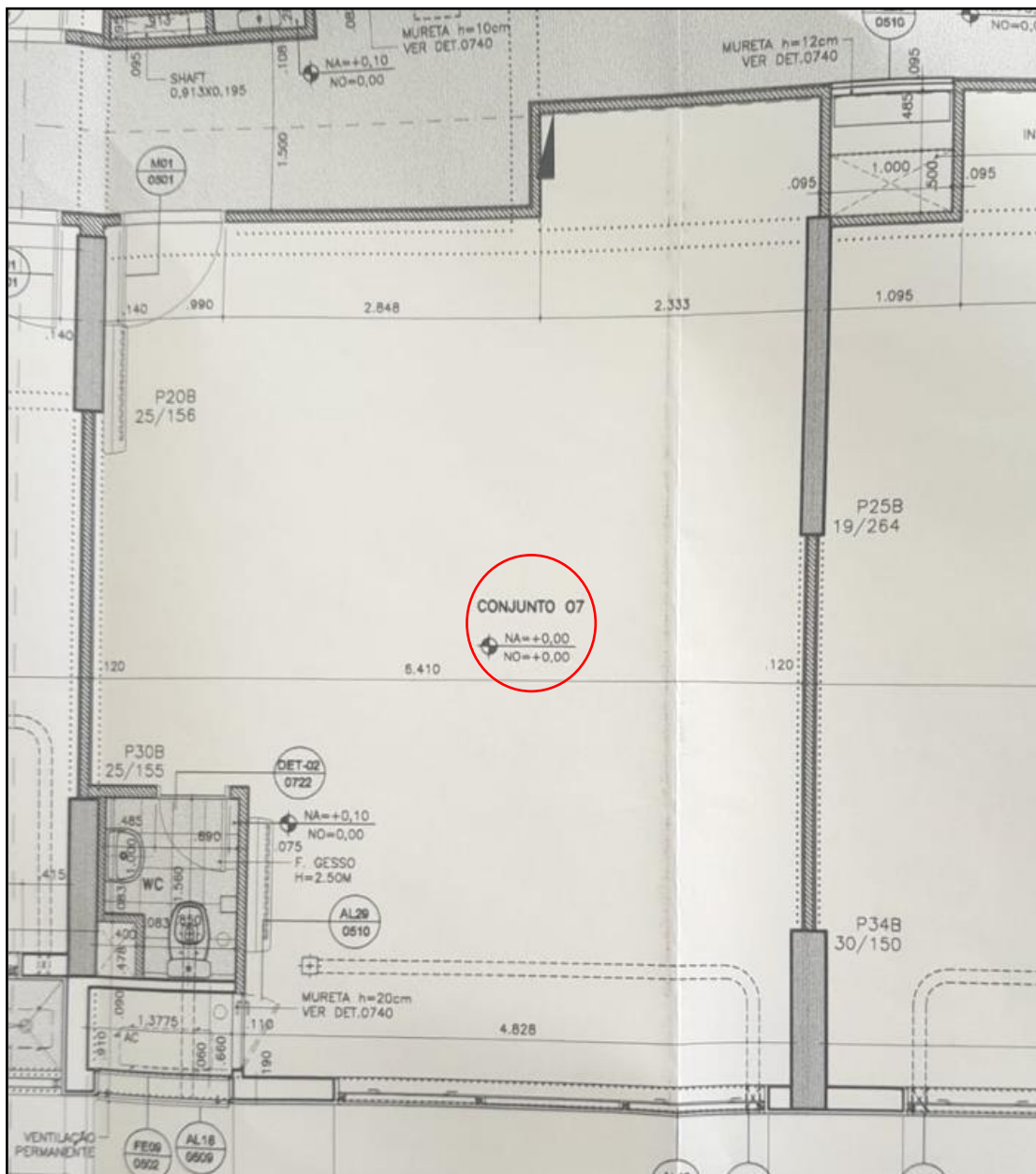
CONFIRMAR LIMPAR

3.6.2) Vistoria interna: Nos termos do Artigo 474 do CPC, foi agendado data e horário para realização da vistoria do imóvel, ao passo que, após explanar a situação processual na portaria central, o subscritor foi conduzido a administradora do condomínio, que após consultar os registros internos informou que a unidade se encontra cadastrada em nome da empresa executada, porém, encontrava-se fechada e sem acessos registrados no ano de 2025.

Inobstante a ausência do ocupante e/ou responsável legal para possibilitar o acesso ao interior do escritório avaliando, após autorização e com acompanhamento da Síndica Sra. Irani de Souza e do patrono Dr. João Batista de Moraes, o subscritor diligenciou até o “hall” de entrada do imóvel em questão, oportunidade que se confirmou que a sala se encontrava fechada, de modo que, os levantamentos internos não foram realizados.

3.6.3) Informações: Fazendo uso das prerrogativas do Artigo 473 § 3º, inquiriu-se a síndica acerca das dependências internas e estado de conservação do imóvel, oportunidade que foi relatado que o escritório avaliando se encontra em condições regulares e possui as seguintes dependências:

→ Sala e Lavabo.



→ Recorte do projeto arquitetônico com desta que para o escritório com final 07

3.6.4) Vistoria escritório similar: Para viabilizar os trabalhos periciais de engenharia de avaliação, bem como o andamento do feito, por se tratar de imóvel de concepção arquitetônica composto por unidades tipos por final para efeitos de avaliação judicial solicitou-se à sindica vistoriar imóvel similar, oportunidade que foi autorizado proceder levantamento na unidade nº 2307, do 23º andar, da Torre Santorini.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

De grande valia consignar, considerando que a edificação possui tipologia arquitetônica consolidada e unidades tipo, com fulcro no disposto no item 8.4 da atual Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos “2011” do IBAPE/ - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, para avaliação adotou-se metodologia técnica com base no segmento de mercado com identificação de circunstâncias valorizantes ou desvalorizantes e investigação das características do imóvel, suas áreas de uso comum e privativa, como prelecionado a norma:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

a) Descrição interna;

b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

3.7) Relatório Fotográfico:

3.7.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens obtidas no decorrer da vistoria.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 01: Vista do acesso ao Pátio Osasco Open Mal, interligado ao Condomínio “Osasco Prime Boulevard Torres de Escritório - Osasco Prime Center”, localizado na Av. dos Autonomistas, nº 896.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista geral da fachada da Torre 1
“Santorini”, onde se localiza o imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista geral da fachada da Torre 1
“Santorini”, tomada de outro ângulo.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista geral do acesso a portaria e recepção, voltada para a Av. Franz Voegeli.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2025 às 13:30, sob o número WOCO25701649083. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029851-16.2023.8.26.0405 e código 496MJwtV.



Foto nº 05: Detalhe para a identificação condominial.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

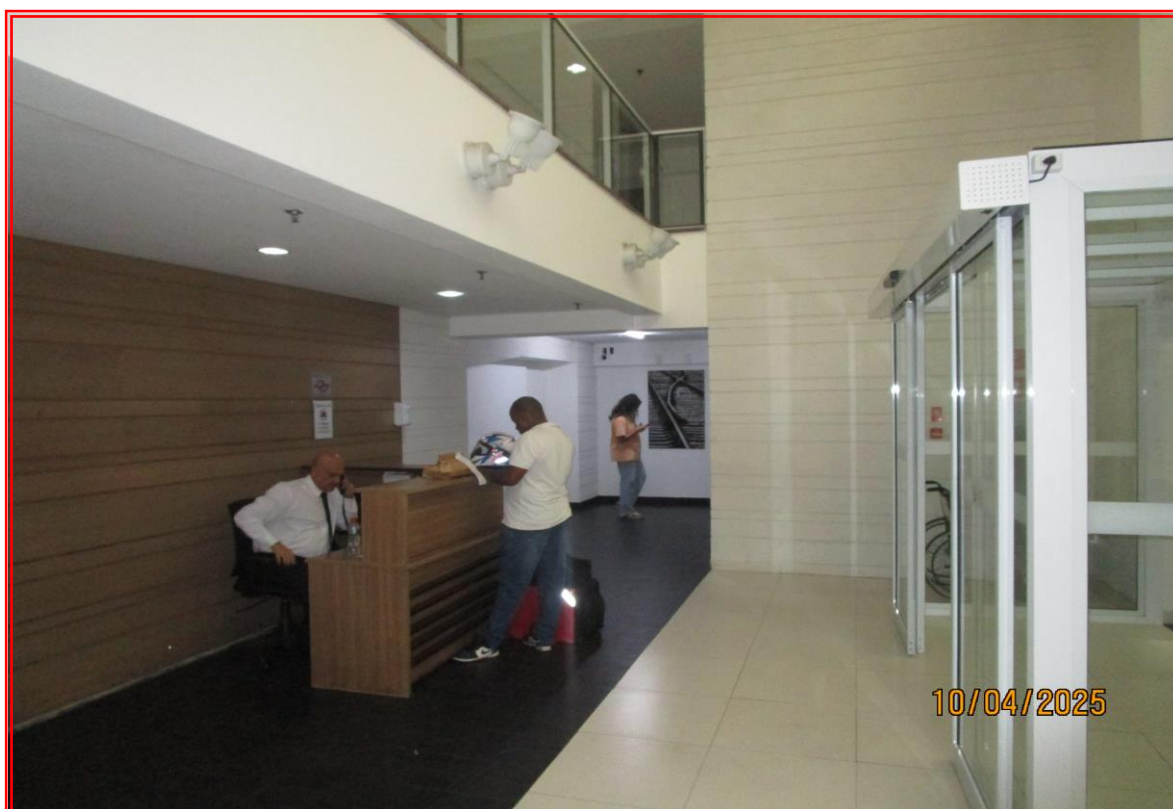


Foto nº 06: Vista parcial da recepção.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista geral do acesso a portaria e recepção da Torre 1 “Santorini”, onde se localiza o escritório objeto da avaliação nº 2207.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista geral da recepção e hall de entrada com elevadores do pavimento térreo.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2025 às 13:30, sob o número WOCO25701649083. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029851-16.2023.8.26.0405 e código 496MJwtV.



Foto nº 09: Vista geral do hall de elevadores.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Vista geral do hall de elevadores do 22º andar, onde se localiza o imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2025 às 13:30, sob o número WOCO25701649083. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029851-16.2023.8.26.0405 e código 496MJwtV.



Foto nº 11: Vista parcial do corredor de circulação de acesso as salas de escritórios.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 12: Vista geral da porta do escritório 2207, objeto da avaliação. Na oportunidade da vistoria, se encontrava fechado.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 13: Vista geral da porta do escritório 2307, vistoriado pelo signatário, por tratar-se de unidade com disposições originais similares.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 14: Vista parcial da sala (*unidade similar vistoriada*).

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 15: Vista parcial da sala, tomada de outro ângulo (*unidade similar vistoriada*).

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 16: Vista parcial da sala com divisória interna (*unidade similar vistoriada*).

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 17: Vista geral do lavabo.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

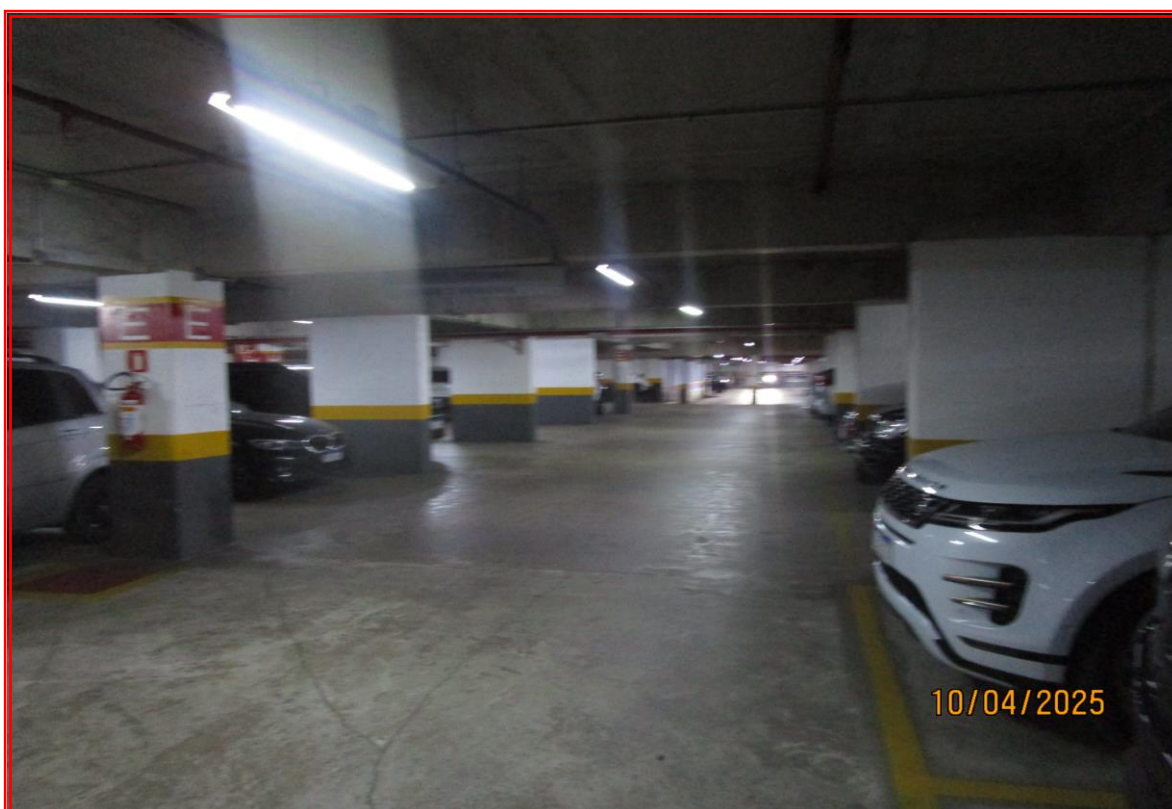


Foto nº 18: Vista geral do 2º subsolo destinado a parte do estacionamento do complexo comercial.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 19: Vista geral do acesso ao Pátio Osasco Open Mal.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 20: Vista parcial do pavimento térreo com lojas e serviços e, aos fundos, pode-se observar as torres de escritórios.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2025 às 13:30, sob o número WOCO25701649083. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029851-16.2023.8.26.0405 e código 496MJwtV.



Foto nº 21: Vista do pátio de convivência entre as torres de escritório.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

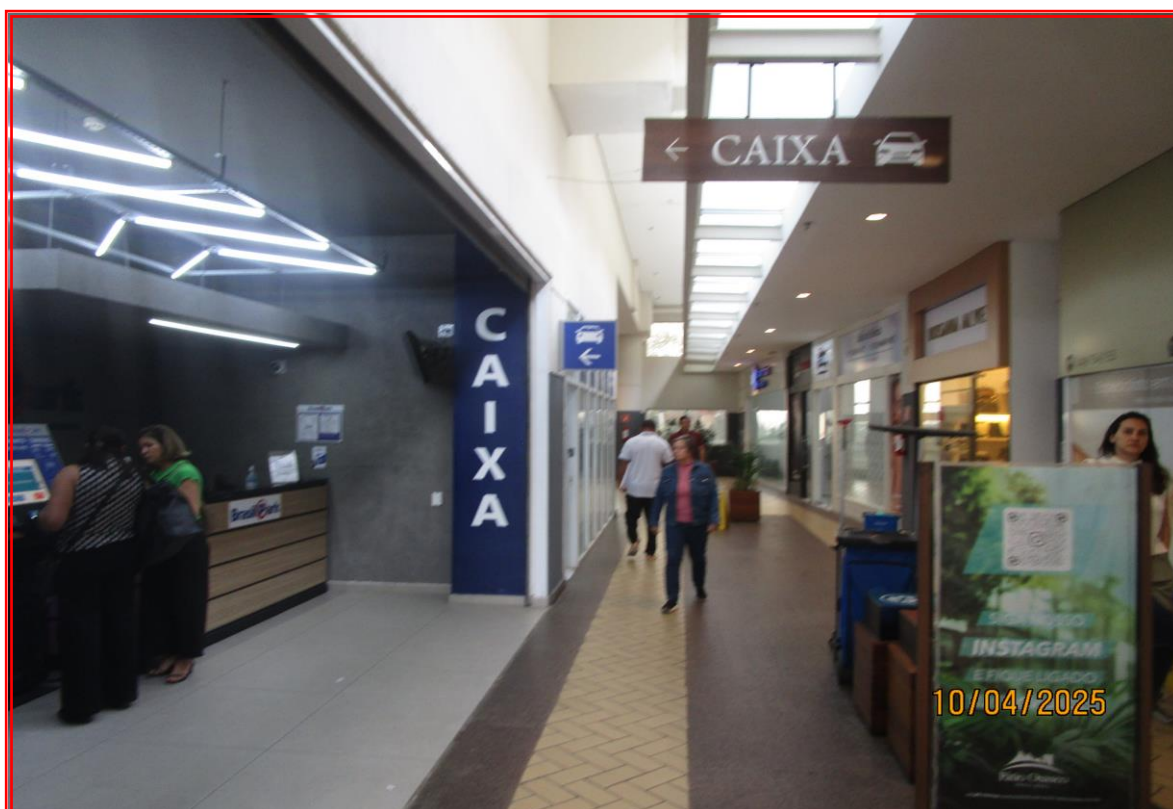


Foto nº 22: Vista parcial do corredor com lojas.

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.

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.

4.3.3) Nesse contexto, de valia consignar, que a preferência pelo uso de métodos diretos não é recente, pois, em já em 1992 o ilustre Engo. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior (*in memoriam*) apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "**Métodos Diretos x Métodos Indiretos**", onde consta:

".. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto".

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

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."

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

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

TEMA I - MÉTODO DIRETOS x INDIRETOS

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

4.3.5) No mesmo sentido, as atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos a NBR 14653-1 e do IBAPE/SP 2011 também confirma a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

Norma do IBAPE-SP

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

NBR 14653-2

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

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.

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:

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:

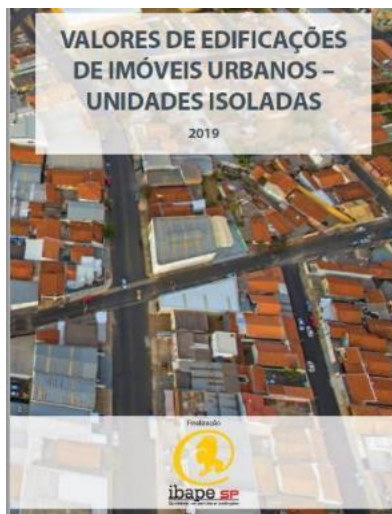
4.6.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel, bem como, diligenciou às imobiliárias da região e plataformas especializadas do ramo imobiliário com o objetivo de coletar elementos em ofertas.

4.6.2) Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, utilizando o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por Fatores” ou convencionalmente chamado de “Homogeneização”, os elementos coletados foram introduzidos no consagrado programa “Geoavaliar Pro”, desenvolvido a partir das Normas NBR 14653-2 do IBAPE/SP.

4.7) Valor Unitário de Apartamento:

4.7.1) Através do processo por tratamento de fatores, todos os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados onde se considerou os seguintes parâmetros de fatores de ajustes:

- ⇒ **Localização** (índice fiscal de transposição): Serão considerados valores expressos na planta genérica do município.
- ⇒ **Elasticidade de preços:** Será representado pelo fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimativa dos dados de oferta -item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- ⇒ **Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC):** Para levar em consideração a obsolescência e estado de conservação dos elementos comparativos será aplicado o critério Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e estado de conservação, sendo adotado para depreciação da idade das construções o fator de adequação ao obsoletismo e estado real de conservação, utilizando-se a consagrada expressão: $Foc = R + K \times (1-R)$
- ⇒ **Padrão construtivo:** As diferenças de padrão construtivo serão ponderadas pela relação dos seus respectivos padrões, onde será utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.



- ✓ **Fator Área:** Para compensar as diferentes dimensões de áreas [imóvel paradigma com relação aos comparativos de terreno], será utilizado a fórmula contida no Livro Homogeneização de Áreas para Avaliação de Imóveis:

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}] \text{ Sendo:}$$

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

4.8) Características do Imóvel:

4.8.1) O imóvel avaliando possui as seguintes características:

Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Escritório
Padrão Construtivo	Superior
Área útil	53,020 m ²
Idade aparente (i _r)	22 anos
Vida Referencial	60 anos

Nota: 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 judiciais e negociações no livre 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 FUNDAMENTAÇÃO II e PRECISÃO III**, graus de níveis máximos de ampla segurança técnica no processo de avaliação.

4.9.2) Portanto, o valor total de mercado do imóvel composto pelo Escritório nº 2207, localizado no 22º pavimento da Torre “Santorini”, com direito ao uso de 01 vaga de garagem em local indeterminado, integrante do Condomínio “Osasco Prime Boulevard Torres de Escritório - Osasco Prime Center”, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos que segue anexo ao laudo (*anexo-01*), resulta em:

R\$ 399.935,16
Em números redondos:
Vi = R\$ 400.000,00
(Quatrocentos mil reais)
Válido para a data base “Maio de 2025”

Grau de Fundamentação: II	
<u>Resultado final da avaliação</u>	
Média saneada	
7.543,10	
Intervalo de confiança do paradigma	
Mínimo	Máximo
7.176,75	7.909,45
Valor unitário	Valor total
7.543,10	399.935,16
Intervalo de Confiança Avaliando	
Mínimo	Máximo
7.176,75	7.909,45
Grau de precisão: III	

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/05/2025 às 13:30, sob o número WOCO25701649083 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029851-16.2023.8.26.0405 e código 496MJwtV.

V. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, conclui-se o valor total de mercado para o imóvel composto pelo **Escritório nº 2207**, localizado no 22º pavimento da Torre "Santorini", com direito ao uso de 01 vaga de garagem em local indeterminado, integrante do Condomínio "Osasco Prime Boulevard Torres de Escritório - Osasco Prime Center", localizado nas Avenidas dos Autonomistas, nº 896, e Franz Voegeli, nº 303, Vila Yara, município de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula 108.393 do 1º ORI/Osasco, calculado em consonância com as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, através do "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**":

Condomínio "Osasco Prime Boulevard Torres de Escritório - Osasco Prime Center"
Torre 1 "Santorini"
Escritório 2207
01 Vaga de Garagem indeterminada
R\$ 400.000,00
(Quatrocentos mil reais)
Válido para a data base "Maio de 2025"

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de 48 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.

Osasco, 09 de maio de 2025.

Rui das Neves Martins

Eng^o 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.

Membro do IBAPE/SP nº 664

CREA 060.149.660.4



Trabalho nº 10752/25

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

PESQUISA IMOBILIÁRIA ELEMENTOS COMPARATIVOS

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/05/2025
 SETOR : 022 QUADRA : 057 ÍNDICE DO LOCAL : 1.611,44 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DOS AUTONOMISTAS - OSASCO PRIME CENTER NÚMERO : 900
 COMP.: SALA (ESCRITÓRIO) BAIRRO : VILA YARA 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: 6.991,58 TESTADA - (cf) m : 177,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,50
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,371 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,886 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 39,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 39,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,08 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\$) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CLAP ASSESSORIA IMOBILIARIA
 CONTATO : CHAVES NA MÃO - Código: Ref. SA0001 TELEFONE : (11)-111111111
 OBSERVAÇÃO :
<https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-com-garagem-sp-osasco-vila-yara-39m2-RS390000/id-28680916/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -533,33	VALOR UNITÁRIO : 9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -316,93	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.149,74
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9055
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/05/2025 às 13:30 , sob o número WOCO25701649083 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029851-16.2023.8.26.0405 e código 496MJwT.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/05/2025
 SETOR : 022 QUADRA : 057 ÍNDICE DO LOCAL : 1.611,44 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DOS AUTONOMISTAS - OSASCO PRIME CENTER NÚMERO : 900
 COMP.: SALA (ESCRITÓRIO) BAIRRO : VILA YARA 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: 6.991,58 TESTADA - (cf) m : 177,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,50
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,371 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,847 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,02 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 53,02

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\$) : 440.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : MAX LIDER CONSULTORIA IMOBILIARIA
 CONTATO : VIVAREAL - Código no Viva Real: 2748240796 TELEFONE : (11)-41981099
 OBSERVAÇÃO :
<https://www.vivareal.com.br/imoveis/sala-comercial-vila-yara-bairros-osasco-53m2-venda-RS440000-id-2748240796/?source=ranking%2Ccrp>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.468,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.468,88
		VARIAÇÃO : 1,0000

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/05/2025
 SETOR : 022 QUADRA : 057 ÍNDICE DO LOCAL : 1.611,44 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DOS AUTONOMISTAS - OSASCO PRIME CENTER NÚMERO : 900
 COMP.: SALA (ESCRITÓRIO) BAIRRO : VILA YARA 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: 6.991,58 TESTADA - (cf) m : 177,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,50
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,371 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,886 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,02 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 53,02

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\$) : 489.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : VILA PARK IMOVEIS
 CONTATO : VIVAREAL - Código no Viva Real: 2791687020 TELEFONE : (11)-43250022

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imoveis/sala-comercial-vila-yara-bairros-osasco-com-garagem-54m2-venda-RS489000-id-2791687020/?source=ranking%2Crp>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.300,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -292,30	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.008,34
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9648
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2025 às 13:30, sob o número WOCO25701649083. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029851-16.2023.8.26.0405 e código 496MJwT.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/05/2025
 SETOR : 022 QUADRA : 057 ÍNDICE DO LOCAL : 1.611,44 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DOS AUTONOMISTAS - OSASCO PRIME CENTER NÚMERO : 900
 COMP.: SALA (ESCRITÓRIO) BAIRRO : VILA YARA 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: 6.991,58 TESTADA - (cf) m : 177,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,50
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,371 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,886 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 35,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,05 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\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : VOLARE IMOVEIS
 CONTATO : CHAVES NA MÃO - Código: Ref.: SA00058 TELEFONE : (11)-36993116
 OBSERVAÇÃO :
<https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-com-garagem-sp-osasco-centro-35m2-RS280000/id-19214833/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -274,29	VALOR UNITÁRIO : 7.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -253,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.672,17
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9267
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/05/2025 às 13:30 , sob o número WOCO25701649083 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029851-16.2023.8.26.0405 e código 496MJwtV.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/05/2025
 SETOR : 022 QUADRA : 057 ÍNDICE DO LOCAL : 1.611,44 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DOS AUTONOMISTAS - OSASCO PRIME CENTER NÚMERO : 900
 COMP.: SALA (ESCRITÓRIO) BAIRRO : VILA YARA 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: 6.991,58 TESTADA - (cf) m : 177,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,50
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,371 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,886 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 37,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 37,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,04 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\$) : 307.400,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CREDITO REAL OSASCO MAIS
 CONTATO : CHAVES NA MÃO - Código: Ref.: SA00058 TELEFONE : (11)-36544165

OBSERVAÇÃO :
<https://www.chavesna-mao.com.br/immovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-sp-osasco-vila-yara-37m2-RS307400/id-25440711/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -230,07	VALOR UNITÁRIO : 7.477,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -263,31	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.983,92
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9340
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **6**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/05/2025
 SETOR : 022 QUADRA : 057 ÍNDICE DO LOCAL : 1.611,44 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DOS AUTONOMISTAS - OSASCO PRIME CENTER NÚMERO : 900
 COMP.: SALA (ESCRITÓRIO) BAIRRO : VILA YARA 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: 6.991,58 TESTADA - (cf) m : 177,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,50
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,371 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,886 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,02 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 53,02

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\$) : 487.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : GARANTIA IMOVEIS
 CONTATO : VIVAREAL - Código no Viva Real: 2786618220 TELEFONE : (11)-36810905

OBSERVAÇÃO :
<https://www.vivareal.com.br/imoveis/sala-comercial-vila-yara-bairros-osasco-com-garagem-54m2-venda-RS487000-id-2786618220/?source=ranking%2Crp>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.266,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -291,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.975,58
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9648
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/05/2025 às 13:30 , sob o número WOCO25701649083 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029851-16.2023.8.26.0405 e código 496MJwT.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: OSASCO PRIME CENTER **DATA:** 01/05/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2025 - OSASCO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA:** 0,8
OBSERVAÇÃO:
 ESCRITORIO 2207

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.611,44
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 12 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,3

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> F.AREA Fator área	1,00	Parcela de Benefitorias

GeoAvaliarPro[®]

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AV. DOS AUTONOMISTAS - OSASCO PRIME CENTER	,900 9.000,00	8.149,74	0,9055
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AV. DOS AUTONOMISTAS - OSASCO PRIME CENTER	,900 7.468,88	7.468,88	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AV. DOS AUTONOMISTAS - OSASCO PRIME CENTER	,900 8.300,64	8.008,34	0,9648
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AV. DOS AUTONOMISTAS - OSASCO PRIME CENTER	,900 7.200,00	6.672,17	0,9267
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AV. DOS AUTONOMISTAS - OSASCO PRIME CENTER	,900 7.477,30	6.983,92	0,9340
<input checked="" type="checkbox"/> 6	AV. DOS AUTONOMISTAS - OSASCO PRIME CENTER	,900 8.266,69	7.975,58	0,9648

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

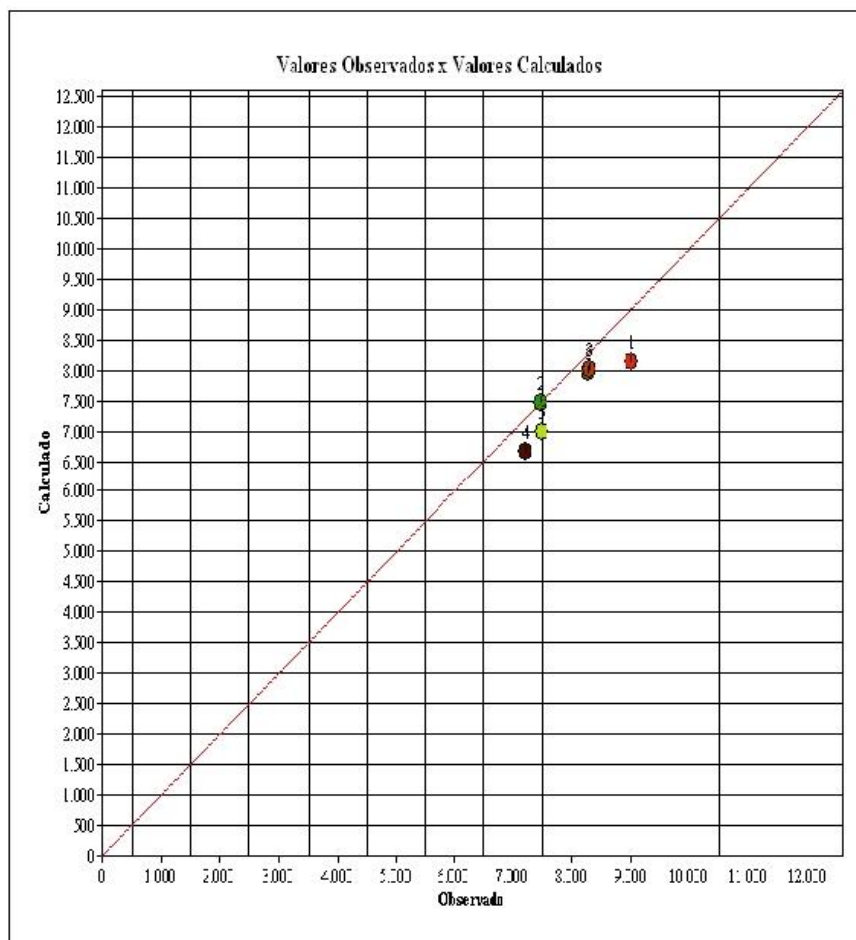
GeoAvaliarProf

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.000,00	8.149,74
2	7.468,88	7.468,88
3	8.300,64	8.008,34
4	7.200,00	6.672,17
5	7.477,30	6.983,92
6	8.266,69	7.975,58

GeoAvaliarProf

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : AV. AUTONOMISTAS 896 FRANZ VOEGELI VILA YARA OSASCO - SP Data : 01/05/2025
 Cliente : 8a VARA FORO OSASCO
 Área terreno m² : 699.158,00 Edificação m² : 53,02 Modalidade : Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.952,25
 Desvio Padrão : 684,56
 - 30% : 5.566,58
 + 30% : 10.337,93

Coefficiente de Variação : 8,6100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.543,10
 Desvio Padrão : 607,98
 - 30% : 5.280,17
 + 30% : 9.806,04

Coefficiente de Variação : 8,0600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
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 checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
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\$): 7.543,10

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 7.543,10000

VALOR TOTAL (R\$): 399.935,16

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.176,75

INTERVALO MÍNIMO : 7.176,75

INTERVALO MÁXIMO : 7.909,45

INTERVALO MÁXIMO : 7.909,45

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 400.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Mai/2025 a Fevereiro/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	276 dias	1,021389
Percentual correspondente	276 dias	2,138907 %
Valor corrigido para 01/02/2026	(=)	R\$ 408.555,63
Sub Total	(=)	R\$ 408.555,63
Valor total	(=)	R\$ 408.555,63

[Retornar](#) [Imprimir](#)