

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA_PV319-31

Endereço do imóvel: Av. João Ventura dos Santos, 1846 - Baronesa	
Cidade/UF: Osasco/SP, CEP 06263-100	
Objeto da Avaliação: Imóvel Residencial, matrícula 14.838	
Finalidade da Avaliação: Determinação do valor de venda	
Solicitante: Hasta Vip	
Processo: Cumprimento de Sentença 0012589- 75.2020.8.26.0405	
Metodologia: Método Evolutivo	Área total construída (m²) Área "A": 40,00m² - comercial Área "B": 72,70m² - residencial sobrado
Valor de Avaliação do imóvel (venda): Venda: R\$500.000,00	Especificação (fundamentação/precisão) Método comparativo direto: GRAU III / GRAU III Método quantificação de custo: GRAU II Método evolutivo: GRAU II
Perspectiva de Liquidez do Imóvel Média	
Pressupostos e Ressalvas: Não foi realizada vistoria ao local	

Dados e assinatura do responsável técnico do Parecer Técnico de
Avaliação:

Leonardo B. Medeiros Silva
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5070100337
CPF: 355.926.618-19

Local e data do Parecer Técnico de Avaliação
Araraquara, 04 de agosto de 2025

Sumário

1	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1	TIPOLOGIA.....	3
1.2	SOLICITANTE	3
1.3	OBJETIVO	3
2	VISTORIA.....	4
2.1	LOCALIZAÇÃO.....	4
2.2	ZONEAMENTO	6
2.3	DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	8
3	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	8
3.1	TERRENO.....	8
3.2	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	8
3.3	INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS	9
4	DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	10
4.1	CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL	10
4.2	VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL	11
5	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS.....	11
5.1	MÉTODO EVOLUTIVO	11
5.1.1	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	13
5.1.2	MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	20
6	CONCLUSÃO.....	30
7	ENCERRAMENTO.....	31
7.1	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:	31
7.2	ANEXOS:.....	31
7.3	TERMO DE ENCERRAMENTO	32
	ANEXO I – TRATAMENTO DOS DADOS:	33
	ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO:.....	39
	ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA	43

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Parecer Técnico fundamenta-se no que estabelece a norma técnica da ABNT: NBR 14.653/2001 – Avaliação de Bens, e suas partes: Parte 1: Procedimentos gerais e Parte 2: Imóveis urbanos, e baseia-se:

- Na documentação fornecida, o qual apresenta as características do imóvel sob matrícula de número 14.838, no município de Osasco/SP;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários etc.);
- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro;
- A partir da documentação fornecida pelo cliente, presume-se que estas encontram-se corretas e devidamente regularizadas. Por isso, ressalta-se que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, considerando as informações colhidas “in loco” como de boa-fé.

1.1 TIPOLOGIA

Imóvel Comercial e residencial.

1.2 SOLICITANTE

Hasta Vip.

1.3 OBJETIVO

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel a seguir.

Tipo: Imóvel Comercial, composto pelo lote 5-B da quadra 2.

Endereço: Av. João Ventura dos Santos, 1846 - Baronesa, Osasco/SP, CEP 06263-100.

Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel para fins judiciais, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

2 VISTORIA

O imóvel em questão trata-se de uma edificação comercial, formada por construções em bairro com padrão construtivo elevado, composto por:

- Terreno: área de 169,00m², medindo 6,50 metros de frente, 26,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 6,50 metros, confrontando de um lado com o lote 6-A, e nos fundos com a Avenida João Ventura dos Santos.

2o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

CNM 123810.2.0014838-20

MATRÍCULA: 14.838 FOLHA: 01

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: "Um terreno constituído pelo lote 5-B, da quadra 2, da Vila São Manoel, nesta cidade de Osasco, medindo 6,50ms., de frente para a Rua I; 26,00ms. da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote 5-A; 26,00ms. do lado esquerdo onde confronta com o lote 6-A, e 6,50ms. nos fundos, onde confronta com a Avenida João Ventura dos Santos, encerrando a área de 169,00ms2."

CONTRIBUINTE: 24463-52-11-0080-00-000-1.

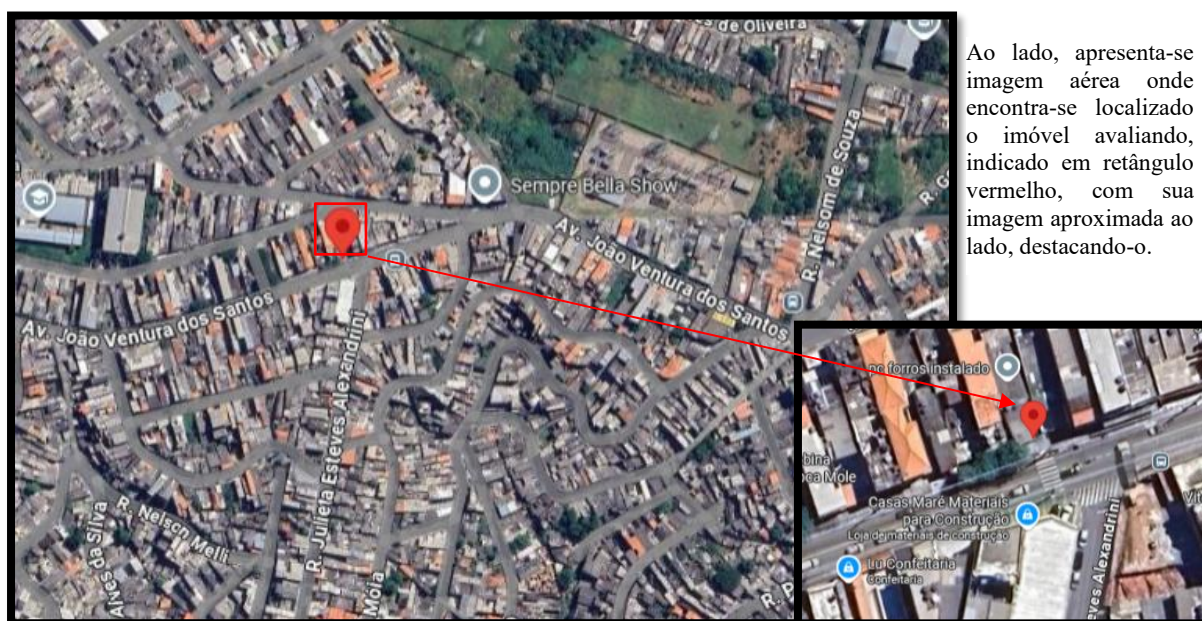
Figura 1 – Trecho da matrícula 14.838

2.1 LOCALIZAÇÃO

A matrícula avaliada localiza-se na Av. João Ventura dos Santos, 1846 - Baronesa, Osasco/SP, registrado sob o CEP 06263-100.



Figura 2 - Localização Osasco/SP (Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Osasco#/media/Ficheiro:SaoPaulo_Municip_Osasco.svg)



Ao lado, apresenta-se imagem aérea onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, indicado em retângulo vermelho, com sua imagem aproximada ao lado, destacando-o.

Figura 3 - Imagem aérea (Fonte: google maps)

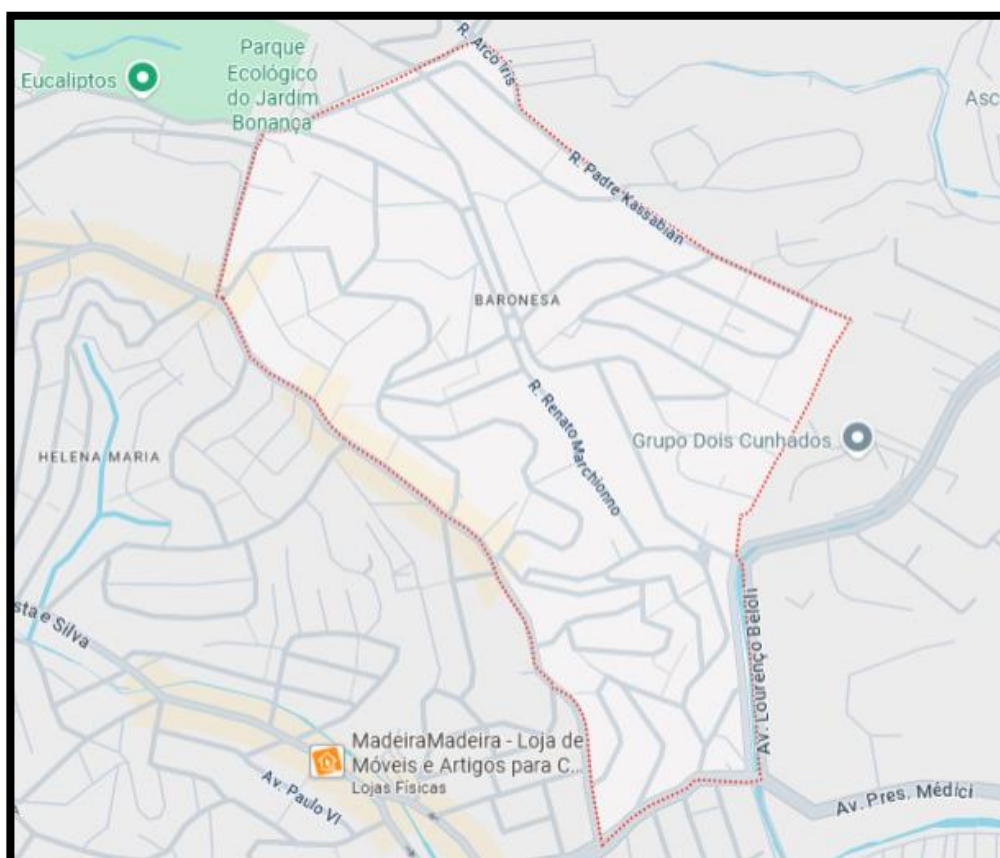


Figura 4 - Delimitação do bairro Baronesa - Osasco/SP

(Fonte: www.google.com.br/maps)

2.2 ZONEAMENTO



Figura 5 - Mapa Zoneamento – Baronesa - Osasco/SP

(Fonte: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2014/12/SANTO-AMARO1.pdf>)

Infraestrutura urbana	
Solução abastecimento água	Sim
Solução Sanitária (esgoto)	Sim
Passeio e Meio Fio	Sim
Drenagem Pluvial	Sim
Pavimentação	Sim
Iluminação	Sim
Limpeza Urbana	Sim
Coleta Lixo	Sim
Rede energia elétrica	Sim
Rede telefônica	Sim
Transporte	Sim
Arborização	Sim

Tabela 1 - Infraestrutura urbana da região



Figura 6 - infraestrutura urbana em frente ao imóvel

(Fonte: site google mapas)

2.3 DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel possui Matrícula Imobiliária nº 14.838 do 2º Cartório de Registros de Imóveis Osasco/SP. E para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano possuem inscrição municipal de nº 24463.52.11.0080.99.999.03.

3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 TERRENO

A topografia do terreno e da edificação do imóvel são caracterizadas como planas e niveladas, idem para a região onde está circundada

3.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Abaixo estão apresentadas as principais características do imóvel avaliando, contidas adiante na tabela.

Características Físicas	
Matrícula	14.838
Topografia	Plano
Meio de quadra	Sim
Esquina	Não
Vedação	Muro
Características Predial	
Utilização	Comercial
Padrão construtivo	Baixo
Estrutura	Alvenaria
Revestimento externo	Revestimento
Conservação externa	Ruim
Tipo de telhado	Laje
Portas	Ferro
Janelas	Esquadrias ferro
Instalações hidráulicas	embutidas
Instalações elétricas	embutidas
Áreas (m²)	
Área "A" – comercial	40,00m²
Área "B" – residencial	72,70m²

Tabela 2 - Caracterização do Imóvel



Figura 7 - Fotos do imóvel avaliando (Fonte: google maps)

3.3 INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS

O Bairro Baronesa é uma tradicional região residencial situada no município de Osasco, na Grande São Paulo. Com uma localização estratégica na zona sul da cidade, é conhecido por seu ambiente tranquilo e acolhedor, sendo uma excelente opção para famílias e pessoas que buscam qualidade de vida sem abrir mão da proximidade com o centro urbano. Com ruas organizadas e arborizadas, o bairro oferece um clima agradável e um forte senso de comunidade entre os moradores. A Baronesa está próxima a importantes vias de acesso, como a Avenida João de Andrade e a Avenida Autonomistas, além de estar a poucos minutos da Rodovia

Raposo Tavares e do Rodoanel Mário Covas, o que facilita o deslocamento para outras regiões de Osasco e cidades vizinhas da região metropolitana. Em relação à infraestrutura, o bairro é bem servido de comércios e serviços essenciais. Na região é possível encontrar supermercados, farmácias, padarias, escolas, igrejas, academias e diversas lojas de bairro que atendem ao dia a dia da população local. A proximidade com grandes centros comerciais, como o Super Shopping Osasco e o Shopping União de Osasco, amplia ainda mais as opções de compras e lazer. A área também conta com equipamentos públicos como postos de saúde, creches municipais e escolas públicas, além de estar próxima de unidades de atendimento médico e hospitais da rede pública e privada. Para quem valoriza momentos de lazer e contato com a natureza, o bairro está nas proximidades de espaços verdes como o Parque Chico Mendes, além de praças e áreas de convivência comunitária que estimulam o bem-estar e a interação entre vizinhos. O transporte público é bem estruturado na região, com diversas linhas de ônibus municipais e intermunicipais que ligam a Baronesa ao centro de Osasco, às estações da CPTM e a outras cidades da Grande São Paulo, como São Paulo (capital), Carapicuíba e Cotia. A infraestrutura urbana do bairro inclui rede de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública eficiente, pavimentação asfáltica e coleta regular de lixo, incluindo iniciativas de coleta seletiva em algumas áreas. A segurança é reforçada com a presença de bases da Guarda Civil Municipal e policiamento ostensivo, o que contribui para a tranquilidade dos moradores. A Baronesa se destaca por ser um bairro completo, que combina boa localização, infraestrutura urbana, acessibilidade e um ambiente familiar — características que o tornam um dos locais mais valorizados e procurados da zona sul de Osasco.

4 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

4.1 CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Março de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Fevereiro de 2025 em Osasco e região. Foram consultadas 131 imobiliárias das cidades de Barueri, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Embu Das Artes, Embu-Guaçu, Francisco Morato, Franco Da Rocha, Itapeverica Da Serra, Itapevi, Jandira, Juquitiba, Osasco, Pirapora Do Bom Jesus, Santana De Parnaíba, São Lourenco Da Serra, Taboão Da Serra e Vargem Grande Paulista. As

vendas apresentaram alta de 33,20% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 9,86%. José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP, analisou os dados da Pesquisa. “Osasco, uma das cidades mais dinâmicas da Grande São Paulo e com forte presença empresarial e comercial, apresentou um desempenho positivo no mercado de vendas no trimestre. Após oscilações nos dois primeiros meses, março trouxe uma alta expressiva de +33,20%, resultando em um acumulado de +17,85% — reflexo da atratividade da região para investimentos e moradia. No segmento de locações, os números indicam certa instabilidade, com queda em fevereiro e março, mas ainda assim com saldo positivo de +8,33% no acumulado. O bom resultado de janeiro (+43,11%) mostra a força do mercado local, impulsionado pela alta demanda por imóveis residenciais.

Fonte: CRECISP

4.2 VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel perfeitamente inserido no contexto da região, sem aspectos prejudiciais relativos à viabilidade de comercialização.

Cabe destacar que a atual situação da economia está buscando a retomada do crescimento afetado nos últimos anos devido à Pandemia (COVID-19) e outros fatores externos. Entretanto São Paulo e região vem mostrando recuperação no setor de vendas de imóveis, sem alteração desta tendência em curto prazo, mas sim a longo prazo.

5 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

5.1 MÉTODO EVOLUTIVO

O Método Evolutivo é uma metodologia de avaliação de imóveis que permite a composição do valor total do imóvel através da combinação de diferentes métodos. Basicamente, ele envolve a avaliação separada do terreno e da construção, considerando suas particularidades e características específicas.

Avaliação do Terreno: O primeiro passo no Método Evolutivo é determinar o valor do terreno. Isso pode ser feito utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que busca informações de imóveis semelhantes vendidos recentemente na mesma região.

Avaliação das Benfeitorias: Após avaliar o terreno, o próximo passo é avaliar as benfeitorias (construções) existentes no imóvel. Isso pode ser feito através do Método Comparativo Direto de Custo ou pelo Método da Quantificação de Custo. Esses métodos buscam estimar o custo necessário para reproduzir as benfeitorias em condições semelhantes às existentes no imóvel avaliado.

Composição do Valor Total: Com o valor do terreno e o custo das benfeitorias determinados, o valor total do imóvel é obtido pela soma desses dois elementos, multiplicado pelo fator de comercialização. O fator de comercialização é um ajuste que leva em conta a conjuntura do mercado na época da avaliação.

- **Avaliação do terreno:** Método comparativo Direto de Dados de Mercado – inferência estatística

Avaliou-se o terreno através do “Método Comparativo de Dados de Mercado” objetiva-se comparar as similaridades dos imóveis analisados, com tratamento técnico dos dados através da utilização da regressão linear/inferência estatística que são confirmados pelo grau de precisão, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, parte 1: Procedimentos Gerais e parte 2: Avaliação de bens.

O cálculo inferencial estatístico foi realizado através do programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

- **Avaliação das benfeitorias:** Quantificação de custos

A quantificação de custo é um método usado para o valor de reedição de benfeitorias (é toda forma de conservação de um patrimônio) ou custo de produção. O custo de reedição da benfeitoria seria o resultado do custo de reprodução subtraído da parcela relativa à depreciação. Este pode ser feito a partir do custo unitário básico de construção ou por orçamento.

5.1.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

5.1.1.1 COLETA DE DADOS

Tais elementos, listados em anexo, foram coletados em pesquisas realizadas na área de entorno do imóvel objeto desta avaliação, procurando-se, dentro do possível, obter um conjunto amostral composto por elementos com características similares ao avaliando.

O conjunto de dados de mercado coletados tem por objetivo representar através de análise técnica-científica especializada o valor de um bem, seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para uma determinada finalidade, situação e data.

A busca foi baseada em informações e pesquisas e tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para avaliação do imóvel, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

OBS: Período das pesquisas: 01/08/2025 a 04/08/2025

5.1.1.2 TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.1.1.2.1 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Em pesquisa realizada no mercado local, obteve-se 25 elementos, dos quais 22 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido. As amostras apresentadas foram selecionadas conforme as ofertas espontâneas do mercado e vendas efetivadas de imóveis semelhantes, nos últimos anos.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

► **VALOR UNITÁRIO (V/M²):** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.

► **ÁREA TOTAL:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área construída dos imóveis pesquisados em metros quadrados.

Quanto maior a área total, menor o valor unitário.

► **TOPOGRAFIA:** variável independente, código alocado, de natureza qualitativa, relativa a topografia do terreno, caracterizando-se como:

1= terreno com perfil topográfico com presença de aclive/declive

2= terreno plano.

Quanto maior a classificação da topografia, maior o valor unitário.

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se no ANEXO I – Tratamento dos dados e ANEXO II – Elementos Amostrais

5.1.1.3 TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

◆ Coeficiente de correlação (r):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:

Valor de r	Correlação
0	nula
entre 0 e 0,30	Fraca
entre 0,30 e 0,60	Média

entre 0,60 e 0,90	Forte
entre 0,90 e 0,99	Fortíssima
1	Perfeita

O cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido:

$$r = 0,7878 \text{ ou } 78,78\%$$

◆ Coeficiente de determinação (r^2):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 61,15% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 38,85% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

$$r^2 = 0,6207 \text{ ou } 62,07\%$$

◆ Análise de variância:

A variância é calculada pela média dos desvios quadráticos, isto é, a média das diferenças entre cada elemento observado (X_i) e a média de X_i , elevados ao quadrado (DANTAS,2011).

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o F_{tab} (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a F_{cal} (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

◆ Significância dos regressores:

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de Student.

O cálculo de "t" (t observado), para regressores múltiplos resulta:

Variáveis	t. calculado	Significância (%)
Área total	-5,46	0,00

Topografia	-2,31	3,20
Valor unitário	9,65	0,00

A comparação dos valores de t calculado com o t observado (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O t observado (crítico) máximo, é aquele cuja significância máxima será tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação, o que nos indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.

♦ Verificação de homocedasticidade:

O gráfico de resíduos x valor estimado, que encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO I, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.

♦ Normalidade de resíduos:

O teste de sequência, que também encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO I, indica que os resíduos encontram-se normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

♦ Campo de Arbítrio:

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

“Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.”

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliatórias distribuições normais, pois a média do universo amostral é

desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

“Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura 8):

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central
- b) ao campo de arbítrio.”

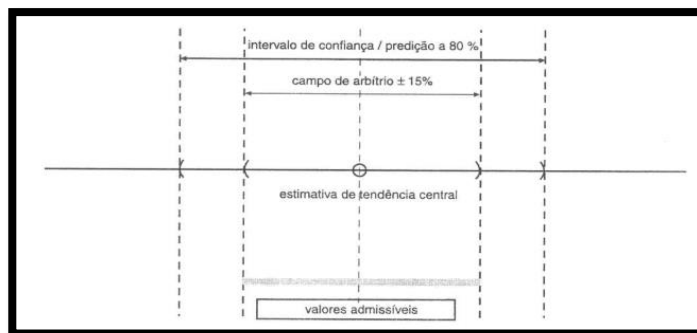


Figura 8 - Representação gráfica do Campo de arbítrio

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbítrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central).

5.1.1.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Tabela 3 - Enquadramento do Grau de fundamentação

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO		
		III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		

5	Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
TOTAL PONTUAÇÃO ATINGIDA		16		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO		GRAU III		
GRAUS	III	II	I	
Pontos mínimos	16	10	6	
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2,4,5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	

O grau de precisão da estimativa gerado, em porcentagem, na presente avaliação é de: **16,74%**, obtido através da memória de cálculo juntada ao ANEXO I, cujo enquadramento seguirá o receptivo quadro.

Segundo a NBR 14.653-2 da ABNT, o grau de precisão deve ser classificado de acordo com tabela abaixo:

Tabela 4 - Grau de Precisão, segundo NBR 14.653

ITEM	GRAUS DE PRECISÃO		
	III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
	≤30%	≤40%	≤50%

5.1.1.5 CÁLCULO VALOR MERCADO - TERRENO

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que encontra-se num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

Área total terreno: 195,00m²

Topografia: 2 (plano)

➤ **Valores unitários**

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÉDIO
R\$ 2.063,76/m ²	R\$ 2.252,18/m ²
VALOR UNITÁRIO MÁXIMO	
R\$2.440,61/m ²	

➤ **Valores totais**

VALOR TOTAL MÍNIMO	VALOR TOTAL MÉDIO
R\$ 348.775,44	R\$ 380.618,42
VALOR TOTAL MÁXIMO	
R\$ 412.463,09	

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário, permitindo-se, conforme NBR 14.653-1, item 7.7.1, arredondar o resultado da avaliação desde que o ajuste não varia mais do que 1% do valor estimado.

Portanto para representar o justo valor de mercado com as condicionantes externas à valorização da região e, conseqüentemente do terreno em questão, analisando os elementos em ofertas no setor correspondente, optou-se pela estimativa do limite inferior para cálculo do valor do terreno, sendo assim:

Valor venda total terreno:

R\$380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)

5.1.2 MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Por este método, o custo das benfeitorias, no estado de novo, é estimado pela reprodução dos custos de seus componentes, com base em orçamentos ou a partir de um custo unitário básico, em função do nível de fundamentação do trabalho avaliatório. Devem, ainda, ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico, se houver. O resultado da subtração entre o custo de reprodução e a parcela relativa à depreciação, fornece o custo de reedição da benfeitoria (DANTAS, RUBENS 2012).

5.1.2.1 Avaliação a partir do custo unitário básico

A estimação dos custos, pelo orçamento sumário, é feita com base em custos tabelados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil – SINDUSCON, ou pelo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.

De acordo com a referência bibliográfica de Rubens Dantas (2012) em “Engenharia de Avaliações – Uma introdução à metodologia científica, 3ª edição – Revisada de acordo com a NBR 14.653-2:2011”, estima-se os Custos Unitários Básicos (CUB) da edificação de acordo com a tipologia do imóvel e o seu padrão construtivo. Estes custos são fornecidos mensalmente pela SINDUSCON, de acordo com a metodologia definida na NBR 12271 e os projetos-padrões adotados. Da mesma forma o SINAPI, publica seus custos, oriundos de convênio firmado entre Caixa Econômica Federal e IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

5.1.2.2 Metodologia para valor de venda da benfeitoria

A metodologia utilizada baseia-se no estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – unidades isoladas (VEIU), de 2019, fornecida pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia) e também em trabalhos e livros de Rubens Dantas, 2012, sendo hoje publicações referências no país para avaliação de imóveis.

Com isso, os custos das edificações e benfeitorias foram calculados através de orçamentos sintéticos e depreciados com base nos critérios de Ross-Heidecke. O

resultado da soma desses custos com o valor de mercado do terreno foi multiplicado pelo fator de comercialização, definido como a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reprodução ou substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um).

5.1.2.3 Valor de venda da benfeitoria

O Método Evolutivo permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização

$$V_i = (V_T + C_B) \times F_c \text{ (Equação 1)}$$

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) 2019 - IBAPE

Sendo,

V_i – Valor de mercado do imóvel

V_T - Valor do terreno, calculado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ou, em sua impossibilidade, do Método Involutivo.

V_B – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação

C_B – Custo de reedição da benfeitoria, apropriado pelo Método Comparativo Direto de Custos ou pelo Método da Quantificação de Custo = $CUB \times \text{Área} \times BDI$

F_c – Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação.

5.1.2.4 Depreciação da edificação – critério ross-heidecke

Depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir, proveniente do estudo de Heidecke.

É importante notar que as características relativas aos estados de conservação acima reproduzidos devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas.

A NBR 15575 (ABNT, 2013) define Vida Útil de Projeto (VUP) como o período estimado para o qual um sistema é projetado, a fim de atender aos requisitos de desempenho estabelecidos nessa norma, de acordo com sua tabela, portanto:

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.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da malorela dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela 5 – Tabela estado de conservação

5.1.2.5 Área equivalente e Custo Unitário Básico

De acordo com a NBR 12.721/2006, área equivalente é “área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente”. Em outras palavras, é uma área em que o seu custo por m² equivale ao custo por m² do utilizado como referência. Por exemplo, se tomamos como base o Custo

Unitário Básico (CUB) do projeto padrão de uma residência de um pavimento de acabamento popular (RP1Q) não podemos simplesmente multiplicar a área total construída da edificação pelo valor do CUB. Isso porque algumas áreas da casa tem um custo por m² inferior, ou superior, que o valor do CUB adotado.

Assim, aplica-se um fator de redução, ou de ampliação, na área real construída da parte da edificação que tem padrão diferente para obter a área equivalente de forma que seu custo por m² seja equivalente ao CUB adotado. Por fim, multiplica-se a área equivalente obtida pelo valor do CUB adotado e teremos um custo mais preciso para construção da parte da obra em específico.

Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Esse conceito ajuda a aperfeiçoar as estimativas de custos que estão contidas nos Quadros da NBR 12.721/2006, representando um resultado mais próximo da realidade do que uma simples multiplicação da área real construída pelo valor do CUB.

Para classificação residencial popular (RPQ1), segue abaixo valores adotados no boletim econômico de setembro de 2024, fornecido pela SINDUSCON:

Custo RPQ1 → R\$2.176,60/m²

Custo GI → R\$1.190,44/m²

(boletim econômico – julho 2025, Sinduscon/SP)

5.1.2.6 Depreciação - coeficiente de ross-heidecke

A depreciação da edificação pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão.

Inicia-se o cálculo através da determinação do coeficiente de Ross-Heidecke, apresentado abaixo:

Depreciação Ross Heidecke

Idade em % de vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
3	1,55	1,58	4,03	9,52	19,35	34,25	53,35	75,55
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
5	2,63	2,66	5,09	10,50	20,25	34,95	53,85	75,85
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
7	3,75	3,78	6,18	11,55	21,15	35,70	54,35	76,15
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
9	4,91	4,94	7,31	12,65	22,10	36,50	54,90	76,45
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
20	12	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,20
30	19,5	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
40	28,8	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
50	37,5	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
60	48,8	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
70	59,5	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,80
71	60,85	60,70	61,70	73,90	67,80	73,75	81,35	90,70
72	62,2	61,90	62,90	85,00	68,80	74,60	81,90	90,60
73	63,3	63,15	64,10	76,15	69,80	75,40	82,50	90,90
74	64,4	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
75	65,65	65,65	66,50	68,45	71,85	77,05	83,70	91,50
76	66,9	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
77	68,15	68,15	70,20	70,75	73,90	83,75	84,90	92,10
78	69,4	69,40	72,70	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
79	70,7	70,70	72,70	73,10	76,00	85,45	86,10	92,75
80	72	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10

Tabela 6 - Tabela Depreciação ROOS HEIDECHE - resumo

5.1.2.7 MEMORIAL DE CÁLCULO – VALOR DE VENDA DA BENFEITORIA

MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)

Identificação: Imóvel comercial ("A"), área construída 40,00m²	
Endereço: AVENIDA JOAO VENTURA DOS SANTOS, 1846 - L 5 B Q 2 - Baronesa - Osasco/SP	
1) PARÂMETROS ADOTADOS:	
1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:	

Valor do terreno (R\$):	R\$380.000,00
Prazo estimado para conclusão da obra (meses):	4
Taxa de administração da obra (%):	10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%):	5,00
Lucro ou remuneração da construtora (%):	10,00
1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:	
1.2.1) DEPRECIAÇÃO:	
Adotando o método de Ross - Heidecke	
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:	
Idade Aparente (anos):	35
Vida útil total provável (anos):	65
Idade em % da vida (%):	53,85%
Estado de Conservação	F
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal):	61
Fator de depreciação (decimal):	0,39000
Onde F = Entre reparos simples e importantes	
1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):	
Fonte CUB (Custo Unitário Básico):	RP1Q
Data de referência CUB:	01/07/2025
Padrão de acabamento:	Baixo
Área construída padrão (Predominante) (m2):	40,00
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2):	1.190,44
1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS:	
IDENTIFICAÇÃO	PESO
1 Área comercial -	1,00
2	
1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:	
Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]	
Onde:	
Ae = Área equivalente de construção (m2);	
Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);	
Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);	
Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.	
Logo:	

Área equivalente de construção (Ae) (m2):	40,00
1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB	
Sem custos adicionais para representar esse imóvel	
2) CONCLUSÕES:	
2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES (imóvel comercial "A"):	
$VFC = \{[(Ae * CUB \text{ padrão }) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)\} * FD$	
Onde:	
VFC = Valor final das construções (R\$);	
Ae = Área equivalente de construção (m2);	40,00
CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);	R\$ -
A = Taxa de administração da obra (%);	10,00
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);	5,00
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);	10,00
FD = Fator de depreciação (decimal).	0,39000
Logo:	
Imóvel "A" - Comercial	
Valor final das construção comercial(R\$):	R\$ 23.594,28

Identificação: Imóvel residencial ("B"), área construída 72,70m²	
Endereço: AVENIDA JOAO VENTURA DOS SANTOS, 1846 - L 5 B Q 2 - Baronesa - Osasco/SP	
1) PARÂMETROS ADOTADOS:	
1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:	
Valor do terreno (R\$):	R\$380.000,00
Prazo estimado para conclusão da obra (meses):	6
Taxa de administração da obra (%):	10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%):	5,00
Lucro ou remuneração da construtora (%):	10,00
1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:	
1.2.1) DEPRECIAÇÃO:	
Adotando o método de Ross - Heidecke	
Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:	
Idade Aparente (anos):	30

Vida útil total provável (anos):	65	
Idade em % da vida (%):	46,15%	
Estado de Conservação	F	
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal):	55,6	
Fator de depreciação (decimal):	0,44400	
Onde F = Entre reparos simples e importantes		
1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):		
Fonte CUB (Custo Unitário Básico):	RP1Q	
Data de referência CUB:	01/07/2025	
Padrão de acabamento:	Baixo	
Área construída padrão (Predominante) (m2):	40,00	
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2):	2.055,47	
1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS:		
IDENTIFICAÇÃO	PESO	ÁREA (m2)
1 Área residencial Sobradada	- 1,00	72,70
2		
1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:		
Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]		
Onde:		
Ae = Área equivalente de construção (m2);		
Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);		
Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);		
Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.		
Logo:		
Área equivalente de construção (Ae) (m2):	72,70	
2) CONCLUSÕES:		
2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES (imóvel comercial "A"):		
VFC = {[(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)} * FD		
Onde:		
VFC = Valor final das construções (R\$);		
Ae = Área equivalente de construção (m2);	72,70	
CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);		

A = Taxa de administração da obra (%);	10,00
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);	5,00
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);	10,00
FD = Fator de depreciação (decimal).	0,44400
Valor final das construção comercial(R\$):	R\$ 84.295,27
2.2) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB	
Imóvel assobradado, utilizando-se 15% do campo de arbítrio para explicar as características não consideradas no custo unitário básico no Estado de São Paulo (CUB-SP)	R\$12.644,29
Contudo,	
Imóvel "B" - Residencial sobrado	
Valor final das construção comercial(R\$):	R\$ 96.939,56

5.1.2.8 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

1) Classificação da avaliação do imóvel pelo método da quantificação de custos:

◆ Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação das benfeitorias será demonstrado nos quadros a seguir.

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO		
		III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
1	Estimativa do custo direto		X	
2	BDI		X	
3	Depreciação física		X	
TOTAL PONTUAÇÃO ATINGIDA		6		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO		GRAU II		

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com demais no mínimo Grau II	1 e 2 mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Devido ao grau de fundamentação ter obedecido todos os itens obrigatórios para sua classificação no item II, este passa a ter **grau de fundamentação II**.

2) Classificação da avaliação do imóvel pelo método evolutivo:

◆ Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação no caso de utilização do método evolutivo.

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO		
		III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
1	Estimativa do valor do terreno	X	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo
2	Estimativa de custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	X	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	X	Arbitrado
TOTAL PONTUAÇÃO ATINGIDA			7	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO			II	

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com demais no mínimo Grau II	1 e 2 mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO: GRAU II.

6 CONCLUSÃO

Por tratar-se de uma amostra com elementos exclusivamente de ofertas e pelo fato de o mercado imobiliário estar em um momento de pré-aquecimento, com um crescimento no volume de negócios e transações, mas ainda com certa volatilidade e projeções incertas do mercado, por isso o resultado da avaliação ficou na Estimativa do limite central dos valores obtidos.

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel e vagas de garagem à data da avaliação seja:

3) VALOR TOTAL VENDA (terreno + benfeitorias)	
Valor terreno	R\$ 380.000,00
Valor imóvel "A" – comercial	R\$ 23.594,28
Valor imóvel "B" – residencial sobrado	R\$ 96.939,56
TOTAL (TERRENO + BENFEITORIAS)	R\$ 500.533,84

Valor total venda: R\$500.000,00 (quinhentos mil reais)

7 ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente parecer técnico de avaliação, composto por 32 (trinta e duas) folhas, sendo esta última datada e assinada digitalmente para os fins de direito, com seus respectivos anexos, parte integrante desse parecer técnico. Permanecemos à disposição deste R. Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

7.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece aos seguintes princípios:

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- ▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- ▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e agronomia, do CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

7.2 ANEXOS:

- I – Tratamento dos dados
- II – Elementos amostrais
- III – Documentação Consultada

7.3 TERMO DE ENCERRAMENTO

Eu, **LEONARDO B. MEDEIROS DA SILVA**, inscrito o CPF sob o número **355.926.618-19**, declara para fins de responsabilidade que não possui qualquer vínculo com o solicitante da avaliação de bens ora pretendida.

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Araraquara, 04 de agosto de 2025

Atenciosamente,

Eng. Civil Leonardo B. Medeiros da Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

CREA – 507010033

ANEXO I – TRATAMENTO DOS DADOS:

Modelo de regressão, projeções e complementos

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Eng. Leonardo Medeiros
Modelo:	OSASCO - MAT. 14.838
Data do modelo:	segunda-feira, 4 de agosto de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	22

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Topografia do terreno, sendo 1 = acidentado, 2 = declive/active moderado e 3 = plano.	Sim
Esquina	Numérica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Não
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Complemento	Texto	Texto	Endereço eletrônico	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	150,00	574,00	424,00	323,24
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,09
Valor unitário	609,76	2.400,00	1.790,24	1.584,14

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,7878713 / 0,7878713
Coefficiente de determinação:	0,6207411
Fisher - Snedecor:	15,55
Significância do modelo (%):	0,01

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3908175,386	2	1954087,693	15,549
Não Explicada	2387807,119	19	125674,059	
Total	6295982,505	21		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = $+3342,07889 - 4,096752528 * \text{Área total} - 795,0859647 / \text{Topografia}$
--

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-5,46	0,00
Topografia	1/x	-2,31	3,20
Valor unitário	y	9,65	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	-0,23	-0,72
Topografia	x2	-0,23	0,00	-0,16
Valor unitário	y	-0,72	-0,16	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	0,49	0,78
Topografia	x2	0,49	0,00	0,47
Valor unitário	y	0,78	0,47	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

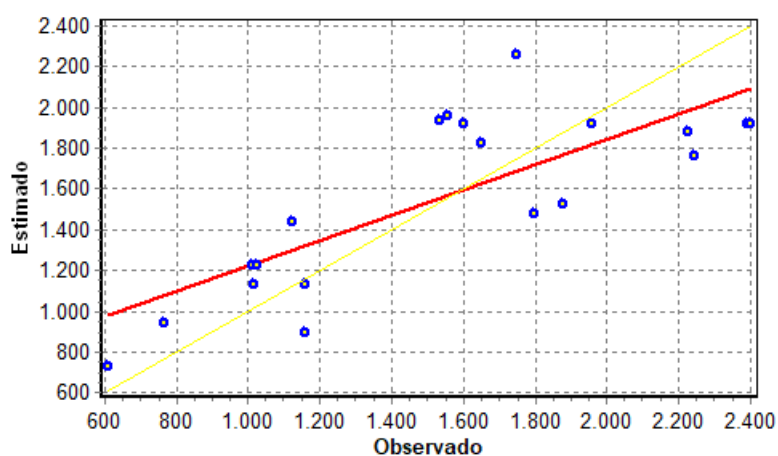
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2.392,00	1.920,35	471,65	19,7179%	1,330452	0,05128900
2	1.014,00	1.133,61	-119,61	-11,7962%	-0,337409	0,01696200
3	1.600,00	1.920,35	-320,35	-20,0217%	-0,903647	0,02366100
4	1.556,00	1.958,64	-402,64	-25,8764%	-1,135771	0,05895400
5	1.159,00	1.133,61	25,39	2,1904%	0,071612	0,00076400
7	1.960,00	1.920,35	39,65	2,0231%	0,111852	0,00036300
8	1.878,00	1.527,06	350,94	18,6869%	0,989944	0,01760100
9	2.400,00	1.920,35	479,65	19,9855%	1,353018	0,05304400
10	2.242,00	1.761,99	480,01	21,4098%	1,354020	0,06483100
11	1.750,00	2.257,70	-507,70	-29,0114%	-1,432136	0,18275500
12	1.648,00	1.826,12	-178,12	-10,8084%	-0,502454	0,00580000
13	2.226,00	1.880,80	345,20	15,5077%	0,973755	0,03817800
14	1.125,00	1.438,35	-313,35	-27,8533%	-0,883905	0,03177100
15	1.600,00	1.920,35	-320,35	-20,0217%	-0,903647	0,02366100
16	1.157,68	892,06	265,62	22,9439%	0,749261	0,05058300
17	765,31	937,13	-171,82	-22,4507%	-0,484667	0,01848800
18	1.023,81	1.223,90	-200,09	-19,5437%	-0,564420	0,01081000
19	1.013,10	1.223,90	-210,80	-20,8074%	-0,594631	0,01199800
20	609,76	725,51	-115,75	-18,9836%	-0,326523	0,02455500
21	2.400,00	1.920,35	479,65	19,9855%	1,353018	0,05304400
23	1.798,15	1.476,18	321,97	17,9054%	0,908213	0,10719400
24	1.533,33	1.932,48	-399,15	-26,0316%	-1,125935	0,26035500

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

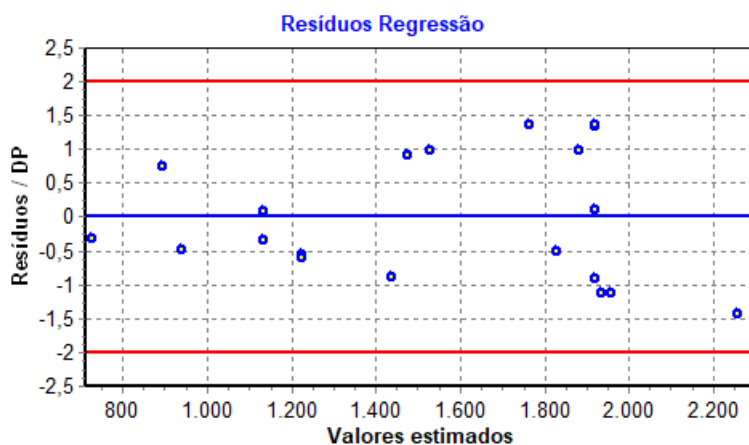
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

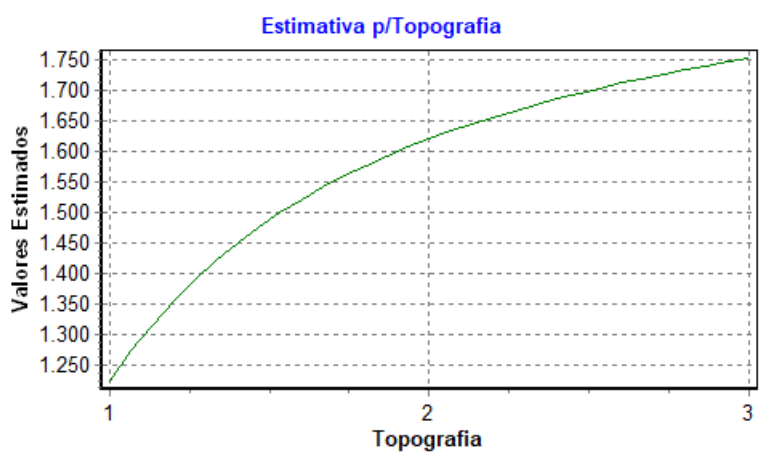
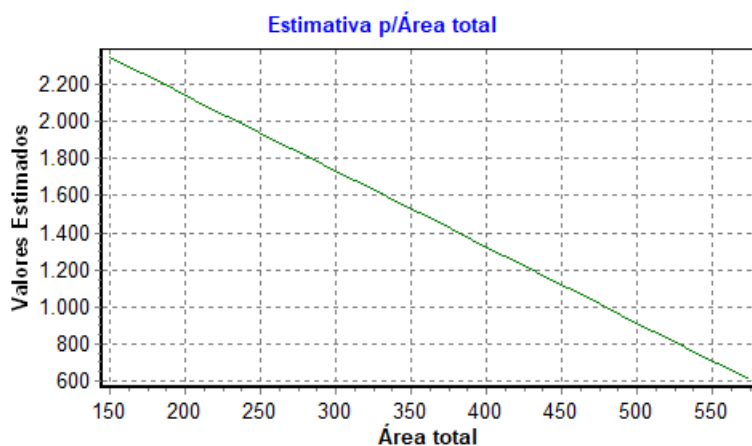
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO:

Elementos amostrais

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante	Telefone do informante	Complemento
1		Avenida Professor Lourenço FilhoJardim ElviraOsasco	I2A Imoveis	(11) 3768-4686	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-elvira-bairros-osasco-250m2-venda-RS598000-id-2780784967/
2		Rua Alemanha, Nº 24MutingaOsasco	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda	(11) 3972-0000	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mutinga-bairros-osasco-345m2-venda-RS350000-id-2653269361/
3		Rua Termas de Monte Catini, Nº 14AliançaOsasco	Contem Solucoes Imobiliarias	(11) 3681-1870	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alianca-bairros-osasco-250m2-venda-RS400000-id-2814908231/
4		RochdaleOsasco	Gaenzo Imóveis	(11) 94782-2212!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rochdale-bairros-osasco-273m2-venda-RS425000-id-2823637558/
5		MutingaOsasco	Village Corretora De Imoveis Ltda - Me	(11) 3833-9177	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mutinga-bairros-osasco-345m2-venda-RS400000-id-2756690562/
6	*	Rua Paulo Cezar Ribeiro, Nº 133Helena MariaOsasco	Conceito House Negócios Imobiliários	(11) 98941-1074!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-helena-maria-bairros-osasco-184m2-venda-RS201000-id-2741558269/
7		Jardim ElviraOsasco	Servan Imoveis	(11) 3602-1147	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-elvira-bairros-osasco-250m2-venda-RS490000-id-2817576832/
8		Rua João KaufmannRochdaleOsasco	Mk Prime Imóveis - Creci 37.999-J-Sp	(11) 3692-4348	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rochdale-bairros-osasco-346m2-venda-RS650000-id-2666070605/

9		Avenida Professor Lourenço Filho, Nº 42Jardim ElviraOsasco	Oliver Marques Imobiliária	(11) 4369-2418	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-elvira-bairros-osasco-250m2-venda-RS600000-id-2728860270/
10		Rua Águas de LindóiaRochdaleOsasco	Golf Adm E Partic. Ltda	(11) 3682-3670	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rochdale-bairros-osasco-321m2-venda-RS720000-id-2622665828/
11		RochdaleOsasco	Kamada Imóveis	(11) 4620-6605	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rochdale-bairros-osasco-200m2-venda-RS350000-id-2778554878/
12		Rua Minas GeraisRochdaleOsasco	Fernando Torquato	(19) 99675-0309!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rochdale-bairros-osasco-273m2-venda-RS450000-id-2819515964/
13		RochdaleOsasco	Nunes Imóveis	(11) 3688-4000	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rochdale-bairros-osasco-292m2-venda-RS650000-id-2775941422/
14		Rua Misao Tomo - City Bussocaba, Osasco - SP	Paulo Roberto Leardi		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-city-bussocaba-bairros-osasco-400m2-venda-RS450000-id-282622031/?source=ranking%2Crp
15		Rua Termas de Monte Catini, 14 - Aliança, Osasco - SP	Contem Solucoes Imobiliarias	(11) 3681-1870	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alianca-bairros-osasco-250m2-venda-RS400000-id-2814908231/?source=ranking%2Crp
16		Rua da Fraternidade, 47 - Jardim D'abril, Osasco - SP	Zug Imóveis		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-d-abril-bairros-osasco-501m2-venda-RS580000-id-2782971119/?source=ranking%2Crp
17		City Bussocaba, Osasco - SP	Andre Carlos Imóveis	(11) 3681-7210	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-city-bussocaba-bairros-osasco-490m2-venda-RS375000-id-2812602022/?source=ranking%2Crp

18		Avenida Lídia Thomaz - City Bussocaba, Osasco - SP	Imobiliária Esperança De Osasco	(11) 3681-4155	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-city-bussocaba-bairros-osasco-420m2-venda-RS430000-id-2772792730/?source=ranking%2Crp
19		Avenida Lídia Thomaz, 295 - City Bussocaba, Osasco - SP	Pedro Ribeiro Da Silva	(11) 3686-0202	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-city-bussocaba-bairros-osasco-420m2-venda-RS425500-id-2755595930/?source=ranking%2Crp
20		Avenida Vasco da Rocha Leão - City Bussocaba, Osasco - SP	Pitale Imóveis	(11) 3685-2182	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-city-bussocaba-bairros-osasco-574m2-venda-RS350000-id-2815846397/?source=ranking%2Crp
21		Bela Vista, Osasco, SP - Código 2561	Led Imóveis	(11) 97071-0759	https://ledimoveis.com.br/2561-terreno-em-osasco-bairro-bela-vista.html
22	*	Bela Vista, Osasco, SP - Código 2560	Led Imóveis	(11) 97071-0759	https://ledimoveis.com.br/2560-terreno-em-osasco-bairro-bela-vista.html
23		Pestana, Osasco, SP - Código 2408	Led Imóveis	(11) 97071-0759	https://ledimoveis.com.br/2408-terreno-em-osasco-bairro-pestana.html
24		Bussocaba, Osasco, SP - Código 1857	Led Imóveis	(11) 97071-0759	https://ledimoveis.com.br/1857-terreno-em-osasco-bairro-bussocaba.html
25	*	Centro, Osasco, SP - Código 1645	Led Imóveis	(11) 97071-0759	https://ledimoveis.com.br/p-terreno-venda-osasco-ordenacao-7.html?search[form]=PropertySearch&

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Topografia	Esquina	Valor unitário
1		250,00	2,00	0	2.392,00
2		345,00	1,00	0	1.014,00
3		250,00	2,00	0	1.600,00
4		273,00	3,00	0	1.556,00
5		345,00	1,00	0	1.159,00
6	*	184,00	1,00	0	1.092,00
7		250,00	2,00	0	1.960,00
8		346,00	2,00	0	1.878,00
9		250,00	2,00	0	2.400,00

10		321,00	3,00	0	2.242,00
11		200,00	3,00	0	1.750,00
12		273,00	2,00	0	1.648,00
13		292,00	3,00	0	2.226,00
14		400,00	3,00	0	1.125,00
15		250,00	2,00	0	1.600,00
16		501,00	2,00	0	1.157,68
17		490,00	2,00	0	765,31
18		420,00	2,00	0	1.023,81
19		420,00	2,00	0	1.013,10
20		574,00	3,00	0	609,76
21		250,00	2,00	0	2.400,00
22	*	250,00	1,00	0	2.320,00
23		261,38	1,00	0	1.798,15
24		150,00	1,00	0	1.533,33
25	*	450,00	2,00	0	6.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.063,76	8,37%	
Valor Médio	2.252,18	-	III
Valor Máximo	2.440,61	8,37%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	AVENIDA JOAO VENTURA DOS SANTOS, 1846 L 5 B Q 2 Baronesa - Osasco - SP	-
Área total	169,00	Não
Topografia	2,00	Não
Informante		-
Telefone do informante		-
Complemento		-

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Protocolo: 141331
Página 1 de 6

fls. 269

CNM 123810.2.0014838-20

2o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 14.838 FOLHA 01

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: "Um terreno constituído pelo lote 5-B, da quadra 2, da Vila São Manoel, nesta cidade de Osasco, medindo 6,50ms., de frente para a Rua I; 26,00ms. da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote 5-A; 26,00ms. do lado esquerdo onde confronta com o lote 6-A, e 6,50ms. nos fundos, onde confronta com a Avenida João Ventura dos Santos, encerrando a área de 169,00ms2."

CONTRIBUINTE: 24463-52-11-0080-00-000-1.

PROPRIETÁRIA: "ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA BARONEZA LTDA, inscrita no CGC/MF sob nº 62.649.595/0001-68, com sede à Rua Tabatinguera nº 140, 13º andar, sala 1312, São Paulo-Capital."

REGISTROS ANTERIORES: "Transcrições nºs. 22.884 e 22.885 da 1ª Circunscrição Imobiliária de Osasco."

[Assinatura]
Escrevente Autorizado
--*-*-*

R.1 de 28 de Agosto de 1.984.

"Nos termos da Escritura Definitiva de Venda e Compra com Cessão de Direitos lavrada aos 20.06.1984, às fls.103, do livro 336 no 3º Cartório de Notas de Osasco, a proprietária transmitiu o imóvel pelo valor de Cr\$-17.500,00 a CIPRIANO OTAVIANO DE ARAUJO, brasileiro, industrial, RG. nº 5.474.627-SSP/SP, CPF/MF nº 587.377.158/87, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, com MARIA DO SOCORRO ARAUJO ARAUJO, residente à Av. João V. dos Santos, 66, V.S. Manuel, nesta cidade de Osasco, com anuência de MARIANA MARIA DA SILVA; JOSÉ MARTINS DA SILVA e sua esposa MARINA GOMES DA SILVA; JOÃO MARTINS DA SILVA e sua esposa CREUSA MARIA MARTINS DA SILVA; MARIA APARECIDA DA SILVA e seu marido JOSÉ MIGUEL PICKES; ADELIA APARECIDA MOREIRA DA SILVA e seu marido ANTONIO MOREIRA DA SILVA, qualificados no título."-(V.V.Total Cr\$-1.285.357,45 - 1984).

[Assinatura]
Escrevente Autorizado
Francisco F. da Silva

--*-*-*

- segue no verso -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/08/2025 às 09:18, sob o número WOCO25702814193. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012589-75.2020.8.26.0405 e código JwzQ40G1.

Protocolo: 141331
Página 2 de 6

fls. 270

CNM 123810.2.0014838-20

MATRÍCULA

14.838

FOLHA

01

VERSO

Av.2 de 04 de Setembro de 1.985.

"Nos termos da Escritura adiante referida e conforme carnê de Notificação do Imposto Sobre a Propriedade Imobiliária Urbana 1985, o nº atual do contribuinte do imóvel é 24463-52-11-0080 00-000."

Escrevente Autorizado

Escrivão: Cr\$ 4.200

Estado: Cr\$ 1.134

Apos.: Cr\$ 840

--*-*-*

Av.3 de 04 de Setembro de 1.985.

"Nos termos da Escritura adiante referida e conforme xerox autenticada do Alvará de Anistia nº 25.352, proc. 10.124/80, expedida pela FMO/SP aos 14.11.1980, ficou constando a construção de uma casa residencial, com frente para a Rua João Ventura dos Santos, que recebeu o nº 1.846, com a área construída de 72,69ms2. Foi apresentada certidão negativa de débito-CND, nº 000959, expedida pelo IAPAS-Região Fiscal de Osasco, em 27.08.1985, referente a construção." (V.V. Edificação-Cr\$ 2.476.896 - 1985).

Escrevente Autorizado

Escrivão: Cr\$ 10.500

Estado: Cr\$ 2.835

Apos.: Cr\$ 2.100

--*-*-*

R.4 de 04 de Setembro de 1.985.

"Nos termos da Escritura Definitiva de Venda e Compra. lavrada aos 16.07.1985, às fls. 14, do livro 353, do 3º Cartório de Notas de Osasco, os proprietários CIPRIANO OTAVIANO DE ARAUJO, retro qualificado, e sua esposa MARIA DO SOCORRO ARAUJO ARAUJO, do lar, RG. nº 12.826.354-SSP-SP, brasileira, inscrita com seu marido no CPF/MF nº 587.377.158/87, residentes e domiciliados à Avenida Presidente Dutra nº 1.019, Dom

segue às folhas 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por 2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS TITULOS E DOCUMENTOS, liberado nos autos em 27/11/2024 às 13:21. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012589-75.2020.8.26.0405 e código JwzQ40G1.

Protocolo: 141331
Página 3 de 6

fls. 271

CNM 123810.2.0014838-20

2o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

14.838

FOLHA

02

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Expedito Lopes, Piaui, transmitiram o imóvel pelo valor de Cr\$6.000.000 a LENILDA DA CONCEIÇÃO FRANÇA CARVALHO, RG. nº 8.688.260-SSP/SP, brasileira, do lar, casada sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, com MANOEL PEREIRA DE CARVALHO, brasileiro, do comércio, RG. nº 7.743.919-SSP/SP, ambos inscritos no CPF/MF sob o nº 651.718 618/20, residentes e domiciliados a Avenida João Ventura dos Santos, nº 2272, nesta cidade de Osasco - SP." (V.V. Total - Cr\$ 3.505.363 - 1985).

Milton Mancaroni
Escrivão

Francisco Firmino da Silva
Escrivente Autorizado

Escrivão: Cr\$ 85.200 Estado: Cr\$ 23.004 Apos. Cr\$ 17.040

--*-*-*

Continua na ficha matrícula nº. 14.838, às fls. 03, deliv.02.

Osasco, 25 de novembro de 2009.

Mirella D. Angelo Caldeira Fadel
O Oficial

Em virtude da informatização desta Serventia.

* segue às fls. 03 *

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/08/2025 às 09:18, sob o número WOCO25702814193. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012589-75.2020.8.26.0405 e código JwzQ40G1.

Protocolo: 141331
Página 5 de 6

fls. 273

CNM 123810.2.0014838-20

CNM 123810.2.0014838-20

2o. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

14.838

FOLHA

03F

LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL

Av.5 de 25 de novembro de 2009 - *Averbação de Contribuinte.*

Nos termos da certidão da escritura adiante mencionada e conforme carnê de notificação do imposto sobre a propriedade imobiliária urbana, expedido pela P.M.O/SP do exercício de 2009, consta que o número atual do contribuinte do imóvel é 24463.52.11.0080.99.999.03.

Aline Saellen de Pinho Tavares
Auxiliar de Registro (redigiu)

Vivian Berti Fernandes
Escrivente Autorizada (conferiu)

Oficial:R\$ 9,90 Estado:R\$ 2,82 Carteira:R\$ 2,09 Reg.Civil:R\$ 0,52 Trib.Justiza:R\$ 0,52

R.6 de 25 de novembro de 2009 - *Registro de Venda e Compra.*

Protocolo nº. 71.262 em 12/11/2009.

Nos termos da certidão expedida aos 11/11/2009 da escritura pública de venda e compra, lavrada em 05/02/1986, às fls. 227/229, do livro 353, do 3º Tabelião de Notas de Osasco - Estado de São Paulo, os proprietários LENILDA DA CONCEIÇÃO FRANÇA CARVALHO e seu marido MANOEL PEREIRA DE CARVALHO, já qualificados, transmitiram o imóvel pelo valor de CR\$ 50.000,00 a LUIS GOMES MOUTA, brasileiro, do comércio, RG. nº. 8.304.978-SSP/SP, CPF/MF. nº. 013.428.058-01, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com MARIA DAS GRAÇAS DOS SANTOS MOUTA, brasileira, do lar, RG. nº. 20.681.014-SSP/SP, CPF/MF. nº. 013.428.058-01, residentes e domiciliados na Rua F, nº. 36, Portal D'Oeste, Osasco - Estado de São Paulo. (Valor Venal -2009- R\$ 37.248,54).

Aline Saellen de Pinho Tavares
Auxiliar de Registro (redigiu)

Vivian Berti Fernandes
Escrivente Autorizada (conferiu)

Priscila Vieira

F.1550

Oficial Substituta

Oficial:R\$ 372,86 Estado:R\$ 105,98 Carteira:R\$ 78,50 Reg.Civil:R\$ 19,62 Trib.Justiza:R\$ 19,62

Av.07 de 04 de novembro de 2024 - *Averbação de Penhora.*

Protocolo nº. 141.331 em 21/10/2024.

Nos termos da certidão de penhora expedida aos 18/10/2024, (protocolo de penhora online: PH000539471), pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Osasco, do Estado de São Paulo, extraída dos autos da ação de Execução Civil (Processo nº.

continua no verso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por 2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS TITULOS E DOCUME. liberado nos autos em 27/11/2024 às 13:21. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012589-75.2020.8.26.0405 e código JwzQ40G1.

Protocolo: 141331

Página 6 de 6

fls. 274

CNM 123810.2.0014838-20

CNM 123810.2.0014838-20

Matrícula

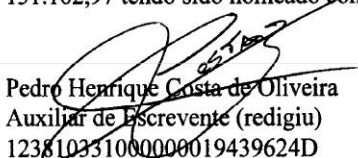
14.838

Ficha


03

Verso

0012589-75.2020.8.26.0405), na qual consta como exequente: **NILSON ARTUR PALOS**, CPF nº 007.244.078-39, e como executados: 1) **LUIS GOMES MOUTA**, CPF nº 013.428.058-01; e 2) **MARIA DAS GRACAS DOS SANTOS MOUTA**, CPF nº 161.161.658-18, procedo a presente averbação para constar que foi **PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula**, de propriedade dos exccutados, para a garantia da dívida de R\$ 131.162,97 tendo sido nomeado como fiel depositário **LUIS GOMES MOUTA**.



Pedro Henrique Costa de Oliveira
Auxiliar de Escrevente (redigiu)
123810331000000019439624D




Júlia de Sá Costa
Escrevente (conferiu)

Oficial: R\$ 212,34 Estado: R\$ 60,35 Secretaria da Fazenda: R\$ 41,30 Reg.Civil: R\$ 11,17 Trib. Justiça: R\$ 14,57 Ministério Público: R\$ 10,19 ISS: R\$ 04,24.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Certifico atendendo a pedido de parte interessada, que a presente cópia é reprodução fiel da ficha a que se refere, extraída por processos reprográficos nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73. O imóvel da presente, anteriormente a 01 de fevereiro de 1977, pertenceu ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP. AS BUSCAS NOS INDICADORES REAL E PESSOAL, BEM COMO A VERIFICAÇÃO DE TÍTULOS PRENOTADOS, FORAM PROCEDIDAS ATÉ O DIA ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO. . Nada mais. Todo o referido é verdade e dou fé. **Osasco, segunda-feira, 4 de novembro de 2024.**



Alexandre Tavares dos Santos
Oficial Substituto

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital:
1238103C300000001945102
49

EMOLUMENTOS:	R\$ 42,22
ESTADO:	R\$ 12,00
SEC. FAZENDA:	R\$ 8,21
REG. CIVIL:	R\$ 2,22
T.J.:	R\$ 2,90
MP:	R\$ 2,03
ISSQN:	R\$ 0,84
TOTAL:	R\$ 70,42

(selos e contribuições recolhidos por verba).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/08/2025 às 09:18, sob o número WOCO25702814193. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012589-75.2020.8.26.0405 e código JwzQ40G1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por 2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS TITULOS E DOCUMEN, liberado nos autos em 27/11/2024 às 13:21. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012589-75.2020.8.26.0405 e código JwzQ40G1.

47



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS

Espelho de Cálculo
Exercício 2025

1. Informações Gerais

CDC	2089180100	Inscrição Cadastral (*)	24463.52.11.0080.99.999.03
Proprietário/Compromis. (*)	MANOEL BORGES ALVES		
Endereço Localização	AVENIDA JOAO VENTURA DOS SANTOS, 1846 - L 5 B Q 2 - Baronesa - Osasco/SP		
Motivo de Cálculo	Normal	Qtde Meses Lançamento	12
Versão/Seqüência	0/0	Data Cálculo	17/12/2024 15:23:18
		Situação Calc.	Ativo

(*) Dados históricos da situação do cadastro na data do Cálculo.

2. Isenções/Reduções

Não há.

3. Valores Calculados

Valor Venal Terreno	47.985,49	Valor do Imposto	1.142,64
Valor Venal do Excesso	0,00	Valor do Imposto Excesso	0,00
Valor Venal Prédio Total	55.891,05	Total Desconto	0,00
Valor Venal do Imóvel	103.876,54	Valor do Imposto Cobrado	1.142,64
Alíquota	1,10	Valor da T.C.R.R.S.	263,39
		Valor da T.C.R.R.S. Cobrado	263,39
VALOR TOTAL CALCULADO = (Valor do Imposto Cobrado + Valor da T.C.R.R.S.)			1.406,03

4. Valores Lancados - Normal

Lançamento Anterior (Se complementar)	0,00	Valor Compensado	0,00
VALOR LANÇADO = Total Calculado - Lançamento Anterior(Se complementar) - Compensado			1.406,03



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS
Rua Narciso Sturlini, 201 - Praça de Atendimento - Centro - Osasco/SP - 06018-100

CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 052.053/2025

EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAL DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTE VALORES:

EXERCÍCIO 2024
CDC 2089180100
INSCRIÇÃO CADASTRAL 24463.52.11.0080.99.999.03
ENDEREÇO AVENIDA JOAO VENTURA DOS SANTOS, 1846 -
L 5 B Q 2 Baronesa - Osasco - SP
NOME/RAZÃO SOCIAL MANOEL BORGES ALVES
CPF/CNPJ
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ... R\$ 45.804,77
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ... R\$ 53.351,07
VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ... R\$ 99.155,84

CONSTRUÇÕES			
Nº CONSTRUÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (M²)	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)
1	Residencial Sobrado	72,70	27.734,82
2	Comercial	40,80	25.616,48

Osasco, 4 de Agosto de 2025

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço: www.financas.osasco.sp.gov.br

A PRESENTE CERTIDÃO POSSUI VALIDADE DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS CONTADOS A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO.

Válida até: 31/01/2026

Código de Controle da Certidão: P3AA.4C58.35DF

Atenção: Qualquer rasura ou anotação invalidará este documento.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 500.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/08/2025 a 01/10/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	61 dias	1,003393
Percentual correspondente	61 dias	0,339328 %
Valor corrigido para 01/10/2025	(=)	R\$ 501.696,64
Sub Total	(=)	R\$ 501.696,64
Valor total	(=)	R\$ 501.696,64

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