



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

Processo nº 0008271-15.2021.8.26.0405

Dagma Medeiros de Castro, Perita nas causas de Engenharia Civil, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo - **CREA nº 5.060.723.115**, formada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (**IBAPE/SP**), perita judicial nomeada e compromissada nos autos digitais da Ação de **Cumprimento de Sentença – Responsabilidade Civil** interposta por **Danilo Luizetti** em face de **Fernando Augusto Luciano**, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões após detalhado exame da matéria em questão, consubstanciadas neste...

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nestes termos,
P. Deferimento.
São Paulo, 01 de Novembro de 2.024.

Dagma Medeiros de Castro
CREA: 5060723115



1. SUMÁRIO

1. SUMÁRIO	2
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
3. PRELIMINARES	4
4. RESSALVAS E PRESSUPOSTOS	5
5. Localização	6
6. VISTORIA	8
6.1 Melhoramentos Públicos	8
6.2 Circunvizinhança	9
6.3 Do Terreno	9
6.5 Benfeitorias	10
7 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	25
7.1 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	25
7.2 FATORES PONDERATIVOS DA AVALIAÇÃO	27
8 CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	32
8.1 A unidade autônoma	32
8.2 Situação paradigma	32
8.3 Média de valor unitário	33
8.4 Valor de mercado do imóvel	34
8.5 Grau de precisão	35
8.6 Grau de fundamentação	36
9. ENCERRAMENTO	37



2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 272.000,00

(Duzentos e setenta e dois mil reais),

para o mês **Outubro de 2024.**



Vista da fachada do Condomínio Residencial Bosque das Flores,
Cidade das Flores, Osasco/SP, localizado na

Rua Caramboleira, nº 15.



3. PRELIMINARES

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

Com o objetivo de cumprir a determinação deste Douto Juízo, esta signatária dirigiu-se ao local em 03 de outubro de 2.024 às 9:30h para proceder a vistoria aos imóveis em lide.

Participantes da prova pericial:

Da Parte Requerente:

- Sem participantes.

Da Parte Requerida:

- Fernando Augusto Luciano, já qualificado nos autos;
- Dra. Doralice Alves de Almeida Silveira, portadora do OAB-SP 283.016.

Agendamento Pericial:

Esta diligência foi avisada para as partes constituídas na lide com **antecedência** (artigos 474 e 466, § 2º, NCPC), **dia, local e horário**, conforme comunicado de vistoria às fls. 413/414 dos autos.

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



4. RESSALVAS E PRESSUPOSTOS

Pressupõe-se que:

As informações obtidas na vistoria através de entrevistas sejam verdadeiras; os documentos fornecidos pelas Partes e as cópias reprográficas, sejam fiéis aos originais.

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

Ressalva-se que:

A adoção das dimensões e área do imóvel segundo consta na Certidão Cadastral do Imóvel, não tendo sido efetuadas análise jurídica da documentação apresentada, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Fatores Limitantes:

Sem fatores Limitantes.



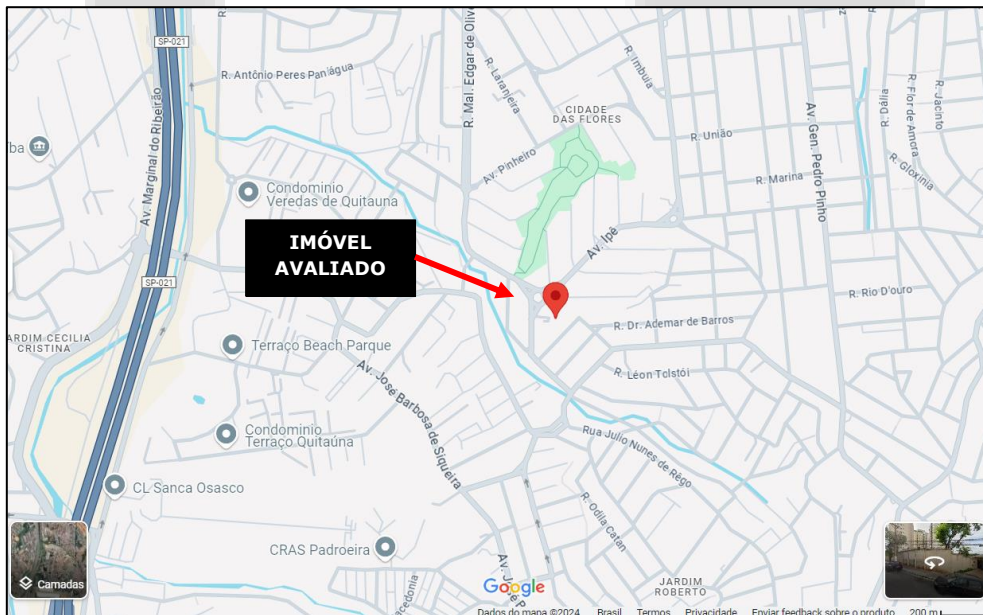
5. Localização



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



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



- Imagem 04 – Mapa de localização do imóvel avaliado.



Imagem 05 – Vista do Satélite da localização do imóvel avaliado.



6. VISTORIA

6.1 Melhoramentos Públicos

O imóvel em tela, objeto da Matrícula nº 77.150 (do 1º C.R.I. – Osasco/SP), é servido dos seguintes melhoramentos públicos:

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



6.2 Circunvizinhança

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

O Imóvel está localizado próximo à Avenida José Barbosa de Siqueira, Avenida Leonil Crê Bortolosso e Avenida Marginal do Ribeirão, importantes vias comerciais e de interligação entre bairros e com o Rodoanel Mário Covas.

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

6.3 Do Terreno

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



6.4 Zoneamento

Conforme a Planta de zoneamento de estruturação e qualificação urbana da Prefeitura Taboão da Serra o referido imóvel está situado 80% em zona **ZR2/06 (Residencial multifamiliar, uso caracterizado pela geração de mais de uma unidade habitacional, implantadas na forma de um bloco, agrupadas vertical ou horizontalmente, destinadas a mais de uma habitação permanente, sem a criação de vias de circulação internas)**, nos termos da Lei Complementar nº 437/2024.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE CONTROLE DO USO DO SOLO - DUS

CERTIDÃO DE USO DO SOLO - Nº 008411/2024

Informamos que o imóvel situado na RUA CARAMBOLEIRA, 15 - BL 1, 2 E 3 - Cidade das Flores, cadastrado sob o nº 23223.43.90.0001.00.000.01 e CDC:0630520000, localiza-se em Zona de Uso Predominantemente Residencial, de Média Densidade Demográfica - ZR2/06, para qual os índices urbanísticos e as categorias de uso permitidas são as seguintes:

CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS PARA ZR2/06

USO CONFORME

R1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ÍNDICES URBANÍSTICOS	
Frente	5 m
Área Mínima	125 m ²
Recuo Frente	5 m
Recuo Lateral	1,5 m DE UM SÓ LADO
Recuo Fundos	3 m
Taxa de Ocupação	0,5
Índice de Aproveitamento	1,0

R2.1 - UNIDADE RESIDENCIAL AGRUPADA HORIZONTALMENTE

- **Imagem 08 – Certidão de Uso do Solo.**

6.5 Benfeitorias

Sobre o referido terreno, encontram-se edificadas 3 (três) torres, cada torre é constituída por 14 andares com e elevadores por bloco. O condomínio possui vagas de estacionamento cobertas e descobertas rotativas.



O apartamento avaliando contém 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro, cozinha e área de serviço integradas, sala, varanda, com área privativa de 46,33m², área de uso comum de divisão não proporcional de 19,72m², área de uso comum de divisão proporcional de 16,042m², área total de 82,092m² e uma fração ideal no terreno correspondente a 0,34836%, com uma vaga de garagem, que será determinada por meio de sorteio entre os condôminos (uso rotativo).

APARTAMENTO Nº83 DO EDIFÍCIO AZALÉIA (BLOCO 3):



- Imagem 10 – Portaria do Condomínio.



- Imagem 11 – Identificação do Bloco.



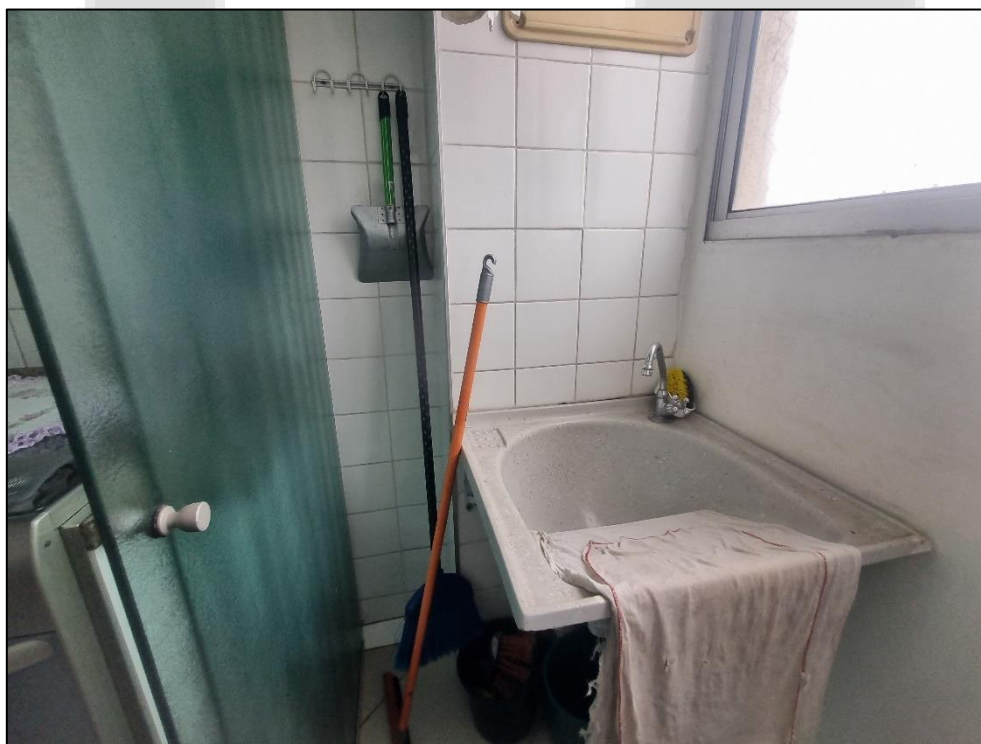
- Imagem 12 – Entrada do Apartamento nº 3083 – 8º andar.



- Imagem 13 – Sala.



- Imagem 14 – Cozinha integrada com área de serviço.



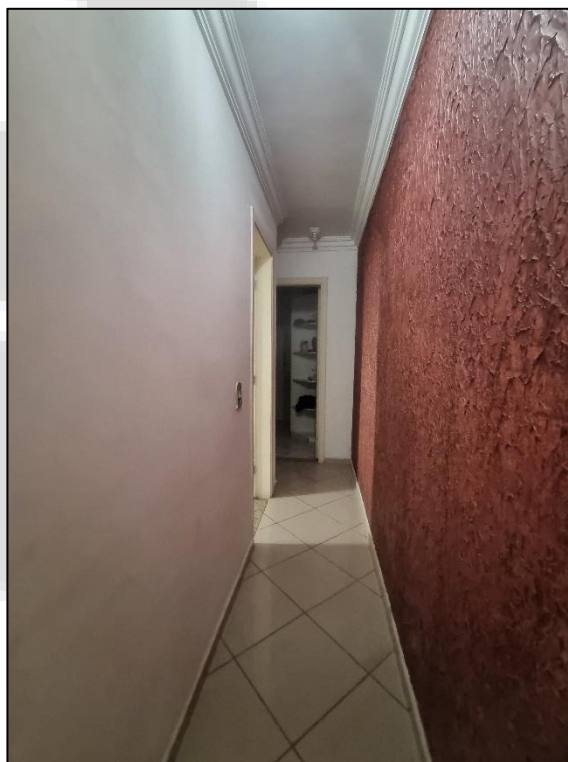
- Imagem 15 – área de serviço.



- Imagem 16 – Cozinha integrada com área de serviço.



- Imagem 17 – Varanda.



- Imagem 18 – Corredor.



- Imagem 19 – Quarto 1.



- Imagem 20 – Quarto 2.

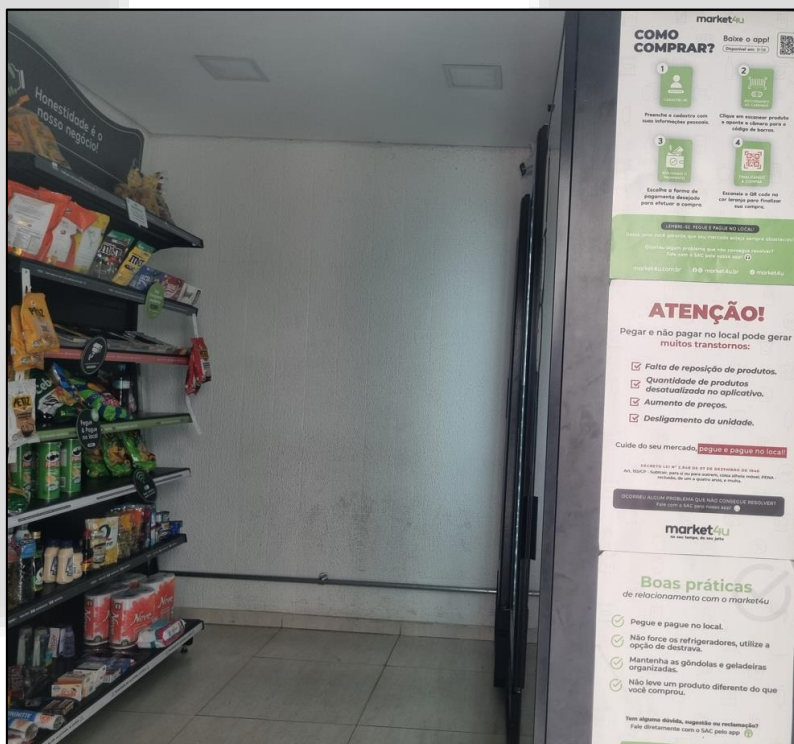


- Imagem 21 – Banheiro.

Infraestrutura do Condomínio:



- Imagem 22 – Playground.



• Imagem 23 – Mercado.



• Imagem 24 – Piscina.



- Imagem 25 – Estacionamento descoberto.



- Imagem 26 – Estacionamento coberto.



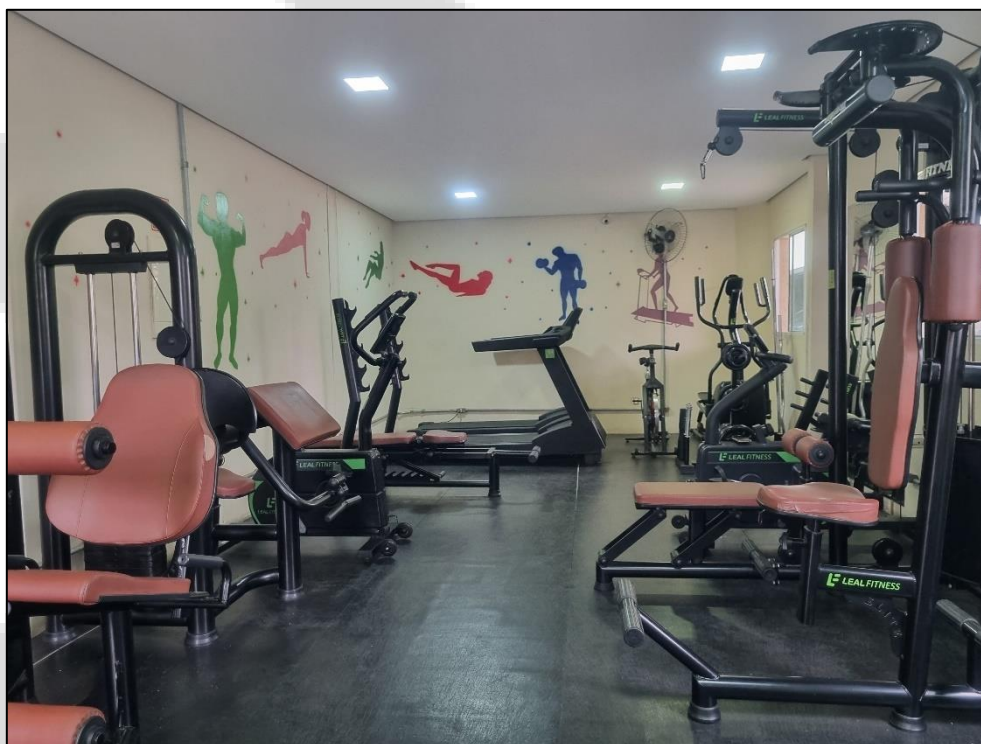
- Imagem 27 – Bicicletário.



- Imagem 28 – Espaço Pet.



- Espaço de convivência.



- Imagem 30 – Academia.



- Imagem 31 – Quadra.



- Imagem 32 – Churrasqueira.



- Imagem 33 – Salão de Festas.



- Imagem 34 – Banheiro masculino e feminino – Salão de Festas.



- Imagem 35 – Churrasqueira do Salão de Festas.



- Imagem 36 – Churrasqueira do Salão de Festas.



7 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

7.1 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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



8.3 Métodos para identificar o custo de um bem:

8.3.1 **Método da quantificação de custo:**

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

8.3.2 **Método comparativo direto de custo:**

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

A escolha da metodologia depende, principalmente:

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

O item 6.6 – Avaliação de Bens (Parte 01): Procedimentos Gerais da referida norma “**NBR 14.653-1**” recomenda que **sempre que possível**, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes.

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

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



7.2 FATORES PONDERATIVOS DA AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

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



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

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

D) FATOR OBSOLETISMO:

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

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



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

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

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



Coeficiente de Ross-Heidecke (Obsolescência)

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

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



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

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

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

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



8 CÁLCULOS AVALIATIVOS

8.1 A unidade autônoma

O referido imóvel situa-se Residencial Bosque das Flores - Edifício Azaleia – apartamento nº 3083 no 8º andar, com idade de construção de 20 anos.

Estado de Conservação: Regular “d”.

Adequação ao obsolescimento: Foc 0,7719.

Área Privativa: 46,33 m².

8.2 Situação paradigma

Para o imóvel paradigma temos os seguintes dados:

Padrão Construtivo: Residencial, padrão Simples – 3,958;

Idade: 20 (vinte) anos.

Estado de Conservação: Regular “d”.

Adequação ao obsolescimento: Foc 0,7719.

Área Privativa: 46,33 m².



8.3 Média de valor unitário

MÉDIA DE VALOR UNITÁRIO

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

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

Onde:

Vu = Valor Unitário

Vo = Valor de Oferta

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

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

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²) -	
	Original	Saneamento 1
1	6.475,70	6.475,70
2	5.253,00	5.253,00
3	5.439,24	5.439,24
4	5.076,09	5.076,09
5	6.019,36	6.019,36
6	6.834,39	6.834,39
Média	5.849,63	5.849,63

Média Aritmética = **R\$ 5.849,63/m²**

Limite Superior (+ 30%) = R\$ 7.604,52/m²

Limite Inferior (- 30%) = R\$ 4.094,74/m²

Visto que todos os elementos estão dentro do intervalo de variação admissível, temos, portanto, a Média do Valor Unitário de: **R\$ R\$ 5.849,63/m²**



8.4 Valor de mercado do imóvel

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

$$I_{\text{imóvel}} = A_u \times V_{uh}$$

Onde:

$V_{\text{imóvel}}$ = Valor da Loja

A_u = Área Útil

V_{uh} = Valor Unitário Homogeneizado

Realizando as devidas substituições, temos:

$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 271.013,30$ (valor total do imóvel).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (em números redondos):

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 272.000,00

(Duzentos e setenta e dois mil reais),

para o mês de **Outubro de 2024**.



8.5 Grau de precisão

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

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

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

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

Onde:

AP: amplitude do intervalo de confiança;

LS: limite superior;

LI: limite inferior;

$\bar{X}$: média amostral;

t : variável de Student;

S: desvio padrão da amostra;

n: número de elementos da amostra;

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

$$AP = 13,57\%$$

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

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

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



8.6 Grau de fundamentação

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

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

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

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

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



9. ENCERRAMENTO

Dado por terminado este laudo de avaliação, onde o mesmo consta com 37 (trinta e sete) páginas, além de 02 (dois) anexos, impressas e assinadas digitalmente, de apenas um lado, sendo esta última, datada.

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

Anexo B – Planilhas de Cálculo.

Nestes termos,
P. Deferimento.

São Paulo, 01 de Novembro de 2024.

Dagma Medeiros de Castro
CREA: 5060723115

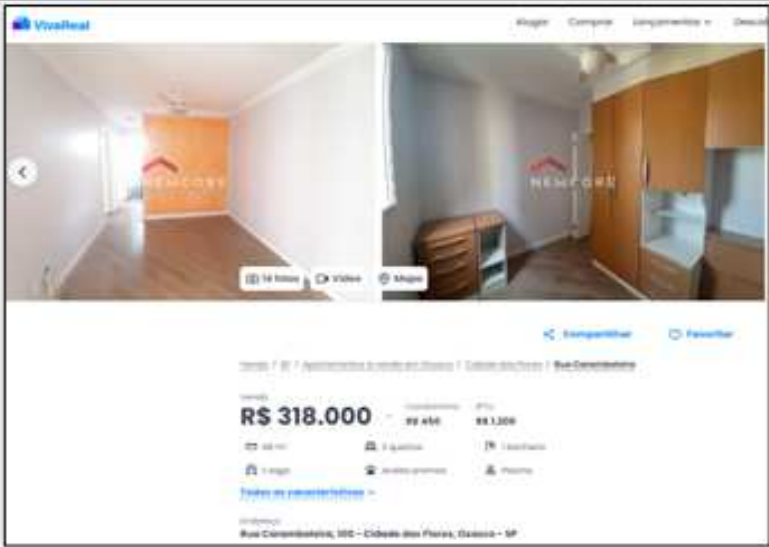


Anexo - A

Pesquisa de Mercado de Elementos Comparativos da Região.

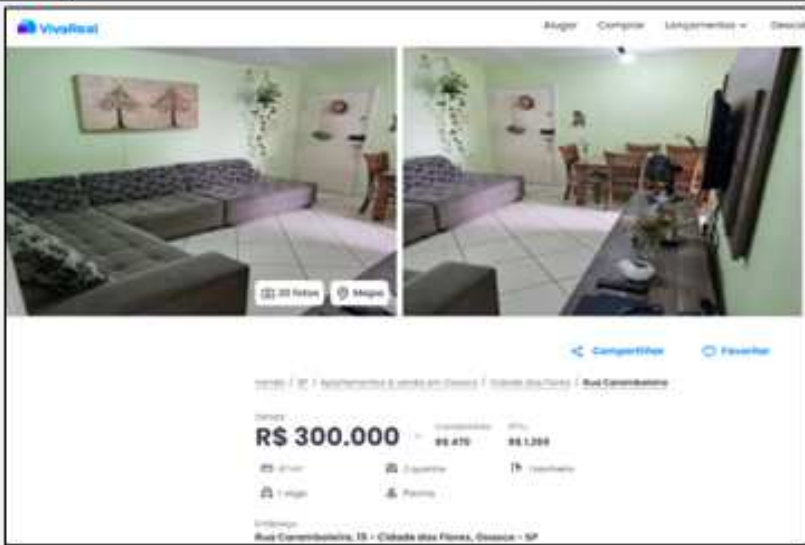


ELEMENTO 1

Data:	31/10/2024	Tipo:	Comercial
Estado:	São Paulo	Município:	São Paulo
Endereço:	Rua Caramboleira, nº 15		
Empreendimento:	Edifício:	Residencial Bosque da Flores	
Bairro:	Cidade das Flores	Distrito:	Osasco
Setor:	Quadra:	Zona de Valor:	
Zoneamento:	Tipo de Via:		Coletora
Melhoramentos Urbanos:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sargetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica e Rede de Esgoto.		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	318.000,00	Locação:	
Dados do Terreno			
Área:	Fronte:	Prof. Equiv.	
Formato:	Situação:		
Topografia:	Fração Ideal:		
Dados da Construção:			
Idade estimada:	20		
Área da Construção:	48,00		
Descrição do Imóvel:	Apto com móveis planejados nos quartos e cozinha, banheiro com box.		
Fonte de Informação:			
Contato:	Website	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	Usuário Newcore	Fone:	(11) 95819-6257
OBS:	Necessita de reparos simples		
			

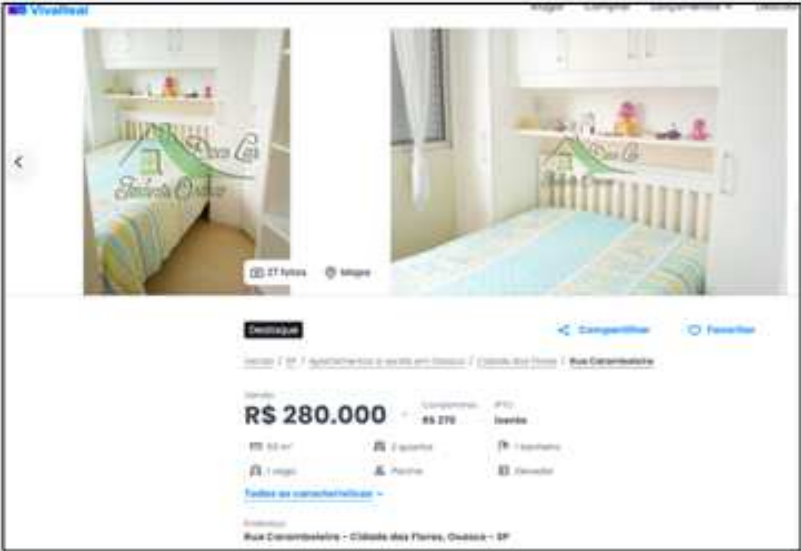


ELEMENTO 2

Data:	31/10/2024	Tipo:	Comercial		
Estado:	São Paulo	Município:	São Paulo		
Endereço:	Rua Caramboleira, nº 15				
Empreendimento:		Edifício:	Residencial Bosque da Flores		
Bairro:	Cidade das Flores	Distrito:	Osasco	Zona de Valor:	
Sector:		Quadra:		IF:	
Zonamento:				Tipo de Via:	Coletora
Melhoramentos Urbanos:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sargetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica e Rede de Esgoto.				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	300.000,00	Locação:			
Dados do Terreno					
Área:		Frete:		Prof.Equiv.	
Formato:		Situação:			
Topografia:				Fração Ideal:	
Dados da Construção:					
Idade estimada:	20				
Área da Construção:	47,00				
Descrição do Imóvel:	Apto com móveis planejados na cozinha, banheiro com box. Com 1 vaga de garagem.				
Fonte de Informação:					
Contato:	Website	Site:	www.vivareal.com.br		
Imobiliária:	Canadá Imóveis	Fone:	(11) 97185-6125		
OBS:	Necessita de reparos simples				
					

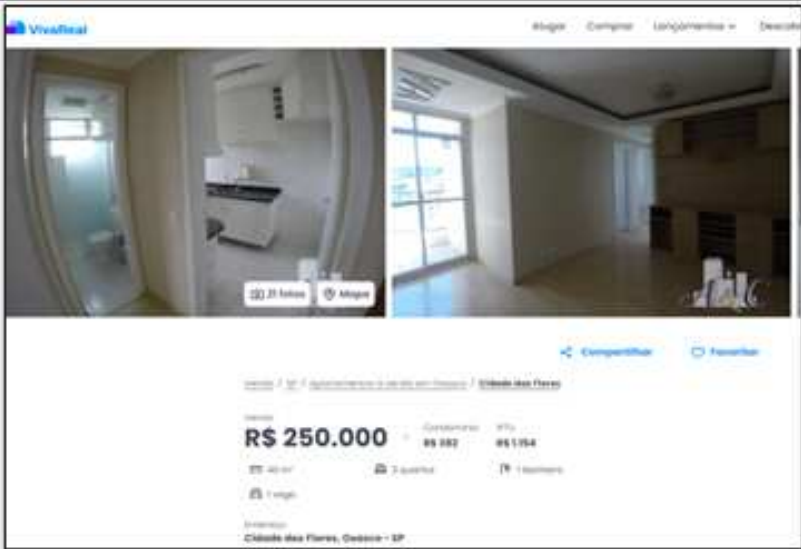


ELEMENTO 3

Data:	31/10/2024	Tipo:	Comercial
Estado:	São Paulo	Município:	São Paulo
Endereço:	Rua Caramboleira, nº 15		
Empreendimento:	Edifício:	Residencial Bosque da Flores	
Bairro:	Cidade das Flores	Distrito:	Osasco
Setor:	Quadra:	UF:	
Zoneamento:		Tipo de Via:	Coletora
Melhoramentos Urbanos:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sargetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica e Rede de Esgoto.		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	280.000,00	Locação:	
Dados do Terreno			
Área:		Frete:	Prof. Equiv.
Formato:		Situação:	
Topografia:		Fração Ideal:	
Dados da Construção:			
Idade estimada:	20		
Área da Construção:	50,00		
Descrição do Imóvel:	Apto com móveis planejados em 1 quarto e na cozinha, banheiro com box. Com 1 vaga de garagem.		
Fonte de Informação:			
Contato:	Website	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	Doce Lar	Fone:	(11) 4183-7105 / (11) 99516-2628
OBS:	Necessita de reparos simples		
			

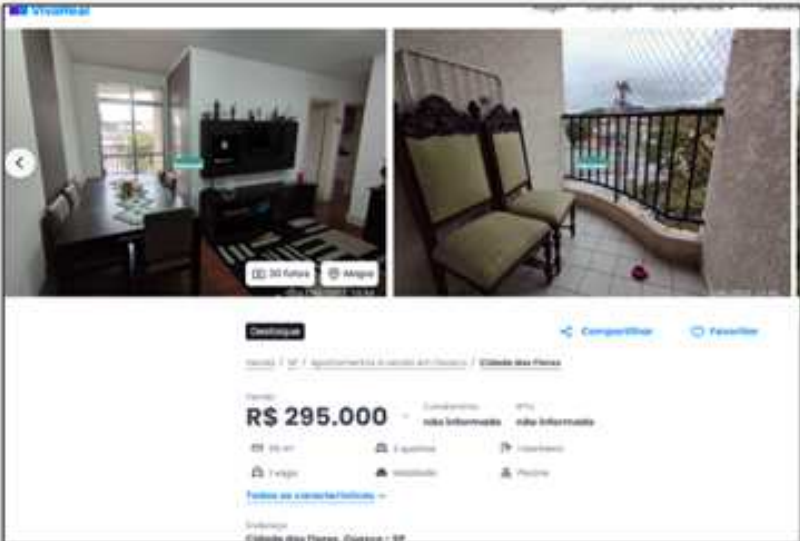


ELEMENTO 4

Data:	31/10/2024	Tipo:	Comercial		
Estado:	São Paulo	Município:	São Paulo		
Endereço:	Rua Caramboleira, nº 15				
Empreendimento:		Edifício:	Residencial Bosque da Flores		
Bairro:	Cidade das Flores	Distrito:	Osasco	Zona de Valor:	
Sector:		Quadra:		UF:	
Zoneamento:				Tipo de Via:	Coletora
Melhoramentos Urbanos:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sargetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica e Rede de Esgoto.				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	250.000,00	Locação:			
Dados do Terreno					
Área:		Frete:		Prof. Equiv.	
Formato:		Situação:			
Topografia:				Fração Ideal:	
Dados da Construção:					
Idade estimada:	20				
Área da Construção:	46,00				
Descrição do Imóvel:	Apto com móveis planejados na cozinha e na sala, banheiro com box. Com 1 vaga de garagem.				
Fonte de Informação:					
Contato:	Website	Site:	www.vivareal.com.br		
Imobiliária:	Asteca x Assessoria Administrativa	Fone:	(11) 98155-1581		
OBS:	Necessita de reparos simples				
					



ELEMENTO 5

Data:	31/10/2024	Tipo:	Comercial
Estado:	São Paulo	Município:	São Paulo
Endereço:	Rua Caramboleira, nº 15		
Empreendimento:	Edifício:	Residencial Bosque da Flores	
Bairro:	Cidade das Flores	Distrito:	Osasco
Setor:	Quadra:	Zona de Valor:	
Zoneamento:	F:		Tipo de Via: Coletora
Melhoramentos Urbanos:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sargetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica e Rede de Esgoto.		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	295.000,00	Locação:	
Dados do Terreno			
Área:	Fronte:	Prof. Equiv.	
Formato:	Situação:		
Topografia:	Fração Ideal:		
Dados da Construção:			
Idade estimada:	20		
Área da Construção:	46,00		
Descrição do Imóvel:	Apto com móveis planejados na cozinha e nos 2 quartos, banheiro com box. Com 1 vaga de garagem.		
Fonte de Informação:			
Contato:	Website	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	Nova Romana Imóveis	Fone:	(11) 3868-2010
OBS:	Necessita de reparos simples		
			



ELEMENTO 6

Data:	31/10/2024	Tipo:	Comercial
Estado:	São Paulo	Município:	São Paulo
Endereço:	Rua Caramboleira, nº 15		
Empreendimento:	Edifício:	Residencial Bosque da Flores	
Bairro:	Cidade das Flores	Distrito:	Osasco
Sector:	Quadra:	IF:	
Zoneamento:		Tipo de Via:	Coletora
Melhoramentos Urbanos:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sargetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica e Rede de Esgoto.		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	307.000,00	Locação:	
Área:		Frete:	Prof.Equiv.
Formato:		Situação:	
Topografia:		Fração Ideal:	
Dados da Construção:			
Idade estimada:	20		
Área da Construção:	46,00		
Descrição do Imóvel:	Apto com móveis planejados na cozinha e nos 2 quartos, banheiro com box. Com 1 vaga de garagem.		
Fonte de Informação:			
Contato:	Website	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	Croma Assessoria e Negócios Imobiliários	Fone:	(11) 3474-4850, (11) 96495-7750
OBS:	Necessita de reparos simples		



Anexo - B

Planilhas de cálculos



Fator Obsolescência e Conservação

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	%v	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação
Avaliando	R8N 1.887,93	112 - Padrão Simples	Pc 3,958	Ac 46,33	Ir 60,00	R 20%	Ie 20,00	33,3%	Ka 0,778	D	8,09%	K 0,715	Foc 0,7719
1	1.887,93	112 - Padrão Simples	3,958	48,00	60,00	20%	20,00	33,3%	0,778	D	8,09%	0,715	0,7719
2	1.887,93	112 - Padrão Simples	3,958	47,00	60,00	20%	20,00	33,3%	0,778	D	8,09%	0,715	0,7719
3	1.887,93	112 - Padrão Simples	3,958	50,00	60,00	20%	20,00	33,3%	0,778	D	8,09%	0,715	0,7719
4	1.887,93	112 - Padrão Simples	3,958	46,00	60,00	20%	20,00	33,3%	0,778	C	2,52%	0,758	0,8065
5	1.887,93	112 - Padrão Simples	3,958	46,00	60,00	20%	20,00	33,3%	0,778	D	8,09%	0,715	0,7719
6	1.887,93	112 - Padrão Simples	3,958	46,00	60,00	20%	20,00	33,3%	0,778	D	2,52%	0,758	0,8065



Homogeneização dos Valores

Elemento	Valor da Oferta ou do Negócio (R\$)	Fator Oferta ou Elasticidade	Valor de Negócio (R\$)	Área Útil (m²)	Valor p/m²	1				2				3						Fator final resultante	Média dos Valores Unitários Homogeneizados (R\$/m²)
						Fator Padrão Construtivo				Fator Obsolescência				Coeficiente de Área - Ca							
						Padrão Construtivo	Fabr. Padrão	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Obs	Fator Obs	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Área	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Vu3			
Coluna1	Vo	Ff	Vi	At	R\$/m²	Rc	Cp	ΔV1	Vu1	Fp	Cf	ΔV2	Vu2	Fa	Ca	ΔV3	Vu3	Vuh	ΣC	Média Vuh	
Paradigma						3,958				0,7719				46,33							
1	318.000,00	0,90	286.200,00	48,00	5.962,50	4,156	1,0500	298,28	6.260,78	0,7719	1,0000	0,00	5.962,50	48,00	1,0360	214,92	6.177,42	6.475,70	1,0861		
2	300.000,00	0,90	270.000,00	47,00	5.744,68	3,562	0,8999	-574,76	5.169,92	0,7719	1,0000	0,00	5.744,68	47,00	1,0145	83,08	5.827,76	5.253,00	0,9144		
3	280.000,00	0,90	252.000,00	50,00	5.040,00	3,958	1,0000	0,00	5.040,00	0,7719	1,0000	0,00	5.040,00	50,00	1,0792	399,24	5.439,24	5.439,24	1,0792	5.849,63	
4	250.000,00	0,90	225.000,00	46,00	4.891,30	3,958	1,0000	0,00	4.891,30	0,8065	1,0449	219,62	5.110,92	46,00	0,9929	-34,84	4.856,46	5.076,09	1,0378		
5	295.000,00	0,90	265.500,00	46,00	5.771,74	4,156	1,0500	288,73	6.060,47	0,7719	1,0000	0,00	5.771,74	46,00	0,9929	-41,11	5.730,63	6.019,36	1,0429		
6	307.000,00	0,90	276.300,00	46,00	6.006,52	4,354	1,1001	600,96	6.607,48	0,8065	1,0449	269,69	6.276,22	46,00	0,9929	-42,78	5.963,74	6.834,39	1,1378		
Média					5.569,46				5.671,66				5.651,01				5.665,88	5.849,63			
DP					481,11				725,77				485,03				466,33	708,98			
CV					8,64%				12,80%				8,58%				8,23%	12,12%			

**Saneamento Amostral**

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²) -	
	Original	Saneamento 1
1	6.475,70	6.475,70
2	5.253,00	5.253,00
3	5.439,24	5.439,24
4	5.076,09	5.076,09
5	6.019,36	6.019,36
6	6.834,39	6.834,39
Média	5.849,63	5.849,63
Média + 30%	7.604,52	7.604,52
Média - 30%	4.094,74	4.094,74
Desvio padrão	658,78	658,78
Elementos	6	6

Verificação Conjunta dos Fatores

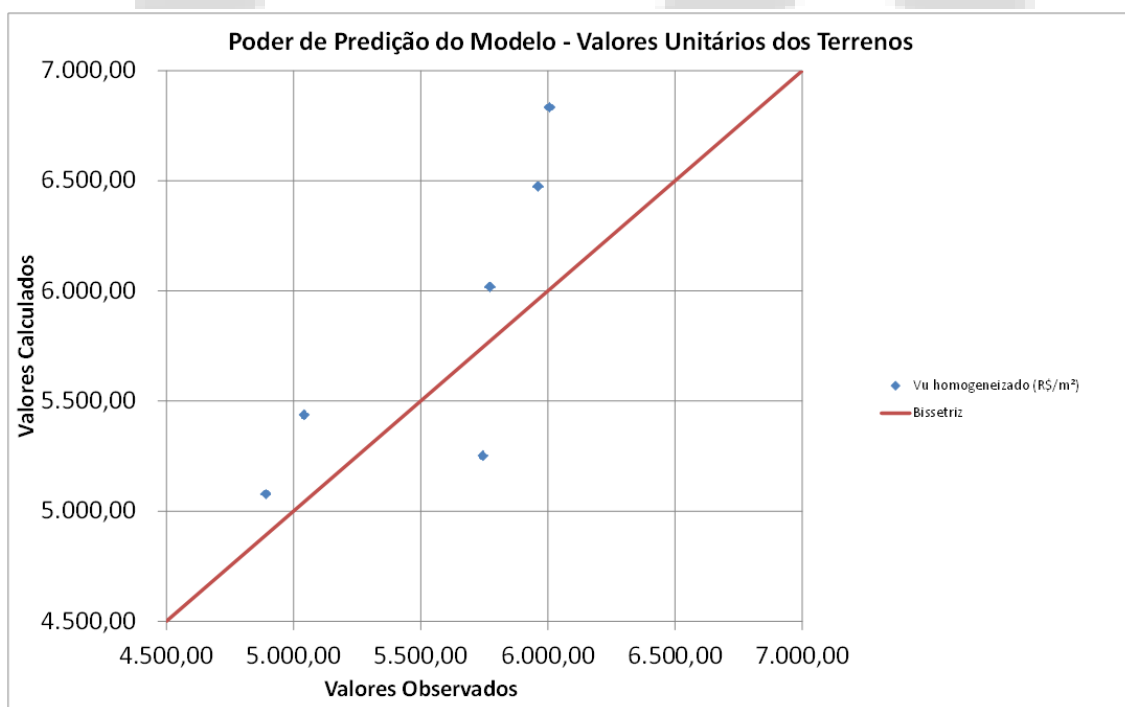
Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3	
		PADRÃO CONSTRUTIVO		OBSOLESCÊNCIA		ÁREA	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	Vu	ΔV1	Vu' ➡ (-)ΔV1	ΔV2	Vu' ➡ (-)ΔV2	ΔV3	Vu' ➡ (-)ΔV3
1	6.475,70	298,28	6.177,42	0,00	6.475,70	214,92	6.260,78
2	5.253,00	-574,76	5.827,76	0,00	5.253,00	83,08	5.169,92
3	5.439,24	0,00	5.439,24	0,00	5.439,24	399,24	5.040,00
4	5.076,09	0,00	5.076,09	219,62	5.295,71	-34,84	5.110,92
5	6.019,36	288,73	5.730,63	0,00	6.019,36	-41,11	6.060,47
6	6.834,39	600,96	6.233,43	269,69	7.104,08	-42,78	6.877,17
Média	5.849,63		5.747,43		5.931,18		5.753,21
Desvio Padrão	708,98		441,25		746,42		758,52
CV	12,12%		7,68%		12,58%		13,18%

**Avaliação - Imóvel em Apreço**

Elemento	Área do Imóvel (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3		Valor Unitário Avaliando (R\$/m²)	Valor do Imóvel (R\$)
			Padrão Construtivo		Obsolescência		Área			
			Padrão Construtivo	Fator padrão Construtivo	Obsolescência	Fator obsolescência	Área	Fator Área		
#	At	Vu	Pc	FCp	Obs	Fobs	Cs	Fcs	Vua	Vt
Paradigma		Valor	3,9580		0,7719		46,3300			
Avaliando	46,33	5.849,63	3,9580	1,0000	0,7719	1,0000	1,0000	1,0000	5.849,63	271.013,30

Análise estatística dos resultados

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	5.849,63
DP da Amostra	658,78
Elementos Usados	6,00
Graus de liberdade	5,00
Amplitude Total	793,86
Amplitude (%)	13,57%
Grau de Precisão	III





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

Processo nº 0008271-15.2021.8.26.0405

Dagma Medeiros de Castro, Perita nas causas de Engenharia Civil, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo - **CREA nº 5.060.723.115**, formada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (**IBAPE/SP**), perita judicial nomeada e compromissada nos autos digitais da Ação de **Cumprimento de Sentença – Responsabilidade Civil** interposta por **Danilo Luizetti** em face de **Fernando Augusto Luciano** atendendo a r. decisão deste MM. Juízo, de fls. 490, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar sua resposta no seguinte:

ESCLARECIMENTOS

Nestes termos,
P. Deferimento.
Osasco, 30 de Abril de 2.025.

Dagma Medeiros de Castro
CREA: 5060723115



1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A perita entregou seu *Laudo Pericial*, anexado aos autos às fls. 422/471.

A parte **Requerida** se manifestou **concordante** acerca do **Laudo Pericial** às fls. 476.

A parte **Requerente** se manifestou **concordante** acerca do **Laudo Pericial**, contudo, solicitou que fosse **incluso o valor da vaga de estacionamento** às fls. 477.

Foi determinado, portanto, através da r. decisão deste MM. Juízo, fls. 490, a manifestação da Perita ante as alegações trazidas pela parte requerente.

O que será feito a seguir.



2. ESCLARECIMENTOS

As Fls. 477 dos autos, diz a parte requerente que:

1. "... informar que não se opõe a avaliação realizada pela Il. Perita. Consigna-se, entretanto, que não foi realizada a avaliação das vagas de garagem de matrícula nº 105.562 (fls. 387-393). Neste sentido, requer-se que seja a Il. Perita intimada a realizar a perícia das vagas."

RESPOSTA: Esta Signatária informa que o valor de Mercado do Imóvel do sob matrícula 105.562 foi avaliado em R\$ 272.000,00 (Duzentos e setenta e dois mil reais), inclui a vaga de garagem, visto que, os elementos comparativos utilizados possuem vaga de garagem e seus valores são compostos os pela metragem da área privativa + vaga de garagem.

Os elementos comparativos selecionados e utilizados na amostra para compor os dados da avaliação são semelhantes ao imóvel avaliado e compostos por área privativa + vaga de garagem e o resultado da avaliação também foi composto de área privativa + vaga de garagem, inclusive esta signatária prezou pela semelhança utilizando apenas unidades no mesmo empreendimento.



3. CONCLUSÃO

Esta Perita **ratifica** o Laudo Pericial em todo seu conteúdo.

Nestes termos,
P. Deferimento.
Osasco, 30 de Abril de 2.025.

Dagma Medeiros de Castro
CREA: 5060723115