

*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO/SP**

Processo Digital nº: 1028331-84.2024.8.26.0405

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Residencial das Oliveiras

Executado(a): Livia Rocha Freire

Carlos Rosell Nanin Villanueva, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia, sob o nº 5060940313, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epigrafe, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar as conclusões de seu trabalho, consubstanciados no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

TÓPICOS

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	03
- Objetivo do Presente Trabalho - Descrição do imóvel avaliando - Considerações Técnicas Para a Elaboração do Presente Estudo - Definições Normativas – Nomenclaturas	
2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	13
- Localização e Acessibilidades - Localização do Imóvel em Relação a Quadra Fiscal - Melhoramentos Públicos	
3. VISTORIA.....	19
- Terreno - Características Construtivas do Empreendimento - Relatório Fotográfico - Definições do Padrão Construtivo (Estudo VEIU/IBAPE-SP)	
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	51
- Especificação da Avaliação - Tratamento dos Dados Imobiliários - Cálculo do Valor do Imóvel	
5. CONCLUSÃO.....	66
- Conclusão do valor - Grau de Fundamentação - Grau de Precisão	
6. AFERIÇÃO DO MODELO.....	68
7. ENCERRAMENTO.....	71
8. ANEXO 01 - RELATÓRIO DE CÁLCULO	
9. ANEXO 02 - PESQUISA IMOBILIÁRIA	

Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

1- Considerações

O presente trabalho tem por finalidade estabelecer o valor de mercado do apartamento no. 92, localizado no 9o andar, Bloco B, Condomínio Residencial das Oliveiras, com endereço à Rua Achilles Belline, nº 460, Bairro Padroeira, Município de Osasco/SP.

Condomínio Residencial das Oliveiras

Vista Frontal do Edifício



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Vista Aérea do Condomínio



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Vista Lateral do Condomínio



1.2 - Descrição do Imóvel Avaliando

Conforme matrícula no. 83.459, registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis do Município de Osasco/SP, o imóvel em testilha possui área privativa com 45,74 m², área comum de 26,80 m², direito a 01 (uma) vaga de garagem em local indeterminado no subsolo do edifício, perfazendo a área total de 95,434 m².

Os apartamentos de finais nº 02, ou sejam, os apartamentos nºs 12, 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82 e 92, de cada um dos Blocos A e B contem cada um deles, nas áreas de divisão não proporcional, a área privativa total real de 45,740m²; na área de uso comum total real, a área de 26,800m².; na área de divisão proporcional, a área de uso comum total real de 22,894m²., contendo portanto, área real total de 95,434m². e uma fração ideal no terreno de 0,7383%.

Quadro Resumo de Áreas – Apartamento no. 92

Area Total (m2)	95,434
Area Privativa (m2)	45,74
Area Comum (m2)	26,80
Vaga de Garagem	01

Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Croquis da Unidade



1.3– Considerações Técnicas para a Elaboração do Presente Estudo:

1.3.1 - Com o intuito de obter-se o “valor de mercado” do imóvel avaliando serão adotadas as atuais metodologias técnicas, ditadas pela norma brasileira da ABNT (Associação Brasileira das Normas Técnicas), as quais passamos a citá-las:

- a) NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- b) NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- c) Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2019). (Instituto brasileiro de avaliações e perícias de engenharia).
- d) NBR 12721 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios.

1.3.2- De acordo com a NBR 14.653, por definição, o termo “valor de mercado”, refere-se a quantia mais provável pela qual se negocia um bem, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam por qualquer circunstância, forçados a comercializá-lo ou adquiri-lo.

1.3.3 - Em uma avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

- Método Direto: método que define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.

- Métodos Indiretos: métodos que definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

- O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode-se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.

- O método Evolutivo é aquele onde o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado, multiplicados por um fator de comercialização. Este deverá ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão.

- O método da Quantificação do Custo de Reprodução se caracteriza por reproduzir os custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que se obtenha o padrão construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.

A metodologia aplicada a este trabalho, será o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, descrito no item 8.2.1 da NBR 14.653-1, onde o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares.

1.3.4- Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos serão feitos por *Tratamento por Fatores* ou por *Tratamento Científico*, em conformidade com os itens 8.2.1.4.2 e 8.2.1.4.3 da *NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos*.

1.3.5- Fizeram parte da pesquisa imobiliária, a vistoria na circunvizinhança do imóvel, em busca de elementos imobiliários com semelhança ao bem avaliando.

1.4 - Definições Normativas – Nomenclaturas

Para o bom entendimento dos métodos e critérios utilizadas neste laudo de avaliação, relacionaremos a seguir, os termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

1.4.1. – **Avaliação:** É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

1.4.2-**Acessórios:** Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

1.4.3 – **Bem:** Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

1.4.4 -Benfeitorias: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou danos.

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

1.4.6 - Custo Direto de Produção: Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

1.4.7 - Custo Indireto De Produção: Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

1.4.8 -Custo de Reedição: Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

1.4.9- Custo de Reprodução: Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

1.4.10- Depreciação: Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade.

1.4.11 –Decrepitude: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.

1.4.12 – Deterioração

Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.

1.4.13 –Mutilação

Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.

1.4.14 – Obsolescência: Superação tecnológica ou funcional.

1.4.15- Homogeneização

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

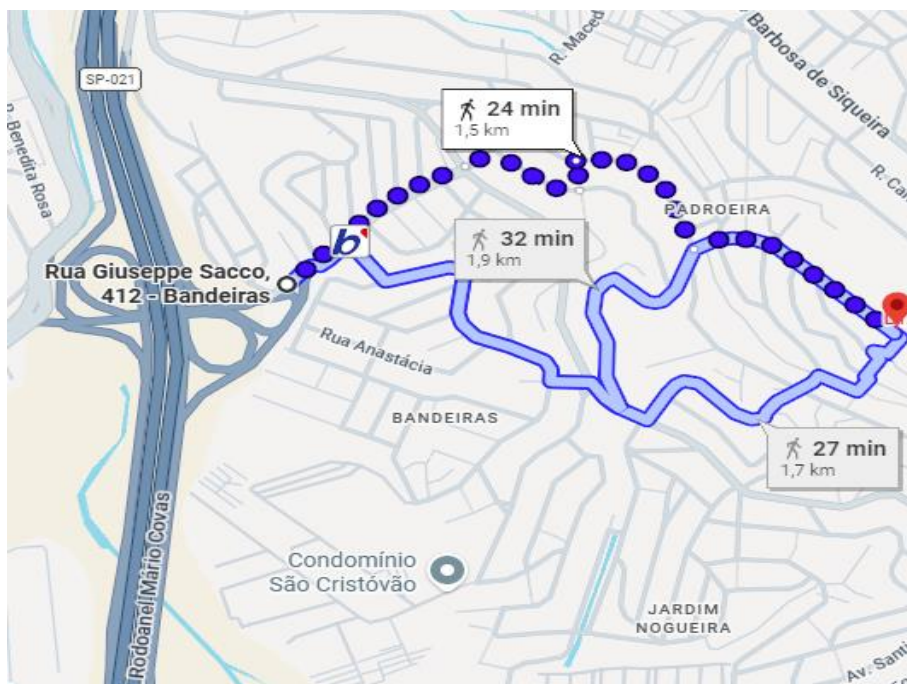
2 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL AVALIANDO

De acordo com as Normas de Avaliação do IBAPE, item 8.4.1 devem ser identificadas as características gerais da região, na qual se insere o imóvel sob avaliação, com relação a:

a) Localização - situação no contexto urbano e via pública com indicação de limites e divisas, definidas de acordo com a posição do observador

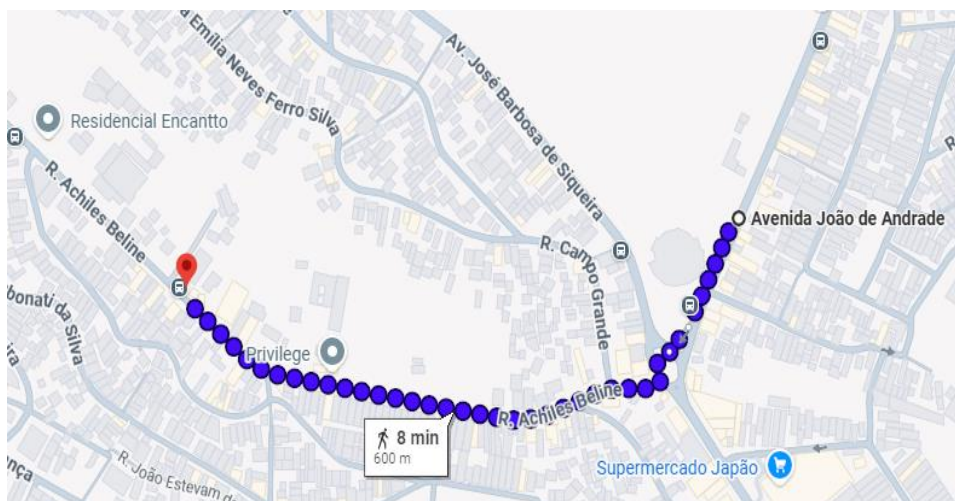
2.1 – Localização e Principais Acessibilidades do Imóvel no Contexto Urbano

Distância do imóvel até as principais Vias Coletoras : Rodoanel Mario Covas : 1,7 km

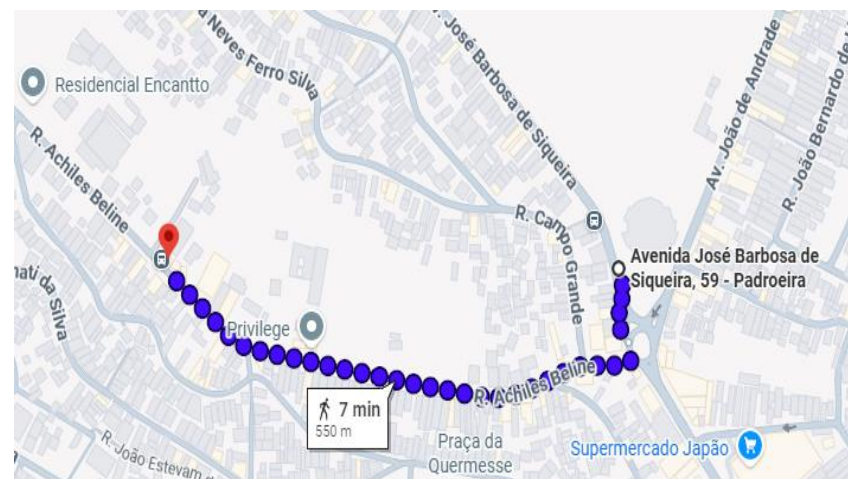


Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Distância do imóvel: Av. João de Andrade: 600,00 m

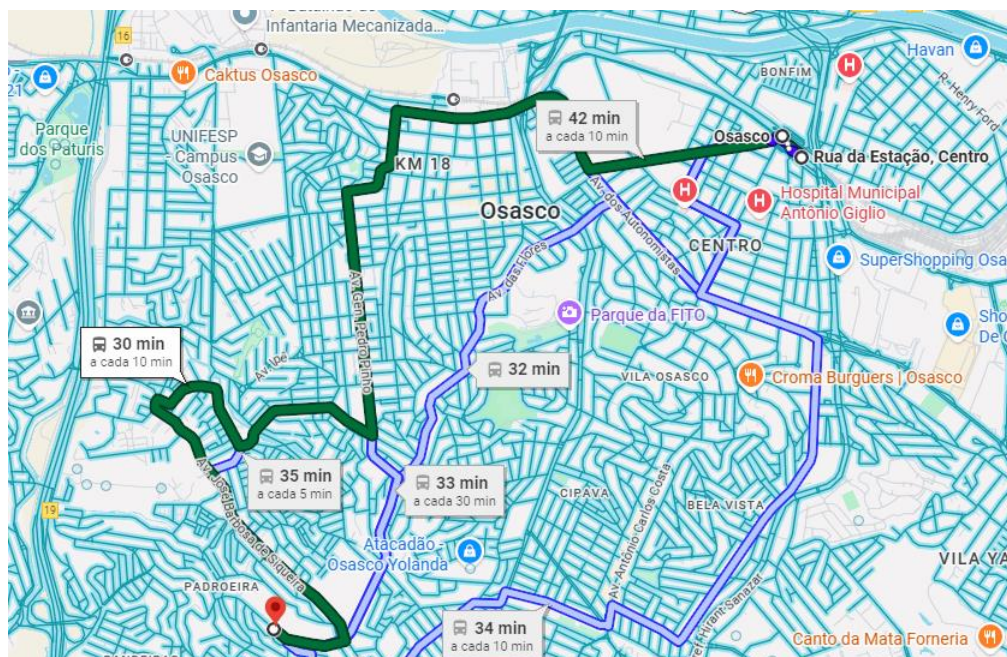
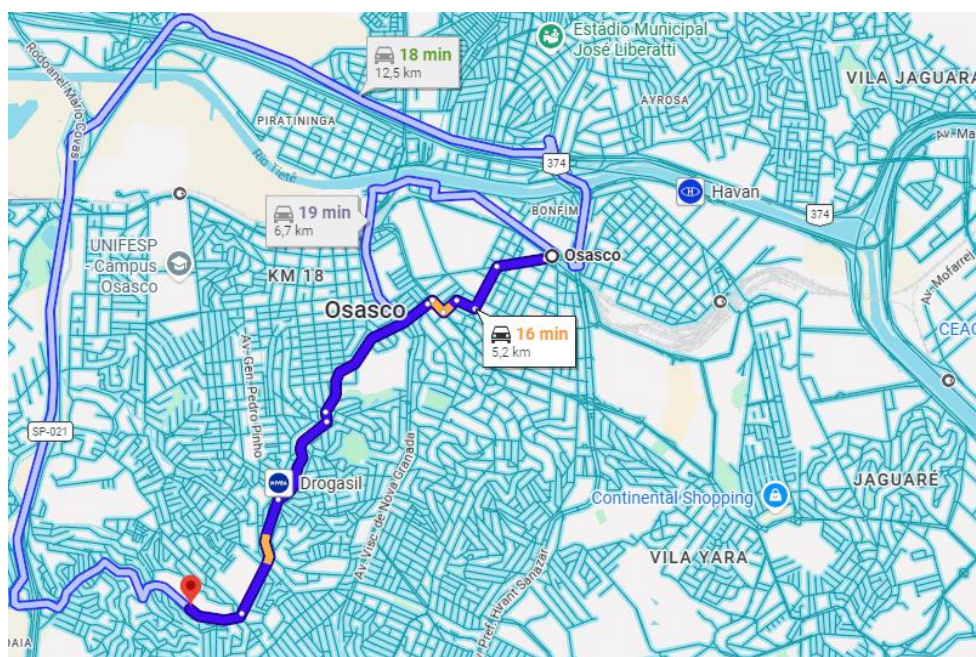


Distância do imóvel: Av. José Barbosa Siqueira: 550,00 m



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

- Distancia do bem avaliando ate o centro comercial do município de Osasco: 5,2 km



Tempo estimado através de transporte público: 42,0 minutos

b) Infraestrutura urbana disponível

O referido logradouro público apresenta todos os equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, quais sejam:

Do Logradouro	
Tipo de Pavimentação:	Asfáltica
Fluxo de Veículos:	Alto

Da Região							
Usos Predominantes:	x	unifamiliar	x	multifamiliar	x	comercial	industrial
Padrão de construção predominante		alto	x	médio	x	baixo	popular
Acesso:	x	ótimo		bom		razoável	difícil
Facilidade de estacionamento:	x	grande		razoável		pouca	nenhuma
Valorização Imobiliária:		ótima		boa	x	razoável	ruim

Infraestrutura Urbana							
x	água	x	esgoto sanitário	x	telefone	x	guias e sarjetas
x	energia elétrica	x	rede pluvial	x	iluminação pública	x	coleta de lixo
	rede de gás	x	TV a cabo	x	pavimentação	x	transporte coletivo

Serviços e Equipamentos Comunitários							
x	comércio	x	transp. coletivo	x	ensino fundamental	x	arborização
x	rede bancária	x	hospital	x	ensino superior	x	lazer/recreação
x	supermercado	x	segurança	x	correios	x	prest. serviços

2.2 – Localização do Imóvel em Relação a Quadra

Situação na Quadra

Trata-se de terreno localizado em meio de quadra, a qual é circundada pelas Vias Achiles Belini, Campo Grande, Dona Maria Emilia Neves Ferro Silva, Itaperuna, Joana Pereira Dias e passagem Joaquim Lopes Filho.



2.3- Zoneamento Segundo as Normas Regionais de Avaliação

A região caracteriza-se por uma ocupação residencial horizontal/vertical, além de apresentar vários estabelecimentos de âmbito local e diversificado.

O local é ocupado por imóveis de médio padrão construtivo.

Para fins de avaliação, o bairro se enquadra no Grupo II - 5ª Zona – Incorporação Vertical Padrão normal, das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Grupo II - Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de incorporação):

4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular

Encontradas em diversas regiões, dotadas de infra-estrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.

5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio

Dotadas de infra-estrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

Grupo II - 5ª Zona – Incorporação Vertical Padrão médio, das Normas do IBAPE-SP

Grupo II: Zonas ocupação vertical (Incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3		2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

3- VISTORIA

Em diligência ao imóvel avaliando, no horário e data avençados, este subscritor foi recebido pela síndica do condomínio, a Sra. Ernanda Fernandes da Silva, onde deu-se o início dos trabalhos, com a visitação da unidade avalianda, sendo recebido no local pela locatária, a Sra. Taísa Natanieli da Silva.

Passamos a descrever as características construtivas e de conservação observadas durante a vistoria.

3.1 – Terreno

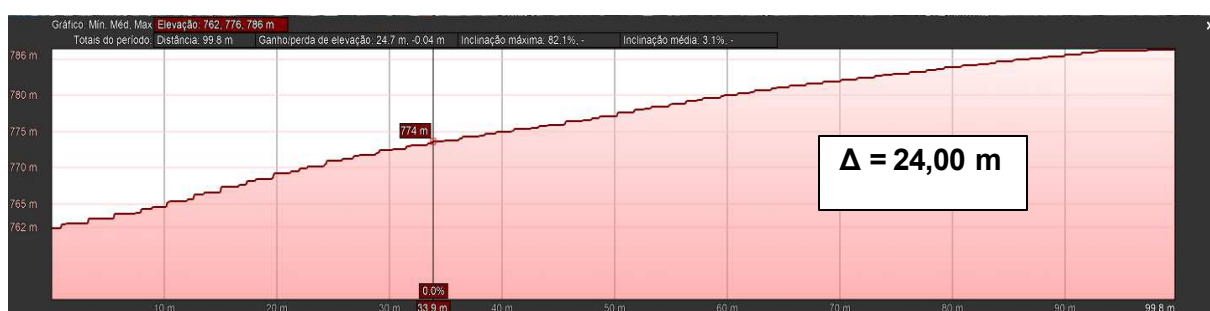
O terreno onde está implantado o Condomínio, possui formato irregular, superfície aparentemente firme e seca, topografia em declive, com testada de 30,00 m para a Rua Achilles Belini, da frente aos fundos do terreno tem-se 114,00 m pelo lado esquerdo e 115,00 m pelo lado direito, 27,50 m nos fundos da área, perfazendo o total 3.300,50 m².

Art. 1º O Condomínio RESIDENCIAL DAS OLIVEIRAS, localiza-se na Rua Achilles Belini, em um terreno, destacado do Lote 08 da quadra 169, da Vila Paulicéia, nesta cidade, medindo: 30,00m. (trinta metros) de frente para a Rua Achilles Belini; 114,00m. (cento e catorze metros) da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o imóvel; 115,00m. (cento e quinze metros) da frente aos fundos do lado esquerdo; 27,50m. (vinte e sete metros e cinquenta centímetros) nos fundos; confinando pelo lado direito com propriedade de Alfeo Petro Pacini, do lado esquerdo com remanescente do desdobro e nos fundos com um córrego, perfazendo a área total em 3.300,50m². (três mil, trezentos metros e cinquenta decímetros quadrados)º.

Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
 Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
 Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

‘Perfil de inclinação do terreno :

Apresenta desnível de 24,00 m entre a frente e os fundos do terreno .



3.2 – Características Construtivas do Empreendimento

Sobre o terreno acima descrito, foi erigido o empreendimento denominado Residencial das Oliveiras é destinado ao uso residencial, erigido em estrutura de concreto, composto por 2 blocos de edifícios sendo:

Bloco “A” – 1 embasamento com 1 pavimento térreo e 9 andares destinados a apartamentos.

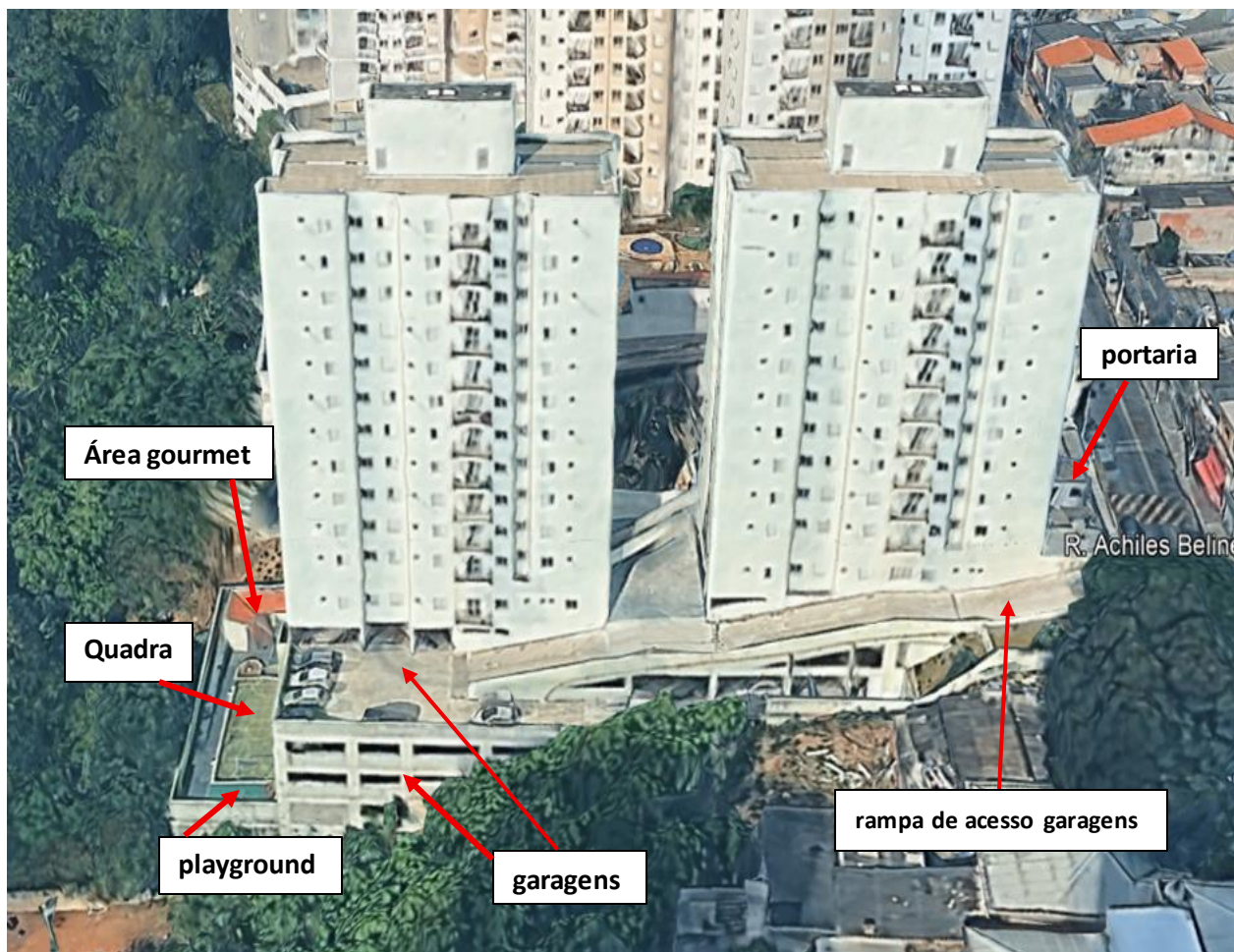
Bloco “B” – possui 2 embasamentos, pavimento térreo e 9 andares destinados a apartamentos, possui instalações as seguintes instalações:

- Portaria com entrada social;
- Escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores;
- Áreas jardinadas;
- Garagens coberta, cabendo a cada unidade habitacional o direito a (uma) vaga em local indeterminado.
- Quadra poliesportiva
- Sala de ginastica
- Churrasqueira
- Playground

3.3 -Relatório Fotográfico das Áreas Comuns Externas e Instalações do Condomínio

Passamos a apresentar o relatório fotográfico iniciando pelas áreas comuns externas e instalações do Condomínio.

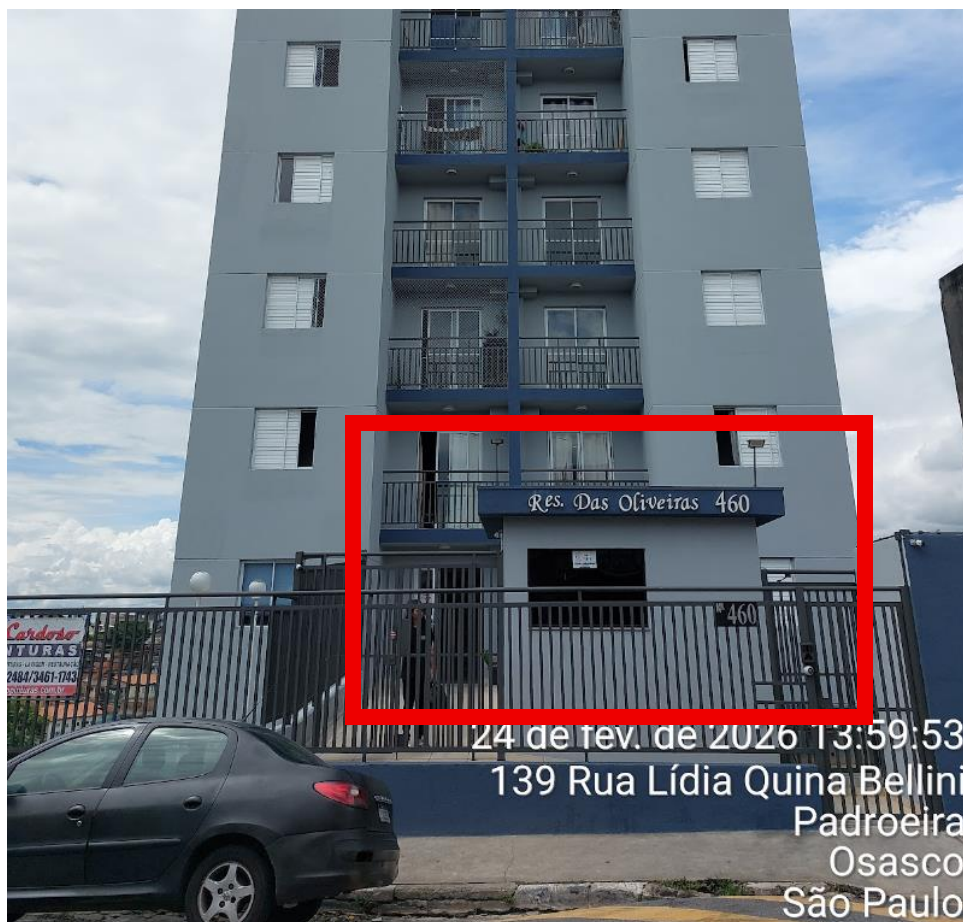
Vista Geral Externa



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

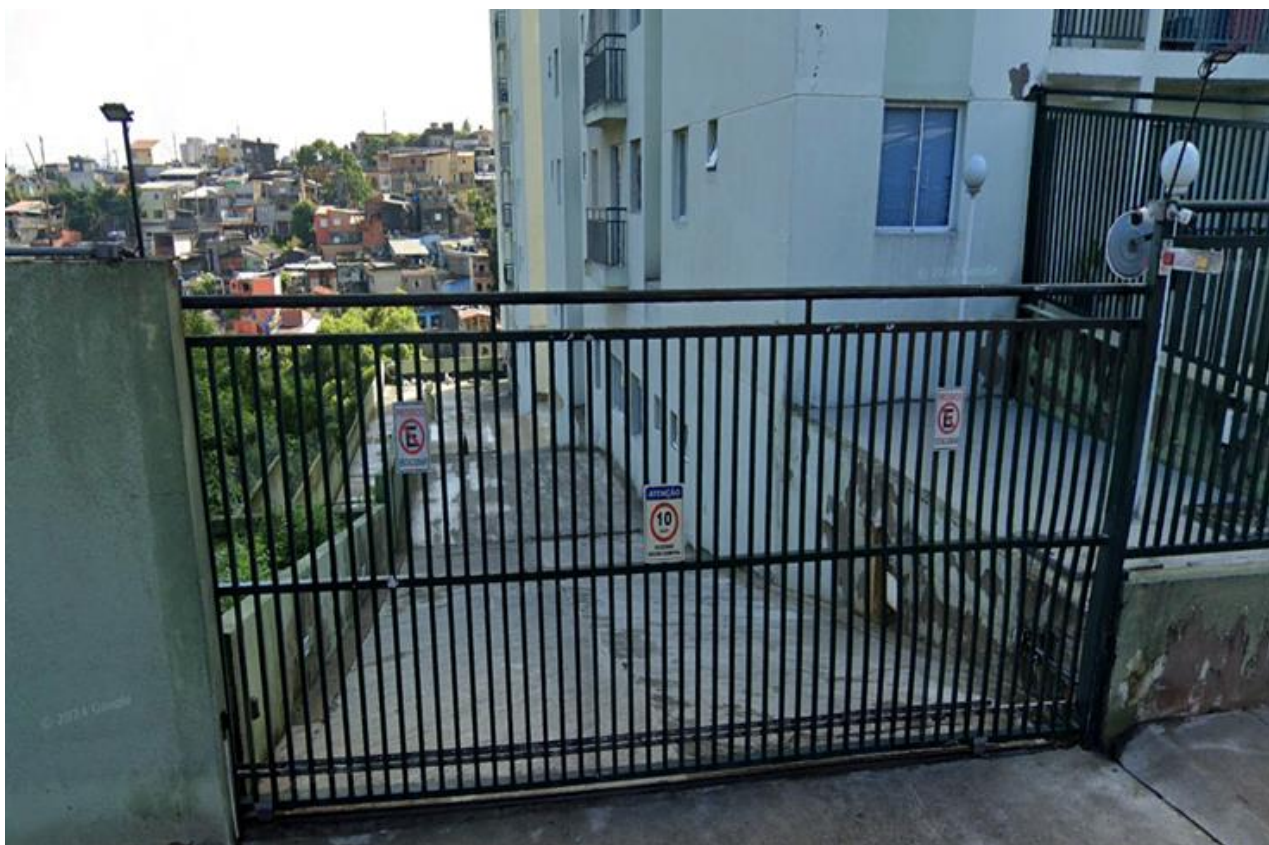
Vista Geral Detalhada

Vista: Portaria



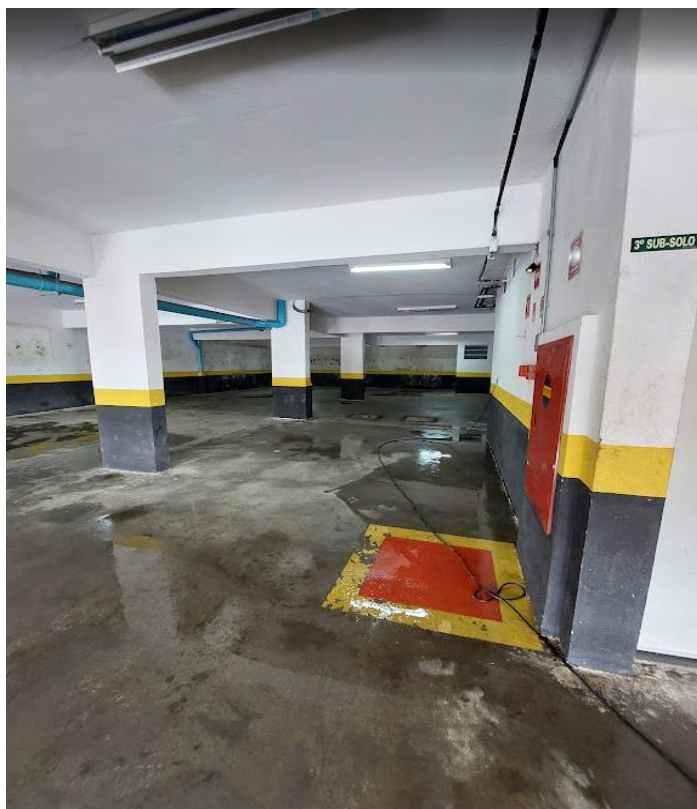
Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Vista: Rampa de Acesso as Garagens:



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Vista: Garagem Coberta



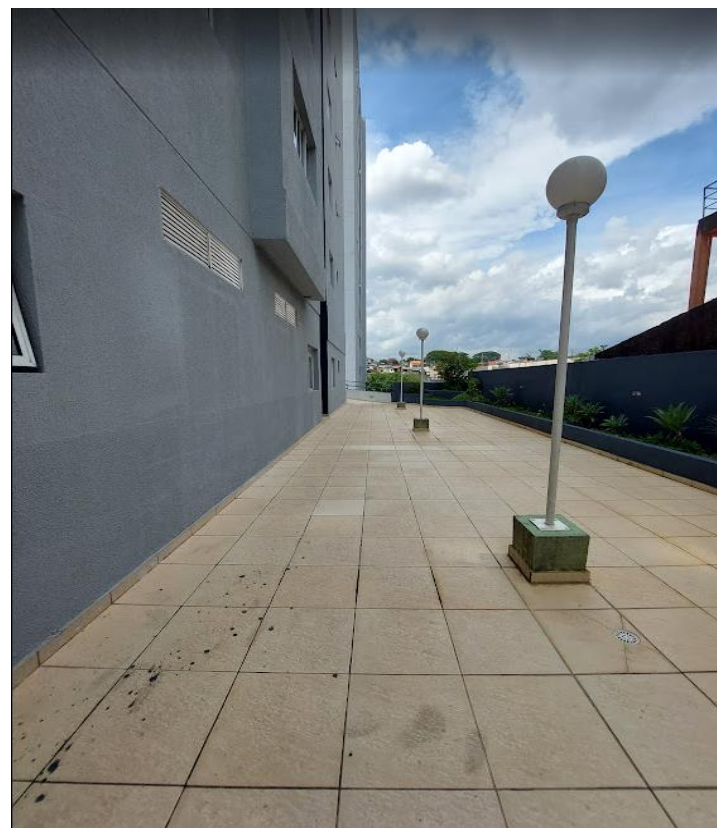
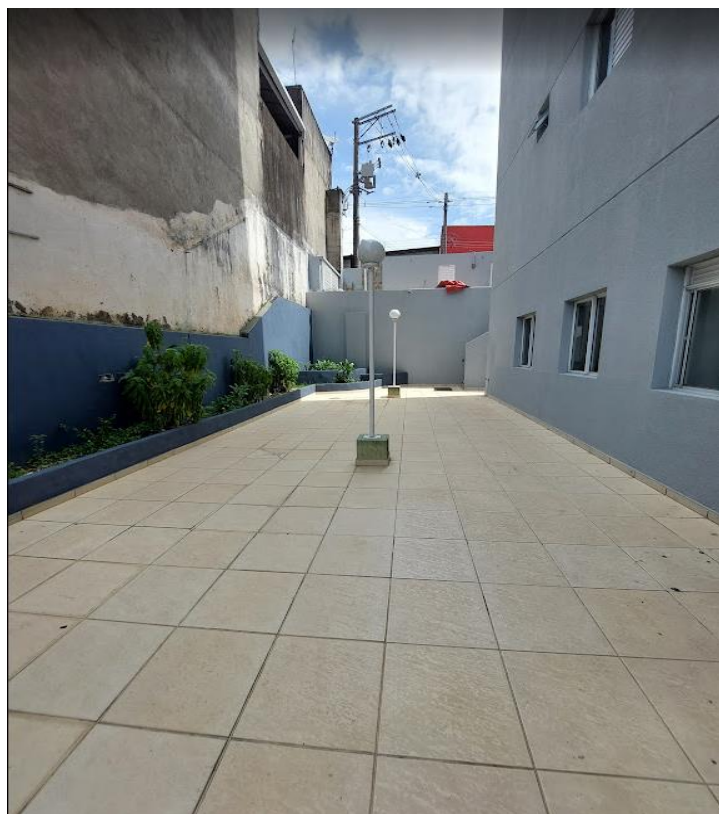
Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Vista: Garagem Descoberta



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Vista: Áreas de Circulação externas



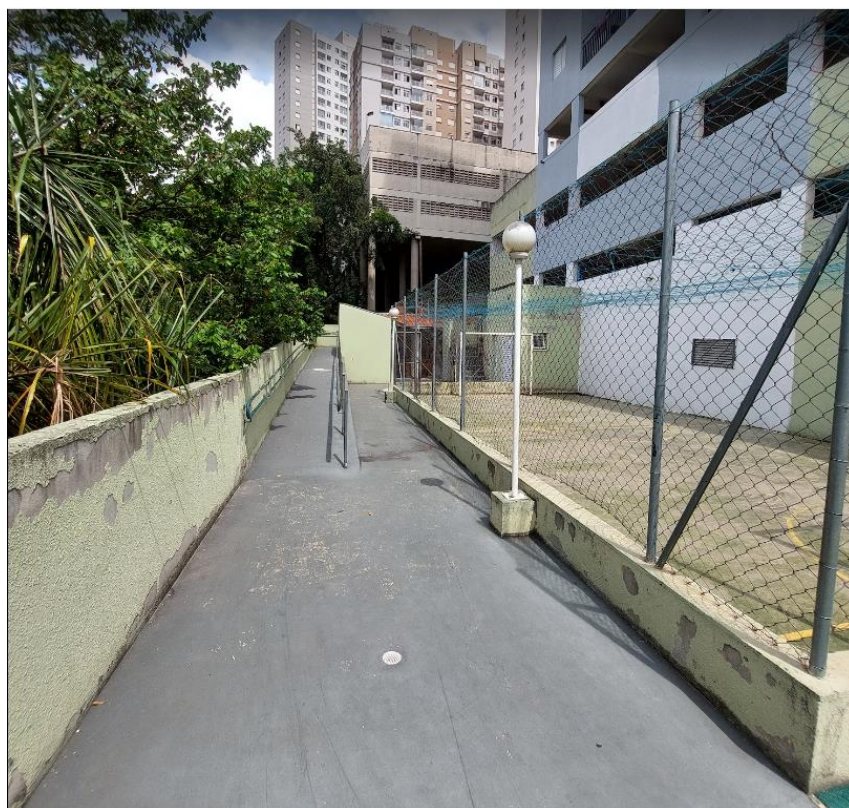
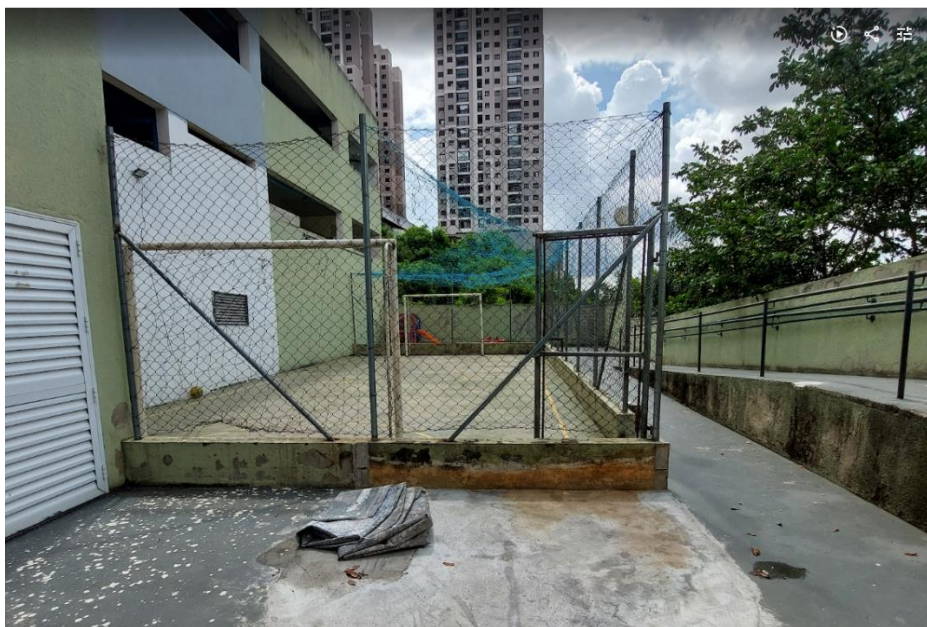
Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Vista: Playground



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Vista: Quadra Poliesportiva



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Vista :Espaço Gourmet



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

3.4 -Relatório Fotográfico das Áreas Comuns Internas

Hall de acesso ao salão de festas



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Vista: salão de festas



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Hall Social do 9º andar



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Escadas de Serviço do 9º andar



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

3.5 -Relatório Fotográfico da Unidade Avalianda no. 92

Local: Cozinha

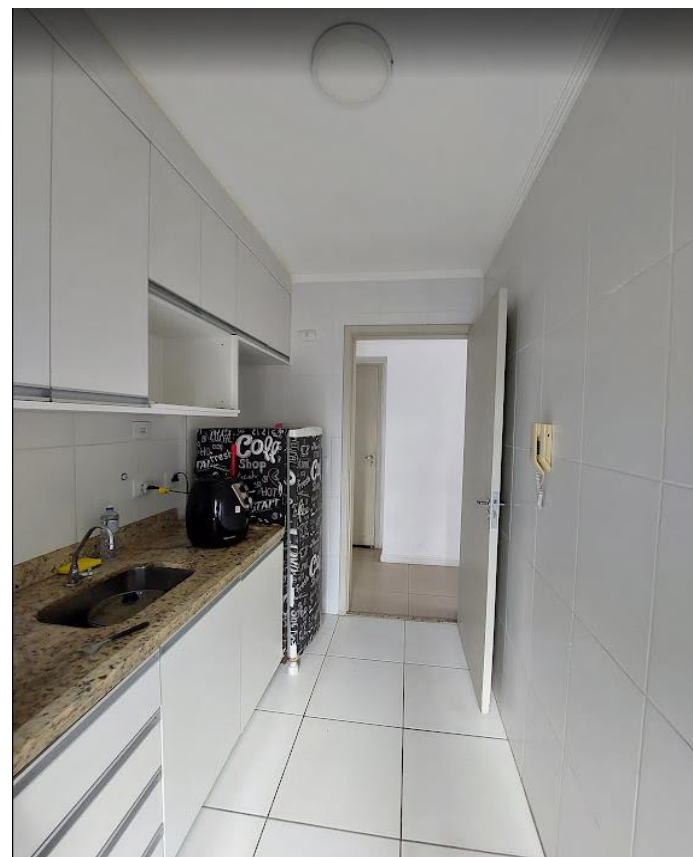


Principais acabamentos observados

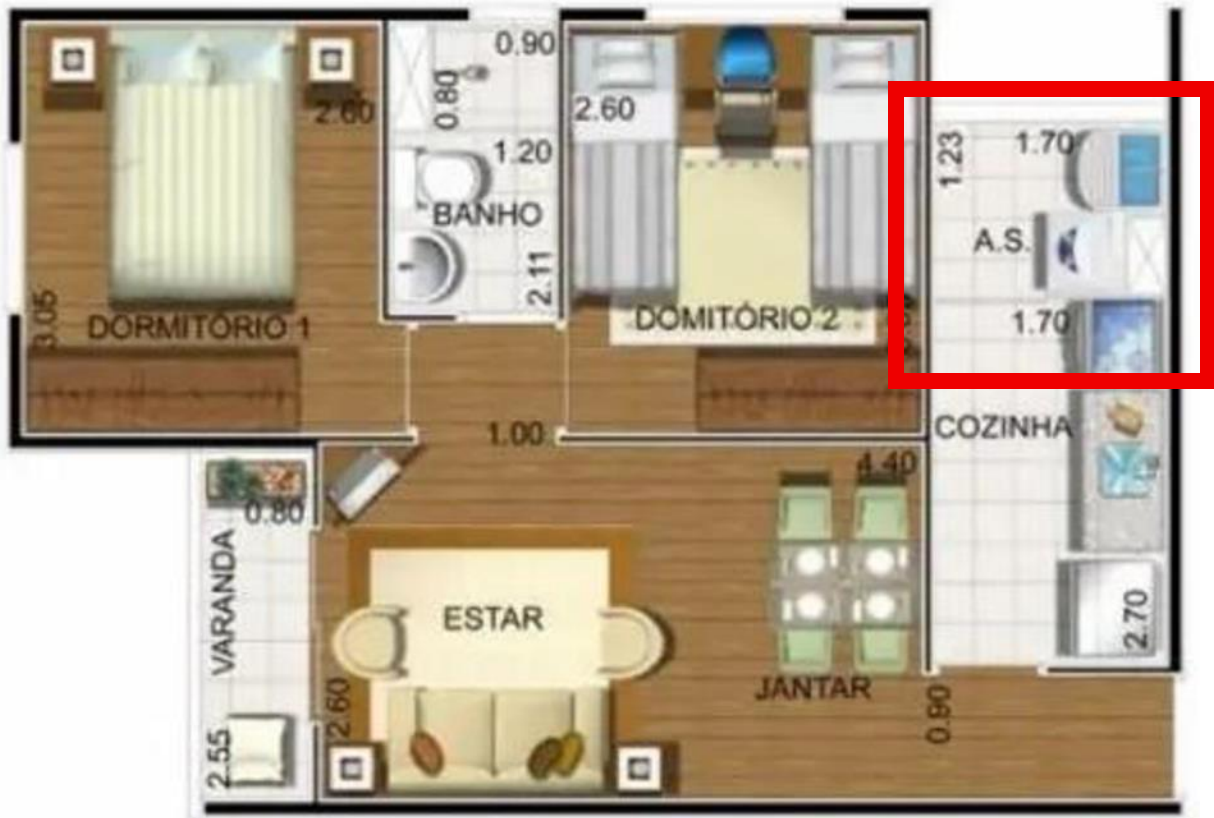
PISO	Cerâmico na cor branco gelo com rejunte na cor cinza
PAREDES	Azulejadas na cor branco gelo, ate o teto
TETO	Laje revestida, com acabamento em pintura branca, moldura em gesso ornando
ESQUADRIAS	Porta e batente em madeira.
HIDRAULICA	Nada foi observado
ELÉTRICA	Nada foi observado

Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Fotos: Cozinha



Local: área de serviço

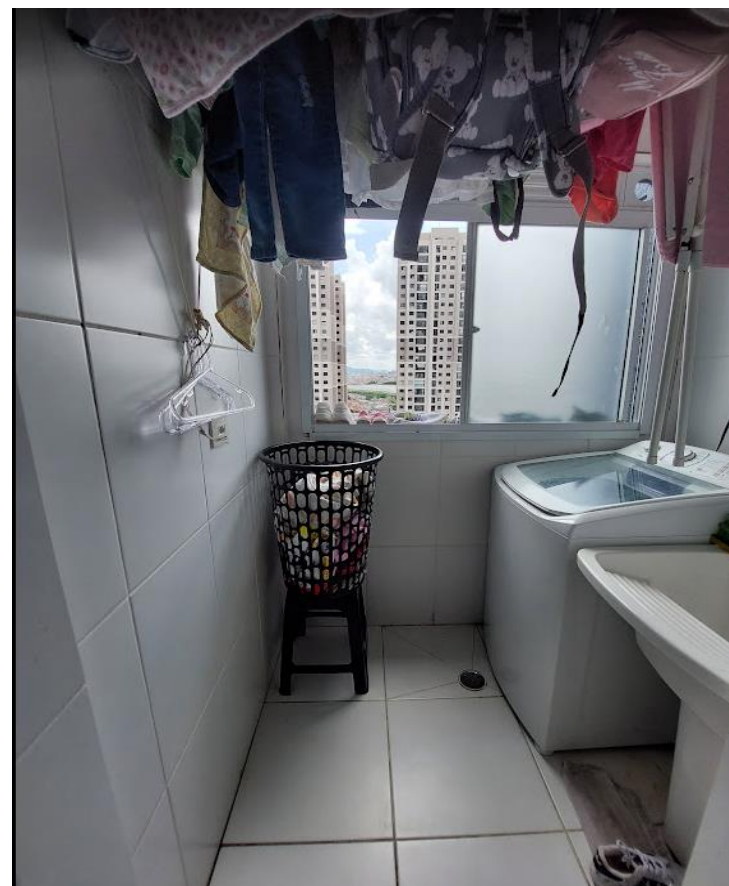


Principais acabamentos observados

PISO	Cerâmico na cor branco gelo com rejunte na cor cinza
PAREDES	Azulejadas na cor branco gelo, ate o teto
TETO	Laje revestida, com acabamento em pintura branca, moldura em gesso ornando
ESQUADRIAS	Alumínio com vidro jateado
HIDRÁULICA	Nada foi observado
ELETRICA	Nada foi observado

Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Vista: Área de Serviço



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Local: Sala de estar/jantar



Principais acabamentos observados

PISO	Cerâmico na cor branco gelo com rejunte na cor cinza e rodapé em pvc
PAREDES	Revestidas com acabamento em massa fina e pintura em tinta látex na cor branca gelo
TETO	Laje revestida, com acabamento em pintura branca, moldura em gesso ornando a sala e luminárias embutidas
ESQUADRIAS	Porta Balcão em Alumínio com vidro

Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Vista: Sala de Estar/Jantar



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Local: Varanda



Principais acabamentos observados

PISO	Cerâmico na cor branco gelo com rejunte na cor cinza
PAREDES	Revestidas com acabamento em textura rolada na cor azul
TETO	Laje revestida, com acabamento em pintura branca
ESQUADRIAS	Porta Balcão em Alumínio com vidro incolor

Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Fotos: Varanda



Local: dormitório 01



Principais acabamentos observados

PISO	Cerâmico na cor branco gelo com rejunte na cor cinza e rodapé em pvc
PAREDES	Revestidas com acabamento em textura rolada na cor azul
TETO	Laje revestida, com acabamento em pintura branca
ESQUADRIAS	Janela em Alumínio de duas folhas com vidro incolor

Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

foto: dormitório 01



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Local: dormitório 02



Principais acabamentos observados

PISO	Cerâmico na cor branco gelo com rejunte na cor cinza e rodapé em pvc
PAREDES	Revestidas com acabamento em textura rolada na cor azul
TETO	Laje revestida, com acabamento em pintura branca
ESQUADRIAS	Janela em Alumínio de duas folhas com vidro incolor

Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

foto: dormitório 02



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Local: WC



Principais acabamentos observados

PISO	Cerâmico na cor branco gelo com rejunte na cor cinza
PAREDES	Azulejadas na cor branco gelo, ate o teto
TETO	Laje revestida, com acabamento em pintura branca, moldura em gesso ornando
ESQUADRIAS	Alumínio com vidro jateado
BOX	Em alumínio, vidros incolores
HIDRÁULICA	Nada foi observado
ELÉTRICA	Nada foi observado

Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Foto : WC



3.6. Definição do Padrão Construtivo da Unidade

Após vistoriar as instalações do Condomínio e a unidade paradigma, consideramos que está se enquadra na Classe 1 “Residencial”, Grupo 1.1 “Apartamento” e no Padrão 1.1.3 “Padrão Médio”, que de acordo com a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva- 2019, publicada pelo IBAPE/SP apresentam as seguintes características:

Definição de apartamento padrão médio - IBAPE/SP

1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



4 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 – Especificação da Avaliação

De acordo com o tópico “1.2– Considerações Técnicas para a Elaboração do Presente Estudo”, este trabalho será elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

Dentre os métodos previstos na Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", utilizaremos o Método Comparativo de Dados de Mercado, onde o valor do imóvel será obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares.

A análise das informações se dará através da inferência estatística conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2:2011.

4.2– Coleta de Dados Imobiliários

Foram coletadas (60) ofertas imobiliárias na região onde se insere imóvel avaliando.

4.2.1 - Conforme recomenda a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP e Norma CAJUFA 2019, os cálculos foram considerados somente após a aplicação do fator oferta.

4.2.2 – O fator oferta ou fator elasticidade é utilizado para atenuar a superestimativa ou sobrepreço praticados pelos ofertantes.

Adotaremos a redução de 10% do valor ofertado (anunciado), conforme a recomendações da Norma CAJUFA/2019 em seu item 4.5- Tratamento de Pesquisas, parágrafo 4.5.2., considerando-se que em consulta as imobiliárias da região, o deságio médio praticado pelo mercado tem orbitado o referido índice.

4.3– Tratamento dos Dados Imobiliários

4.3.1. A análise da regressão é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

4.3.2. A representação gráfica de um modelo de regressão linear simples é uma reta que passa mais próxima dos pontos observados, dispostos em um plano formado por dois eixos cartesianos. Quando o modelo é composto por duas variáveis independentes, os pontos estão dispostos no espaço, formado por três eixos cartesianos, assim as relações são descritas por um modelo de regressão múltipla, comuns no campo da Engenharia de Avaliações.

4.3.3. Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e de precisão.

4.3.4 - Identificação das variáveis do modelo

Na pesquisa, são eleitas as variáveis que são representações numéricas das características intrínsecas e extrínsecas dos imóveis. É importante observar a relação existente entre as variáveis selecionadas, no intuito de verificar as dependências ou não entre as mesmas

4.3.5 - Identificação das variáveis do modelo

Na Engenharia de Avaliações considera-se como variável dependente ou explicada o preço praticado no mercado e como variáveis independentes ou explicativas, as relativas aos atributos dos elementos pesquisados e que são importantes na formação do preço procurado.

4.3.6- As variáveis independentes referem-se às características físicas, de localização e econômicas (ex.: área, frente, padrão construtivo, índices fiscais, distância a um polo de influência, oferta/transação, época e condição do negócio: à vista ou a prazo).

As variáveis independentes podem ser divididas basicamente em quantitativas e qualitativas, sendo que:

I. As variáveis quantitativas são aquelas que estão associadas a uma característica que pode ser medida ou contada;

II. As variáveis qualitativas são aquelas provenientes de uma característica de qualificação e por isso não podem ser medidas diretamente ou contadas, portanto carregando alguma subjetividade. Quando muito podem ser ordenadas ou hierarquizadas, assumindo posição de alocação numa categoria, a partir de escalas, que são chamadas de “códigos alocados”, tais como: padrão construtivo, estado de conservação, localização, etc.

4.3.7- Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas, em ordem de prioridade, por meio de codificação, com o emprego de variáveis dicotômicas, proxy e de códigos alocados, conforme as definições a seguir

4.3.7.a. As variáveis dicotômicas são aquelas que possam assumir apenas dois valores, usualmente 0 e 1, vedada a extrapolação ou interpolação nessa situação. São usadas para representar a presença ou ausência de um determinado atributo, tais como: oferta/transação, esquina, vista panorâmica, elevador, garagem, etc.

4.3.7.b As variáveis proxy são utilizadas para substituir outras de difícil mensuração e que se presume guardar com elas relação de pertinência, tais como: padrão construtivo expresso pelo CUB, localização expressa pelo índice fiscal, estado de conservação expresso pelos fatores de “Ross-Heideck”, etc. Desta forma as variáveis qualitativas podem ser substituídas pelas variáveis proxy, com sensível diminuição da subjetividade.

4.3.7.c. Os códigos ajustados que são extraídos da amostra por meio de modelo de regressão com a utilização de variáveis dicotômicas, desde que haja pelo menos três dados por característica. Também é vedada a extrapolação ou a interpolação de variáveis expressas por códigos ajustados.

4.3.7.d. Os códigos alocados é uma escala lógica, uma ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis; por exemplo: padrão construtivo baixo= 1; médio= 2; alto= 3 e luxo= 4.

4.4 –VARIÁVEIS INDEPENDENTES TESTADAS NO PRESENTE ESTUDO

A análise completa poderá ser observada no anexo 01 - “relatório de inferência estatística “.

Resumidamente, foram examinados, os seguintes atributos que poderiam refletir o comportamento intuitivo do mercado e compor/explicar o modelo matemático:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim
Renda IBGE	Numérica	Proxy	Renda IBGE 2022 do imóvel	Sim
Banheiros	Numérica	Quantitativo	Banheiros do imóvel	Sim
Área total	Numérica	Quantitativo	Área total do imóvel	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa	Estado de conservação do imóvel	Sim
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa	Padrão de acabamento do imóvel	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativo	Dormitórios do imóvel	Não
Vagas de Garagem	Numérica	Quantitativo	Vagas de Garagem do imóvel	Não
Piscina	Numérica	Dicotômica		Sim

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Suítes	Numérica	Quantitativo	Suítes do imóvel	Não

4.4.1 – DEFINIÇÕES DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES UTILIZADAS NO MODELO

Após a análise das variáveis independentes foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis se mostraram consistentes e significativas. (vide anexo 01)

Fator Estado de Conservação da Unidade Avalianda: Variável independente, qualitativa, que informa o estado de conservação das amostras imobiliárias.

Para o bem avaliando, adotaremos estado de conservação como regular, tratando-se, portanto, de edificações cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e das esquadrias (porta e batentes).

Fator Renda IBGE: Variável independente, quantitativa, analisa a renda por bairro com base nos dados do IBGE 2022 e permite identificar padrões de concentração de riqueza ou pobreza, pressupondo-se que os bairros com maior renda per capita possuam melhor infraestrutura e por consequência maior valor de mercado.

Fator Área: Refere-se às áreas privativas das amostras imobiliárias.

Fator Padrão Construtivo: Refere-se aos padrões construtivos das amostras imobiliárias mensuradas através de uma escala.

Fator no. de Banheiros: Refere-se ao número de banheiros das amostras de mercado.

As variáveis “ Dormitórios, Vagas de garagem (intrínseca no valor de mercado) e piscina “ foram descartadas por não apresentarem significância estatística (baixo valor de t-Student).

4.4.2 – DEFINIÇÕES DA FUNÇÃO ESTIMATIVA

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra é a função abaixo indicada:

Função Estimativa:

Valor total = 588614,610670954 + 165851167,62110806 / Renda IBGE + - 122619,881693986 / Banheiros + -9316824,540359579 / Área total + - 76567,639001966 / Estado de conservação + -36640,512902147 / Padrão de acabamento.

4.4.3 - FUNDAMENTAÇÃO DA ANÁLISE

A análise completa poderá ser verificada no anexo 01 – “relatório de inferência estatística “. De forma sintética, tem-se:

4.4.3.1 - Análise da correlação e determinação da equação

O modelo encontrado apresentou um coeficiente de correlação de 0,9040 (90,43%), representando o grau de ajustamento da equação de regressão com respeito aos dados de mercado levantados.

Estatística do modelo	Valores
Coeficiente de correlação	0,904307
Coeficiente de determinação	0,81777093
Fisher - <u>Snedecor</u>	25,13
Significância do modelo (%)	0,00%

O coeficiente de determinação mede o grau de explicação do modelo em relação ao comportamento de um fenômeno observado, expressado através da equação de regressão.

No caso presente, o coeficiente de determinação é de 0,8177, significando que o modelo responde por 81,77% da regularidade do mercado na formação dos preços de imóveis, restando 18,22% atribuíveis a outras variáveis não tão significativas e contraditórias e a erros acidentais de medidas.

4.4.3.2 -Análise quanto ao Teste “t” de Student

O somatório do valor das duas caudas máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) igual a 10% para a fundamentação III. O modelo atingiu a significância de 1,50% .

Variáveis	Transformação	t observado	Significância (%)
Banheiros	1/x	-3,20	0,30%
Estado de conservação	1/x	-4,61	0,00%
Padrão de acabamento	1/x	-2,60	1,50%
Renda IBGE	1/x	6,15	0,00%
Valor total	Y	11,84	0,00%
Área total	1/x	-5,98	0,00%

4.4.3.3 - Análise quanto ao Teste de Significância do modelo

A aceitação da hipótese de regressão ao nível de significância máxima de 1% da distribuição F de Snedecor para fundamentação III. Significância do modelo: 0,00%

Estatística do modelo	Valores
Coefficiente de correlação	0,904307
Coefficiente de determinação	0,81777093
Fisher - Snedecor	25,13
Significância do modelo (%)	0,00%

4.4.3.4 - Análise da correlação entre as variáveis independentes:

A colinearidade ocorre quando duas ou mais variáveis independentes em um modelo de regressão estão fortemente correlacionadas, dificultando a distinção de seus efeitos individuais sobre a variável dependente. Por norma, a relação entre as variáveis independentes não pode ser superior a 0,8.

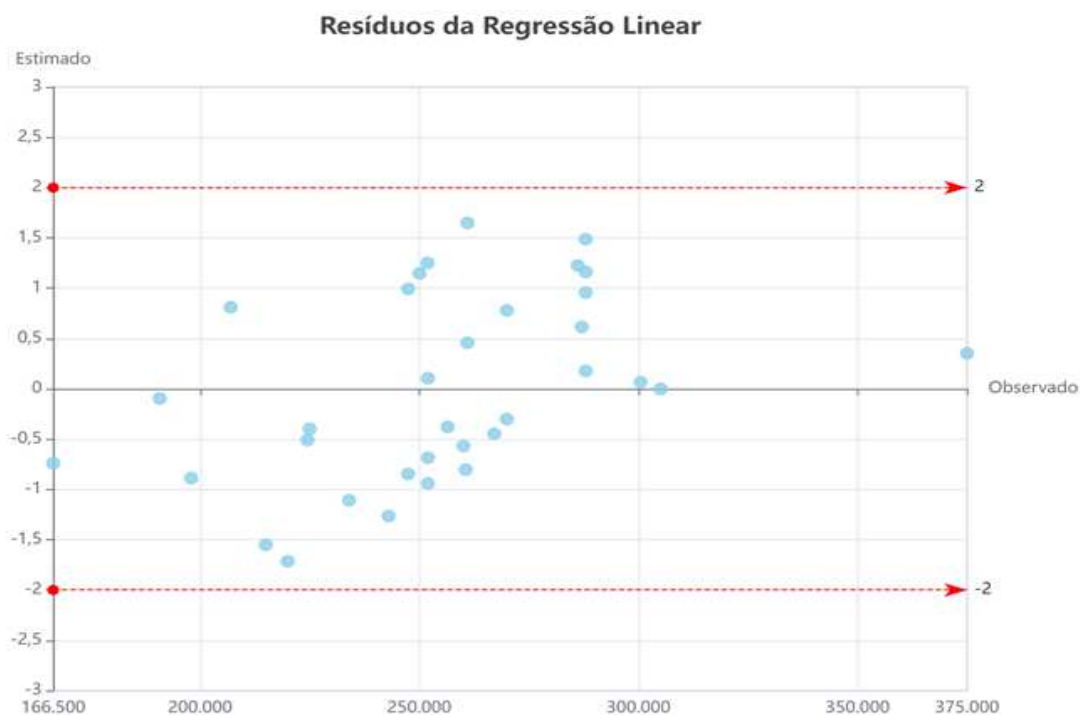
Variável	Transformação	Alias	Y	X1	X2	X3	X4	X5
Valor total	Y	Y	1,00	-0,52	-0,66	-0,44	0,76	-0,75
Banheiros	1/x	X1	-0,52	1,00	-0,27	-0,45	0,47	-0,36
Estado de conservação	1/x	X2	-0,66	-0,27	1,00	0,02	0,62	-0,36
Padrão de acabamento	1/x	X3	-0,44	-0,45	0,02	1,00	0,39	-0,45
Renda IBGE	1/x	X4	0,76	0,47	0,62	0,39	1,00	0,53
Área total	1/x	X5	-0,75	-0,36	-0,36	-0,45	0,53	1,00

Na análise acima retratada, não há correlações acima de 0,8 entre as variáveis independentes, denotando-se a inexistência da colinearidade.

4.4.3.5 - Análise dos resíduos

Conforme as normas, não poderão existir resíduos ou outliers acima de duas (02) vezes o desvio padrão:

O modelo não apresentou outliers

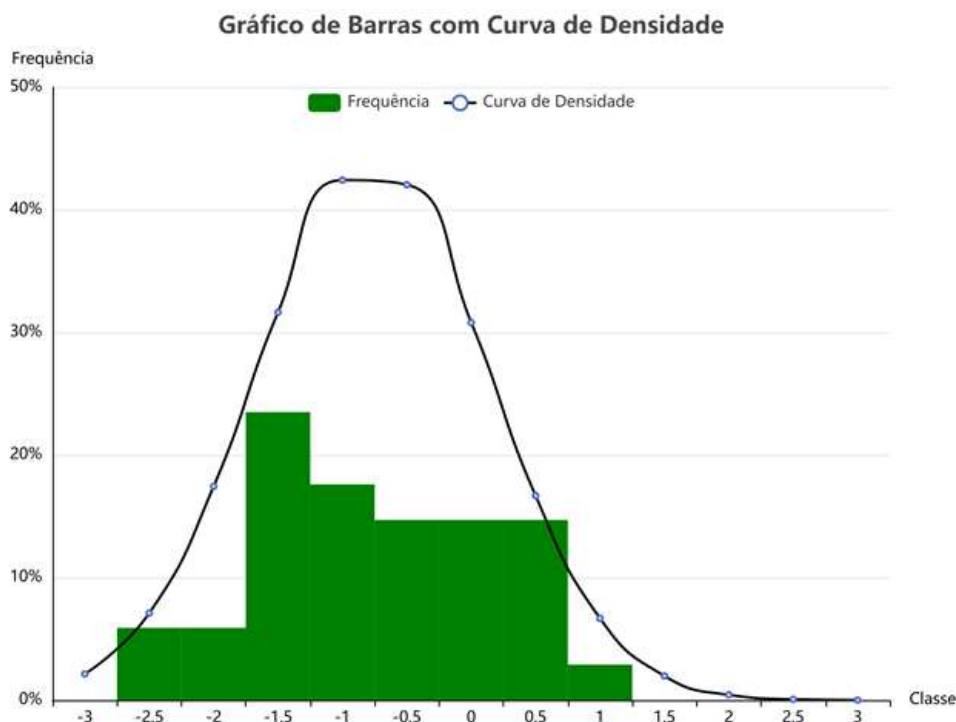


4.4.3.6 – Distribuição Normal dos resíduos

A distribuição normal dos resíduos é uma premissa fundamental na modelagem estatística, particularmente em regressões lineares e na Análise de Variância (ANOVA), que indica que as diferenças entre os valores observados e os valores

previstos pelo modelo (erros ou resíduos) seguem uma distribuição gaussiana (curva de sino).

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	70,59%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	94,12%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100,00%

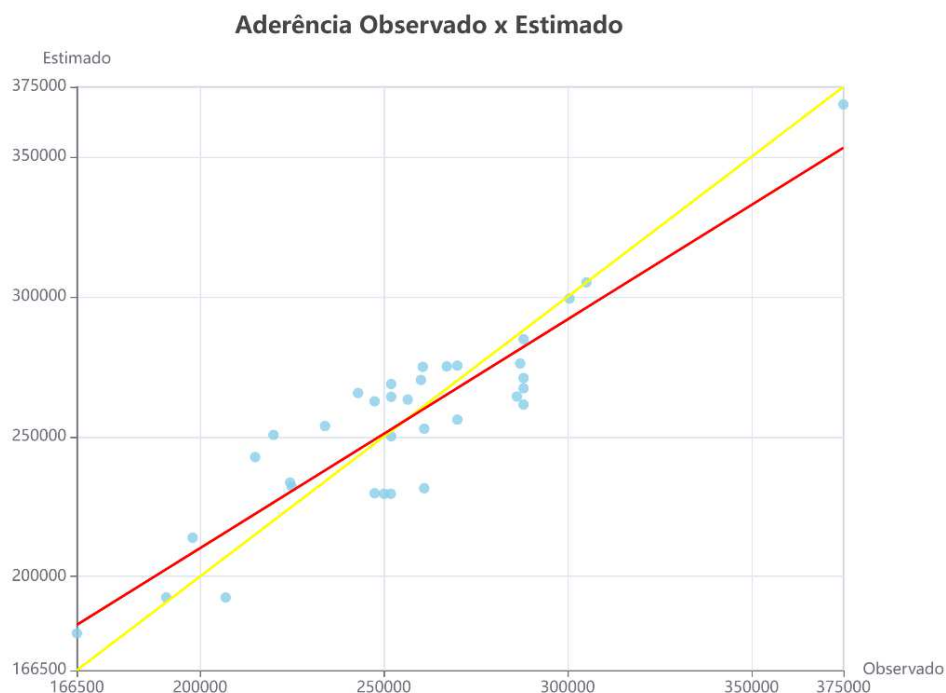


4.4.3.7 – Poder de Predição do Modelo

O poder de predição do modelo é obtido com a comparação entre os valores observados no mercado e os valores estimados pela equação de regressão. O comportamento ideal é representado pela bissetriz amarela, enquanto o obtido é

indicado na bissetriz vermelha. Quanto mais próximos forem, maior será o poder de predição do modelo.

No gráfico abaixo, denota-se a proximidade entre as duas retas e cujo modelo, apresentou uma variação máxima de -13,92% a 6,94% (vide relatório de inferência no anexo 01 – tabela de resíduos da regressão), enquadrando-se na amplitude exigida pela Norma NBR 14653-2: 2011, a qual estabelece um limite de 15%, em módulo, indicando, portanto, que o modelo(equação) obtido pela regressão se aproxima com a realidade de mercado imobiliário praticado na região.



4.5 – Verificação dos Requisitos da NBR

Requisito normativo

Valores de Referência

Valor Atingido

Situação

Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Número mínimo de amostras ①	Grau 1: 18 Grau 2: 24 Grau 3: 36	34	Grau 2
Coeficiente de determinação (R^2) ①	Ideal > 0,75	0,8178	OK
Nível de significância dos regressores/estimadores ①	Grau 1: < 30% Grau 2: < 20% Grau 3: < 10%	1,5%	Grau 3
Estatística F ①	Ideal > 20	25,13	OK
Normalidade dos resíduos ①	-1 e +1 [68%]	71%	OK
	-1,645 e +1,645 [90%]	94%	OK
	-1,96 e +1,96 [95%]	100%	OK
Significância do Modelo (amplitude) ①	Grau 1: < 5% Grau 2: < 2% Grau 3: < 1%	0%	Grau 3
Homocedasticidade, Distância de Cook, Resíduos relativos)	O gráfico precisa estar aleatoriamente disperso	Verificação visual	Verificar
	Cook: < 1	0,11	OK
	Resíduos relativos: < 40%	13,92%	OK
Extrapolação (Variáveis) ①	Grau 1: Admitida para mais de uma variável Grau 2: Admitida para 1 variável Grau 3: Não admite	0	Grau 3
Micronumerosidade ①	Ni mínimo de 10%		OK

4.6- Determinação do Valor de Mercado

Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

O valor de mercado a ser atribuído ao bem sob avaliação, será determinado pela função estimativa, substituindo-se nesta, os atributos correspondentes a unidade no. 92B, logo, têm-se:

Dados da unidade no. 92B

Variável	Valores	Extrapolação
Renda IBGE	4.283,79	Não
Banheiros	1,00	Não
Área total	46,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não
Padrão de acabamento	1,00	Não

Função Estimativa:

Valor total = 588614,610670954 + 165851167,62110806 / Renda IBGE + - 122619,881693986 / Banheiros + -9316824,540359579 / Área total + - 76567,639001966 / Estado de conservação + -36640,512902147 / Padrão de acabamento

Variavel Utilizada	coef	dado imovel	resultado
intersec	588614,6106709540	1	R\$ 588.614,61
renda	165851167,6211080000	4283,79	R\$ 38.715,99
banheiros	-122619,8816939860	1	-R\$ 122.619,88
area	-9316824,5403595700	46	-R\$ 202.539,66
conserv	-76567,6390019660	2	-R\$ 38.283,82
padrão	-36640,5129021470	1	-R\$ 36.640,51

$\Sigma(\text{somatória}) =$	R\$ 227.246,72
------------------------------	----------------

Logo:

Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Estimativa unitária	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor mínimo	4.735,99	4,13%	3
Valor médio	4.940,15	-	
Valor máximo	5.144,31	4,13%	

Estimativa total	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor mínimo	217.855,40	4,13%	3
Valor médio	227.246,72	-	
Valor máximo	236.638,04	4,13%	

5. CONCLUSÃO

O presente trabalho utilizou o tratamento estatístico por meio de modelos de regressão linear para estimar o valor de mercado do bem, estabelecendo a correlação técnica entre a variável dependente (valor de mercado) e as variáveis independentes (atributos intrínsecos e extrínsecos que influenciam o preço).

Diante das vistorias realizadas e das considerações técnicas detalhadas no corpo deste laudo, fixa-se o valor de mercado para o imóvel objeto da perícia identificada como a unidade autônoma no. 92, localizada no 9º andar, Bloco B, do Condomínio Residencial das Oliveiras, situado à Rua Achilles Bellini, nº 460, Bairro Padroeira, Osasco/SP, em:

R\$ 227.246,00 (duzentos e vinte e sete mil e duzentos e quarenta e seis reais).

5.1 - VERIFICAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação do tratamento é verificado através do atendimento aos itens referente a tabela da NBR 14653-2.

A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida. A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

O presente Laudo atingiu o Grau II de fundamentação (vide anexo 01)

5.2 - GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centroide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 3 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student.

Segundo a NBR 14653-2 (2011), deve ser calculado um intervalo de confiança de 80% para definir o grau de precisão da estimativa

O presente Laudo atingiu o Grau III de precisão (vide anexo 01)

6. AFERIÇÃO DO MODELO

Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

A fim de verificar se o modelo (equação de regressão) representa o mercado imobiliário no que concerne a unidade avalianda, foram localizadas duas amostras, das quais, se tratam respectivamente de uma avaliação judicial a qual resultou no praxeamento do bem e uma oferta de mercado a venda no Condomínio Residencial das Oliveiras :

Oferta: 01 – Leilão Judicial –

Valor da Avaliação Processo: R\$ 220.000,00

Número do Processo:	1009196-57.2022.8.26.0405
Ação:	Execução de Título Extrajudicial
Comarca:	SP
Foro:	Osasco
Vara:	2ª Vara Cível
Autor:	Condomínio Residencial das Oliveiras

Data: 18/07/2024

Resultado da Correção pelo IGP-M (FGV)

Dados básicos da correção pelo IGP-M (FGV)	
Dados informados	
Data inicial	07/2024
Data final	02/2026
Valor nominal	R\$ 220.000,00 (REAL)
Dados calculados	
Índice de correção no período	1,03937230
Valor percentual correspondente	3,937230 %
Valor corrigido na data final	R\$ 228.661,91 (REAL)

Empresa: Destak Leilões

Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Tel. (11) 3107-0933

Whatsup : (11) 3107-0933

Link do anuncio: <https://www.destakleiloes.com.br/lote/apartamento-em-osasco-sp/5759/>

Descrição

Localizado na Rua Achilles Belline, nº 460, apto 54, bairro Padroeira, Osasco/SP.

O apartamento é composto por 2 dormitórios, banheiro, sala de estar/jantar com sacada, cozinha, área de serviço e conta com o direito de uso de uma vaga de garagem.

Ótima localização, estando próximo de várias comodidades, como o restaurantes, farmácias, correios o que torna o local bastante atrativo para quem procura comodidade e facilidades no dia a dia.

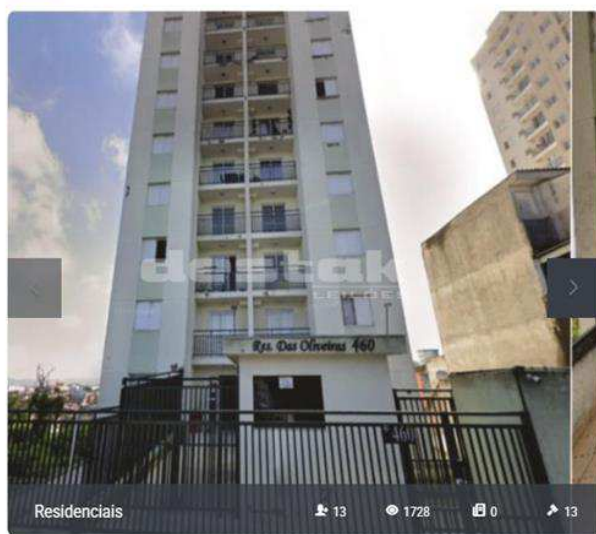
Descrição técnica:

Apartamento nº 54, em construção, localizado no 5º andar do Bloco B, integrante do "Residencial das Oliveiras", situado na Rua Achilles Belline, Vila Paulicéia, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 48,230m², de uso comum de 26,800m², de divisão proporcional de uso comum de 23,857 m², totalizando 98,887, e uma fração ideal no terreno de 0,7694%, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem de veículo até médio porte, com auxílio de manobrista, em local indeterminado. Imóvel objeto da ficha nº 24 da matrícula mãe nº 83.459/A.54 do 1º ORI de Osasco/SP e com Inscrição Municipal sob nº 23241.42.17.1316.99.999.01. De acordo com o laudo de avaliação o imóvel é composto por 2 dormitórios, banheiro, sala de estar/jantar com sacada, cozinha, área de serviço e possui direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada. Localizado na Rua Achilles Belline, nº 460, Apartamento 54, Padroeira, Osasco/SP.

Apartamento em Osasco/SP | Cód do leilão: 03450/001

Residenciais

ONLINE



Residenciais

13

1728

0

13

1ª Praça

Abertura

16/05/2025 - 15:00

R\$ 230.896,67

Fechamento

19/05/2025 - 15:00

2ª Praça

Abertura

19/05/2025 - 15:01

R\$ 115.448,34 (50% de desconto)

Fechamento

10/06/2025 - 15:00

Avaliação: R\$ 229.083,37

Lance Vencedor: R\$ 139.448,34

Incremento: R\$ 2.000,00

Comissão do Leiloeiro: 5,00%

Lance Vencedor + Comissão: R\$146.420,76 heberl

Leilão arrematado

*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

Oferta 02

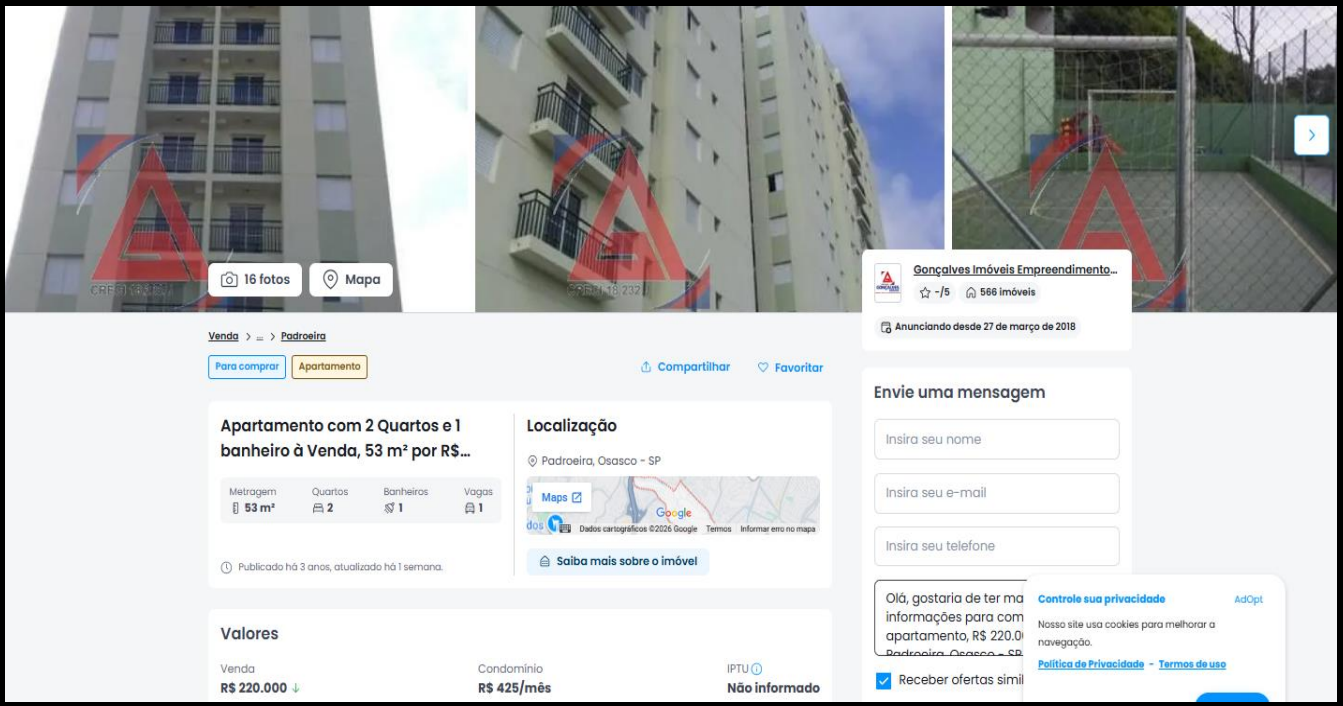
origem: anúncio

ofertante: Gonçalves Imóveis Empreendimentos

tel. - (11) 94000-7194

Valor Oferta: R\$ 220.000,00

Link Anuncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-padroeira-bairros-osasco-com-garagem-53m2-venda-RS220000-id-2573589734/?source=ranking%2Crp>



Venda > **Padroeira**

[Para comprar](#) [Apartamento](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 53 m² por R\$...

Metroagem	Quartos	Banheiros	Vagas
53 m²	2	1	1

Publicada há 3 anos, atualizado há 1 semana.

Localização

Padroeira, Osasco - SP

[Saiba mais sobre o imóvel](#)

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 220.000	R\$ 425/mês	Não informado

Gonçalves Imóveis Empreendimentos

☆ -/5 566 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar apartamento, R\$ 220.000,00 em Padroeira, Osasco - SP.

☒ Receber ofertas similares

[Controle sua privacidade](#) [Política de Privacidade](#) [Termos de uso](#)

Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

7 - ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em (72) folhas, digitadas de um só lado, sendo a última datada e assinada, colocando-se este Perito a disposição deste R. Juízo, para prestar quaisquer esclarecimentos que se tornem necessários.

São Paulo, 15 de março de 2025

Eng. Carlos Rosell Nanin Villanueva