

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D

**EXMA. SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 7ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO.**

PROCESSO: 0012566-95.2021.8.26.0405

**PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES,**  
Engenheiro Civil e Agrimensor, registrado no CREA sob o nº  
060.167.564.6/D, Perito Judicial, nomeado nos autos do  
**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerido por **ARIATE FERRAZ  
MENDES PEREIRA E OUTRO** contra **COOPERATIVA  
HABITACIONAL PLANALTO**, em curso perante esse M.M. Juízo e  
respectivo Cartório, tendo procedido às diligências, estudos e vistorias, que  
se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi  
confiada, vêm mui respeitosamente, a presença de V.Exa., apresentar as suas  
conclusões consubstanciadas no seguinte:

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

-02-

## 1. – HISTÓRICO.

A Autora ajuizou a presente ação, alegando em síntese o seguinte:

A ação foi proposta em 16/04/2019 tendo lhe sido atribuído o valor de R\$ 142.447,82.

A executada foi citada e ofereceu contestação.

A ação foi julgada procedente na data de 28/09/2020, tendo sido oposto embargos de declaração e nova decisão condenando a executada nas verbas de sucumbência na data de 05/10/2020 (doc. 4).

Foi interposto recurso de apelação pela executada e recurso de apelação adesivo pela exequente, cujo acórdão datado de 15/02/2021 majorou os honorários para 15% do valor atribuído à causa e revogou o benefício da gratuidade de justiça concedido à executada (doc. 5).

A exequente vem requerer cumprimento de sentença da dívida sob o rito do artigo 523, parágrafo 1º, do CPC, apresentando para tanto, conforme planilha acostada, a memória de cálculo discriminada e atualizada do débito acrescida das custas de satisfação da execução de 1% (doc. 7), que demonstra que a EXECUTADA É DEVEDORA DA QUANTIA atualizada de R\$ R\$ 29.247,76 (vinte e nove mil e duzentos e quarenta e sete reais e setenta e seis centavos).

Ante o exposto requer:

1) a intimação do devedor para que, em 15 dias, pague aquantia de R\$ 29.247,76 (vinte e nove mil e duzentos e quarenta e sete reais e setenta e seis centavos) já atualizada e acrescida dos juros moratórios até esta data, com a devida correção monetária pela tabela do TJ-SP e juros de mora de 1% calculados até a data do efetivo pagamento, sob pena de incidir multa de 10% (dez por cento) e honorários advocatícios da fase de cumprimento de sentença no mesmo percentual 10% (dez por cento), além de sujeitar-se a penhora de dinheiro pelo sistema Bacenjud, primeiro na ordem dos bens penhoráveis (art. 831 do CPC);

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D

-03-

2) a condenação do executado ao pagamento de custas e despesas processuais, além do pagamento de honorários advocatícios, no importe de 10% sobre o valor atualizado do débito, nos termos do parágrafo primeiro, do art. 523 do CPC;

3) na eventualidade de inadimplemento após o decurso de prazo, requer, desde já, o prosseguimento da execução, mediante penhora e transferência de valores e bens, através do sistema Bacenjud do valor devidamente atualizado até a constrição, nos termos do art. 835, I e art. 854, ambos do CPC.

Anexou cópias do processo de usucapião, e outros documentos relativos ao presente cumprimento de sentença.

A executada é legítima proprietária do imóvel de matrícula nº. 70.728 (unificação das matrículas 23.234, 23.235 e 23.236) registrada perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco.

A área total do terreno é de 12.770,38 m<sup>2</sup>.

Consta também da matrícula, que a executada promoveria na área a incorporação de um empreendimento denominado Conjunto Parque dos Carvalhos que se constituiria de 7 (sete) prédios de uso residencial, denominados: bloco 1, bloco 2, bloco 3, bloco 4, bloco 5, bloco 6 e bloco 7.

Dos referidos blocos, apenas 5 (cinco) foram construídos, deixando a executada de erigir os blocos 3 e 7, cuja área destinada a construção dos referidos blocos, ocupa no terreno a área de 5.473,10 m<sup>2</sup>.

Frise-se que a área destinada à construção dos blocos 03 e 07 são áreas livre de circulação, e usadas para estacionamento, as quais se encontram descritas às folhas 06 do Memorial de Incorporação Imobiliária do 01º Cartório de

-04-

Registro de Imóveis de Osasco/SP.

O local destinado à construção do bloco 03 encontra-se cercado por tapumes, sabendo-se que há muitos anos realizaram o início das fundações do respectivo bloco, o qual não prosperou e atualmente se encontra parado.

Já com relação a área destinada à construção do bloco nº 07 a mesma fica junto à guarita da portaria, ou seja, está localizada na área central do terreno, imediatamente atrás da portaria.

Por fim, informa que foi realizada a constatação da área do imóvel onde seriam erigidos os blocos 3 e 7 por meio de Oficial de Justiça.

Assim, considerando o débito exequendo, considerando que não se logrou sucesso em encontrar outros bens passíveis de penhora, considerando que nos autos do processo 0014554-93.2017.8.26.0405 (prova emprestada anexa) houve a penhora da referida área (blocos 3 e 7, área do terreno 5.473,10 m<sup>2</sup> constatada por meio de Oficial de Justiça), tendo inclusive já sido autorizado a realização de praça para leilão da área, requer-se com urgência a penhora da fração ideal do terreno correspondente a 0,59523 do imóvel de matrícula nº 70.728.

Requer, ainda, a averbação à margem da matrícula do imóvel (.nº 70.728) da penhora aqui requerida, bem como que seja expedido mandado de penhora no rosto dos autos do processo supramencionado (0014554-93.2017.8.26.0405 em trâmite perante a 2ª Vara Cível) haja vista que em breve ocorrerá praça para leilão do referido imóvel (doc. 4).

Apresenta, ainda, planilha atualizada do débito, acrescida das custas de satisfação da execução 1%, qual seja: R\$ 36.192,90 (trinta e seis mil e cento e noventa e dois reais e noventa centavos).

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D

-05-

A Exequente requereu a retificação da decisão, no que se refere ao número de matrícula onde se deve averbar a penhora de 42,86% (5.473,10 m<sup>2</sup>) da área do imóvel, qual seja: 70.728.

Tendo sido deferida tal retificação por Vossa Excelência.

Como a Matrícula nº. 70.728 possui área igual a 12.770,38 m<sup>2</sup>.

A fração ideal igual a 42,86% corresponde a 5.473,38 m<sup>2</sup>.

## **2. VISTORIA.**

A vistoria foi realizada em conjunto com a Exequente Dra. Ariate Ferraz Mendes Pereira e o senhor Valderrama, vigia do terreno ora avaliando, em 24 de maio de 2.022, às 10 horas.

Trata-se de um terreno com benfeitorias, situado na Avenida Franz Voegeli nº. 577, Parque Continental, Município de Osasco.

O local de acesso à área em questão, possui, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, iluminação pública e domiciliar, transporte coletivo, rede de água e esgoto, Tv a Cabo, internet e telefonia convencional.

Consta do Termo de Penhora às fls. 319, o seguinte:

***PROCEDO À PENHORA do imóvel de matrícula nº 70.728, registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP, na proporção de 42,86% do terreno, correspondente à área livre/vaga/desocupada de 5.473,10 m<sup>2</sup>, destinada à construção de blocos habitacionais de números 03 e 07.***

***A penhora supra referida é feita para garantir o pagamento do débito no valor de R\$ 39.401,24, válido para 06/04/2022.***

### **3. TERRENO.**

Segundo vistoria efetuada no local, o terreno é seco, aparentemente firme, plano, e toda fechado com tapumes, exceto no trecho frontal a Avenida Franz Voegeli, cujo fechamento é com muro de blocos.

A área levantada pela perícia, corresponde a 2.876,44 m<sup>2</sup>, cuja testada para a Avenida Franz Voegeli é de 89,99 m, conforme planta anexa ao corpo deste laudo.

O formato do terreno é irregular, confrontando com a avenida Franz Voegeli e com o Condomínio .

A área destinada à construção dos blocos 03 e 07, são áreas livre de circulação e usadas para estacionamento, as quais se encontram descritas às folhas 06 do Memorial de Incorporação Imobiliária do 01º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

-07-

A área destinada à construção do bloco nº 3 é de fácil identificação, tendo em vista que se localiza na parte da frente do terreno, em área interna, imediatamente à esquerda da portaria e do portão de entrada de veículos, conforme se comprova na planta de implantação, fornecida pelo 01º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP, às fls. 138.

No local destinado à construção do bloco 03, encontra-se cercada por tapumes, havendo notícia que há muitos anos realizaram o início das fundações do respectivo bloco, o qual não prosperou, e atualmente se encontra parado.

Esclarece que a área total do terreno é de 12.770,38 m<sup>2</sup>, sendo que está vaga a área do terreno 5.473,10 m<sup>2</sup>, conforme IPTU 2019, às fls. 155.

Esclarece ainda, que a área destinada à construção do bloco nº 07 é junto à guarita da portaria, ou seja, está localizada na área central do terreno, imediatamente atrás da portaria.

A planta anexa ao corpo deste laudo, demonstra em amarelo, os azimutes e distâncias, do perímetro externo do terreno ora avaliando.

Tal metragem levantada, não corresponde a área penhorada de 5.473,10 m<sup>2</sup>, conforme já informado, eis que a medição da perícia concluiu uma área de 2.876,44 m<sup>2</sup>.

### 3.1 BENFEITORIAS:

Foram constatadas as seguintes benfeitorias e suas respectivas áreas construídas , baseadas na planta planimétrica anexa ao corpo deste laudo:

- 1) Uma construção abandonada, sem valor comercial, próximo ao muro frontal do terreno junto a Avenida Franz Voegeli.
- 2) Uma construção com características de residência, também aparentemente abandonada.

O vigia do terreno não permitiu que nos aproximássemos de tal benfeitoria, para que pudéssemos vistoriá-la internamente.

As fotografias a seguir, demonstram a situação do imóvel no dia da vistoria judicial, realizada em 24 de maio de 2.022.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D



VISTA INTERNA DO TERRENO OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.  
ESTÁ CERCADO POR TAPUMES E MURO EM BLOCO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D



MAIS UMA VISTA INTERNA .

NOTA-SE DO LADO ESQUERDO , CONSTRUÇÕES  
ABANDONADAS, SEM VALOR COMERCIAL.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D



PORTÃO DE ACESSO DE QUEM DA AVENIDA FRANZ VOEGELI  
SE POSICIONA.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D



TAPUME QUE DELIMITA O TERRENO ORA AVALIANDO.

AO FUNDO, UMA CONSTRUÇÃO, ONDE O VIGIA DO LOCAL NÃO PERMITIU VISTORAR INTERNAMENTE.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D



**MAIS UMA VISTA DA CONSTRUÇÃO, ONDE O VIGIA DO LOCAL  
NÃO PERMITIU VISTORAR INTERNAMENTE.**

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D



BURACOS EXISTENTES NO TERRENO, ONDE SEGUNDO O EXECUTADO, FORAM EFETUADAS FUNDAÇÕES.

PORÉM, ESTE PERITO NÃO OBTEVE O PROJETO DE TAL SERVIÇO, PARA PODER ANALISAR (PROFUNDIDADE, TIPO DE FUNDAÇÃO, VOLUME ESCAVADO, ETC...)

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D



BURACOS EXISTENTES NO TERRENO, ONDE SEGUNDO O EXECUTADO, FORAM EFETUADAS FUNDAÇÕES.

PORÉM, ESTE PERITO NÃO OBTEVE O PROJETO DE TAL SERVIÇO, PARA PODER ANALISAR (PROFUNDIDADE, TIPO DE FUNDAÇÃO, VOLUME ESCAVADO, ETC...)

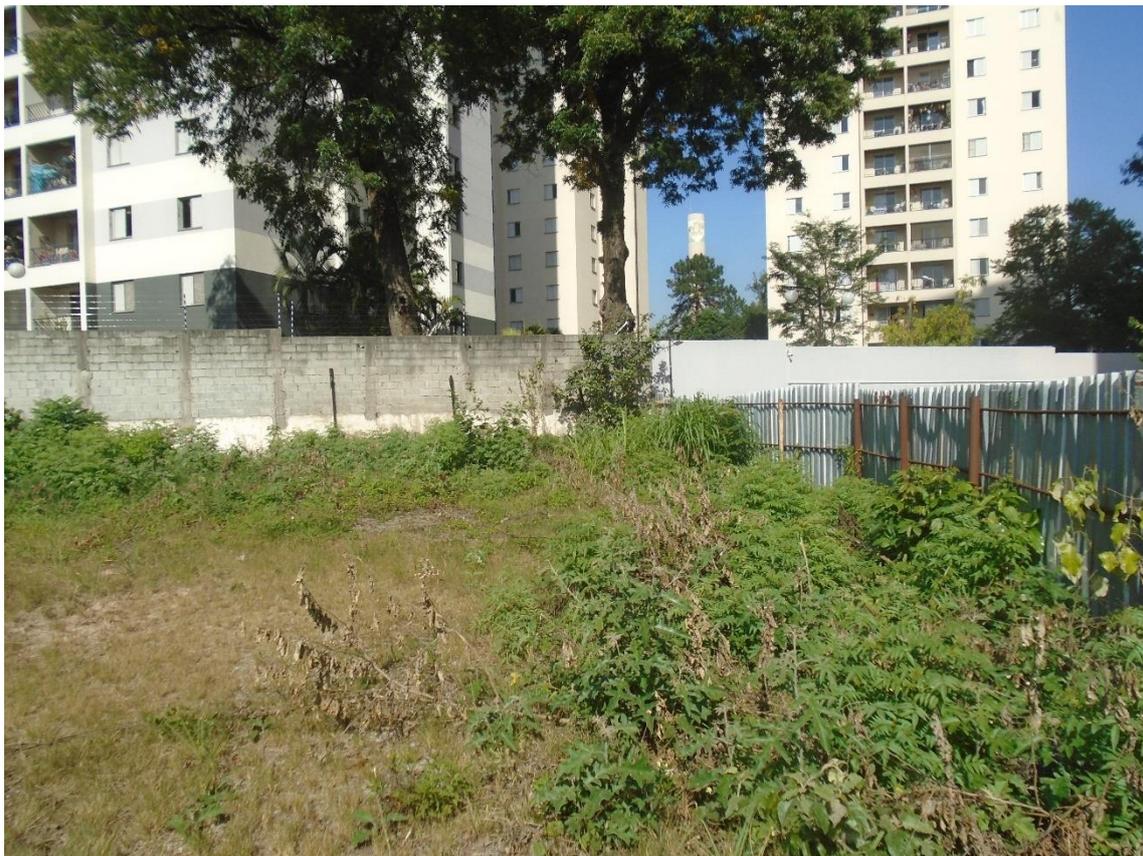
PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D



MAIS UMA VISTA INTERNA .

NOTA-SE DO LADO ESQUERDO , CONSTRUÇÕES  
ABANDONADAS, SEM VALOR COMERCIAL.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D



MAIS UMA VISTA INTERNA DO TERRENO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D



MAIS UMA VISTA INTERNA DO TERRENO.

AV. FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP:04304-000 SÃO PAULO – SP  
11 5071-0901 11 99142-6621- paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D



CONSTRUÇÕES ABANDONADAS.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D



MAIS UMA VISTA INTERNA DO TERRENO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D



PORTÃO DE ACESSO AO TERRENO, ATRAVÉ DAS AVENIDA  
FRANZ VOEGELI.

A EXEQUENTE DRA. ARIANE FERRAZ NOS ACOMPANHOU NA  
VISTORIA.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D



PORTÃO DE ACESSO AO TERRENO.

NOTA-SE O VIGIA (CAMISA VERMELHA) QUE NOS  
ACOMPANHOU NA VISTORIA.

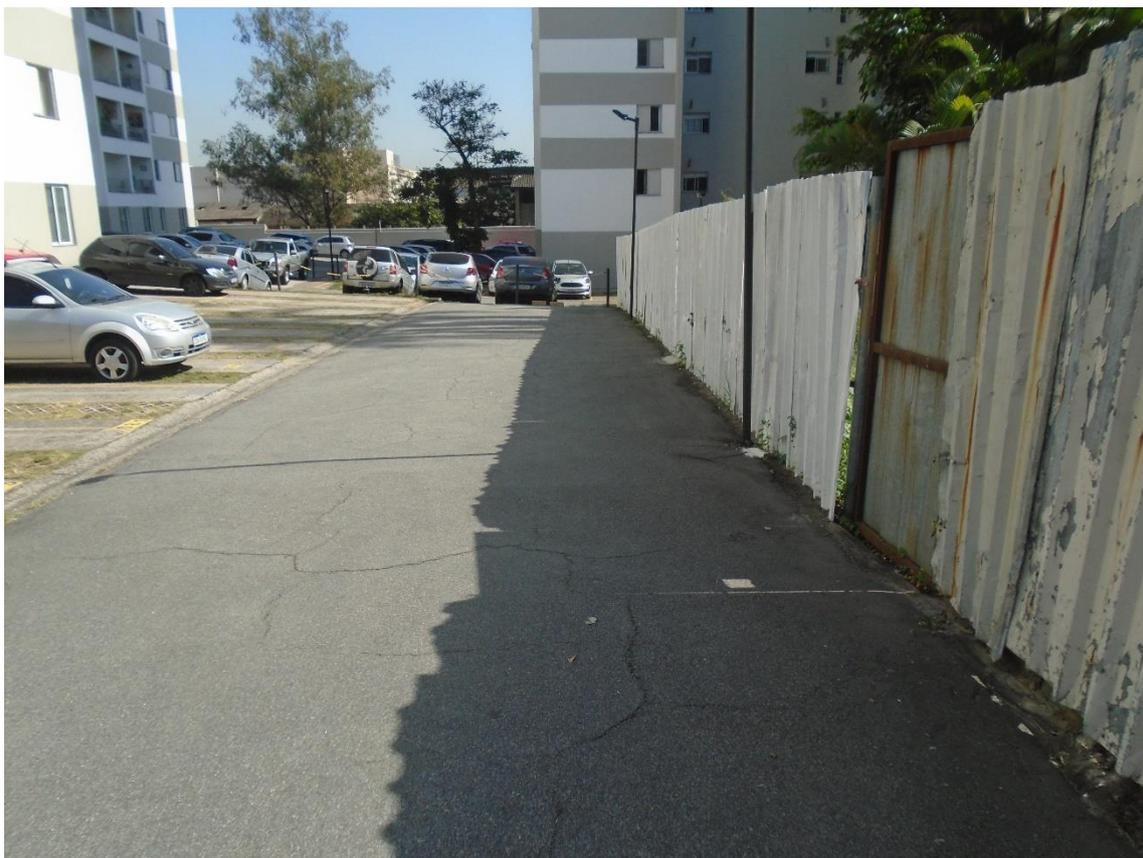
PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D



TAPUME QUE DELIMITA O TERRENO OBJETO DESTA AVALIAÇÃO.

OS AUTOMÓVEIS ESTACIONADOS, ESTÃO POSICIONADOS SOBRE O CONDOMÍNIO CONFRONTANTE.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D



ÂNGULO OPOSTO AO DA FOTO ANTERIOR.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D



**MAIS UM TRECHO FECHADO COM TAPUME, DELIMITANDO O TERRENO MEDIDO PELA PERÍCIA.**

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D



**MAIS UM TRECHO FECHADO COM TAPUME, DELIMITANDO O TERRENO MEDIDO PELA PERÍCIA.**

-27-

### 3. CRITÉRIOS ADOTADOS NO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO.

Serão utilizadas as diretrizes previstas nas Normas para Avaliação de Imóveis urbanos do IBAPE e da ABNT.

As citadas Normas recomendam os seguintes procedimentos metodológicos para identificar o valor de um bem.

- a) **Método Comparativo Direto:** Onde o valor do imóvel é obtido através da comparação de dados do mercado, relativos a outros imóveis de características semelhantes, sendo que as discrepâncias são ponderadas através de fatores de homogeneização.
- b) **Método da Composição:** onde o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes. A avaliação do terreno deverá ser realizada, preferencialmente através do Método Comparativo Direto e as edificações serão avaliadas com base nos critérios recomendados no estudo “Edificações Valores de Venda” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
- c) **Método residual:** é aquele em que o valor do terreno é definido pela diferença entre o valor total do imóvel e o valor das edificações existentes.

Para o caso em questão, o **Método da Composição**, mostra-se adequado em razão da disponibilidade de unitário advindo de pesquisa realizada na região onde está localizado o imóvel expropriado.

#### 4. AVALIAÇÃO DO TERRENO.

Cálculo do valor unitário básico.

No caso em estudo, considerando a quantidade de dados levantados, a correta identificação dos dados, e pelo fato dos mesmos estarem posicionados na mesma região geo-econômica do imóvel expropriado, será desenvolvido o tratamento de fatores recomendado pela Norma para Avaliações de Imóveis do IBAPE 2011, e ABNT.

a) **Fator de oferta (elasticidade de preços):** será aplicado o fator recomendado de 0,9, correspondente a um desconto de 10% (dez por cento) sobre o preço original pedido.

b) **Fatores acessibilidade:**

Ótima : asfaltada , permanentemente = 1,00

Muito boa: 1ª classe sem asfalto, permanente = 0,95

Boa : não pavimentada , permanente = 0,90

Desfavorável: estradas e servidões, sem condições satisfatórias = 0,80

Má: fecho nas servidões, problemas sérios com chuvas= 0,75

Péssima: fechos e interceptações por córregos sem pontes, problemas sérios mesmo com seca= 0,70

c) **Atualização:** Através do índice IPC da FIPE- USP, porém, as ofertas são contemporâneas.

d) **Fator topografia:** Utilização dos fatores em função das condições topográficas.

A topografia dos terrenos, em elevação ou depressão, em aclave ou em declive, poderá ser valorizantes ou desvalorizantes. Os fatores para atender a topografia de acordo com item 10.5.2 das Normas do IBAPE/SP vem a ser:

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
 CREA Nº 060.167.564.6/D

TOPOGRAFIA	DEPRECIÇÃO	FATOR
Situação Paradigma TERRENO PLANO		1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive e 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 de 2,00m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua de 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

e) **Fator superfície:**

Seco = 1,0

Brejosa ou pantanosa = 0,6

Alagadiça = 0,70

Permanentemente alagada = 0,50

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
 CREA Nº 060.167.564.6/D

**PESQUISA DE TERRENO – OSASCO**

**ELEMENTO 1**

Data: 02/06/2022  
 Tipo : Terreno  
 Endereço : Avenida Yara nº. 810  
 DADOS DA REGIÃO  
 Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,  
 DADOS ECONOMICOS  
 Modalidade : Venda Valor : 1.500.000,00  
 Natureza : Oferta  
 DADOS DO TERRENO  
 Area : 324,00 m2 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 10,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Em nível  
 DADOS DA CONSTRUÇÃO  
 Tipo Construção: Terreno vago  
 FONTE DE INFORMAÇÃO  
 Imobiliária - PROINVEST  
 Endereço - VIDE ABAIXO  
 Contato - Fone: 4617-8699  
 OBSERVAÇÕES  
 1 - Terreno vago

**R\$ 1.500.000**

**Avenida Yara 810**  
 Vila Yara, Osasco

324 m²

Vila Yara - Osasco/sp

Terreno possuindo 324 m² sendo 11 metros de frente, \*possui

PROINVEST

$$VU1 = ( R\$ 1.500.000,00 \times 0,9 / 324,00) \times [ (10/10) + (30/30) - 2 + 1]$$

$$VU1 = R\$ 4.167,00 /M2$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D

**ELEMENTO 2**

Data: 02/06/2022

Tipo : Terreno

Endereço : Avenida Iara

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 2.600.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 760,00 m2 Situação : Meio de Quadra

Testada : 30,00 Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - TRIARTE

Endereço - VIDE ABAIXO

Contato - Fone: 2596-6363

OBSERVAÇÕES

2 - Terreno vago



**R\$ 2.600.000**

**AV YARA**  
Vila Yara, Osasco

270 m<sup>2</sup>

3 Terrenos Juntos 240 m<sup>2</sup>, 250 m<sup>2</sup>, 270 m<sup>2</sup> A Venda no Bairro VI Yara em Osasco.  
3 terrenos juntos 240M<sup>2</sup>, 250M<sup>2</sup>, 270M<sup>2</sup> A venda no bairro vi yara em osasco.

TRIARTE

$$VU2 = ( R\$ 2.600.000,00 \times 0,9 / 760,00) \times [ (10/20)^{.2} + (30/30) - 2 + 1]$$

$$VU2 = R\$ 2.682,00 /M2$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D

**ELEMENTO 3**

Data: 02/06/2022

Tipo : Terreno

Endereço : Vila Yara

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.750.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 440,00 m2

Situação : Meio de Quadra

Testada : 10,00

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - CANADÁ

Endereço - VIDE ABAIXO

Contato - Fone: 2135-7300

OBSERVAÇÕES

3 - Terreno vago



**R\$ 1.750.000**

**Vila Yara**  
Vila Yara, Osasco

440 m<sup>2</sup>

**Terreno - Vila Yara**  
Terreno em excelente localização, ótimo para investidores

**Canada Imoveis**

$$VU3 = ( R\$ 1.750.000,00 \times 0,9 / 440,00 ) \times [ ( 10/10 ) ^{.2} + ( 44/40 ) - 2 + 1 ]$$

$$VU3 = R\$ 3.755,00 /M2$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D

**ELEMENTO 4**

Data: 02/06/2022

Tipo : Terreno

Endereço : Vila Yara

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.500.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 440,00 m2

Situação : Meio de Quadra

Testada : 10,00

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - OLIVER MARQUES

Endereço - VIDE ABAIXO

Contato - Fone: 3768-5000

OBSERVAÇÕES

4 - Terreno vago



**R\$ 1.500.000**

**Vila Yara**  
Vila Yara, Osasco

440 m<sup>2</sup>

**Terreno à Venda, 440 m<sup>2</sup> Por R\$1.500.000 - Vila Yara - Osasco/sp**

Compre esse terreno na Oliver Marques. Referência te0277. Exceler

Oliver Marques

$$VU4 = ( R\$ 1.500.000,00 \times 0,9 / 440,00) \times [ (10/10)^{.2} + (44/40) - 2 + 1]$$

$$VU4 = R\$ 3.218,00 /M2$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
 CREA Nº 060.167.564.6/D

**ELEMENTO 5**

Data: 02/06/2022  
 Tipo : Terreno  
 Endereço : Vila Yara  
 DADOS DA REGIÃO  
 Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,  
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,  
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,  
 DADOS ECONOMICOS  
 Modalidade : Venda Valor : 3.900.000,00  
 Natureza : Oferta  
 DADOS DO TERRENO  
 Area : 875,00 m2 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 25,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Em nível  
 DADOS DA CONSTRUÇÃO  
 Tipo Construção: Terreno vago  
 FONTE DE INFORMAÇÃO  
 Imobiliária - OLIVER MARQUES  
 Endereço - VIDE ABAIXO  
 Contato - Fone: 3768-5000  
 OBSERVAÇÕES  
 5 - Terreno vago



**R\$ 3.900.000**

**Vila Yara**

Vila Yara, Osasco

880 m<sup>2</sup>

Terreno à Venda, 880 m<sup>2</sup> Por R\$3.900.000 - Vila Yara - Osasco/sp Aceita Permuta



$$VU5 = ( R\$ 3.900.000,00 \times 0,9 / 875,00 ) \times [ (10/20)^2 + (35/35) - 2 + 1 ]$$

**VU5 = R\$ 3.494,00 /M2**

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
 CREA Nº 060.167.564.6/D

### RESUMO:

1 – R\$ 4.167,00/m<sup>2</sup>

2 – R\$ 2.682,00/m<sup>2</sup>

3 – R\$ 3.755,00/m<sup>2</sup>

4 – R\$ 3.218,00/m<sup>2</sup>

5 – R\$ 3.494,00/m<sup>2</sup>

Total.....R\$ 17.316,00 / 5 = R\$ 3.463,20/m<sup>2</sup>

### Verificação da amostragem:

R\$ 3.463,20/m<sup>2</sup> x 0,7 = R\$ 2.424,24m<sup>2</sup>

R\$ 3.463,20/m<sup>2</sup> x 1,3 = R\$ 4.502,16m<sup>2</sup>

Como nenhum elemento situa-se fora da faixa de mais ou menos 30% em relação a média obtida, o valor unitário de terreno arredondado resulta:

**VU = R\$ 3.463,00/m<sup>2</sup>**

A fração ideal penhorada corresponde a 42,86% de uma área total igual a 5.473,10 m<sup>2</sup>, ou , 2.345,77 m<sup>2</sup>

O valor do terreno ora avaliando resulta no seguinte montante:

$V_t = A_t \times V_u$

Onde:

$V_t$  = valor do terreno procurado = ?

$A_t$  = área do terreno = 2.876,44 m<sup>2</sup> (Vide planta Anexo I do corpo do laudo)

$V_u$  = valor unitário = R\$ 3.463,00/m<sup>2</sup>

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
 CREA Nº 060.167.564.6/D

-36-

Substituindo resulta:

Vt = 2.876,44 m<sup>2</sup> x R\$ 3.463,00/m<sup>2</sup>

**Vt = R\$ 9.960.973,20**

**(Nove milhões, novecentos e sessenta mil, novecentos e setenta e três reais, e vinte centavos)**

## **5. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.**

As benfeitorias em função do estado de abandono, não possuem fator de comercialização.

## **IV – VALOR DO IMÓVEL**

Corresponde ao valor do terreno calculado anteriormente:

VALOR DO TERRENO.....	R\$ 9.960.973,20
VALOR DAS BENFEITORIAS.....	NIHIL
VALOR DO IMÓVEL.....	R\$ 9.960.973,20

**Ou arredondando:**

**VI = R\$ 9.961.000,00**

**(Nove milhões, novecentos e sessenta e um mil reais)**

**VÁLIDO PARA JUNHO DE 2022**

-37-

## **6. FRAÇÃO PENHORADA.**

Segundo consta dos autos, a fração ideal penhorada corresponde a 42,86%.

Portanto, tal fração resulta:

$$\text{VFP} = \text{R\$ } 9.961.000,00 \times 0,4286$$

$$\text{VFP} = \text{R\$ } 4.269.284,60$$

**(Quatro milhões, duzentos e sessenta e nove mil, duzentos e oitenta e quatro reais e sessenta centavos).**

**Base : Junho de 2.022.**

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR  
CREA Nº 060.167.564.6/D

-38-

## 7. ENCERRAMENTO.

Consta o presente Laudo de avaliação, de 38(trinta e oito) folhas digitadas, sendo todas assinadas por este perito, através de seu certificado digital.

ANEXO I – PLANTA DO LOCAL.

Osasco, 29 de junho de 2022.

ENG.º. PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES  
Perito Judicial.



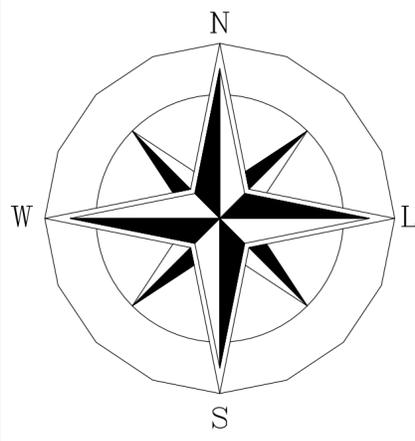
Convenções topográficas - NBR 13133

Construção Alvenaria	Verific. Geodésicos 1º ORDEM 2º ORDEM 3º ORDEM	Ponto cotado 725,12	Arvore isolada	Talude	Mato / Cultura	Estrada pavimentada	Estrada de ferro
Lago ou cobertura	RN ORDEM 1º ORDEM 2º ORDEM 3º ORDEM	Ponto de sondagem	Poço de vista (Não identificados) (Egotos) (Águas pluviais)	Alagado com vegetação	Curvas de nível	Caminho	Cerca de arame
Torre de abastecimento	Estação de Levantamento CANTONAMENTO CANTONAMENTO	Poste / Luminária (Posta) (Luminária)	Poço de vista (Telefone) (Eletrodotes)	Lagoa / Represa	Rio / Ribeirão / Córrego	Guia	Cerca de madeira ou tapume
Ponto de elevação não monumentalizar	Verific. Topográficos POL. PRINCIPAL POL. SECUNDARIA POL. AUXILIAR	Placas de sinalização (Placa) (Sinal)	Boca-de-lagoa / Boca-de-bêlo	Alagado	Muro	Eixo	Alimentado ou grade



http://www.spaceagrimensura.com.br/index.html  
E-mail: contato@spaceagrimensura.com.br  
Fone: (11) 99192-3820 - Whats

Revisão	Data	Modificação	Visto
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-



Título: **Levantamento Planimétrico Cadastral** Folha: **Única**

PLANTA TOPOGRÁFICA ELABORADA COM OS ELEMENTOS TÉCNICOS DOS AUTOS E COM OS OBTIDOS NO CAMPO  
Local: **Avenida Franz Voegeli nº. 577**  
**Bairro Parque Continental - Município de Osasco - Estado de S.P.**  
Assunto: **Cumprimento de Sentença** Inscrição Cadastral nº: **23.224.54.56.0983.00.000.02**  
Processo: **7ª Vara Cível da Comarca de Osasco - SP**  
Requerente: **Ariete Ferraz Mendes Pereira** Matrícula nº. **213.234 - 1º RI de Osasco.**  
Requerido: **Cooperativa Habitacional Planalto.**  
Escala: **1 / 250** Data: **24/05/2022.**

Situação: Vide Planta

Resp. Técnico:  
  
Engº Paulo Antonio Tardelli Gomes  
CREA nº 060.167.564.6 / D - Perito Judicial

Quadro de Áreas:  
  
Do Terreno  
Área: 2.876,44 m²

Engº Paulo Antonio Tardelli Gomes  
Engº Civil e Agrimensor  
Credenciamento no INCRA - ATZ  
Tel. Comercial: 11 5071-0901 - Telefone Celular: 11 9 9142-6621  
E-mail: paulotardelligomes@uol.com.br  
Av. Fagundes Filho, 252 - Conj. 14 - V. Monte Alegre - S.Paulo - SP

Aprovações: