# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## AUTOS 0024320-64.2003.8.26.0405

### LOTE DE TERRENO

Rua João Mirassol, 351, Pestana, Osasco/SP




Guilherme Toporoski

JUCESP nº 1315

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno urbano.

REQUERENTE: Renata das Graças dos Santos.

REQUERIDO(S): Aristides Lourenço.

OBJETO: Lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sito na Rua João Mirassol, 351, Pestana, Osasco/SP.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: OUTUBRO/2025.

## 2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

### 2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

## 3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

### 3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Uma casa sob o nº 27, da Rua João Mirassol, nesta cidade, no Jardim Quitaúna e seu terreno que mede 8,64 (oito metros e sessenta e quatro centímetros) de frente para a Rua João Mirassol (atual Rua Ernesto Bizoni), localizado no lado esquerdo dessa rua a 92,10m da esquina da Rua da Roseira, contando de quem desta vai para a Rua 34, por 26,62m (vinte e seis metros e sessenta e dois centímetros) da frente aos fundos, de uma lado e 33,35m (trinta e três metros e trinta e cinco centímetros) de outro lado, tendo nos fundos a largura de 19,00m (dezenove metros) (atual Rua João Mirassol), perfazendo uma área de 394,00m² (trezentos e noventa e quatros metros quadrados), o confinando de ambos os lados com José Munhoz Bonilha, e nos fundos com a Rua Julia dos Santos Bonilha. Cadastro 7J-057-012-99-2. Matrícula nº 6.001 do 1º Registro de Imóveis de Osasco/SP. Demais características constantes na Matrícula nº 85.883, do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 79.068.142.000-2.

LOCALIZAÇÃO: Rua João Mirassol, 351, Pestana, Osasco/SP.

OBSERVAÇÃO: Consta na Matrícula, como “Casa sob o nº 27”, contudo, no local é possível observar que no local há apenas o lote de terreno, sem benfeitorias.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Pestana, pertencente ao Município de Osasco, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de considerável tráfego, e permitindo acesso fácil as principais vias do bairro, como a Av. General Pedro Pinho, Rua Mario Quintino dos Santos, Av. José Teruel Lopes, entre outras, estando cercado pelos bairros KM 18, Jardim das Flores, Cipava, Vila Yolanda, Jardim Roberto, Cidade das Flores e Vila Militar.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, pontos de ônibus, padarias, farmácias, Pronto Socorro, restaurantes, igrejas, e comércio vicinal diverso.

## 4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

## 5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

| CIDADE/UF | MATRÍCULA | CIRCUNSCRIÇÃO |
|---|---|---|
| Osasco/SP | 6.001 | R.I de Osasco/SP |
| **CADASTRO IMOBILIÁRIO** | **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** | **QUADRÍCULA** |
| 232412250126999999 | ----- | ----- |
| **ZONEAMENTO** | **SISTEMA VIÁRIO** | **REDE DE ESGOTO** |
| ----- | ----- | Existe |
| **TAXA DE OCUPAÇÃO (%)** | **TAXA DE PERMEABILIDADE (%)** | **ALTURA MÁXIMA** |
| ----- | ----- | ----- |
| **BAIRRO** | **TESTADA** | **POSIÇÃO DO LOTE** |
| Pestana | 19,00 x 8,64 metros | Meio de quadra |
| **PAVIMENTAÇÃO** | **ILUMINAÇÃO PÚBLICA** | **COLETA DE LIXO** |
| Asfalto | Sim | Sim |
| **TRANSPORTE PÚBLICO** | **COMÉRCIO PRÓXIMO** | **TOPOGRAFIA** |
| Sim | Sim | Plana |

## 6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

### 6.1 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço para terrenos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

Foi considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para cada anúncio, pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem.

| ANÚNCIO | VALOR DO ANÚNCIO | METRAGEM (M²) | VALOR DO M² | VALOR DO M² (-10%) |
|---|---|---|---|---|
| **AMOSTRA 1** | R$450.000,00 | 250,00 | R$1.800,00 | R$1.620,00 |
| **AMOSTRA 2** | R$450.000,00 | 243,00 | R$1.851,85 | R$1.666,67 |
| **AMOSTRA 3** | R$490.000,00 | 261,00 | R$1.877,39 | R$1.689,66 |
| **AMOSTRA 4** | R$510.000,00 | 290,00 | R$1.758,62 | R$1.582,76 |
| **AMOSTRA 5** | R$480.000,00 | 306,00 | R$1.568,63 | R$1.411,76 |

### 6.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (5), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 5 = R$7.970,85 / 5 = R$1.594,17.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R$1.597,17m²) pela área do lote de terreno (394,00m²), obtendo o valor de R$628.102,60.

## 7 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

## 8 - CONCLUSÃO.

**Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel, em R$628.000,00 (seiscentos e vinte e oito mil reais).**

## 9 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.
ANEXO II - Fotos do imóvel.
ANEXO III - Outros documentos.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

# ANEXO I

## Pesquisa de mercado

## AMOSTRA 1

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Bairro Pestana, Osasco/SP.

**LINK:** https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pestana-bairros-osasco-250m2-venda-RS450000-id-2691877068/?source=ranking%2Crp



## AMOSTRA 2

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Bairro Pestana, Osasco/SP.

**LINK:** https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pestana-bairros-osasco-243m2-venda-RS450000-id-2726527836/?source=ranking%2Crp



## AMOSTRA 3

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Bairro Pestana, Osasco/SP.

**LINK:** https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pestana-bairros-osasco-261m2-venda-RS490000-id-2756657335/?source=ranking%2Crp



## AMOSTRA 4

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Bairro Pestana, Osasco/SP.

**LINK:** https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-osasco-pestana-290m2-RS510000/id-4191369/



## AMOSTRA 5

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

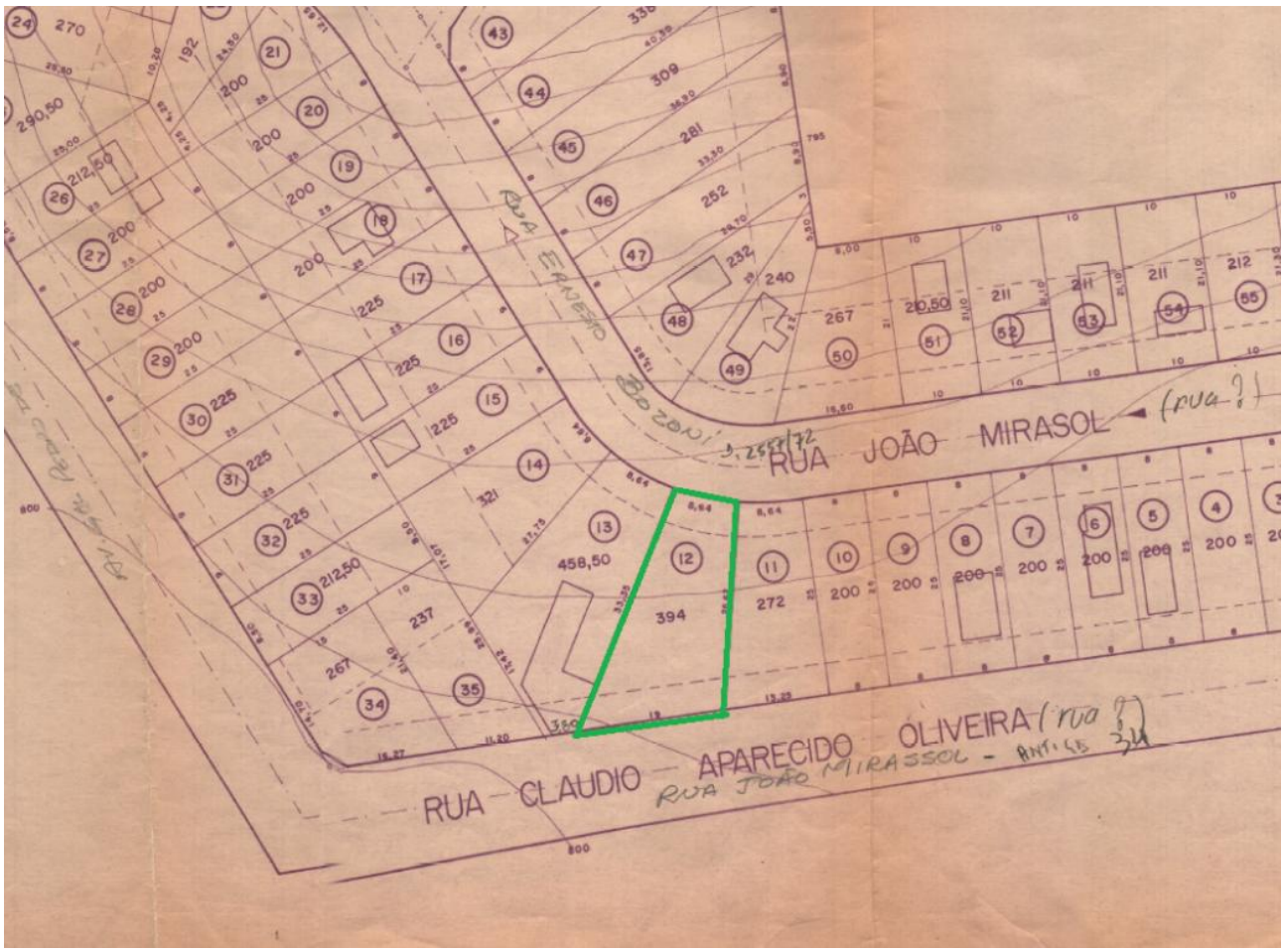
**LOCALIZAÇÃO:** Bairro Pestana, Osasco/SP.

**LINK:** https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-osasco-pestana-306m2-RS480000/id-7247391/



# ANEXO II

## Fotos do Imóvel Avaliado


RUA JOÃO MIRASOL
RUA CLAUDIO APARECIDO OLIVEIRA
RUA JOÃO MIRASSOL - ANTIGO 34
RUA ERNESTO BOZONI


R. Ernesto Bizoni
DEMARCAÇÃO
MERAMENTE
ILUSTRATIVA
R. João Mirassol


Vida VENDE
OPORTUNIDADE
800 MTS 2 FRENTES
3683 1633
VENDE
DEMARCAÇÃO APROXIMADA
MERAMENTE ILUSTRATIVA