

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3a. VARA CÍVEL
DA COMARCA DE OSASCO / SP**

Proc. 1026046-94.2019.8.26.0405

FERNANDO COELHO de CASTRO,

nomeado perito judicial nos autos da ação supra em que **CONDOMÍNIO SOLAR DOS NOGUEIRA** move contra **DENISE FLORESTE DE AZEVEDO e Outro**, que tramita perante esse M.M. Juízo e Cartório, vêm a Vossa Excelentíssima presença, tendo concluído seus estudos, diligências e vistorias, apresentar sua

AVALIAÇÃO

I.- QUADRO RESUMO



LOCAL DO IMÓVEL: ESTRADA DAS PALMAS, 1.401 -
BLOCO "04" - APARTAMENTO 491
- COND. SOLAR DOS NOGUEIRA

BAIRRO: SANTA MARIA

MUNICÍPIO: OSASCO

ESTADO: SÃO PAULO

TIPO DO IMÓVEL: APARTAMENTO RESIDENCIAL

FINALIDADE: VALOR DE MERCADO

DOCUMENTO: MATRÍCULA 101.496
1º.Reg. Imobiliário OSASCO

DATABASE: SETEMBRO / 2020

II.- VISTORIA

O signatário dirigiu-se ao imóvel "sub-júdice" no dia **03/09/2020**, onde identificou externamente o apartamento avaliando, sua exata localização, suas características físicas, sua destinação e a ocupação circunvizinha, retratados pela documentação fotográfica anexa.

O ingresso no interior do imóvel, bem como, fotos internas não foram possíveis face à ausência de pessoas no imóvel na ocasião da (s) vistoria (s).

II.1. LOCALIZAÇÃO:

O apartamento avaliando situa-se à **Estrada das Palmas, 1.401 – Bloco "04" – apartamento 491** – 9º. andar, bairro Santa Maria, município de Osasco – SP. Vide [**Figuras Nrs. 01 e 02**] - Localização do Imóvel Avaliando.

O imóvel em foco faz parte do condomínio denominado "**Condomínio Residencial Solar dos Nogueira**", composto por 07 edifícios exclusivamente residenciais e ampla área de estacionamentos e equipamentos de lazer.

II.2. ZONEAMENTO:

O Condomínio é tipicamente e exclusivamente residencial, sendo que a região onde se situa, possui zoneamento misto residencial e comercial, sendo esse último de expressão local.

II.3. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:

A região onde situa-se o imóvel avaliando é marcada pela presença de residências de padrão simples e prédios de padrão médio a simples, existindo ainda pequenos comércios e serviços de expressão local.

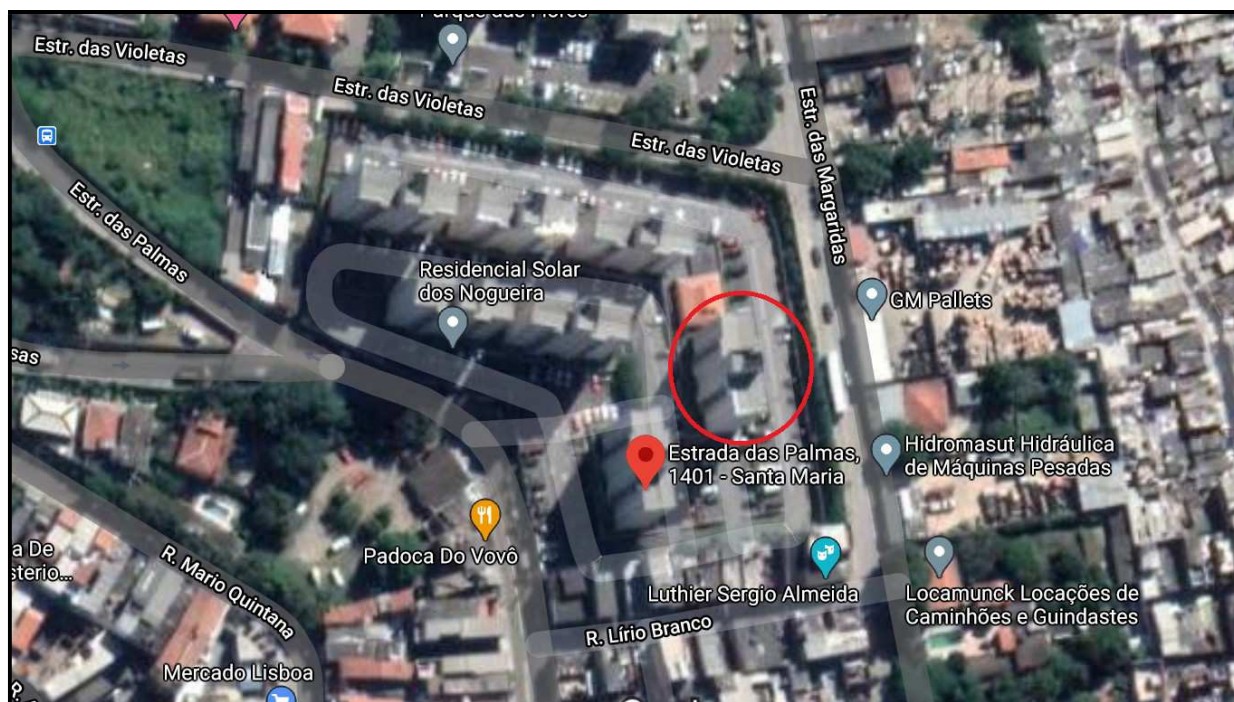


FIGURA Nr.01: Imagem aérea Google do Condomínio onde se insere a unidade avalianda e circunvizinhanças.



FIGURA Nr.02: Mapa de localização do imóvel avaliando, mostrando as vias de acesso e região circunvizinha.

II.4. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO:

A via em que se situa o imóvel se desenvolve em curva, em duas mãos, com 12 metros de largura, é pavimentada, apresentando regular a bom estado de conservação.

II.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O imóvel dispõe de todos os melhoramentos públicos mais usuais, tais como, rede de água e energia, telefonia, pavimentação, correio e coleta de lixo.

II.6. MEIOS NORMAIS DE ACESSO:

O acesso ao imóvel é fácil e se dá pelo próprio logradouro de situação, que liga o imóvel às demais localidades do município.

II.7. TOPOGRAFIA:

O terreno do condomínio onde se situa o apartamento avaliando caracteriza-se pela topografia em leve aclive, em formato regular, perfeitamente edificável.

II.8. DESCRIÇÃO DOCUMENTAL:

Segundo documento juntado às Fls. 50, qual seja, a [Matrícula Nr. 101.496](#) - do 1º. Registro Imobiliário de Osasco – vide [[Figura 03](#)] - o imóvel avaliando apresenta :

Área Privativa (útil): 47,30 m²

Área Comum não proporcional: 9,90 m²

Área Comum proporcional: 27,588 m²

Área Total: 84,788 m²

Fração Ideal no Terreno: 0,324675 %

Garagem: 01 - descoberta

II.9. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS:

O CONDOMÍNIO

Número de Edifícios: 07 blocos residenciais

Cada Edifício: Térreo + 10 pavimentos residenciais com 04 aptos /andar – com 02 elevadores.

Lazer: quadra poliesportiva, parquinho, playground, salão de jogos e salão de festas e espaço para pets.

Garagens: descobertas

Padrão Construtivo: residencial - médio comercial

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO		
MATRÍCULA 101.496	FOLHA 001	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Matric. Mãe 92.334 Ficha 190		
Data: 15 de março de 2011		
IMÓVEL: Apartamento nº 491, em construção, localizado no 9º Andar do Bloco 4, integrante do empreendimento denominado Solar dos Nogueira, situado no alinhamento da Estrada das Palmas, Estrada das Margaridas e Estrada das Violetas, no Recanto das Rosas, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 47,300m²; uso comum de divisão não proporcional de 9,900m²; uso comum de divisão proporcional de 27,588m²; área total de 84,788m², correspondendo a fração ideal no terreno de 0,324675%, com direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada no estacionamento coletivo do condomínio. CADASTROS: 23243.41.10.0206.00.000.02 / 23243.41.10.0138.00.000.03. PROPRIETÁRIO: SOLAR DOS NOGUEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede na Rua Itapeva, nº 26, Conj. 701, 702, 708, 709 e 710, Bela Vista, Capital/SP, CNPJ/MF nº 11.498.822/0001-60. REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 4/92.334, feito em 26 de agosto de 2010, neste 1º Oficial de Registro de Imóveis. A Escrevente Autorizada, <i>[Assinatura]</i> (Daniela Mendes da Silva). O Substituto do 1º Oficial, <i>[Assinatura]</i> (Dr. Cláudio Martins Ribeiro). Prot. Oficial 215.891, em 03 de março de 2011. Microfilme nº 195695		

FIGURA Nr.03: Matrícula do imóvel avaliando, contendo a respectiva descrição documental.

O APARTAMENTO

Compartimentos: 02 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, 01 banheiro.

Acabamentos: Externos: estrutura em concreto armado, com fachadas revestidas em reboco pintado com latex acrílico e caixilhos de alumínio. *Vide Fotografias anexas.*

Padrão Construtivo: residencial - médio comercial

Garagens: 01 – descoberta.

Estado de Conservação: *Externo:* bom

II.11. DESCRIÇÃO FOTOGRÁFICA:



FOTO Nr.01: Panorama da identificação e portaria do Condomínio onde se situa o imóvel avaliando.



FOTO Nr.02: Outra vista da portaria do Condomínio a partir do interior do condomínio.



FOTO Nr.03: Detalhe da fachada frontal do edifício onde se situa o apartamento avaliando.



FOTO Nr.04: Detalhe da fachada lateral do edifício onde se situa o apartamento avaliando e seus acabamentos externos.



FOTO Nr.05: Detalhe da fachada de fundos do edifício onde se situa o apartamento avaliando.



FOTO Nr.06: Detalhe do espaço do salão de festas do condomínio.



FOTO Nr.07: Vista do hall interno e porta de acesso ao apartamento avaliando.



FOTO Nr.08: Panorama do hall de entrada do edifício onde se situa o apartamento avaliando e os elevadores.



FOTO Nr.09: Panorama da entrada do edifício onde se situa o apartamento avaliando – Bloco 4.



FOTO Nr.10: Panorama da entrada do edifício onde se situa o apartamento avaliando – Bloco 4.



FOTO Nr.11: Vista do pátio de estacionamento e disposição da circulação interna do condomínio.



FOTO Nr.12: Panorama geral externo do condomínio, com vista para quadra.

III.- AVALIAÇÃO

III.1. CRITÉRIOS E PARÂMETROS:

O presente trabalho busca o **Valor de Mercado**, que é a expressão monetária do bem, estando este em livre negociação entre as partes, não compelidas a efetivá-la, sendo estas conhecedoras do imóvel e todas as suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual esteja o bem integrado.

Trata-se, em outras palavras, em um valor real apurável, que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, dentro das seguintes premissas:

- Número significativo de compradores e vendedores, de forma que não possam coletiva ou individualmente alterar o cenário mercadológico;
- Inexistência de influências externas;
- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Perfeita mobilidade dos participantes para entrada e saída desse mercado;
- Conhecimento pleno dos participantes de todas as características e particularidades do bem, do mercado e das suas tendências.

III.2. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES:

Face ao objetivo deste trabalho, para efeito avaliatório, as seguintes condições e limitações foram consideradas:

- Adota-se a possibilidade de transação livre e imediata (plena liquidez), não tendo sido pesquisados ou considerados eventuais ônus dominiais, possessórios, débitos de condomínio ou outros débitos ou ônus jurídicos ou fiscais, incidentes sobre o imóvel avaliando;
- Adota-se que as informações de terceiros e das partes foram fornecidas de boa fé e são confiáveis;
- Adota-se que o imóvel não contém restrições ou ônus de caráter ambiental, ou pendências ou restrições junto à Agência Ambiental.
- O signatário vistoriou pessoalmente o exterior do imóvel. Assim, apenas para efeitos avaliatórios, o estado de conservação interior é adotado como regular;
- O signatário não tem qualquer interesse no imóvel em tela ou no deslinde da ação, não possui tampouco qualquer inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste trabalho e nem dele pretende auferir qualquer vantagem pessoal;
- O signatário foi responsável direto pelas análises e conclusões contidas neste Laudo;

III.3. METODOLOGIA:

Esta avaliação foi elaborada segundo as **NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE / 2005** do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que atende às exigências do item 8.2.1.4.2 da **NBR 14.653** – **Avaliação de Imóveis Urbanos**, complementando-a em relação às peculiaridades do Estado de São Paulo. De acordo com seu item 13, o presente trabalho classifica-se na categoria justificado-expedito.

O método utilizado foi o COMPARATIVO DIRETO através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis assemelhados, de mesmo segmento e que estejam enquadrados no mesmo universo mercadológico.

Nesse processo, a comparação entre a condição paradigma do imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e transportando-se os valores através de índices que espelham o comportamento do mercado na forma de fatores de transporte.

III.4. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO:

Segundo pesquisa mercadológica realizada pelo signatário, o preço médio unitário obtido para o apartamento avaliando é de **R\$ 3.350,00** por metro quadrado de **área privativa**, determinado segundo pesquisas de mercado no próprio condomínio, na internet e entrevistas junto à corretores e imobiliárias da região (*).

Teremos, portanto, para o valor do apartamento avaliando:

Valor unitário: R\$ 3.350,00 /m²

Área Privativa do apartamento: 47,30 m²

$$VT_{\text{apto}} = 47,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.350,00 / \text{m}^2$$

$$VT_{\text{apto}} = \text{R\$ } 158.455,00$$

R\$ 158.000,00

[**CENTO E CINQUENTA E OITO MIL REAIS**]

DATABASE: SETEMBRO / 2020



Viva Real • Venda • SP • Apartamentos à venda em Osasco • Recanto das Rosas

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 159.000

COD. AP5892

Condomínio SOLAR DOS NOGUEIRA • Estrada das Palmas, 1401 - Recanto das Rosas, Osasco - SP

[VER NO MAPA](#)

48m² • 2 quartos • 1 banheiro • 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Osasco - Apartamento Padrão - Recanto das Rosas
Apartamento com 02 dormitórios, sala ampla, box no banheiro, varanda, cozinha estilo americana e 01 vaga de garagem.

COMPRA
R\$ 159.000

Condomínio
IPTU

ANUNCIANTE
Butantã Imóveis

[Quero visita](#)

[Quero mais inform](#)

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 01



Viva Real • Venda • SP • Apartamentos à venda em Osasco • Recanto das Rosas

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 160.000

COD. AP5328

Condomínio SOLAR DOS NOGUEIRA • Estrada das Palmas, 1401 - Recanto das Rosas, Osasco - SP

[VER NO MAPA](#)

48m² • 2 quartos • 1 banheiro • 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Osasco - Apartamento Padrão - Recanto das Rosas
Apartamento em Osasco, com dois dormitórios, sala para dois ambientes e bela cozinha planejada, uma vaga de garagem.
Lazer, Salão de festas, quadra e play.
Localização com acesso ao Rodoanel, Raposo Tavares, várias linhas de ônibus e mercados.
Agende sua visita, não perca esta oportunidade!!!

COMPRA
R\$ 160.000

Condomínio
IPTU

ANUNCIANTE
Butantã Imóveis

[Quero visita](#)

[Quero mais inform](#)

(11) 37 VER

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 02

2020PJ818Osa301

Rua Dr. Olívio Uzeda Moreira, 82 São Paulo/SP Cep 05468-120 fccastro@uol.com.br



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Osasco · Recanto das Rosas

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$ 179.900

COD. AP10417

Estrada das Palmas - Recanto das Rosas, Osasco - SP [VER NO MAPA](#)

49m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Apartamento à venda, 48 m² por R\$ 179.900,00 - Recanto das Rosas - Osasco/SP
QUER SAIR DO ALUGUEL, OU FAZER UM EXCELENTE INVESTIMENTO? SE A SUA RESPOSTA É SIM, CHEGOU A SUA VEZ.

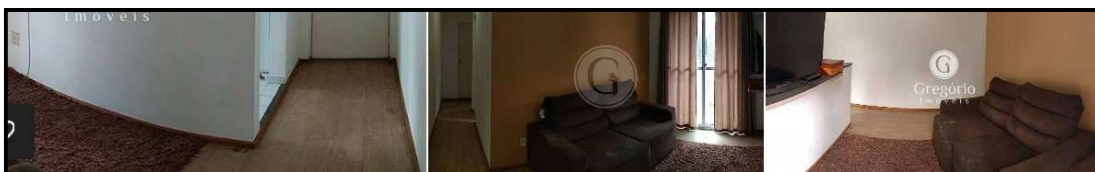
COMPRA
R\$ 179.900

Condomínio
IPTU

ANUNCIANTE
GREGÓRIO IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 03



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Osasco · Recanto das Rosas

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$ 160.000

COD. AP0004

Estrada das Palmas - Recanto das Rosas, Osasco - SP [VER NO MAPA](#)

49m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

SOMENTE R\$ 160.000,00
VOCÊ NÃO VAI ACREDITAR, o proprietário quer vender logo e baixou de R\$ 220.000,00 para R\$ 160.000,00 então não perca essa grande oportunidade, saia do aluguel, use o seu FGTS para compor a entrada e adquira esse belo apartamento que possui sala para 02 ambientes com sacada, cozinha americana com armários, 02 dormitórios e WC social.
O condomínio é ótimo, com comércio de todos os segmentos aos arredores, a 02 km da Rodovia Raposo Tavares na altura do km 21, com fácil acesso ao Rodoanel, com ponto de ônibus do lado do condomínio facilitando o deslocamento pra todos os bairros de Osasco e de São Paulo.

COMPRA
R\$ 160.000

Condomínio
IPTU

ANUNCIANTE
GREGÓRIO IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 04

2020PJ818Osa301

Rua Dr. Olívio Uzeda Moreira, 82 São Paulo/SP Cep 05468-120 fccastro@uol.com.br



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Osasco · Recanto das Rosas

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 190.000

COD. V954071

Condomínio SOLAR DOS NOGUEIRA · Estrada das Palmas, 1401 - Recanto das Rosas, Osasco - SP

[VER NO MAPA](#)

48m² · 2 quartos · 1 banheiro · 1 vaga

Osasco - Apartamento - Recanto das Rosas
(01 / 09)**BOM PARA FINANCIAMENTO E USAR FGTS**
Terreo.
2 dormitórios piso porcelanato, sala piso porcelanato, 2 ambientes com sacada, cozinha piso porcelanato com armários, banheiro com box, area de serviço, 1 vaga de garagem.
Lazer salão de festas, playground, quadra.
Proximo a Supermercado, Rodovia Raposo Tavares.

COMPRA
R\$ 190.000

Condomínio
IPTU

ANUNCIANTE
Nunes Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 05



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Osasco · Recanto das Rosas

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 200.000

COD. V419831

Condomínio SOLAR DOS NOGUEIRA · Estrada das Palmas, 1401 - Recanto das Rosas, Osasco - SP

[VER NO MAPA](#)

47m² · 2 quartos · 1 banheiro · 1 vaga

Osasco - Apartamento - Recanto das Rosas
(01 / 09) Apartamento localizado no 9 andar

- 02 dormitórios (piso laminado)
- sala com sacada (piso laminado)
- cozinha com armário (piso cerâmica)
- banheiro com box (piso cerâmica)
- area de serviço com armário (piso cerâmica)

COMPRA
R\$ 200.000

Condomínio
IPTU

ANUNCIANTE
Nunes Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 06

2020PJ818Osa301

Rua Dr. Olívio Uzeda Moreira, 82 São Paulo/SP Cep 05468-120 fccastro@uol.com.br

(*) Fontes da pesquisa imobiliária:

Zap Imóveis (www.zapmoveis.com.br) – Web Imóveis (WWW.imovelweb.com.br) –
Nunes Imóveis (www.imobiliarianunes.com.br) – Canadá Imóveis
(WWW.canadaimoveis.com.br) – Imobiliária Sol (WWW.imobsol.com.br) – Solo Lar
Imóveis (WWW.solo-lar.com.br) – Imobiliária Viva Real (WWW.vivareal.com.br).

IV.- ENCERRAMENTO

Contém o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, 21
(vinte e uma) folhas e assinatura digital do signatário.

O signatário, prestigiado com a honrosa
nomeação, se coloca ao inteiro dispor desse M.M. Juízo para
quaisquer esclarecimentos adicionais.

Osasco, 11 de Setembro de 2020

FERNANDO COELHO DE CASTRO
Perito Judicial - Avaliador
Crea 153.636/D