



Marcelo Pereira Macedo
Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 29ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR DA COMARCA DE SÃO PAULO /SP.

194

Processo Físico nº: **0207812-28.2008.8.26.0100**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Liquidação / Cumprimento / Execução**

Requerente: **Condomínio Residencial Santa Rosa Ltda.**

Requerido: **Lillian Regina Cunha de Almeida**

TJSP UPJ.2 01/ABR/2019 17:10 000013898

MARCELO PEREIRA MACEDO, honrado com a nomeação de Perito Judicial de Avaliação Imobiliária nos autos do Processo em epígrafe, **Execução de Título Extrajudicial - Liquidação / Cumprimento / Execução**, movido por **Condomínio Residencial Santa Rosa Ltda** em face de **Lillian Regina Cunha de Almeida**, após realização dos estudos que se fizeram necessários, passa, agora, a apresentar os resultados e observações, conforme abaixo:

LAUDO PERICIAL

De acordo com a nomeação feita pela Excelentíssima Senhora Doutora Juíza **Valéria Longobardi**, da 29ª Vara Cível do Fórum Central João Mendes Júnior



Marcelo Pereira Macedo

**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

da Comarca de São Paulo, eu Marcelo Pereira Macedo, Perito de Avaliação Imobiliária, elaborei o laudo, que segue abaixo.

195
w

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1- DOS AUTOS

O presente laudo tem por objetivo instruir o Processo Físico nº: 0207812-28.2008.8.26.0100, que tramita junto à 29ª Vara Cível do Fórum Central João Mendes Júnior da Comarca de São Paulo, por determinação do MM. Juízo.

Tem como finalidade definir o valor de mercado do imóvel situado no endereço: Av. Vilobaldo Barros de Macedo, nº 281, apto 41 do bloco 1, do Residencial Santa Rosa, CEP 06755-175, Jardim Ouro Preto, Taboão da Serra/SP.

LAUDO PERICIAL

De acordo com a nomeação feita pela Excelentíssima Senhora Doutora Juíza Valéria Longobardi, da 29ª Vara Cível do Fórum Central João Mendes Júnior da Comarca de São Paulo, eu Marcelo Pereira Macedo, Perito de Avaliação Imobiliária, elaborei o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Marcelo Pereira Macedo

Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei Federal 6.530/78, Resolução Nº 001/2011 e Ato Normativo 001/2011 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis

196

Sumário

Marcelo Pereira Macedo, Perito Judicial & Corretor e Avaliador de Imóveis, registrado no CRECI 2ª Região nº 91.406-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis CNAI/COFECI nº 6.295, nomeado para determinar o valor do imóvel: AV. Vilobaldo Barros de Macedo, nº 281, apto 41 do bloco 1, do Residencial Santa Rosa, CEP 06755-155, Jardim Ouro Preto – Taboão da Serra /SP.

Fachada do Condomínio Residencial Santa Rosa



Marcelo Pereira Macedo
Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Dra. Valéria Longobardi, Juíza de Direito, da 29ª Vara Cível do Fórum Central João Mendes Júnior da Comarca de São Paulo – SP.

197
~

2. IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS:

Lillian Regina Cunha de Almeida qualificada nos autos e Otávio da Cunha, brasileiro, militar reformado, portador do RG nº 3.012.980-1 e inscrito no CPF/MF nº 083.105.138-87.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado de compra e venda do objeto.

4. OBJETO

Descrição do imóvel na matrícula: O apartamento nº 41, localizado no 3º andar, do Bloco 01, do Residencial Santa Rosa, situado na Avenida Vilobaldo Barros de Macedo, nº 281, nesta cidade, contendo: área privativa de 51,355 metros quadrados, área de uso comum de 35,024 metros quadrados, e área total de 86,379 metros quadrados, com fração ideal do terreno de 1,571725%, correspondendo ao mesmo uma vaga de estacionamento de um automóvel de passeio de porte médio em local indeterminado e sujeito a atuação de manobrista.

Matrícula 2.411 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taboão da Serra.

Cadastro de contribuinte municipal nº36.23262.54.38.0792.01.014.6.

Descrição do imóvel: apto tipo, contendo dois dormitórios, sendo que um deles foi subdividido com divisórias, sala com sacada, cozinha conjugada com área de serviço, um banheiro com box e corredor de distribuição. O prédio não possui elevadores e o acesso ao imóvel se dá por meio de escadas. O condomínio possui salão de festas, playground e quadra esportiva.



Marcelo Pereira Macedo
Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

198
✓

- Endereço completo do imóvel:

Av. Vilobaldo Barros de Macedo, nº 281, apto 41 do bloco 1, do Condomínio Residencial Santa Rosa, CEP 06755-155, Jardim Ouro Preto – Taboão da Serra/SP.

- Caracterização da região:

Os usos predominantes e potenciais no entorno do imóvel objeto dessa lide caracterizam-se como residencial familiar, residencial multifamiliar, e comercial.

A ocupação comercial é de âmbito local e diversificada, predominando postos de gasolina e conveniências, farmácias, padarias, supermercados, lanchonetes, bares, papelarias, escolas, lojas de materiais de construção, lojas de roupas, oficinas de sapataria, dentre outros localizados ao longo dos logradouros adjacentes à Av. Vilobaldo Barros de Macedo.

6. INFRAESTRUTURA URBANA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

ILUMINAÇÃO E ENERGIA ELÉTRICA: Existente na totalidade das vias urbanas.

TELEFONE e INTERNET: Existente.

ÁGUA, ESGOTO SANITÁRIO: Existente.

PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA, GUIAS, SARJETAS e ESGOTO PLUVIAL: Existente.

COLETA DE LIXO: Existente.

TRANSPORTE COLETIVO: Existente.

ÔNIBUS: Linhas circulares coletivas: 029; 068 e 490.

SISTEMA VIÁRIO: Existente, destacando-se a proximidade da Avenida Intercontinental, Av. Francisco Mont'Alverne, Av. José André de Moraes e principalmente da BR-116 Rodovia Régis Bittencourt.

Marcelo Pereira Macedo

**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto da Av. Vilobaldo Barros de Macedo onde se localiza o imóvel objeto da presente ação, evidenciando-se parte dos melhoramentos urbanos presentes, bem como as características da região – I

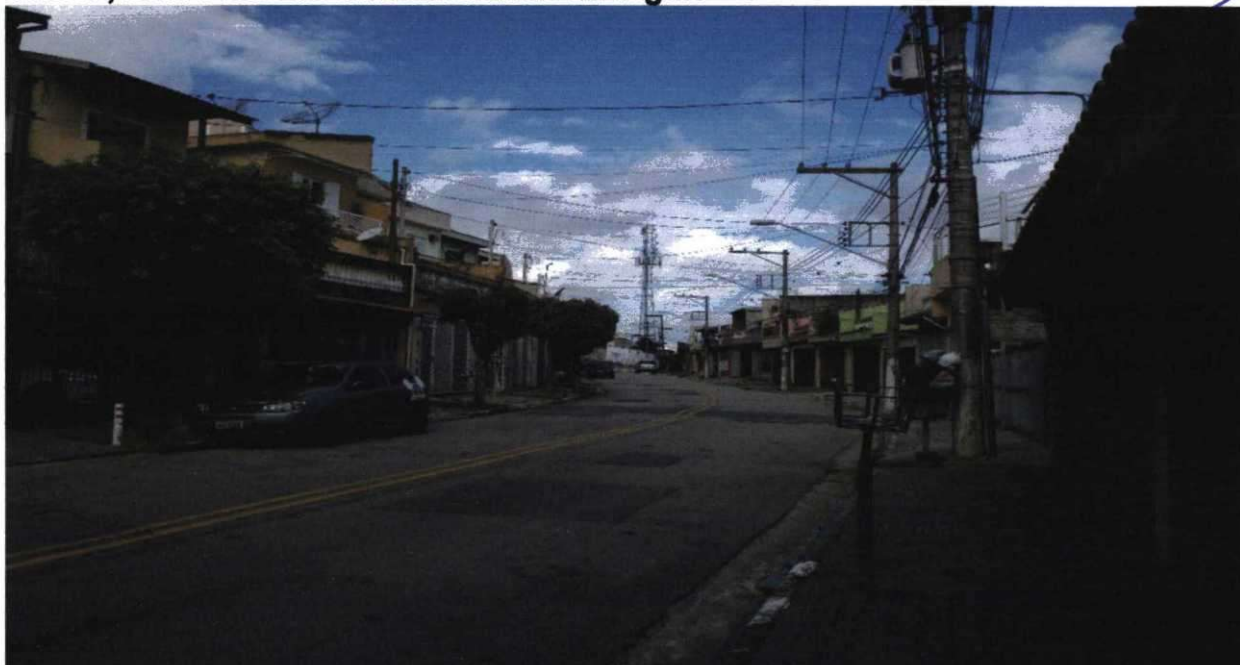


Foto da Av. Vilobaldo Barros de Macedo onde se localiza o imóvel objeto da presente ação, evidenciando-se parte dos melhoramentos urbanos presentes, bem como as características da região – II





202

Marcelo Pereira Macedo
Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

As estimativas utilizadas neste parecer estão baseadas na área útil informada na matrícula do imóvel avaliando (Cf. Item 4 – Objeto deste Laudo Pericial).

O parecer foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes da Lei 6.530/78, da Resolução Nº 001/2011 e do Ato Normativo 001/2011 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

9. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

VISTORIA:

- Os imóveis foram vistoriados pessoalmente pelo Perito Avaliador em 29 de março de 2019, às 14h e 50 min, tendo sido acompanhando pela sra. Lilian Regina Cunha de Almeida, Requerida nos Autos.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA & PESQUISA DE MERCADO

Planilha de dados coletados em 30 de março de 2019, referentes às ofertas de imóveis similares na praça da cidade de Taboão da Serra/ SP - com áreas variando de 49,00m² a 79,00m² e situados no bairro do Jardim Santa Rosa, sendo necessária a coleta de dados amostrais em outros bairros circunvizinhos – todos do município de Taboão da Serra, pois a oferta de imóveis obtida no próprio bairro era pequena em número.

Com base nas informações coletadas no portal imobiliário www.vivareal.com.br – reconhecidamente um dos portais líderes de mercado no segmento pertencente ao Grupo ZAP Viva Real - selecionamos **49 (quarenta e nove)** amostras de anúncios, que foram tratadas e refletem o momento do mercado imobiliário local e obtivemos o valor da média aritmética simples (Vm) de **R\$3. 714,00/m²**. Os cálculos são apresentados na Planilha de dados coletados (**Tabela I**).



Marcelo Pereira Macedo
Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

O Fator Fonte -10% (menos dez por cento) utilizado na Planilha de Dados Coletados (Tabela I) visa adequá-los ao real valor de mercado, considerando que a praxe comercial impõe a adoção de um valor que podemos chamar de margem negocial nos valores de anúncio dos imóveis.

203
~~~~~

Considerando-se um intervalo percentual de 20% descartamos as amostras cujos valores do metro quadrado são inferiores ou superiores a 20% do valor do metro quadrado obtido pela média aritmética. O valor equivalente aos 20% representam **R\$743,00** (setecentos e quarenta e três reais), que somados ou subtraídos à média, resultam nos intervalos definidos no quadro abaixo:

|                                             |
|---------------------------------------------|
| <b><u>- 20% = R\$2.971,00</u></b>           |
| <b><u>Média aritmética R\$3.714,00:</u></b> |
| <b><u>+ 20% = R\$4.457,00</u></b>           |

Portanto, descartaremos 10 (dez) amostras, a saber: 12, 20, 22, 23, 33, 34, 35, 36, 37 e 38 que estão assinaladas em vermelho na Tabela I abaixo.

**TABELA I – planilha com dados amostrais com destaque em vermelho para as amostras descartadas por meio da homogeneização/ponderação.**

| <b>Amostra</b> | <b>Valor R\$</b> | <b>Fator Fonte</b> | <b>Valor Tratado</b> | <b>Área m2</b> | <b>R\$/m2</b> |
|----------------|------------------|--------------------|----------------------|----------------|---------------|
| 1              | 300.000,00       | -10                | 270.000,00           | 62             | 4.355,00      |
| 2              | 247.000,00       | -10                | 222.300,00           | 58             | 3.833,00      |
| 3              | 240.000,00       | -10                | 216.000,00           | 51             | 4.235,00      |
| 4              | 255.000,00       | -10                | 229.500,00           | 58             | 3.957,00      |
| 5              | 242.000,00       | -10                | 217.800,00           | 51             | 4.271,00      |
| 6              | 262.000,00       | -10                | 235.800,00           | 62             | 3.803,00      |
| 7              | 245.000,00       | -10                | 220.500,00           | 68             | 3.243,00      |
| 8              | 285.000,00       | -10                | 256.500,00           | 60             | 4.275,00      |
| 9              | 290.000,00       | -10                | 261.000,00           | 72             | 3.625,00      |
| 10             | 215.000,00       | -10                | 193.500,00           | 46             | 4.206,00      |
| 11             | 245.000,00       | -10                | 220.500,00           | 52             | 4.240,00      |



## Marcelo Pereira Macedo

Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis  
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295

### Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

|    |            |     |            |    |          |
|----|------------|-----|------------|----|----------|
| 12 | 260.000,00 | -10 | 234.000,00 | 51 | 4.588,00 |
| 13 | 275.000,00 | -10 | 247.500,00 | 62 | 3.992,00 |
| 14 | 189.999,00 | -10 | 170.999,00 | 41 | 4.171,00 |
| 15 | 230.000,00 | -10 | 207.000,00 | 58 | 3.569,00 |
| 16 | 275.000,00 | -10 | 247.500,00 | 76 | 3.257,00 |
| 17 | 189.900,00 | -10 | 170.910,00 | 45 | 3.798,00 |
| 18 | 225.000,00 | -10 | 202.500,00 | 56 | 3.616,00 |
| 19 | 255.000,00 | -10 | 229.500,00 | 68 | 3.375,00 |
| 20 | 340.000,00 | -10 | 306.000,00 | 60 | 5.100,00 |
| 21 | 250.000,00 | -10 | 225.000,00 | 65 | 3.461,00 |
| 22 | 190.000,00 | -10 | 171.000,00 | 70 | 2.443,00 |
| 23 | 370.400,00 | -10 | 333.360,00 | 70 | 4.762,00 |
| 24 | 175.000,00 | -10 | 157.500,00 | 42 | 3.750,00 |
| 25 | 239.000,00 | -10 | 215.100,00 | 51 | 4.218,00 |
| 26 | 298.000,00 | -10 | 268.200,00 | 68 | 3.944,00 |
| 27 | 300.000,00 | -10 | 270.000,00 | 69 | 3.913,00 |
| 28 | 330.000,00 | -10 | 297.000,00 | 79 | 3.759,00 |
| 29 | 185.000,00 | -10 | 166.500,00 | 50 | 3.330,00 |
| 30 | 235.000,00 | -10 | 211.500,00 | 50 | 4.230,00 |
| 31 | 250.000,00 | -10 | 225.000,00 | 65 | 3.461,00 |
| 32 | 270.000,00 | -10 | 243.000,00 | 55 | 4.418,00 |
| 33 | 120.000,00 | -10 | 108.000,00 | 48 | 2.250,00 |
| 34 | 125.000,00 | -10 | 112.500,00 | 50 | 2.250,00 |
| 35 | 150.000,00 | -10 | 135.000,00 | 47 | 2.872,00 |
| 36 | 150.000,00 | -10 | 135.000,00 | 46 | 2.935,00 |
| 37 | 160.000,00 | -10 | 144.000,00 | 49 | 2.939,00 |
| 38 | 160.000,00 | -10 | 144.000,00 | 49 | 2.939,00 |
| 39 | 170.000,00 | -10 | 153.000,00 | 50 | 3.060,00 |
| 40 | 170.000,00 | -10 | 153.000,00 | 48 | 3.187,00 |
| 41 | 185.000,00 | -10 | 166.500,00 | 42 | 3.964,00 |
| 42 | 185.000,00 | -10 | 166.500,00 | 45 | 3.700,00 |
| 43 | 190.000,00 | -10 | 171.000,00 | 49 | 3.490,00 |
| 44 | 195.000,00 | -10 | 175.500,00 | 48 | 3.656,00 |
| 45 | 200.000,00 | -10 | 180.000,00 | 48 | 3.750,00 |
| 46 | 200.000,00 | -10 | 180.000,00 | 48 | 3.750,00 |
| 47 | 202.000,00 | -10 | 181.800,00 | 47 | 3.868,00 |
| 48 | 204.000,00 | -10 | 183.600,00 | 47 | 3.906,00 |
| 49 | 205.000,00 | -10 | 184.500,00 | 43 | 4.291,00 |

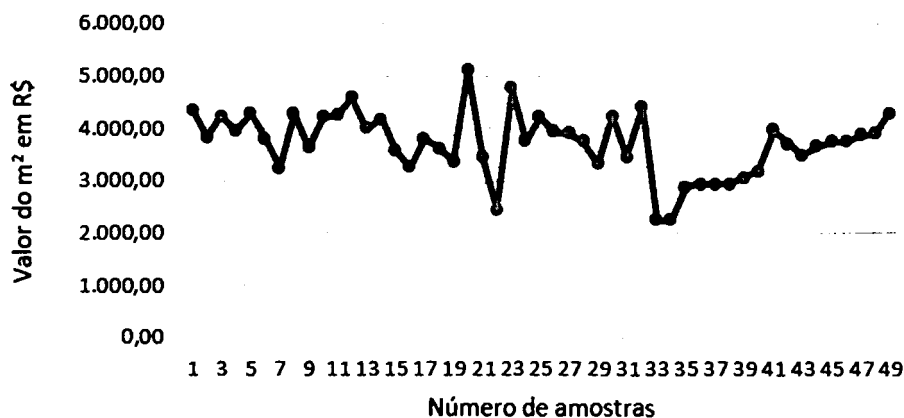
*204*  
*w*



**Marcelo Pereira Macedo**  
**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

Gráfico I

Variação do valor corrigido do m<sup>2</sup>



205  
mm

Após a ponderação, teremos o seguinte quadro amostral:

Tabela II – planilha de pesquisas/amostras após descartes/ponderação

| Amostra | Valor R\$  | Fator Fonte | Valor Tratado | Área m2 | R\$/m2   |
|---------|------------|-------------|---------------|---------|----------|
| 1       | 300.000,00 | -10         | 270.000,00    | 62      | 4.355,00 |
| 2       | 247.000,00 | -10         | 222.300,00    | 58      | 3.833,00 |
| 3       | 240.000,00 | -10         | 216.000,00    | 51      | 4.235,00 |
| 4       | 255.000,00 | -10         | 229.500,00    | 58      | 3.957,00 |
| 5       | 242.000,00 | -10         | 217.800,00    | 51      | 4.271,00 |
| 6       | 262.000,00 | -10         | 235.800,00    | 62      | 3.803,00 |
| 7       | 245.000,00 | -10         | 220.500,00    | 68      | 3.243,00 |
| 8       | 285.000,00 | -10         | 256.500,00    | 60      | 4.275,00 |
| 9       | 290.000,00 | -10         | 261.000,00    | 72      | 3.625,00 |
| 10      | 215.000,00 | -10         | 193.500,00    | 46      | 4.206,00 |
| 11      | 245.000,00 | -10         | 220.500,00    | 52      | 4.240,00 |
| 13      | 275.000,00 | -10         | 247.500,00    | 62      | 3.992,00 |
| 14      | 189.999,00 | -10         | 170.999,00    | 41      | 4.171,00 |
| 15      | 230.000,00 | -10         | 207.000,00    | 58      | 3.569,00 |
| 16      | 275.000,00 | -10         | 247.500,00    | 76      | 3.257,00 |
| 17      | 189.900,00 | -10         | 170.910,00    | 45      | 3.798,00 |
| 18      | 225.000,00 | -10         | 202.500,00    | 56      | 3.616,00 |
| 19      | 255.000,00 | -10         | 229.500,00    | 68      | 3.375,00 |
| 21      | 250.000,00 | -10         | 225.000,00    | 65      | 3.461,00 |
| 24      | 175.000,00 | -10         | 157.500,00    | 42      | 3.750,00 |
| 25      | 239.000,00 | -10         | 215.100,00    | 51      | 4.218,00 |
| 26      | 298.000,00 | -10         | 268.200,00    | 68      | 3.944,00 |

**Marcelo Pereira Macedo**  
**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

|    |            |     |            |    |          |
|----|------------|-----|------------|----|----------|
| 27 | 300.000,00 | -10 | 270.000,00 | 69 | 3.913,00 |
| 28 | 330.000,00 | -10 | 297.000,00 | 79 | 3.759,00 |
| 29 | 185.000,00 | -10 | 166.500,00 | 50 | 3.330,00 |
| 30 | 235.000,00 | -10 | 211.500,00 | 50 | 4.230,00 |
| 31 | 250.000,00 | -10 | 225.000,00 | 65 | 3.461,00 |
| 32 | 270.000,00 | -10 | 243.000,00 | 55 | 4.418,00 |
| 39 | 170.000,00 | -10 | 153.000,00 | 50 | 3.060,00 |
| 40 | 170.000,00 | -10 | 153.000,00 | 48 | 3.187,00 |
| 41 | 185.000,00 | -10 | 166.500,00 | 42 | 3.964,00 |
| 42 | 185.000,00 | -10 | 166.500,00 | 45 | 3.700,00 |
| 43 | 190.000,00 | -10 | 171.000,00 | 49 | 3.490,00 |
| 44 | 195.000,00 | -10 | 175.500,00 | 48 | 3.656,00 |
| 45 | 200.000,00 | -10 | 180.000,00 | 48 | 3.750,00 |
| 46 | 200.000,00 | -10 | 180.000,00 | 48 | 3.750,00 |
| 47 | 202.000,00 | -10 | 181.800,00 | 47 | 3.868,00 |
| 48 | 204.000,00 | -10 | 183.600,00 | 47 | 3.906,00 |
| 49 | 205.000,00 | -10 | 184.500,00 | 43 | 4.291,00 |

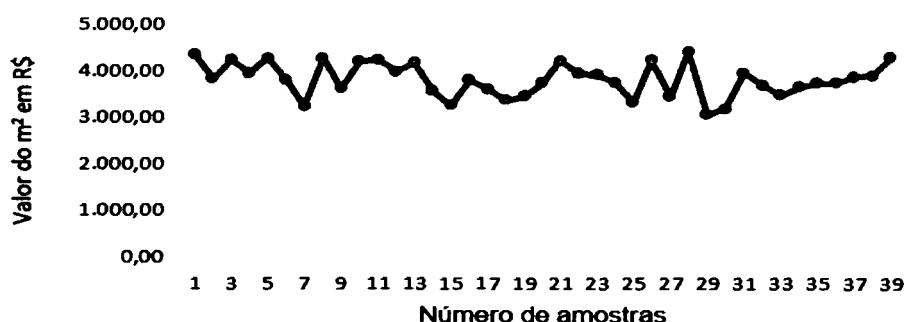
*206*  
*~~~~~*

Após a homogeneização e ponderação final obtivemos uma amostra final de 39 (trinta e nove) apartamentos e calculamos o valor da média ponderada ( $V_p$ ) de **R\$3.818.00/m<sup>2</sup>**, a qual efetivamente será utilizada nos cálculos finais.

O efeito da homogeneização das amostras pode ser melhor compreendido graficamente através da análise do Gráfico II, onde claramente são eliminadas as distorções verificadas nos dados brutos.

**Gráfico II**

**Variação do m<sup>2</sup> ponderado**





**Marcelo Pereira Macedo**  
**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

---

A percepção de mercado PM, diz respeito à expertise do profissional avaliador de imóveis e podemos considerá-la como uma sintonia fina adquirida após larga vivência no mercado imobiliário.

O imóvel objeto desta lide foi valorado com o critério de valor de mercado, considerado o valor mais provável pelo qual se negocia um bem, em uma data definida, dentro das condições de mercado e particularmente do entorno onde se encontra. Em outras palavras retrata um instantâneo do mercado imobiliário.

O peso das condições gerais do entorno do imóvel impacta fortemente o valor final, que também considera toda a infraestrutura da região, as unidades em questão e o condomínio como um todo.

Portanto, considerando a minha experiência profissional e minha percepção do mercado imobiliário na praça de Taboão da Serra (SP) e pelos critérios e considerações expostos abaixo:

Fatores positivos:

- 1) o Condomínio Residencial Santa Rosa localiza-se há cerca de 2 minutos a pé do Parque Municipal das Hortênsias;
- 2) as áreas utilizadas nos cálculos do valor dos imóveis avaliados estão descritas no Item 4 deste Laudo Pericial;
- 3) o Condomínio Residencial Santa Rosa localiza-se há cerca de 6 minutos de automóvel do centro de Taboão da Serra;
- 4) o Condomínio Residencial Santa Rosa localiza-se há cerca de 12 minutos de carro do Shopping Taboão;



**Marcelo Pereira Macedo**  
**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

---

5) o Condomínio Residencial Santa Rosa está muito bem conservado e apresenta boas condições de limpeza e asseio;

208  
w

6) Não foram constatadas durante a vistoria rachaduras, trincas ou sinais evidentes de infiltração ou vazamentos como a presença de placas de mofo ou estufamento de paredes ou danos na pintura de paredes e tetos;

7) a oferta de serviços e comércio sortidos, transporte e de ligações viárias com diversos bairros de Taboão da Serra e também as mais importantes regiões da cidade de São Paulo;

**Fatores negativos**

1) o Condomínio Residencial Santa Rosa não possui elevador e o imóvel avaliando está localizado no terceiro e último andar, fato que obriga os moradores e visitantes a subirem vários andares a pé, carregando compras, pacotes etc;

2) as vagas do Condomínio Residencial Santa Rosa são indeterminadas e submetidas a sorteio e não são cobertas;

3) a idade do Condomínio Residencial Santa Rosa supera os 20 anos, portanto o prédio já pode ser considerado de idade média, o que torna – naturalmente – o condomínio já um pouco defasado tecnologicamente em comparação aos empreendimentos mais modernos que dispõe de melhorias e incrementos importantes; tanto no que tange à engenharia, quanto às opções de lazer;

O conjunto dos fatores, positivos e negativos acima elencados, são empregados pelo Perito para determinar o valor de mercado do imóvel, portanto apresentamos a seguinte situação para os cálculos:



**Marcelo Pereira Macedo**  
**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

---

**Área útil (m<sup>2</sup>) x Vp (R\$/m<sup>2</sup>) + \*PM do Avaliador = Valor de venda (R\$)**

$$51,355 \times 3.818,00 + 8.926,00 = R\$205.000,00$$

209  


**\*PM do Avaliador: percepção de mercado do avaliador, ou fator de ajuste do valor do imóvel.**

**R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais).**

## 10. BREVE CURRÍCULO DO AVALIADOR

Registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de SP sob o nº 91.406-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do Conselho Federal de Corretores de Imóveis sob o nº 6.295. Graduado em Zootecnia pela Fac. de Medicina Veterinária e Zootecnia da Universidade de São Paulo (FMVZ/USP) em 1992.

Corretor de Imóveis em atividade ininterrupta há dez anos, tendo atuado em diversos segmentos da corretagem e intermediação imobiliária, destacando-se a área corporativa; imóveis de terceiros; lançamentos; consórcios; análise de documentação imobiliária; formação de áreas para incorporadoras e construtoras; propriedades rurais e avaliação de patrimônio imobiliário.

### Cursos na área imobiliária

Pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo – CRECI 2ª Região: Avaliação de Imóveis; Consórcio Imobiliário; Sistema Financeiro da Habitação (SFH); Como Alugar e Administrar; Documentação Imobiliária; Lucro





## **Marcelo Pereira Macedo**

**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis  
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**

### **Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

Imobiliário; Alienação de Imóveis em Concorrência Pública. Técnico em Transações Imobiliárias pelo EBRAE – Sindicato dos Corretores de Imóveis de S. Paulo

210  
w

#### **Experiência profissional**

Assistente Técnico Judicial. Corretor de Imóveis na Fernandez Mera Negócios Imobiliários; FGI - Negócios Imobiliários; Lello Locação e Vendas; Local Imóveis; GAFISA Vendas. Gerente comercial na Abyara Brasil Brookers e na Viana Negócios Imobiliários. No presente atua como Perito Judicial na Justiça Estadual e Federal em diversas Varas do Estado de São Paulo.

Certo de que foram providenciados todos os elementos imprescindíveis ao correto desempenho da honrosa função, dá o Perito por encerrado o seu trabalho cujo laudo é composto por 39 (trinta e nove) folhas.

Termos em que,  
Pede e espera deferimento.

#### **CONCLUSÃO DO PERITO**

**Após, terminadas as análises periciais indicadas nos Autos, informo-lhes: Que elaborei uma perícia *in loco*, verificando o estado de conservação do imóvel, o entorno e condições gerais o resultado final das avaliações foi de:**

**R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais).**

**Era o que cumpria informar.**



**Marcelo Pereira Macedo**  
**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

---

Este laudo, vai impresso em 39 laudas deste papel, foi redigido pelo seu infra-assinado a quem coube a realização das avaliações, ilustra-o os Anexos I e II.

São Paulo, 1º de abril de 2019.

*212*  
*w*

  
**MARCELO PEREIRA MACEDO**  
Corretor e Avaliador de Imóveis & Perito Judicial  
CRECI 2ª Região 91.406F – CNAI/COFECI 6.295



**Marcelo Pereira Macedo**  
**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

**ANEXO I – Pesquisa e Documentação das Amostras**

*212*  
w

**Amostra 1**



Rua Francisco Andugar Espinosa, 18 - Chacara Agrindus, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 62m<sup>2</sup>**

62 m<sup>2</sup> 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Apartamento com 2 dormitórios 01 vagas de garagem ,sol o dia inteiro vista espetacular.Viver no lugar que sempre sonhou, com as pessoas que você mais ama. Este e o cenário perfeito. Desfrute dos

**R\$ 300.000**

Condomínio: R\$ 430



**Amostra 2**



Estrada São Francisco, 00 - Jardim Wanda, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda/Aluguel 58m<sup>2</sup>**

58 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Apartamento com 2 dorm, 1 vaga e 58 m<sup>2</sup>. Venha conferir! Apartamento com dois dormitórios, um banheiro, uma vaga de garagem coberta, 58 metros quadrados, área de serviço, varanda, lavanderia,

**R\$ 247.000**

Condomínio: R\$ 320

**Amostra 3**



Avenida Jose André de Moraes - Jardim Monte Alegre, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 51m<sup>2</sup>**

51 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Venha conhecer esse lindo apartamento, condominio planejado para familias que desejam viver com conforto, investindo pouco.Muita área verde, todos apartamentos com sacada integrada com sala.O

**R\$ 240.000**

Condomínio: R\$ 310

**Amostra 4**



Estrada São Francisco, 1900 - Parque Taboão, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 58m<sup>2</sup>**

58 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

O apartamento tem 58 metros quadrados no bairro Parque Taboão com 2 quartos e 1 banheiro. A alguns minutos de universidades, padarias, farmácias, transporte coletivo, escolas, restaurantes,

**R\$ 255.000**

Condomínio: R\$ 320

**Marcelo Pereira Macedo**  
**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

**Amostra 5**

Avenida José André de Moraes - Jardim Monte Alegre, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 51m<sup>2</sup>**51 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 VagaApartamento 2 dormitórios 51 m<sup>2</sup> O apartamento esta pronto para morar já vem com Partes frias já vem com piso e azulejo Piso laminado nos quartos e Sala, Cozinha Planejada, Aquecedor, Box no banheiro**R\$ 242.000**

Condomínio: R\$ 250

213

**Amostra 6**

Rua Domingos Valente, 89 - Chacara Agrindus, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 62m<sup>2</sup>**62 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Ligue Muniz Jardim Maria rosa, pronto para morar, rua sem saída, portão de acesso, guarita, vigilância 24 hrs Lazer completo, piscina, quadra, salão de jogos e de festa. Excelente localização! Saia do aluguel

**R\$ 262.000**

Condomínio: R\$ 300

**Amostra 7**

Estrada São Francisco - Parque Taboão, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 68m<sup>2</sup>**68 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Aceita financiamento e uso do FGTS. Com comercio local na porta, 2º andar, com elevador. Imóvel com ótima localização, próximo de Shopping, Câmara municipal de Taboão da Serra, padarias, escolas e posto

**R\$ 245.000**

Condomínio: R\$ 300

**Amostra 8**

Estrada São Francisco - Parque Taboão, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 60m<sup>2</sup>**60 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga2 dormitórios e uma vaga de garagem. Todos os cômodos com moveis planejados. 60 m<sup>2</sup> lazer completo**R\$ 285.000**

**Marcelo Pereira Macedo**  
**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

**Amostra 9**

Estrada São Francisco, 1850 - Parque Taboão, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 72m<sup>2</sup>**

72 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Taboão da Serra Condomínio Residencial Vida Melhor com 72m<sup>2</sup>, 2 dormitórios com armários embutidos, sala de estar sala de jantar, sacada, cozinha com armários planejados, área de serviço, 1 wc com Box de

**R\$ 290.000**

Condomínio: **R\$ 280**



*204*  
*uu*

**Amostra 10**

Rua Mathilde de Abreu, 320 - Parque Marabá, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 46m<sup>2</sup>**

46 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Apto de 46 m<sup>2</sup>, em excelente estado de conservação, com documentação OK, para financiamento, com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, 1 vaga de garagem descoberta(frente livre), um

**R\$ 215.000**

Condomínio: **R\$ 305**

**Amostra 11**

Estrada São Francisco, 1800 - Jardim Henriqueta, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 52m<sup>2</sup>**

52 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Apartamento próximo ao Shopping 2 dormitórios 1 vaga Condomínio com lazer completo: piscina, academia, salão de festas, churrasqueiras, sauna, parquinho, sala de estudos e muito mais Visitas e

**R\$ 245.000**

Condomínio: **R\$ 350**

**Amostra 12**

Parque Taboão, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos para Venda/Aluguel 51m<sup>2</sup>**

51 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Ótimo apto, reformado, de 2 dormitórios com sacada grande, com ótima ventilação, com armários novos na cozinha, andar alto, vista privilegiada, próximo ao Shopping Taboão, com área de lazer

**R\$ 260.000**



**Marcelo Pereira Macedo**  
**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

**Amostra 13**

Vila Santa Luzia, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 62m²**

62 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

apartamento de 62 m2 de área útil com 2 dormitórios ,sala dois ambientes, cozinha, área de serviço, banheiro com box de vidro, uma vaga determinada. Imóvel desocupado e em ótimo estado de

**R\$ 275.000**

215

w

**Amostra 14**

Centro, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 41m²**

41 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

REALIZE O SONHO DA MORADIA PRÓPRIA! Sua chance de realizar o seu sonho finalmente chegou! Lindo Apto! São 2 dormitórios com cozinha, sala de estar e jantar, banheiro, área de serviço; ATENÇÃO: O

**R\$ 189.999**

Condomínio: R\$ 200

**Amostra 15**

Avenida José Dini, 01 - Chacara Agrindus, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 58m²**

58 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Ótimo apartamento com 2 dormitórios, sala para 2 ambientes, cozinha, lavanderia, um banheiro social, dependência de empregada com banheiro, uma vaga de garagem coberta, lazer, portaria 24 horas.

**R\$ 230.000**

Condomínio: R\$ 400

**Amostra 16**

Estrada São Francisco, 1041 - Jardim Henriqueta, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 76m²**

76 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

O apartamento tem 76 metros quadrados esta localizado no bairro Jardim Henriqueta com 2 dormitórios, Dispensa grande, sala de estar sala de jantar com sacada, área de serviço com aquecedor,

**R\$ 275.000**

Condomínio: R\$ 200



**Marcelo Pereira Macedo**  
**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

**Amostra 17**

Avenida Doutor José Maciel, 70 - Jardim Maria Rosa, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 45m<sup>2</sup>**45 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Apartamento lançamento 45 metros 2 dormitórios 1 banheiro fácil acesso a padarias, mercados, escolas pontos de ônibus lazer. Partir de \$189.900 mil

**R\$ 189.900**216  
aw**Amostra 18**

Estrada São Francisco, 1668 - Jardim Henriqueta, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 56m<sup>2</sup>**56 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

2 Dormitórios para venda ao lado do Shopping Taboão da Serra: Residencial Torres do Taboão. Entrada social para sala de estar e jantar. Cozinha americana e área de serviço. 2 dormitórios amplos. 1 banho

**R\$ 225.000**

Condomínio: R\$ 502

**Amostra 19**

Estrada São Francisco - Parque Taboão, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 68m<sup>2</sup>**68 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Apartamento com 2 dormitórios, sala dois ambientes, banheiro, cozinha, área de serviço, 1 vaga para auto coberta. Apartamento com 68 metros, dormitórios e sala com piso laminado, sala com acabamento

**R\$ 255.000****Amostra 20**

Estrada São Francisco, 2008 - Parque Taboão, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 60m<sup>2</sup>**60 m<sup>2</sup> 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

apartamento com dois dormitórios sala cozinha lavanderia sacada uma vaga de garagem condomínio lazer completo

**R\$ 340.000**

Condomínio: R\$ 480

**Marcelo Pereira Macedo**  
**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

**Amostra 21**

Estrada São Francisco, 1041 - Jardim Henriqueta, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65m<sup>2</sup>**

65 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Apartamento com 02 dormitórios, sala 02 ambientes com piso laminado, cozinha, despensa, 01 vaga para carro coberta e área de lazer. Ótima localização com ponto de ônibus na porta do condomínio, e

**R\$ 250.000**

Condomínio: **R\$ 275**

217  
 au

**Amostra 22**

Avenida Paulo Ayres - Parque Pinheiros, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70m<sup>2</sup>**

70 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Ótimo Apartamento, Localização excelente, Regis Bittencourt, Rodoanel, Av. Francisco Morato, Av. Elizeu de Almeida, Rodovia Raposo Tavares. Excelente sistema de segurança. Portaria 24hs. Ronda

**R\$ 190.000**

Condomínio: **R\$ 150**

**Amostra 23**

Vila Santa Luzia, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70m<sup>2</sup>**

70 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

ÓTIMO APARTAMENTO TABOÃO DA SERRA 2 DORMS, SALA PARA 2 AMBIENTES, COZINHA ESPACIOSA, TODA AZULEJADA, 70M<sup>2</sup>, LAZER COMPLETO, BEM NO CORAÇÃO DE TABOÃO DA SERRA.

**R\$ 370.400**

Condomínio: **R\$ 426**

**Amostra 24**

Vila Indiana, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 42m<sup>2</sup>**

42 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

CONDOMINIO FIT VILA INDIANA COM VAGA DE GARAGEM Apartamento padrão, 2 dormitórios(s), 1 banheiro(s), 1 garagem(ns) 1 Sala, 1 Cozinha, Lavanderia, Super Bem Localizado, Excelente Acesso Para

**R\$ 175.000**

217



**Marcelo Pereira Macedo**  
**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

**Amostra 25**

Jardim Monte Alegre, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 51m²**

51 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Apartamento para Venda Jardim Monte Alegre, Taboão da Serra 02 dormitórios, 2 salas, 1 banheiro, 1 vaga 51,00 m² útil no contra piso. ( fotos do decorado ) LAZER COMPLETO/ Atualização - 07:25

**R\$ 239.000**

Condomínio: R\$ 350

218  
aw**Amostra 26**

Rua Maria Valeria de Freitas Cunha, 201 - Jardim Monte Alegre, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 68m²**

68 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

O apartamento tem 68 metros quadrados está localizado no bairro Jardim Monte Alegre com 2 quartos e 1 banheiro. Próximo a farmácias, padarias, estacionamentos, transporte coletivo, hospitais, escolas,

**R\$ 298.000**

Condomínio: R\$ 501

**Amostra 27**

Estrada São Francisco, 1041 - Jardim Henriqueta, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 69m²**

69 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Cond. Vida Bela - 02 dormitórios - 01 vaga de garagem - 01 despensa Condomínio com portaria 24h, quiosque, quadra, salão de festas, salão de jogos, brinquedoteca e muito mais. São 2 dormitórios, w.c

**R\$ 300.000**

Condomínio: R\$ 275

**Amostra 28**

Vila Santa Luzia, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 79m²**

79 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Apto residencial próximo ao Centro de Taboão da Serra / Portal do Morumbi no condomínio com boa infra-estrutura e lazer, com 02 salões de festas, quadra poliesportiva, playground, academia, piscina

**R\$ 330.000**

**Marcelo Pereira Macedo**  
**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

**Amostra 29**

Parque Pinheiros, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 50m²**

50 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

CONDOMÍNIO VALE DOS PINHEIROS Apartamento padrão, 2 dormitório(s), 1 banheiro(s), 1 garagem(ns), 1 Sala Dois Ambientes, 1 Cozinha Ampla, Lavanderia, Super Bem Localizado, Excelente Acesso Para

**R\$ 185.000**219  
aw

14/7

**Amostra 30**

Estrada Kizaemon Takeuti - Jardim Clementino, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 50m²**

50 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Excelente Apto, com acabamento completo. Gesso com saca e molduras. Iluminação de led. Piso laminado e porcelanato. granito Armário planejado na cozinha e lavanderia. Guarda roupa Planejado. Condomínio.

**R\$ 235.000**

Condomínio: R\$ 320

CRECI

**Amostra 31**

Visualizado

Avenida Aprigio Bezerra da Silva - Chacara Agrindus, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65m²**

65 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Apartamento com 02 dormitórios, sala 02 ambiente, cozinha, lavanderia, 01 vaga para carro coberta e areia de lazer. Ao lado do Shopping Outlet, faculdade, Mini Extra e padaria, agende uma visita com

**R\$ 250.000**

Condomínio: R\$ 250

**Amostra 32**

Rua Ernesto Capelari, 55 - Parque Santos Dumont, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 55m²**

55 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Condomínio Parque Santos Dumont - Centro da cidade - 02 dormitórios - 01 vaga Condomínio localizado no centro de Taboão da Serra, com toda a infra estrutura central ao redor, sendo padarias, mercados,

**R\$ 270.000**

Condomínio: R\$ 465

CRECI

**Marcelo Pereira Macedo**  
**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

**Amostra 33**

Avenida Ayrton Senna - PARQUE LAGUNA, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 48m<sup>2</sup>**

48 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Apartamento 2d, sala, cozinha, lavanderia, WC, 1 vaga coberta embaixo da janela, todo pintado e piso novo. Quitado! Excelente localização! Tratar com Eli (WhatsApp) - CRECI 121730

**R\$ 120.000**  
 Condomínio: R\$ 80

220  
 au

**Amostra 34**

Jardim Novo Record, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 50m<sup>2</sup>**

50 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

CONDOMINIO NO JARDIM NOVO RECORD TABOÃO DA SERRA 2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Vaga de Garagem, 1 Sala Ampla, 1 Cozinha, Lavanderia, Super Bem Localizado, Excelente Acesso Para Condução,

**R\$ 125.000**

**Amostra 35**

Jardim Record, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 47m<sup>2</sup>**

47 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

APARTAMENTO JARDIM NOVO RECORD Apartamento padr?o, 2 dormitórios(s), 1 banheiro(s), 1 garagem(ns), 1 Sala, 1 Cozinha, Lavanderia, Super Bem Localizado, Comercio ao Redor, Excelente Acesso

**R\$ 150.000**

**Amostra 36**

Jardim Mirna, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 46m<sup>2</sup>**

46 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

CONDOMINIO VILA PORTUGAL Apartamento 2 dorms, sala dois ambientes, cozinha ampla com armários, lavanderia, banheiro com cuba sobreposta e box, 1 vaga de garagem. Condomínio com Salão de Festas.

**R\$ 150.000**

**Marcelo Pereira Macedo**  
**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

**Amostra 37**

Rua Mario Latorre - Parque Pinheiros, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 49m²**

49 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Apartamento de 2 dormitórios, sala dois ambientes, banheiro,, cozinha, área de serviço, 1 vaga para auto. Condomínio fechado segurança 24 horas, permitido animais. Ótima localização / Atualização -

**R\$ 160.000**

*221*  
*aw*

**Amostra 38**

Parque Pinheiros, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 49m²**

49 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Apartamento de 49 m com 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, piso frio e 01 vaga de garagem. Condomínio com vigilância 24 horas, guarita de segurança, portaria com controle de acesso.

**R\$ 160.000**

Condomínio: R\$ 290

**Amostra 39**

Rua Helena Moraes de Oliveira, 320 - Parque Pinheiros, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 50m²**

50 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

\*Vale dos PinheirosGRANDE OPORTUNIDADE!Ótima Localização.2 Dormitórios1 Cozinha1 Sala de Estar1 Banheiro social 1 Lavanderia1 vaga de Garagem1 Deposito • Área privativa de 50m2•

**R\$ 170.000**

Condomínio: R\$ 250

**Amostra 40**

Rua Mario Latorre - Parque Pinheiros, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 48m²**

48 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Apartamento reformado recentemente sendo 2 dormitórios, sala dois ambientes, piso laminado, banheiro com box de vidro, cozinha , área de serviço, 1 vaga para auto. Aceito permuta - Agende sua

**R\$ 170.000**

Condomínio: R\$ 200



**Marcelo Pereira Macedo**  
**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

**Amostra 41**

Rua Carlos Marques Teixeira, 180 - Vila Indiana, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 42m<sup>2</sup>**

42 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Maravilhoso Apartamento no condomínio Fit Taboão para venda: R\$158.000,00 quitado, aceita financiamento e FGTS! Localização em área privilegiada da cidade, perto do centro de Taboão e rodoviário.

**R\$ 185.000**

Condomínio: R\$ 220

222  
aw

**Amostra 42**

Rua Carlos Marques Teixeira, 120 - Vila Indiana, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 45m<sup>2</sup>**

45 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Lindo apartamento com 2 quartos, sala para 2 ambientes com sanca em gesso, cozinha, lavanderia, um banheiro, uma vaga de garagem, quadra poliesportiva, Playground, salão de festas e jogos.

**R\$ 185.000**

Condomínio: R\$ 220

**Amostra 43**

Parque Pinheiros, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 49m<sup>2</sup>**

49 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Apartamento de 49 m com 02 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, piso frio, armários de cozinha e 01 vaga de garagem. Condomínio com guarita de segurança, vigilância 24 horas, portaria com controle

**R\$ 190.000**

Condomínio: R\$ 240

**Amostra 44**

Rua Pederneiras, 1 - Jardim Três Marias, Taboão da Serra - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 45m<sup>2</sup>**

45 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

VENDO APARTAMENTO RECEM CONSTRUÍDO COM DOIS QUARTOS, SALA, COZINHA COM ARMÁRIOS, WC, ÁREA DE SERVIÇO, PISO FRIO, UMA VAGA GARAGEM, COM ELEVADOR. ONIBUS PASSA NA PORTA DO

**R\$ 195.000**

Condomínio: R\$ 100



**Marcelo Pereira Macedo**  
**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

**Amostra 45**

Jardim Elizabete, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 48m<sup>2</sup>**

48 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

CONDOMÍNIO FAMILIA TABOÃO Apartamento padrão, 2 dormitórios(s), 1 banheiro(s), 1 garagem(ns), 1 Sala, 1 Cozinha, Lavanderia, Super Bem Localizado, Comercio ao Redor, Excelente Acesso condução.

**R\$ 200.000**

223  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**Amostra 46**

Rua Carlos Marques Teixeira - Vila Indiana, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 48m<sup>2</sup>**

48 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Excelente apartamento com 3 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia, banheiro, 1 vaga de garagem, para quem visa custo/benefício a 5 minutos do Shopping Taboão da Serra. Todo reformado, armários

**R\$ 200.000**

*[Handwritten signature]*

**Amostra 47**

Avenida Paulo Ayres, 75 - Parque Pinheiros, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 48m<sup>2</sup>**

48 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Imóvel próximo de supermercados, escolas, farmácias, padarias, agencias bancarias, correios, lotéricas, ponto de ônibus na frente do condomínio.

**R\$ 202.000**

Condomínio: R\$ 230

**SAB IMÓVEIS**

**Amostra 48**

Rua Mathilde de Abreu, 340 - Parque Marabá, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 47m<sup>2</sup>**

47 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Apartamento de 2 dormitórios Armários na cozinha, área de serviço e banheiro Dormitórios 2 Área útil: 47m<sup>2</sup> Vaga de veículos: 1 Lazer: Churrascaria Piscina Salão de festas Playground Ligue para . Envie um

**R\$ 204.000**

Condomínio: R\$ 290

**UNIÃO**

**Amostra 49**

Rua Ronaldo Jesus Lentisco - Jardim Elizabete, Taboão da Serra - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 43m<sup>2</sup>**

43 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Apartamento 2 dormitórios, sala de estar, cozinha, wc social com garagem coberta ,portaria 24hrs quadra , churrascaria, salão de festas ,brinquedoteca, salão de jogos, academia. Estuda proposta de

**R\$ 205.000**

**UNIÃO**

**Marcelo Pereira Macedo**  
Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis  
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

---

Anexo II- Documentação Fotográfica do imóvel avaliando

Áreas comuns do Residencial Santa Rosa

Foto 01 – Portaria e entrada garagem

*224*  
*sw*

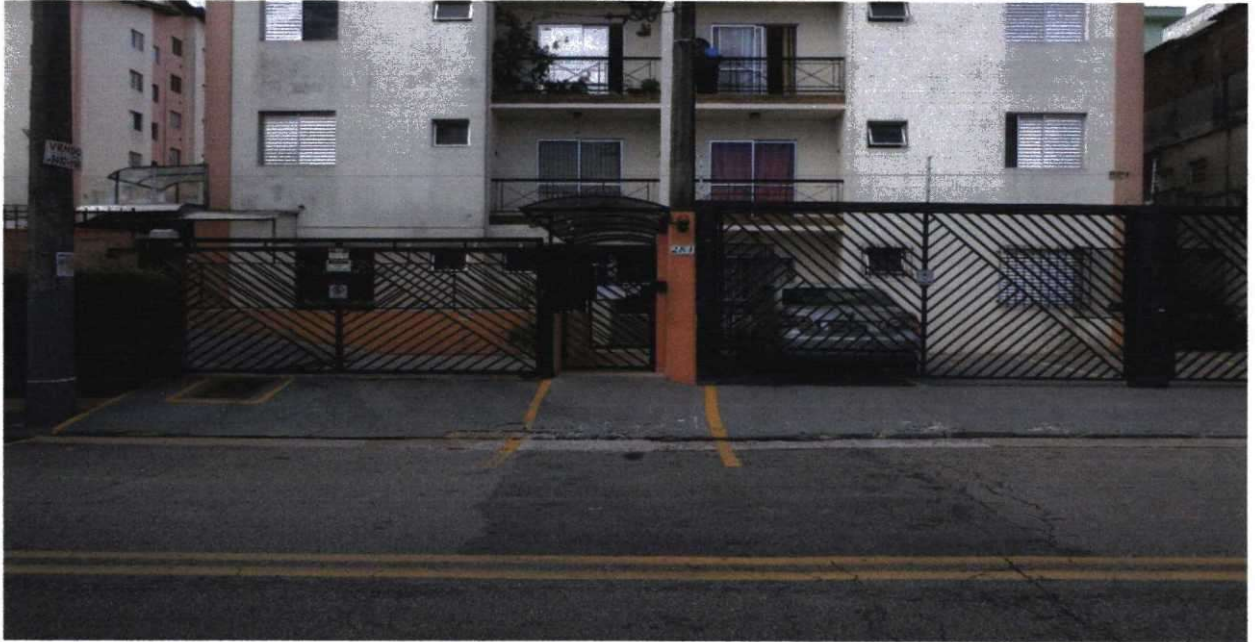


Foto 02 - Playground



**Marcelo Pereira Macedo**  
Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis  
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

Foto 03 – quadra poliesportiva

225  
cu



Foto 04 – salão de festas





**Marcelo Pereira Macedo**  
Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis  
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

---

Fotos do apto 41

Foto 05 e 06 – Sala com sacada

*226*  
*W*



**Características construtivas:**

**Piso: cerâmico**

**Paredes: massa fina com pintura látex branco, sendo uma delas com textura vermelha**

**Teto: massa fina com pintura látex branco**

**Porta: madeira**

**Porta acesso à sacada: alumínio envidraçada**

**Marcelo Pereira Macedo**  
Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis  
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

Foto 06 – Sala com sacada

227  
sw



Foto 07 – corredor de distribuição



**Marcelo Pereira Macedo**  
**Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295**  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

---

Características construtivas:

Piso: cerâmico

Paredes: Massa fina com pintura látex branca

Teto: Massa fina com pintura látex branca

228  
aw

**Foto 08 – dormitório do casal**



Características construtivas:

Piso: cerâmico

Paredes: Massa fina com pintura látex branca e textura amarela entre ao armários

Teto: Massa fina com pintura látex branca

Porta: de madeira envernizada com guarnições de madeira também envernizadas.

Janelas: persiana envidraçada

**Marcelo Pereira Macedo**  
Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis  
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

---

Foto 09 e 10 – dormitório subdividido

229  
aw



**Características construtivas:**

Piso: cerâmico

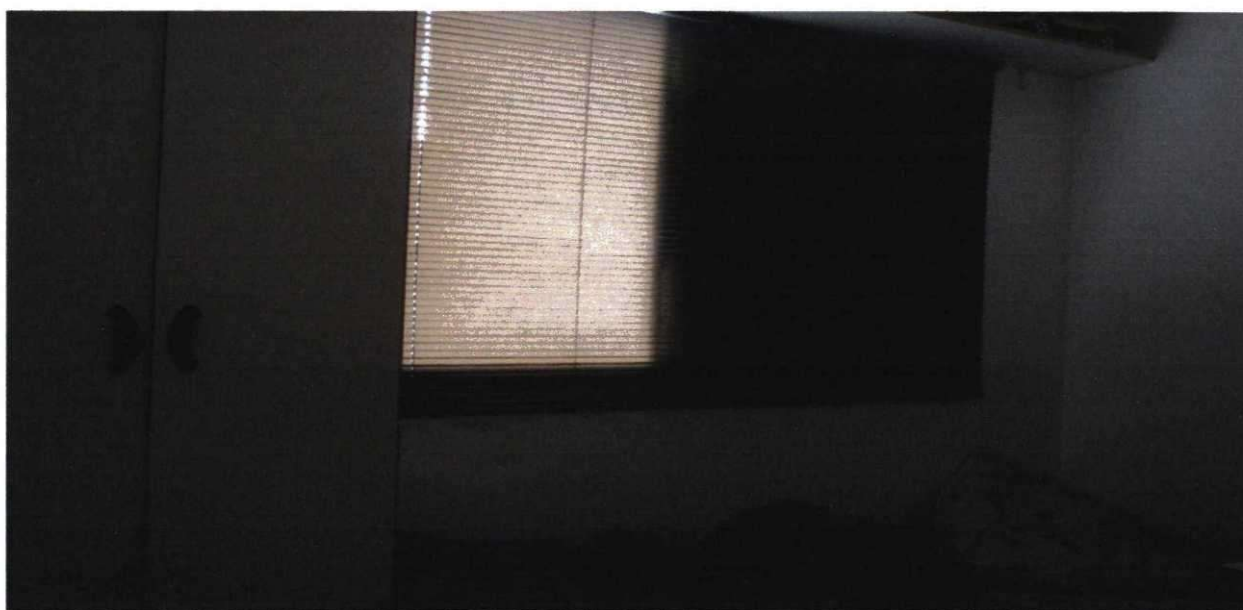
Paredes: Massa fina com pintura látex branca e textura amarela entre ao armários

Teto: Massa fina com pintura látex branca

Porta: de madeira envernizada com guarnições de madeira também envernizadas.

Janelas: persiana envidraçada

Foto 10 – dormitório subdividido



**Marcelo Pereira Macedo**  
Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis  
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

230  
aw

Foto 11 – Banheiro com box



**Características construtivas:**

Piso: cerâmico

Paredes: revestimento cerâmico até o teto

Teto: Massa fina com pintura látex branca

Box de vidro com guarnições de alumínio, gabinete com pia, vaso sanitário com caixa acoplada, vitrô.

Porta: de madeira envernizada com guarnições de madeira também envernizadas.

**Marcelo Pereira Macedo**  
Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis  
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

232  
ow

Foto 12 – sacada



**Características construtivas:**

**Piso:** placas de ardósia

**Paredes:** Massa fina com pintura látex branca

**Teto:** Massa fina com pintura látex branca

**Porta:** de metal com vidros

**Gradil:** metálico pintado de grafite

**Marcelo Pereira Macedo**  
Perito Judicial – Corretor & Avaliador de Imóveis  
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

232  
aw

**Foto 13 – cozinha e lavanderia conjugada**



**Características construtivas:**

Piso: cerâmico

Paredes: revestimento cerâmico até o teto

Teto: Massa fina com pintura látex branca

Janela: metálica

Porta: de madeira envernizada com guarnições de madeira também envernizadas

Armários, coifa, pia de granito com gabinete