

1  
EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3a. VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE OSASCO / SP

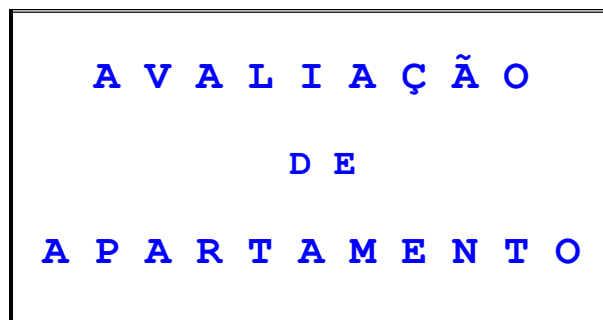
Proc. **1026046-94.2019.8.26.0405**

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.

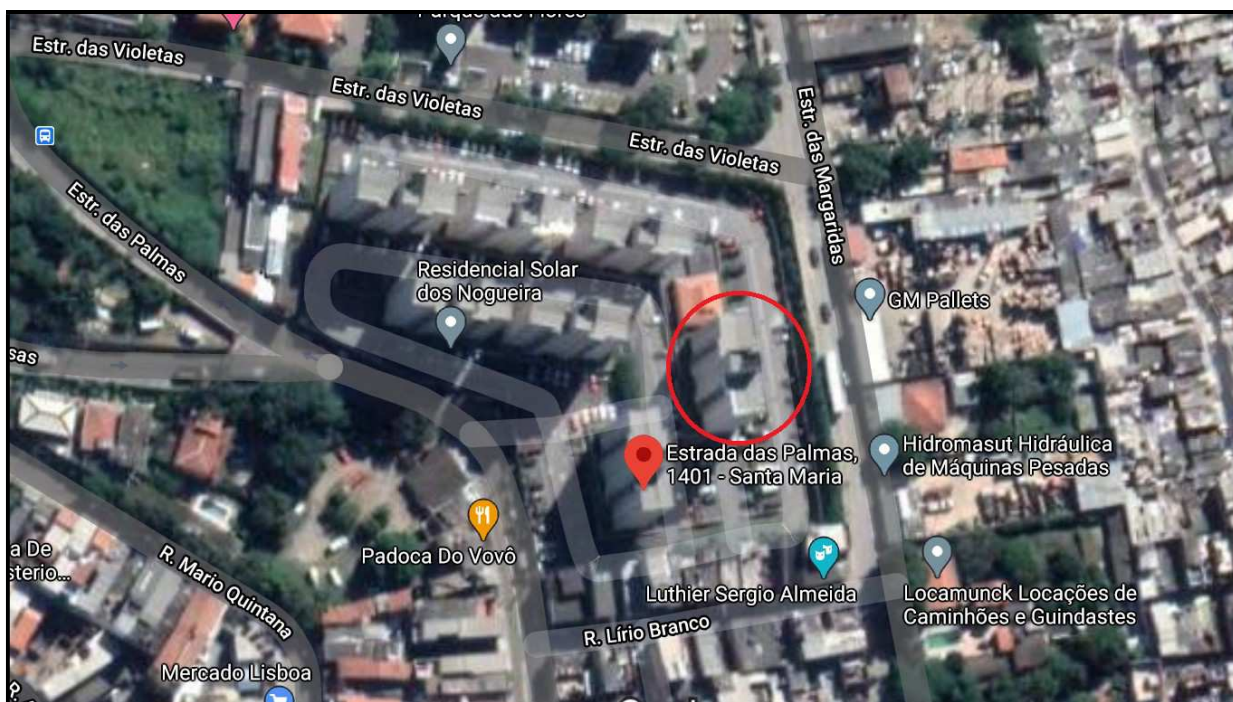
O imóvel em foco faz parte do condomínio denominado "**Condomínio Residencial Solar dos Nogueira**", composto por 07 edifícios exclusivamente residenciais e ampla área de estacionamentos e equipamentos de lazer.

### 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 avaliada 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 m<sup>2</sup>

**Área Comum não proporcional:** 9,90 m<sup>2</sup>

**Área Comum proporcional:** 27,588 m<sup>2</sup>

**Área Total:** 84,788 m<sup>2</sup>

**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

<b>1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO</b>	
MATRÍCULA <b>101.496</b>	FOLHA <b>001</b>
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Matric. Mãe 92.334 Ficha 190 Data: 15 de março de 2011	
<p><b>IMÓVEL:</b> Apartamento nº 491, <b>em construção</b>, 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 47,300m<sup>2</sup>; uso comum de divisão não proporcional de 9,900m<sup>2</sup>; uso comum de divisão proporcional de 27,588m<sup>2</sup>; área total de 84,788m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no terreno de 0,324675%, com direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada no estacionamento coletivo do condomínio.</p> <p><b>CADASTROS:</b> 23243.41.10.0206.00.000.02 / 23243.41.10.0138.00.000.03.</p> <p><b>PROPRIETÁRIO:</b> 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.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Registro nº 4/92.334, feito em 26 de agosto de 2010, neste 1º Oficial de Registro de Imóveis.</p> <p>A Escrevente Autorizada,  (Daniela Mendes da Silva). O Substituto do 1º Oficial, (Dr. Cláudio Martins Ribeiro).</p> <p>Prot. Oficial 215.891, em 03 de março de 2011. Microfilme nº 195695</p>	

**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 /m<sup>2</sup>

Área Privativa do apartamento: ..... 47,30 m<sup>2</sup>

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

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

**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**



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

### Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m<sup>2</sup> por R\$ 179.900

COD. AP10417

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

49m<sup>2</sup>   2 quartos   1 banheiro   1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Apartamento à venda, 48 m<sup>2</sup> 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 Wha](#)

**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 m<sup>2</sup> por R\$ 160.000

COD. AP0004

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

49m<sup>2</sup>   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 comércios 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 Wha](#)

[Quero visita](#)

[Quero mais inform](#)

**ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 04**

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 sala 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 armario (piso ceramica)
- banheiro com box (piso ceramica)
- area de serviço com armario (piso ceramica)

COMPRA  
**R\$ 200.000**

Condomínio  
IPTU

ANUNCIANTE  
Nunes Imóveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

**ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 06**

(\*) Fontes da pesquisa imobiliária:

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

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3ª. VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO – SP**Processo **1026046-94.2019.8.26.0405**FERNANDO COELHO de CASTRO

Perito Judicial nos autos da ação supra, tendo entregue o respectivo LAUDO DE AVALIAÇÃO, vem a Vossa Exa. presença, requerer o levantamento de sua remuneração através da respectiva Guia de Honorários depositada às fls. 142, conforme termos do respectivo M.L.E. em anexo.

Osasco, 11 de Setembro de 2020

**FERNANDO COELHO DE CASTRO**  
Perito Judicial

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**

Número do processo : 1026046-94.2019.8.26.0405

Nome do beneficiário : **Fernando Coelho de Castro**Perito: **Fernando Coelho de Castro**CREA: **0601536360**Nº da página do processo onde consta nomeação: **123**Tipo de levantamento: ( ) Parcial  
(X) TotalPágina onde consta comprovante do depósito: **142**

Valor nominal do depósito: R\$ 2.000,00

CPF - CNPJ: 18.136.525/0001-14

Tipo de levantamento: ( ) I - Comparecer ao banco;  
(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;  
( ) III – Crédito em conta para outros bancos;  
( ) IV – Recolher GRU;  
( ) V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Observações:

**CONTA BANCO DO BRASIL**Agência: **7074-2**Conta Corrente: **24.882-7**Titular: **FERNANDO COELHO DE CASTRO**CPF: **043.023.838-01**