

“Luciane Jesus de Oliveira”

Crea nº 506947809/SP

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DE OSASCO –
SÃO PAULO

PROCESSO Nº 0005372.73.2023.8.26.0405

LUCIANE JESUS DE OLIVEIRA, Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CHEQUE requerida por FABIANA AUGUSTA DA SILVA contra CAROLINE SANTOS VIDAL MELLO, após vistoria do imóvel, estudos e diligências que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, a presença de V.Exa., apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

“Luciane Jesus de Oliveira”

Crea nº 506947809/SP

1. - PRELIMINARES

O presente laudo técnico visa à apuração do atual valor de mercado de venda do apartamento de nº. 103, localizado no pavimento térreo do Bloco A do Condomínio Residencial Recanto das Rosas, situado à Estrada das Rosas, nº 450 esquina com a Estrada das Mimosas – Bairro de Santa Rosa – Osasco – São Paulo, conforme matrícula nº. 153.171 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco.

2. - VISTORIA

Para o perfeito atendimento ao quanto preceitua o artigo 466 do novo CPC as partes foram convidadas a participar da diligência realizada por esta signatária, conforme pode – se observar da petição de fls. 337/338 dos autos.

Esta perita esteve no Condomínio Residencial Recanto das Rosas no dia 21/02/2025 às 10;30h, data marcada para a realização da vistoria, da qual foi recepcionada pela Sra. Caroline Santos Vidal Melo, expliquei a mesma do que se tratava, passei os dados do processo, mas ela nos comunicou que não tinha ideia do que se tratava e que não havia recebido comunicado de vistoria, e não nos autorizava a vistoriar o imóvel internamente.

Assim sendo, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, no seu item 8.4. – Vistoria do Imóvel avaliando, (<https://ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf>). Esta perita, vistoriou o empreendimento externamente, para poder observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e outros detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu valor de venda.

As características do imóvel avaliando são mais bem observadas na documentação fotográfica apresentada a seguir:

“Luciane Jesus de Oliveira”

Crea nº 506947809/SP

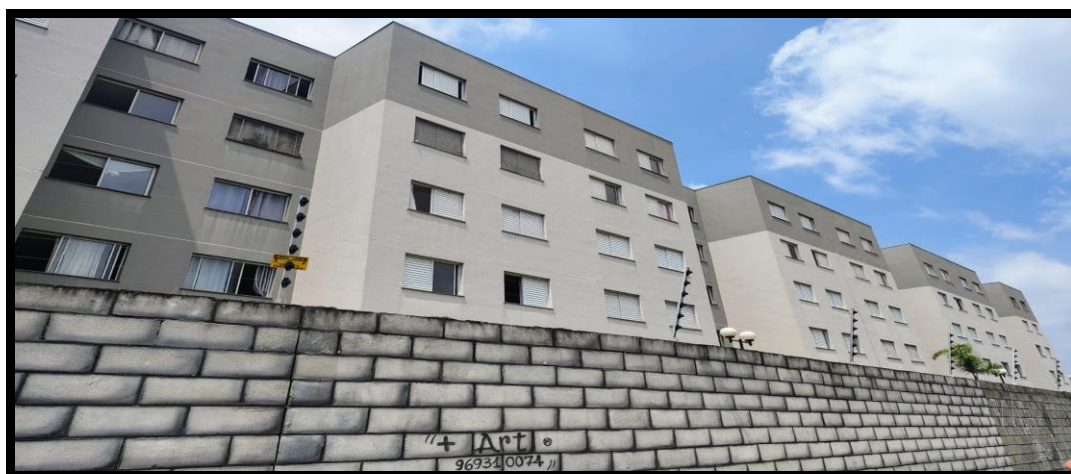
DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO



Vista da entrada do Condomínio Residencial Recanto das Rosas.



Outra vista da entrada do Condomínio Residencial Recanto das Rosas.



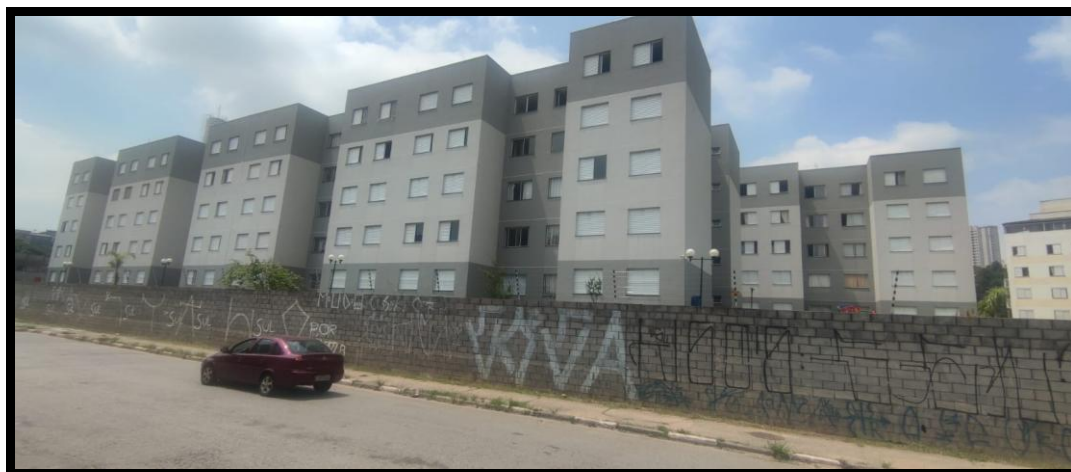
Vista do Condomínio Residencial Recanto das Rosas.

“Luciane Jesus de Oliveira”

Crea nº 506947809/SP



Vista longitudinal do Condomínio Residencial Recanto das Rosas.



Outra vista longitudinal do Condomínio Residencial Recanto das Rosas.



Outra vista do Condomínio Residencial Recanto das Rosas, com sua fachada para a Estrada das Mimosas.

“Luciane Jesus de Oliveira”

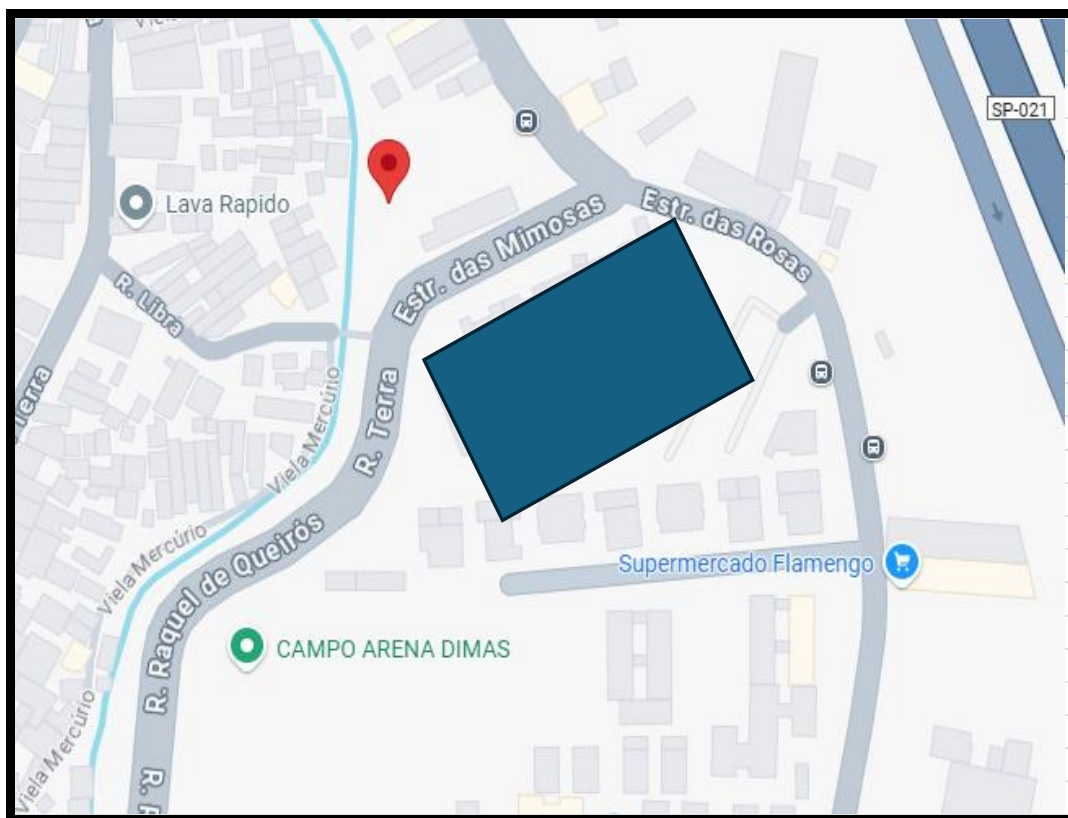
Crea nº 506947809/SP

3.2. – DESCRIÇÃO

3.2.1. – DO LOCAL

O apartamento avaliando de nº. 103, está localizado no pavimento térreo do Bloco “A” do Condomínio Residencial Recanto das Rosas, situado a Estrada das Rosas, nº 450, esquina com a Estrada das Mimosas – Bairro de Santa Maria – Osasco – São Paulo.

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



“Luciane Jesus de Oliveira”

Crea nº 506947809/SP



A Estrada das Rosas esquina com a Estrada das Mimosas é um logradouro com tráfego intenso local de veículos em mão dupla, caracterizada por ocupação residencial vertical, horizontal e comercio diversificado.

A região do Bairro Santa Maria onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, dispõe de todos os melhoramentos públicos, qual seja: serviços urbanos (transporte, iluminação e telefonia), infraestrutura (saneamento básico, sistema viário), equipamentos sociais (escolas, igrejas).

É um bairro de classe média alta e classe média baixa, tipicamente residencial, com fácil acesso pelo Rodoanel Mario Covas.

“Luciane Jesus de Oliveira”

Crea nº 506947809/SP

3.2.2. – DO IMÓVEL AVALIANDO

O Condomínio Residencial Recanto das Rosas, possui as seguintes características:

- **Número de Torres:** 5 torres residenciais.
- **Número de Andares:** 5 andares em cada torre
- **Número de Apartamentos por Andar:** 8 apartamentos por andar.
- **Ano de Construção:** O condomínio foi lançado em março de 2018.

O apartamento de nº. 103, está localizado no pavimento térreo do Bloco “A” é um imóvel de uso residencial, com área privativa de 50,46m², área de uso comum de 7,10m², totalizando 57,57m², com direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, correspondente a fração ideal de terreno e nas demais partes comuns de 0,71536%.

A signatária enquadra a construção, de idade real de 07 anos, como sendo CLASSE RESIDENCIAL, GRUPO APARTAMENTO E PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR COM ELEVADOR, de acordo com o estudo de VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS.

O imóvel está classificado de acordo com as suas características construtivas e padrão de acabamento como “Padrão Simples, com elevador”.

PADRÃO CONSTRUTIVO: Apartamento – Padrão Médio – Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de

“Luciane Jesus de Oliveira”

Crea nº 506947809/SP

pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração. Paredes: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas. Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples. Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns. Esquadrias: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

Pode – se afirmar que a idade da edificação é de 07 (sete) anos, e o atual estado da edificação, de acordo com o estudo “EDIFICAÇÃO – VALORES DE VENDA – 2002” está classificada como “D – Entre regular e necessitando de reparos simples” – Edificação seminova ou com reforma geral e substancial, entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras e trincas localizadas superficiais e pinturas externa e interna.

4. – AVALIAÇÃO

4.1 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

4.1.1 – DO IMÓVEL

4.1.2. – METODOLOGIA - APURAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Para a presente avaliação será adotado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, que consiste na apuração do valor unitário básico, na região onde se localiza o imóvel

“Luciane Jesus de Oliveira”

Crea nº 506947809/SP

avaliando, devendo todos os elementos comparativos coletados, possuir características básicas semelhantes.

A homogeneização dos elementos coletados se dá com o tratamento dos mesmos, para sua comparação com o imóvel avaliando que será a situação paradigma e, se obterá assim, o valor unitário do metro quadrado básico, para as condições do imóvel objeto.

Os tratamentos utilizados para sua homogeneização, são os seguintes:

* **ELASTICIDADE DE OFERTAS**: Para corrigir a normal superestimava das ofertas foi adotado o fator Elasticidades de ofertas de 0,90;

* **ELEMENTOS COMPARATIVOS**: Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final do metro quadrado homogeneizada para o imóvel avaliando, resultou em:

Valor Unitário - Vu = R\$ 4.522,15/m² – FEVEREIRO/2025

“Luciane Jesus de Oliveira”

Crea nº 506947809/SP

4.2 – PESQUISAS

FICHA DE PESQUISA Nº 01

Data: 26/02/2025

Tipo: Apartamento

Endereço: Estrada das Rosas, nº 450 – Empreendimento Residencial Recanto das Rosas – Osasco - SP.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: Venda/Oferta

Valor: R\$ 229.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Médio

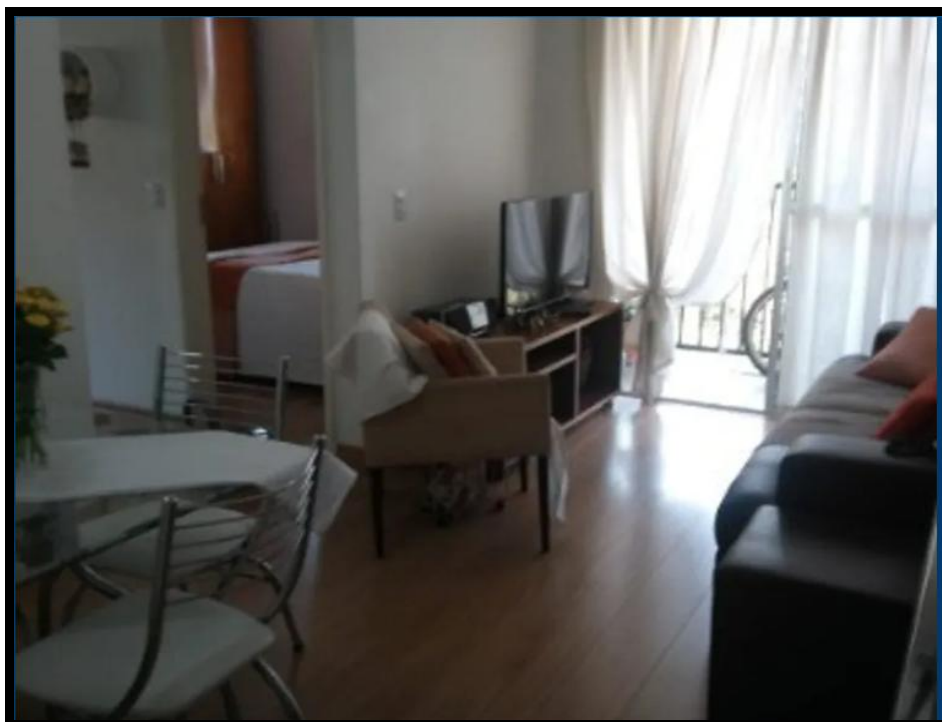
Área Útil: 51,00m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Anunciante: Croma Assessoria e negócios Imobiliários Ltda

Tel.: (11) 3474 – 4850 / (11) 9.6495-7750

Endereço: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-recanto-das-rosas-bairros-osasco-com-garagem-51m2-venda-RS229000-id-2663533287/>



“Luciane Jesus de Oliveira”

Crea nº 506947809/SP

FICHA DE PESQUISA Nº 02

Data: 26/02/2025

Tipo: Apartamento

Endereço: Estrada das Rosas, nº 450 – Empreendimento Residencial Recanto das Rosas – Osasco - SP.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: Venda/Oferta

Valor: R\$ 220.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Médio

Área Útil: 47,00m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Anunciante: Nunes Imóveis

Tel.: (11) 3888-4000

Endereço: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-recanto-das-rosas-bairros-osasco-com-garagem-47m2-venda-RS220000-id-2558321675/>



“Luciane Jesus de Oliveira”

Crea nº 506947809/SP

FICHA DE PESQUISA Nº 03

Data: 26/02/2025

Tipo: Apartamento

Endereço: Estrada das Rosas, nº 450 – Empreendimento Residencial Recanto das Rosas – Osasco - SP.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: Venda/Oferta

Valor: R\$ 222.600,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Médio

Área Útil: 51,00m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Anunciante: Pitale Imóveis

Tel.: (11) 3685-2182 / (11) 9.9319-8761

Endereço: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-maria-bairros-osasco-com-garagem-51m2-venda-RS222600-id-2639044253/>



“Luciane Jesus de Oliveira”

Crea nº 506947809/SP

FICHA DE PESQUISA Nº 04

Data: 26/02/2025

Tipo: Apartamento

Endereço: Estrada das Rosas, nº 450 – Empreendimento Residencial Recanto das Rosas – Osasco - SP.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: Venda/Oferta

Valor: R\$ 370.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Médio

Área Útil: 63,00m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Anunciante: Alonso Imóveis

Tel.: (11) 3788-1000 / (11) 9.9710-6464

Endereço: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-recanto-das-rosas-bairros-osasco-com-garagem-63m2-venda-RS370000-id-2780203884/>



“Luciane Jesus de Oliveira”

Crea nº 506947809/SP

FICHA DE PESQUISA Nº 05

Data: 26/02/2025

Tipo: Apartamento

Endereço: Estrada das Rosas, nº 450 – Empreendimento Residencial Recanto das Rosas – Osasco - SP.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: Venda/Oferta

Valor: R\$ 260.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Médio

Área Útil: 95,00m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Anunciante: Nunes Imóveis

Tel.: (11) 3888-4000

Endereço: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-recanto-das-rosas-bairros-osasco-com-garagem-95m2-venda-RS260000-id-2558321554/>



“Luciane Jesus de Oliveira”

Crea nº 506947809/SP

FICHA DE PESQUISA Nº 06

Data: 26/02/2025

Tipo: Apartamento

Endereço: Estrada das Rosas, nº 450 – Empreendimento Residencial Recanto das Rosas – Osasco - SP.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: Venda/Oferta

Valor: R\$ 280.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Médio

Área Útil: 49,00m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Anunciante: Nunes Imóveis

Tel.: (11) 3888-4000

Endereço: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-recanto-das-rosas-bairros-osasco-com-garagem-49m2-venda-RS280000-id-2558321565/>



“Luciane Jesus de Oliveira”

Crea nº 506947809/SP

4.2 – HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS						
<i>elem.</i>	<i>área</i>	<i>preço</i>	<i>Valor</i>	<i>fator</i>	<i>unitário</i>	<i>unitário</i>
<i>Avaliando</i>	<i>50,46</i>	<i>(R\$)</i>	<i>Unitário</i>	<i>oferta</i>	<i>homogen.</i>	<i>saneado</i>
1	51,00	229.000,00	4.490,20	0,90	4.041,18	4.041,18
2	47,00	220.000,00	4.680,85	0,90	4.212,77	4.212,77
3	51,00	222.600,00	4.364,71	0,90	3.928,24	3.928,24
4	63,00	370.000,00	5.873,02	0,90	5.285,71	5.285,71
5	95,00	260.000,00	2.736,84	0,90	2.463,16	
6	49,00	280.000,00	5.714,29	0,90	5.142,86	5.142,86
Média>					4.178,98	4.522,15
Média + 30%>>					5.432,68	5.878,79
Média - 30%>>					2.925,29	3.165,50
Desvio Padrão>>					1.008,23	623,56
Desvio Padrão%>>					24,13%	13,79%
Média + desvio padrão>>					5.187,21	5.145,71
Média - desvio padrão>>					3.170,75	3.898,58
Unitário adotado (R\$ por m²)>>>					4.178,98	4.522,15

4.3 – VALOR DE VENDA DA UNIDADE AVALIANDA

Pode-se agora apurar o valor do apartamento avaliando, aplicando-se a seguinte expressão:

$Vaa = Aua * Vu$, em que:

Vaa = Valor do apartamento avaliando =?

Aua = Área útil do apartamento = 50,46m²;

“Luciane Jesus de Oliveira”

Crea nº 506947809/SP

Vu = Valor do unitário = R\$ 4.522,15/m², logo:

Vaa = 50,46m² x R\$ 4.522,15/m² = R\$ 228.187,68, ou em números comerciais:

Vaa: R\$ 230.000,00

(Duzentos e Trinta Mil Reais)

Base – Fevereiro/2025

5. - RESUMO

Assim sendo, temos o seguinte valor de venda para o imóvel situado à Estrada das Rosas, nº 450, esquina com a Estrada das Mimosas – Bairro de Santa Rosa – Bloco “A” – pavimento térreo – apto. 103 – Condomínio Residencial Recanto Das Rosas – Osasco – São Paulo, nos termos do autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CHEQUE requerida por **FABIANA AUGUSTA DA SILVA** contra **CAROLINE SANTOS VIDAL MELO** – PROCESSO Nº **0005372.73.2023.8.26.0405**, em tramite perante a 7ª Vara Cível de Osasco – São Paulo.

VALOR DE VENDA

R\$ 230.000,00

(Duzentos e Trinta Mil Reais)

Base – Fevereiro/2025

“Luciane Jesus de Oliveira”

Crea nº 506947809/SP

6. - ENCERRAMENTO

A signatária dá por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, o qual vai micro digitado em 18 (dezoito) folhas.

São Paulo, 05 de março de 2.025

ENGENHEIRA LUCIANE J. DE OLIVEIRA

PERITA JUDICIAL