

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

**EXMA. SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE OSASCO ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo nº. 1018216-09.2021.8.26.0405

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES,
Perito Judicial, nomeado nos autos supra na **EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO
RESERVA FLORENÇA** contra **MARTA BISCARO SOLANO**, vem mui
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter concluído todos os
seus estudos, vistorias, pesquisas e diligências necessárias, para apresentar as
suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I – PRELIMINARES.

O presente trabalho tem por objetivo, a determinação do valor de mercado de um imóvel, localizado na Rua Pernambucana nº 271, apartamento 11 da Torre 2 - no Condomínio Reserva Florença, Apto 11 - Município de Osasco - SP, registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco / SP sob a Matrícula nº 118.363 do 1º RI de Osasco, e na prefeitura sob o nº. 23243.42.46.0213.00.000.02.

II - VISTORIA

Em vistoria realizada no dia 21 de julho de 2022, na companhia do zelador, foi verificado que a Executada e proprietária sra. Marta, não permitiu a vistoria, alegando que desconhecia a dívida, então, foi realizado contato com a proprietária da unidade 62, localizada no 6º andar da mesma torre, sub síndica do condomínio, cujo apartamento possui as mesmas características, tendo esta senhora, autorizado a nossa entrada para efetuar a vistoria.

II.1 – MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

A quadra onde situa-se o imóvel avaliando, é composta pela Avenida Transversal Sul, Egito e Monte das Oliveiras.

A vizinhança é composta por imóveis urbanos, entre eles edifícios residenciais e comerciais, além de comércio de rua e supermercado.

O apartamento avaliando, faz parte de um conjunto residencial de 2 torres de edifícios, compostos por 17 pavimentos cada torre, com 4 unidades por pavimento.

Foi constatada a existência de todos os melhoramentos urbanos, tais como: pavimentação, guias e sarjetas, rede de água, esgoto, iluminação pública, energia elétrica, gás, TV a cabo, linha de ônibus regular próxima e telefonia.

II.2 - BENFEITORIAS

O imóvel possui as seguintes áreas construídas segundo sua matrícula 118.363 do 1º RI de Osasco :

Área útil privativa:.....51,70 m2
Área comum..... 9,90 m2
Área de divisão proporcional.....22,0975 m2
Área total.....83,6975 m2

A idade da construção é de 6 anos.

O apartamento avaliando possui uma vaga de garagem.

O apartamento 11 está localizado no 1º andar da Torre 2.

O condomínio é composto por síndico, zelador e portaria central.

Dependências e respectivos acabamentos informados pelo zelador:

Sala para 2 ambientes, 2 dormitórios, sendo uma suíte, um banheiro, uma cozinha, uma lavanderia, e varanda.

Caixilhos das janelas em alumínio.

Fachada do edifício revestida em massa, e pintada em látex.

Estado de conservação: bom.

Cozinha, lavanderia e banheiros possuem azulejos nas paredes, as demais dependências como sala e dormitórios, possuem pintura látex sob massa corrida. Todas as dependências possuem pisos cerâmicos.

III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.

Na pesquisa Anexo I ao corpo deste laudo, através de 06 (seis) elementos de ofertas do livre mercado imobiliário, situados no mesmo conjunto residencial e em lindeiros, e, na mesma região geo-econômica, levaram a concluir, o valor unitário de área útil de mercado do local sub judice em **R\$ 5.457,00 / m2**.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

-04-

Vapto. = Aútil x Vu

Onde:

Vapto. = valor do apartamento procurado = ?

Aútil = área útil = 51,70 m²

Vu = valor unitário = R\$ 5.457,00 / m² (Anexo I)

Portanto, aplicando-se a fórmula acima resulta:

Vapto. = Aútil x Vu =

Substituindo, resulta:

Vapto. = 51,70 m² x R\$ 5.457,00 / m²

Vapto. = R\$ 282.126,90

Ou arredondando:

Vapto. = R\$ 282.000,00

(DUZENTOS E OITENTA E DOIS MIL REAIS)

Válido para Julho de 2022.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

-05-

VI – ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo, de cinco folhas digitadas, sendo esta última datada e assinada, e as demais rubricadas pelo signatário, através do seu certificado digital.

ANEXO:

- I – PESQUISA DO VALOR DO METRO QUADRADO DE ÁREA ÚTIL, EM IMÓVEIS SEMELHANTES E NO MESMO EMPREENDIMENTO.
- II – FOTOS ELUCIDATIVAS.

Osasco, 28 de julho de 2022.

ENG.º. PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Perito Judicial
CREA nº 060.167.564.6/D

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº 060.167.564.6/D

ANEXO I

**PESQUISA DO VALOR DO METRO QUADRADO DE ÁREA ÚTIL -
 APARTAMENTO 11 - Torre 2 – Município de Osasco - SP.**

Fotos do Imóvel avaliando:

Rua Pernambucana nº 271 – Bairro Conceição - Osasco.

LOCAL DO IMÓVEL.



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº 060.167.564.6/D

ELEMENTO 1

Data: 25/07/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Pernambucana, 271 - 7º andar
 Bairro : Vila Nova Conceição
 Setor : 042 Zona :
 Quadra : 046 I.F. : 125,05 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 300.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 05 anos
Área Útil	: 51,70	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sr. Paulo

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Reserva Florença - 7º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo (exceto sauna)
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 430,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - Folha: 2324-3 - Quadrante: 042 - Quadra: 046



$$VU1 = (R\$ 300.000,00 \times 0,9 / 51,7) =$$

$$VU1 = R\$ 5.222,44/m^2$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº 060.167.564.6/D

ELEMENTO 2

Data: 25/07/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Pernambucana, 271 - 11º andar
 Bairro : Vila Nova Conceição
 Setor : 042 Zona :
 Quadra : 046 I.F. : 125,05 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 300.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 05 anos
Área Útil	: 51,70	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Clima Imóveis
 Endereço - Avenida Diogo Antonio Feijó, 607
 Contato - Sr. Caique Fone: 4167-3928

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Reserva Florença - 11º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo (exceto sauna)
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 430,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - Folha: 2324-3 - Quadrante: 042 - Quadra: 046



$$VU2 = (R\$ 300.000,00 \times 0,9 / 51,7) =$$

$$VU2 = R\$ 5.222,44/m^2$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº 060.167.564.6/D

ELEMENTO 3

Data: 25/07/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Pernambucana, 271 - 14º andar
 Bairro : Vila Nova Conceição
 Setor : 042 Zona :
 Quadra : 046 I.F. : 125,05 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 320.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AME	Idade	: 05 anos
Área Útil	: 51,70	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sr. Paulo Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Reserva Florença - 14º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo (exceto sauna)
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 430,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - Folha: 2324-3 - Quadrante: 042 - Quadra: 046



$$VU3 = (R\$ 320.000,00 \times 0,9 / 51,7) =$$

$$VU3 = R\$ 5.570,60/m^2$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº 060.167.564.6/D

ELEMENTO 4

Data: 25/07/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Pernambucana, 271 - 7º andar
 Bairro : Vila Nova Conceição
 Setor : 042 Zona :
 Quadra : 046 I.F. : 125,05 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 307.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 05 anos
Área Útil	: 51,70	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Ristretto Imóveis
 Endereço - Avenida Dr. Martin Luther King, 479
 Contato - Sra. Brenda Fone: 4311-0560

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Reserva Florença - 7º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo (exceto sauna)
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 430,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - Folha: 2324-3 - Quadrante: 042 - Quadra: 046



$$VU4 = (R\$ 307.000,00 \times 0,9 / 51,7) =$$

$$VU4 = R\$ 5.344,29/m2$$

AV. FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP:04304-000 SÃO PAULO – SP 11
 5071-0901 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

ELEMENTO 5

Data: 25/07/2022

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Pernambucana, 300 - 16° andar
Bairro : Vila Nova Conceição
Setor : 014 Zona :
Quadra : 082 I.F. : 125,05 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 260.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 04 anos
Área Útil	: 44,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. Ronaldo

Fone: 97549-3042

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Reserva Veneza - 16° andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo (exceto sauna)
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 360,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - Folha: 2324-3 - Quadrante: 014 - Quadra: 082



$$VU5 = (R\$ 260.000,00 \times 0,9 / 44,0) =$$

$$VU5 = R\$ 5.318,18/m^2$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº 060.167.564.6/D

ELEMENTO 6

Data: 25/07/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Pernambucana, 440 - 8º andar
 Bairro : Vila Nova Conceição
 Setor : 014 Zona :
 Quadra : 082 I.F. : 125,05 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 384.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

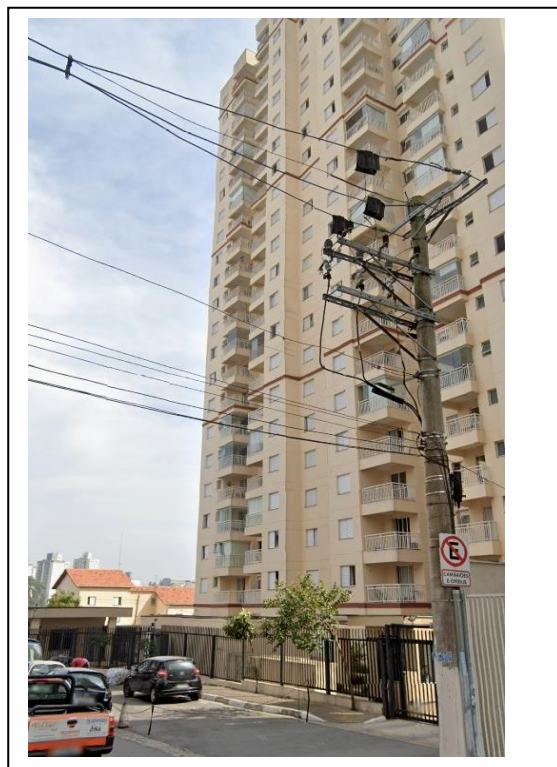
Padrão	: AME	Idade	: 04 anos
Área Útil	: 57,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 3

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sr. Paulo Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Allegrare - 8º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo (exceto sauna)
- 3 - 03 elevadores - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 350,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - Folha: 2324-3 - Quadrante: 014 - Quadra: 082



$$VU6 = (R\$ 384.000,00 \times 0,9 / 57,0) =$$

$$VU6 = R\$ 6.063,16 /m2$$

AV. FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP:04304-000 SÃO PAULO – SP 11
 5071-0901 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

RESUMO

Vu1- R\$ 5.222,44 / M2

Vu2 - R\$ 5.222,44 / M2

Vu3 - R\$ 5.570,60 / M2

Vu4 - R\$ 5.344,29 / M2

Vu5 - R\$ 5.318,18 / M2

Vu6 - R\$ 6.063,16 / M2

Total.....R\$ 32.741,11 / 6 = R\$ 5.456,85 / m2

Verificação da amostragem:

R\$ 5.456,85 / m2 x 0,70 = R\$ 3.819,79 / m2

R\$ 5.456,85 / m2 x 1,30 = R\$ 7.093,91 / m2

Como nenhum dos elementos acima, situa-se fora da faixa de mais ou menos 30% em relação à média, o valor unitário arredondado que será utilizado no presente trabalho resulta:

Vu área útil = R\$ 5.457,00 / m2

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



VISTA DA RUA PERNAMBUCANA NO TRECHO FRONTAL AO IMÓVEL ORA AVALIANDO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



VISTA DA TORRE 2, ONDE SITUA-SE O APARTAMENTO OBJETO DESTA AÇÃO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



VAGA PERTENCENTE AO APARTAMENTO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



IDENTIFICAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM QUE ESTAVA SENDO OCUPADA NO DIA DA VISTORIA.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



ENTRADA DA TORRE 2, ONDE SITUA-SE O APARTAMENTO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



PORTA DE ENTRADA DO APTO. 62 TORRE 2 PERTENCENTE A SUB SÍNDICA DO CONDOMÍNIO.

CONFORME EXPOSTO ANTERIORMENTE, A EXECUTADA NÃO PERMITIU A VISTORIA INTERNA, PORTANTO, FOI VISTORIADO UM APARTAMENTO SEMELHANTE.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



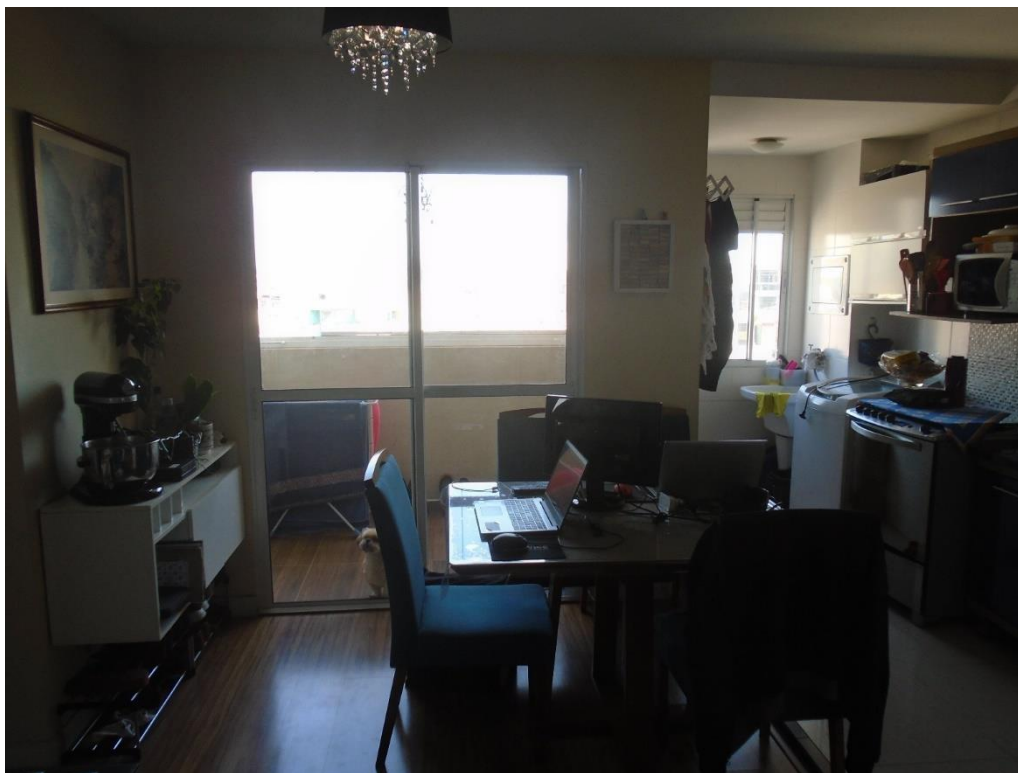
SALA DE ESTAR DO APTO. 62 TORRE 2.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



SALA DE JANTAR.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



TERRAÇO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



BANHEIRO PRINCIPAL.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



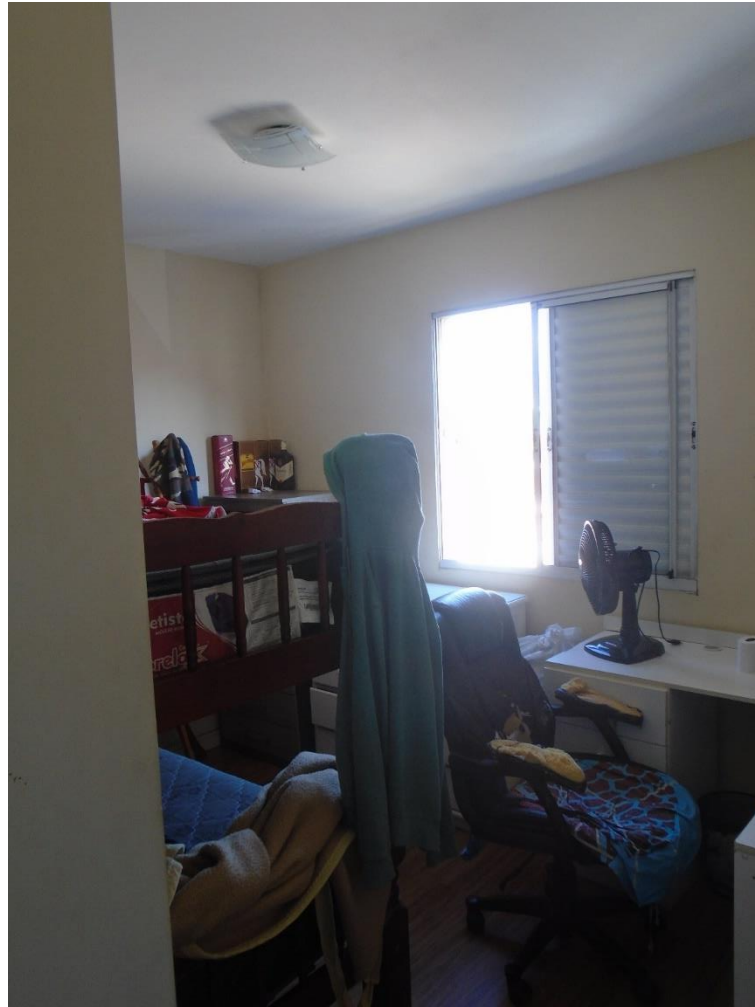
DORMITÓRIO DA SUÍTE.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



BANHEIRO DA SUÍTE.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



SEGUNDO DORMITÓRIO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



PLAY GROUND

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



ACADEMIA

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



PISCINA.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D



SALÃO DE FESTAS.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº 060.167.564.6/D