

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. 1009504-30.2021.8.26.0405

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES,
Perito Judicial, nomeado nos autos supra na **EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO
MAX RESIDENCIAL** contra **SANDRA DE SOUZA LOPES**, 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 Antônio Perez Paniágua nº 410 / 453, apartamento 12 do Bloco 5 - no Condomínio Max Residencial, Município de Osasco - SP, registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco / SP sob a Matrícula nº 106.097 do 1º RI de Osasco, e na prefeitura sob o nº. 23214.64.86.1469.99.999.10.

II - VISTORIA

Em vistoria realizada no dia 12 de agosto de 2022, na companhia do zelador senhor Ricardo, foi verificado que o filho da Executada e proprietária sra. Sandra Lopes, não atendeu o interfone, nem a campainha, impossibilitando a vistoria interna.

Apesar da ordem de arrombamento, o citado zelador afirmou que residem com o filho da Executada, 3 cães, sendo um de grande porte, que poderia causar uma tragédia, caso fosse executado o arrombamento.

Então, em função do acima exposto, foi realizado contato com o proprietário da unidade 34, localizada no 3º andar do bloco 2, semelhante ao ora penhorado, imóvel pertencente ao síndico do condomínio, cujo apartamento possui as mesmas características, tendo este senhor, 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 Rua Juan Alonso Sanches, Olívio B. Marçal e José Rodrigues da Costa.

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

O imóvel situa-se a setecentos metros em linha reta do rodoanel Mário Covas.

-03-

O apartamento avaliando, faz parte de um conjunto residencial de 5 blocos de edifícios, compostos por 24 pavimentos cada bloco, 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:.....43,94 m2
 Área comum..... 9,90 m2
 Área de divisão proporcional.....10,609372 m2
 Área total.....64,45 m2

A idade da construção é de 11 anos.

O apartamento avaliando possui uma vaga de garagem descoberta.

O apartamento 12 está localizado no 1º andar do bloco 5.

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

Dependências e respectivos acabamentos :

Sala para 2 ambientes, 2 dormitórios, um banheiro, uma cozinha , área de serviço e varanda.

Caixilhos das janelas em alumínio.

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

Estado de conservação: bom.

-04-

Cozinha, lavanderia e banheiro 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 04 (quatro) elementos de ofertas do livre mercado imobiliário, situados no mesmo conjunto residencial, na mesma região geo-econômica, levaram a concluir, o valor unitário de área útil de mercado do local sub judice em **R\$ 4.071,86/ m2**.

Vapto. = Aútil x Vu

Onde:

Vapto. = valor do apartamento procurado = ?

Aútil = área útil = 43,94 m2

Vu = valor unitário = R\$ 4.071,86/ m2 (Anexo I)

Portanto, aplicando-se a fórmula acima resulta:

Vapto. = Aútil x Vu =

Substituindo, resulta:

Vapto. = 43,94 m2 x R\$ 4.071,86/ m2

Vapto. = R\$ 178.917,52

Ou arredondando:

Vapto. = R\$ 179.000,00

(CENTO E SETENTA E NOVE MIL REAIS)

Válido para agosto 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, 15 de agosto 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 12 – Bloco 5 – Município de Osasco - SP.

Fotos do Imóvel avaliando:

Rua Antônio Perez Paniágua nº 410 /453 – Vila Quitaúna - Osasco.

LOCAL DO IMÓVEL.



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

ELEMENTO 1

Data: 13/08/2022

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Antônio Perez Paniágua, 410/453
Bairro : Vila Quitaúna
Setor : 064
Quadra : 086

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 191.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 11 anos
Área Útil	: 46,00	Dormitórios	: 2
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 0,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 1
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Dream Casa Imóveis
Código AP 2185252

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Max Residencial - Padrão Médio
- 2 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 300,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - Folha: 2321 - Quadrante: 064 - Quadra: 086



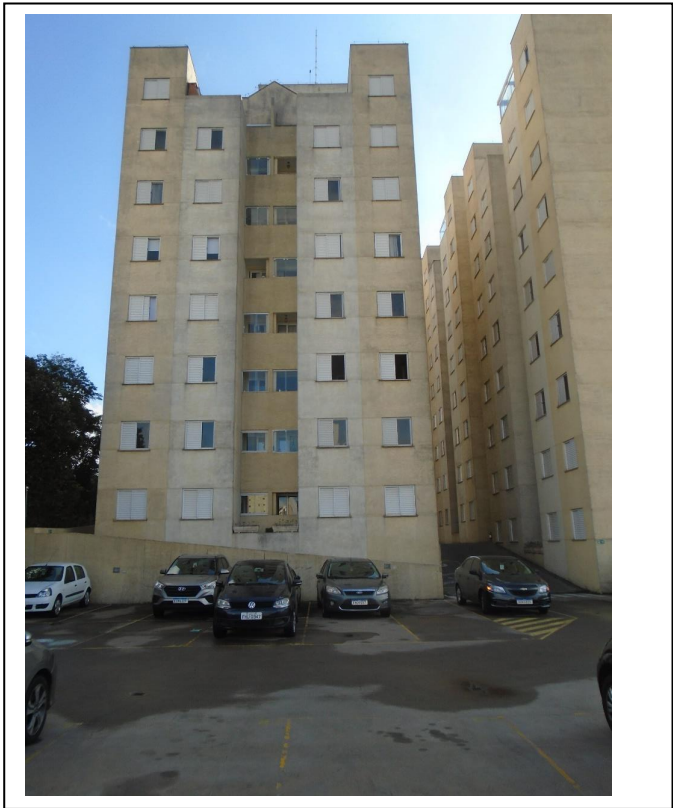
$$VU1 = (R\$ 191.000,00 \times 0,9 / 46,0) =$$
$$VU1 = R\$ 3.736,96/m2$$

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

ELEMENTO 2

Data: 13/08/2022
Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Antônio Perez Paniágua, 410/453
Bairro : Vila Quitaúna
Setor : 064
Quadra : 086
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda Valor : 212.000,00
Natureza : Oferta
DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão : AMe Idade : 11 anos
Área Útil : 47,00 Dormitórios : 2
Area Garagem : 0,00 Suítes : 0
Área Edícula : 0,00 Banheiros : 1
Área Total : 0,00 Dorm. Empregada : 0
Área Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 0
Salão de Festas: 0 Vagas Descobertas: 1
Playground : 1 Piscinas : 0
Elevadores : 2
FONTE DE INFORMAÇÃO
Imobiliária - Zequinha Imóveis
Código: AP 2355121

OBSERVAÇÕES
1 - Condomínio Max Residencial - Padrão Médio
2 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 300,00
4 - Imóvel com estado de conservação regular
5 - Folha: 2321 - Quadrante: 064 - Quadra: 086



$$VU2 = (R\$ 212.000,00 \times 0,9 / 47,0) =$$
$$VU2 = R\$ 4.059,57 /m2$$

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

ELEMENTO 3

Data: 13/08/2022

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Antônio Perez Paniágua, 410/453
Bairro : Vila Quitaúna
Setor : 064
Quadra : 086

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 220.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

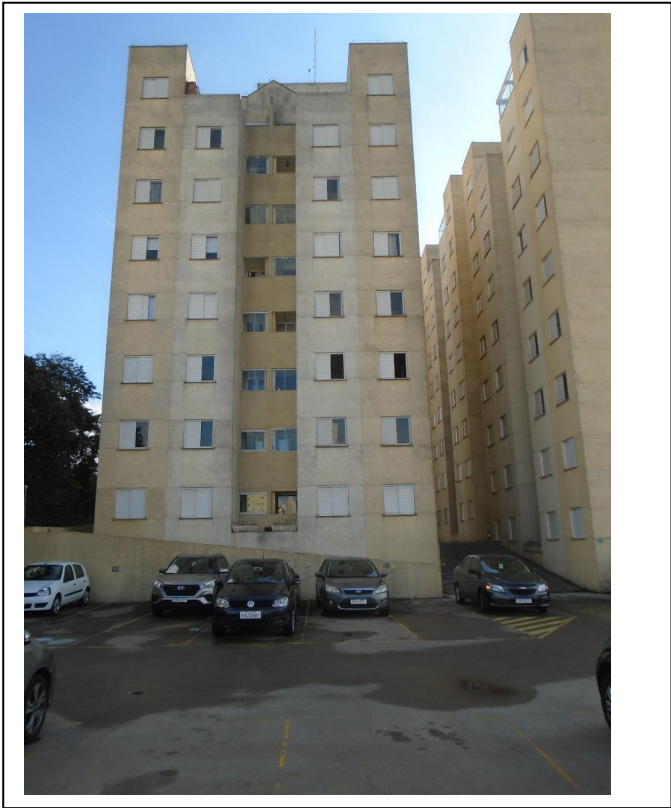
Padrão	: AMe	Idade	: 11 anos
Área Útil	: 45,00	Dormitórios	: 2
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 0,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 1
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Zequinha Imóveis
Código:AP 2355225

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Max Residencial - Padrão Médio
- 2 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 300,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - Folha: 2321 - Quadrante: 064 - Quadra: 086



$$VU3 = (R\$ 220.000,00 \times 0,9 / 45,00) =$$
$$VU3 = R\$ 4.400,00/m2$$

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

ELEMENTO 4

Data: 13/08/2022

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Antônio Perez Paniágua, 410/453
Bairro : Vila Quitaúna
Setor : 064
Quadra : 086

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 200.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

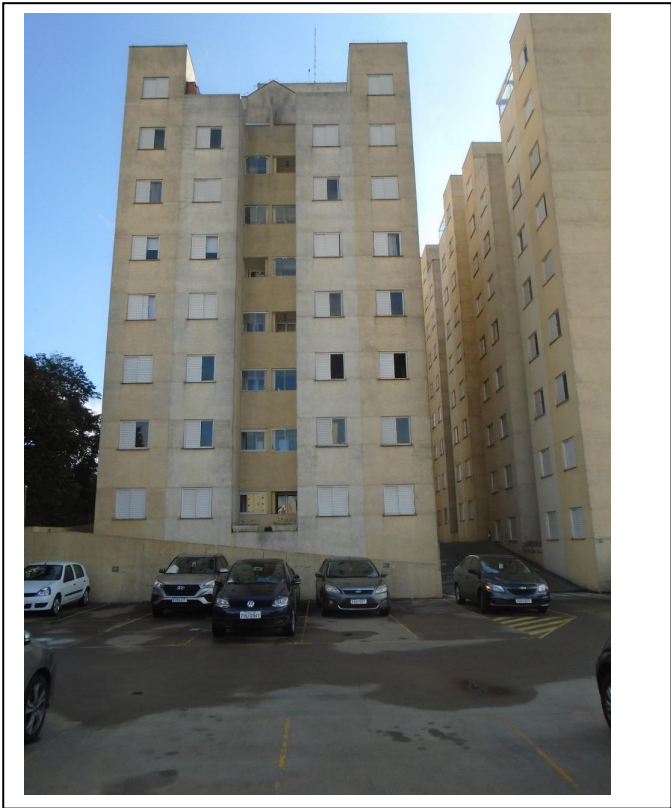
Padrão	: AMe	Idade	: 11 anos
Área Útil	: 44,00	Dormitórios	: 2
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 0,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 1
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Re/Max Imóveis
Código: AP2450750

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Max Residencial - Padrão Médio
- 2 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 300,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - Folha: 2321 - Quadrante: 064 - Quadra: 086



$$VU4 = (R\$ 200.000,00 \times 0,9 / 44,0) =$$

$$VU4 = R\$ 4.090,91/m2$$

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

RESUMO

Vu1- R\$ 3.736,96 / M2

Vu2 - R\$ 4.059,57 / M2

Vu3 - R\$ 4.400,00 / M2

Vu4 - R\$ 4.090,91 / M2

Total.....R\$ 16.287,44 / 4 = R\$ 4.071,86 / m2

Verificação da amostragem:

R\$ 4.071,86 / m2 x 0,70 = R\$ 2.850,30 / m2

R\$ 4.071,86 / m2 x 1,30 = R\$ 5.293,42 / 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\$ 4.071,86 / m2

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



RUA ANTONIO PEREZ PANIÁGUA, NO TRECHO FRONTAL AO CONDOMÍNIO MAX RESIDENCIAL.

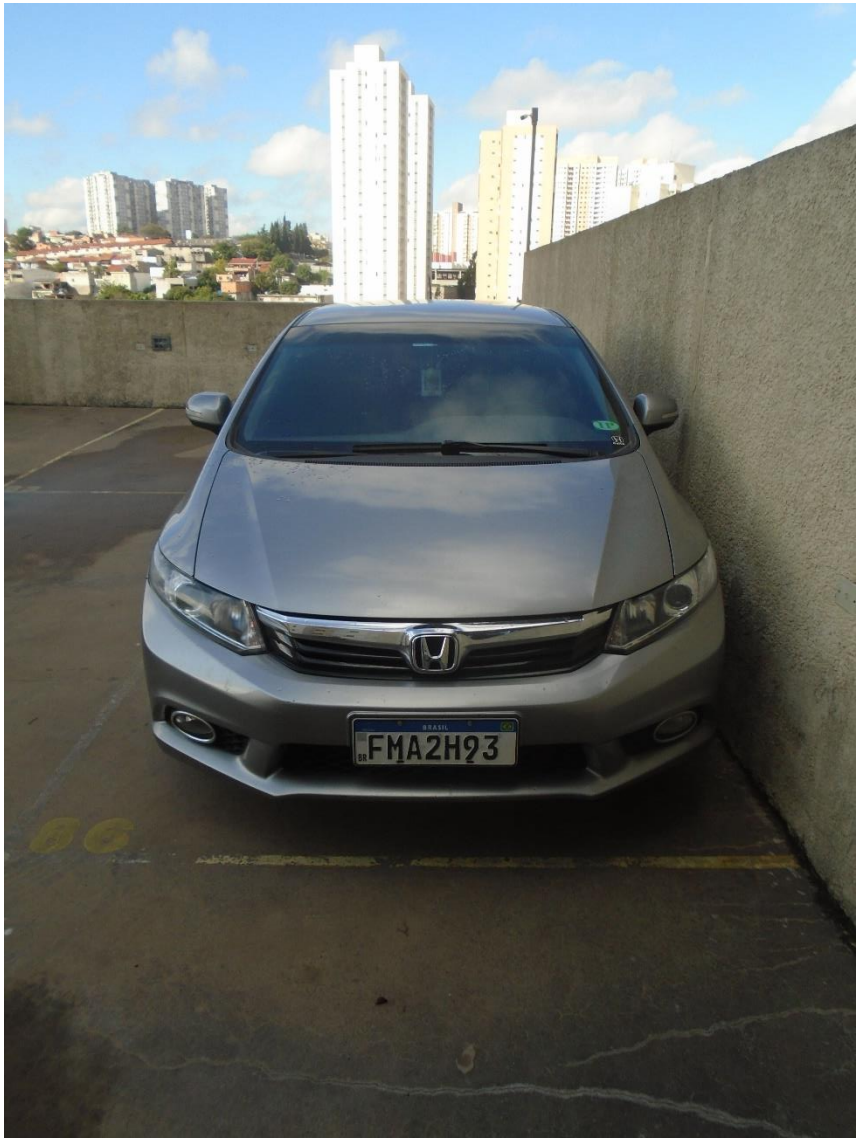
PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº 060.167.564.6/D



VISTA DO BLOCO 5, ONDE SITUA-SE O APARTAMENTO OBJETO DESTA AÇÃO.

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



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



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO MAX RESIDENCIAL.

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



PORTA DE ENTRADA DO APTO. 12 BLOCO 5 PERTENCENTE A EXECUTADA.

CONFORME EXPOSTO ANTERIORMENTE, O FILHO DA EXECUTADA NÃO ATENDEU O INTERFONE E A CAMPAINHA, PORTANTO, FOI VISTORIADO UM APARTAMENTO SEMELHANTE PERTENCENTE AO SÍNDICO.

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



SALA DE ESTAR DO APTO. 34 BLOCO 2, SEMELHANTE AO ORA AVALIANDO.

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



COZINHA .

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



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



PRIMEIRO DORMITÓRIO.

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



CHURRASQUEIRA.

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



POSIÇÃO DO APARTAMENTO PENHORADO.

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

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