

## **Laudo de Avaliação**

**Ação de Cumprimento de Sentença**  
**Registro nº 0026840-35.2019.8.26.0405**  
**3.º Ofício Cível - Comarca de Osasco**

**Requerente: Condomínio Residencial Sub**  
**Tenente Paulo Diego**

**Requerido: Paulo Souza Daneu**

-----\*-----\*-----\*

### **I- Preliminares**

O presente trabalho tem por objetivo reavaliar um apartamento descrito no Termo de Penhora e Depósito de fls 127 dos autos, localizado no endereço Rua dois, nº 174, atual Rua Ameixeira, nº 125, Morro do Farol, em Osasco-SP, constituído pelo apartamento nº 42, situado no 4.º pavimento do Condomínio Residencial Sub Tenente Paulo Diego.

Por r. despacho de fls 251, a MMa. Dra. Juíza deferiu a atualização do laudo apresentado às fls. 84/102 dos autos sendo nomeado para tanto o Perito Avaliador o Engenheiro José Flávio Guedes, signatário do presente Laudo.

## **II- Vistoria**

Na nova vistoria realizada no local estavam presentes o Perito Eng. José Flávio Guedes signatário do presente Laudo, seu Auxiliar Técnico Arquiteto e Urbanista Wanderson Berghman Guedes e o funcionário do Condomínio Sr. Elias.

### **II.1- Localização e Descrição do Imóvel**

O imóvel objeto da presente reavaliação é constituído de um apartamento de n<sup>o</sup> 42 situado no 4<sup>o</sup> pavimento do Bloco 04 do Condomínio Residencial Sub Tenente Paulo Diego, no endereço Rua Ameixeira, n<sup>o</sup> 125, com entrada pela Rua Laranjeira, n<sup>o</sup> 88, Cidade das Flores, em Osasco-SP.

De acordo com a Matrícula n<sup>o</sup> 38.608 de fls 70/71 dos autos, referido apartamento tem área privativa de 76,04m<sup>2</sup>, área comum de 4,403125m<sup>2</sup> e área total de 80,443125m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno igual a 0,63482804% e cabendo o direito a uma vaga de estacionamento indeterminada e descoberta, tudo como descrito a seguir:

#### **Área privativa**

Sala- porta lisa de madeira menor que a altura padrão de 2,10m, sala em "L" 2 ambientes com piso revestido com cerâmica, janela de correr de alumínio com vidro liso, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

3 Dormitórios- porta lisa de madeira, piso revestido com cerâmica, janela veneziana de correr de alumínio, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

Banheiro Social- porta lisa de madeira, piso revestido com cerâmica, louças sanitárias brancas, box, janela maxim-ar vitrô de alumínio, paredes revestidas com azulejos até o teto na área do box, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

Circulação- piso revestido com cerâmica, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

Cozinha- piso revestido com cerâmica, pia com tampo de mármore e gabinete de madeira, paredes revestidas com azulejos até 2,50m de altura e o restante com revestimento e pintura impermeável até o teto, forro de laje revestida com massa corrida e pintura em látex.

Área de Serviço – tanque de louça, janela de correr de alumínio com vidro liso, tanque de cimento, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

#### **Área Comum**

Hall do andar- piso revestido com granilite, paredes revestidas com textura de quartzo, forro de laje revestido com massa corrida e pintura em látex.

Escadaria- piso revestido com granilite, guarda corpo de alvenaria revestida com textura de quartzo, laje revestidas com emboço paulista e pintura em látex.

Hall Social- porta de alumínio com vidros lisos escurecidos, piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com massa corrida e pintura em látex.

**Obs:** O apartamento apresenta algumas anomalias tais como banheiro com manchas no forro, piso da cozinha e área de serviço com marcas de desgastes, piso dos dormitórios sem acabamento, só cimentados.

O Condomínio é constituído por oito (08) Blocos de 4 pavimentos (Térreo + 3 andares) com quatro apartamentos por andar; sem elevadores e uma vaga de estacionamento por apartamento.

Ainda conta com gás encanado, portaria, playground, quadra poliesportiva e área verde.

A edificação tem total de 80,443125m<sup>2</sup>, idade de 36 anos e estado de conservação necessitando reparos simples (E).

Pelo padrão construtivo descrito, a edificação enquadra-se em “Prédio Residencial/Apartamento Simples Sem Elevador”

Para efeito de cálculos será utilizada a área privativa do apartamento com 76,04m<sup>2</sup>.

Nesta vistoria não foi possível entrar no apartamento, uma vez que o Réu não mora no local. Entretanto, o Sr Elias e o Sr Renato, marido da Síndica Sra. Neusa informaram ao Perito que não foi realizada nenhuma reforma ou pintura no imóvel desde a última vistoria realizada em 2008. O Réu não permite a entrada no apartamento e um filho ou filha do mesmo aparece raramente no local para pegar recados e contas a pagar.

### Relatório Fotográfico



**Foto 1** - Vista da fachada do Condomínio.



**Foto 2** – A foto mostra o Perito e o Sr. Elias na entrada do Bloco 4.



Foto 3



Foto 4

**Fotos 3 e 4** – Vista parcial do hall do andar e da porta do apartamento 42. A porta é a mesma desde 2008, ano da última vistoria.



**Foto 5** – Vista parcial do estacionamento.



**Foto 6**– A foto mostra a vaga do apartamento 42.



**Fotos 8 e 9** – Vista parcial do play ground.



**Fotos 10 e 11** – A foto mostra a região de localização do Condomínio pela Rua Laranjeira.

### **III- Avaliação**

**III.1- Metodologia:** O presente trabalho de avaliação obedeceu às diretrizes e padrões estabelecidos pela **NORMA BRASILEIRA NBR 14.653-2 “ AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”** bem como a “**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – VERSÃO 2011**” do IBAPE/SP, atualizada a partir de 2017.

O método adotado para a avaliação foi o “Método Comparativo de Dados de Mercado”. Esse método define o valor do apartamento de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, sendo considerado como **PARADIGMA** o **apartamento** de Padrão Simples sem Elevador, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: **área privativa**: sala 2 ambientes, 3 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns**: portaria, gás encanado, quadra poliesportiva, área verde e uma vaga p/autos por apartamento.

A pesquisa de mercado envolveu, além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerceram influência no valor, reunindo apenas valores de apartamentos situados **no mesmo condomínio do avaliando**.

### **Nível de Rigor**

O nível de rigor adotado nesse trabalho avaliatório foi o “Nível Normal”, desenvolvido através de metodologia adequada, atendendo aos seguintes requisitos:

- a) a coleta de dados com todas as informações disponíveis permitiu ao avaliador formar sua convicção de valor;
- b) os elementos comparativos foram corretamente identificados e as principais variáveis levantadas foram adequadamente quantificadas;
- c) as fontes de informações foram identificadas de forma a permitir sua conferência;
- d) o número de elementos efetivamente utilizados foi seis (06);
- e) a pesquisa de mercado é referente ao período outubro de 2019 no mesmo condomínio.

### Homogeneização

Os elementos pesquisados chamados “Comparativos”, foram homogeneizados em função dos seguintes fatores:

**a) Para o Apartamento**

- **Fator Descrição do Apartamento –  $F_{da}$**  – Variação de 10%

**b) Para a Área Comum**

- **Fator Arquitetura do Edifício –  $F_{arq}$**

Compreendendo estilo arquitetônico do Edifício como segue:

Para Edifícios sem varanda/sacada = 1,00

Para Edifícios com varanda/sacada = 1,10

- **Fator Elevador –  $F_{el}$**  = Compreendendo como segue:

Para Edifícios sem elevador = 1,00

Para Edifícios com elevador = 1,10

- **Fator Garagem –  $F_g$**  = Compreendendo como segue:

Para Edifícios sem vagas de estacionamento = 0,90

Para Edifícios com 1 vaga de estacionamento = 1,00

Para Edifícios com 2 ou mais vagas de estacionamento = 1,10

- **Fator Segurança/Lazer/Paisagismo –  $F_{pg}$**  – Variação de 10%

O valor de  $m^2$  devidamente homogeneizado ainda sofreu uma correção (deságio de 10%) em função da elasticidade da oferta através do **Fator Elasticidade da Oferta -  $F_e$** , como segue:

para imóvel em oferta = 0,90

para venda realizada recentemente = 1,00

### Valor Unitário Básico (Vu)

O valor unitário básico foi aquele obtido na pesquisa de mercado, já excluídos os valores fora do intervalo de segurança  $\pm 30\%$  em torno da média aritmética, para o apartamento considerado paradigma já descrito e dotado de todos os melhoramentos públicos.

**Valor do Apartamento Avaliando**

O valor do apartamento avaliando foi calculado com a aplicação dos seguintes fatores:

**a) Para o Apartamento**

**Fator Descrição do Apartamento –  $F_{da} = 1,00$** , considerando que o apartamento é igual ao paradigma.

**b) Para a Área Comum**

**Fator Arquitetura do Edifício –  $F_{arq} = 1,00$** , considerando que o edifício é igual ao paradigma.

**Fator Elevador –  $F_{el} = 1,00$** , considerando que o edifício é igual ao paradigma.

**Fator Garagem –  $F_g = 1,00$** , considerando que o apartamento em questão possui 1 vaga de estacionamento.

**Fator Segurança/Lazer/Paisagismo –  $F_{pg} = 1,00$**  considerando que o edifício é igual ao paradigma.

**III.1.2- Depreciação da Edificação**

A edificação sofre uma depreciação somente em relação ao seu estado de conservação tendo em vista que a pesquisa de mercado levantou dados somente dentro do condomínio e todos os comparativos tem a mesma idade que o imóvel avaliando. Dessa forma, não se aplica nesse caso o fator adequação ao obsolescimento, mas somente o fator estado de conservação como segue:

Estado da Edificação = necessitando reparos simples (E)

Depreciação = 20% Fator estado de conservação -  $F_{ec} = 0,7210$


**ibape SP**  
 Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

[www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)

V.10 – A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente “K”, é:

**TABELA 2**

| idade em %<br>da vida<br>referencial | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                      | a                     | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2                                    | 0,990                 | 0,987 | 0,985 | 0,910 | 0,811 | 0,561 | 0,469 | 0,245 |
| 4                                    | 0,979                 | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,554 | 0,464 | 0,243 |
| 6                                    | 0,968                 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,547 | 0,459 | 0,240 |
| 8                                    | 0,957                 | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,539 | 0,454 | 0,237 |
| 10                                   | 0,945                 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,531 | 0,448 | 0,234 |
| 12                                   | 0,933                 | 0,930 | 0,909 | 0,857 | 0,764 | 0,523 | 0,442 | 0,231 |
| 14                                   | 0,920                 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,754 | 0,515 | 0,435 | 0,228 |
| 16                                   | 0,907                 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,506 | 0,430 | 0,225 |
| 18                                   | 0,894                 | 0,891 | 0,871 | 0,821 | 0,732 | 0,507 | 0,424 | 0,222 |
| 20                                   | 0,880                 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,500 | 0,417 | 0,218 |
| 22                                   | 0,866                 | 0,863 | 0,844 | 0,795 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24                                   | 0,851                 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,569 | 0,403 | 0,211 |
| 26                                   | 0,836                 | 0,834 | 0,815 | 0,768 | 0,685 | 0,560 | 0,396 | 0,207 |
| 28                                   | 0,821                 | 0,818 | 0,800 | 0,754 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30                                   | 0,805                 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32                                   | 0,789                 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 34                                   | 0,772                 | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 36                                   | 0,755                 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38                                   | 0,738                 | 0,735 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40                                   | 0,720                 | 0,718 | 0,702 | 0,662 | 0,590 | 0,481 | 0,341 | 0,179 |
| 42                                   | 0,702                 | 0,700 | 0,684 | 0,645 | 0,575 | 0,469 | 0,333 | 0,174 |
| 44                                   | 0,683                 | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,560 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |

### III.2- Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado para o cálculo do valor do imóvel foi realizada no mesmo condomínio com proprietários de imóveis em oferta e nas imobiliárias da região.

O resultado da pesquisa foi o seguinte:

#### Comparativo n<sup>o</sup> 1

**Apartamento situado na Rua Laranjeira, n<sup>o</sup> 88, no mesmo Condomínio**

**Fonte:** Time Administração Imobiliária - ☎ - (11) 4326-4047

**Oferta = R\$ 320.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_e$  = R\$ 320.000,00 x 0,90 = R\$ 288.000,00**

**Área privativa:** 76,04m<sup>2</sup> (Medida da Matrícula)

**Descrição:** Apartamento de Padrão Simples sem Elevador, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: **para a área privativa-** sala 2 ambientes, 3 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns-** gás encanado, portaria, salão de festas, área para churrasco, quadra poliesportiva, área verde e uma vaga p/autos por apartamento.

**Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 3.787,48**

**Fatores:**

$F_{da} = 1/1,00 = 1,00$        $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$        $F_g = 1/1,00 = 1,00$        $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$        $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$

**Valor unitário homogeneizado = R\$ 3.787,48/m<sup>2</sup>.**

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on Imovelweb.com. The listing is for an apartment with 3 bedrooms, 72m², located at Rua Laranjeira 88, Osasco, SP. The price is R\$ 320.000. The listing includes a photo of a bedroom with a bed and a wardrobe. The text describes the apartment as having 3 bedrooms, a living room, kitchen, and service area. It also mentions that the apartment is in a building with a parking space. The contact information for Time Administração Imobiliária is provided, including a phone number (11) 4326-4047 and a website link.

Engenheiro Civil - CREA 0600515934

Membro Titular do IBAPE - N.º 253

**Comparativo nº 2****Apartamento situado na Rua Laranjeira, nº 88, no mesmo Condomínio****Fonte:** Imobiliária Oliver Marques- ☎ - (11) 3768-5000**Oferta = R\$ 350.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_e$  = R\$ 350.000,00 x 0,90 = R\$ 315.000,00****Área privativa: 76,04m<sup>2</sup> (Medida da Matrícula)****Descrição:** Apartamento de Padrão Simples sem Elevador, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: **para a área privativa-** sala 2 ambientes, 3 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns-** gás encanado, portaria, salão de festas, área para churrasco, quadra poliesportiva, área verde e uma vaga p/autos por apartamento.**Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 4.254,46****Fatores:** $F_{da} = 1/1,00 = 1,00$        $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$        $F_g = 1/1,00 = 1,00$        $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$        $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$ **Valor unitário homogeneizado = R\$ 4.254,46/m<sup>2</sup>.**

Imobiliária Oliver Marques 18855J  
(11) 3768-5000  
(11) 95942 0117

**Venda** R\$ 350.000  
Simular financiamento  
Condomínio R\$ 350  
IPTU R\$ 90

**Mensagem ao anunciante**  
Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Email  
Digite seu e-mail

Nome  
Digite seu nome

Telefone  
Digite seu telefone

**CONTATAR ANUNCIANTE**  
Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições

Imobiliária Oliver Marques  
18855J  
(11) 37 Ver o telefone

Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Osasco > Cidade das Flores >  
Apartamento à venda, 76 m² por R\$ 350.000,00 - Cidade das Flores - Osasco/SP

**Apartamento - 76m² - 3 Quartos - 1 Vaga**  
Rua Laranjeira 88, Cidade das Flores, Osasco

Publicado há 223 dias

**Apartamento à Venda, 76 m² Por R\$350.000 - Cidade Das Flores - Osasco/sp**  
Referencia AP6474  
Lindo apartamento à venda no Jardim das Flores, Osasco, inteiro planejado, com três dormitórios, uma vaga de garagem, em localização privilegiada. visite nosso site e agende uma visita online - 09/10/2019

100m² Área total  
76m² Área útil  
1 Banheiro  
1 Vaga  
3 Quartos

### Comparativo n<sup>o</sup> 3

**Apartamento situado na Rua Laranjeira, n<sup>o</sup> 88, no mesmo Condomínio**

**Fonte:** DG& Imóveis- ☎ - (11) 3733-4690

**Oferta = R\$ 351.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_e = R\$ 351.000,00 \times 0,90 = R\$ 315.900,00$**

**Área privativa: 76,04m<sup>2</sup> (Medida da Matrícula)**

**Descrição:** Apartamento de Padrão Simples sem Elevador, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: **para a área privativa-** sala 2 ambientes, 3 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns-** gás encanado, portaria, salão de festas, área para churrasco, quadra poliesportiva, área verde e uma vaga p/autos por apartamento.

**Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 4.154,39**

**Fatores:**

$F_{da} = 1/1,00 = 1,00$        $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$        $F_g = 1/1,00 = 1,00$        $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$        $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$

**Valor unitário homogeneizado = R\$ 4.154,39/m<sup>2</sup>.**

apartamento para comprar em  
Rua Laranjeira - Cidade das Flores, Osasco - SP

**R\$ 351.000**  
condomínio R\$ 350 • IPTU R\$ 90

76 m²   3 quartos   1 vaga   1 banheiro

**Características**

| IMÓVEL             |           |
|--------------------|-----------|
| Área de serviço    | Copa      |
| Armário na cozinha | Interfone |
| Churrasqueira      | TV a cabo |

Lindo apartamento à venda na região de Osasco, com 76 m². Localização privilegiada, com fácil acesso à Avenida Pinheiro, Pau Brasil, Ruas Laranjeira, Canela, Marfim e próximo da Escola Estadual Professor José Jorge, Parque Recreativo Clóvis Assaf, próximo também à comércio locais

Mostrar mais

**Comparativo n<sup>o</sup> 4****Apartamento situado na Rua Laranjeira, n<sup>o</sup> 88, no mesmo Condomínio****Fonte:** Smero Imóveis Ltda - ☎ - (11) 4624-5500**Oferta = R\$ 320.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_e$  = R\$ 320.000,00 x 0,90 = R\$ 288.000,00****Área privativa: 76,04m<sup>2</sup> (Medida da Matrícula)****Descrição:** Apartamento de Padrão Simples sem Elevador, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: **para a área privativa**- sala 2 ambientes, 3 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns**- gás encanado, portaria, salão de festas, área para churrasco, quadra poliesportiva, área verde e uma vaga p/autos por apartamento.**Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 3.787,48****Fatores:** $F_{da} = 1/1,00 = 1,00$        $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$        $F_g = 1/1,00 = 1,00$        $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$        $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$ **Valor unitário homogeneizado = R\$ 3.787,48/m<sup>2</sup>.**

apartamento para comprar em  
Rua Laranjeira - Cidade das Flores, Osasco - SP

**R\$ 320.000**  
condomínio R\$ 411 • IPTU R\$ 92

76 m<sup>2</sup> 3 quartos 1 vaga 1 banheiro

**Características**

IMÓVEL

Armário na cozinha TV a cabo

Interfone

Maravilhoso apartamento, com sala em "L" para 03 ambientes, 03 dormitórios, com armários, acabamento em piso decorflex na sala e dormitórios, cozinha com armários planejados e gabinete (marca Todeschini) mesa e cadeiras (3), wc com gabinete, espelho e box de vidro, teto com

Engenheiro Civil - CREA 0600515934

Membro Titular do IBAPE - N<sup>o</sup> 253**Comparativo n<sup>o</sup> 5****Apartamento situado na Rua Laranjeira, n<sup>o</sup> 88, no mesmo Condomínio****Fonte:** Trarte Empreendimentos Imobiliários - ☎ - (11) 2596-6363**Oferta = R\$ 279.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_e$  = R\$ 279.000,00 x 0,90 = R\$ 251.100,00****Área privativa: 76,04m<sup>2</sup> (Medida da Matrícula)****Descrição:** Apartamento de Padrão Simples sem Elevador, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: **para a área privativa-** sala 2 ambientes, 3 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns-** gás encanado, portaria, salão de festas, área para churrasco, quadra poliesportiva, área verde e uma vaga p/autos por apartamento.**Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 3.302,21****Fatores:** $F_{da} = 1/1,00 = 1,00$        $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$        $F_g = 1/1,00 = 1,00$        $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$        $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$ **Valor unitário homogeneizado = R\$ 3.302,21/m<sup>2</sup>.**

Triarte Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP

Creci: 18878-J-SP

(11) 2596-6363

apartamento para comprar em  
Rua Laranjeira - Cidade das Flores, Osasco - SP

**R\$ 279.000**

condomínio R\$ 350 • IPTU não informado

76 m²   3 quartos   1 vaga   1 banheiro

**Descrição**

AMPLO APARTAMENTO COM 03 DORMITÓRIOS (PISO FRIO), SALA DOIS AMBIENTES (PISO FRIO), COZINHA REPLETA DE ARMÁRIOS PLANEJADOS ( AZT- PISO FRIO), WC REFORMADO COM BOX DE VIDRO E ARMÁRIO, ÁREA DE SERVIÇO COM ARMÁRIOS (AZT- PISO FRIO), GARAGEM P/ 01 AUTO COBERTA E DEMARCADA, PLAYGROUND, QUADRA POLIESPORTIVA, BICICLETÁRIO. ACEITA FINANCIAMENTO.

Triarte Empreendimentos...  
Creci: 18878-J-SP

Contatar anunciante

Favoritar

**Comparativo nº 6****Apartamento situado na Rua Laranjeira, nº 88, no mesmo Condomínio****Fonte:** Nova Granada Imóveis - ☎ - (11) 3688-2050**Oferta = R\$ 265.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_e$  = R\$ 265.000,00 x 0,90 = R\$ 238.500,00****Área privativa: 76,04m<sup>2</sup> (Medida da Matrícula)****Descrição:** Apartamento de Padrão Simples sem Elevador, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: **para a área privativa-** sala 2 ambientes, 3 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns-** gás encanado, portaria, salão de festas, área para churrasco, quadra poliesportiva, área verde e uma vaga p/autos por apartamento.**Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 3.136,51****Fatores:** $F_{da} = 1/1,00 = 1,00$        $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$        $F_g = 1/1,00 = 1,00$        $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$        $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$ **Valor unitário homogeneizado = R\$ 3.136,51/m<sup>2</sup>.**

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Imovelweb website. The URL is [imovelweb.com.br/propriedades/06574-apartamento-3-dorms-cidade-das-flores-2943000970.html](http://imovelweb.com.br/propriedades/06574-apartamento-3-dorms-cidade-das-flores-2943000970.html). The main image shows a multi-story apartment building with a red roof and a car parked in front. To the right of the image, there is a sidebar with the following information:

- Venda** R\$ 265.000
- Simular financiamento**
- Condomínio** R\$ 360
- Mensagem ao anunciante**
- Email** (input field)
- Nome** (input field) and **Telefone** (input field)
- CONTATAR ANUNCIANTE** (button)
- NOVA GRANADA IMÓVEIS** 11 3688-2050 / 1197066-6322

Below the image, there are three buttons: **Quero que me liguem**, **Enviar consulta**, and **Agendar visita**. The listing details are as follows:

- Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Osasco > Cidade das Flores > 06574 - Apartamento 3 Dorms, CIDADE DAS FLORES - OSASCO/SP**
- Apartamento - 76m<sup>2</sup> - 3 Quartos - 1 Vaga**
- Cidade das Flores, Osasco**
- 06574 - Apartamento 3 Dorms, Cidade Das Flores - Osasco/sp**
- APTO COM 3 DORMITS, SALA AMPLA EM L PARA 2 AMBTS. COZINHA, BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇO, UMA VAGA DE GARAGEM. ÓTIMA LOCALIZAÇÃO, PRÓXIMO A TODO TIPO DE COMERCÍOS, FEIRAS LIVRE, CONDUÇÃO, ETC.**
- DOCUMENTAÇÃO OK PARA FINANCIAR**
- ACEITA PERMUTA \*\*As informações e a disponibilidade dos imóveis acima são de responsabilidade dos proprietários dos mesmos e poderão ser alteradas a qualquer momento devendo sempre serem confirmadas com a equipe de atendimento Nova Granada Imóveis.\*\* - Última Atualização: 08/05/2019**

At the bottom of the listing, there is a summary of the property features:

- 76m<sup>2</sup> Área total**
- 76m<sup>2</sup> Área útil**
- 1 Banheiro**
- 1 Vaga**
- 3 Quartos**
- 39 Idade do imóvel**

## Resumo dos Comparativos

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Comparativo n <sup>o</sup> 1 | R\$ 3.787,48         |
| Comparativo n <sup>o</sup> 2 | R\$ 4.254,46         |
| Comparativo n <sup>o</sup> 3 | R\$ 4.154,39         |
| Comparativo n <sup>o</sup> 4 | R\$ 3.787,48         |
| Comparativo n <sup>o</sup> 5 | R\$ 3.302,21         |
| Comparativo n <sup>o</sup> 6 | R\$ 3.136,51         |
| <b>Total</b>                 | <b>R\$ 22.422,53</b> |

**X = Média aritmética dos Comparativos Homogeneizados**

$$X = \frac{\text{R\$ } 22.422,53}{6} = \text{R\$ } 3.737,09$$

Limites de Confiança

-- (+ 30%) = R\$ 4.858,22

----

\

-- (- 30%) = R\$ 2.615,96

Não há elementos a serem descartados, logo, a Média Saneada será igual à Média Aritmética R\$ 3.737,09/m<sup>2</sup>.

O valor unitário médio homogeneizado é R\$ 3.737,09/m<sup>2</sup> para o Apartamento de Padrão Simples Com 2 Elevadores, em estado de conservação necessitando reparos simples (e) com a seguinte descrição: **área privativa:** sala, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns:** gás encanado, portaria, salão de festas, área para churrasco, quadra poliesportiva, área verde e uma vaga p/autos por apartamento.

### III.3 - Cálculos

#### a) Valor do Apartamento

O valor do apartamento atende à seguinte expressão:

$$\mathbf{VB = S \times Vu \times F_{ec} \times F_{da} \times F_{arq} \times F_{el} \times F_g \times F_{pg}, \text{ onde:}}$$

$$S = \text{área privativa} = 76,04\text{m}^2$$

$$Vu = \text{valor unitário básico} = \text{R\$ } 3.737,09/\text{m}^2$$

$$F_{ec} = 0,7210$$

$$F_{da} = 1,00$$

$$F_{arq} = 1,00$$

$$F_{el} = 1,00$$

$$F_g = 1,00$$

$$F_{pg} = 1,00$$

$$VB = 76,04\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.737,09/\text{m}^2 \times 0,7210 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\mathbf{VB = \text{R\$ } 204.885,36}$$

#### **IV – Conclusão**

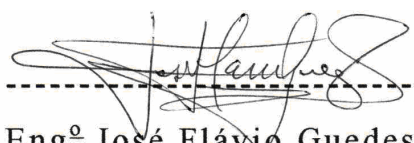
1- O imóvel objeto da presente reavaliação é constituído de um apartamento de n.º 42 situado no 4.º pavimento do Bloco 04 do Condomínio Residencial Sub Tenente Paulo Diego, no endereço Rua Ameixeira, n.º 125, com entrada pela Rua Laranjeira, n.º 88, Cidade das Flores, em Osasco-SP.

2- O valor do imóvel objeto dos autos é, na data do Laudo R\$ 204.885,36 (Duzentos e quatro mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e trinta e seis centavos).

#### **Fecho Deste Documento De Laudo**

O presente Laudo de Avaliação consta de dezenove (19) laudas impressas em um só lado, e assinada por mim, Perito Judicial, na última folha.

Osasco, 29 de novembro de 2019



Eng.º José Flávio Guedes  
Perito Judicial