



015-00608.19

674  
E

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL**  
**MM. JUIZ DE DIREITO MARIO SERGIO LEITE DA 2ª VARA CÍVEL DA**  
**ARCA DE OSASCO, ESTADO DE SÃO PAULO.**

28 JUN 2019

CESSO Nº: 0049878-96.2007.8.26.0405

**MANUEL LOURENÇO PARREIRA**, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência:

- a) Apresentar o Laudo Pericial de Avaliação Final
- b) O depósito do valor reservado em nome deste perito Fls. 667 dos autos portador do RG: 9.473.925-0 e inscrito no CPF sob o nº 073.377.218-89, pela DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO – REGIONAL OSASCO, OFÍCIO SPP Nº: 499 042019.

Termos em que  
Pede deferimento

São Paulo, 28 de Junho de 2019

*(Faint signature and stamp)*

Manuel Lourenço Parreira  
e (11) 9999-9999

podem ser localizados se buscados  
abaixo não estão disponíveis para  
marçães sobre como pesquisar,  
justiça ou distribuídos no mesmo d

Processo  
o  Outros  
L2007 8.26 0405

2007.8.26.0405 (405.01.200  
to de sentença

contrato e devolução do d  
00:00 - Prazo 24 - 24/09  
às 13:51 - Livre  
- Foro de Osasco

1  
MARIO LEITE  
2007.8.26.0405  
3  
das as partes. «Exibir s

os Vieira  
Zilda Teresinha da Silva  
Eliana Fátima Morello C  
Orientacao As Cooper  
LEONARDO GUIMARÃES  
Marcello Augusto Lima  
Habitacional Nova Pia  
Leonardo Guimaraes  
Marcello Augusto Lir  
Wilton Alves da Cruz  
LOURENÇO PARREIRA

das as movimentac

zo  
Cartório Expedid  
ênica

Publicação Expe  
11/2019 Data d  
3115/3118



CIP-00608.19

675  
G

## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

### I - HISTÓRICO

Aos Cinco dias de fevereiro de 2019 Fls. 651 dos autos, este Perito **MANUEL LOURENÇO PARREIRA**, CREA-SP nº 0682494384, foi nomeado pelo **EXMO SR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO, ESTADO DE SÃO PAULO**, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e imparcialidade, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos na ação judicial N°: 2007.8.26.0405.

A diligência foi realizada em 06/06/2019, às 11:00 horas, para avaliação do objeto da lide.

### II - CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

Da Perícia para avaliação do imóvel, um apartamento, sito a Ruaundo Amarel, 3935, Apto 43, 4º pavimento – Bloco 01, Residencial Vida Nova, Jardim Piratininga, OSASCO/SP, edificado sob gleba 05, possui área ativa real de 58,310 m<sup>2</sup>, a área comum real 58,833 m<sup>2</sup>, sendo 11,000 m<sup>2</sup> de área comum no estacionamento e 47,833 m<sup>2</sup>, de demais áreas comuns, totalizando área total de 117,143 m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0992% do terreno e demais coisas de uso comum, registrado no 2º Cartório de Registros Imóveis de Osasco/SP sob Matrícula nº 32.819, cadastro de contribuinte nº 221.42.83.0282.00.000.01.

### III - EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital marca CANON, modelo EOS 60D, DS-126281, lente 18-135 mm, lente 67mm e uma trena de 50m Fiberglass Tape JC-J501 5mm DTOOLS. Ambos equipamentos se encontram devidamente vistoriados e aprovados no aspecto da qualidade de suas medições.

626  
G



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

### IV – DOS EXAMES

Feita a leitura dos autos, identificado a necessidade de diligência ao objeto do imóvel.

Foi solicitada, via petição em 08/05/2019, por este Perito, diligência para 06/06/2019 às 11h00min no endereço sito a **Rua Edmundo Amaral, 3935, Lamento 42 - Bloco 01, Residencial Vida Nova, Jardim Piratininga**, com área de 117,143 m<sup>2</sup>, sob a matrícula 32.819-2º CRI - Osasco.

Nesta data NÃO COMPARECERAM nenhum representante das partes.

A vistoria foi iniciada com os registros fotográficos, somente da área externa do RESIDENCIAL VIDA NOVA. Não foi possível adentrar a unidade objeto da diligência, tal fato não impede a devida avaliação do imóvel, pelas similaridades das unidades no condomínio.

Foram levados em consideração os seguintes fatores para se chegar a avaliação do referido imóvel:

- a) O valor do m<sup>2</sup> construído na região;
- b) O atual estado de conservação do imóvel;
- c) As áreas externas existentes pertencentes ao imóvel;
- d) Os imóveis da vizinhança (adjacentes);
- e) A localização geográfica do imóvel;
- f) A existência da Infraestrutura já instalada no bairro do imóvel;
- g) Condições do solo e topografia local.



CS-00408.19

677

G

## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Após as análises criteriosas efetuadas, este Perito chegou às conclusões da avaliação, que se encontram explicitadas no capítulo **IX - RESULTADOS E CONCLUSÃO** deste Laudo de Avaliação Pericial Final.

### V - DA METRAGEM DO IMÓVEL

APTO - Rua Edmundo Amaral, 3935, nº 43 - 4º pavimento - Bloco 01, Jardim Piratininga, OSASCO/SP	(M²)
Área Privativa Real	
	58.310
Área comum real	
	58.833
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>117,143</b>

### VI - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A Matrícula Nº 32.819 do 2º OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO, Estado de São Paulo, datado de 27/04/2006, integrante do Empreendimento imobiliário "RESIDENCIAL VIDA NOVA" da proprietária **COOPERATIVA HABITACIONAL NOVA PIRATININGA**, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede à Rua Sete de abril, 264, 11º andar, Cj. 1101, República, São Paulo, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 01.131.814/0001-28. O Registro anterior: Registro nº 11, feito em 10/12/1999, sob matrícula nº 26.946, deste 2º Oficial.

O apartamento está sob o número de contribuinte nº 221.42.83.0282.00.000.01.

Em 11/11/2015, houve **AVERBAÇÃO DE PENHORA**, sob protocolo nº 0486 em 14/10/2015, extraída dos autos de execução civil (Processo nº 031/07-2), movida por ROSABIS SANTOS VIEIRA, em face a **COOPERATIVA HABITACIONAL NOVA PIRATININGA-COOPERATIVA**.



007-00608.19

678  
G

abaixo não está disponível para pesquisas sobre como pesquisar, justiça ou distribuídos no mesmo dia ser

Processo

Outros

2007 8.26 0405

2007.8.26.0405 (405.01.2007.0)

o de sentença

contrato e devolução do dinheiro

00:00 - Prazo 24 - 24/09

às 13:51 - Livre

d - Foro de Osasco

SIO LEITE

2007.8.26.0405

3

das as partes. «Exibir so

tos Vieira

Zilda Teresinha da Silva

Eliana Fátima Morello O

Orientação As Cooper

LEONARDO GUIMARÃES

Marcello Augusto Lima

Habitacional Nova Pi

Leonardo Guimaraes

Marcello Augusto Lin

Wilton Alves da Cruz

JURENÇO PARREIRA

das as moviment

zo

Cartório Expedi

enérica

Publicação Ex

11/2019 Data

: 3115/3118

### LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL VII - DA LOCALIZAÇÃO

Figura a seguir (Google Earth) Rua Edmundo Amaral, 3935, Piratininga:



FONTE: <https://earth.google.com/>

A seguir (Google Maps) indica Rua Edmundo Amaral, 3935, Piratininga:



Av. Edmundo Amaral, 3935 - Piratininga

FONTE: <https://www.google.com.br/search?q=av+edmund+amaral+3935+-piratininga+osasco+&oeq=Rua+Edmundo+Amaral%2C+3935%2C+Piratininga%2C+OSASCO&aqs=chrome..69l57j0l297j10i8&source=chrome&ie=UTF-8>



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Na sequência é apresentado um breve histórico da ocupação do bairro e região.

O bairro fica situado próximo à rodovia Castelo Branco. Zona norte da cidade de Osasco. Está delimitado ao norte pelos bairros Castelo Branco e Vila de Osasco; a leste com o bairro Rochdale; ao sul pelos bairros Setor Militar e Bonfim; e faz fronteira com o município de Barueri.

Quem reside no Piratininga tem acesso fácil aos terminais de ônibus utilizando de linhas como Pinheiros, Vila Madalena, Ceasa e Lapa. Pela Avenida Getúlio Vargas ao Centro de Osasco diversos ônibus chegam ao bairro de Osasco, em 10 minutos. Na Rua Paula Rodrigues tem ponto de taxi.

Um bairro conhecido pelas indústrias: Ex Constran, Glico Salgadinhos, Micoplast, Coffe Italian e TG Polii. Na Rua Paula Rodrigues tem uma estrutura comercial considerável. Tais como: loja de materiais para construção e utilidades domésticas, Galeria Nanes, 2 bancas de jornais, 2 Farmácias, padarias, bares musicais e uma loja automotiva para autos.

No bairro destacam-se o Boulevard (que fica na Avenida Getúlio Vargas), o Sesi (Clube poliesportivo), a policlínica que virou Incor Instituto de Diagnóstico e Referencial Epidemiológico, AACD e o Parque Ecológico do Jardim Piratininga (que se situa na Rua David Silva).

Um bairro dividido em conjuntos residenciais e condomínios de um lado, e do outro muitos galpões e empresas de diversos setores.



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

### VIII – RESPOSTA AOS QUESITOS

Não há quesitos das partes nos autos a responder.

### IX – ESCLARECIMENTOS E CONCLUSÃO

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda.

Para avaliação do imóvel utilizamos o método "Comparativo Direto", conforme NBR 14653-2, onde o valor do imóvel é apurado pela comparação de dados de mercado de imóveis coletados na região, porém em condições reais de uso e ocupação.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. Além dos fatores já citados no capítulo IV (Dos Exames), ainda se destacam: as condições físicas do imóvel; as condições de segurança, a higienização, aspectos da acessibilidade (tipos de transportes que atende a região), lazer e manutenção do imóvel onde se encontra; a localização, existência de comércio, escolas, igrejas, enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra "Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop.1991, pg. 68" nos ensina que:

Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados... para uma avaliação a ponto de mercado... estes dados que levantei serão repassados para uma avaliação a ponto de mercado... estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de

Processo	Outros	8.26	040
2007.8.26.0405 (405.0)			
de sentença			
contrato e devolução d			
00:00 - Prazo 24 - 24			
às 13:51 - Livre			
el - Foro de Osasco			
1			
SIO LEITE			
2007.8.26.0405			
3			
das as partes. »E			
tos Vieira			
Zilda Teresinha d			
Eliana Fátima M			
Orientacao As C			
LEONARDO GUT			
Marcello Augus			
Habitacional M			
Leonardo Guir			
Marcello Augu			
Wilton Alves			
JURENÇO PAR			
das as mov			
zo			
Cartório			
enérica			
Publica			
11/201			
3115			

681  
E

07-0008.19



### LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

caráter interno e ave, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão. Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado. (TRAVASSOS, 1991, p. 68).

O imóvel é um apartamento, sito a Rua Edmundo Amaral, 3935, Apto 01, pavimento – Bloco 01, Residencial Vida Nova, Jardim Piratininga, CO/SP, possui área privativa real de 58,310 m<sup>2</sup>, a área comum real de 59,533 m<sup>2</sup>, sendo 11,000 m<sup>2</sup> de área comum no estacionamento e 47,833 m<sup>2</sup>, emais áreas comuns, encerrando área total de 117,143 m<sup>2</sup>.

O apartamento está inserido no condomínio residencial denominado **RESIDENCIAL VIDA NOVA**".

Consta na matrícula N° 32.819 do **2º OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**, Estado de São Paulo, datado de 27/04/2006, integrante do preendimento Imobiliário "RESIDENCIAL VIDA NOVA" da proprietária **COOPERATIVA HABITACIONAL NOVA PIRATININGA**, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede à Rua Sete de abril, 264, 11º andar, Cj. 1101, República, São Paulo, inscrita CNPJ/MF, sob o n° 01.131.814/0001-28. O Registro anterior: Registro n° 11, feito aos 10/12/1999, sob matrícula n° 26.946, deste 2º Oficial.

O apartamento está sob o número de contribuinte n° 3221.42.83.0282.00.000.01.

Pela matrícula há **AVERBAÇÃO DE PENHORA**, sob protocolo n° 100.486 em 14/10/2015, extraída dos autos de execução civil (Processo n° 2031/07-2), movida por ROSABIS SANTOS VIEIRA, em face a **COOPERATIVA HABITACIONAL NOVA PIRATININGA-COOPERATIVA**.



682  
G



### LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador firmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e testes.

Foi utilizado na avaliação o método comparativo conforme NBR 14653- utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário a venda no valor de **R\$ 230.000,00 (Duzentos e Trinta Mil Reais).**

podem ser localizados se buscados  
abaixo não estão disponíveis para  
informações sobre como pesquisar,  
justiça ou distribuídos no mesmo

Processo

o  Outros

2007 8.26 0405

2007.8.26.0405 (405.01.2  
o de sentença

contrato e devolução do  
00:00 - Prazo 24 - 24/0  
às 13:51 - Livre  
el - Foro de Osasco

1  
BIO LEITE

2007.8.26.0405  
3

das as partes. »Exil

tos Vieira  
Zilda Teresinha da  
Eliana Fátima More

Orientação As Co  
LEONARDO GUIM  
Marcello Augusto

Habitacional No  
Leonardo Guima  
Marcello August  
Wilton Alves da

JURENÇO PARRI

das as movim

zo  
Cartório Ex  
enérica

Publicaçã  
31/2019  
: 3115/2



CR-06608.19

683  
G

## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

### ANEXOS:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

ANEXO II – AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O METRO QUADRADO (m<sup>2</sup>)

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL - REGISTRO CARTÓRIO

ANEXO IV – FOTOGRAFIAS



# LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

## XO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

### ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

ÁREA DO IMÓVEL (M²) 58,310

Nº	LOCALIZAÇÃO	Quartos	IDADE	VAGAS	ÁREA COMUM	TIPO	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	ÁREA (M²)	VALOR R\$/M²
1	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	R\$ 245.000,00	58	R\$ 4.224,14
2	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	R\$ 215.000,00	58	R\$ 3.706,90
3	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	R\$ 228.000,00	58	R\$ 3.931,03
4	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	R\$ 230.000,00	58	R\$ 3.965,52
5	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	R\$ 255.000,00	58	R\$ 4.396,55
6	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	R\$ 249.000,00	58	R\$ 4.293,10
7	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	R\$ 265.000,00	55	R\$ 4.818,18
8	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	R\$ 210.000,00	58	R\$ 3.620,69
9	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	R\$ 265.000,00	58	R\$ 4.568,97
10	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	R\$ 200.000,00	58	R\$ 3.448,28
11	Piratininga - OSASCO	3	20	1	-	Apartamento	R\$ 265.000,00	60	R\$ 4.416,67
12	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	R\$ 265.000,00	58	R\$ 4.568,97
13	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	R\$ 240.000,00	58	R\$ 4.137,93
14	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	R\$ 280.000,00	58	R\$ 4.827,59
15									
16									
17									
18									
19									
20									
<b>TOTAL</b>									<b>R\$ 58.924,50</b>

### ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

ÁREA DO IMÓVEL (M²) 58,310

Nº	LOCALIZAÇÃO	PAVIM	IDADE	ÁREA TERRENO	MEDIDAS	TIPO	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	ÁREA (M²)	ELIM > E A < VALOR R\$/M²
1	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	245000	58	R\$ 4.224,14
2	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	215000	58	R\$ 3.706,90
3	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	228000	58	R\$ 3.931,03
4	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	230000	58	R\$ 3.965,52
5	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	255000	58	R\$ 4.396,55
6	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	249000	58	R\$ 4.293,10
7	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	265000	55	
8	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	210000	58	
9	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	265000	58	R\$ 4.568,97
10	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	200000	58	
11	Piratininga - OSASCO	3	20	1	-	Apartamento	265000	60	R\$ 4.416,67
12	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	265000	58	R\$ 4.568,97
13	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	240000	58	R\$ 4.137,93
14	Piratininga - OSASCO	2	20	1	58	Apartamento	280000	58	
15									
16									
17									
18									
19									
20									
<b>TOTAL</b>									<b>R\$ 42.209,77</b>

684  
G

Processo  
 Outros  
 2007 8.26 0405  
 2007.8.26.0405 (405.01.2007)  
 de sentença  
 contrato e devolução do dinheiro  
 00:00 - Prazo 24 - 24/09  
 13:51 - Livre  
 Foro de Osasco  
 LEITE  
 2007.8.26.0405  
 das as partes. «Exibir  
 dos Vieira  
 Zilda Teresinha da Silva  
 Eliana Fátima Morello  
 Orientação As Coopes  
 LEONARDO GUIMARÃES  
 Marcello Augusto Lima  
 Habitacional Nova  
 Leonardo Guimarães  
 Marcello Augusto Lima  
 Wilton Alves da Costa  
 JURENÇO PARREIRA  
 das as movimen  
 zo  
 Cartório Expe  
 enérica  
 Publicação t  
 31/2019 Da  
 3115/311



686  
G



# LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01									
Rua Edmundo Amaral, 3935 - Piratininga, Osasco - SP									
QUADRA	ZONA		IF (PGF 2014)						
FORTE									
<a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a>									
INFORMANTE			FONE			DATA			
A CRISTINA LALLI			(011) 97549-7139			15/06/2019			
VALOR DO TERRENO		FRENTE		PROF.EQUIV.		POSICÃO			
00,00		A VISTA							
DECLIVIDADE									
Terreno plano ou acente até 5%									
CONSISTENCIA DO SOLO									
S-seco									
FAIXA DE VALOR									
CONSERVAÇÃO									
Bom Estado de Conservação									
ÁREA CONSTRUÍDA		COEF. CUB		CUB SINDUSCON		FOC			
00									
FA (FIPE)		CR		CP		F4 OU Fx		CE	
ÁREA UNITÁRIO HOMOGENEIZADO									
24,14									
SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA									



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02									
Rua Edmundo Amaral, 3935 - Piratininga, Osasco - SP									
QUADRA	ZONA		IF (PGF 2014)						
FORTE									
<a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a>									
INFORMANTE			FONE			DATA			
ARUC CONSULTORIA IMOBILIARIA			(011) 4750-6456			15/06/2019			
VALOR DO TERRENO		FRENTE		PROF.EQUIV.		POSICÃO			
0,00									
DECLIVIDADE									
Terreno plano ou acente até 5%									
CONSISTENCIA DO SOLO									
S-seco									
FAIXA DE VALOR									
CONSERVAÇÃO									
Bom Estado de Conservação									
ÁREA CONSTRUÍDA		COEF. CUB		CUB SINDUSCON		FOC			
58,00									
FA (FIPE)		CR		CP		F4 OU Fx		CE	
ÁREA UNITÁRIO HOMOGENEIZADO									
706,90									
SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA									





CRS-00608.19

687  
G

## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

Endereço		Rua Edmundo Amaral, 3935 - Piratininga, Osasco - SP		
QUADRA	ZONA	IF (PGY 2014)		
FONTE				
<a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a>				
FORMANTE		FONE		
LO BELCORSO		(011) 98610-8914		
PREÇO		CONDIÇÕES		DATA
100,00		A VISTA		15/06/2019
ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROF. EQUIV.	POSICÃO
DECLIVIDADE				Terreno plano ou aclave até 5%
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO				CONSISTÊNCIA DO SOLO
Popular				S-seco
CONSERVAÇÃO				FAIXA DE VALOR
Bom Estado de Conservação				
ÁREA CONSTRUÍDA		COEF. CUB	CUB SINDUSCON	FOC
100				
FA (TIPE)		CR	CP	F4 OU F <sub>h</sub>
				CE
ÁREA INFLUÊNCIA				COEF. TRANSP
SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA				

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

Endereço		Rua Edmundo Amaral, 3935 - Piratininga, Osasco - SP		
QUADRA	ZONA	IF (PGY 2014)		
FONTE				
<a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a>				
FORMANTE		FONE		
André Luiz Morelli		(011) 93014-8990		
PREÇO		CONDIÇÕES		DATA
330.000,00		A VISTA		15/06/2019
ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROF. EQUIV.	POSICÃO
100,00				
DECLIVIDADE				Terreno plano ou aclave até 5%
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO				CONSISTÊNCIA DO SOLO
Popular				S-seco
CONSERVAÇÃO				FAIXA DE VALOR
Bom Estado de Conservação				
ÁREA CONSTRUÍDA		COEF. CUB	CUB SINDUSCON	FOC
100				
FA (TIPE)		CR	CP	F4 OU F <sub>h</sub>
				CE
ÁREA INFLUÊNCIA				COEF. TRANSP
SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA				



# LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

06-05/08.19

689  
G

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

Rua Edmundo Amaral, 3935 - Piratininga, Osasco - SP			
QUADRA	ZONA	IF (PGY 2014)	
FONTE <a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a>			
Anúncio		FONE	(011) 94012-1202
Intermediária: Bem Soluções Imobiliárias		DATA	15/06/2019
VALOR	CONDIÇÕES	A VISTA	
100,00			



ÁREA DO TERRENO	FRENTE	PROF. EQUIV.	POSIÇÃO	DECLIVIDADE
				Terreno plano ou aclave até 5%
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO				CONSISTÊNCIA DO SOLO
Apresentação: Regular				S-seco
CONSERVAÇÃO				FAIXA DE VALOR
Bom Estado de Conservação				
CONSTRUÍDA	COEF. CUB	CUB SINDUSCON	FGC	VALOR DA EDIFICAÇÃO
FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU Fa	CE
CRITÉRIO HOMOGENEIZADO				ÁREA INFLUÊNCIA
118,18				COEF. TRANSP
				SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

Rua Paula Rodrigues, 236 - Piratininga, Osasco - SP			
QUADRA	ZONA	IF (PGY 2014)	
FONTE <a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a>			
Anúncio		FONE	(11) 2135-7300
Intermediária: CANADA-IMOVEIS E ADMINISTRACAO S/S LTDA-EPP		DATA	15/06/2019
VALOR	CONDIÇÕES	A VISTA	
10.000,00			



ÁREA DO TERRENO	FRENTE	PROF. EQUIV.	POSIÇÃO	DECLIVIDADE
				Terreno plano ou aclave até 5%
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO				CONSISTÊNCIA DO SOLO
Apresentação: Regular				S-seco
CONSERVAÇÃO				FAIXA DE VALOR
Bom Estado de Conservação				
CONSTRUÍDA	COEF. CUB	CUB SINDUSCON	FGC	VALOR DA EDIFICAÇÃO
FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU Fa	CE
CRITÉRIO HOMOGENEIZADO				ÁREA INFLUÊNCIA
59				COEF. TRANSP
				SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA

Processo  
Outros  
2007 8.26 0405

2007.8.26.0405 (405.01.2007.8.26.0405)

de sentença

contrato e devolução do dir

00:00 - Prazo 24 - 24/09

às 13:51 - Livre

il - Foro de Osasco

1

SIO LEITE

2007.8.26.0405

3

das as partes. «Exibir

dos Vieira

Zilda Teresinha da Sil

Eliana Fátima Morello

Orientacao As Coope

LEONARDO GUIMAR

Marcello Augusto Li

Habitacional Nova

Leonardo Guimara

Marcello Augusto

Wilton Alves da Cr

JURENÇO PARREIR

das as movimen

zo

Cartório Exper

enérica

Publicação E

11/2019 Dat

: 3115/311



# LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

CRS-00608.19

600  
6

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

da Edmundo Amaral, 3935 - Piratininga, Osasco - SP

QUADRA	ZONA	IF (PGV 2014)
FONTE <a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a>		
CORTE		FONE (011) 99600-3348
CORTE		DATA 15/06/2019

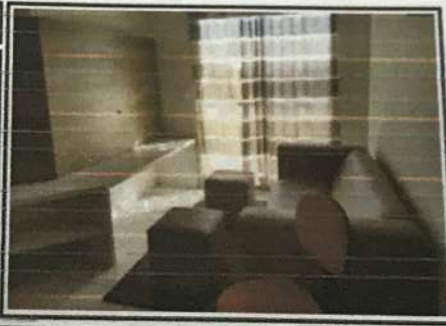


CONDICÕES	A VISTA	DECLIVIDADE	Terreno plano ou acrive até 5%	
FA (FIPE)	CR	CONSISTENCIA DO SOLO	S-seco	
CP	F4 OU Fm	FAIXA DE VALOR		
CE	CE	VALOR DA EDIFICAÇÃO		
AREA INFLUENCIA	COEF. TRANSP	SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA		

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

venida Edmundo Amaral, 3935 - Piratininga, Osasco - SP

QUADRA	ZONA	IF (PGV 2014)
FONTE <a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a>		
CORTE		FONE (011) 4369-7817
CORTE		DATA 15/06/2019



CONDICÕES	A VISTA	DECLIVIDADE	Terreno plano ou acrive até 5%	
FA (FIPE)	CR	CONSISTENCIA DO SOLO	S-seco	
CP	F4 OU Fm	FAIXA DE VALOR		
CE	CE	VALOR DA EDIFICAÇÃO		
AREA INFLUENCIA	COEF. TRANSP	SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA		

Justiça ou distribuições no mesmo

Processo

Outros

2007 8.26 0405

2007.8.26.0405 (405.01.3

o de sentença

contrato e devolução do

00:00 - Prazo 24 - 24/05

às 13:51 - Livre

if - Foro de Osasco

1

SIO LEITE

2007.8.26.0405

3

das as partes. «Exib

os Vieira

Zilda Teresinha da S

Elana Fátima Morel

Orientacao As Coo

LEONARDO GUIMA

Marcello Augusto

Habitacional Nov

Leonardo Guimar

Marcello Augusto

Wilton Alves da

JURENÇO PARRE

das as movime

izo

Cartório Exp

enérica

Publicação

31/2019 Da

3115/31



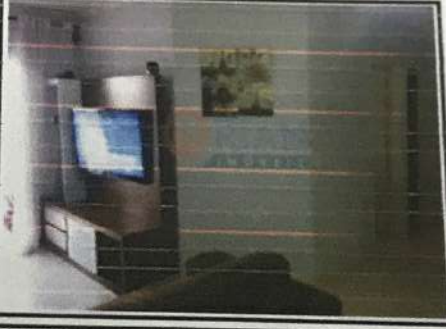


## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11

ENDEREÇO		Rua Rio Paranapanema - Piratininga, Osasco - SP			
QUADRA	ZONA	IF (PGY 2014)			
FONTE		<a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a>			
FORMANTE		BLOQUE FARIAS CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA			
PREÇO	CONDIÇÕES	FONE	DATA		
65.000,00	A VISTA	(011) 3719-5000	15/06/2019		
ÁREA DO TERRENO	FRENTE	PROF. EQUIV.	POSIÇÃO	DECLIVIDADE	
100				Terreno plano ou aclave até 5%	
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO				CONSISTÊNCIA DO SOLO	
Popular				S-seco	
CONSERVAÇÃO				FAIXA DE VALOR	
Bom Estado de Conservação					
ÁREA CONSTRUIDA	COEF. CUB	CUB SINDUSCON	FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO	
58,00					
FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F <sub>h</sub>	CE	ÁREA INFLUÊNCIA
					COEF. TRANSP
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO				SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	
4.568,97					

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 12

ENDEREÇO		Rua Edmundo Amaral, 3935 - Piratininga, Osasco - SP			
QUADRA	ZONA	IF (PGY 2014)			
FONTE		<a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a>			
FORMANTE		Imóveis			
PREÇO	CONDIÇÕES	FONE	DATA		
100.000,00	A VISTA	(011) 94787-2595	15/06/2019		
ÁREA DO TERRENO	FRENTE	PROF. EQUIV.	POSIÇÃO	DECLIVIDADE	
				Terreno plano ou aclave até 5%	
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO				CONSISTÊNCIA DO SOLO	
Popular				S-seco	
CONSERVAÇÃO				FAIXA DE VALOR	
Bom Estado de Conservação					
ÁREA CONSTRUIDA	COEF. CUB	CUB SINDUSCON	FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO	
FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F <sub>h</sub>	CE	ÁREA INFLUÊNCIA
					COEF. TRANSP
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO				SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	



CRS-00608.19

692  
G

## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 13

ENDEREÇO		Avenida Edmundo Amaral, 3935 - Piratininga, Osasco - SP		
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGF 2014)	
TIPO		FONTE		
Anuncio		<a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a>		
INFORMANTE		FONE		
José de Souza Santos Corretagem		(011) 98144-9571		
PREÇO	CONDIÇÕES		DATA	
40.000,00	A VISTA		15/06/2019	
ÁREA DO TERRENO	FRENTE	PROF. EQUIV.	POSIÇÃO	
100				
NÍVEL	DECLIVIDADE			
Plano	Terreno plano ou aclive até 5%			
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO				CONSISTÊNCIA DO SOLO
Popular				S-seco
IDADE	CONSERVAÇÃO			FAIXA DE VALOR
20	Bom Estado de Conservação			
ÁREA CONSTRUÍDA	COEF. CUB	CUB SINDUSCON	FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO
58,00				
FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F <sub>a</sub>	CE
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO	ÁREA INFLUÊNCIA		COEF. TRANSP	
4.137,93				
SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA				

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 14

ENDEREÇO		Avenida Edmundo Amaral, 3935 - Piratininga, Osasco - SP		
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGF 2014)	
TIPO		FONTE		
Anuncio		<a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a>		
INFORMANTE		FONE		
José de Souza Santos Corretagem		(011) 99786-5181		
PREÇO	CONDIÇÕES		DATA	
30.000,00	A VISTA		15/06/2019	
ÁREA DO TERRENO	FRENTE	PROF. EQUIV.	POSIÇÃO	
100				
NÍVEL	DECLIVIDADE			
Plano	Terreno plano ou aclive até 5%			
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO				CONSISTÊNCIA DO SOLO
Popular				S-seco
IDADE	CONSERVAÇÃO			FAIXA DE VALOR
20	Bom Estado de Conservação			
ÁREA CONSTRUÍDA	COEF. CUB	CUB SINDUSCON	FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO
FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F <sub>a</sub>	CE
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO	ÁREA INFLUÊNCIA		COEF. TRANSP	
SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA				

693  
G



# LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

## EXO II - AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O METRO QUADRADO (m²)

### MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 10 AMOSTRAS PESQUISADAS

MÉDIA ARITMÉTICA	=	SOMA DO VALOR DO m² AMOSTRAS			R\$ 58.924,90
MÉDIA ARITMÉTICA	=	R\$ 4.208,87	Nº	AMOSTRAS	14
VALOR DO IMÓVEL	=	ÁREA TOTAL DO IMÓVEL			58.310
MÉDIO VALOR DO IMÓVEL	=	R\$ 245.420,54	X	MÉDIA ARITMÉTICA	R\$ 4.208,87

### MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.  
Optou-se pela eliminação de 02 amostras mais altas e 02 amostras mais baixas.

MÉDIA HOMOGENEIZADA	=	SOMA DO VALOR DO m² AMOSTRAS			R\$ 42.209,77
MÉDIA HOMOGENEIZADA	=	R\$ 4.220,98	Nº	AMOSTRAS	10
MÉDIO VALOR DO IMÓVEL	=	ÁREA TOTAL DO IMÓVEL			58.310
MÉDIO VALOR DO IMÓVEL	=	R\$ 246.125,17	X	MÉDIA HOMOGENEIZADA	R\$ 4.220,98



005-00408.119

694  
G

# LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

**MÉDIA PONDERADA**  
 Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.  
 Eliminam-se as amostras que estiverem fora desse intervalo.

MÉDIA PONDERADA	MÉDIA ARITMÉTICA	R\$ 4.208,89	+	20%	=	R\$ 5.050,67
	MÉDIA ARITMÉTICA	R\$ 4.208,89	-	20%	=	R\$ 3.367,11
MÉDIA PONDERADA	=	SOMA DO VALOR DO M <sup>2</sup> AMOSTRAS EXCLUINDO DP	R\$ 42.209,77	N <sup>o</sup>	AMOSTRAS	10
VALOR DO IMÓVEL	=	ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	58,310	X	MÉDIA PONDERADA VALOR DO IMÓVEL	R\$ 4.220,78
VALOR DO IMÓVEL	=	R\$ 246.125,17				

CONCLUSÃO:	VALOR MÉDIO ESTIMADO	=	R\$ 246.000,00	(Arredondamento até o máximo de 1%)
Limite Inferior	=	R\$ 221.400,00	R\$ 220.000,00	(Variação até o máximo de 10%)
Limite Superior	=	R\$ 270.600,00	R\$ 270.000,00	(Variação até o máximo de 10%)
VALOR ARREDONDADO ARBITRADO	=	R\$ 230.000,00	R\$/m <sup>2</sup>	R\$ 3.944,43

V = R\$ 230.000,00 (Duzentos e Trinta Mil Reais).



CPS-00008.19

695  
G

# LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

## EXO III - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL - REGISTRO CARTÓRIO

2º Oficial de Registro de Imóveis. Títulos e Documentos e Civil da Passada Jurisdição de Osasco

**2o. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO**  
MATRÍCULA: 32.819  
FUNÇÃO: OIT

LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL

Osasco, 27 de abril de 2006.  
Protocolo nº. 61.543 em 18/04/2006.  
IMÓVEL: Um apartamento sob o nº. 43, localizado no 4º pavimento, do livro 01, integrante do empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL VEDA NOVA", edificado sobre a gleba 05, situada na Avenida Edmundo Amaral, nº. 3.935, no Jardim Piratininga, em Osasco - São Paulo, contendo a área privativa real de 38,319m<sup>2</sup>, área comum real de 58,433m<sup>2</sup>, sendo 11,000m<sup>2</sup> de área comum no estacionamento, e 47,833m<sup>2</sup> de demais áreas comuns, com uma área total de 117,142m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0092% no terreno e demais coisas de uso comum. A área unificada cabe o direito de uso de uma vaga descoberta e indeterminada no estacionamento coletivo, cuja utilização está sujeita ao auxílio de matrícula.

CONTRIBUENTE: 23221.42.83.0283.00.000 01 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL NOVA PIRATINGA - COOPERATIVA, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede à Rua São de Abel, nº. 264, 11º andar, conjunto 1.101, República, São Paulo - Capital, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 01.131.814/0001-28.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº. 11, feito aos 10/12/1999, na matrícula nº. 26.966, deste 2º Oficial.

Edilene do Nascimento Melo  
Edilene do Nascimento Melo  
(rodúgio)

Regina Feres Sampaio Mendes  
Escriturante Autorizada (condição)

Priscila Vieira  
Oficial Substituto  
P. 1.326  
Oficial: R\$ 5,21 Estado: R\$ 1,48 Carteira: R\$ 1,10 Reg. Civil: R\$ 0,27 Trib. Justiça: R\$ 0,27

Av. I de 11 de novembro de 2015 - Averbação de Penhora  
Protocolo nº. 100.486 em 14/10/2015.

Nos termos da certidão de penhora, expedida aos 05/11/2015 pelo Juízo de Direito do 2º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Osasco - Estado de São Paulo, extraída dos autos da ação de execução civil (Processo nº. 2031/07-2), movida por ROSANIS SANTOS VIEIRA, CPF/MF. nº. 006.356.828-42, em face de COOPERATIVA HABITACIONAL NOVA PIRATINGA - COOPERATIVA, já qualificada, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula de propriedade da executada, para a garantia da dívida de R\$ 50.597,92.

Continua no verso



075-02408.19

696  
6

# LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

MATRÍCULA  
32.819

VÉRBO  
01V

CNS:123819

sendo sido nomeada como fiel depositária ROSANIS SANTOS VIEIRA. A presente averbação está sendo feita nos termos do comunicado CG nº 1005/2011, de 02/05/2011, de averbação de penhora, no qual consta que os dados das cartilhas expedidas para desenvolvido pela Corregedoria Geral da Justiça, no sistema penhora online, são processados em formulário eletrônico dispensadas, portanto, a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel penhorado. **BENEFICIÁRIO DA JUSTIÇA GRATUITA.**

*Rosanis Santos Vieira*  
Escritura do Nascimento Mãe

Escritura Habilitada (conferiu e indigiu)

*Priscila Vieira*  
Priscila Vieira  
Oficial Substituta

*Rosanis Santos Vieira*  
Rosanis Santos Vieira  
Escritura Autorizada (conferiu)

Oficial: R\$ 0,00 Estado: Nihil Carteira: Nihil Reg. Civil: Nihil Trib. Justiça: Nihil Ministério Público: Nihil ISS: Nihil

2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Osasco

## CERTIDÃO DIGITAL

Certifico e dou fé que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula a que se refere e que anteriormente a 01 de fevereiro de 1977, o referido imóvel pertenceu ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP, sendo que as buscas nos indicadores real e pessoal, bem como a verificação de títulos prenotados, foram procedidas até o dia 03 anterior à expedição desta. Certifico finalmente, que a presente certidão foi extraída sob forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser construída em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Osasco, 11 de novembro de 2015.

Obs. A presente tem validade de 30 dias para fins notariais (Dec. 63.240/88, art. 1º, IV, do NSCGJSP, Tomo II, XIV, 12, "d").  
Emolumentos: Oficial - Nihil; Estado - Nihil; IPESP - Nihil; Reg Civil - Nihil; Trib. Just. - Nihil; ISS - Nihil; Ministério Público - Nihil Total - Nihil (selos e contribuições recolhidos por verba).

3/025



007-00000000

697  
6

# LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

## NEXO IV - FOTOGRAFIAS



FOTO 01 - RUA EDMUNDO AMARAL, 3935



FOTO 02 - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA NOVA PIRATINGA



FOTO 03 - ÁREA INTERNA DO CONDOMÍNIO



FOTO 04 - VISTA GERAL DO CONDOMÍNIO V.1



FOTO 05



DOMNIO V.3



0000000

698  
G

# LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

## ENCERRAMENTO

O presente Parecer de avaliação é composto de 25 páginas todas de número 01, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Nada mais havendo a consignar, encerra o presente Laudo de Avaliação de Perícia Judicial,

Nestes Termos,

Pede e Espera Deferimento  
de Vossa Excelência

São Paulo, 25 de junho de 2019.

25/06/2019

X Manuel L. Parrera

MANUEL LOURENÇO PARRERA  
PERITO JUDICIAL AVALIADOR  
MANUEL LOURENÇO PARRERA 07337721889