



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

CAPA

VALOR ALCANÇADO NO MERCADO DE IMÓVEIS PARA VENDA: **R\$ 374.000,00 (Fls. 62).**

LAUDO, Nº 000032VDAP/2021

SEM QUESITOS

– Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “LAUDO PERICIAL”, Valor de Mercado do imóvel avaliando “avaliado”.

FACHADA FRONTAL DAS TORRES ”A” / “B” ONDE SE LOCALIZA O IA:



Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme
comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 02

LEGENDA

*Capa / Legenda	Fls. 01 / 02;
*Petição Apresentando o laudo pericial	Fls. 03 / 05;
*Introdução / Apresentação	Fls. 06 / 08;
*Preliminares	Fls. 08 / 11;
*Da SOLICITAÇÃO	Fls. 11 / 12;
*Dados do Condomínio, Perfil e Características do IA	Fls. 12;
*Relatório Fotográfico interno do IA	Fls. 13 / 18;
*Relatório escrito e fotográfico da área de lazer do IA	Fls. 13 / 29;
*Relatório fotográfico externo das áreas comuns do IA	Fls. / 29 / 33;
*Relatório Fotográfico do condomínio onde se localiza o IA	Fls. / 25 / 37;
*Fotos nos dois sentidos da Rua Francisco Sgambatt, endereço do IA	Fls. 37;
*Relatório Fotográfico de imóveis da Região do IA	Fls. 38;
*Relatório dos POLOS valorizantes e desvalorizantes do IA	Fls. 39;
*Relatório dos Elementos valorizantes na região do IA	Fls. 39;
*Infraestrutura e serviços públicos na região do IA	Fls. 40;
*Da Vistoria In Loco do IA	Fls. 40;
*da qualificação do acompanhante da VISTORIA In Loco do IA,	Fls. 41;
*Trabalho de Campo, análise mercadológica, fotos da Reg do IA	Fls. 41 / 42;
*Padrão de Acabamentos Int. e Ext. do IA, e outras informações	Fls. 41 / 43;
*Da Localização e do Visual do IA	Fls. 43 / 44;
*Pesquisas de Imóveis referenciais ao IA	Fls. 44 / 57;
*Das responsabilidades / informações colhidas Item	Fls. 57;
*Das adequações e homogeneização de valores Item	Fls. 57 / 58;
*Média do valor de mercado 5. 5 alíneas “a” e “b”	Fls. 58 / 60;
*Nota e conclusão do valor de mercado do IA 6.5	Fls. 61 / 62;
*Da variação da média aritmética dos valores de mercado	Fls. 62;
*Metodologia,	Fls. 62 / 63;
*Especificação dos Trabalhos / Grau de Fundamentação / Precisão	Fls. 63;
*Dos critérios dos trabalhos periciais,	Fls. 63;
*Um breve relato sobre o Bairro Quitauna	Fls. 64;
*Das Documentações anexas	Fls. 65;
*Conclusão da Elaboração e Construção do LAUDO PERICIAL	Fls. 65;
*Do Artigo 473	Fls. 65;
*Abreviaturas	Fls. 66;
*Data de Inicio e Término dos trabalhos	Fls. 67;
*Encerramento	Fls. 67;

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 03

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO – SP.

LAUDO PERICIAL: nº 00032VDAP/2021, Contido de 68 Páginas com a capa, + 2 ANEXOS, Contendo 11 Páginas=79 Páginas.

Processo Digital nº: 0026994-24.2017.8.26.0405

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SOLAR DE VILLE

Executado: FERNANDA FELIPE E OUTRO.

Perito, Reynaldo Marques da Silva, brasileiro, divorciado, bacharel em direito, profissional perito avaliador de imóveis, inscrito no Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, do Estado de São Paulo – CRECI SP 2ª Região, sob o nº 73.791-F. E no Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, – COFECI. Inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, – CNAI sob o nº 1.908-BR, SISTEMA COFECI / CRECI, Portador da cédula de identidade, RG nº 12.924.472-7, Órgão Expedidor SSP/SP, e do CPF, sob o nº 007.751.928-05, **Filho de Maria Ferreira da Silva E Graciliano Marques da Silva**, – Com Endereço comercial na Rua, Acuruí, nº 326., Vila Formosa São SP, CEP: 03355-000. Celular e whatsapp: (+5511) 99441-6932., E-mail: reynaldoperitojudicial@gmail.com

Cadastrado no TJSP “no PORTAL de PERITOS e demais AUXILIARES da JUSTIÇA”, conforme COMUNICADO CONJUNTO nº 2191/2016,

Já qualificado a cima nos AUTOS.

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 04

Honrado com a nomeação para avaliação mercadológica do imóvel em questão nos autos, para executar os trabalhos periciais e apresentar os valores de mercado de vendas de imóveis com o perfil e características semelhantes ao perfil e características do imóvel em questão da solicitação do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “**Laudo Pericial**”.

Tendo procedido às diligências, vistorias com fotos e pesquisas que fizeram necessárias, “**In Loco**”, em **05 de Outubro de 2021, em uma Terça Feira**, no período das **11h:20min, às 14h:30min.**, Vem apresentar as conclusões a que chegou, por meio do **PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, nº 00032VDAP/2021.**

Vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa **Excelência**, em atendimento a intimação no e-mail reynaldoperitojudicial@gmail.com deste perito em **10/09/2021** pelo Ofício desta conceituada **4ª Vara Cível (Fls. 209)**, para início dos trabalhos periciais com o depósito dos honorários periciais às, **(Fls. 207)**., Conforme nomeação deste perito em **29 de Julho de 2021, constante das Fls. 179** do processo supracitado. Após ter feito vistas e estudos minuciosos dos autos supra e das documentações do imóvel avaliando “**avaliado**”, para buscar dados amostrais condizentes com o perfil e características do IA, ao todo **06 (seis) amostras** com os mesmos perfis, características e semelhantes / similares em prol da elaboração e construção do Laudo Pericial apresentando o valor de mercado do IA para venda., Após detalhado exame da matéria em questão, conforme orienta as Normas e Resoluções que normatizam estes tipos de trabalhos avaliatórios, após detalhado exame da matéria em questão:

APRESENTAR:

ANEXO, o PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, LP – “LAUDO PERICIAL”, nº 00032VDAP/2021 do imóvel objeto da perícia, + **02 anexos** contendo as documentações das partes: **1) perito avaliador, / 2) do imóvel avaliando “avaliado”.**

Colocando-se este Profissional Perito, a inteira disposição, para quaisquer outros esclarecimentos, que se façam necessários, pelo entendimento deste (a) MM Juiz (a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco SP.

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 05

**Termos em que,
Pede Deferimento**

São Paulo, 14 de Outubro de 2021.



Selo Certificador do Sistema COFECI / CRECI, QR CODE nº 013267

Reynaldo Marques da Silva

Perícias e Avaliações de Imóveis “Auxiliar da Justiça”.

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES PARA ÀS ÁREAS CIVEL, TRABALHISTA E CRIMINAL

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 06

1. 0 – INTRODUÇÃO / APRESENTAÇÃO:

Visa o presente parecer técnico, atendendo a solicitação do PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO da COMARCA DE OSASCO SP, Na pessoa do Dr. **Carlos Eduardo D’Elia Salvatori, (Juiz de Direito)**. Avaliar o imóvel residencial da Rua Francisco Sgambatt, nº 343, Apartamento 31 Bloco “B” 74,61m² Com 01 Vaga de garagem Indeterminada no Térreo Com Auxílio de Manobrista, **Condomínio Residencial Solar de Ville., – Bairro: Quitauna, Osasco São Paulo, CEP 06182-040.**

a) **Critérios para o desenvolvimento dos trabalhos periciais: Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, LP – “LAUDO PERICIAL”.**, Está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei nº 6.530 de 12 de Maio de 1978, que regulamentou a profissão dos Corretores de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, **COFECI**, números: 957, de 22 de Novembro de 2006, (D.O.U. de 29/11/2011), e 1.066 de 22 de Novembro de 2007, (D.O.U. de 29/11/2011), assim como atende o Ato Normativo **COFECI nº. 001/2011.** – E conciliando também como: **REFERÊNCIA NORMATIVA** com o Item 3.34 da **ABNT / NBR: nº 14.653-1**, classificado na modalidade simplificada, atendendo também aos requisitos mínimos de informações complementares que dispões sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e Regulamentam a sua forma de elaboração e a normatização dos trabalhos técnicos de campo realizados no imóvel em questão e dos seus semelhantes, similares **06 (seis) amostras**). Além das exigências impostas por Leis Federal, Estadual e Municipal e foi Elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos códigos de Ética Profissional do **COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis**, e do **CRECI / SP – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, 2ª Região.**

b) “**Art. 4º** – Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – **PTAM**, o documento elaborado por Corretor e Avaliador de Imóveis no qual é apresentada com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”;

c) Os Artigos sucessivos apresentam os requisitos do **PTAM**, destacando-se seu **Artigo 6º, o qual versa:**

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 07

“**Art. 6º** – A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrita em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

d) Já o Ato Normativo COFECI nº 001/2011, é responsável por informar sobre a inscrição de Corretores de Imóveis no **CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários)** e sobre a habilitação desse profissional em relação a avaliar um imóvel.

1. 1 – PARTES DA ABNT / NBR:

A ABNT / NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”:

Parte 1: Procedimentos Gerais;

Parte 2: Imóveis Urbanos;

Parte 3: Imóveis Rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, **segundo as orientações da Resolução COFECI 1066/07**, foi tomada em consideração em conjunto com a **NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4**.

1. 2 – DO SUBSCRITOR:

O Subscritor é Inscrito no CRECI / SP, – Conselho Regional dos corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, sob o número **73.791-F, 2ª Região SP**, **E no COFECI** – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis e **CNAI** – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, **sob o número 1.908** e também é Possuidor de Certificados dos Cursos de Avaliações Imobiliárias e de Peritos Judiciais, o que lhes confere comprovada especialização na matéria;

1. 3 – DA COMPETÊNCIA:

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 08

a) **A COMPETÊNCIA** Legal do Corretor e Avaliador de Imóveis em elaborar e assinar o **PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LP=LAUDO PERICIAL”**, Decorre da **Lei 6.530/78 Artigo 3º**, Consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF Emitiu o acórdão nº **200734000105910** em 29 de Junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do **COFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura)** do **IBAPE (Instituto Brasileiro de avaliações e Perícias de Engenharia)**, em face ao **COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis)**, confirmando a competência da figura do **CORRETOR DE IMÓVEIS em AVALIAR IMÓVEIS**.

b) Desta Forma, o **CORRETOR e Avaliador de IMÓVEIS** está **AUTORIZADO a ELABORAR Pareceres Técnicos de Avaliações Mercadológicas**, nas esferas **JUDICIAIS e EXTRAJUDICIAIS**, para fins de **VALORES de IMÓVEIS para COMERCIALIZAÇÕES** em ambas as situações, **VENDAS ou LOCAÇÕES**.

c) E, por fim, a decisão do **STF (Supremo Tribunal Federal)**, através do agravo nº **708.474 (de 2012)**, o qual informa que não necessita de formação específica na área de Engenharia, Arquitetura ou Agronomia, **porque tal atividade está relacionada com a respectiva área de atuação e de conhecimento do Corretor de Imóveis, “no aspecto mercadológico” e na “elaboração de perícia para aferição do valor de mercado de bem imóvel”**.

d) Sendo assim, tem efeito **ERGA OMNES**, vale para todos e contra todos. Transitou em julgado. É irrecorrível.

e) Portanto, não resta dúvidas sobre a competência legal dos Corretores e Avaliadores de Imóveis possuem habilidade técnica para fazer avaliações imobiliárias.

1. 4 – DAS PRELIMINARES:

1. 4 .1 – **Relata e informa este PROFISSIONAL PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS:** Que, tratar-se de: **AÇÃO SUMÁRIA DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM TRASO do IMÓVEL AVALIANDO “avaliado”**. Entre as **PARTES** Condomínio Solar de Ville e Luiz Fernando da Silva dos Santos e Fernanda Felipe, conforme planilhas de cálculos apresentada na Inicial do processo em epigrafe.

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 09

1. 4 .2 – ***Relata este PROFISSIONAL Perito Avaliador de IMÓVEIS**, que na data de **10 de SETEMBRO de 2021**, deu início aos trabalhos avaliatórios na elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “LAUDO PERICIAL”, e das PESQUISAS MERCADOLÓGICA em busca de dados amostrais ou seja de imóveis com perfis e características semelhantes / similares ao perfil do imóvel avaliando, “avaliado” na região / imediações do Imóvel avaliando, onde os valores mercadológicos se assemelham com os valores por metros quadrados do Bairro e Região do Imóvel Avaliando., Através de peticionamento (**Fls. 211 / 212**) nos AUTOS para as partes depositarem as chaves na Vara de Origem do Processo ou informar os meios e procedimentos que este perito pudesse adotar para a vistoria dos locais, a qual foi informada pelo Dr. Artur Advogado do Requerente, Condomínio nas (**Fls. 224**) sem fornecer nomes nem meios de contatos com o Srs. Sindico, Zelador ou porteiros, apenas falou que o condomínio facilitará os trabalhos deste profissional perito, fornecendo outro imóvel vizinho do imóvel avaliando, para este perito tomar por base o perfil e características do imóvel avaliando, o que nem sempre funciona, pois o padrão de acabamentos internos do imóvel avaliando, poderá não ser o mesmo do seu vizinho. Mas, tudo bem, em último caso, este perito aplicaria o Itens 7.3.1 / 7.3.5.2 da NBR 14.653-1., E executaria os trabalhos pela situação de paradigma prevista na NBR 14.653-2., A qual orienta e autoriza a entrega do Laudo Pericial, mesmo sem a vistoria interna do IA avaliando. O que não precisou tal procedimento pois ao me dirigir para o Local até a propósito mais cedo do horário agendado via processo, pois havia agendado via processo para às 14h:00min e cheguei ao local às 11h:20min., O que para minha surpresa, ao tocar o interfone para o porteiro e se identificar o porteiro interfonou na unidade 31 "B" e estava presente o Requerido e morador do IA, Sr. Luiz Fernando da Silva dos Santos, o qual já havia sido avisado pelo sindico, do agendamento da vistoria para aquela data “digo” 05/10/2021 às 14h:00min, se prontificou e logo veio recepcionar este perito para acompanhar esse profissional perito avaliador de imóveis, naquele momento, conforme marcado para a diligência “In Loco”., Para aquela data, facilitando assim os meios de acesso ao imóvel avaliando e às áreas comuns e áreas de lazer do prédio onde se localiza o IA. Constante da matrícula de nº 84.798 Livro 2 do Registro Geral do 1º Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Osasco SP. Dr. Lorival Gonçalves de Oliveira, “Oficial”., Matrícula Mãe: nº 73.771 ficha 03 de 24 de Outubro de 2005 e devidamente cadastrado junto à municipalidade com o numero nº 23214.32.90.0210/0190/0200/0180.00.000.02., Este perito peticionou no dia 28/9 para o agendamento da visita de vistoria com fotos do imóvel avaliando e de suas áreas comum e de lazer e já fazer seus trabalhos de campo nos arredores e região do IA,

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 10

Imóvel Avaliando, as quais farão parte integrante deste documento de AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA JUDICIAL, o qual, na DATA de 05/10/2021. Terça Feira este Expert, se dirigiu às 11h:20min., A propósito para o Local para proceder com a vistoria do imóvel em questão nos AUTOS.

1. 4 .3 – Este perito, relata ainda que ao contatar com o Senhor Luiz Fernando, na qualidade / condição de acompanhante / apresentante do IA, Procedeu então este perito com os trabalhos de praxe, o qual deu todo o suporte necessário a este perito, na execução dos trabalhos periciais de vistoria do local. Ficou assim então o agendamento da data e horário da diligência “Vistoria com Fotos”., Para o Dia 05 de Outubro de 2021 com início às 14h:00min., antecipado para às 11h:20min., E término às 14h30min.:min., das partes internas e externas do referido imóvel e seus arredores, em uma terça feira para vistoria do imóvel e das áreas comuns e de LAZER do IA=Imóvel Avaliando., Dali, deu prosseguimento este profissional, perito judicial em seus trabalhos periciais, fazendo contatos com corretores(as) de imóveis daquela região e nas proximidades do Bairro Quitauna a que pertence o IA, em busca de informações, de imóveis com o mesmo perfil e características do imóvel objeto da pericia, e em busca de informações pertinentes ao assunto em pauta.

1. 4 .4 – Relata este perito que, no dia 05/10/2021., Em uma 3ª Feira, como agendado com as partes via processo, da data local e hora da diligência. Dirigiu-se rumo ao local: às 7h:30min., para trabalhos de campo na região do IA e para estar no local às 14h:00min, como citado acima antecipado para às 11h:20min., Como marcado, Cito: na Rua Francisco Sgambatt, nº 343, Apartamento 31, (3º Andar), Bloco “B”, Condomínio Residencial Solar de Ville., Aonde este perito, chegou às 11h:15min, e me dirigi para a Recepção onde se identifiquei para o porteiro na portaria o qual interfonou para o Sr. Luiz Fernando, avisando da minha chegada para vir me receptionar e assim foi, logo chegou e nos acompanhou nos trabalhos da vistoria com fotos das áreas: útil, comuns e de lazer do IA, com início às 11h:20min., e Término às 14h:30min., Como de praxe, este profissional perito judicial., dali foi terminar seus trabalhos de campo na região do IA.

1. 4 .5 – Assim, procedeu este profissional perito, com os interrogatórios de praxe com as anotações e fotos dos locais junto ao acompanhante da vistoria, Sr. Luiz Fernando, ali presente e com os trabalhos periciais de vistoria e relatórios escritos e fotográficos do IA em questão nos autos e das dependências, “digo” das ÁREAS: Útil, Comum e de Lazer

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**





E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 11

do IA em suas partes internas e externas., Pelo qual, este perito foi muito bem atendido e recepcionado, pelo Sr. Luiz Fernando, o qual forneceu todas as informações inerentes e pertinentes ao estado geral do imóvel avaliando, a ele solicitado por este perito.

 **LAUDO, Nº 00032VDAP/2021** 

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”,

JUDICIAL SEM QUESITOS.

1. 5 – DA SOLICITAÇÃO:

– **Solicitante:** TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, na pessoa do Dr. Carlos Eduardo D'Elia Salvatori, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da COMARCA de OSASCO SP., Av. das Flores, nº 703., Jardim das Flores – CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-5062, – E-mail: osasco4cv@tjsp.jus.br CNPJ/MF sob nº 51.174.001/0001-93.

1. 6 – Objetivo da AVALIAÇÃO: APONTAR OS VALORES DE
(comercialização) MERCADO PARA VENDA DO IA.

a) Intimação recebida para iniciar os trabalhos em: 10/09/2021

b) Data Referencial das pesquisas de mercado online e dos trabalhos de campo: Entre 10/09/2021 data de inicio dos trabalhos e 14/10/2021

c) Data da vistoria “In Loco”, Em: 05/10/2021 Entre: 11h:20min e 14h:30min., Em uma 3ªFeira.

1. 7 – Finalidade da solicitação do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, LAUDO PERICIAL”:

A finalidade da apresentação do Parecer Técnico é apresentar o valor de mercado para venda do imóvel residencial avaliando, situado na Rua Francisco Sgambatt, 343, Unidade 31 Bloco “B” no Condomínio Residencial Solar de Ville., Quitauna, Osasco São Paulo, CEP 06182-040

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 12

- Categoria do IA – Imóvel Avaliando: TIPO RESIDENCIAL;
- Perito Avaliador: Reynaldo Marques da Silva

1. 8 – DADOS, CARACTERÍSTICAS E PERFIL DO CONDOMÍNIO ONDE SE LOCALIZA O IA:

1. 8. 1 – Relatório escrito e fotográficos a seguir descritos:

1. 8. 2 – O CONDOMÍNIO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO É CONSTITUÍDO DE:

02 (duas) Torres, com uma entrada social única pela torre “A” 12 Andares, 12 Pavimentos, 04 Unidades por Andar / cada torre, Recepção, uma Guarita de controle de acesso de pedestres e de Veículos, Área de Lazer, para ambas às Torres, Jardins, Vestiários e Banheiros Ele e Ela para os Funcionários, do Condomínio., Vagas de Garagens no Térreo, Casa de Abrigo dos equipamentos do Gás, Casa dos Painéis Elétricos de Distribuições de Energias ETC ...;

1. 8. 3 – DADOS, PERFIL E CARACTERÍSTICAS DO IA:

1. 8. 5 – O Imóvel Avaliando é constituído de:

01 (Um) Apartamento de 03 Dormitórios, Sendo: 00 Suíte, corredor de distribuição, Sala living para 02 Ambientes “sala de jantar/almoço, sala de estar/TV, com terraço frontal e Ar Condicionado, Cozinha, Área de serviço, Partes frias com revestimentos cerâmico das paredes conforme demonstração nos relatórios fotográficos., Tudo piso frio em Porcelanato Marrom., Com 01 (Uma) Vaga de garagem Indeterminada no Térreo Com Auxílio de Manobrista., Com área de lazer que serve as duas Torres: “A” e “B” Localizado na Rua Francisco Sgambatt, nº 343, Apartamento 31 Bloco “B”, 74,61m² Condomínio Residencial Solar de Ville., – Bairro: Quitauna, Osasco São Paulo, CEP 06182-040 – Matrícula nº 84.978 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, Livro 2 e Contribuinte: nº 23214.32.90.0210/0190/0200/0180.00.000.02.,

1. 8. 6 – Relatório FOTOGRÁFICO Interno do Imóvel Avaliando:

Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

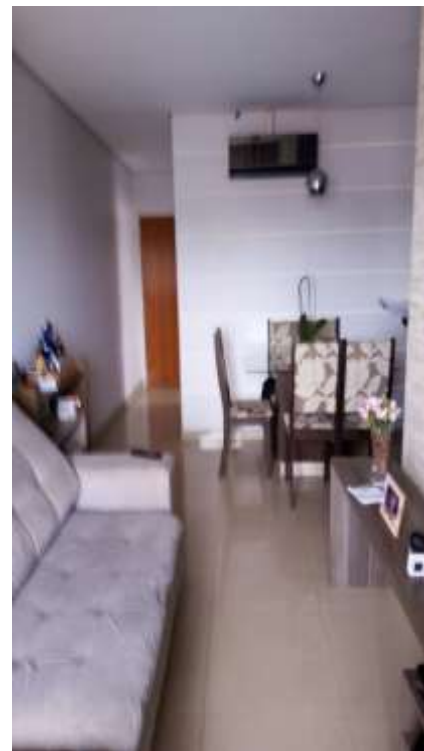
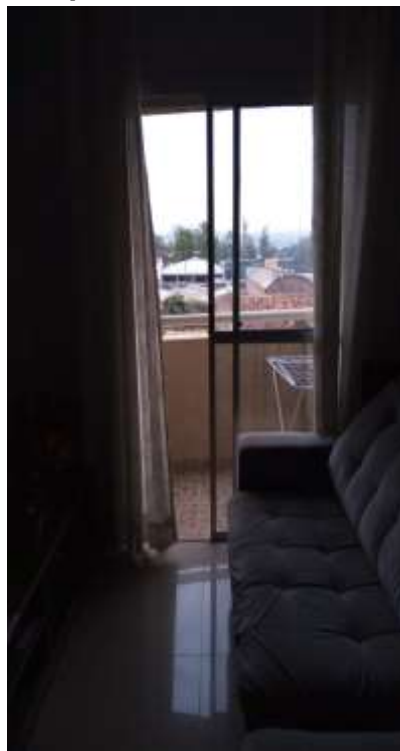
CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 13

Hall de entrada do Ap 31 e 32-B na porta da esquerda, Sl. Almoço/Jantar, C. Distribuição



Living para dois ambientes em posições diferentes:



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 14
Living dois ambientes:



COZINHA



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

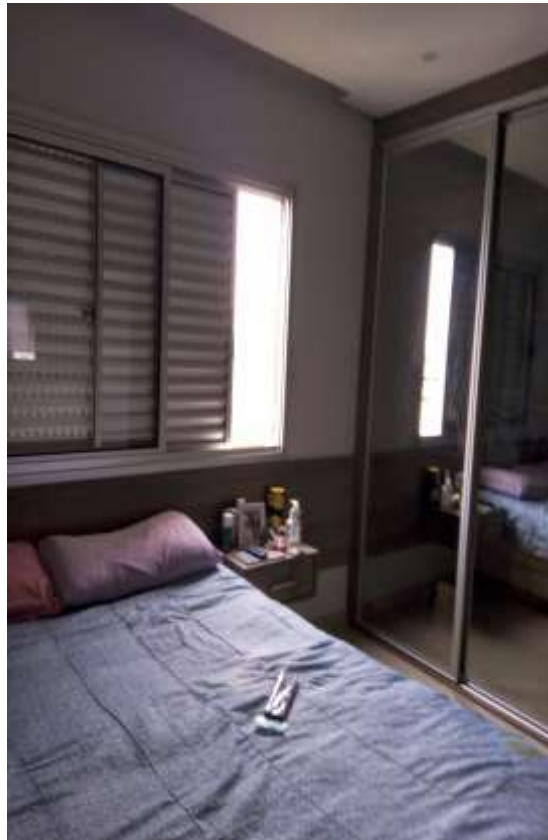
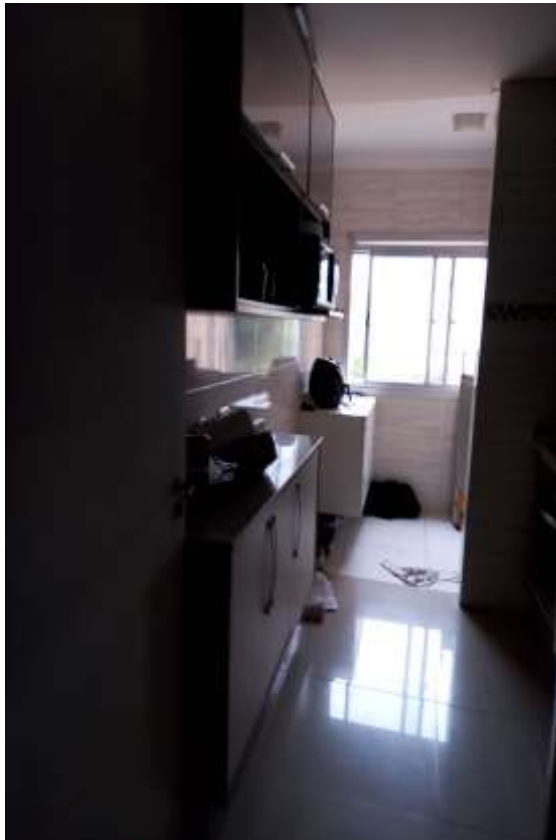
E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

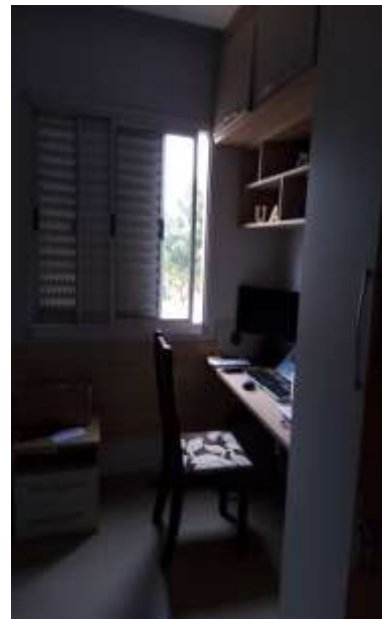
CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 15

DA COZINHA PARA ÁREA DE SERVIÇO, DORMITÓRIO DO CASAL



DOIS DORMITÓRIOS DE SOLTEIRO, UM DELES COM ESCRITÓRIO ACOPLADO.



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



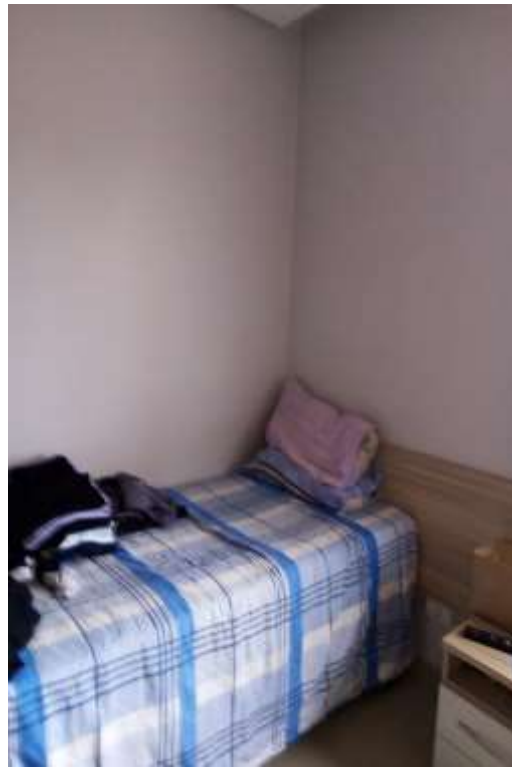
Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 16



BANHEIRO

E BOX DO BANHEIRO



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

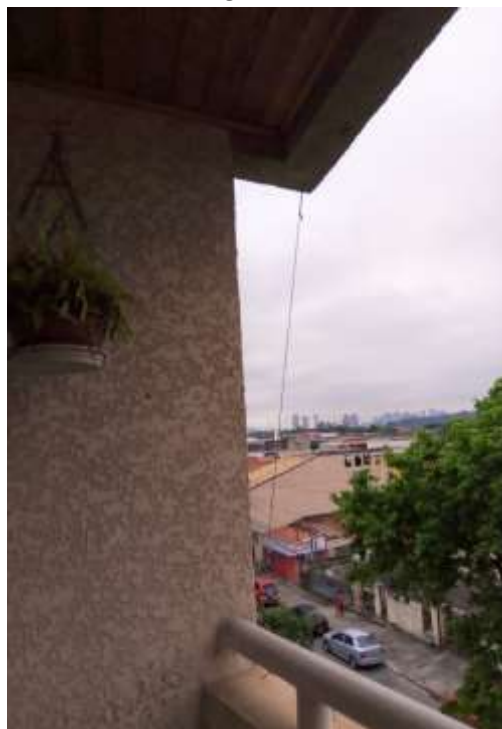
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 17



Vista para direita e Vista para a esquerda do Terraço frontal do IA:



Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 18

VISTA FRONTAL DO TERRAÇO E MÁQUINA DO AR CONDICIONADO DA SALA DO IA:



1. 8. 7 – Relatório escrito da área de Lazer do Imóvel Avaliando:

- Piscina;
- Área gourmet com CHURRASQUEIR;
- Quadra Poliesportiva;
- Brinquedoteca;
- Sala de Jogos;
- Sala Kids.
- Academia;
- São de Festas;
- Bicicletário.

Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 19
1. 9 – Relatório FOTOGRÁFICO da área de Lazer do Imóvel Avaliando, ACESSO para a PISCINA e Outras:



PISCINA EM VÁRIOS ANGULOS:



Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 20



ACESSO PARA CHURRASQUEIRA E QUADRA POLIESPORTIVA NOS DOIS SENTIDOS:



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 21

Área gourmet com CHURRASQUEIR e Quadra Poliesportiva;



BRINQUEDOTECA



SALA DE JOGOS



Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 22

Sala Kids:



Academia em Várias salas e em Vários Ângulos:



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



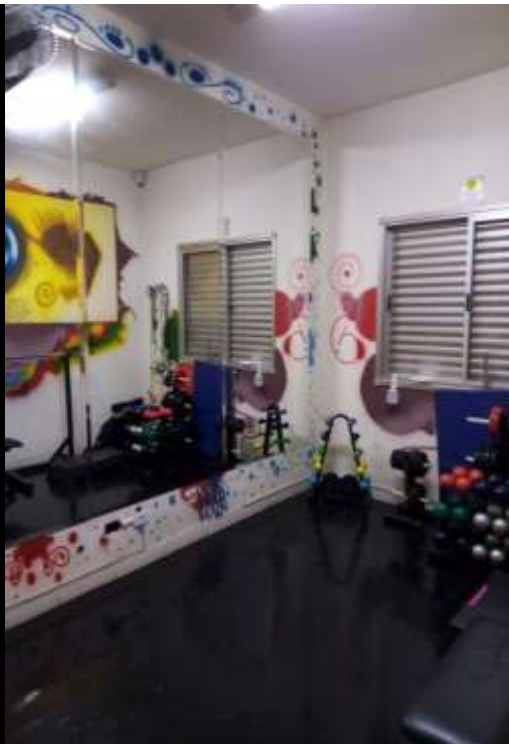
Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 23



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



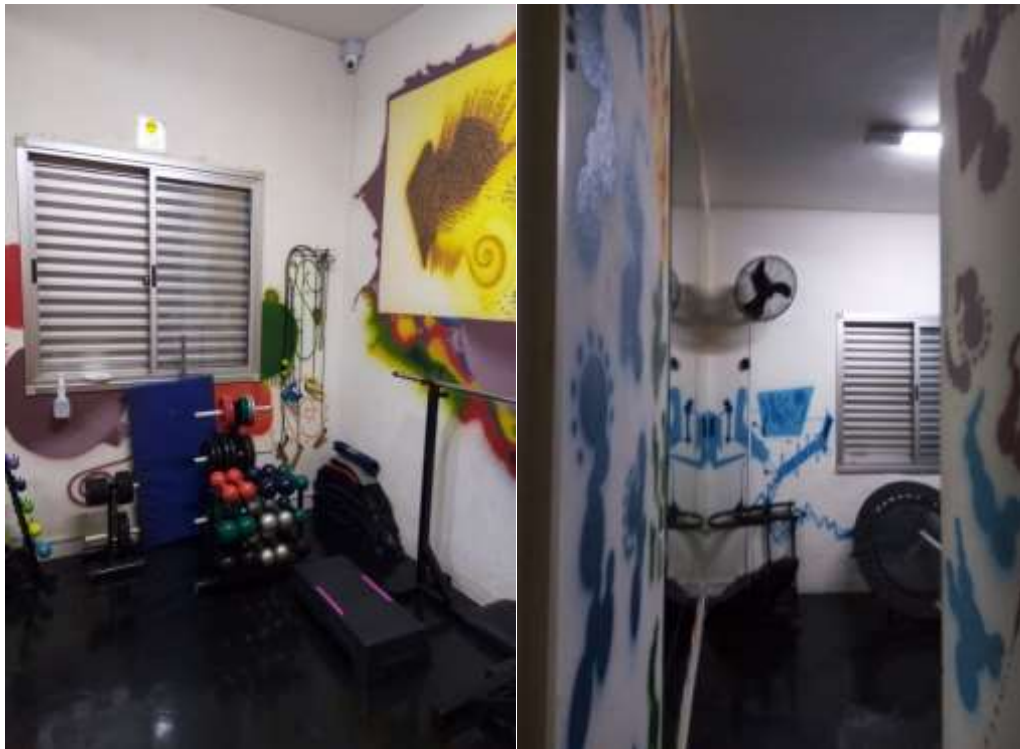
Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 24



Acesso do Salão de Festas para a Cozinha:



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 25



SALÃO DE FESTAS EM DOIS ANGULOS



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 26
CORREDOR LATERAL ESQUERDA DO PRÉDIO PARA ACESSO IDA E VOLTA DO BICICLETÁRIO:**



BICICLETÁRIO E CORREDOR DE SAÍDA DO BICICLETÁRIO:



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 27
Banheiros da Academia, da Área de Lazer e do Salão de Festas:**



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 28



HALL DOS ELEVADORES, SOCIAL E DE SERVIÇO / ELEVADOR SOCIAL:



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 29

Painel do elevador social / interfone



2. 0 – Partes Externas do Condomínio no Pavimento Térreo, Portaria e outras:



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 30
PORTÃO DE ENTRADA SOCIAL E PARTE DETRÁS DA GUARITA DE CONTROLE DE ACESSO DOS VISITANTES D´AQUELE CONDOMÍNIO:



ABRIGO DOS EQUIPAMENTOS DO GÁS DO CONDOMÍNIO:



Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme
comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 31

Carrinhos para uso dos condôminos descarregarem suas compras:



VAGAS EXCLUSIVAS PARA MOTOS



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 32
VAGA DE GARAGEM DO IA VAGA 17 PRESA UMA A OUTRA SORTEADA A CADA 2 ANOS, ONDE ESTÁ O CARRO PRATA:



ENTRADA E SAÍDA DE VEÍCULOS E ACESSOS ÀS VAGAS DE GARAGENS DE AMBAS ÀS TORRE SENTIDO ENTRADA E SAÍDA:



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



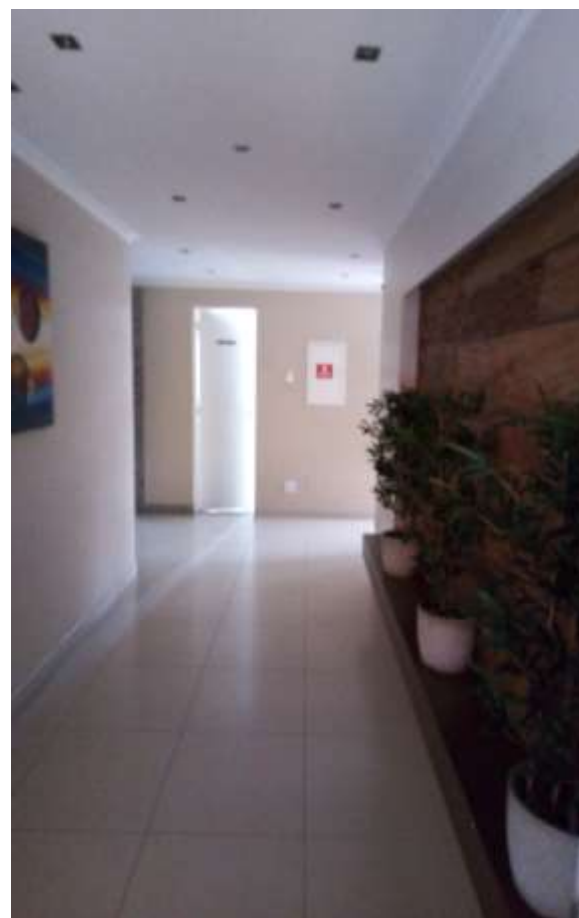
Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 33



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

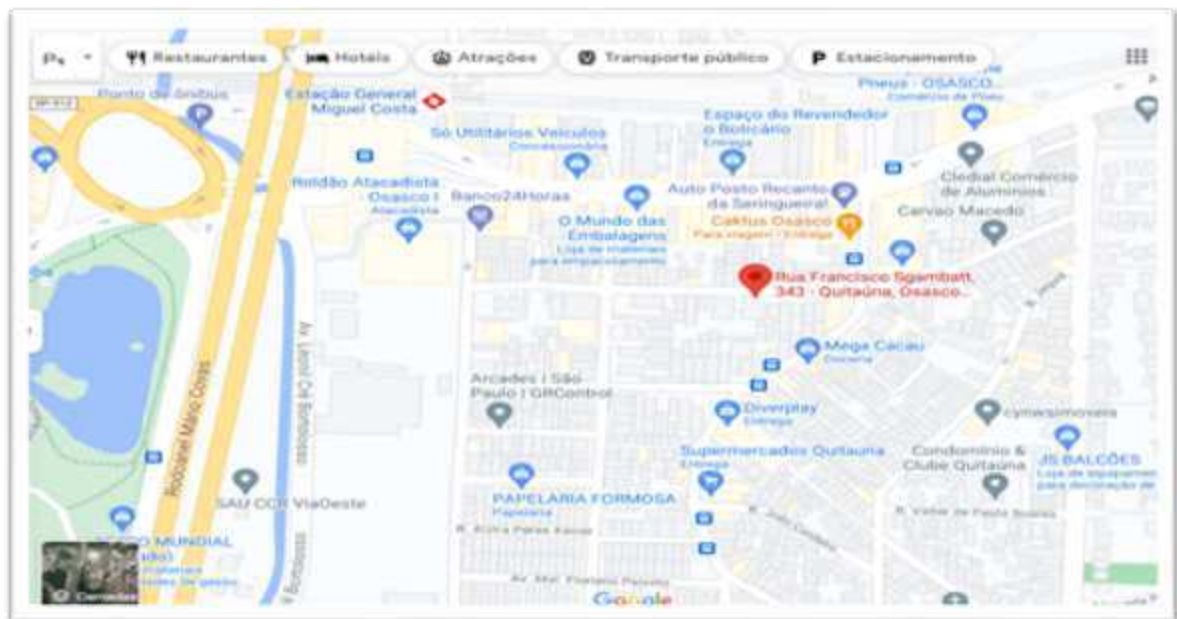
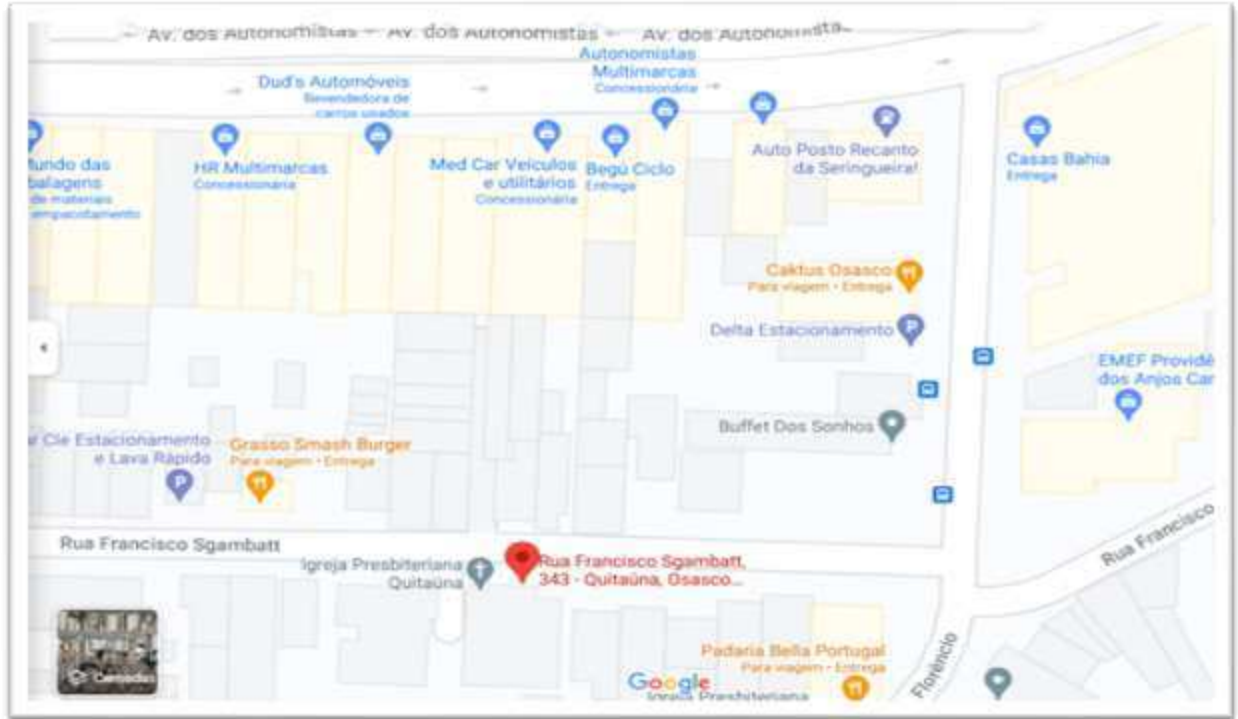
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 34

2. 1 – Mapas da Localização e AÉREO,

2. 2 – Mapas da Localização:



Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

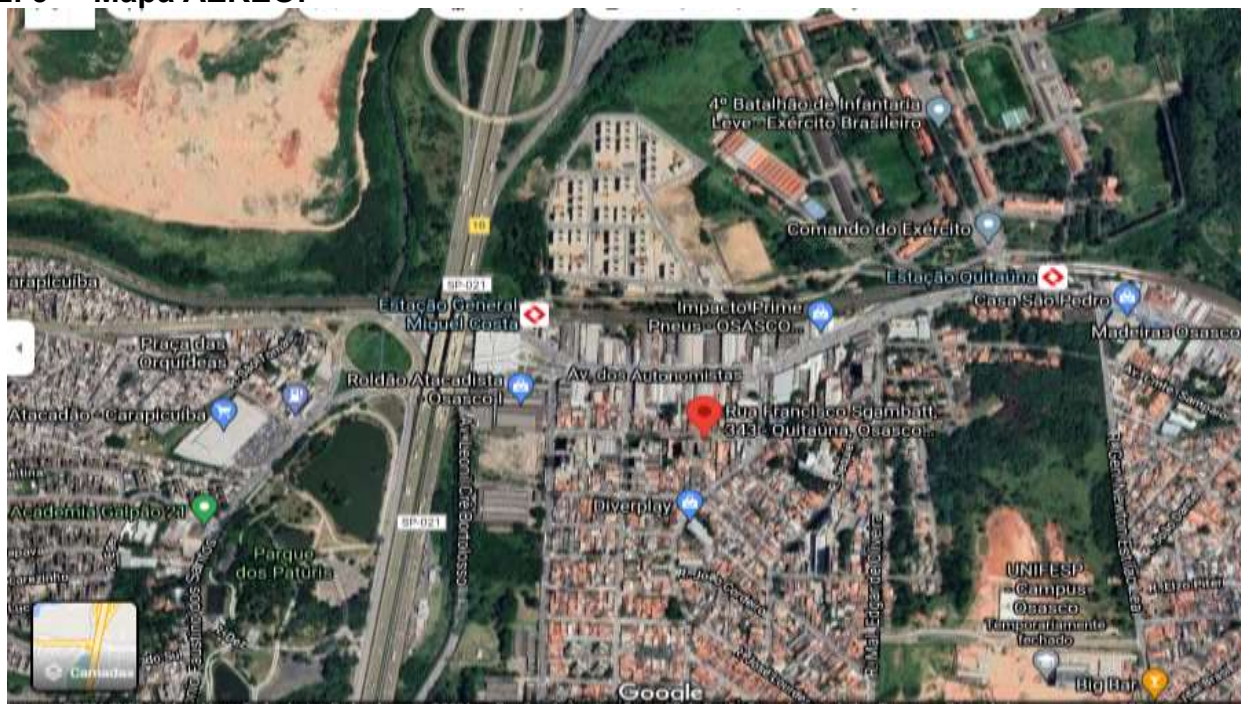
E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 35

2. 3 – Mapa AÉREO:



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO EXTERNO, TORRE “A” E TORRE “B” ONDE SE LOCALIZA O IA:



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 36



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 37



Rua Francisco Sgambatt, do Imóvel avaliando nos dois sentidos:



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

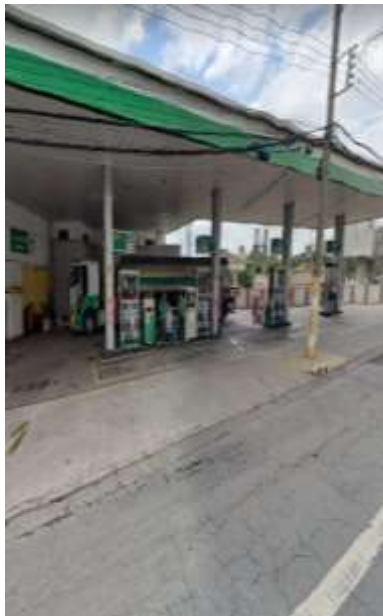
E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 38

2. 4 – Relatório Fotográfico de imóveis da Região do IA:



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 39

2. 5 – Relatório dos polos valorizantes / pontos favoráveis do IA:

- a) Condomínio bem cuidado e organizado;
- b) Funcionários bem treinados e atendimento eficiente na portaria;
- c) Localização: O IA= Imóvel Avaliando, fica localizado em uma rua bem tranquila do Bairro Quitaúna da Cidade de Osasco SP;
- d) Região de fácil acesso as principais avenidas e Marginais de Osasco, Rodo Anel e Rodovia Pres. Castelo Branco;
- e) Zoneamento: Residencial;
- f) Topografia plana.
- g) **Acabamentos interno do Imóvel avaliando podemos classificá-Lo de alto padrão.**

2. 6 – Relatório dos polos desvalorizantes / pontos desfavoráveis do IA:

- a) Vagas de garagens presa uma a outra e com sorteio para mudanças de locais a cada seis meses;

2. 7 – Elementos valorizantes na região:

- Postos de Gasolinas
- Hospitais;
- Posto de Saúde;
- Escolas;
- Trem;
- Pontos de Ônibus;
- Supermercados;
- Padarias;
- Bares;
- Pizzarias;
- Restaurantes;
- Lanchonetes
- Ponto de Taxi.
- Lojas de automóveis e muitos outros fortes comércios na região do IA.
- Bancos;
- Igrejas;
- Correios.

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 40

2. 8 – Infraestrutura e serviços públicos na região:

- Ruas pavimentadas;
- Iluminação pública;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede de gás;
- Rede de telefonia;
- Rede de eletricidade;
- Rede de tv a cabo;
- Rede de internet;
- Coleta de lixo;

2. 9 – Da Vistoria In Loco:

Nos trabalhos de vistoria do IA=Imóvel Avaliando como já citado acima, este perito pode conferir que o imóvel avaliando, está em perfeitas condições de uso e habitação / ocupação, com todas as partes Elétricas, Hidráulicas, Torneiras, Alvenarias, Lajes Telhados, Pinturas, Pisos, Azulejos e Luminárias tudo em perfeitas condições de uso e funcionamento, conferido junto ao Requerido e morador do Local: Sr. LUIZ FERNANDO DA SILVA DO SANTOS / ACOMPANHANTE que acompanhou este perito no momento da referida vistoria e interrogatórios que farão parte integrante dos relatórios escritos e fotográficos, conforme fotos acima e outras a seguir da região do IA, para conferência de Vossa Excelência e das partes – A vistoria do imóvel objeto dessa avaliação, faz parte integrante deste documento, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “Laudo Pericial”.

3. 0 – Outras informações do IA:

O Imóvel Avaliando, encontra-se em meio de quadra com fácil acesso.

3. 1 – Finalizando esta etapa: No dia **05/10/2021** em uma Terça Feira, **deu se inicio** aos trabalhos de vistoria do imóvel avaliando “avaliado” acima em suas áreas: útil, comuns, e de lazer, conforme relatórios escritos e fotográficos acima, com inicio às **11h:20min.**, como já mencionado anteriormente, e Término às **14h30min.**

3. 2 – Relata e informa este profissional perito avaliador de imóveis, “Perito Judicial”, a Vossa Excelência que terminados os trabalhos periciais com o acompanhamento da diligência “In Loco” / vistoria com fotos do imóvel avaliando e das dependências das

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 41

Áreas: útil, comum e de lazer do referido imóvel, objeto da pericia avaliatória em questão dos autos.

3. 3 – DA QUALIFICAÇÃO DO ACOMPANHANTE DA VISTORIA “IN LOCO”:

3. 3. 1 – Qualifico o acompanhante da pericia “In Loco” e informante., o Sr. LUIZ FERNANDO DA SILVA DO SANTOS, Portador do documento de identidade RG. nº. 28.469.165-3 SSP/SP., Celular e whatsApp: (11) 99981-7568., – Endereço: Rua Francisco Sgambatt, 343, Apartamento 31 Bloco “B”., – Condomínio Residencial Solar de Ville., – Quitauna, Osasco São Paulo, CEP 06182-040., Onde poderá receber citações / intimações: O qual fez todo o acompanhamento dos trabalhos periciais e deu todas as informações inerentes e pertinentes ao assunto em pauta, como: estado geral de conservação do referido imóvel: Apartamento em avaliação.

3. 4 – TRABALHOS DE CAMPO / ANÁLISE MERCADOLÓGICA E FOTOS DA REGIÃO:

RELATA e INFORMA este PERITO do JUÍZO, que, Dali este perito se dirigiu para Rua, com a finalidade de averiguar o entorno do imóvel avaliando, onde apresentou fotos da região constantes das Fls. 38., Item 2. 4

“O PERITO em AÇÃO “Diligência”.



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 42

3. 5 – Relata e Informa este perito a Vossa Excelência, que, em seu trabalho de campo, fez contatos telefônicos e pessoalmente com Imobiliárias e corretores de imóveis autônomos da região do bairro Quitauna e imediações, nas proximidades do IA, os quais, deram informações dos valores do mercado imobiliário naquela região do imóvel avaliando, giram em torno de: R\$ 4.400,00m²=R\$ 330.000,00 e R\$ 6.000,00=R\$ 450.000,00.



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 43

3. 6 – Padrão de acabamentos, material aplicado, nos acabamentos do imóvel avaliando, tanto das áreas externas como internas, “Interna alto padrão, externo padrão normal”, inclusive o padrão dos imóveis, prédios Residenciais dos dados amostrais, também são de mesmo padrão condizente com o padrão dos demais imóveis “padrão normal”, conforme constatado por este profissional perito no dia da diligência “in loco”, das áreas: comuns, útil e de lazer / construídas do imóvel residencial avaliando / examinado.

3. 7 – DA LOCALIZAÇÃO DO IA:

O bem imóvel avaliando “avaliado” e sua localização tanto do imóvel como também da sua localização, Localiza-se em uma região nobre da Cidade de Osasco, de fácil acesso as Principais Avenidas, Marginais e Rodoanel e Rodovia: Presidente Castelo Branco, (SP 280), como também ao centro de Osasco principais bairros daquela Cidade, Locomoção fácil de transportes público, Vans, Ônibus, Trem e pontos de taxi.

3. 8 – Narra, Relata e informa este perito avaliador de imóveis a Vossas Excelência que: o imóvel objeto da pericia em questão, encontra-se nas proximidades da Avenida dos Autonomistas e outras Avenidas da Cidade de Osasco e acesso fácil a comércios, bancos, hospitais, postos de gasolinas da região e muitos outros.

3. 9 – DO VISUAL:

– O visual e aparência do imóvel avaliando: O Imóvel encontra-se com sua parte interna e externa com um ótimo visual e aspectos, como demonstrado nos relatórios fotográficos, encontram-se com um aspecto muito bonito em seu visual.

4. 0 – Infraestrutura das partes: Redes de Energia Elétrica / Rede de Telefonia / Redes de Águas e Esgotos / Hidráulicas / Coletas de Lixos, Ruas com guias, sarjetas, asfaltos e calçadas. Tudo nas mais perfeitas condições de uso e funcionamento.

4. 1 – Todos os dados acima informados, foram concluídos e extraídos, através de interrogatórios de ruas “trabalhos de campo”, junto ao respectivo imóvel avaliando e através do seu morador Sr. LUIZ FERNANDO e das documentações do imóvel avaliando “avaliado” juntadas nos autos pelas partes. Das quais este perito se utilizou para extrair informações de suma importância que o ajudaram nas realizações dos trabalhos periciais, além de anotações e conferências pessoalmente por este profissional

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 44

perito avaliador de imóveis, no dia da diligência / vistorias com relatórios escritos e fotográficos do referido imóvel avaliando e de suas áreas comuns e anexos ao prédio residencial, onde se localiza o imóvel avaliando / examinado e avaliado / trabalho de campo.

4. 2 – diligência / data e horários da vistoria com fotos dos locais: 05 / 10 / 2021 a partir das 11h:20min às 14h:30min.,

4. 3 – PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado com outros 06 (seis) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis.

A apresentação dos produtos semelhantes / similares (amostras), foram transcritos por este Perito e sua auxiliar, neste documento, incluindo fotografias (quando disponibilizadas), perfil, características, código de cada anúncio e os meios de contatos com seus anunciantes, adequando-os a este laudo pericial.

Os imóveis referenciais se tratam de imóveis para VENDA no MERCADO IMOBILIÁRIO e se localizam nas imediações / região do IA=Imóvel Avaliando, “AVALIADO”.

Estes imóveis, sendo referenciais, forma utilizada no método aplicado neste parecer, estão identificados abaixo da forma: (R¹, R², R³ ... ETC)

4. 4 – apresentação a seguir de 06 produtos semelhantes / similares “amostras” (semelhantes / similares / assemelhados), com relatórios fotográficos, perfis, características e meios de contatos com os proprietários e/ou anunciantes de imóveis para vendas no mercado imobiliário na região / imediações do imóvel avaliando.

4. 5 – 1ª (primeira), R¹., Apresentação de 06 produtos, amostras, apartamentos para venda no mercado imobiliário, “semelhante / similar assemelhado”, na região / imediações do imóvel avaliando em questão nos autos supracitados. – localização: Endereço, RUA Francisco Sgambatt, Código do anunciante: CÓD.: 456_1-2004410, – Bairro: Quitauna, Cidade, Osasco, SP., – demais dados, conforme ficha e relatório fotográfico abaixo e nas páginas seguintes:

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 45

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 75,00 m² por R\$ 448.000,00
COD. 456_1-2004410

Rua Francisco Sgambatt, 343 - Quitaúna, Osasco - SP
75,00m, 3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (8)

Apartamento para Venda em Osasco, Quitaúna, 3 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga
CONDOMÍNIO SOLAR DE VILLE, EXCELENTE LOCALIZAÇÃO !
03 dormitórios, sala para 02 ambientes, cozinha, sacada, área de serviço, 01 banheiro,
01 vaga de garagem

Condomínio: portaria 24 horas, academia, salão de festas, quadra poliesportiva,
churrasqueira, piscina, play grounds. Condomínio R\$ 600,00 - IPTU R\$ 1.350,00

ACEITA FINANCIAMENTO E FGTS !

Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Farmácia, Shopping Center,
Supermercado, Transporte Público, Metrô e trens próximos: Estação General Miguel
Costa 402m, Estação Quitaúna 657m, Estação Comandante Sampaio 1.8km.

ANUNCIANTE

Putini Administração e Venda de Imóveis - CRECI 036371-J-SP
(11) 97216-1030 / CAPTAÇÃO DIA 06/10/2021

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-quitauna-bairros-osasco-com-garagem-75m2-venda-RS448000-id-2528026070/>

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**

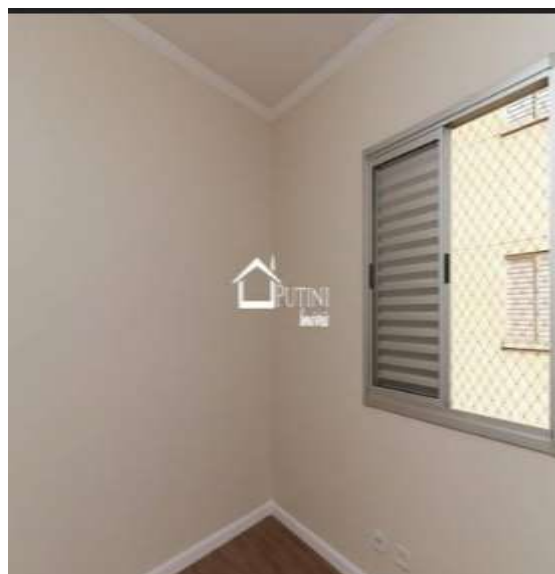
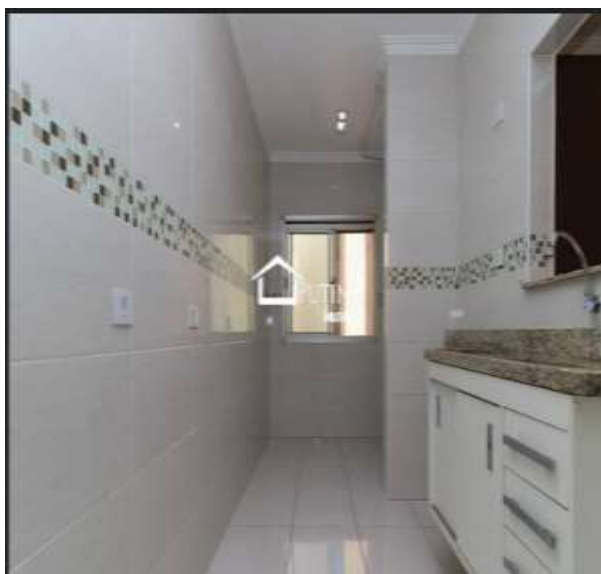
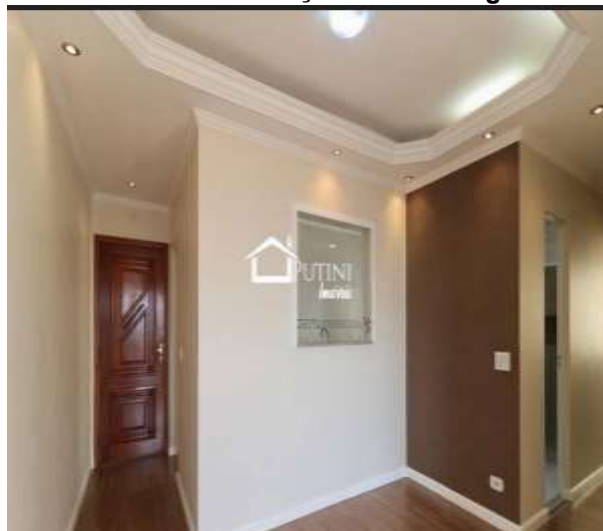


E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 46



A) OBS: Vale informar que este apartamento para venda está anunciado no site www.vivareal.com.br

B) Valor de venda pedido pelos seus respectivos proprietários vendedores Junto às imobiliárias da região, é: R\$ 448.000,00 (Quatrocentos e quarenta e oito mil Reais), dividido por 75,00m²=A R\$ 5.973,33m² (Cinco mil novecentos e setenta e três reais e trinta e três centavos), o metro quadrado;

C) R1 de 06 Imóveis: R\$ 448.000,00 dividido por 75,00m²=R\$ 5.973,33m².

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 47

4. 6 – 2ª (segunda), R²., Apresentação de 06 produtos, amostras, apartamentos para venda no mercado imobiliário, “semelhante / similar / assemelhado”, na região / imediações do imóvel avaliando em questão nos autos supracitados. – Localização: não informado, Endereço, Não informado, Código do anunciante: COD. 26361, Bairro: Quitaúna, Cidade, Osasco, SP., – demais dados, conforme ficha e relatórios: escritos e fotográficos abaixo e nas páginas seguintes:

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 75,00 m² por R\$ 425.000,00
COD. 26361

Quitaúna, Osasco - SP 75,00m², 3 Quartos, 1 banheiro, 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

Osasco - Apartamento Padrão – Quitaúna

Apartamento em ótima localização, próximo ao comércio, bancos, ponto de ônibus, estação de trem e escolas. Composto por 03 dormitórios, sala, banheiro, sacada, cozinha planejada e quarto de casal. Condomínio oferece lazer completo. Aceita permuta em casa de condomínio, de preferência no Granja Viana. Aceita Financiamento e FGTS. Metrô e trens próximo, Estação General Miguel Costa 402m, Estação Quitaúna 657m, Estação Comandante Sampaio 1.8km.

VIDA IMOVEIS LTDA - EPP - CRECI 18333-J-SP

(11) 3629-1633(11) 95449-8853 / CAPTAÇÃO DIA 06/10/2021

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-quitauna-bairros-osasco-com-garagem-75m2-venda-RS425000-id-2528749523/>

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



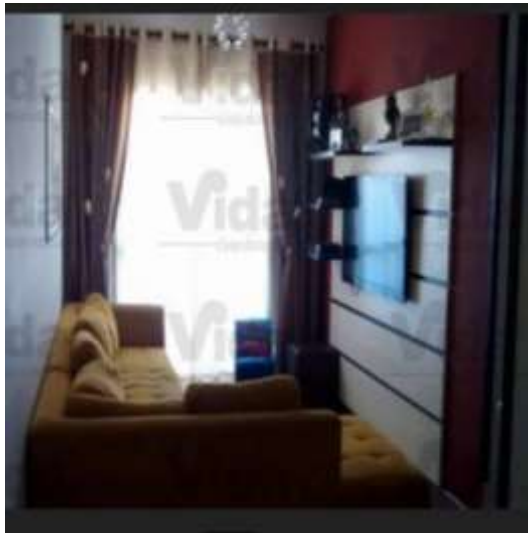
Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 48



A) OBS: vale informar que este prédio para venda, está anunciado no site, www.vivareal.com.br

B) Valor de venda pedido pelos seus respectivos proprietários vendedores, junto às imobiliárias da região, é: R\$ 425.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil reais), dividido por 75,00m²,=a R\$ 5.666,66m² (cinco mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), o metro quadrado;

C) R2 de 06 Imóveis: R\$ 425.000,00 dividido por 75,00m²,=R\$ 5.666,66m².

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 49

4. 7 – 3ª (Terceira), R³., Apresentação de 06 produtos, amostras, apartamentos para venda no mercado imobiliário, “semelhante / similar / assemelhado”, na região / imediações do imóvel avaliando em questão nos autos supracitados. – Localização: Endereço, Francisco Sgambatt, Código do anunciante: COD. 5749, Bairro: Quitaúna, Cidade, Osasco, SP., – demais dados, conforme ficha e relatório fotográfico abaixo e nas páginas seguintes:

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 74,00 m² por R\$ 430.000,00
COD. 5749

Rua Francisco Sgambatt - Quitaúna, Osasco - SP
74,00m², 3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

LINDO 3 DORM. EM QUITAUNA

Lindo apartamento no 8º andar com 74,00 m² muito bem distribuídos em 3 dormitórios, sala dois ambientes com varanda, wc e cozinha com área de serviço, piso frio e laminados, próximo a variados tipo de comercio, inclusive Atacadista Roldão, e estação CPTM Gal Miguel Costa, vários bancos e linhas de ônibus.

Metrô e trens próximos

Estação General Miguel Costa 402m

Estação Quitaúna 657m

Estação Comandante Sampaio 1.8km

ANUNCIANTE

Doce Lar CRECI 116064-F-SP



(11) 4183-7105(11) 99516-2628

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-quitauna-bairros-osasco-com-garagem-74m2-venda-RS430000-id-2518160074/>

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 50



A) OBS: Vale informar que o Imóvel para venda, em referência, está anunciado no site www.vivareal.com.br

B) Valor de venda pedido pelos seus respectivos proprietários vendedores, Junto às imobiliárias da região, é: R\$ 430.000,00 (Quatrocentos e trinta mil reais), dividido por 74,00m²,=A R\$ 5.810,81m². (Cinco mil oitocentos e dez reais e oitenta e um centavos), o metro quadrado;

C) R3 de 06 Imóveis: R\$ 430.000,00 dividido por 74,00m²,=R\$ 5.810,81m².

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 51

4. 8 – 4ª (Quarta), R4., Apresentação de 06 produtos, amostras, apartamentos para venda no mercado imobiliário, “semelhante / similar / assemelhado”, na região / imediações do imóvel avaliando em questão nos autos supracitados. – Localização: Endereço, Rua Francisco Sgambatt, 343, Código do anunciante: COD. ELS1025_1-1725427, Bairro: Quitaúna, Cidade, Osasco, SP., – demais dados, conforme ficha e relatórios escritos e fotográfico abaixo e nas páginas seguintes:

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 74,00 m² por R\$ 450.000,00

COD. ELS1025_1-1725427

Rua Francisco Sgambatt, 343 - Quitaúna, Osasco - SP

74,00 m², 3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

Apartamento para Venda em Osasco, Quitauna, 3 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga

O apartamento está localizado no bairro Quitaúna com 74,00 metros quadrados com 3 quartos e 1 banheiro, sala ampla dois ambientes com sacada.

Possui academia, salão de festas.

Vai lhe possibilitar curtir os dias mais quentes na piscina, praticar diversos esportes na quadra poliesportiva.

Espaço reservado para preparar o seu churrasco, salão de festas.

Elevador para mais praticidade no dia-a-dia.

localização privilegiada ao lado da estação de trem da CPTM e terminal de ônibus.

Aceita financiamento bancário e Uso do FGTS!

Condomínio R\$ 615,00, IPTUR\$ 1.335

Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Farmácia, Supermercado,

Metrô e trens próximos, Estação General Miguel Costa 402m, Estação Quitaúna 657m,

Estação Comandante Sampaio 1.8 km.

Esperança Lopes - CRECI 104560-F-SP (11) 97318-6656

CAPTAÇÃO DIA 06/10/2021

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-quitauna-bairros-osasco-com-garagem-74m2-venda-RS450000-id-2511092198/>

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



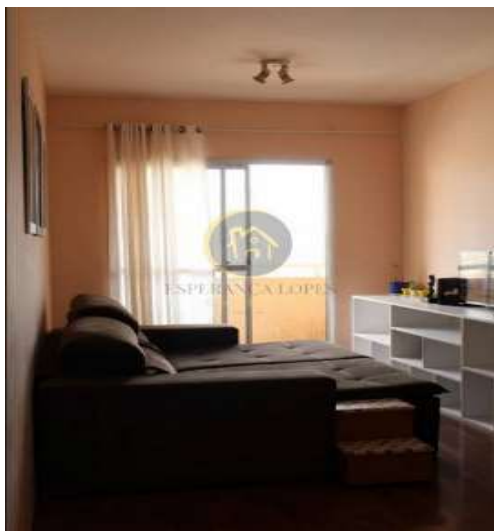
Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 52



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 53



A) OBS: Vale informar que o imóvel para venda, em referência, está anunciado no site www.vivareal.com.br

B) Valor de venda pedido pelos seus respectivos proprietários vendedores, Junto às imobiliárias da região, é: R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais), dividido por 74,00m²=A R\$ 6.081,08m²., (Seis mil e oitenta e um reais e oito centavos), o metro quadrado;

C) R4 de 06 Imóveis: R\$ 450.000,00, dividido por 74,00m²=R\$ 6.081,08m².

4. 9 – 5ª (Quinta), R5., Apresentação de 06 produtos, amostras, apartamentos para venda no mercado imobiliário, “semelhante / similar / assemelhado”, na região / imediações do imóvel avaliando em questão nos autos supracitados. – Localização: Endereço, Rua Francisco Sgambatt, 343, Código do anunciante: COD. 465_1-2027626, Bairro: Quitaúna, Cidade, Osasco S.P., – demais dados, conforme ficha e relatórios escritos e fotográficos abaixo e nas páginas seguintes:

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 75,00 m² por R\$ 379.500,00
COD. 465_1-2027626

Rua Francisco Sgambatt, 343 - Quitaúna, Osasco - SP

75,00 m², 3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (9)

Apartamento para Venda em Osasco, Quitaúna, 3 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga
CONDOMÍNIO SOLAR DE VILLE EXCELENTE LOCALIZAÇÃO ! LINDO APARTAMENTO

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

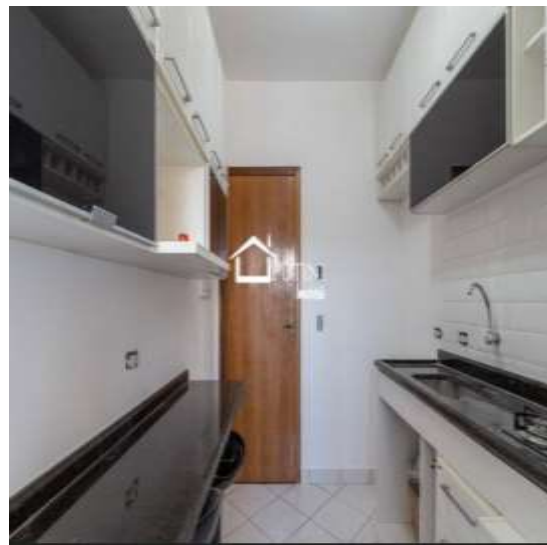
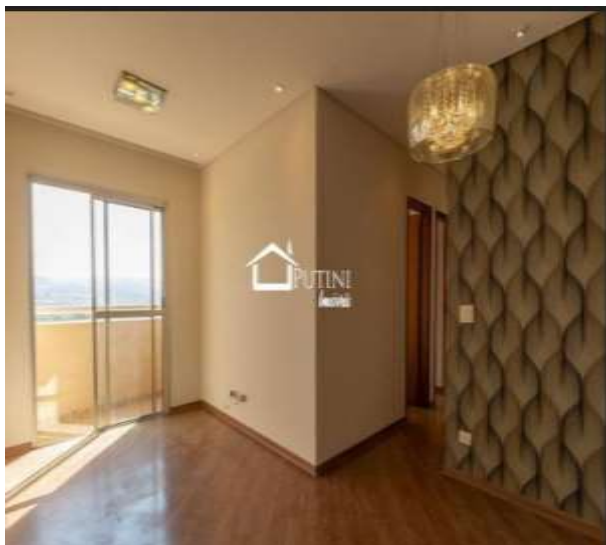
Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 54

02 dormitórios (Reversível para 03 Dormitórios , 1 dos dormitórios transformado em closet), sala para 02 ambientes, cozinha com armários, sacada, área de serviço, 01 banheiro, 01 vaga de garagem , Apartamento em andar alto ,vista livre , desocupado
Condomínio: portaria 24 horas, academia, salão de festas, quadra poliesportiva, churrasqueira, piscina, play ground ...
ACEITA FINANCIAMENTO E FGTS !

- Condomínio: Academia, Churrasqueira, Espaço Fitnes, Espaço gourmet, Piscina, Playground, Portaria 24 horas, Quadra Poliesportiva, Salão de festas.
- Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Farmácia, Shopping Center, Supermercado, Transporte Público, Metrô e trens próximos, Estação General Miguel Costa 402m, Estação Quitaúna 657m, Estação Comandante Sampaio 1.8km.

Putini Administração e Venda de Imóveis - CRECI 036371-J-SP .
(11) 97216-1030/ CAPTAÇÃO DIA 06/10/2021

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-quitauna-bairros-osasco-com-garagem-75m2-venda-RS379500-id-2529520390/>



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 55



A) obs: vale informar que o apartamento à venda, em referência, está anunciado no site: www.vivareal.com.br

B) Valor de venda pedido pelos seus respectivos proprietários vendedores, Junto às imobiliárias da região, é: R\$ 379.500,00 (Trezentos e setenta e nove mil e quinhentos reais), dividido por 75,00m²,=A R\$ 5.060,00m²., (Cinco mil e sessenta reais), o metro quadrado.

C) – R5 de 06 Imóveis: R\$ 379.500,00 dividido por 75,00m²,=R\$ 5.060,00m².

5. 0 – 6ª (Sexta e última), R6., Apresentação de 06 produtos, amostras, apartamentos para venda no mercado imobiliário, “semelhante / similar / assemelhado” nas imediações do imóvel avaliando em questão nos autos. – Localização: Endereço, Não informado, Código do anunciante: COD. 4503, Bairro: Quitaúna, Cidade, Osasco, SP., – demais dados, conforme ficha e relatório fotográfico abaixo e nas páginas seguintes:

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 74,00 m² por R\$ 380.000,00
COD. 4503

Quitaúna, Osasco - SP

74,00 m², 3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (8)

Apartamento em Quitaúna – Osasco

Apartamento medindo 74.61 m² com 3 dormitórios com armários, 1 Wc com box de vidro e armários sala, cozinha com armários, área externa com câmeras de segurança,

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 56
cerca elétrica, portaria 24 horas , elevador, área de lazer, Piscina, quadra, Brinquedoteca, Playground, academia.
Imóvel bem Localizado e próximo de estações.
Metrô e trens próximos, Estação General Miguel Costa 402m, Estação Quitaúna 657m
Condomínio R\$ 575,00, IPTUR\$ 129,00

Fale agora com o anunciante

(11) 3681-0905(11) 97030-9340 / CAPTAÇÃO DIA 06/10/2021

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-quitauna-bairros-osasco-com-garagem-74m2-venda-RS380000-id-2517391611/#>



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 57

A) OBS: vale informar que o prédio comercial à venda, em referência, está anunciado no site: www.vivareal.com.br

B) Valor de venda pedido pelos seus respectivos proprietários vendedores, Junto às imobiliárias da região, é: R\$ 380.000,00 (Trezentos e oitenta mil reais), dividido por 74,00m²,=A R\$ 5.135,13m² (Cinco mil cento e trinta e cinco reais e treze centavos), o metro quadrado;

– R6 de 06 Imóveis: R\$ 380.000,00 dividido por 74,00m²,=R\$ 5.135,13m².

5. 1 – DAS RESPONSABILIDADES das AMOSTRAS E INFORMAÇÕES COLHIDAS:

a) OBS, Este profissional perito avaliador de imóveis, “perito judicial”, informa a Vossa Excelência que, todas as informações como: características, perfis, distribuições, fotos e valores dos produtos semelhantes / similares / assemelhados, nas imediações do referido bem imóvel avaliando, São de inteiras responsabilidades dos seus respectivos proprietários e de seus respectivos anunciantes, conforme apontado por este perito avaliador, item a item informando os contatos dos anunciantes e inclusive em que site se encontra cada divulgação “anúncio”, de cada uma das amostras por este perito aqui apresentadas.

b) Sendo assim, todas as informações das amostras R1 a R6 são anúncios que foram transcritos por este Perito, através da divulgação dos originais.

c) Cada publicação nos sites das imobiliárias, sites de vendas e redes sociais num todo, inclusive em sites pagos, estão indicados em cada dado amostral os meios de contatos para conferência em cada anúncio, ou seja, de cada uma das amostras apresentadas por este Perito Avaliador de Imóveis para conferência de Vossa Excelência e demais PARTES INTERESSADAS.

5. 2 – DAS ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES:

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 58

5. 3 – Quanto aos preços do tipo oferta:

a) Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado. Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. a qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado.

b) Entretanto, devem-se considerar super estimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações. Sendo assim, segue tabela com a aplicação do fator redutor de 10% (dez por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas:

5. 4 – DO RESULTADO AUFERIDO NA SOMATÓRIA DAS 06 (SEIS), AMOSTRAS:

Do R1 (primeiro) ao R6 (sexto) Imóvel, apartamentos para venda, amostras, semelhantes / similares / assemelhados ao imóvel avaliando. – fruto dos trabalhos de campo e online deste profissional, perito avaliador de imóveis, (imóveis, na região do imóvel avaliando):

- 1º) R1 de 06 Imóveis, Valor de VENDA, R\$ 448.000,00 : 75,00m². = R\$ 5.973,33m²;
- 2º) R2 de 06 Imóveis, Valor de VENDA, R\$ 425.000,00 : 75,00m². = R\$ 5.666,66m²;
- 3º) R3 de 06 Imóveis, Valor de VENDA, R\$ 430.000,00 : 74,00m². = R\$ 5.810,81m²;
- 4º) R4 de 06 Imóveis, Valor de VENDA, R\$ 450.000,00 : 74,00m². = R\$ 6.081,08m²;
- 5º) R5 de 06 Imóveis, Valor de VENDA, R\$ 379.500,00 : 75,00m². = R\$ 5.060,00m²;
- 6º) R6 de 06 Imóveis, Valor de VENDA, R\$ 380.000,00 : 74,00m². = R\$ 5.135,13m²;

5. 5 – A média do valor de mercado para vendas, do metro quadrado das amostras, dos bens imóveis pesquisados, em produtos semelhantes / similares / assemelhados ao bem imóvel avaliando, a pesquisa aponta que gira em torno de:

A) Valor Mínimo de: R\$ 5.060,00m² (Cinco mil e sessenta reais)

B) Valor Máximo de: R\$ R\$ 6.081,08m². (Seis mil, oitenta e um reais e oito centavos).,

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 59

Os Valores alcançados do metro quadrado para vendas, na região do bem imóvel avaliando, valores estes, pedidos pelos seus respectivos proprietários e praticado pelo mercado imobiliário da Cidade de Osasco, SP, no Bairro Quitaúna, Onde se Localiza o imóvel objeto do laudo pericial e da avaliação mercadológica.

5. 6 – Somatória global em R\$ (reais) dos 06 (seis) produtos pesquisados:

1º)	R1,	<u>Valor de VENDA:</u>	R\$ 448.000,00;
2º)	R2,	<u>Valor de VENDA:</u>	R\$ 425.000,00;
3º)	R3,	<u>Valor de VENDA:</u>	R\$ 430.000,00;
4º)	R4,	<u>Valor de VENDA:</u>	R\$ 450.000,00;
5º)	R5,	<u>Valor de VENDA:</u>	R\$ 379.500,00;
6º)	R6,	<u>Valor de VENDA:</u>	R\$ 380.000,00;

5. 7 – Valor total global da somatória em R\$ (Reais) pesquisados: R\$ 2.512,500,00 (Dois milhões, quinhentos e doze mil e quinhentos reais).

5. 8 – Somatória global em m² (metro quadrado) dos produtos pesquisados:

1º)	R1	<u>metros quadrados:</u>	75,00m ² ;
2º)	R2	<u>metros quadrados:</u>	75,00m ² ;
3º)	R3	<u>metros quadrados:</u>	74,00m ² ;
4º)	R4	<u>metros quadrados:</u>	74,00m ² ;
5º)	R5	<u>metros quadrados:</u>	75,00m ² ;
6º)	R6	<u>metros quadrados:</u>	74,00m ² ;

Total global da somatória em metros quadrados (m²) pesquisados: 447,00m²., (Quatrocentos e quarenta e sete metros quadrados).

5. 9 – Média aritmética:

R\$ 2.512.500,00 : 447,00m²=R\$ 5.620,80x74,61m²=R\$ 419.367,88

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 60

6. 0 – Média ponderada ou seja cálculos dos valores de mercado por metro quadrado (m²) alcançado=mínimo com o máximo (Constante das Fls. 58, Item 5.5 alíneas: “A” / “B”) e aplica-se a regra de 2 (dois) para divisão para se obter o resultado da homogeneização para com este resultado aplicar o fator de desconto de 10% (Dez por cento), praticado pelo mercado imobiliário na maioria em massa dos fechamentos dos negócios:

a) R\$ 5.060,00m² Valor mínimo alcançado;

b) R\$ 6.081,08m² Valor máximo alcançado;

a+b=R\$ 11.141,08m² : 2=R\$ 5.570,54m²x74,61m² de AU do IA=R\$ 415.617,99- (menos) 10%=R\$ 374.056,19=**Arredondado para R\$ 374.000,00 (Trezentos e setenta e quatro mil reais)**

6. 1 – Com a elucidação dos fatores e ajustes técnicos constante do item 6.0 desta página, para encontrar o valor real justo de venda no mercado do bem imóvel avaliando considerando todos os polos valorizantes “favoráveis” e os polos desvalorizantes “desfavoráveis” e diversos outros fatores e aspectos e considerações técnicas aplicadas por este profissional perito avaliador de imóveis e perito judicial “auxiliar da justiça”, após minucioso estudos das documentações, visita “in loco” do imóvel avaliando, “avaliado”, e pesquisas do mercado imobiliário na região do IA=Imóvel Avaliando, entre outros fatores, inclusive, na conferência das condições em que se encontra hoje o bem imóvel objeto da pericia técnica:

a) Além dos acabamentos e melhoramentos despendidos no imóvel avaliando, pelos proprietários., As pesquisas foram realizadas com o intuito de buscar os valores do metro quadrado para vendas no mercado imobiliário, na região do imóvel avaliando “avaliado” objeto da pericia técnica judicial.

– b) Para ajustar o valor acima mencionado no item 6.0 desta página, este perito se utiliza da média ponderada do valor de mercado alcançado acima apontado pelas 06 (seis) amostras apresentadas, pesquisadas, semelhantes ao imóvel avaliando (das páginas 43 às páginas 56 deste documento, laudo pericial)., Onde aponta a média do valor de mercado do (m²) metro quadrado, entre R\$ 5.060,00m² e R\$ 6.081,08m²., Constantes desta página Item 6.0, alíneas “A” e Alínea “B” deste documento laudo pericial.

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 61

6. 2 – NOTAS:

a) Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica do seu entorno, pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

b) Contudo, na avaliação deste referido imóvel, objeto deste Parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do IA.

c) Portanto, todos os imóveis referidos neste PTAM / LAUDO, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem as mesmas proximidades com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

6. 3. – Nota sobre Tabela Ross-Heidecke:

O Perito Avaliador de Imóveis, relata e informa que não aplicou a tabela de depreciação da literatura de Ross-Heidecke, a qual aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra ou a sua idade real ou ainda idade aparente, pelos seguintes motivos:

1. Os polos valorizantes superaram os polos desvalorizantes, na visão deste profissional Avaliadores de Imóveis e Peritos Judicial;
2. Este Perito Avaliador de Imóveis se limitou a sua área de atuação específica em avaliação mercadológica e não estrutural, mas, informa que, o estado geral estrutural do IA não apresenta rachaduras.

6. 4 – CONCLUSÃO DO VALOR DE MERCADO DO IA:

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e, aplicadas as devidas técnicas

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 62

de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do valor de mercado do imóvel, objeto deste PTAM / LAUDO PERICIAL, considerando todos os prós e contras, e arredondando:

6. 5 –*****Valor homogeneizado com a aplicação de todos os cálculos matemáticos de mercado alcançado pelo referido imóvel avaliando em moeda corrente deste País é de:

R\$ 374.000,00 (Trezentos e setenta e quatro mil reais)

6. 6 – DA VARIAÇÃO ENTRE 10% PARA (+) E 10% PARA (-):

Admite-se uma variação de até 10% (dez por cento) do valor acima apresentado, para mais ou para menos, sendo, portanto, entre:

a) Mínimo de: R\$ 336.000,00 (Trezentos trinta e seis mil reais);

b) Máximo de: R\$ 411.400,00 (Quatrocentos e onze mil, e quatrocentos reais), devido à margem do intervalo de confiança da pesquisa realizada.

6. 7 – DA METODOLOGIA:

A Metodologia Aplicada Para a Avaliação Mercadológica em questão foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, determinação do valor do bem através da comparação com dados de mercado semelhantes / similares / assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, para a determinação do valor unitário básico do metro quadrado (m²) do bem imóvel (objeto da avaliação mercadológica e da pericia judicial), com nível de precisão normal. - Através das pesquisas de mercado, trabalho de campo, abordagens e interrogatórios de pessoas nas ruas com os vizinhos, profissionais das áreas da construção civil, corretores de imóveis da região onde se localiza o imóvel objeto da avaliação, Consultas a internet

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 63

de imóveis a disposição para vendas na região do imóvel avaliando, em anúncios nos sites, zap imóveis, imóvel web, viva real e nos próprios sites das imobiliárias da região, cidade de São Paulo sp., zona sul e imediações do imóvel avaliando “avaliado”. e outros meios que a profissão exige, “requer”.

6. 8 – Especificação dos trabalhos / grau de fundamentação II (De 06 a 12 amostras), Grau de precisão III.

Com Base e Fundamento Na Resolução 1066 em seu artigo 4º que diz:

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicial.

6. 9 – DOS CRITÉRIOS DOS TRABALHOS:

a) Os critérios para o desenvolvimento dos trabalhos de perícia e avaliação do bem imóvel avaliando, atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Resoluções, Normas e atos Normativos de Avaliações Mercadológicas, relata e informa este profissional perito avaliador de imóveis que na elaboração destes trabalhos foram utilizados dados e informações assumidas como corretas, fornecidas por terceiros, sendo as fontes referidas no presente Parecer Técnico, na forma de entrevistas verbais, telefonemas e mensagens via e-mails e whatsApps, e Telegram, além das informações do próprio acompanhante deste trabalho e dos estudos dos autos e das documentações nele juntadas pelas partes, imobiliárias local entre outros meios que a profissão exige.

b) Todos os dados levantados são baseados em informações, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros. O relatório apresenta veracidade na metodologia adotada. O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “LAUDO PERICIAL”. Atende ao campo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, para constatar o valor real do imóvel, que está sendo analisado / examinado. Assim, todas as informações fornecidas são tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação. Os dados foram apurados, os estudos efetuados, as análises técnicas e os cálculos realizados possibilitaram a elaboração do presente Documento, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, – PTAM, “LAUDO PERICIAL” para Situação Comercial, para, apuração do valor de mercado para venda do bem imóvel avaliando e de seus semelhantes / similares / assemelhados.

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 64

7. 0 – UM BREVE RELATO SOBRE O BAIRRO QUITAUNA ONDE SE LOCALIZA O IA:

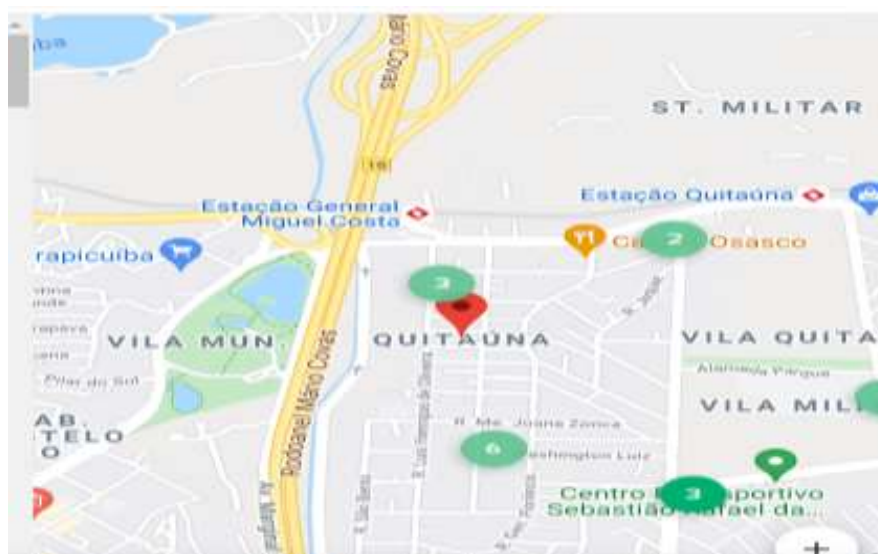
Quitaúna é um bairro residencial de Osasco, com ruas longas cheias de casas e sobrados e um comércio restrito.

Suas principais vias de acesso são a Av. dos Autonomistas, a Av. Leonil Crê Bortolosso, a R. Marechal Edgar de Oliveira e a R. Ananias de Almeida. Além das linhas de ônibus que cortam o bairro, a Estação General Miguel Costa e a Estação Quitaúna - ambas da linha 8 da CPTM - são importantes para a mobilidade de quem pretende alugar ou comprar um imóvel em Quitaúna.

Como opção em educação, Quitaúna tem o Instituto São Pio X, a Escola Infantil Sorriso Doce, o Recanto Infantil Giovanna Braga, a ABC Escola de Educação Infantil, a Creche Municipal da Vila Militar, e também a EMEI Providência dos Anjos Carreira, E.E. Coronel Antônio Paiva de Sampaio. Em Quitaúna também está localizada a Associação Desportiva Polícia Militar, opção de lazer com piscinas, academia, quadras e campo de futebol. O atendimento médico do bairro acontece no hospital Cruz Azul de São Paulo.

Quem pretende alugar ou comprar um imóvel no bairro Quitaúna e gosta de sair para comer, poderá conferir o Família Gonçalves Restaurante & Pizzaria; o Restaurante Vitória, de comida caseira; e Pizzaria Nova Real; o moderno restaurante Cactus Osasco, de comida variada; as lanchonetes X Bbeta Burguer e Burguetos Food.

Alugar ou comprar um imóvel em Quitaúna é investir em um bairro que segue em crescimento e que tem uma boa mobilidade para diversas regiões, inclusive Alphaville e São Paulo. É residencial, mas conta com escolas, comércio e restaurantes.



**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 65

7. 1 –**Das documentações anexas a este documento, PTAM, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “LAUDO PERICIAL”., Do PERITO, e do MÓVEL, são as SEGUINTEs:**

A) ANEXO 1,

Documentações do perito avaliador: REYNALDO MARQUES DA SILVA., Corretor e Avaliador de Imóveis “Perito Judicial”:

1. Certificado do CNAI, Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliário, **Contido de 01 página;**
2. Certificado do CRECI/SP, Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, 2ª Região, Contido de 01 página;
3. Certificado de Curso na área Imobiliária, Contido de 01 página;
4. Certificado de Curso de PERITO JUDICIAL na área Imobiliária, Contido de 01 página;
5. **RG Profissional** - Carteira de Regularidade Anual, junto ao CREC/SPI, Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, Contido de 01 página;
6. Bibliografia do perito;
7. **DELARAÇÃO / EQUERIMENTO DO SELO CERTIFICADOR DO COFECI.**

B) ANEXO 2,

Documentações do imóvel avaliando: Apartamento padrão de 74.61m² A/U.

1. – Matrícula de 2013 Contida de 02 páginas, “frente e verso=Contida de 04 páginas;
7. 2 – Conclusão da elaboração e construção do presente documento, apresentando o valor mercadológico, para venda. Documentações estas das quais, foram extraídas várias informações de suma importância que ajudaram ESTE Profissional PERITO na ELABORAÇÃO, CONSTRUÇÃO e CONCLUSÃO do referido **PTAM** – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “**LAUDO PERICIAL**“. **Aqui apresentado.**
7. 3 – Do Artigo 473, – Excelência, vale enfatizar que: este documento, Laudo Pericial, atende as exigências do Artigo 473 (...) do NOVO CPC em seus incisos I / II / III e IV., E em seus parágrafos (§1º. / § 2º. E § 3º).

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarkes@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00032VDAP/2021 – Fls. 66

7. 4. ABREVIATURAS:

ABNT=Associação Brasileira de Normas Técnicas;
ART=Artigo;
AC=Área Construída;
AU=Área Útil;
AT=Área do Terreno;
ATC=Área Total Construída;
ATT=Área Total do Terreno;
CI=Corretor de Imóveis;
CM²=Custo por Metro Quadrado;
CNAI=Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;
COFECI=Conselho Federal de Corretores de Imóveis;
CONFEA=Conselho Federal de Engenharia e Agronomia;
CRECI-SP= Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo;
DOU=Diário Oficial da União;
IA=Imóvel Avaliando;
IBAPE=Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia;
IPTU=Imposto Predial, Territorial e Urbano;
LP=Laudo Pericial;
M²=Metro Quadrado;
NBR=Normas Brasileiras;
PTAM=Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;
R=Referenciais;
STF=Supremo Tribunal Federal;
TG=Total Geral;
TJSP=Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo;
TRF=Tribunal Regional Federal;
VG=Valor Global de Venda;
VL=Valor da Locação;
VM=Valor Médio;
VV=Valor de Venda.

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
 – CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00031VD/2021 – Fls. 67

7. 5 – Data de Início e Término dos Trabalhos Periciais:

- Início em: **10/09/2021.**, Em uma 6ª (sexta feira);
- Término em: **14/10/2021.**, Em uma 5ª (Quinta Feira).

7. 6 – Encerramento, assim sendo apresenta este profissional “Perito Avaliador de Imóveis e perito judicial” para Vossa Excelência, a conclusão dos trabalhos técnicos periciais, através do PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “LAUDO PERICIAL”., Confeccionado / Elaborado em 02 Vias, de igual teor e forma, para que surtam seus efeitos jurídicos., Todas as vias seladas com o selo Certificador do Sistema COFECI / CRECI., Órgãos / Institutos de Classe., Confirmando o credenciamento deste profissional perito judicial “Auxiliar da Justiça”: Corretor e avaliador de imóveis, credenciado junto aos Órgãos de Classe: COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, – CNAI – Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis, sob o número 1.908-BR e ao Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, CRECI / SP, 2ª Região sob o número, 73.791-F., 1ª Via, para os autos / 2ª Via, Perito, Responsável Técnico pela construção e elaboração do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “Laudo Pericial”.

Nestes termos, assume este profissional perito avaliador de imóveis “perito judicial”, na condição de Auxiliar da Justiça, neste momento, todas as responsabilidades pela veracidade dos relatos, declarações, informações e fatos aqui narrados apresentados “prestados”. No presente documento, Laudo Pericial.

Dada por cumprida a missão destes trabalhos, encerra-se o presente Laudo Pericial, sem quesitos articulados pelo Magistrado nem pelas partes, que vai editado em **68 (setenta e oito páginas com a capa)**, mais **02 anexos** contendo **11 Páginas, das documentações**: do perito, do imóvel avaliando, perfazendo um total de **79 Páginas**, seguindo esta última datada e assinada, acompanhada do selo certificado do Sistema COFECI / CRECI., Ao lado da assinatura do Responsável Técnico para todos os fins de direito.

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**



Reynaldo Marques da Silva
PERITO JUDICIAL

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reynaldoperitojudicial@gmail.com
Cadastrado no TJSP “no portal de peritos e demais auxiliares da justiça”, conforme comunicado conjunto nº 2191/2016.

CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F

CNAI, Nº 1908-BR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, Nº 00031VD/2021 – Fls. 68

Colocando-se este profissional perito, a inteira disposição, para quaisquer outros esclarecimentos, **que se façam necessários, pelo entendimento deste MM Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco SP.**

**Termos em que,
Pede Deferimento**

São Paulo, 14 de Outubro de 2021.



Selo Certificador do Sistema COFECI / CRECI, QR CODE nº 013267

Reynaldo Marques da Silva

Perícias e Avaliações de Imóveis “Auxiliar da Justiça”.

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES PARA ÀS ÁREAS CIVEL, TRABALHISTA E CRIMINAL

**Endereço: – Rua Acuruí, nº 326, Bairro: Vila Formosa, São Paulo, SP,
– CEP: 03355-000 – Celular, whatsapp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.**