

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3a. VARA CÍVEL
DA COMARCA DE OSASCO / SP

Proc. **1002050-67.2019.8.26.0405**

FERNANDO COELHO de CASTRO,

nomeado avaliador judicial nos autos da ação supra em que **CONDOMINIO CANADÁ RESIDENCE** move contra **JOHNNY GUTHEEMBARG SIMÕES DE OLIVEIRA e Outros**, que tramita perante esse M.M. Juízo e Cartório, vêm a Vossa Excelentíssima presença, tendo concluído seus estudos, diligências e vistorias, apresentar sua

AVALIAÇÃO

I.- DADOS GERAIS

LOCAL DO IMÓVEL: RUA JOSÉ TIMÓTHEO DA SILVA,
3000 - CANADÁ RESIDENCIAL -
BLOCO 05 "TORONTO" -
APARTAMENTO 26-I

BAIRRO: VILA QUITAÚNA

MUNICÍPIO: OSASCO

ESTADO: SÃO PAULO

TIPO DO IMÓVEL: APARTAMENTO RESIDENCIAL

FINALIDADE: VALOR DE MERCADO

DOCUMENTO: Matrícula 116.659 do 1º.
RI Osasco

DATABASE: SETEMBRO / 2019

II.- VISTORIA

A vistoria foi realizada no imóvel "sub-júdice" no dia **20/09/2019**, quando pode-se identificar externamente o apartamento avaliando, sua exata localização, suas características físicas, sua destinação e a ocupação circunvizinha, retratados pela documentação fotográfica anexa.

II.1. LOCALIZAÇÃO:

O apartamento avaliando situa-se à **Rua José Timotheo da Silva, 3000 – Condomínio Canadá Residence - Bloco 05 - "Toronto" – apartamento 26-I** – em amplo condomínio, no bairro Vila Quitaúna, município de Osasco – SP. Vide [\[FIGURAS Nrs. 01 e 02\]](#) - Localização do Imóvel Avaliando.

O imóvel em foco faz parte do condomínio denominado "**Condomínio Canadá Residence**", composto por 06 Blocos, em amplo terreno com amplas áreas de lazer e vias internas.

II.2. ZONEAMENTO:

O "**Condomínio Canadá Residence**" é tipicamente e exclusivamente residencial, sendo que a região onde se situa, possui zoneamento misto residencial e comercial, sendo esse último de expressão regional com grandes lojas.

II.3. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:

A região onde situa-se o imóvel avaliando é marcada pela presença prédios e residenciais de padrão popular, existindo ainda pequenos comércios de expressão local.



FIGURA Nr.01: Imagem aérea Google do Residencial Canadá, que contém o apto avaliando.

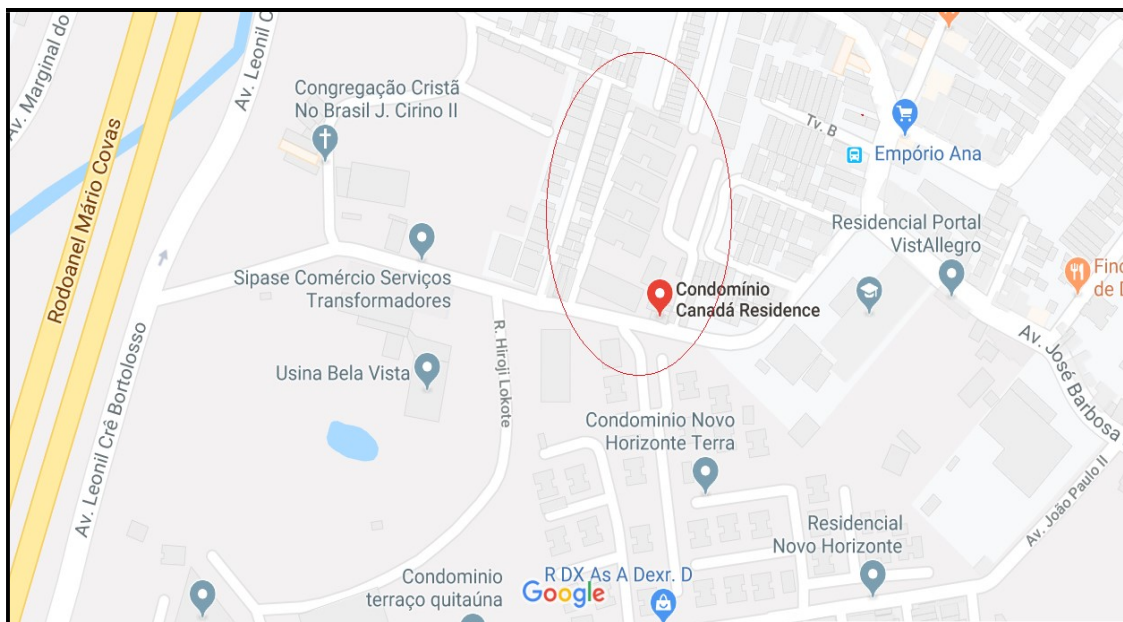


FIGURA Nr.02: Mapa de localização do imóvel avaliando, mostrando as vias de acesso e região circunvizinha.

II.4. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO:

A Rua José Timotheo da Silva, se desenvolve em curva, em duas mãos, com 12 metros de largura, é pavimentada, apresentando bom estado de conservação.

II.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O imóvel dispõe de todos os melhoramentos públicos mais usuais, tais como, rede de água e energia, telefonia, pavimentação, correio e coleta de lixo.

II.6. MEIOS NORMAIS DE ACESSO:

O acesso ao imóvel é fácil e se dá pelo próprio logradouro de situação, que liga o imóvel às demais localidades do município. O imóvel também fica bastante próximo ao Rodoanel Metropolitano de São Paulo.

II.7. TOPOGRAFIA:

O terreno do condomínio onde se situa o apartamento avaliando caracteriza-se pela topografia plana, em formato regular, perfeitamente edificável.

II.8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Segundo documento juntado às Fls. 152, qual seja, a [Matrícula Nr. 116.659](#) - do 1º. Registro Imobiliário de Osasco – vide [[Figura 03](#)] - o imóvel avaliando apresenta :

Área Privativa (útil): 45,0678 m²

Área Comum não proporcional: 17,5235 m²

Área Comum proporcional: 20,9779 m²

Área Total: 83,5692 m²

Fração Ideal no Terreno: 0,0017978

Garagem: 01 vaga indeterminada

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO		
MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
116.659	001	Data: 07 de outubro de 2015
		CNS 11.152-6
<p>IMÓVEL: Apartamento nº 261 da Torre 05, localizado no 2º Pavimento do Condomínio Canadá Residence, situado na Rua José Timóteo da Silva, nº 3000, Vila Quitaúna, nesta cidade, contendo as seguintes áreas: privativa real de 45,0678m²; de uso comum real de divisão não proporcional de 17,5235m²; de uso comum de divisão proporcional de 20,9779m²; total real de 83,5692m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,0017978, cabendo o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, entre as vagas de nºs 01 a 64, 91, 92, 96, 98, 100 a 128, 261, 263, 265, 334 a 393, 395, 396, 398, 400, 401 a 450, 451 a 493, 494 a 564.</p> <p>CADASTRO: 23232.32.69.1913.00.000.01.</p> <p>PROPRIETÁRIO: CONDOMÍNIO CANADÁ RESIDENCE - SPE LTDA., com sede na Avenida dos Autonomistas, nº 3.725, Centro, nesta cidade, CNPJ/MF nº 11.675.340/0001-39.</p>		

FIGURA Nr.03: Matrícula do imóvel avaliando com sua respectiva descrição documental.

II.9. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS:

O CONDOMÍNIO CANADÁ RESIDENCE

Apresenta prédio da portaria, edifício exclusivo para vagas de estacionamento com 09 pavimentos, 02 Blocos com 08 pavimentos, com 08 apartamentos por andar (01 elevador), 03 Blocos com 09 pavimentos, com 08 apartamentos por andar (01 elevador) e, na parte frontal, 01 Bloco (Montreal) com 17 pavimentos, com 08 apartamentos por andar (03 elevadores e piscina própria).

Como lazer, o condomínio dispõe de quadra poliesportiva, 02 churrasqueiras, sala de ginástica, 02 vestiários, salão de festas e amplo playground.

O PRÉDIO

O bloco 05, ou Edifício Toronto, possui 09 pavimentos, com 08 unidades por andar, com 01 elevador, acessado por passarela no seu 5º. pavimento, a partir do prédio de estacionamento, sendo 4 pavimentos acima e 04 abaixo desse acesso.

O edifício possui estrutura em concreto, é revestido externamente em reboco pintado a látex acrílico, possui caixilhos de alumínio, sistemas hidráulicos e elétricos de padrão popular. O estado de conservação é bom.

O APARTAMENTO

Segundo a administração do condomínio, o apartamento avaliando, possui 02 dormitórios, sala de estar, 01 banheiro, cozinha, área de serviço, com uma vaga de estacionamento indeterminada.



FIGURA Nr.04: Plantas genéricas – 2 dormitórios - no Condomínio Canadá Residence – fonte: Internet.

II.10. DESCRIÇÃO FOTOGRÁFICA:

FOTO Nr.01: Panorama do Bloco 05 – Toronto – onde se localiza o imóvel avaliando.



FOTO Nr.02: Vista geral da área de lazer do Condomínio Canadá Residence.



FOTO Nr.03: Detalhe do acesso principal ao Condomínio a partir do logradouro de situação.



FOTO Nr.04: Panorama da Portaria do Condomínio Canada Residence.



FOTO Nr.05: Vista geral da área de lazer do Condomínio Canadá Residence e parte do estacionamento descoberto.



FOTO Nr.06: Vista geral da área de lazer do Condomínio Canadá Residence e seu playground.



FOTO Nr.07: Vista geral da área de lazer do Condomínio Canadá Residence com o prédio da portaria ao fundo.



FOTO Nr.08: Vista geral da área de lazer do Condomínio Canadá Residence e playground.



FOTO Nr.09: Vista geral da área de lazer do Condomínio Canadá Residence com os blocos ao fundo.



FOTO Nr.10: Detalhe da rampa de acesso ao prédio das vagas de estacionamento.



FOTO Nr.11: Detalhe externo da fachada do Bloco 05 – Prédio Toronto - e rampa de acesso a partir do estacionamento.



FOTO Nr.12: Vista da porta de entrada do Bloco 05 a partir do estacionamento.



FOTO Nr.13: Identificação do Bloco do apartamento avaliando.



FOTO Nr.14: *Detalhe do elevador e corredor de acesso interno ao apartamento avaliando.*



FOTO Nr.15: *Vista da porta do apartamento avaliando.*



FOTO Nr.16: Detalhe dos blocos que compõe o Residencial Canadá, com a torre maior (Montreal) ao fundo.



FOTO Nr.17: Vista geral do Bloco das vagas de estacionamento.

III.- AVALIAÇÃO

III.1. CRITÉRIOS E PARÂMETROS:

O presente trabalho busca o **Valor de Mercado**, que é a expressão monetária do bem, estando este em livre negociação entre as partes, não compelidas a efetivá-la, sendo estas conhecedoras do imóvel e todas as suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual esteja o bem integrado.

Trata-se, em outras palavras, em um valor real apurável, que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, dentro das seguintes premissas:

- Número significativo de compradores e vendedores, de forma que não possam coletiva ou individualmente alterar o cenário mercadológico;
- Inexistência de influências externas;
- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Perfeita mobilidade dos participantes para entrada e saída desse mercado;
- Conhecimento pleno dos participantes de todas as características e particularidades do bem, do mercado e das suas tendências.

III.2. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES:

Face ao objetivo deste trabalho, para efeito avaliatório, as seguintes condições e limitações foram consideradas:

- Adota-se a possibilidade de transação livre e imediata (plena liquidez), não tendo sido pesquisados ou considerados eventuais ônus dominiais, possessórios, débitos de condomínio ou outros débitos ou ônus jurídicos ou fiscais, incidentes sobre o imóvel avaliando;
- Adota-se que as informações de terceiros e das partes foram fornecidas de boa fé e são confiáveis;
- Adota-se que o imóvel não contém restrições ou ônus de caráter ambiental, ou pendências ou restrições junto à Agência Ambiental.
- O signatário não tem qualquer interesse no imóvel em tela ou no deslinde da ação, não possui tampouco qualquer inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste trabalho e nem dele pretende auferir qualquer vantagem pessoal;
- O signatário foi responsável direto pelas análises e conclusões contidas neste Laudo;
- O ingresso no interior do imóvel não foi possível face à ausência de pessoas na ocasião da (s) vistoria (s). Apenas para efeitos avaliatórios, o estado de conservação interior é adotado como regular.

III.3. METODOLOGIA:

Esta avaliação foi elaborada segundo as **NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE / 2005** do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que atende às exigências do item 8.2.1.4.2 da **NBR 14.653** – **Avaliação de Imóveis Urbanos**, complementando-a em relação às peculiaridades do Estado de São Paulo. De acordo com seu item 13, o presente trabalho classifica-se na categoria justificado-expedito.

O método utilizado foi o COMPARATIVO DIRETO através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis assemelhados, de mesmo segmento e que estejam enquadrados no mesmo universo mercadológico.

Nesse processo, a comparação entre a condição paradigma do imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e transportando-se os valores através de índices que espelham o comportamento do mercado na forma de fatores influenciantes que valorizam ou depreciam os comparativos.

III.4. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO:

Segundo contemporânea pesquisa mercadológica, o preço médio unitário obtido para o apartamento avaliando é de **R\$ 3.860,00** por metro quadrado de **área privativa**, determinado segundo prospecções de mercado, internet, ofertas no condomínio e entrevistas junto à corretores e imobiliárias da região, já tendo sido aplicado sobre tais ofertas o obrigatório **Fator Negociação (Fn = 0,90)** de modo a regularizar a natural sobre-estimativa das ofertas.

Teremos, portanto, para o valor do apartamento avaliando:

Valor unitário: R\$ 3.860,00 /m2

Área útil do apartamento: 45,0678 m2

VT = 45,0678 m2 x R\$ 3.860,00 /m2

VT = R\$ 173.962,00

R\$ 174.000,00

[**CENTO E SETENTA E QUATRO MIL REAIS**]

DATABASE: SETEMBRO / 2019

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Osasco · São Pedro · Rua José Timóteo da Silva

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 51 m² por R\$ 224.000 COD. Canadá Residence Montreal

Rua José Timóteo da Silva, 3000 - São Pedro, Osasco - SP [VER NO MAPA](#)

51m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga 1 suíte

COMPRA R\$ 224.000

Condomínio IPTU

SOLICITAR

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 01

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Osasco · São Pedro · Rua José Timóteo da Silva

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 63 m² por R\$ 259.000 COD. Canadá Montreal 3 drms

Rua José Timóteo da Silva, 3000 - São Pedro, Osasco - SP [VER NO MAPA](#)

63m² 3 quartos 1 banheiro 2 vagas 1 suíte

COMPRA R\$ 259.000

Condomínio IPTU

SOLICITAR

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 02

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Osasco · São Pedro · Rua José Timóteo da Silva

FORMS + SUÍTE + 1 OU 2 VAGAS + ESCRITURA GRÁTIS + ENTRADA PARCELADA

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 51 m² por R\$ 209.000 COD. montreal002

Rua José Timóteo da Silva, 3000 - São Pedro, Osasco - SP [VER NO MAPA](#)

51m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga 1 suíte

COMPRA R\$ 209.000

Condomínio IPTU

ANUNCIANTE

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO COELHO DE CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/09/2019 às 16:53, sob o número WOCO19702641241. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002050-67.2019.8.26.0405 e código JM1bKkVIS.

Endereço: Rua José Timóteo da Silva, 3000 - Quitandinha - Osasco.

le entrega: Pronto para morar
 Cão e Construção: Mendes Salge
 le torres: 05
 le unidades por andar: 08
 le pavimentos tipo: 4 superior / 4 inferior
 está de unidades: 328
 ornamentos: 43,84m², 45,06m², 43,64m²
 le vagas por unidade: 01
 ica esportiva, playground, brinquedoteca, espaço grill, lan
 do de festas, salão de jogos.
 le elevadores: 03 por torre

RESIDENCE CANADÁ TORONTO

ha Casa ha Vida CAIXA

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Osasco · São Pedro · Rua José Timóteo da Silva

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 45 m² por R\$ 180.000 COD. toronto024

Rua José Timóteo da Silva, 3000 - São Pedro, Osasco - SP [VER NO MAPA](#)

45m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA R\$ 180.000

Condomínio IPTU

ANUNCIANTE

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 04

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Osasco · São Pedro

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 45 m² por R\$ 195.000 COD. AP0008

São Pedro, Osasco - SP [VER NO MAPA](#)

45m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA R\$ 195.000

Condomínio IPTU

ANUNCIANTE

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 05

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Osasco · São Pedro · Rua José Timóteo da Silva

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 45 m² por R\$ 215.000 COD. 11326

Rua José Timóteo da Silva - São Pedro, Osasco - SP [VER NO MAPA](#)

45m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

Apto de 2 Dorm, Sala, Cozinha e Vaga de Garagem. Condomínio Canada Residence 4 Andar inferior
 Apartamento novo todo em piso laminado, banheiro com box espelho, pia em pedra, sala ampla com painel de TV, área de serviço, Cozinha americana com balcão, sanca e iluminação e 1 vaga de garagem.

COMPRA R\$ 215.000

Condomínio IPTU

ANUNCIANTE LIRA PEPECE IMOVEIS LTDA

[Quero visita](#)

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO COELHO DE CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/09/2019 às 16:53, sob o número WOCO19702641241. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002050-67.2019.8.26.0405 e código JM1bkVIS.

IV.- ENCERRAMENTO

Contém o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, 23 (vinte e três) folhas impressas de um lado, sendo esta última datada e assinada.

O signatário, prestigiado com a honrosa nomeação, se coloca ao inteiro dispor desse M.M. Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Osasco, 23 de Setembro de 2019

FERNANDO COELHO DE CASTRO
Avaliador Judicial
Crea 153.636/D