

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

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE OSASCO ESTADO DE SÃO PAULO .**

Processo nº 1020991-07.2015.8.26.0405/01

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES,
Engenheiro Civil e Agrimensor, Perito Judicial, nomeado nos autos supra,
da **AÇÃO RESCISÓRIA DE CONTRATO COM PEDIDO DE
DEVOLUÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS
MATERIAIS E MORAIS (CUMPRIMENTO DE SENTENÇA)** ajuizada por
**MARCOS ANTONIO PIVETA contra ANTONIO SENA BATISTA DOS
SANTOS ME,** vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência,
após ter concluído todos os seus estudos, vistorias, pesquisas e
diligências necessárias, para apresentar as suas conclusões
consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

I – PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo, a determinação do valor de mercado do imóvel, Apartamento nº 02 tipo A localizado no pavimento térreo do Edifício Violeta do Condomínio Reserva Natureza Cotia situado na Rua dos Coqueirais nº65 (Antiga Avenida Antônio Mathias de Carvalho nº 65) – Bairro Jardim Nossa Senhora das Graças , no Município de Cotia - SP, registrado na Serventia do Registro de Imóveis de Cotia / SP sob matrícula n.º 101.167,ficha 01 do livro nº 2 e na Prefeitura de Osasco sob n.º 23163.41.86.0001.00.000.

II - VISTORIA

As fotos ao final deste Laudo, mostram perfeitamente as características do imóvel, assim como, onde se localiza o conjunto residencial objeto desta avaliação, sendo que o imóvel encontrava-se fechado, apesar da intimação via AR. O veículo do morador atual encontrava-se estacionado na garagem do condomínio, porém, não havia ninguém no imóvel segundo os porteiros.

As fotos internas foram realizadas no apartamento nº. 08 do mesmo bloco, cuja proprietária permitiu nossa visita, e que possui as mesmas dependências do imóvel ora avaliando. Fomos acompanhados pela sra. Thais sub síndica deste condomínio, cujo contato é (11) 4616-8236.

II.1 – MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

A quadra onde situa-se o imóvel avaliando, é composta pelas Ruas dos Coqueirais e Caminho Existente (ambas em curva) - Bairro Jardim Nossa Senhora das Graças , Município de Cotia.

A vizinhança é composta por imóveis urbanos, entre eles, condomínios de edifícios residenciais. O apartamento avaliando faz parte de um complexo residencial composto por 7(sete) torres com 8(oito) pavimentos cada e

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

8(oito) apartamentos por andar em um total de 280 unidades, com sala, 3 dormitórios sendo uma suíte, dois banheiros, cozinha, lavanderia, varanda e uma vaga indeterminada .

A região é composta de todos os melhoramentos urbanos tais como, pavimentação, guias e sarjetas, rede de água, esgoto, iluminação pública e domiciliar, energia elétrica, TV a cabo, linha de ônibus regular e telefonia.

II.2 - BENFEITORIAS

Possui as seguintes áreas construídas:

Área útil:	63,500 m2
Área comum proporcional.....	82,226 m2
Área Total:.....	156,226 m2

A idade aproximada da construção é de 8 anos.

Ao apartamento avaliando corresponde a uma vaga de garagem descoberta, localizada no pavimento térreo do condomínio, para guarda de um automóvel de passeio.

O condomínio é servido por um elevador, possui portaria central do conjunto residencial, e o imóvel avaliando situa-se na fachada dos fundos do citado bloco.

Dependências e respectivos acabamentos:

Sala, três dormitórios, banheiro social, cozinha, lavanderia e varanda.

Pisos em porcelanato, paredes de áreas molhadas em azulejos cerâmicos e demais em pintura em látex sobre massa corrida.

Estado de conservação: bom.

III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.

Na pesquisa Anexo I , através de 05 (cinco) elementos de ofertas do livre mercado imobiliário local, dentro do complexo do conjunto residencial em torres distintas, na mesma região geo-econômica , levaram a concluir que o valor unitário de mercado do local sub-judice é de $Vu=R\$ 4.124,41 /m^2$.

$Vapto. = Aútil \times Vu$

Onde:

$Vapto. = \text{valor do apartamento procurado} = ?$

$Aútil = \text{área útil} = 63,50 \text{ m}^2$

$Vu = \text{valor unitário} = R\$ 4.124,41 /m^2 \text{ (Anexo I)}$

Portanto, aplicando-se a fórmula acima resulta:

$Vapto. = Aútil \times Vu =$

Substituindo, resulta:

$Vapto. = 63,50 \text{ m}^2 \times R\$ 4.124,41 /m^2$

$Vapto. = R\$ 261.900,00$

Ou arredondando:

$Vapto. = R\$ 262.000,00$

(DUZENTOS E SESSENTA E DOIS MIL REAIS)

Válido para a Março de 2019.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA N°. 060.167.564.6/D

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo Técnico de 05 (cinco) folhas digitadas, sendo todas assinadas por este perito, através do seu certificado digital.

ANEXOS:

I – Pesquisas do valor do metro quadrado de área útil.

Osasco, 21 de março de 2019.

ENG.º. PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor
CREA nº 060.167.564.6/D
Perito Judicial

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

ANEXO I

Pesquisa do valor de mercado por metro quadrado de área útil, do apartamento localizado na Rua dos Coqueirais, nº 65 – Bairro Jardim Nossa Senhora das Graças – Município de Cotia.

Fotos do Imóvel avaliando:

LOCALIZAÇÃO



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

Portaria Geral



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

VISTA DA ENTRADA DO BLOCO VIOLETA



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

FACHADA DO BLOCO VIOLETA.



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

PORTA DE ENTRADA DO APTO. Nº 2 (ORA AVALIANDO)



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

FACHADA DOS FUNDOS - VARANDA DO APTO Nº 2



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA N°. 060.167.564.6/D

FOTOS DO APARTAMENTO VISITADO SOB O N.º 8 POR SER SEMELHANTE



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

SALA



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA N°. 060.167.564.6/D

OUTRA VISTA DA SALA



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

CORREDOR



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

DORMITÓRIO 1



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA N°. 060.167.564.6/D

DORMITÓRIO 2



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

DORMITORIO 3



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

BANHEIRO



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

COZINHA



LAVANDERIA



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

VARANDA



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

VAGA DE GARAGEM (ONDE ESTÁ ESTACIONADO O VEÍCULO PRETO), DO LADO ESQUERDO.



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



VEÍCULO NA COR PRETA ESTACIONADO NA VAGA DO
APARTAMENTO EM QUESTÃO.

SEGUNDO O PORTEIRO, ESTE VEÍCULO PERTENCE AO ATUAL
MORADOR.

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

PLAY GROUND



PISCINA



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

PESQUISA DE VALORES DE OFERTAS / VENDA DE APARTAMENTOS

1-COND. RESERVA NATUREZA COTIA APTO 32 BLOCO TULIPA.

Data: 27-02-2019

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua dos Coqueirais, 65
 Bairro : Jardim Nossa Senhora das Graças

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade : Venda Valor : R\$ 320.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: Médio	Idade	: 8 anos
Area Util	: 63,500 m2	Dormitórios	: 3
Area Garagem	: 10,500 m2	Suítes	: 1
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Area Total	: 156,226 m2	Cozinha	: 1
Area Comum	: m2	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 1
Playground	: 1	Piscinas	: 1
Subsolos	: 0	Lavanderia	: 1
		Elevadores	: 1

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária São Camilo Imóveis

Contato - Sr. Rogério Fone: 4702-4060

$Vu1 = (R\$ 320.000,00 \times 0,9) / 63,500 = \mathbf{R\$ 4.535,43 /m2}$

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

Venda R\$ 320.000
[Simular financiamento](#)

Condomínio	R\$ 340
IPTU	R\$ 452

Contate o anunciante

São Camilo Imóveis

Mensagem

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

Email

Nome

Telefone

[Galeria](#) 1/12

[Quero que me liguem](#) [Enviar consulta](#) [Agendar visita](#)

Apartamento · 69m2 · 3 Quartos · 1 Vaga

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2019 às 19:12, sob o número WOCO19700688305 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020991-07.2015.8.26.0405 e código 456C4B2.

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

2-COND. RESERVA NATUREZA COTIA APTO 26 BLOCO HORTENSIA.

Data: 27-02-2019

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua dos Coqueirais, 65
 Bairro : Jardim Nossa Senhora das Graças

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade : Venda Valor : R\$ 270.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: Médio	Idade	: 8 anos
Area Util	: 63,500 m2	Dormitórios	: 3
Area Garagem	: 10,500 m2	Suítes	: 1
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Area Total	: 156,226 m2	Cozinha	: 1
Area Comum	: m2	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 1
Playground	: 1	Piscinas	: 1
Subsolos	: 0	Lavanderia	: 1
		Elevadores	: 1

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária Vertikal Imóveis

Contato - Sr. Anderson Fone: 4617-9020

$Vu2 = (R\$ 270.000,00 \times 0,9) / 63,500 = R\$ 3.826,77 /m2$

Apartamento · 65m2 · 3 Quartos · 1 Vaga

Publicado há 38 dias

Apartamento Reserva Natureza

Excelente apartamento á venda no Condomínio Reserva Natureza, localização privilegiada, próximo de comércios locais, restaurantes, mercado, faculdade e á transportes públicos. Apartamento distribuído por 3 dormitórios com sala ampla, cozinha, área de serviço, aquecimento a gás. Condomínio oferece para você e sua família lazer completo, piscina, playground, salão de festas. - 28/02/2019

 65m2 Área total	 65m2 Área útil	 2 Banheiros	 1 Vaga	 3 Quartos	 1 Suite
---	--	---	--	---	---

Áreas Privativas

- Churrasqueira
- Piscina
- Área de serviço
- Despensa
- Armário de cozinha

Dados do anunciante

VERTIKAL IMOVEIS



Venda **R\$ 270.000**

[Simular financiamento](#)

Condomínio	R\$ 300
IPTU	R\$ 150

Contate o anunciante



Mensagem

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

Email

Nome

Telefone

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

3-COND. RESERVA NATUREZA COTIA APTO 35 BLOCO AZALÉIA.

Data: 27-02-2019

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua dos Coqueirais, 65
 Bairro : Jardim Nossa Senhora das Graças

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade : Venda Valor : R\$ 270.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: Médio	Idade	: 8 anos
Area Util	: 63,500 m2	Dormitórios	: 3
Area Garagem	: 10,500 m2	Suítes	: 1
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Area Total	: 156,226 m2	Cozinha	: 1
Area Comum	: m2	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 1
Playground	: 1	Piscinas	: 1
Subsolos	: 0	Lavanderia	: 1
		Elevadores	: 1

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária Proinvest

Contato - Sr. Angelo Fone: 4617-8699

$Vu3 = (R\$ 270.000,00 \times 0,9) / 63,500 = R\$ 3.826,77 /m2$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA N°. 060.167.564.6/D



Apartamento · 64m² · 3 Quartos · 1 Vaga
 Rua dos Coqueirais 65, Centro, Cotia

Venda R\$ 270.000
[Simular financiamento](#)
 Condomínio R\$ 300
 IPTU R\$ 58

Contate o anunciante

PROINVEST PROINVEST

Mensagem

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

Email

Nome

Telefone

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2019 às 19:12, sob o número WOCO19700688305 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020991-07.2015.8.26.0405 e código 456C4B2.

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

4-COND. RESERVA NATUREZA COTIA APTO 47 BLOCO MARGARIDA.

Data: 27-02-2019

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua dos Coqueirais, 65
 Bairro : Jardim Nossa Senhora das Graças

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade : Venda Valor : R\$ 330.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: Médio	Idade	: 8 anos
Area Util	: 63,500 m2	Dormitórios	: 3
Area Garagem	: 10,500 m2	Suítes	: 1
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Area Total	: 156,226 m2	Cozinha	: 1
Area Comum	: m2	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 1
Playground	: 1	Piscinas	: 1
Subsolos	: 0	Lavanderia	: 1
		Elevadores	: 1


FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária Residence Prime Consultoria Imob.

Contato - Sr. Claudio Fone: 4617-7100

$Vu4 = (R\$ 330.000,00 \times 0,9) / 63,500 = R\$ 4.677,17 /m2$







www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-residencial-a-venda-reserva-natureza-2928798089.html?utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=apartamento-residencial-a-venda-reserva-natureza-2928798089



Apartamento · 63m² · 3 Quartos · 1 Vaga

Publicado há 706 dias


Apartamento Residencial à Venda, Reserva Natureza, Cotia - Ap0201.
 Apartamento localizado em condomínio fechado com total infra estrutura de lazer (piscina adulto, infantil, salão de festa adulto, infantil, brinquedoteca, lan house, salão de jogos, sala para leitura, play ground. - 20/02/2019

 78m ² Área total	 63m ² Área útil	 2 Banheiros	 1 Vaga	 3 Quartos	 1 Suite
---	--	---	--	---	---

Áreas Privativas

- Churrasqueira
- Piscina
- Armário de cozinha
- Varanda Gourmet
- Elevador

Dados do anunciante
 RESIDENCE PRIME CONSULTORIA IMOBILIÁRIA




[Ver mais imóveis](#)

Venda **R\$ 330.000**

[Simular financiamento](#)

Contate o anunciante



**RESIDENCE PRIME
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA**

Mensagem

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

Email

Nome

Telefone

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

**5-COND. RESERVA NATUREZA COTIA APTO 14
 BLOCO GIRASSOL.**

Data: 27-02-2019

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua dos Coqueirais, 65
 Bairro : Jardim Nossa Senhora das Graças

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade : Venda Valor : R\$ 265.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: Médio	Idade	: 8 anos
Area Util	: 63,500 m2	Dormitórios	: 3
Area Garagem	: 10,500 m2	Suítes	: 1
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Area Total	: 156,226 m2	Cozinha	: 1
Area Comum	: m2	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 1
Playground	: 1	Piscinas	: 1
Subsolos	: 0	Lavanderia	: 1
		Elevadores	: 1

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária Thiago Bovolon Imóveis Direto

Contato - Sr. Glauco Fone: 98209-7217

$Vu5 = (R\$ 265.000,00 \times 0,9) / 63,500 = \mathbf{R\$ 3.755,91 /m2}$

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

The screenshot shows a real estate listing interface. At the top, there are navigation options: Fotos, Videos, Plantas, Mapa, Street view, and Tour 360°. A red button labeled 'Anúncio da Sorte' is also visible. The main image is a large swimming pool with a curved edge, surrounded by a paved deck and greenery. A 'Favorito' button is in the top right corner of the image. Below the image, the text 'web.igglu.com.br' is visible on the left and '1/16' on the right. To the right of the image, there is a summary box for 'Venda' with a price of 'R\$ 265.000' and a link for 'Simular financiamento'. Below this, it lists 'Condomínio R\$ 398' and 'IPTU R\$ 680'. A section titled 'Contate o anunciante' identifies 'Thiago Bovolon Imóveis Direto das Construtoras e Terceiros' with the phone number '11982097217'. A 'Mensagem' section contains a pre-filled text: 'Olá, vi este imóvel no Imoveleweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!'. At the bottom, there is an 'Email' field with the placeholder text 'Digite seu e-mail'.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2019 às 19:12, sob o número WOCO19700688305 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020991-07.2015.8.26.0405 e código 456C4B2.

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

RESUMO

Vu1 - R\$ 4.535,43 /M2

Vu2 - R\$ 3.826,77 /M2

Vu3 - R\$ 3.826,77 /M2

Vu4 - R\$ 4.677,17 /M2

Vu5 - R\$ 3.755,91 /m2

Total.....R\$ 20.622,05 / 5 = R\$ 4.124,41 /m2

Verificação da amostragem:

R\$ 4.124,41 /m2 x 0,70 = R\$ 2.887,09 /m2

R\$ 4.124,41 /m2 x 1,30 = R\$ 5.361,73 /m2

Nenhum dos elementos acima ficam fora da faixa de mais ou menos 30% em relação à média, sendo assim o valor unitário a ser utilizado permanece:

Vu área útil = R\$ 4.124,41 /m2