

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO.

Processo Nº 1009196-57.2022.8.26.0405

**SAMIR SOLIAMAN**, Engenheiro Civil CREA Nº 0601238250, Perito Judicial, nomeado nos autos do **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Despesas Condominiais**, requerido por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS OLIVEIRAS** em face de **CARLOS RENE DO PRADO JUNIOR**, tendo completado todos os estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

## LAUDO PERICIAL

O PRESENTE LAUDO CONSTITUI DE:

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2 - VISTORIA

2.1 - Situação e características da região

2.2 - Descrição do imóvel

3 - AVALIAÇÃO

3.1 - Pesquisa e análise do valor de venda

3.2 - Valor do imóvel

4 - ENCERRAMENTO

## 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo em apurar o valor do apartamento nº 54 – Bloco “B” do Condomínio Residencial das Oliveiras, localizado à Rua Achilles Belline, nº 460 – Padroeira, Município de Osasco, matrícula 83.459/A.54 – fls.152/153 dos autos, incluindo uma vaga no estacionamento, tendo em vista que o mesmo se encontra penhorado como garantia de dívida.

## 2 - VISTORIA

### 2.1 - Situação e características da região

O imóvel em questão encontra-se localizado à Rua Achilles Belline, nº 460 – Padroeira, conforme ilustração abaixo:



*Detalhe da localização do Condomínio com indicação o Edifício, onde se localiza o imóvel objeto de avaliação.*

A região é de fácil acesso e dotada dos principais melhoramentos públicos. A circunvizinhança possui densidade demográfica média e é composta predominantemente por edificações residenciais de padrão baixo/médio, comércio e serviços de âmbito local.

## 2.2 - Descrição do imóvel

O empreendimento denominado Residencial das Oliveiras é destinado ao uso residencial, erigido em estrutura de concreto, composto por 2 blocos de edifícios sendo, 3 subsolos, Bloco "A" - 1 embasamento com 1 pavimento térreo e 9 andares destinados a apartamentos. Bloco "B" – 2 embasamentos, pavimento térreo e 9 andares destinados a apartamentos, possui instalações para de lazer, esportes e segurança.

A unidade objeto de avaliação, apartamento nº 54 – Bloco "B", possui área privativa de 48,230m<sup>2</sup>, área comum de 26,800m<sup>2</sup>, área comum de divisão proporcional de 23,857m<sup>2</sup>, totalizando 98,887 m<sup>2</sup>, incluindo uma vaga indeterminada na garagem.

Em função de suas características físicas e funcionais, o imóvel pode ser enquadrado como tendo padrão equivalente a Apartamento Padrão Médio, com elevador, de acordo com o estudo intitulado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". O estado geral de conservação da unidade é bom, estando a unidade reformada com acabamento fino, coeficiente 1,00. A idade da edificação foi estimada em 10 anos.

Na ocasião da vistoria, acompanhado pelo proprietário foram coletados os seguintes elementos:



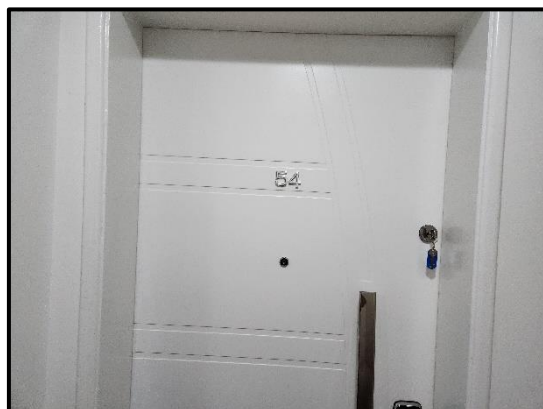
Planta da unidade



Vista geral do empreendimento



Detalhe da entrada da Torre "B"



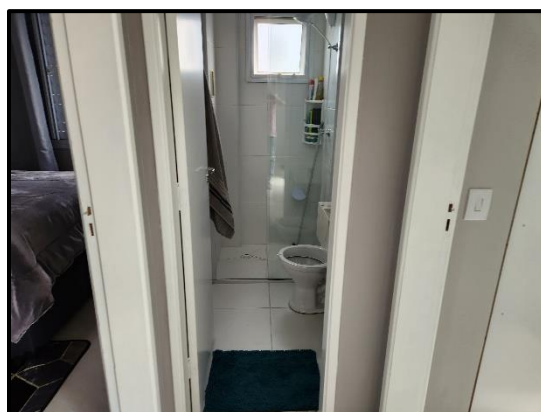
*Entrada do apartamento*



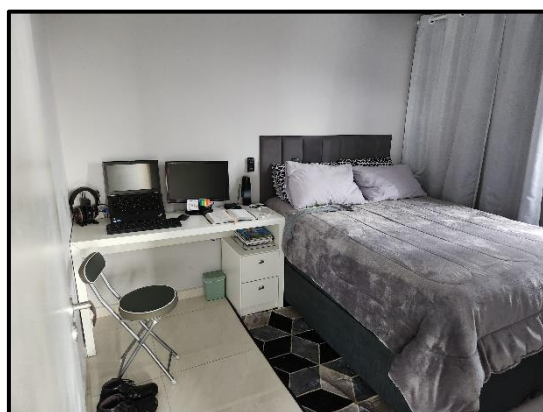
*Vista da sala e sacada*



*Cozinha e área de serviço*



*Banheiro.*



*Dormitório 1*



*Dormitório 2*

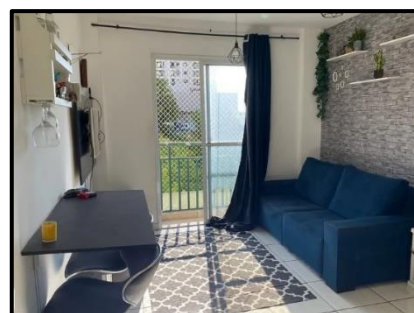
### 3 - AVALIAÇÃO

#### 3.1 - Pesquisa e análise do valor de venda

Para a determinação do valor de venda, este signatário procedeu a uma pesquisa de mercado em imobiliárias da região, bem como no próprio condomínio, ocasião na qual foram coletados elementos similares ao imóvel objeto de avaliação, apresentados a seguir. Mesmo sendo composta apenas por 2 elementos, cumpre salientar que ambos se localizam no mesmo edifício, portanto, extremamente representativos do valor de mercado praticado:

##### ELEMENTO 1:

Valor: R\$ 210.000,00  
Natureza: Oferta – reformado = 0,95  
Fonte: Marcelo Borges - local  
Fone: 3688-4000



##### ELEMENTO 2:

Valor: R\$ 220.000,00  
Natureza: Oferta – original = 0,90  
Fonte: Contêm Soluções Imob  
Fone: 3681-1870



No sentido de homogeneizar os elementos pesquisados, foi dado o seguinte tratamento:

- a) fator oferta:** considerando a natural elasticidade dos negócios, será adotado um desconto de 5% sobre o preço original da oferta.
- b) Padrão construtivo:** trata-se de elementos pesquisados no próprio condomínio, do mesmo padrão, área, estado de conservação e tipo de acabamento.
- c) Estado:** estado de conservação do imóvel. Serão adotados os seguintes coeficientes:  
original = 0,90    reformado = 0,95    reformado fino = 1,00

Assim sendo, os valores unitários resultam em:

ELEMENTO	VALOR	F.OFERTA	ESTADO	V.UNIT
1	210.000,00	0,95	0,95	210.000,00
2	220.000,00	0,95	0,90	232.222,22
Média				221.111,11

### 3.2 – Valor do Imóvel

Em números redondos, o valor do imóvel resulta em:

**R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**

#### 4 - ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo, impresso em meio digital, em 9 folhas. Este perito coloca-se à disposição do Juízo e das partes para quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 18 de julho de 2024

---

SAMIR SOLIAMAN  
Engenheiro Civil