

SAMIR SOLIAMAN

Engenheiro Civil - CREA 0601238250

1

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

Processo Nº 1029922-52.2022.8.26.0405

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 0601238250, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Despesas Condominiais**, requerida pelo **CONDOMÍNIO VILA ESPANHA** em face de **INAJARA REIS SILVA E OUTRO**, 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 apurar o valor do apartamento nº 4 - Bloco 2, do Condomínio Vila Espanha, situado à Avenida Sarah Veloso, nº 1.451, Veloso, Município de Osasco/SP, tendo em vista que o mesmo se encontra penhorado como garantia de dívida conforme decisão de fls.223 dos autos.

2 - VISTORIA

2.1 - Situação e características da região

O imóvel em questão encontra-se localizado à Avenida Sarah Veloso, nº 1.451, Veloso, Município de Osasco/SP, conforme ilustração abaixo:



Condomínio Vila Espanha 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 Condomínio Residencial Vila Espanha é destinado ao uso residencial do programa Minha Casa Minha Vida, composto por 15 blocos com 5 pavimentos, contendo 4 apartamentos por andar, totalizando 300 unidades habitacionais, em terreno com 12.334,21m². Possui estacionamento, estrutura de lazer, esportes e segurança.

A unidade objeto de avaliação, apartamento nº 4 – bloco 2, é composta por: sala, cozinha e área de serviço, banheiro e 2 dormitórios. Possui área privativa de 48,50000m², área de uso comum de divisão proporcional de 10,35962, totalizando 58,85962m².

Em função de suas características físicas e funcionais, o imóvel pode ser enquadrado como tendo padrão equivalente a Apartamento Padrão Econômico, de acordo com o estudo intitulado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”.

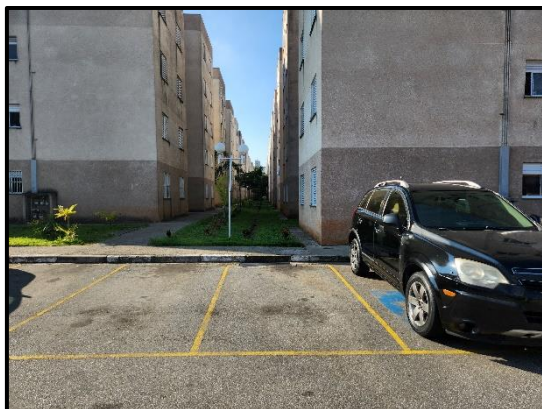
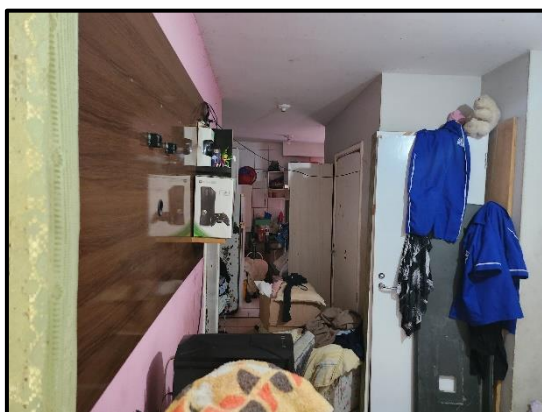
O estado geral de conservação da unidade é regular, necessitando de reparos simples. A idade da edificação foi estimada em 7 anos.

Na ocasião da vistoria, acompanhado por funcionário do edifício e na presença dos filhos da proprietária foram coletados os seguintes elementos:

SAMIR SOLIAMAN

Engenheiro Civil - CREA 0601238250

5

*Entrada do condomínio**Vista geral interna**Vista geral interna**Vista externa da unidade**Vista geral interna**Idem a foto anterior, por outro ângulo*

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, ocasião na qual foram coletados elementos no próprio condomínio, apresentados a seguir:

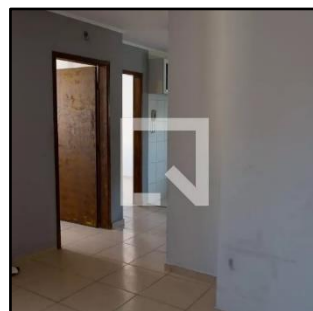
ELEMENTO 1:

Valor: R\$ 210.000,00

Natureza: Oferta

Estado: médio

Fonte: Quinto Andar



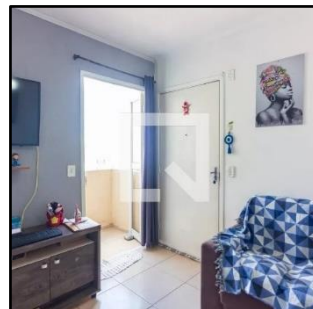
ELEMENTO 2:

Valor: R\$ 200.000,00

Natureza: Oferta

Estado: Bom

Fonte: Quinto Andar



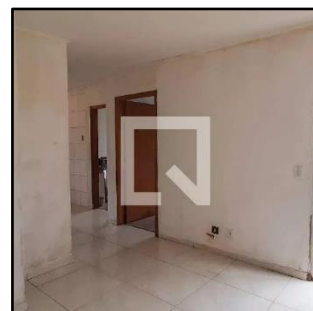
ELEMENTO 3:

Valor: R\$ 200.000,00

Natureza: Oferta

Estado: Médio

Fonte: Quinto Andar

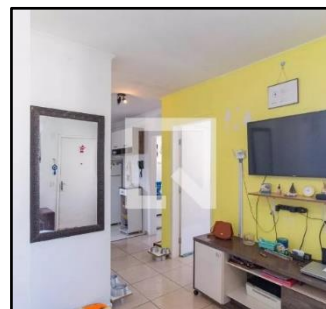


ELEMENTO 4:

Valor: R\$ 200.000,00

Natureza: Oferta
Estado: Bom

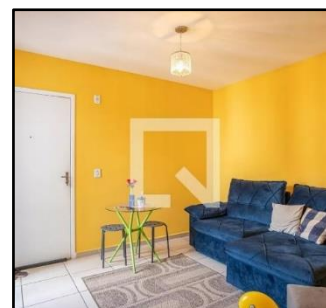
Fonte: Quinto Andar

**ELEMENTO 5:**

Valor: R\$ 200.000,00

Natureza: Oferta
Estado: Bom

Fonte: Quinto Andar

**ELEMENTO 6:**

Valor: R\$ 180.000,00

Natureza: Oferta
Estado: Médio

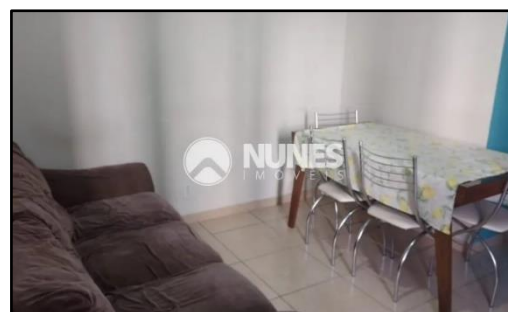
Fonte: Imobiliária Nunes
Fone: 3688-4000

**ELEMENTO 7:**

Valor: R\$ 180.000,00

Natureza: Oferta
Estado: Médio

Fonte: Imobiliária Nunes
Fone: 3688-4000



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 10% sobre o preço original da oferta.

b) Padrão construtivo: trata-se de elementos pesquisados no próprio condomínio, do mesmo padrão, área e tipo de acabamento.

c) Estado: estado de conservação do imóvel. Serão adotados os seguintes coeficientes:

Bom = 0,9438

Médio = 0,9274

Regular = 0,8858

Assim sendo, os valores unitários resultam em:

ELEMENTO	VALOR	OFERTA	CONSERVAÇÃO	VALOR HOMOG.
1	210.000,00	189.000,00	0,9274	180.522,47
2	200.000,00	180.000,00	0,9438	168.938,80
3	200.000,00	180.000,00	0,9274	171.926,16
4	200.000,00	180.000,00	0,9438	168.938,80
5	200.000,00	180.000,00	0,9438	168.938,80
6	180.000,00	162.000,00	0,9274	154.733,55
7	180.000,00	162.000,00	0,9274	154.733,55
Média				166.961,73
Limite superior				217.050,25
Limite inferior				116.873,21

3.2 – Valor do Imóvel

Estando a média saneada dentro dos limites, o valor de venda da unidade relativo a abril/2025, em números redondos, resulta em:

R\$ 167.000,00 (cento e sessenta e sete 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, 05 de maio de 2025

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil