

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

Processo Nº 0012968-11.2023.8.26.0405

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 0601238250, Perito Judicial, nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**, requerida por **SERGIO SILVIA SANTOS** em face de **BB CONSTRUÇÕES LTDA**, 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 unitário do terreno

3.2 - Valor do terreno

4 - ENCERRAMENTO

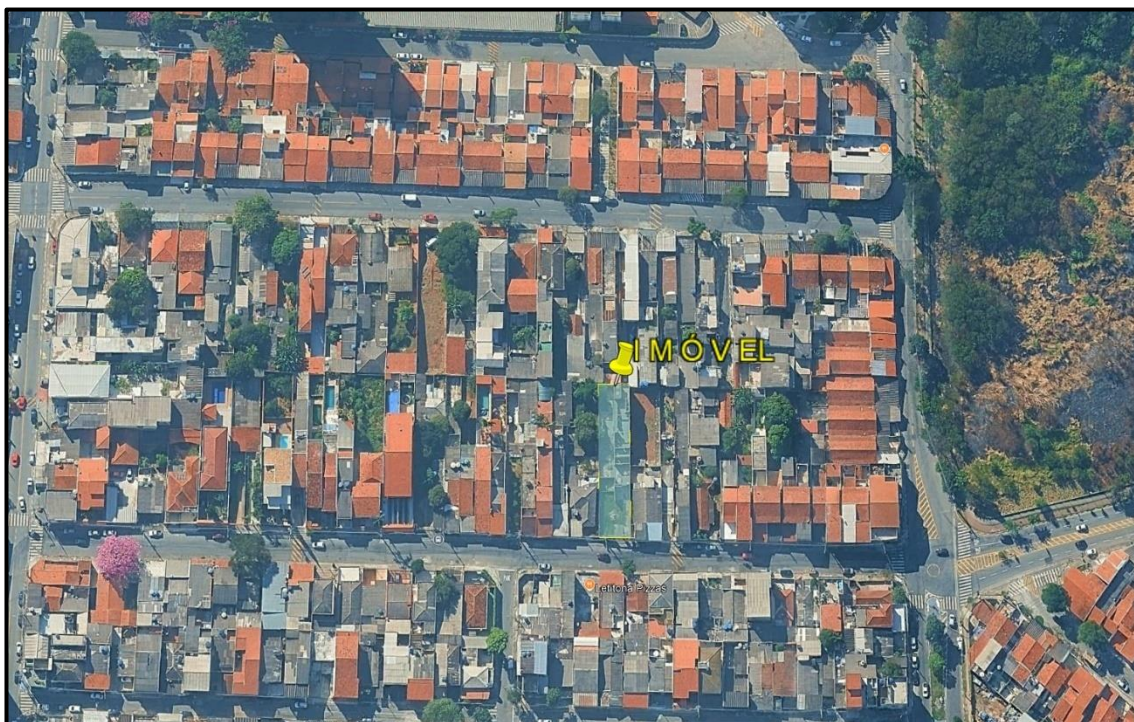
1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo apurar o valor do imóvel localizado à Rua Evaristo da Silva, nº 108, Quitaúna, Município de Osasco/SP, tendo em vista que o mesmo se encontra penhorado como garantia de dívida conforme decisão de fls.534 dos autos.

2 - VISTORIA

2.1 - Situação e características da região

O imóvel em questão encontra-se localizado à Rua Evaristo da Silva, nº 108, conforme ilustração abaixo:



Vista aérea do local extraída do site GoogleEarth

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

2.2 - Descrição do imóvel

O imóvel objeto de avaliação é o terreno descrito na matrícula nº 82.799 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, conforme parcialmente reproduzido a seguir:

IMÓVEL:- Uma casa, situada a Avenida Evaristo da Silva, n. 74, antiga avenida quinze, sem número, e seu respectivo terreno localizado na quadra n. 80, da Vila Quitaúna, nesta cidade, medindo em sua integridade 10,40m. de frente para a referida avenida, por 50,00m. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando uma área de 520,00m²., confinando do lado direito de quem da avenida olha o imóvel com propriedade de Inah de Almeida e seu marido, do lado esquerdo com propriedade de José Alves dos Santos, e nos fundos com quem de direito, imóvel esse que localiza-se no lado esquerdo de quem da rua vinte e dois, atual rua General Florencio vai para a rua Projetada que margina os terrenos do quartel de Quitaúna e dista 180,00m. da esquina da referida rua General Florencio.

PROPRIETÁRIO:- JOSÉ ALVES DOS SANTOS, brasileiro, casado, operário, residente e domiciliado nesta cidade, Av. Evaristo da Silva, n. 72, na Vila Quitaúna.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição número 17.467, feita em 26 de junho de 1974, neste 1º Oficial.

O Escrevente Autorizado,
(José Carlos Pereira)

O Substituto do 1º Oficial,
(Dr. Cláudio Martins Ribeiro)

Av. 1, em 28 de junho de 2.022.

Conforme Escritura, lavrada às folhas 155 do livro 1280; Ata Retificativa lavrada às folhas 017 do livro 1.289, ambas expedidas pelo 1º Tabelião de Notas local, em 11 de maio de 2.022 e Notificação de Lançamento do IPTU – Exercício de 2.022, o imóvel matriculado possui atualmente junto à Prefeitura local a **INSCRIÇÃO CADASTRAL n. 23223.41.28.0579.00.000.04.**

A Escrevente Autorizada,


(Francisca Eimarde Gomes Pereira).

Prot. Oficial 391.967, em 30 de maio de 2.022. Microfilme n.

340978

Cumpra salientar que o referido imóvel se encontra cadastrado no Município de Osasco sob nº 23223.41.28.0579.00.000.04 com a numeração nº 108 da Rua Evaristo da Silva, divergente da matrícula a qual consta o número nº 74. A ré consta como proprietária do imóvel.

De acordo com os dados constantes do cadastro municipal, o imóvel possui área edificada de 219,00m². Entretanto, na ocasião da vistoria pudemos constatar que a referida edificação se encontra demolida, sem valor comercial.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS

Rua Narciso Sturlini, 201 - Praça de Atendimento - Centro - Osasco/SP - 06018-100

CERTIDÃO ANO E ÁREA Nº 026.741/2025

EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE, PARA EFEITOS DE LANÇAMENTO DE IPTU, O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTE DADOS:

NOME/RAZÃO SOCIAL.....BB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
COMPROMISSÁRIO.....
CPF/CNPJ.....07.947.828/0001-09
CDC.....0576240000
INSCRIÇÃO CADASTRAL.....23223.41.28.0579.00.000.04
ENDEREÇO.....RUA EVARISTO DA SILVA, 108 - Q 80 Quitaúna - Osasco - SP
ÁREA DO TERRENO.....520,00M²
TESTADA.....10,40M

EXERCÍCIO	PROPRIETÁRIO	COMPROMISSÁRIO	ÁREA (m ²)	Nº DA CONSTR	TIPO DA EDIFICAÇÃO
2020	JOSE ALVES SANTOS		219,00	1	Residencial Sobrado
2021	JOSE ALVES SANTOS		219,00	1	Residencial Sobrado
2022	REYNALDO ELIAS ALVES DOS	BB EMPREENDIMENTOS	219,00	1	Residencial Sobrado
2023	REYNALDO ELIAS ALVES DOS	BB EMPREENDIMENTOS	219,00	1	Residencial Sobrado
2024	BB EMPREENDIMENTOS	BB EMPREENDIMENTOS	219,00	1	Residencial Sobrado
2025	BB EMPREENDIMENTOS		219,00	1	Residencial Sobrado

Osasco, 3 de Julho de 2025



Vista geral da Rua Evaristo da Silva em frente ao imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel. É possível notar a edificação demolida



Idem a foto anterior

3 – AVALIAÇÃO

Para avaliação do imóvel será adotado o método comparativo direto que, em linhas gerais, consiste em apurar o valor de mercado com base em comparação direta com imóveis similares ofertados na região.

3.1 - Pesquisa e análise do valor unitário do terreno

Para a determinação do valor unitário do terreno, este signatário procedeu a uma pesquisa de mercado na região onde se situa o

imóvel, buscando elementos que mais se aproximem do imóvel em questão, bem como consulta a imobiliárias.

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) Área: será adotada a proporcionalidade de área.

ELEMENTO 1

Valor	R\$ 850.000,00
Natureza	Oferta
Área Terreno (m ²)	240,00
Área Constr. (m ²)	120m ² valor R\$ 150.120,00
Fonte	Imobiliária Esperança – 3681-4155



ELEMENTO 2

Valor	R\$ 950.000,00
Natureza	Oferta
Área Terreno (m ²)	500,00
Fonte	Imobiliária Esperança – 3681-4155



ELEMENTO 3

Valor R\$ 1.100.000,00
 Natureza Oferta
 Área 490,00
 Terreno (m²)



Fonte Imobiliária Esperança – 3681-4155

ELEMENTO 4

Valor R\$ 1.100.000,00
 Natureza Oferta
 Área 500,00
 Terreno (m²)



Fonte Imobiliária Esperança – 3681-4155

ELEMENTO 5

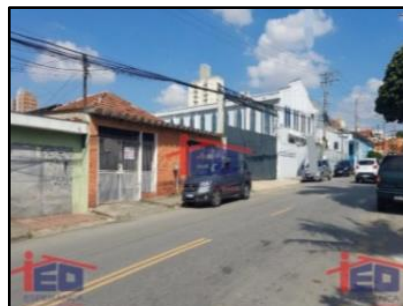
Valor R\$ 1.200.000,00
 Natureza Oferta
 Área 500,00
 Terreno (m²)



Fonte Imobiliária Esperança – 3681-4155

ELEMENTO 6

Valor R\$ 1.400.000,00
 Natureza Oferta
 Área Terreno (m²) 500,00



Fonte Imobiliária Esperança – 3681-4155

ELEMENTO 7

Valor R\$ 2.660.000,00
 Natureza Oferta
 Área Terreno (m²) 1.000,00



Fonte Imobiliária Esperança – 3681-4155

ELEMENTO 8

Valor R\$ 560.000,00
 Natureza Oferta
 Área Terreno (m²) 320,00



Fonte André Carlos – 3681-7210

ELEMENTO	VALOR	FATOR OFERTA	ÁREA	CONSTRUÇÃO	VALOR UNITÁRIO
1	850.000,00	0,90	240,00	150.120,00	2.562,00
2	950.000,00	0,90	500,00		1.710,00
3	1.100.000,00	0,90	490,00		2.020,40
4	1.100.000,00	0,90	500,00		1.980,00
5	1.200.000,00	0,90	500,00		2.160,00
6	1.400.000,00	0,90	500,00		2.520,00
7	2.660.000,00	0,90	1.000,00		2.394,00
8	560.000,00	0,90	320,00		1.575,00
Média					2.115,18
Limite superior					2.749,72
Limite inferior					1.480,62

3.2 - Valor do terreno

Considerando o valor unitário acima apurado, o valor do terreno será calculado de acordo com a seguinte expressão:

$$V_t = S \times q$$

onde:

V_t = valor do terreno

S = área do terreno = 520m²

q = valor unitário = R\$ 2.115,18/m²

substituindo os valores, resulta:

$$Vt = 520,00m^2 \times R\$ 2.115,18/m^2 = \mathbf{R\$ 1.099.893,60}$$

Em números redondos o valor do imóvel relativo a junho/2025 resulta em:

R\$ 1.100.000,00
(um milhão e cem mil reais)

4 - ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo, impresso em meio digital, em 11 folhas. Este perito coloca-se à disposição do Juízo e das partes para quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 07 de julho de 2025

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil