

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

Processo Nº 1016109-94.8.26.0405

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 0601238250, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Espécies de Títulos de Crédito**, requerido por **BANCO BRADESCO S/A** em face de **SOARES DE OLIVEIRA & AGUIAR ADVOGADOS E OUTROS**, 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 – RESPOSTA AOS QUESITOS DO AUTOR

5 - ENCERRAMENTO

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo apurar o valor do apartamento nº 41, Bloco A-17 – Condomínio Júpiter, que se localiza à Rua Ciro Monteiro, Bloco A-17, Santo André/SP e faz parte do Conjunto Residencial Planeta, tendo em vista que o mesmo se encontra penhorado como garantia de dívida conforme termo de fls.172 dos autos. Para atuar como assistente técnica o autor indicou a Arquiteta Ana Regina Nogueira Arenas.

2 - VISTORIA

2.1 - Situação e características da região

O imóvel em questão encontra-se localizado à Ciro Monteiro, 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 é composta predominantemente por edificações residenciais de renda média, comércio e serviços de âmbito local.

2.2 - Descrição do imóvel

O empreendimento Condomínio Residencial Planeta é destinado ao uso residencial, composto por um conjunto de edifícios de 4 andares, erigidos em estrutura de concreto armado, paredes e fechamentos em alvenaria e projeto arquitetônico específico.

A unidade objeto de avaliação, apartamento nº 41 do Bloco A-17, possui área privativa de 49,772m² e área comum de 4,324m², totalizando 54,096m². Está cadastrada na Prefeitura de Santo André sob nº 08.247.089.

		PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ	
		DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS	
		CERTIDÃO DE VALOR VENAL	
		CERTIDÃO Nº 4418083	
		SELO DE AUTENTICAÇÃO: 11000000114Coe21031201	

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 08.247.089, DE PROPRIEDADE DE DENNIS LUIZ SOARES DE OLIVEIRA, CONSTITUÍDO PELO LOTE DA QUADRA CA LOTEAMENTO CJ RES PLANETA SITUADO A RUA CIRO MONTEIRO - BL A-17 APTO 41 COND JUPITER SANTO ANDRÉ 09230-300 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE MARÇO DE 2023.

DADOS DO IMÓVEL			
ÁREA TERRENO		39,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO		54,00	
	FMP		MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	3.424,92		17.322,56
VALOR VENAL PRÉDIO	13.521,32		68.388,13
VALOR VENAL TOTAL	16.946,24		85.710,69

FMP EM 2023 = R\$ 5,0578

SANTO ANDRÉ, 14 DE MARÇO DE 2023

VÁLIDA POR TRÊS MESES

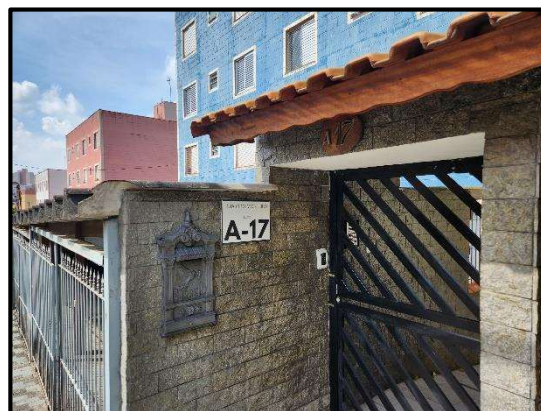
EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 12:21:04

Em função de suas características físicas e funcionais, o imóvel pode ser enquadrado como tendo padrão equivalente a Apartamento Padrão Médio, de acordo com o estudo intitulado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”. A idade da edificação foi estimada em 40 anos.

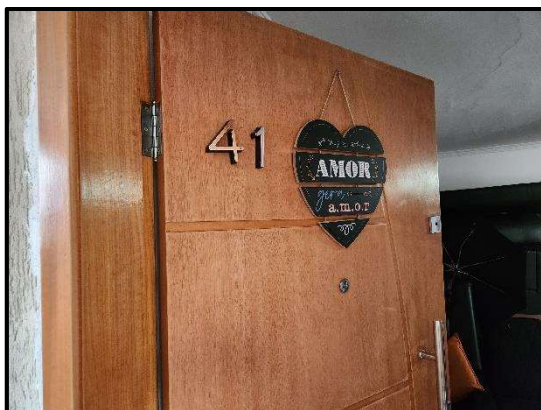
Na ocasião da vistoria a unidade encontrava-se ocupada pela Sra. Maria Edilma Carias de Brito. O estado geral de conservação da unidade é bom.



Vista geral do edifício A-17 onde se localiza o imóvel



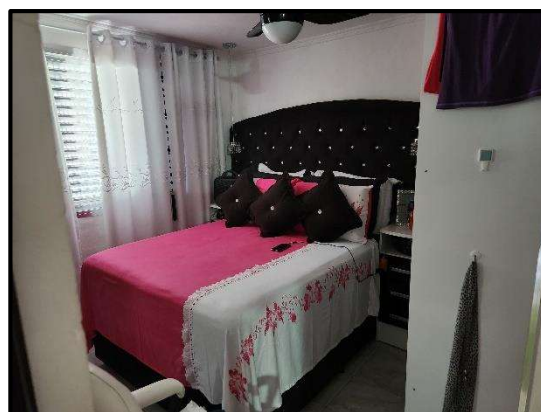
Detalhe da entrada do Edifício



Unidade objeto de avaliação



Vista geral da sala

*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 no próprio condomínio, bem como consulta a imobiliárias, onde foram coletados elementos similares ao imóvel objeto de avaliação, apresentados a seguir:

ELEMENTO 1

Apartamento mobiliado, bom estado geral de conservação.

Fonte: Maxximo Neg.Imobiliários 4319-0620

Preço: R\$ 245.000,00

**ELEMENTO 2**

Apartamento com armários de cozinha, sem mobília, bom estado de conservação.

Fonte: Maxximo Neg.Imobiliários 4319-0620

Preço: R\$ 235.000,00

**ELEMENTO 3**

Apartamento com armários de cozinha, sem mobília, bom estado de conservação.

Fonte: Maxximo Neg.Imobiliários 4319-0620

Preço: R\$ 210.000,00

**ELEMENTO 4**

Apartamento mobiliado, bom estado geral de conservação.

Fonte: Maxximo Neg.Imobiliários 4319-0620

Preço: R\$ 230.000,00



ELEMENTO 5

Apartamento mobiliado, bom estado geral de conservação.

Fonte: Edmur 4996-9900

Preço: R\$ 215.000,00

**ELEMENTO 6**

Apartamento mobiliado, bom estado geral de conservação.

Fonte: Maxximo Neg.Imobiliários 4319-0620

Preço: R\$ 233.200,00

**ELEMENTO 7**

Apartamento mobiliado, bom estado geral de conservação.

Fonte: Pantera Imóveis 4997-4499

Preço: R\$ 225.000,00



No sentido de homogeneizar os elementos pesquisados, considerando que a pesquisa foi realizada no mesmo conjunto de edifícios e unidades exatamente iguais a objeto de avaliação foi considerado apenas o fator oferta:

a) fator oferta: considerando a natural elasticidade dos negócios, será adotado um desconto de 10% sobre o preço original da oferta.

R E S U M O

ELEMENTO	VALOR	
	PEDIDO	OFERTA
1	245.000,00	220.500,00
2	235.000,00	211.500,00
3	210.000,00	189.000,00
4	230.000,00	207.000,00
5	215.000,00	193.500,00
6	233.200,00	209.880,00
7	225.000,00	202.500,00
Média		204.840,00
Lim.superior		266.292,00
Lim.inferior		143.388,00

3.2 – Valor do Imóvel

Estando a média saneada dentro dos limites, o valor de venda para efeito de cálculo resulta em R\$ 204.840,00.

Ou, em números redondos, o valor do imóvel para março de 2023 resulta em:

R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais)

4 – RESPOSTA AOS QUESITOS DO AUTOR

1. Descreva o(a) Sr(a). Perito(a) Judicial a região geoeconômica do(s) imóvel(is) objeto da presente ação, informando suas facilidades de acesso, ocupação, se é servido por infraestrutura de serviços, etc.

RESPOSTA: Favor reportar-se ao item 2 – VISTORIA.

2. Solicita-se a(ao) Sr(a). Perito(a) Judicial uma descrição pormenorizada da região onde se encontra o imóvel, detalhando, especialmente, se há outros similares.

RESPOSTA: *Trata-se de um conjunto residencial composto de 96 prédios com as mesmas características e unidades habitacionais exatamente iguais em termos de área. Outros elementos, favor reportar-se ao item 2 – VISTORIA.*

3. Solicita-se a(ao) Sr(a). Perito(a) Judicial informar a classificação do(s) imóvel(is) nos termos da Lei de Zoneamento do Município.

RESPOSTA: *O imóvel se localiza em zona de qualificação urbana – Macrozona Urbana.*

4. Solicita-se a(ao) Sr(a). Perito(a) Judicial informar qual é a atividade exercida no imóvel?

RESPOSTA: *Residencial.*

5. Solicita-se a(ao) Sr(a). Perito(a) Judicial informar se a atividade exercida no imóvel é coerente com a circunvizinhança e atividades desenvolvidas nas proximidades.

RESPOSTA: *Sim.*

6. Solicita-se a(ao) Sr(a). Perito(a) Judicial informar se a atividade exercida no imóvel está licenciada pela legislação do plano diretor e/ou legislação municipal.

RESPOSTA: *Sim.*

7. Solicita-se a(ao) Sr(a). Perito(a) Judicial informar as principais vias de acesso e regiões de ligação.

RESPOSTA: *O imóvel se localiza dentro do perímetro urbano de Santo André, em região dotada de todos os melhoramentos públicos, incluindo facilidade de transporte.*

8. Solicita-se a(ao) Sr(a). Perito(a) Judicial se ocorreu desenvolvimento urbanístico local nos últimos anos que valorizaram a região como um todo?

RESPOSTA: *Não.*

9. Solicita-se a(ao) Sr(a). Perito(a) Judicial informar se ocorreu ou existe em implantação algum projeto imobiliário na região ?

RESPOSTA: Não.

10. Solicita-se a(ao) Sr(a). Perito(a) Judicial informar se considerando-se as peculiaridades do(s) imóvel(is), não é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado o mais adequado, conforme preconizam as normas de avaliação vigentes?

RESPOSTA: Sim, sendo esta adotado na presente avaliação.

11. Solicita-se a(ao) Sr(a). Perito(a) Judicial que proceda uma pesquisa comparativa de outros imóveis similares, que apresentem características, localização e aproveitamento similares, apresentando os elementos comparativos com fotografias e croquis de localização.

RESPOSTA: Favor reportar-se ao item 3 – AVALIAÇÃO.

12. Solicita-se a(ao) Sr(a). Perito(a) Judicial que com base nos quesitos anteriores apresente o real valor de mercado do imóvel e qual o tempo estimado para uma absorção / liquidez do imóvel pelo mercado imobiliário local em uma comercialização à curto prazo.

RESPOSTA: O valor do imóvel resultou em R\$ 205.000,00/março/2023.

5 - ENCERRAMENTO

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

São Paulo, 16 de março de 2023

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil