

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

Processo Nº 0012991-37.2019.8.26.0068

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 0601238250, Perito Judicial, nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE OBRIGAÇÃO DE PRESTAR ALIMENTOS - Dissolução**, requerida por **ISABELLA LUFT E OUTRO** em face de **LEANDRO DOMINGOS DA SILVA**, 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 dos imóveis

3 - AVALIAÇÃO

3.1 - Pesquisa e análise do valor de venda

3.2 - Valor dos imóveis

4 - ENCERRAMENTO

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo apurar o valor das salas comerciais a seguir relacionadas, conforme penhora de fls.180/183, considerando a exclusão da sala nº 726 solicitada pela autora as fls.410 dos autos.

As salas estão localizadas no empreendimento denominado Osasco Tower Center, a Avenida Santo Antônio, nº 1453, Vila Osasco, Município de Osasco/SP

UNIDADE	MATRÍCULA	FLS
712	127.647	144
713	127.648	148
721	127.656	152
723	127.658	154
803	127.668	158
804	127.669	160
805	127.670	162
806	127.671	164
807	127.672	166
808	127.673	168
1112	127.751	170

2 - VISTORIA

2.1 - Situação e características da região

Os imóveis estão localizados à Avenida Santo Antônio, nº 1453, Vila Osasco, conforme ilustração abaixo:



Detalhe da localização do Edifício Osasco Tower Center.

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

2.2 - Descrição do imóvel

O empreendimento denominado Osasco Tower Center é um complexo empresarial contendo hotel e salas de escritórios, composto por um edifício erigido em estrutura de concreto armado e projeto arquitetônico específico. Foi edificado em terreno de 2.565m², tendo área construída de 23.902m² distribuídos em 5 subsolos, térreo, mezanino, 9 pavimentos tipo e 3 pavimentos duplex.

As salas objeto de avaliação, estão distribuídas nos 7º, 8º e 11º pavimentos. A vistoria foi acompanhada pelo gerente do empreendimento, Sr. Marco. Nessa ocasião as salas se apresentavam a seguinte configuração:

UNIDADE	ÁREA	SITUAÇÃO
712	34,25	alugada
713	34,25	alugada
721	34,25	desocupada
723	34,25	desocupada
803	34,25	anexada e alugada
804	34,25	
805	34,25	anexada desocupada, incl 809
806	34,25	
807	34,25	
808	28,59	
1112	34,25	desocupada



Vista geral do edifício



Vista geral do corredor de acesso as salas



Vista Interna de uma das salas



Idem a foto anterior, com vista do terraço



Sala alugada



Sala alugada



Sala desocupada



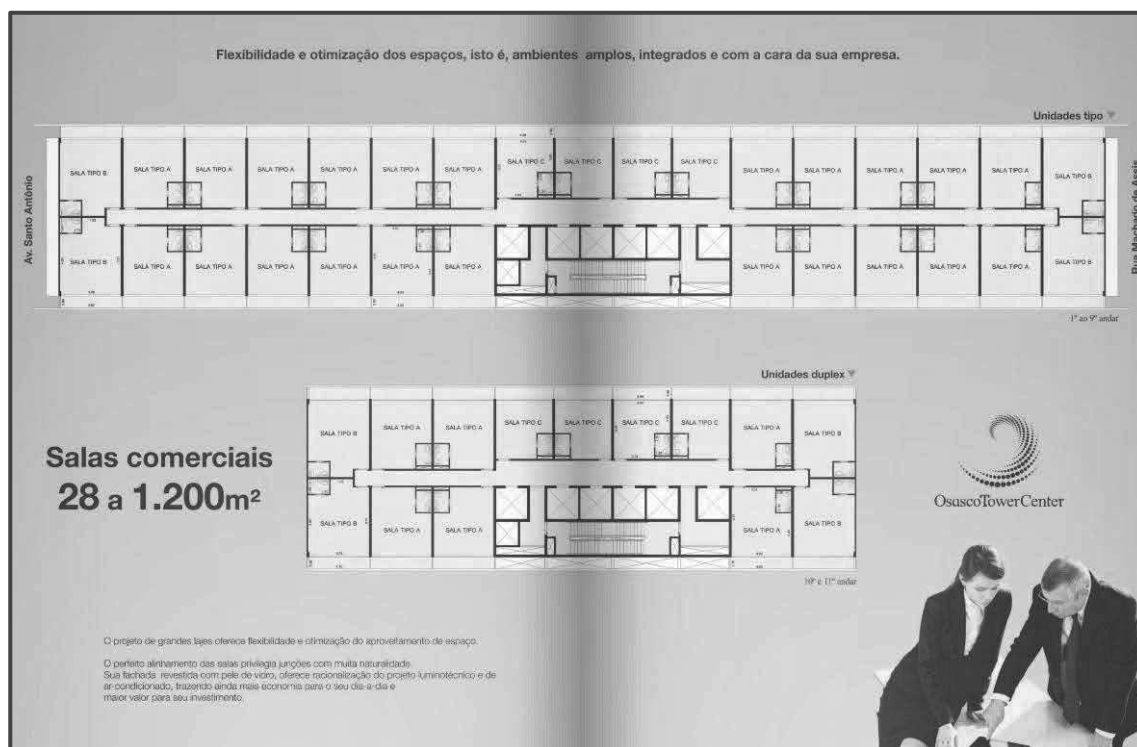
Sala desocupada



Salas anexadas 803/804 – alugadas



Sala desocupada



Planta do pavimento tipo

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 edifício, bem como consulta a imobiliárias, onde foram coletados elementos similares ao imóvel objeto de avaliação, apresentados a seguir:

ELEMENTO 1

Sala com 34,25m²
Ilira Imóveis – 11-4565-0633

Preço: R\$ 292.000,00

**ELEMENTO 2**

Sala com 34,25m²
Ilira Imóveis – 11-4565-0633

Preço: R\$ 292.000,00

**ELEMENTO 3**

6 Salas anexadas com 205,50m²
Ilira Imóveis – 11-4565-0633

Preço: R\$ 1.742.500,00

**ELEMENTO 4**

Sala com 28,59m²
Alphalink Planejamento Imob
11-2321-2565

Preço: R\$ 300.000,00



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, tendo em vista a grande procura de salas no empreendimento.

b) área: proporcionalidade das áreas privativas.

RESUMO

ELEMENTO	VALOR		ÁREA	V.UNITÁRIO
	PEDIDO	F.OFERTA		
1	292.000,00	277.400,00	34,25	8.099,27
2	292.000,00	277.400,00	34,25	8.099,27
3	1.742.500,00	1.655.375,00	205,50	8.055,35
4	300.000,00	285.000,00	28,59	9.968,52
Média				8.555,60
Limite superior				11.122,28
Limite Inferior				5.988,92

3.2 – Valor do Imóvel

Estando a média saneada dentro dos limites, o valor unitário de venda para efeito de cálculo resulta em R\$ 8.555,60.

Assim sendo, o valor calculado para cada unidade resulta em:

UNIDADE	ÁREA	VALOR CALCULADO
712	34,25	293.029,30
713	34,25	293.029,30
721	34,25	293.029,30
723	34,25	293.029,30
803	34,25	293.029,30
804	34,25	293.029,30
805	34,25	293.029,30
806	34,25	293.029,30
807	34,25	293.029,30
808	28,59	244.604,60
1112	34,25	293.029,30

Ou, em números redondos, o valor do imóvel para setembro/2022 resulta em:

UNIDADE	MATRÍCULA	FLS	AVALIAÇÃO
712	127.647	144	295.000,00
713	127.648	148	295.000,00
721	127.656	152	295.000,00
723	127.658	154	295.000,00
803	127.668	158	295.000,00
804	127.669	160	295.000,00
805	127.670	162	295.000,00
806	127.671	164	295.000,00
807	127.672	166	295.000,00
808	127.673	168	245.000,00
1112	127.751	170	295.000,00

Portanto, as unidades 712, 713, 721, 723, 803, 804, 805, 806, 807 e 1112, com área privativa de 34,25m² o valor de mercado resulta em R\$ 295.000,00. Já a unidade 1112, com área privativa de 28,59m² o valor de mercado resulta em R\$ 245.000,00.

4 - ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo, impresso em meio digital, em 12 (doze) folhas. Este perito coloca-se à disposição do Juízo e das partes para quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 03 de outubro de 2022

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil