

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

Processo Nº 1011551-50.2016.8.26.0405

**SAMIR SOLIAMAN**, Engenheiro Civil CREA Nº 0601238250, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Contratos Bancários**, requerido por **BANCO BRADESCO S/A** em face de **ALIANCA CONSTRUTORA, INDUSTRIA E COMERCIO DE PRE - MOLDADOS DE CONCRETO E LOCACAO DE EQUIPAMENTOS LTDA 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

4 - ENCERRAMENTO

## 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo apurar o valor de duas vagas de garagem, nº 175/176, situadas no 1º subsolo do Condomínio Residencial Ciudad Real, localizado à Rua Maria José da Conceição, nº 75, Vila Andrade, São Paulo/SP, tendo em vista que as mesmas se encontram penhoradas como garantia de dívida.

## 2 - VISTORIA

### 2.1 - Situação e características da região

As vagas objeto de avaliação encontram-se localizadas no Condomínio Residencial Ciudad Real, localizado à Rua Maria José da Conceição, nº 75, conforme ilustração abaixo:



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 serviços de âmbito local.

## 2.2 - Descrição do imóvel

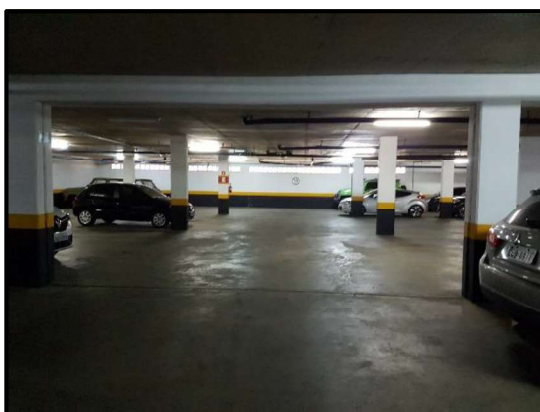
As vagas objeto de avaliação são as de nº 175/176 e pertencem ao apartamento nº 122 da Torre B do edifício. Na ocasião da vistoria o locatário da unidade autorizou a vistoria e indicou a localização das referidas vagas no 1º subsolo, conforme a seguir mostradas:



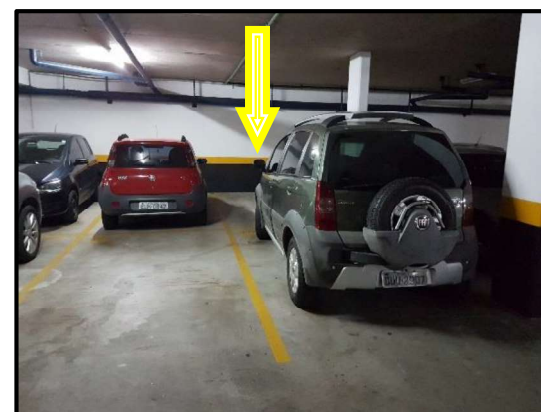
Vista da entrada do Edifício



Vista geral da fachada do Edifício



Vista geral da garagem no 1º SS



Vista das vagas 175/176, uma atrás da outra



Indicação da vaga nº 176 junto a parede



Indicação da vaga nº 175

O empreendimento Condomínio Residencial Ciudad Real é composto por duas torres semelhantes A e B, com apartamentos de 58m<sup>2</sup> com uma ou duas vagas de garagem.

Conforme apurado na ocasião da vistoria e em pesquisa de mercado efetuada, o valor médio de venda de uma unidade é de R\$ 360.000,00.



Tendo em vista tratar de vagas de garagem, verificamos que tais vagas somente podem ser negociadas entre proprietários de apartamento no próprio condomínio.

Conforme consta da matrícula registrada no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 304.028, a vaga dupla nº 175/176 possui área privativa de 19,580m<sup>2</sup>.

### **3 - AVALIAÇÃO**

Tendo em vista que, mesmo se tratando de vagas de garagem com matrículas independentes, desvinculadas da correspondente unidade residencial, não resta dúvida de que o seu valor de mercado guarda relação com as características do empreendimento a qual faz parte.

Diante disso, este perito optou por apurar o valor de mercado de ambas as vagas de garagem, extraindo da unidade o custo correspondente as respectivas vagas, considerando os seguintes parâmetros:

- Valor de mercado de venda de uma unidade residencial, incluindo 2 vagas de garagem: R\$ 360.000,00, conforme anteriormente apurado;
- Área privativa da unidade residencial: 58,100m<sup>2</sup>;
- Área privativa de cada vaga da garagem: 19,580m<sup>2</sup>;
- Fator de correção em relação ao custo de vagas de garagem, recomendado pelo estudo “Edificações Valores de Venda - 2002”: 0,50;
- Fator Oferta, que corresponde a uma redução do valor de venda em função da natural elasticidade dos negócios. No presente caso, tendo

em vista que as vagas de garagem somente poderão ser adquiridas por proprietários de unidades residenciais do próprio condomínio, será adotado um desconto de 50%.

Assim sendo, o valor unitário de cada vaga de garagem resulta em:

$$(R\$ 360.000,00 \times 0,50) / [58,100\text{m}^2 + (19,580\text{m}^2 \times 0,50)] = R\$ 2.651,34/\text{m}^2$$

Considerando que a vaga dupla possui área privativa de 19,580m<sup>2</sup>, seu valor resulta em:

$$19,580\text{m}^2 \times R\$ 2.651,34/\text{m}^2 = R\$ 51.913,23$$

Ou, em números redondos, podemos dizer que o valor de mercado, relativo a setembro/2020, para vaga dupla de garagem, resulta em:

**R\$ 52.000,00**  
**(cinquenta e dois mil reais)**

## 5 - ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo, impresso em meio digital, em 7 folhas. Este perito coloca-se à disposição do Juízo e das partes para quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 22 de setembro de 2020

---

SAMIR SOLIAMAN  
Engenheiro Civil