SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

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

Processo Nº 0015284-77.2019.8.26.0068

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 0601238250, Perito Judicial, nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Despesas Condominiais**, requerida por **ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL** em face de **REGINALDO RAMOS MOURA**, tendo completado todos os estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

L A U D O P E R I C I A L

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2023 às 21:56 , sob o número WBRE23701659028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código QUPyIjMn.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

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 de venda
3.2 - Valor do imóvel

4 - ENCERRAMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2023 às 21:56 , sob o número WBRE23701659028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código QUPyIjMn.

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo apurar o valor do imóvel residencial situado à Avenida Franca, nº 247 – lote 05 da quadra 42 do loteamento denominado Fazenda Tamboré Residencial I, tendo em vista que o mesmo se encontra penhorado como garantia de dívida.

2 - VISTORIA

2.1 - Situação e características da região

O imóvel em questão encontra-se localizado à Avenida Franca, nº 247, loteamento Fazenda Tamboré Residencial I, conforme ilustração abaixo:

Vista aérea do local extraída do site GoogleEarth

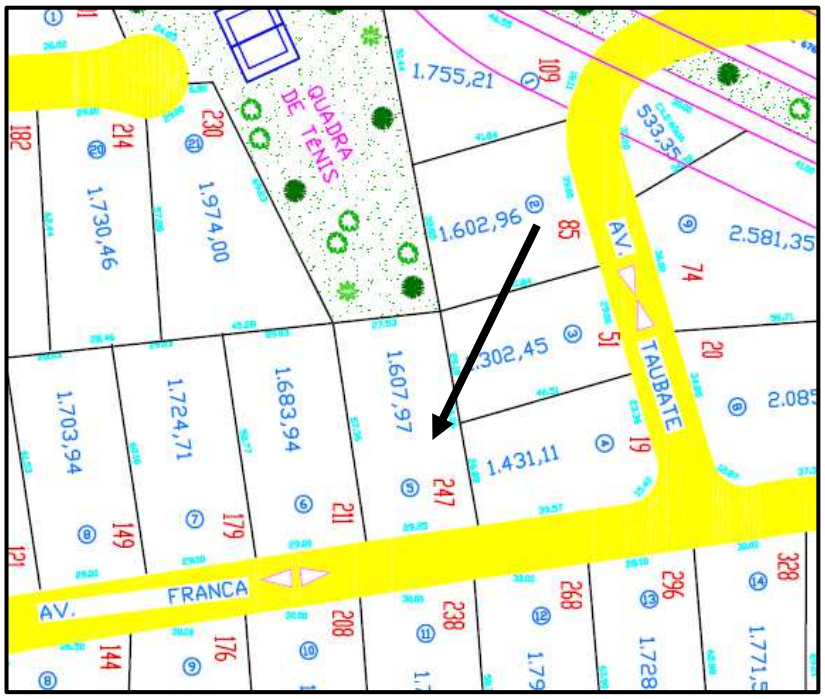
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2023 às 21:56 , sob o número WBRE23701659028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código QUPyIjMn.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

A região é de fácil acesso e dotada dos principais melhoramentos públicos. Trata-se de condomínio exclusivamente residencial baixa densidade demográfica e padrão elevado.

2.2 - Descrição do imóvel

O terreno em questão, lote 05 da quadra 42 é de formato irregular, localizado Avenida Franca, nº 247 e possui área de 1.607,97m² e topografia em declive.



Detalhe da localização de acordo com a planta geral do loteamento

Sobre o lote encontra-se parcialmente edificada uma residência unifamiliar, com projeto arquitetônico específico e integrado com paisagismo. Sua estrutura é de concreto, paredes de alvenaria. Esquadrias de madeira, cobertura com telhas cerâmicas em estrutura de madeira. A residência possui 3 pavimentos assim distribuídos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2023 às 21:56 , sob o número WBRE23701659028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código QUPyIjMn.

Pavimento inferior: No corpo da edificação, possui: reservatórios, casa de máquinas, sauna completa, sala de ginástica, salão de jogos, depósito e dependência completa para caseiro. Na parte externa, gramado com área de lazer e mini quadra de esportes.

Pavimento térreo: Acesso ao nível da rua, contendo: salas de estar, jantar, almoço, escritório, cozinha interna e externa, lavanderia, dependências completas de empregados, áreas externas cobertas, deck com piscinas.

Pavimento superior: 4 suítes, sendo uma master, sala íntima, sala de leitura, copa, sala oriental com Ofurô, sala de descanso e estúdio.

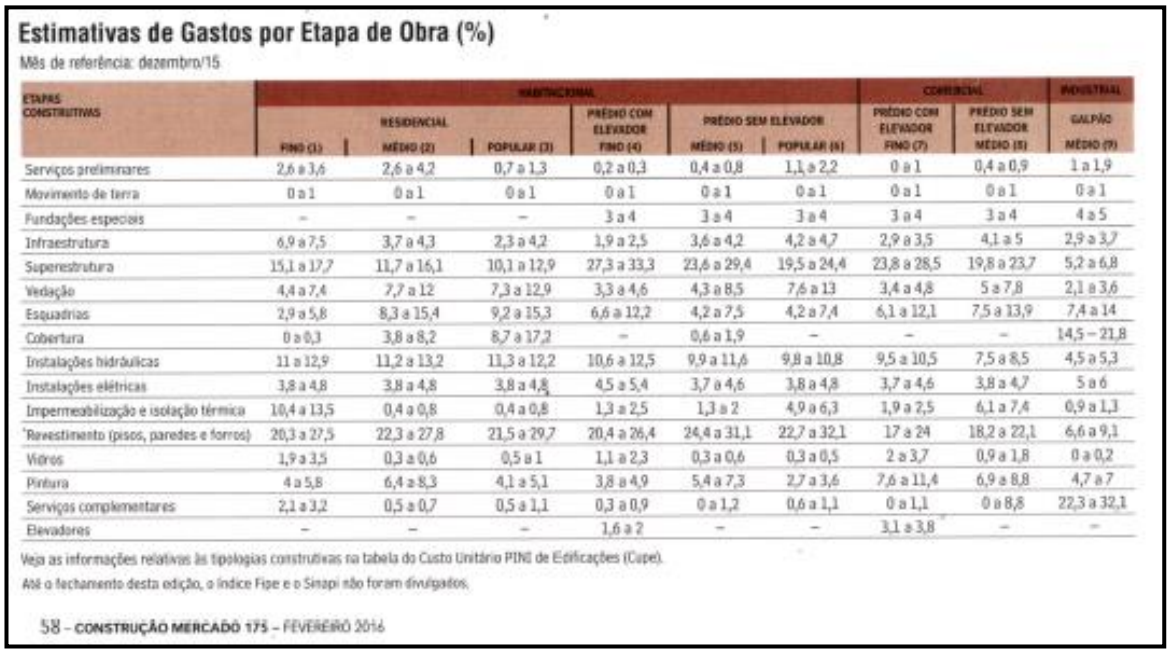
De acordo com o projeto arquivado no condomínio a área construída é de 928,29m^2 incluindo piscinas. Em função de suas características físicas e funcionais, o imóvel pode ser enquadrado como tendo padrão equivalente a Residência Padrão Fino, tendo como coeficiente 3,865 x R_8N, de acordo com o estudo intitulado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

Na ocasião da vistoria a obra encontrava-se paralisada há longo período.

Com a finalidade de caracterizar de forma técnica o estado em que a mesma se encontra, este perito adotou a "*ESTIMATIVA DE GASTOS POR ETAPA DE OBRA (%)*", estudo elaborado pela Pini e publicado na revista Construção Mercado dez/2015, que atribui percentuais relativos às etapas construtivas da obra, conforme tabela a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2023 às 21:56 , sob o número WBRE23701659028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código QUPyIjMn.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250



Estimativas de Gastos por Etapa de Obra (%)

Mês de referência: dezembro/15

ETAPAS CONSTRUTIVAS	RESIDENCIAL FINO (1)	RESIDENCIAL MÉDIO (2)	RESIDENCIAL POPULAR (3)	PRÉDIO COM ELEVADOR FINO (4)	PRÉDIO SEM ELEVADOR MÉDIO (5)	PRÉDIO SEM ELEVADOR POPULAR (6)	COMERCIAL PRÉDIO COM ELEVADOR FINO (7)	COMERCIAL PRÉDIO SEM ELEVADOR MÉDIO (8)	INDUSTRIAL GALPÃO MÉDIO (9)
Serviços preliminares	2,6 a 3,6	2,6 a 4,2	0,7 a 1,3	0,2 a 0,3	0,4 a 0,8	1,1 a 2,2	0 a 1	0,4 a 0,9	1 a 1,9
Movimento de terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações especiais	–	–	–	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infraestrutura	6,9 a 7,5	3,7 a 4,3	2,3 a 4,2	1,9 a 2,5	3,6 a 4,2	4,2 a 4,7	2,9 a 3,5	4,1 a 5	2,9 a 3,7
Superestrutura	15,1 a 17,7	11,7 a 16,1	10,1 a 12,9	27,3 a 33,3	23,6 a 29,4	19,5 a 24,4	23,8 a 28,5	19,8 a 23,7	5,2 a 6,8
Vedação	4,4 a 7,4	7,7 a 12	7,3 a 12,9	3,3 a 4,6	4,3 a 8,5	7,6 a 13	3,4 a 4,8	5 a 7,8	2,1 a 3,6
Esquadrias	2,9 a 5,8	8,3 a 15,4	9,2 a 15,3	6,6 a 12,2	4,2 a 7,5	4,2 a 7,4	6,1 a 12,1	7,5 a 13,9	7,4 a 14
Cobertura	0 a 0,3	3,8 a 8,2	8,7 a 17,2	–	0,6 a 1,9	–	–	–	14,5 – 21,8
Instalações hidráulicas	11 a 12,9	11,2 a 13,2	11,3 a 12,2	10,6 a 12,5	9,9 a 11,6	9,8 a 10,8	9,5 a 10,5	7,5 a 8,5	4,5 a 5,3
Instalações elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	3,7 a 4,6	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e isolação térmica	10,4 a 13,5	0,4 a 0,8	0,4 a 0,8	1,3 a 2,5	1,3 a 2	4,9 a 6,3	1,9 a 2,5	6,1 a 7,4	0,9 a 1,3
Revestimento (pisos, paredes e forros)	20,3 a 27,5	22,3 a 27,8	21,5 a 29,7	20,4 a 26,4	24,4 a 31,1	22,7 a 32,1	17 a 24	18,2 a 22,1	6,6 a 9,1
Vidros	1,9 a 3,5	0,3 a 0,6	0,5 a 1	1,1 a 2,3	0,3 a 0,6	0,3 a 0,5	2 a 3,7	0,9 a 1,8	0 a 0,2
Pintura	4 a 5,8	6,4 a 8,3	4,1 a 5,1	3,8 a 4,9	5,4 a 7,3	2,7 a 3,6	7,6 a 11,4	6,9 a 8,8	4,7 a 7
Serviços complementares	2,1 a 3,2	0,5 a 0,7	0,5 a 1,1	0,3 a 0,9	0 a 1,2	0,6 a 1,1	0 a 1,1	0 a 8,8	22,3 a 32,1
Elevadores	–	–	–	1,6 a 2	–	–	3,1 a 3,8	–	–

Veja as informações relativas às tipologias construtivas na tabela do Custo Unitário PINI de Edificações (Cupe).

Até o fechamento desta edição, o índice Fipe e o Sinapi não foram divulgados.

58 – CONSTRUÇÃO MERCADO 175 – FEVEREIRO 2016

De acordo com a referida tabela é possível se estimar o quanto cada etapa construtiva representa em relação a totalidade dos serviços da obra.

No presente caso, trata-se de padrão residencial fino (coluna 1), e será adotado o coeficiente intermediário para definir o percentual de cada etapa da obra.

Desta forma, considerando os serviços executados, constatados na ocasião da vistoria, podemos apurar que a obra foi paralisada na seguinte fase:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2023 às 21:56 , sob o número WBRE23701659028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código QUPyIjMn.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

ETAPAS CONTRUTIVAS	SITUAÇÃO ENCONTRADA	% VISTO	% ETAPA	% EXEC.
Serv. preliminares	Concluído	100	3,10	3,10
Mov. de terra	Concluído	100	0,50	0,50
Infraestrutura	Concluída	100	7,30	7,30
Superestrutura	Concluída	100	16,40	16,40
Vedação	Praticamente concluído	90	5,90	5,31
Esquadrias	Praticamente concluída	90	4,35	3,92
Cobertura	Concluída	100	0,15	0,15
Inst.Hidráulicas	No corpo da residência, tubulações instaladas, restando válvulas, registros e metais. Parte externa e piscina, incompleta	70	11,95	8,37
Inst.Elétricas	Iniciada a instalação de caixas de passagem e eletrodutos embutidos, restando fiação, espelhos, interruptores e tomadas e aparelhos de iluminação.	70	4,30	3,01
Impermeabilização	Não iniciada.	0	11,95	0,00
Revestimento (piso/paredes/forro)	Paredes externas praticamente concluídas. Paredes internas revestidas, restando colocação de forro e acabamentos. Nas áreas molhadas resta todo o revestimento cerâmico e acabamentos.	50	23,85	11,93
Vidros	Não iniciado	0	2,70	0,00
Pintura	Não iniciada	0	4,90	0,00
Sevr.Complementares	Não iniciado	0	2,65	0,00
			100,00	59,99

% VISTO = representa o quanto (em percentual) da etapa estava executado na ocasião da vistoria.

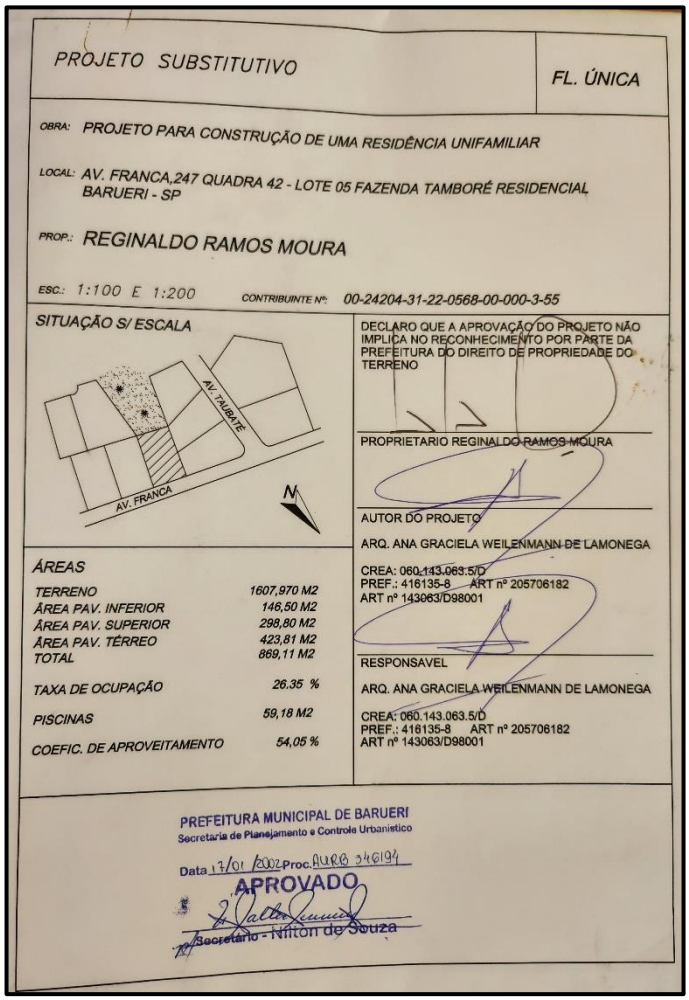
% ETAPA = percentual de quanto a etapa representa em relação a totalidade da obra.

% EXEC = quanto efetivamente foi executado de cada etapa (%VISTO x %ETAPA).

Assim sendo, podemos estimar que, sob o ponto de vista financeiro, a obra foi paralisada com 59,99% do valor dos serviços executados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2023 às 21:56 , sob o número WBRE23701659028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código QUPyIjMn.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250



PROJETO SUBSTITUTIVO — FL. ÚNICA

OBRA: PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR

LOCAL: AV. FRANCA,247 QUADRA 42 - LOTE 05 FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL BARUERI - SP

PROP.: REGINALDO RAMOS MOURA

ESC.: 1:100 E 1:200 CONTRIBUINTE Nº: 00-24204-31-22-0568-00-000-3-55

SITUAÇÃO S/ ESCALA

ÁREAS

TERRENO	1607,970 M2
ÁREA PAV. INFERIOR	146,50 M2
ÁREA PAV. SUPERIOR	298,80 M2
ÁREA PAV. TÉRREO	423,81 M2
TOTAL	869,11 M2
TAXA DE OCUPAÇÃO	26.35 %
PISCINAS	59,18 M2
COEFIC. DE APROVEITAMENTO	54,05 %

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

PROPRIETARIO REGINALDO RAMOS MOURA

AUTOR DO PROJETO

ARQ. ANA GRACIELA WEILENMANN DE LAMONEGA

CREA: 060.143.063.5/D
PREF.: 416135-8 ART nº 205706182
ART nº 143063/D98001

RESPONSAVEL

ARQ. ANA GRACIELA WEILENMANN DE LAMONEGA

CREA: 060.143.063.5/D
PREF.: 416135-8 ART nº 205706182
ART nº 143063/D98001

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI
Secretaria de Planejamento e Controle Urbanistico
Data 17/01/2002 Proc. AURB 346194
APROVADO
Secretario - Niltoni de Souza

Vista Av.Franca, junto à residência. Detalhe do tapume junto a entrada

Fachada frontal da residência

R.Brasílio Machado, 267/163 - Sta Cecília - CEP 01230-010 - São Paulo/SP - FONE: 99114-7420 - ssoliaman@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2023 às 21:56 , sob o número WBRE23701659028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código QUPyIjMn.

Vista lateral. Em detalhe a piscina externa

Fachada dos fundos

Acesso lateral da residência

Piscina interna

Piscina externa

Área de lazer – fundos do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2023 às 21:56 , sob o número WBRE23701659028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código QUPyIjMn.

Vista interna. Em destaque o acabamento da interno da edificação

Vista interna. Em destaque o acabamento da interno da edificação

Vista interna. Em destaque o acabamento da interno da edificação

Vista interna. Em destaque o acabamento da interno da edificação

3 – AVALIAÇÃO

Para avaliação do imóvel será adotado o Método Comparativo Direto, por ser o mais adequado ao presente caso. No sentido de homogeneizar os elementos pesquisados, foi dado o seguinte tratamento:

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

b) **Áreas:** foram ponderadas atribuindo pesos diferenciados, sendo 0,40 para o terreno e 0,60 para a construção.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2023 às 21:56 , sob o número WBRE23701659028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código QUPyIjMn.

SAMIR SOLIMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

c) Padrão construtivo: serão aplicados os coeficientes constantes no estudo intitulado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

d) Depreciação: será calculada em conformidade com o estudo intitulado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" de acordo com a expressão: FOC = R + K (1 – R), onde: R = coeficiente residual e K = coeficiente de Ross-Heidecke. No presente caso a vida referencial é de 60 anos e o valor residual equivale a 20%. Em função de seu estado geral de conservação foi adotado o item "c" – regular.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – "I_r"- (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	**5**	0
		SIMPLES	**10**	0
	CASA	RÚSTICO	**60**	20
		PROLETÁRIO	**60**	20
		ECONÔMICO	**70**	20
		SIMPLES	**70**	20
		MÉDIO	**70**	20
		SUPERIOR	**70**	20
		FINO	**60**	20
		LUXO	**60**	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	**60**	20
		SIMPLES	**60**	20
		MÉDIO	**60**	20
		SUPERIOR	**60**	20
		FINO	**50**	20
		LUXO	**50**	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	**70**	20
		SIMPLES	**70**	20
		MÉDIO	**60**	20
		SUPERIOR	**60**	20
		FINO	**50**	20
		LUXO	**50**	20
	GALPÕES	RÚSTICO	**60**	20
		SIMPLES	**60**	20
		MÉDIO	**80**	20
		SUPERIOR	**80**	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	**20**	10
		SIMPLES	**20**	10
		SUPERIOR	**30**	10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2023 às 21:56 , sob o número WBRE23701659028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código QUPyIjMn.

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

3.1 - Pesquisa e análise do valor unitário de venda

Para a determinação do valor de venda, este signatário procedeu a uma pesquisa de mercado no próprio residencial, onde foram coletados elementos similares ao imóvel objeto de avaliação, bem como consulta a imobiliárias, conforme resultado apresentado a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2023 às 21:56 , sob o número WBRE23701659028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código QUPyIjMn.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

ELEMENTO 1 **Data: ago/23**

Valor:	R$ 5.800.000,00
Natureza:	Oferta
Área Terreno:	1.650,00m²
Área Constr.:	602,00m²
Fonte:	Alpha Fênix – 11-99171-2017

ELEMENTO 2 **Data: ago/23**

Valor:	R$ 7.000.000,00
Natureza:	Oferta
Área Terreno:	1.540,00m²
Área Constr.:	1.100,00m²
Fonte:	Alpha Fênix – 11-99171-2017

ELEMENTO 3 **Data: ago/23**

Valor:	R$ 7.000.000,00
Natureza:	Oferta
Área Terreno:	1.350,00m²
Área Constr.:	550,00m²
Fonte:	Alpha Fênix – 11-99171-2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2023 às 21:56 , sob o número WBRE23701659028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código QUPyIjMn.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

ELEMENTO 4 **Data: ago/23**

Valor:	R$ 8.000.000,00
Natureza:	Oferta
Área Terreno:	1.948,00m²
Área Constr.:	850,00m²
Fonte:	Alpha Fênix – 11-99171-2017

ELEMENTO 5 **Data: ago/23**

Valor:	R$ 8.500.000,00
Natureza:	Oferta
Área Terreno:	1.200,00m²
Área Constr.:	613,00m²
Fonte:	Alpha Fênix – 11-99171-2017

ELEMENTO 6 **Data: ago/23**

Valor:	R$ 11.000.000,00
Natureza:	Oferta
Área Terreno:	2.000,00m²
Área Constr.:	950,00m²
Fonte:	Alpha Fênix – 11-99171-2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2023 às 21:56 , sob o número WBRE23701659028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código QUPyIjMn.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

ELEMENTO 7 **Data: ago/23**

Valor:	R$ 12.000.000,00
Natureza:	Oferta
Área Terreno:	2.600,00m²
Área Constr.:	780,00m²
Fonte:	Alpha Fênix – 11-99171-2017

ELEMENTO 8 **Data: ago/23**

Valor:	R$ 12.500.000,00
Natureza:	Oferta
Área Terreno:	1.873,00m²
Área Constr.:	1.450,00m²
Fonte:	Alpha Fênix – 11-99171-2017

ELEMENTO 9 **Data: ago/23**

Valor:	R$ 13.000.000,00
Natureza:	Oferta
Área Terreno:	1.294,00m²
Área Constr.:	694,00m²
Fonte:	Alpha Fênix – 11-99171-2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2023 às 21:56 , sob o número WBRE23701659028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código QUPyIjMn.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

ELEMENTO 10 **Data: ago/23**

Valor:	R$ 16.900.000,00
Natureza:	Oferta
Área Terreno:	1.900,00m²
Área Constr.:	1.466,00m²
Fonte:	Alpha Fênix – 11-99171-2017

ELEMENTO 11 **Data: ago/23**

Valor:	R$ 17.000.000,00
Natureza:	Oferta
Área Terreno:	1.900,00m²
Área Constr.:	750,00m²
Fonte:	Alpha Fênix – 11-99171-2017

ELEMENTO 12 **Data: ago/23**

Valor:	R$ 8.500.000,00
Natureza:	Oferta
Área Terreno:	1.443,00m²
Área Constr.:	684,00m²
Fonte:	Coelho da Fonseca 3882-4000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2023 às 21:56 , sob o número WBRE23701659028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código QUPyIjMn.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

ELEMENTO 13 **Data: ago/23**

Valor:	R$ 10.000.000,00
Natureza:	Oferta
Área Terreno:	1.688,00m²
Área Constr.:	1.405,00m²
Fonte:	Coelho da Fonseca 3882-4000

ELEMENTO 14 **Data: ago/23**

Valor:	R$ 6.200.000,00
Natureza:	Oferta
Área Terreno:	1.332,00m²
Área Constr.:	500,00m²
Fonte:	Coelho da Fonseca 3882-4000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2023 às 21:56 , sob o número WBRE23701659028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código QUPyIjMn.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

R E S U M O

ELEM	VALOR		ÁREA		V.UNIT.	PADRÃO		DEPREC		FATOR FINAL	VALOR HOMOG.
	PEDIDO	F.OFERTA	TER.	CONSTR		COEF.	FATOR	COEF.	FATOR		
1	5.800.000,00	5.220.000,00	1.650,00	602,00	5.111,63	3,331	1,160	0,718	1,393	1,553	7.938,36
2	7.000.000,00	6.300.000,00	1.540,00	1.100,00	4.937,30	3,331	1,160	0,718	1,393	1,553	7.667,62
3	7.000.000,00	6.300.000,00	1.350,00	550,00	7.241,37	3,331	1,160	0,873	1,145	1,305	9.449,98
4	8.000.000,00	7.200.000,00	1.948,00	850,00	5.584,85	3,331	1,160	0,772	1,295	1,455	8.125,95
5	8.500.000,00	7.650.000,00	1.200,00	613,00	9.023,35	3,865	1,000	0,920	1,087	1,087	9.808,38
6	11.000.000,00	9.900.000,00	2.000,00	950,00	7.226,27	3,865	1,000	0,806	1,241	1,241	8.967,80
7	12.000.000,00	10.800.000,00	2.600,00	780,00	7.161,80	3,865	1,000	0,873	1,145	1,145	8.200,26
8	12.500.000,00	11.250.000,00	1.873,00	1.450,00	6.947,87	3,331	1,160	0,772	1,295	1,455	10.109,15
9	13.000.000,00	11.700.000,00	1.294,00	694,00	12.526,76	4,399	0,879	0,920	1,087	0,966	12.100,85
10	16.900.000,00	15.210.000,00	1.900,00	1.466,00	9.276,65	4,399	0,879	0,920	1,087	0,966	8.961,24
11	17.000.000,00	15.300.000,00	1.900,00	750,00	12.644,62	4,399	0,879	0,920	1,087	0,966	12.214,70
12	8.500.000,00	7.650.000,00	1.443,00	684,00	7.746,05	3,865	1,000	0,772	1,295	1,295	10.031,13
13	10.000.000,00	9.000.000,00	1.688,00	1.045,00	6.911,38	3,865	1,000	0,718	1,393	1,393	9.627,55
14	6.200.000,00	5.580.000,00	1.332,00	500,00	6.700,28	3,331	1,160	0,718	1,393	1,553	10.405,53
Média											**9.543,46**
Limite superior											**12.406,49**
Limite inferior											**6.680,42**

Estando a média saneada dentro dos limites, o valor unitário de venda para efeito de cálculo resulta em: **R$ 9.543,46/m²**

3.2 – Valor do Imóvel

Assim sendo, o valor de venda para a residência resulta em:

V = Área homogeneizada x Valor Unitário x Estágio da Obra
V = [(1.607,97 x 0,40) + (928,29 x 0,60)] x 9.543,46 x 0,5999 = R$ 6.871.073,45

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2023 às 21:56 , sob o número WBRE23701659028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código QUPyIjMn.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

Em números redondos o valor do imóvel relativo a agosto/2023 resulta em:

R$ 6.870.000,00
(seis milhões oitocentos e setenta mil reais)

4 - ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo, impresso em meio digital em 19 folhas. Este perito coloca-se à disposição do Juízo e das partes para quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 13 de agosto de 2023

_____

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2023 às 21:56 , sob o número WBRE23701659028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código QUPyIjMn.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

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

Processo Nº 0015284-77.2019.8.26.0068

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 0601238250, Perito Judicial, nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Despesas Condominiais**, requerida por **ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL** em face de **REGINALDO RAMOS MOURA**, em conformidade decisão de fls.463 passo a apresentar os devidos esclarecimentos tendo em vista a impugnação feita pelo patrono do réu as fls.445/449.

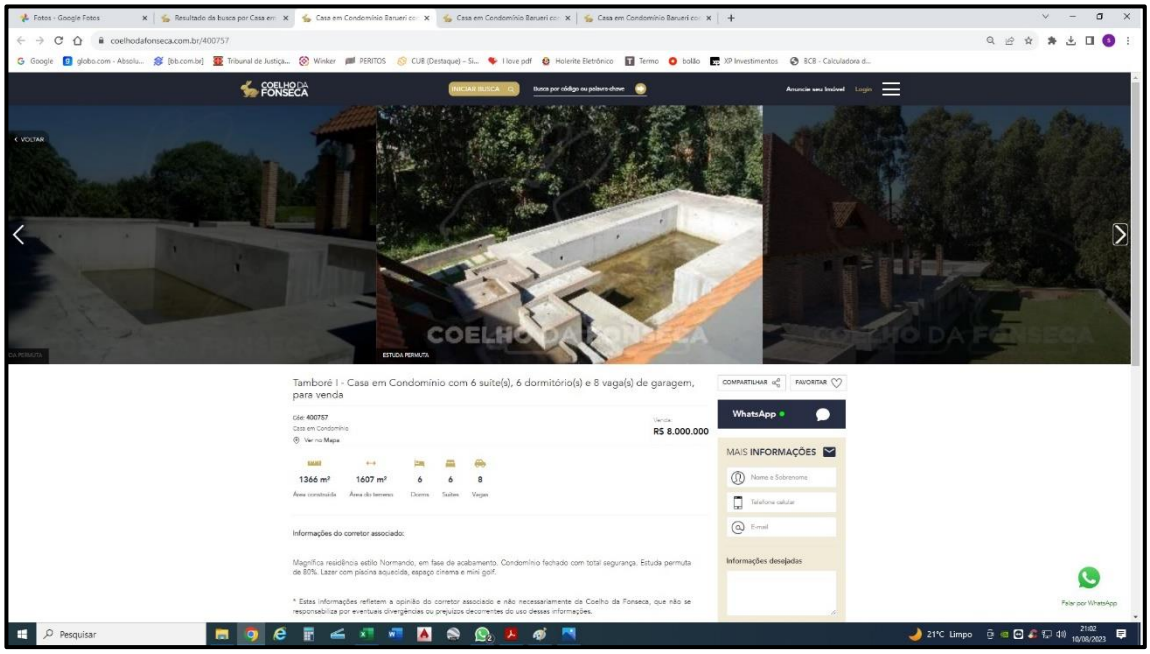
Em linhas gerais, o ilustre patrono discorda do valor apurado no laudo pericial sob alegação de que existe outra avaliação, juntada aos autos, com valor maior, inclusive com a concordância da exequente. Alega, ainda, que o terreno vizinho está a venda por valor similar, mesmo sem nenhuma construção. Por fim, oferece quesitos.

Pois bem, não assiste razão ao ilustre patrono no que tange ao valor apurado estar abaixo do valor de mercado para o imóvel, como passamos a expor:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

Realmente na época da elaboração do laudo pericial, havia anúncio de venda do imóvel objeto de avaliação pelo valor de R$ 8.000.000,00, oferecido pela imobiliária Coelho da Fonseca, conforme ilustração a seguir:

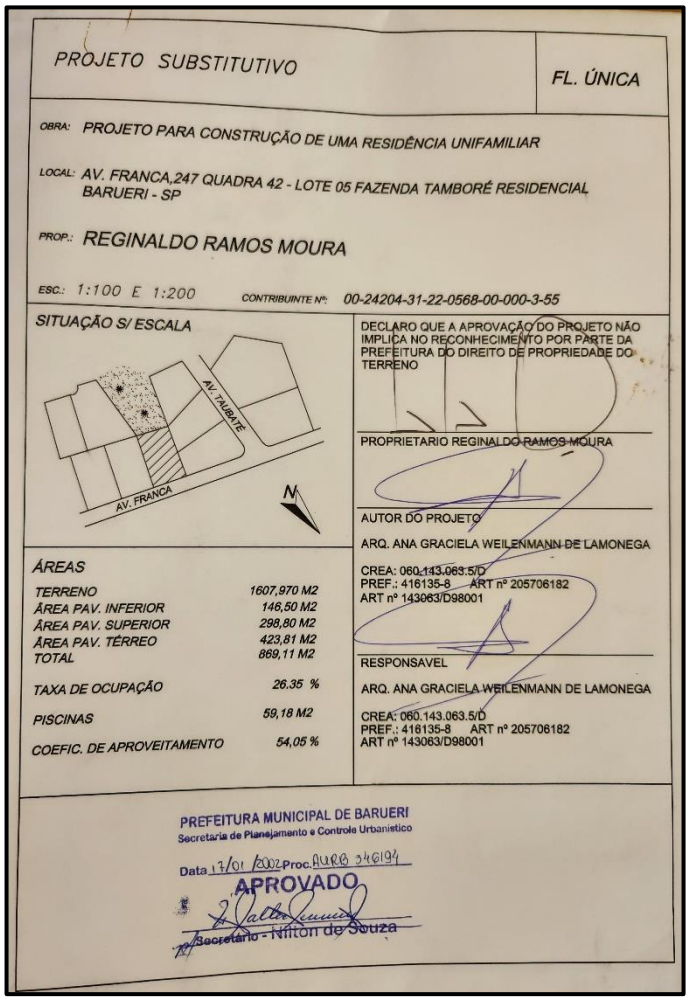


É possível notar que no anúncio consta a área construída como sendo de 1.366,00m², mesma área citada na impugnação.

Nas demais avaliações de fls.194 e 195, os subscritores consideraram a área construída de 1.300,00m².

Entretanto, conforme é possível constatar do projeto aprovado pela Prefeitura de Baruerí para execução da residência, juntada ao laudo pericial e ora reproduzida, a área construída, incluindo área de piscina, resulta em 928,29m², obtida pela soma das áreas dos pavimentos inferior, superior, térreo e piscina.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.



PROJETO SUBSTITUTIVO — FL. ÚNICA

OBRA: PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR

LOCAL: AV. FRANCA,247 QUADRA 42 - LOTE 05 FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL BARUERI - SP

PROP.: REGINALDO RAMOS MOURA

ESC.: 1:100 E 1:200 CONTRIBUINTE Nº: 00-24204-31-22-0568-00-000-3-55

SITUAÇÃO S/ ESCALA

AV. TAUBATÉ
AV. FRANCA
N

ÁREAS

TERRENO	1607,970 M2
ÁREA PAV. INFERIOR	146,50 M2
ÁREA PAV. SUPERIOR	298,80 M2
ÁREA PAV. TÉRREO	423,81 M2
TOTAL	869,11 M2
TAXA DE OCUPAÇÃO	26,35 %
PISCINAS	59,18 M2
COEFIC. DE APROVEITAMENTO	54,05 %

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

PROPRIETARIO REGINALDO RAMOS MOURA

AUTOR DO PROJETO

ARQ. ANA GRACIELA WEILENMANN DE LAMONEGA

CREA: 060.143.063.5/D
PREF.: 416135-8 ART nº 205706182
ART nº 143063/D98001

RESPONSAVEL

ARQ. ANA GRACIELA WEILENMANN DE LAMONEGA

CREA: 060.143.063.5/D
PREF.: 416135-8 ART nº 205706182
ART nº 143063/D98001

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI
Secretaria de Planejamento e Controle Urbanistico
Data 17/01/2002 Proc. AURB 346194
APROVADO
Secretário - Nilton de Souza

Portanto, a área correta a ser considerada é de 928,29m^2, não 1.366,00m^2 ou 1.300,00m^2, considerados nas referidas avaliações.

Diante disso, para que se possa comparar o valor apurado no laudo pericial, com a oferta do imóvel constante do anuncio e até mesmo com as avaliações juntadas aos autos, há a necessidade de se efetuar as seguintes correções:

A primeira delas se justifica em virtude da natural elasticidade dos negócios, prevista inclusive em norma, a qual se aplica um desconto de 10% sobre o preço original da oferta.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

Sendo assim, o valor a ser considerado para efetiva negociação, ou seja, valor do imóvel, é de: R$ 8.000.000,00 x 0,90 = R$ 7.200.000,00.

A segunda correção é em relação a área construída. Para tanto, fizemos o cálculo do valor unitário de venda, considerado no anúncio, com a área equivocada e, após isso, efetuar o mesmo cálculo com a área corrigida.

Para que seja mantida a coerência em relação ao laudo pericial, será adotada a mesma ponderação, sendo atribuído peso 0,40 para o terreno e 0,60 para a construção. Assim sendo, resulta:

Vu = Vi / [(0,60 x Ac) + (0,40 x At)]
Onde:
Vu: valor unitário considerado no anuncio
Vi: valor imóvel = R$ 7.200.000,00
Ac: área construída = 1.366,00m^2
At: área do terreno = 1.607,97m^2
Substituindo os valores:
Vu = 7.200.000,00 / [(0,60 x 1.366,00) + (0,40 x 1.607,97)]
Vu = R$ 4.922,10/m^2

Efetuando a correção da área construída na mesma fórmula, o valor do imóvel resulta em:

Vi = Vu x [(0,60 x Ac) + (0,40 x At)]
Vi = 4.922,10 x [(0,60 x 928,29) + (0,40 x 1.607,97)]
Vi = R$ 5.907.317,38, ou em números redondos R$ 5.900.000,00

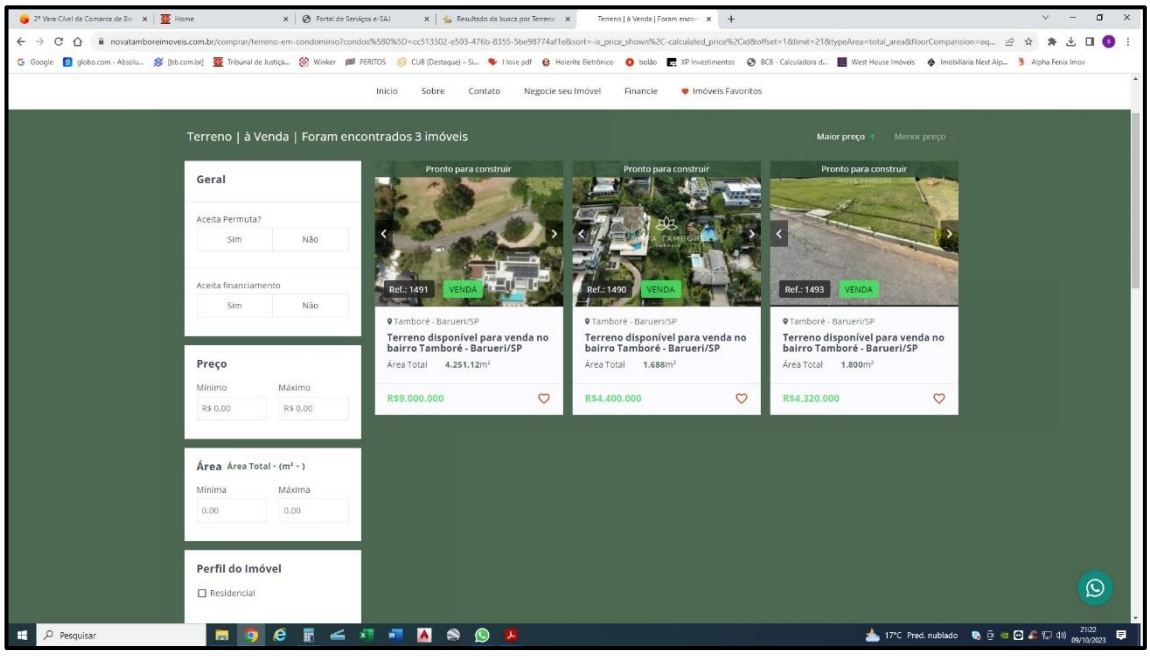
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

Portanto, após efetuadas as devidas correções, o valor constante do anúncio é inferior ao valor apurado no laudo pericial, ocorrendo o mesmo em relação as avaliações juntadas as fls.194/195, mesmo considerando eventual atualização monetária.

Outro argumento utilizado é o de que o lote vizinho, com área de 1.700,00m^2, está sendo vendido por R$ 6.800.000,00, ou seja, o valor unitário do terreno é de R$ 4.000,00/m^2, conforme anunciado pela imobiliária Nova Tamboré Imóveis.

Diante disso, este perito entrou no site da referida imobiliária e o anuncio do citado lote vizinho não mais se encontrava, entretanto, constam 3 outros lotes à venda no mesmo residencial, com os seguintes valores:



1) R$ 9.000.000,00 x 0,90 / 4.251,12m^2 = R$ 1.905,38/m^2

2) R$ 4.400.000,00 x 0,90 / 1.688,00m^2 = R$ 2.345,97/m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

3) R$ 4.320.000,00 x 0,90 / 1.800,00m^2 = R$ 2.160,00/m^2

A média aritmética desses valores resulta em:

(R$ 1.905,38/m^2 + R$ 2.345,97/m^2 + R$ 2.160,00/m^2) / 3 = R$ 2.137,11/m^2

Portanto, o valor de R$ 4.000,00/m^2 informado pelo ilustre patrono, não condiz com os valores unitários de terrenos praticados no residencial.

Outra solicitação feita na impugnação é a de que o valor do imóvel seja calculado separadamente, terreno e construção.

Assim sendo, passamos ao cálculo da parcela relativa ao terreno. Conforme ofertas constantes do site indicado pelo ilustre patrono, anteriormente descritas, o valor do terreno resulta em:

Vt = Área x Valor unitário
Vt = 1.607,97m^2 x R$ 2.137,11/m^2 = R$ 3.436.408,76

Quanto a construção, esta foi enquadrada como tendo padrão equivalente a Residência Padrão Fino, com coeficiente 3,865 x R_8N, de acordo com o estudo intitulado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”.

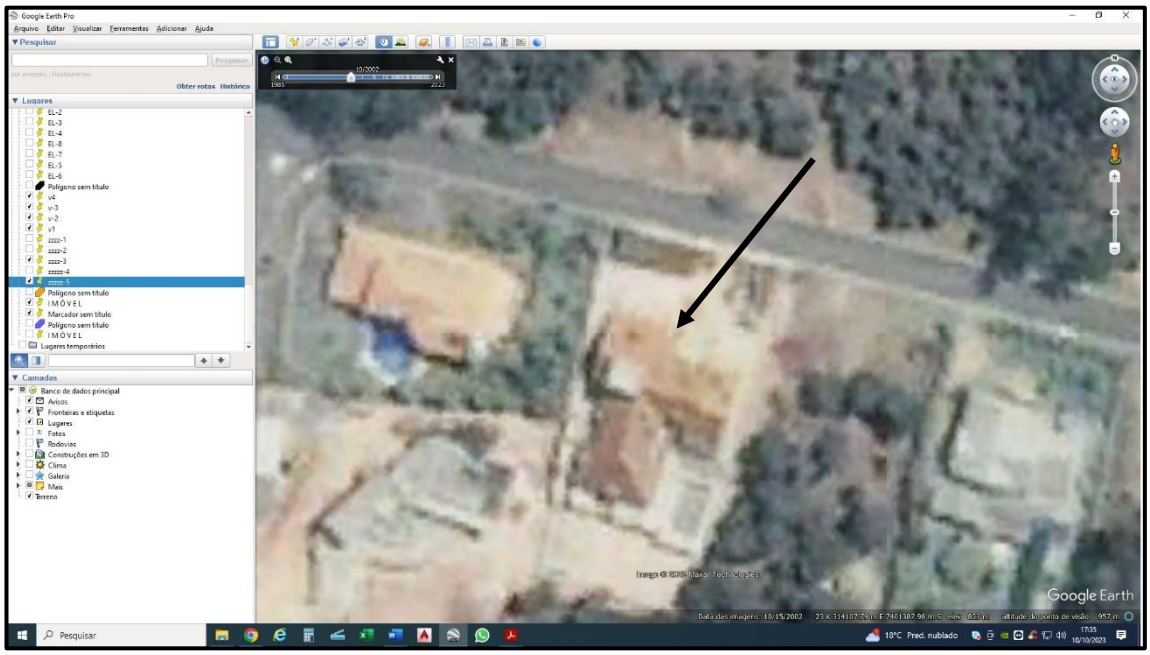
O custo unitário básico R8N, relativo a agosto/2023 é de R$ 1.957,54/m^2. Portanto o valor unitário relativo a construção avalianda resulta em:

Vu = R$ 1.957,54/m^2 x 3,865 = R$ 7.565,89/m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

Conforme apurado na ocasião da vistoria, a obra se encontrava paralisada há longo período. De acordo com fotografia aérea extraída do site googleearth no mês de outubro/2002 o corpo da residência já havia sido edificado.



Desta forma, mesmo sendo uma edificação inacabada, com 59,99% de seu avanço financeiro, sua idade é de 20 anos, devendo, portanto, ser considerado a respectiva depreciação.

Para tanto, considerando a idade de 20 anos, mesmo sendo estado de edificação nova, o fator de adequação ao obsoletismo e estado de conservação – FOC resulta em:

$FOC = R + [K \times (1 - R)]$

$K = (1 - Ec) \times \{ 1 - [(Ie/Ir) + (Ie/Ir)^2] / 2 \}$

$K = (1 - 0) \times \{ 1 - [(20/60) + (20/60)^2] / 2 \} = 0,7777$

$FOC = 0,2 + [0,7777 \times (1 - 0,2)] = 0,8222$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

Com esses parâmetros, o valor da construção no estado em que se encontra resulta em:

$Vc = 928,29m^2 \times R\$ 7.565,89/m^2 \times 0,5999 \times 0,8222 = R\$ 3.464.176,64$

Portanto o valor do imóvel resulta na soma das duas parcelas, ou seja:

Vi = Vt + Vc
Vi = R$ 3.436.408,76 + R$ 3.464.176,64 = R$ 6.900.585,40
Ou, em números redondos = R$ 6.900.000,00

Considerando que o valor apurado no laudo pericial foi de R$ 6.870.000,00, os cálculos acima apresentados servem para aferir o critério utilizado e que o mesmo resultou no valor de mercado para o imóvel objeto de estudo.

Assim sendo, ratifico o valor de **R$ 6.870.000,00 (seis milhões oitocentos e setenta mil reais)** apurado no laudo pericial.

Quanto aos quesitos formulados passamos a responder:

1) Para elaboração do laudo pericial, foi considerado o método evolutivo?

Resposta: *Na presente manifestação de esclarecimento o valor do imóvel foi calculado pelo método involutivo resultando em R$ 6.900.000,00*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

2) Qual o valor individualizado apurado do terreno?

Resposta: *De acordo com os dados apresentados na presente manifestação, R$ 3.436.408,76.*

3) Qual o valor individualizado apurado da construção?

Resposta: *Conforme anteriormente apurado, R$ 3.464.176,64.*

4) Toda a parte construtiva do imóvel está concluída?

Resposta: *Favor reportar-se a tabela juntada as fls.417 dos autos*

5) Podemos concluir que o imóvel encontra-se pendente apenas de acabamento?

Resposta: *Favor reportar-se a tabela juntada as fls.417 dos autos*

6) Atualmente qual o custo para realizar a construção idêntica a encontrada no imóvel periciado?

Resposta: *Conforme anteriormente apurado, R$ 3.464.176,64.*

7) O terreno vizinho ao imóvel periciado, que está sendo vendido por R$ 4.000,00 o metro quadrado, é equivalente ao terreno objeto da demanda?

Resposta: *Essa oferta não foi localizada na imobiliária indicada pelo ilustre patrono. Conforme ofertas constantes da referida imobiliária, o valor de R$ 4.000,00 não corresponde as negociações existentes no residencial*

R.Brasílio Machado, 267/163 - Sta Cecília - CEP 01230-010 - São Paulo/SP - FONE: 99114-7420 - ssoliaman@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

8) Qual a localização exata dos supostos imóveis similares de item 3.1?

Resposta: *Todos os imóveis pesquisados estão localizados no residencial Tamboré I.*

9) A elaboração de laudo para venda de imóveis acabados é a mesma regra para avaliação do imóvel objeto da demanda?

Resposta: *Sim. No caso em pauta foi efetuada uma redução do valor da construção em função do avanço financeiro uma vez que a edificação se encontra inacabada.*

ENCERRAMENTO

Na esperança de ter sanado as dúvidas pendentes, segue a presente manifestação. Este perito continua à disposição do Juízo e das partes para quaisquer esclarecimentos.

Segue em anexo:

1) Boletim de agosto/2023 contendo o custo unitário básico de construção R_8N
2) Pesquisa no site da imobiliária Nova Tamboré Imóveis com os lotes de terreno a venda no Residencial Tamboré I
3) Fichas dos 3 imóveis ofertados a venda no Residencial Tamboré I pela imobiliária Nova Tamboré Imóveis

São Paulo, 10 de outubro de 2023

_____

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

Setor de Economia

SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Agosto de 2023

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
		Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)		
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
ago/22	274,54	-0,01	8,80	10,06	300,07	0,09	9,82	10,20	246,71	-0,15	7,45	9,90	283,41	0,06	9,74	9,86
set/22	274,37	-0,06	8,73	9,23	300,35	0,09	9,92	10,31	246,05	-0,27	7,16	7,81	283,41	0,00	9,74	9,86
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,86
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51	283,84	0,00	9,91	9,91
jan/23	275,18	-0,06	-0,06	8,67	301,50	0,00	0,00	10,34	246,50	-0,15	-0,15	6,48	283,84	0,00	0,00	9,91
fev/23	275,19	0,00	-0,06	8,48	301,60	0,03	0,03	10,38	246,41	-0,04	-0,18	6,01	283,84	0,00	0,00	9,91
mar/23	274,69	-0,18	-0,24	8,02	301,88	0,09	0,13	10,48	245,05	-0,55	-0,73	4,82	283,84	0,00	0,00	9,91
abr/23	275,48	0,29	0,05	7,57	304,05	0,72	0,84	11,01	244,43	-0,25	-0,99	3,16	283,84	0,00	0,00	9,91
mai/23	279,45	1,44	1,49	4,79	311,50	2,45	3,32	7,59	244,72	0,12	-0,87	1,12	286,99	1,11	1,11	6,27
jun/23	281,24	0,64	2,14	3,18	314,23	0,88	4,22	5,85	245,49	0,32	-0,56	-0,23	288,67	0,59	1,70	2,39
jul/23	281,50	0,09	2,23	2,52	315,34	0,35	4,59	5,19	244,74	-0,31	-0,86	-0,95	290,94	0,79	2,50	2,72
ago/23	281,65	0,05	2,29	2,59	315,34	0,00	4,59	5,09	245,06	0,13	-0,73	-0,67	290,94	0,00	2,50	2,66

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2023

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.103,17	56,35
Material	800,72	40,90
Despesas Administrativas	53,65	2,74
Total	1.957,54	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,20%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2023 em R$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.914,64	0,09	**R-1**	2.349,50	0,05	**R-1**	2.848,92	0,06
PP-4	1.779,41	0,10	**PP-4**	2.193,89	0,07	**R-8**	2.302,94	0,02
R-8	1.701,63	0,08	**R-8**	1.957,54	0,05	**R-16**	2.490,49	0,11
PIS	1.314,30	0,22	**R-16**	1.900,48	0,05			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluidos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2023 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.268,56	0,10	**CAL-8**	2.396,80	0,08
CSL-8	1.966,57	0,08	**CSL-8**	2.115,03	0,08
CSL-16	2.620,53	0,08	**CSL-16**	2.770,30	0,10

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.085,30	0,13
GI	1.118,80	0,09

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluidos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

Setor de Economia

SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Agosto de 2023

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, agosto de 2023

Função	R$/h	Variação mês (%)
Servente	8,49	0,00
Pedreiro	10,36	0,00
Carpinteiro	10,43	0,00
Armador	10,62	0,00
Eletricista	10,86	0,00
Encanador	10,68	0,00
Pintor	10,76	0,00

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, agosto de 2023

Função	R$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	62,46	0,00

Fonte: Secon/SindusCon-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

Setor de Economia

SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Agosto de 2023

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, agosto de 2023
Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%) Mês	Ano	12 meses	
1	Tinta látex branca PVA	lata	288,59	4,77	6,39	9,96	*
2	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	4,07	2,26	4,63	7,96	*
3	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	13,56	1,42	7,36	7,53	*
4	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	56,96	1,01	3,94	5,72	*
5	Concreto FCK=25 MPa	m³	464,26	1,01	1,92	3,10	*
6	Brita 2	m³	128,59	0,70	4,54	8,08	*
7	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	24,93	0,65	3,02	-0,20	*
8	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	770,52	0,43	1,80	3,02	*
9	Areia média lavada	m³	132,16	0,29	3,11	6,30	*
10	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	259,09	0,22	-0,82	5,13	*
11	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	92,70	0,15	-1,80	-1,28	*
	CUB- Materiais	R$/m²	800,72	0,13	-0,73	-0,67	*
12	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	16,60	0,06	2,34	1,78	*
13	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	402,30	0,00	1,25	1,37	*
14	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	94,53	0,00	5,98	5,41	*
15	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	14,53	0,00	5,44	6,76	*
16	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	171,03	0,00	4,96	2,98	*
17	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	390,99	0,00	2,47	3,09	*
18	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	95,84	0,00	1,83	4,08	*
19	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	447,17	0,00	1,40	3,01	*
20	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	65,68	0,00	0,18	-3,10	*
21	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	57,93	-0,07	-10,30	-10,35	
	IGP-M -Agosto/2023	Índice	1099,71	-0,14	-5,28	-7,20	
22	Locação de betoneira elétrica 320 l	R$/mês	271,28	-0,16	1,35	1,08	*
23	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	33,77	-0,65	-3,21	-5,19	*
24	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,34	-0,68	-4,55	-5,66	*
25	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	130,23	-0,75	-0,21	-5,98	*
26	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	26,90	-0,85	4,34	5,57	*
27	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	35,06	-1,16	-6,06	-5,58	*

(*) Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M

Fonte: Secon/SindusCon-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

Setor de Economia

SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Agosto de 2023

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, agosto de 2023
Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Tinta látex branca PVA	lata	288,59	4,77	6,39	9,96
2	Brita 2	m³	128,59	0,70	4,54	8,08
3	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	4,07	2,26	4,63	7,96
4	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	13,56	1,42	7,36	7,53
5	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	14,53	0,00	5,44	6,76
6	Areia média lavada	m³	132,16	0,29	3,11	6,30
7	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	56,96	1,01	3,94	5,72
8	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	26,90	-0,85	4,34	5,57
9	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	94,53	0,00	5,98	5,41
10	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	259,09	0,22	-0,82	5,13
11	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	95,84	0,00	1,83	4,08
12	Concreto FCK=25 MPa	m³	464,26	1,01	1,92	3,10
13	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	390,99	0,00	2,47	3,09
14	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	770,52	0,43	1,80	3,02
15	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	447,17	0,00	1,40	3,01
16	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	171,03	0,00	4,96	2,98
17	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	16,60	0,06	2,34	1,78
18	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	402,30	0,00	1,25	1,37
19	Locação de betoneira elétrica 320 l	R$/mês	271,28	-0,16	1,35	1,08
20	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	24,93	0,65	3,02	-0,20
	CUB- Materiais	R$/m²	800,72	0,13	-0,73	-0,67
21	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	92,70	0,15	-1,80	-1,28
22	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	65,68	0,00	0,18	-3,10
23	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	33,77	-0,65	-3,21	-5,19
24	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	35,06	-1,16	-6,06	-5,58
25	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,34	-0,68	-4,55	-5,66
26	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	130,23	-0,75	-0,21	-5,98
	IGP-M -Agosto/2023	Índice	1099,71	-0,14	-5,28	-7,20
27	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	57,93	-0,07	-10,30	-10,35

Fonte: Secon/SindusCon-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

Terreno | à Venda | Foram encontrados 3 imóveis

Maior preço Menor preço

Geral

Aceita Permuta?

Sim Não

Aceita financiamento

Sim Não

Preço

Mínimo R$ 0,00

Máximo R$ 0,00

Área Área Total - (m² -)

Mínima 0,00

Máxima 0,00

Perfil do Imóvel

- [ ] Residencial

Estágio da Obra

- [ ] Indefinido
- [ ] Pronto para construir

Condomínios

Pesquisar

- [x] Tamboré 1
- [ ] Alphaville 12
- [ ] Burle Marx
- [ ] Campos do Conde
- [ ] Genesis 2
- [ ] Itahye
- [ ] Ithaye
- [ ] Melville
- [ ] Tamboré 11
- [ ] Valville 1

Mostrar mais

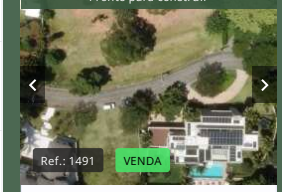
Cidades

Pesquisar

- [ ] Goiânia
- [ ] Santa Rita do Sapucaí
- [ ] Barueri
- [ ] Cabreúva
- [ ] Caraguatatuba
- [ ] Salto
- [ ] Santana de Parnaíba

Mostrar mais

Pronto para construir



Ref.: 1491 VENDA

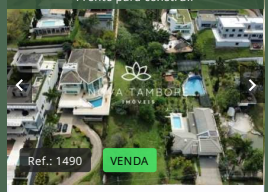
Tamboré - Barueri/SP

Terreno disponível para venda no bairro Tamboré - Barueri/SP

Área Total **4.251,12**m²

R$9.000.000

Pronto para construir



Ref.: 1490 VENDA

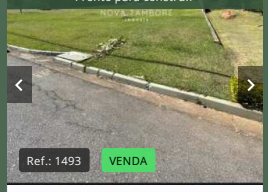
Tamboré - Barueri/SP

Terreno disponível para venda no bairro Tamboré - Barueri/SP

Área Total **1.688**m²

R$4.400.000

Pronto para construir



Ref.: 1493 VENDA

Tamboré - Barueri/SP

Terreno disponível para venda no bairro Tamboré - Barueri/SP

Área Total **1.800**m²

R$4.320.000

Esse site utiliza **cookies**, que possibilitam uma melhor experiência de navegação.
Ao continuar, você concorda com o uso de **cookies**.

Concordo, continuar

© Copyright 2023 - Nova Tamboré Imóveis Ltda - Todos os direitos reservados

Desenvolvido com Tecimob SITE PARA IMOBILIÁRIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

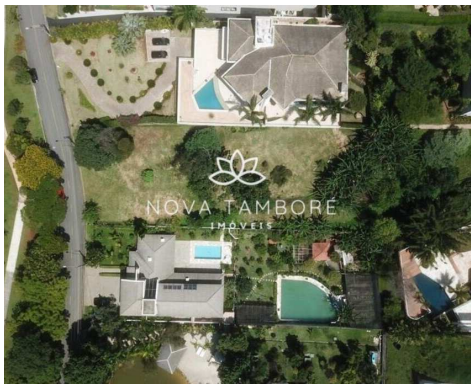
NOVA TAMBORÉ
IMÓVEIS

(11) 94735-6295

Terreno disponível para venda no bairro Tamboré - Barueri/SP - Ref: 1490

R$4.400.000/VENDA

Avenida Ceci - Tamboré - Barueri/SP



Áreas

✓ Área Total: 1.688m²

Características

✓ Grama

Características do Condomínio

✓ Academia de ginástica ✓ Campo de futebol gramado ✓ Cerca elétrica ✓ Câmeras de segurança
✓ Gramado ✓ Playground ✓ Portaria 24 horas ✓ Portão Elétrico ✓ Quadra de areia
✓ Quadra de tênis ✓ Quadra poliesportiva ✓ Ronda motorizada ✓ Sala de jogos ✓ Salão de festas

Estabelecimentos Próximos

✓ Banco ✓ Escola ✓ Escola de idioma ✓ Faculdade ✓ Farmácia ✓ Hospital ✓ Igreja
✓ Padaria ✓ Praça ✓ Rodovia ✓ Shopping ✓ Supermercado ✓ Transporte público

Descrição do imóvel

Terreno localizado no condomínio Tamboré 1 em Alphaville. O terreno é com leve aclive e possui 1.688M², com projeto aprovado. Localizado em uma das principais avenidas do condomínio com vista para o lago e pista de cooper.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

A Nova Tamboré Imóveis tem mais opções de casas, apartamentos, terrenos e salas comerciais para compra ou locação em Alphaville e Tamboré, além de empreendimentos em construção ou lançamentos na planta.
Aqui você encontrar o imóvel que mais combina com seu estilo de vida.
Agende com antecedência sua visita com corretores especializados

As informações estão sujeitas a alterações. Consulte o corretor responsável.

Nova Tamboré Imóveis - 155087
(11) 9 4735-6295

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

NOVA TAMBORÉ
IMÓVEIS

(11) 94735-6295

Terreno disponível para venda no bairro Tamboré - Barueri/SP - Ref: 1491

R$9.000.000/VENDA

Avenida Ceci - Tamboré - Barueri/SP

Áreas

✓ Área Total: 4.251,12m²

Características

✓ Grama

Características do Condomínio

✓ Academia de ginástica ✓ Campo de futebol gramado ✓ Cerca elétrica ✓ Câmeras de segurança
✓ Gramado ✓ Playground ✓ Portaria 24 horas ✓ Portão Elétrico ✓ Quadra de areia
✓ Quadra de tênis ✓ Quadra poliesportiva ✓ Ronda motorizada ✓ Sala de jogos ✓ Salão de festas

Estabelecimentos Próximos

✓ Banco ✓ Escola ✓ Escola de idioma ✓ Faculdade ✓ Farmácia ✓ Hospital ✓ Igreja
✓ Padaria ✓ Praça ✓ Rodovia ✓ Shopping ✓ Supermercado ✓ Transporte público

Descrição do imóvel

A Nova Tamboré Imóveis tem mais opções de casas, apartamentos, terrenos e salas comerciais para compra ou locação em Alphaville e Tamboré, além de empreendimentos em construção ou lançamentos na planta.
Aqui você encontrar o imóvel que mais combina com seu estilo de vida.
Agende com antecedência sua visita com corretores especializados

As informações estão sujeitas a alterações. Consulte o corretor responsável.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

Nova Tamboré Imóveis - 155087

(11) 9 4735-6295

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

NOVA TAMBORÉ
IMÓVEIS

(11) 94735-6295

Terreno disponível para venda no bairro Tamboré - Barueri/SP - Ref: 1493

R$4.320.000/VENDA

Avenida Ceci - Tamboré - Barueri/SP

Áreas

✓ Área Total: 1.800m²

Características

✓ Grama

Características do Condomínio

✓ Academia de ginástica ✓ Campo de futebol gramado ✓ Cerca elétrica ✓ Câmeras de segurança
✓ Gramado ✓ Playground ✓ Portaria 24 horas ✓ Portão Elétrico ✓ Quadra de areia
✓ Quadra de tênis ✓ Quadra poliesportiva ✓ Ronda motorizada ✓ Sala de jogos ✓ Salão de festas

Estabelecimentos Próximos

✓ Banco ✓ Escola ✓ Escola de idioma ✓ Faculdade ✓ Farmácia ✓ Hospital ✓ Igreja
✓ Padaria ✓ Praça ✓ Rodovia ✓ Shopping ✓ Supermercado ✓ Transporte público

Descrição do imóvel

A Nova Tamboré Imóveis tem mais opções de casas, apartamentos, terrenos e salas comerciais para compra ou locação em Alphaville e Tamboré, além de empreendimentos em construção ou lançamentos na planta.
Aqui você encontrar o imóvel que mais combina com seu estilo de vida.
Agende com antecedência sua visita com corretores especializados

As informações estão sujeitas a alterações. Consulte o corretor responsável.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

Nova Tamboré Imóveis - 155087

(11) 9 4735-6295

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2023 às 00:00 , sob o número WBRE23702161783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código m14SITx4.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

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

Processo Nº 0015284-77.2019.8.26.0068

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 0601238250, Perito Judicial, nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Despesas Condominiais**, requerida por **ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL** em face de **REGINALDO RAMOS MOURA**, em conformidade decisão de fls.510/511 passo a apresentar novos esclarecimentos tendo em vista a impugnação feita pelo patrono do réu as fls.494/509.

Em linhas gerais, o ilustre patrono discorda do valor apurado no laudo pericial, bem como dos esclarecimentos prestados por este perito, sob os seguintes aspectos:

O primeiro deles se refere a área construída. Para tanto, junta cópia do projeto substitutivo, sem nenhuma assinatura e, principalmente, sem a devida aprovação por parte da Prefeitura Municipal de Baruerí, condição essencial para a regularidade da edificação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/12/2023 às 17:21 , sob o número WBRE23702698833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código 7ug82FUO.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

Comparando o quadro de áreas dos dois projetos temos:

PROJETO APROVADO	
ÁREAS (m2)	
Terreno	1.607,97
Pav.Inferior	146,50
Pav.Térreo	423,81
Pav.Superior 1	298,80
Pav.Superior 2	
Subtotal	869,11
Extra/Lazer	
Piscinas	59,18
Total	928,29

PROJETO SUBSTITUTIVO	
ÁREAS (m2)	
Terreno	1.607,97
Pav.Inferior	109,05
Pav.Térreo	384,07
Pav.Superior 1	273,52
Pav.Superior 2	162,66
Subtotal	929,30
Extra/Lazer	348,13
Piscinas	59,18
Total	1.336,61

Como é possível observar, a diferença de área no corpo da edificação é de 929,30m^2 – 869,11m^2 = 60,19m^2, de mesmo padrão construtivo. Já a maior diferença é titulada como “Extra/Lazer”, que resulta em 348,13m^2 e se trata de área externa de padrão construtivo diferente do corpo da edificação.

Na ocasião da vistoria pudemos constatar que a edificação foi executada tal como se apresenta no projeto substitutivo juntado às fls.499/503, uma vez que o pavimento superior é composto de dois andares. Portanto, resta o proprietário providenciar a devida aprovação do projeto substitutivo junto a municipalidade de modo a tornar a edificação regular.

Assim sendo, é necessário a correção do valor apurado ao imóvel tendo em vista a diferença de área apontada. Para tanto serão adotados os mesmos parâmetros descritos no laudo pericial. Vale lembrar que na impugnação apresentada, o ilustre patrono alega que contratou um arquiteto e que o mesmo estimou em 65% o avanço físico do empreendimento, entretanto,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/12/2023 às 17:21 , sob o número WBRE23702698833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código 7ug82FUO.

não apresentou nenhum estudo que pudesse sustentar tal opinião. Desta forma, embora a diferença em relação ao cálculo apresentado por este perito seja pequena (65,00% - 59,99% = 5,01%), será adotado o valor apurado no laudo pericial devidamente fundamentado.

Quanto a diferença do padrão construtivo a ser adotado para a área de lazer, será considerado o peso 1/5, ou seja, 20%. Assim sendo, o valor de venda para a residência resulta em:

V = Área homogeneizada x Valor Unitário x Estágio da Obra
V = { (1.607,97 x 0,40) + [929,30 + 59,18 + (348,13 / 5)] x 0,60 } x 9.543,46 x 0,5999 = R$ 7.317.000,89

Em números redondos o valor do imóvel relativo a agosto/2023 resulta em:

R$ 7.320.000,00
(sete milhões trezentos e vinte mil reais)

Ainda a título de impugnação ao valor atribuído ao imóvel, o ilustre patrono insiste no argumento de que apenas o valor do terreno resulta em R$ 7.500.000,00, com base em dois lotes colocados a venda nas proximidades do imóvel.

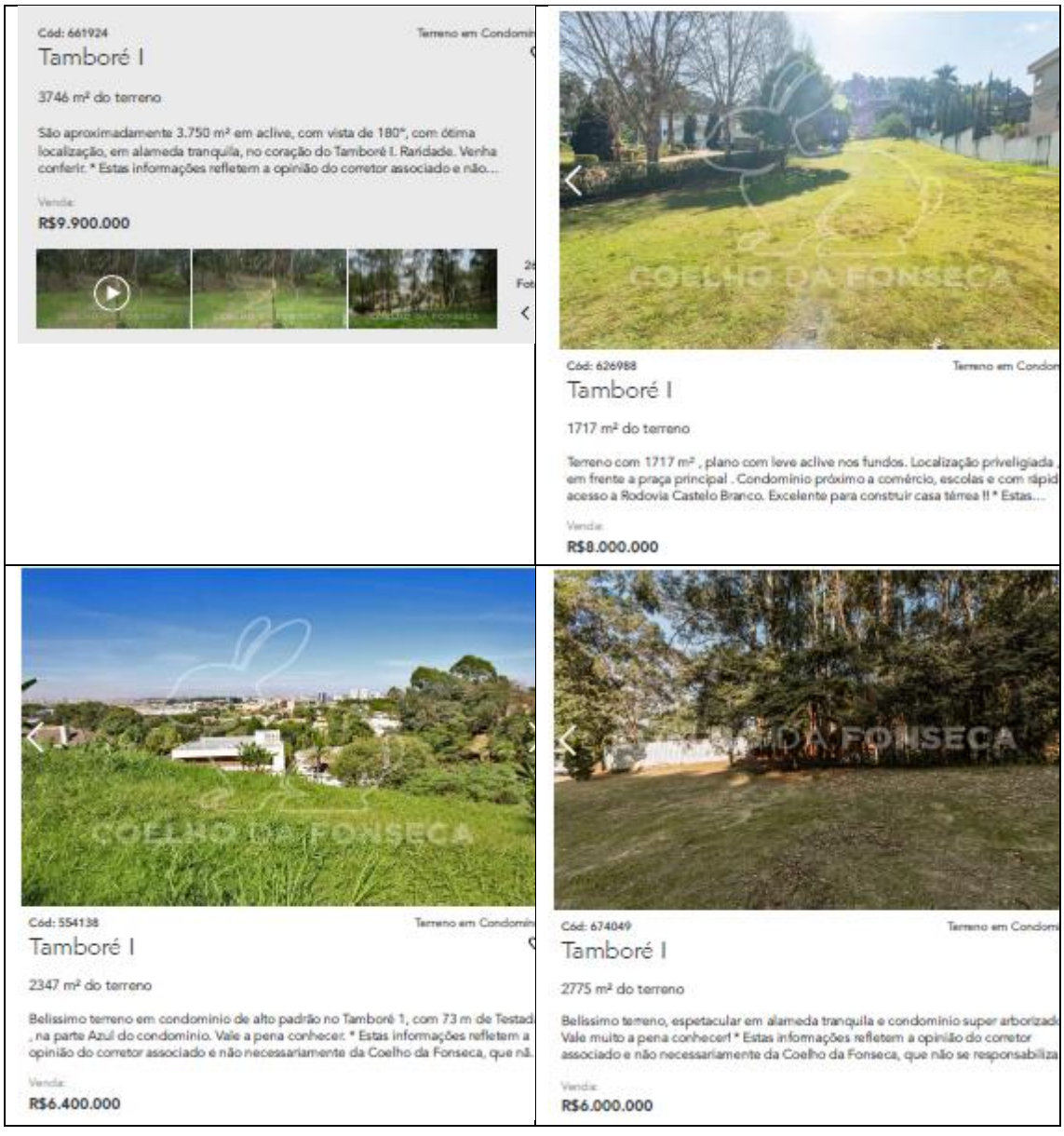
Conforme demonstrado em nossa primeira manifestação de esclarecimentos, fls.468/477, não há fundamentação técnica que permita atribuir o valor apontado pelo ilustre patrono como sendo valor de mercado para lotes do mesmo condomínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/12/2023 às 17:21 , sob o número WBRE23702698833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código 7ug82FUO.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

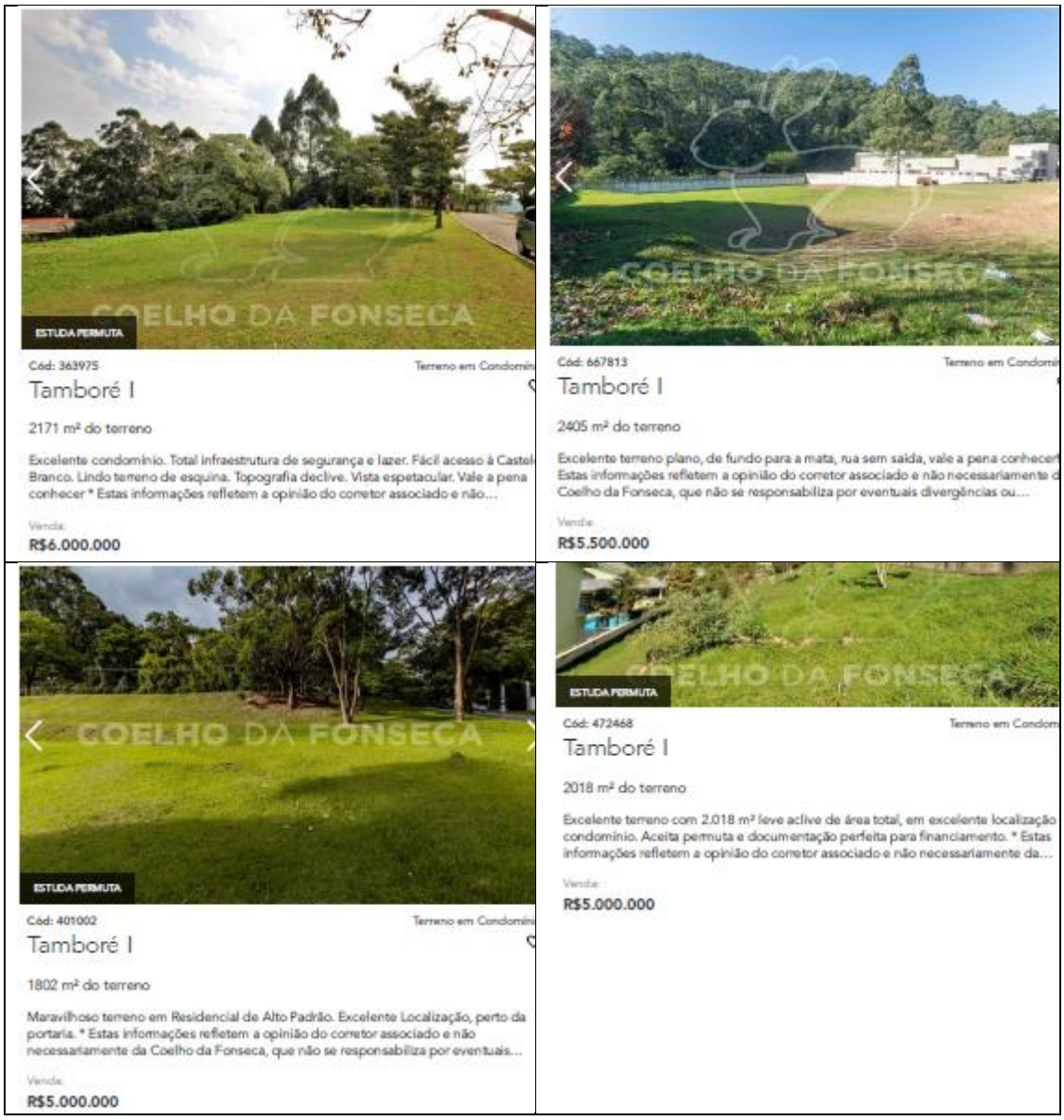
A pesquisa feita na mesma fonte indicada na primeira impugnação aponta para valor unitário muito inferior ao proposto.

Desta feita, este perito encontrou 21 lotes a venda no mesmo condomínio – Tamboré I, junto a imobiliária Coelho da Fonseca, conforme a seguir indicados, resultando em um valor similar ao anteriormente apontado em nossa manifestação, ou seja, muito inferior ao proposto pelo impugnante.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/12/2023 às 17:21 , sob o número WBRE23702698833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código 7ug82FUO.

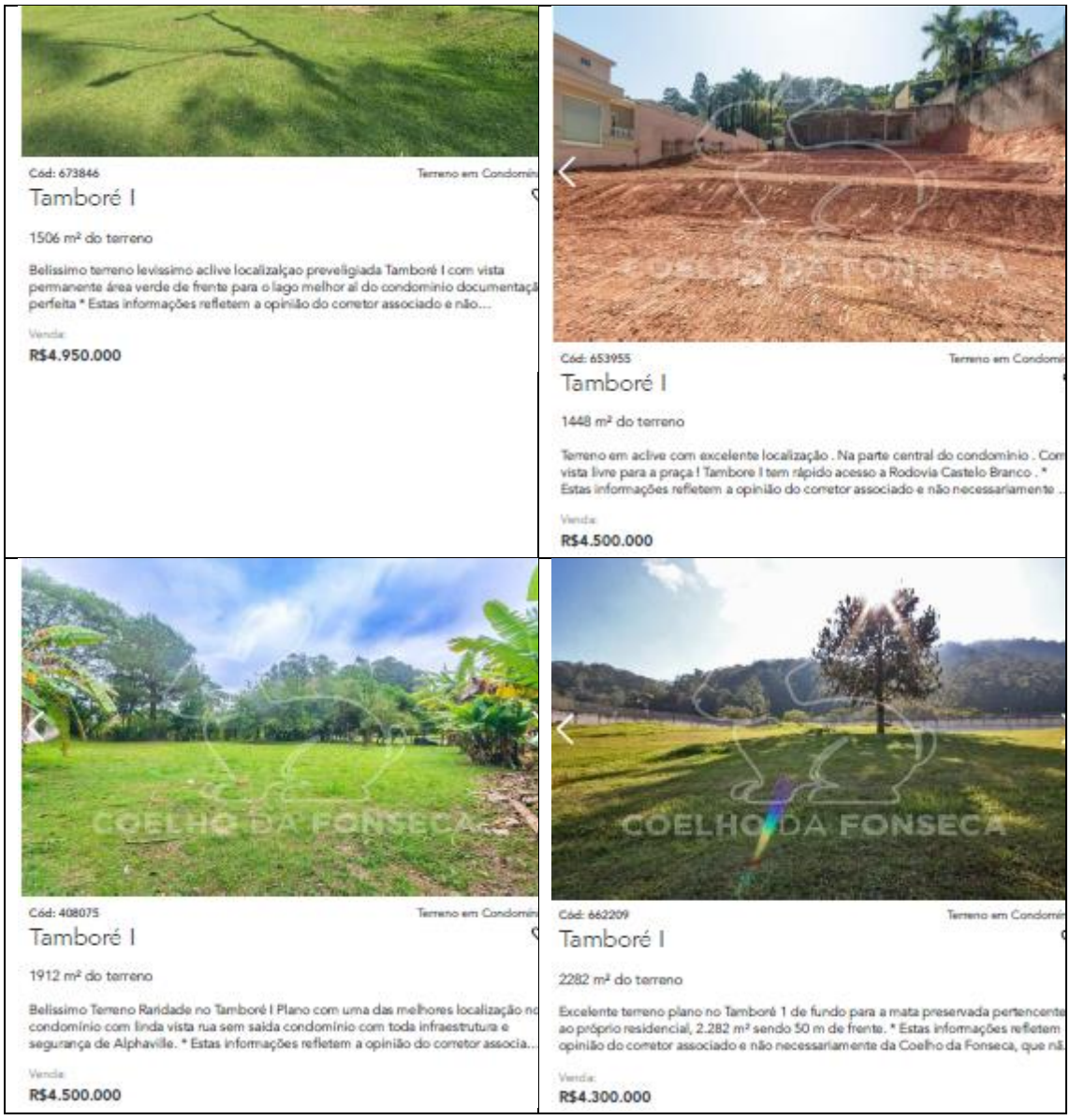
SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250



R.Brasílio Machado, 267/163 - Sta Cecília - CEP 01230-010 - São Paulo/SP - FONE: 99114-7420 - ssoliaman@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/12/2023 às 17:21 , sob o número WBRE23702698833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código 7ug82FUO.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250



Cód: 673846 Terreno em Condomín

Tamboré I

1506 m² do terreno

Belissimo terreno levissimo aclive localizalçao preveligiada Tamboré I com vista permanente área verde de frente para o lago melhor al do condominio documentaçã perfeita * Estas informações refletem a opinião do corretor associado e não...

Venda:
R$4.950.000

Cód: 653955 Terreno em Condomí

Tamboré I

1448 m² do terreno

Terreno em aclive com excelente localização . Na parte central do condominio . Com vista livre para a praça ! Tambore I tem rápido acesso a Rodovia Castelo Branco . * Estas informações refletem a opinião do corretor associado e não necessariamente ...

Venda:
R$4.500.000

Cód: 408075 Terreno em Condomín

Tamboré I

1912 m² do terreno

Belissimo Terreno Raridade no Tamboré I Plano com uma das melhores localização no condomínio com linda vista rua sem saida condomínio com toda infraestrutura e segurança de Alphaville. * Estas informações refletem a opinião do corretor associa...

Venda:
R$4.500.000

Cód: 662209 Terreno em Condomí

Tamboré I

2282 m² do terreno

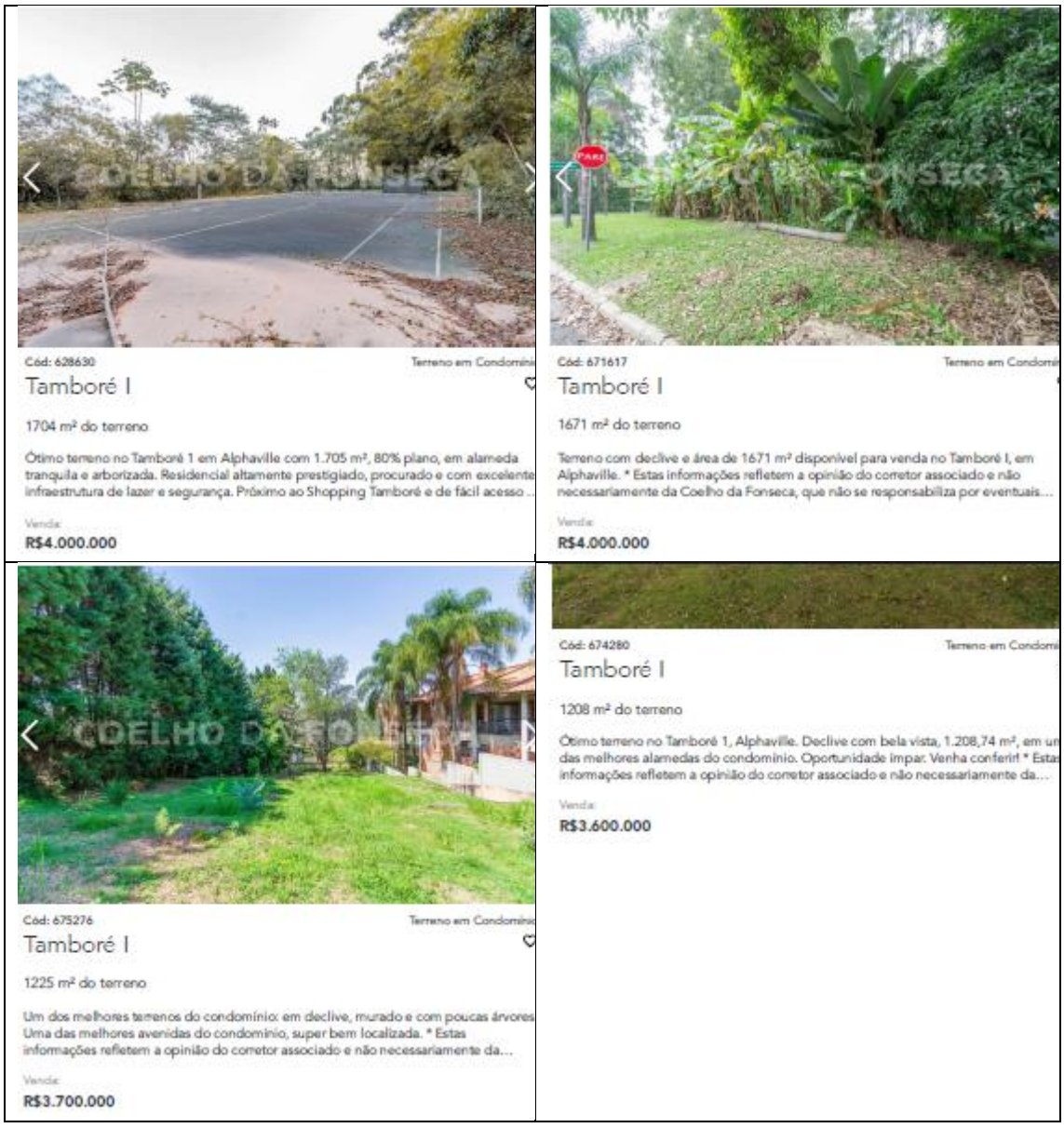
Excelente terreno plano no Tamboré 1 de fundo para a mata preservada pertencente ao próprio residencial, 2.282 m² sendo 50 m de frente. * Estas informações refletem opinião do corretor associado e não necessariamente da Coelho da Fonseca, que nã...

Venda:
R$4.300.000

R.Brasílio Machado, 267/163 - Sta Cecília - CEP 01230-010 - São Paulo/SP - FONE: 99114-7420 - ssoliaman@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/12/2023 às 17:21 , sob o número WBRE23702698833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código 7ug82FUO.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250



Cód: 628630 Terreno em Condomínio

Tamboré I

1704 m² do terreno

Ótimo terreno no Tamboré 1 em Alphaville com 1.705 m², 80% plano, em alameda tranquila e arborizada. Residencial altamente prestigiado, procurado e com excelente infraestrutura de lazer e segurança. Próximo ao Shopping Tamboré e de fácil acesso ...

Venda
R$4.000.000

Cód: 671617 Terreno em Condomí

Tamboré I

1671 m² do terreno

Terreno com declive e área de 1671 m² disponível para venda no Tamboré I, em Alphaville. * Estas informações refletem a opinião do corretor associado e não necessariamente da Coelho da Fonseca, que não se responsabiliza por eventuais...

Venda
R$4.000.000

Cód: 675276 Terreno em Condomínio

Tamboré I

1225 m² do terreno

Um dos melhores terrenos do condomínio: em declive, murado e com poucas árvores. Uma das melhores avenidas do condomínio, super bem localizada. * Estas informações refletem a opinião do corretor associado e não necessariamente da...

Venda
R$3.700.000

Cód: 674280 Terreno em Condomí

Tamboré I

1208 m² do terreno

Ótimo terreno no Tamboré 1, Alphaville. Declive com bela vista, 1.208,74 m², em u das melhores alamedas do condomínio. Oportunidade impar. Venha conferir! * Est informações refletem a opinião do corretor associado e não necessariamente da...

Venda
R$3.600.000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/12/2023 às 17:21 , sob o número WBRE23702698833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código 7ug82FUO.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

Cód: 569780 Terreno em Condomín

Tamboré I

1267 m² do terreno

Excelente terreno em declive, com vista para o próprio Condomínio, pois está numa parte alta. Tamboré 1 é muito valorizado por suas extensas áreas verdes preservadas. E perto da saída de Alphaville, para a Rodovia Castelo Branco. * Estas informações...

Venda
R$3.500.000

Cód: 671278 Terreno em Condomí

Tamboré I

1172 m² do terreno

Imovel com exelente vista no tamboré 1 , no miolo do condomínio, proximo a clube área nobre do mesmo. * Estas informações refletem a opinião do corretor associado não necessariamente da Coelho da Fonseca, que não se responsabiliza por eventua...

Venda
R$3.250.000

Cód: 671167 Terreno em Condomínio

Tamboré I

1466 m² do terreno

Lindo lote, em alameda tranquila, ótimo para construir imóvel de alto padrão, que condiz com o empreendimento. * Estas informações refletem a opinião do corretor associado e não necessariamente da Coelho da Fonseca, que não se responsabiliza...

Venda
R$3.250.000

Cód: 667835 Terreno em Condomí

Tamboré I

1455 m² do terreno

Excelente terreno em Condomínio Fechado * Estas informações refletem a opinião d corretor associado e não necessariamente da Coelho da Fonseca, que não se responsabiliza por eventuais divergências ou prejuízos decorrentes do uso dessas...

Venda
R$3.100.000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/12/2023 às 17:21 , sob o número WBRE23702698833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código 7ug82FUO.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

Cód: 428171 Terreno em Condomínio

Tamboré I

1268 m² do terreno

Lindo lote em declive. Em boa localização. Imediações com tudo o que você precisa. Ótimo bairro com ótima infraestrutura. Não fique fora dessa, venha conferir. * Estas informações refletem a opinião do corretor associado e não necessariamente da...

Venda:
R$2.500.000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/12/2023 às 17:21 , sob o número WBRE23702698833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código 7ug82FUO.

ELEMENTO	VALOR DA OFERTA (R$)	ÁREA (m2)	VALOR UNITÁRIO
1	9.900.000,00	3.746,00	2.378,54
2	8.000.000,00	1.717,00	4.193,36
3	6.400.000,00	2.347,00	2.454,20
4	6.000.000,00	2.775,00	1.945,95
5	6.000.000,00	2.171,00	2.487,33
6	5.500.000,00	2.405,00	2.058,21
7	5.000.000,00	1.802,00	2.497,23
8	5.000.000,00	2.018,00	2.229,93
9	4.950.000,00	1.506,00	2.958,17
10	4.500.000,00	1.448,00	2.796,96
11	4.500.000,00	1.912,00	2.118,20
12	4.300.000,00	2.282,00	1.695,88
13	4.000.000,00	1.704,00	2.112,68
14	4.000.000,00	1.671,00	2.154,40
15	3.700.000,00	1.225,00	2.718,37
16	3.600.000,00	1.208,00	2.682,12
17	3.500.000,00	1.267,00	2.486,19
18	3.250.000,00	1.172,00	2.495,73
19	3.250.000,00	1.466,00	1.995,23
20	3.100.000,00	1.455,00	1.917,53
21	2.500.000,00	1.268,00	1.774,45
Média			**2.388,13**

Considerando a média apurada, o valor do terreno resultaria em:

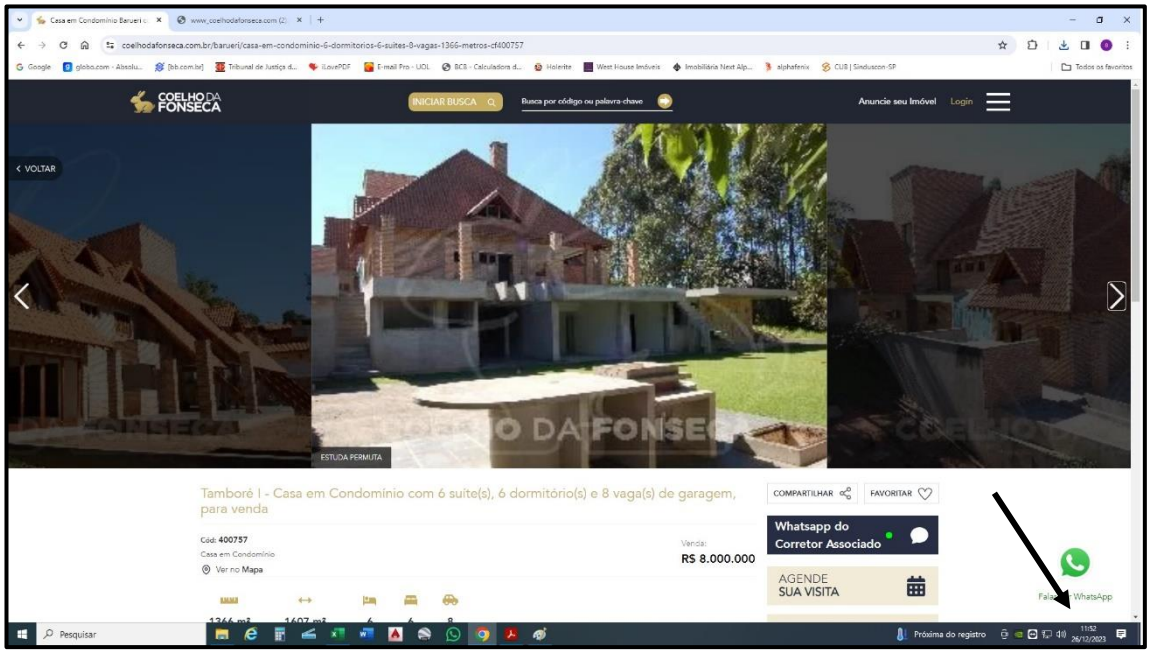
$Vt = 1.607,97m^2 \times R\$\ 2.388,13/m^2 = R\$\ 3.840,041,40$

Ou seja, muito inferior aos R$ 7.500.000,00 proposto pelo ilustre patrono.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/12/2023 às 17:21 , sob o número WBRE23702698833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código 7ug82FUO.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

Ainda, como forma de aferir o valor apurado, pudemos constatar que o imóvel em pauta se encontra à venda, anunciado pela imobiliária Coelho da Fonseca pelo valor de R$ 8.000.000,00, conforme anuncio em seu site, abaixo reproduzido.



No canto inferior direito da figura (indicado pela seta), é possível visualizar a data da consulta – 26/12/2023.

Desta forma, considerando o desconto de 10% sobre o preço original da oferta como forma de compensar a natural elasticidade dos negócios, fator este previsto em norma, o valor de venda do imóvel resulta em: R$ 8.000.000,00 x 0,90 = R$ 7.200.000,00.

Portanto, o valor de R$ 7.320.000,00, apurado na presente manifestação, efetuada a correção da área, pode ser considerado representativo do valor de mercado praticado para o imóvel em questão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/12/2023 às 17:21 , sob o número WBRE23702698833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código 7ug82FUO.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

ENCERRAMENTO

Diante da correção efetuada em função da diferença de área existente entre o projeto aprovado pela municipalidade e o que foi efetivamente construído, podemos dizer que o valor de mercado para o imóvel em estudo, relativo ao mês de agosto/2023, resulta em:

R$ 7.320.000,00
(sete milhões trezentos e vinte mil reais)

Na esperança de ter sanado as dúvidas pendentes, segue a presente manifestação. Este perito continua à disposição do Juízo e das partes para quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 27 de dezembro de 2023

_____

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/12/2023 às 17:21 , sob o número WBRE23702698833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código 7ug82FUO.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

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

Processo Nº 0015284-77.2019.8.26.0068

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 0601238250, Perito Judicial, nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Despesas Condominiais**, requerida por **ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL** em face de **REGINALDO RAMOS MOURA**, em conformidade decisão de fls.535 passo a apresentar novos esclarecimentos tendo em vista a impugnação feita pelo patrono do réu as fls.531/534.

Novamente o ilustre patrono do réu discorda do valor apurado no laudo pericial, mesmo após a correção efetuada em virtude da área construída, tirando conclusões sem nenhuma fundamentação técnica, demonstrando que não entendeu a metodologia utilizada para a avaliação do imóvel.

Diante disso passamos aos esclarecimentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/02/2024 às 22:02 , sob o número WBRE24700392150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código rYrrb02j.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

Conforme descrito no laudo pericial, para avaliação do imóvel em pauta foi adotado o Método Comparativo Direto, por ser o mais adequado ao presente caso. Para tanto, foi realizada uma pesquisa de mercado no próprio residencial, analisando residências similares colocadas à venda. Cumpre salientar que os elementos pesquisados tratam de construções concluídas, portanto, o valor ofertado se refere ao terreno acrescido da edificação, repito, concluída.

Como forma de homogeneizar esses elementos foram adotados os seguintes fatores:

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

b) Áreas: foram ponderadas atribuindo pesos diferenciados, sendo 0,40 para o terreno e 0,60 para a construção.

c) Padrão construtivo: serão aplicados os coeficientes constantes no estudo intitulado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”.

d) Depreciação: calculado em conformidade com o estudo intitulado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”.

Assim sendo, o valor unitário apurado representa a média das negociações de imóveis no residencial, considerando terreno e construção (concluída).

No caso em pauta, a edificação do imóvel objeto de avaliação não se encontra concluída, conforme estudo apresentado no laudo pericial, desta forma, há a necessidade de considerar essa condição para se apurar o valor do imóvel.

R.Brasílio Machado, 267/163 - Sta Cecília - CEP 01230-010 - São Paulo/SP - FONE: 99114-7420 - ssoliaman@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/02/2024 às 22:02 , sob o número WBRE24700392150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código rYrrb02j.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

Portanto, o valor calculado para o imóvel resulta:

V = Área homogeneizada x Valor Unitário x Estágio da Obra

Substituindo os valores:

V = { (1.607,97 x 0,40) + [929,30 + 59,18 + (348,13 / 5)] x 0,60 } x 9.543,46 x 0,5999 = R$ 7.317.000,89

que, em números redondos o valor do imóvel relativo a agosto/2023 resultou em:

R$ 7.320.000,00
(sete milhões trezentos e vinte mil reais)

Passo agora a resposta aos quesitos complementares formulados:

1. Qual o motivo do terreno ser igualmente multiplicado pelo estágio da obra, visto que independe de construção?

RESPOSTA: *Favor reportar-se a explicação quanto a metodologia adotada para avaliação do imóvel, no início da presente manifestação.*

2. É possível considerar o valor do terreno em R$ 6.138.238,95? Caso não seja possível, por qual motivo esse seria considerado se a obra estivesse acabada?

RESPOSTA: *Não, conforme melhor explicado no início da presente manifestação.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/02/2024 às 22:02 , sob o número WBRE24700392150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código rYrrb02j.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

3. Qual o motivo da área de lazer obter peso de apenas 1/5, ou seja 20% (vinte por cento)? Visto que a execução das 2 (duas) piscinas, sistema de cascatas e lajes do entorno foram trão onerosas como qualquer outra parte, tendo sido executadas em concreto usinado da melhor qualidade.

RESPOSTA: *A área de lazer se localiza na parte externa e possui padrão construtivo diferente das demais partes da edificação, motivo pelo qual foi adotado o peso 1/5. As demais partes citadas no quesito, fazem parte do corpo da edificação e foram consideradas com peso 1.*

4. No condomínio em questão existem áreas mais valorizadas e áreas inferiores?

RESPOSTA: *Os elementos pesquisados foram obtidos em locais similares ao do imóvel objeto de avaliação.*

5. Se sim, o terreno do Executado está localizado em uma área mais valorizada?

RESPOSTA: *Conforme resposta ao quesito anterior, a pesquisa foi realizada considerando locais similares ao do imóvel avaliando.*

6. Caso entenda que as áreas possuem o mesmo valor econômico. A proximidade do rodoanel e na divisa com o bairro Parque Imperial desvaloriza alguma parte do condomínio?

RESPOSTA: *São áreas menos procuradas, portanto com menor valor.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/02/2024 às 22:02 , sob o número WBRE24700392150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código rYrrb02j.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

7. Os 21 lotes apontados estão localizados em locais de mesmo valor econômico?

RESPOSTA: *Os 21 lotes colocados à venda pela imobiliária Coelho da Fonseca, representam uma média dos valores praticados no residencial e servem de parâmetro para concluir que o valor apurado de R$ 3.840,041,40, com base nesses elementos, é aproximadamente a metade do valor proposto pelo réu. Ou seja, o valor de R$ 7.500.000,00, que o ilustre patrono acredita valer o terreno do imóvel do réu, não possui fundamentação técnica de modo se sustentar, frente aos 21 lotes a venda no mesmo residencial.*

8. Se sim, qual o motivo para existir anúncios com tamanha discrepância de valores, sendo que foi apontado terreno de R$ 4.193,36 o m² (item 2) e outro de R$ 1.695,88 o m² (item 12)?

RESPOSTA: *Apenas um elemento (nº 2) apresenta esse valor de R$ 4.193,36/m² e se estivesse sendo utilizado para efeito de cálculo seria descartado por estar fora da média saneada, ou seja, de 30% entorno do valor médio. Os demais 20 elementos ficariam dentro da média saneada e resultariam em uma média menor ainda, ou seja, R$ 2.297,86/m², resultando o lote no valor de Vt = 1.607,97m² x R$ 2.388,13/m² = R$ 3.694.889,94.*

.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/02/2024 às 22:02 , sob o número WBRE24700392150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código rYrrb02j.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

9. O imóvel vizinho ao periciado que encontra-se a venda por R$ 4.498,00 o m² não foi relacionado entre os 21 lotes por qual motivo? O valor encontra supedâneo?

RESPOSTA: *Seguramente esse imóvel não foi colocado à venda na imobiliária Coelho da Fonseca. Ainda em relação a esse argumento, reportamos a outro pedido de esclarecimentos, no qual, às fls.449 dos autos, o patrono informa que o referido lote se encontrava à venda pelo valor de R$ 4.000,00/m² pela imobiliária Nova Tamboré Imóveis, entretanto, conforme resposta de fls.472/473 além do imóvel não constar das ofertas da referida imobiliária, o valor informado era incompatível com outros 3 elementos ofertados pela mesma imobiliária. Diante disso resta concluir que o valor pretendido a época se encontrava acima do valor de mercado do residencial.*

10. A questão do terreno da casa periciada encontrar-se no melhor local do condomínio, praticamente plano, com vista privilegiada para frente e para trás, está em posição perfeita para o sol, onde esta passa de leste para oeste sobre todo o terreno, proporcionando sol o dia inteiro, área verde exclusiva nos fundos de aproximadamente 1000m², acesso privativo a quadra de tênis a partir da área verde, acesso privilegiado à trilha de caminhada que percorre boa parte do condomínio. Engloba valor econômico ao terreno em relação aos demais do mesmo condomínio?

RESPOSTA: *Sem dúvida são elementos agregam valor ao imóvel. Entretanto, não a ponto de praticamente dobrar seu valor em relação aos demais lotes negociados no residencial.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/02/2024 às 22:02 , sob o número WBRE24700392150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código rYrrb02j.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

ENCERRAMENTO

Por derradeiro, reiteramos que o valor atribuído ao imóvel foi calculado pelo Método Comparativo, baseado em pesquisa de mercado contendo 14 elementos localizados no mesmo residencial, com características similares ao imóvel avaliando, portanto, representativo dos negócios existentes no local. Foi, também, levado em consideração o estágio em que se encontrava a edificação da residência uma vez que restava ser concluída.

Todas as impugnações apresentadas pelo ilustre patrono do réu na tentativa de desqualificar o laudo pericial, atribuindo maior valor ao imóvel, não possuem fundamentação técnica conforme as respectivas respostas.

Desta forma, ratificamos o valor de R$ 7.320.000,00 apurado nas condições do imóvel a época, para a data de agosto/2023.

Na esperança de ter sanado as dúvidas pendentes, segue a presente manifestação. Este perito continua à disposição do Juízo e das partes para quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 29 de fevereiro de 2024

_____

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil

R.Brasílio Machado, 267/163 - Sta Cecília - CEP 01230-010 - São Paulo/SP - FONE: 99114-7420 - ssoliaman@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/02/2024 às 22:02 , sob o número WBRE24700392150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015284-77.2019.8.26.0068 e código rYrrb02j.