

508
1

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

Processo Nº 0030897-55.2010.8.26.0068

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 0601238250, Perito Judicial, nomeado nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Espécies de Contratos**, requerido por **ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL** em face de **WASHINGTON ARMÊNIO LOPES**, tendo completado todos os estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

3058/10

9.08.10

2/
509

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

8
5/9

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo apurar o valor do imóvel residencial situado à Avenida Piracicaba, nº 400 – lotes 24, 25 e 26 da quadra 32 do loteamento denominado Fazenda Tamboré Residencial, Município de Barueri/SP, tendo em vista que o mesmo encontra-se penhorado como garantia de dívida.

2 - VISTORIA

2.1 - Situação e características da região

O imóvel em questão encontra-se localizado à Avenida Piracicaba, esquina com Avenida Dracena, conforme ilustração abaixo:



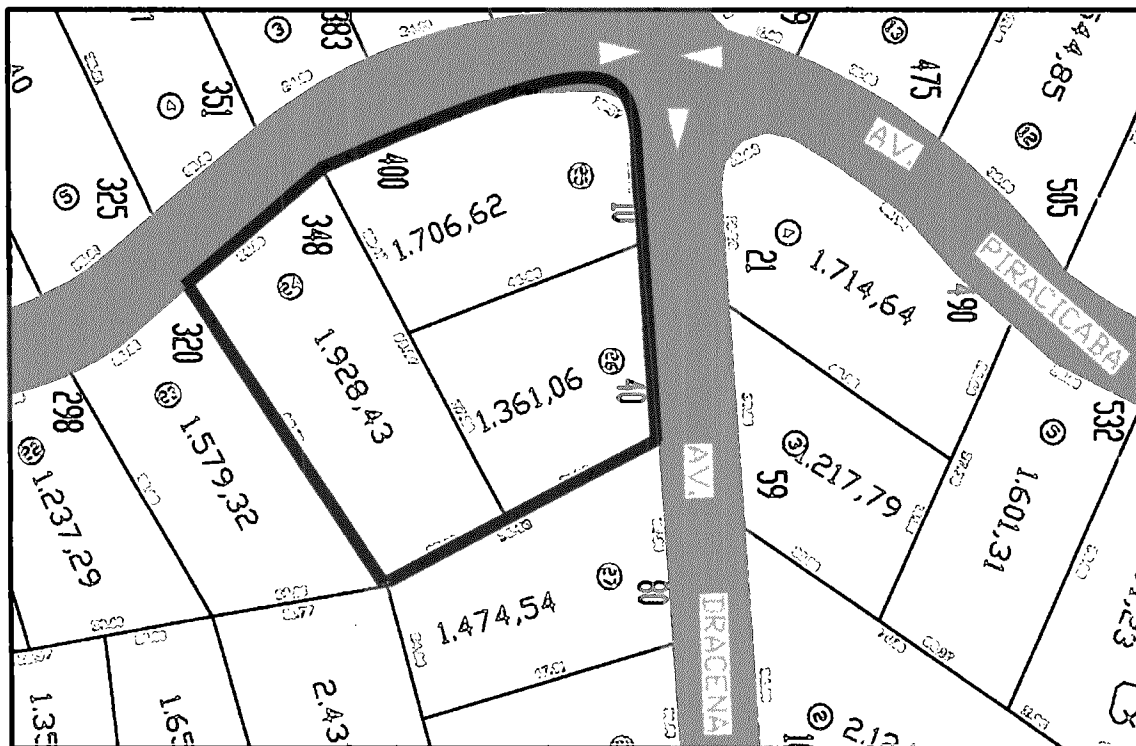
Vista aérea do local extraída do site GoogleEarth

SS

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

2.2 - Descrição do imóvel

Os lotes 24, 25 e 26 da quadra 32 foram unificados, sobre os quais foi edificada uma única residência com as seguintes características físicas:



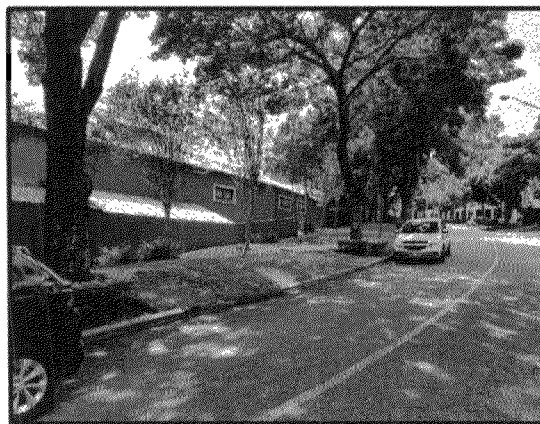
- Lote 24 : 1.928,43m²
 - Lote 25 : 1.706,62m²
 - Lote 26 : 1.361,06m²
- 4.996,11m²

Sobre o terreno encontra-se edificada uma residência com área construída de 2.587,55m², contendo: 5 suítes, duas delas com mezanino, diversas salas, área gourmet integrada, ampla cozinha, área externa com churrasqueira, piscina, academia, quadra de tênis, sauna, garagem coberta dependências completas para empregados.

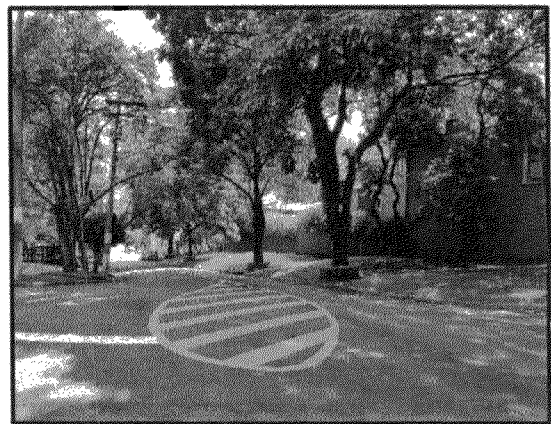
Em função de suas características físicas e funcionais, o imóvel pode ser enquadrado como tendo padrão equivalente a Residência Padrão Fino, tendo como coeficiente 3,865 x R₈N, de acordo com o estudo intitulado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

A idade da edificação foi estimada em 25 anos. Em função de seu estado geral de conservação foi adotado o item "d" – Entre regular e necessitando de reparos simples.

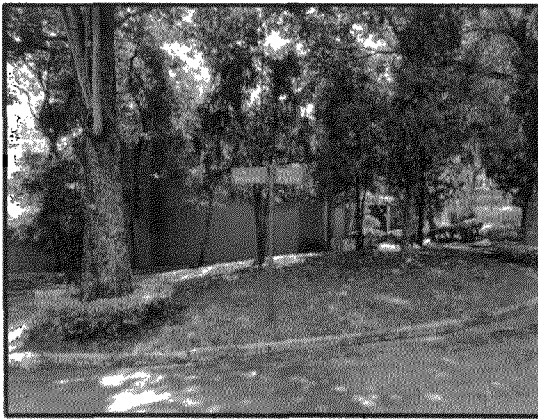
Na ocasião da vistoria o imóvel encontrava-se ocupado pelo réu Sr. Washington Armênio Lopes.



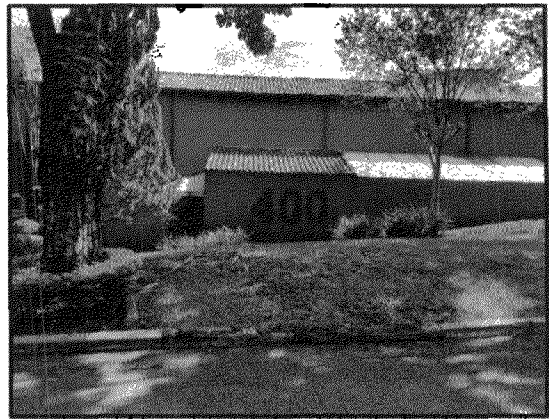
Vista geral do imóvel-Av.Piracicaba



Vista geral do imóvel-Av.Dracena



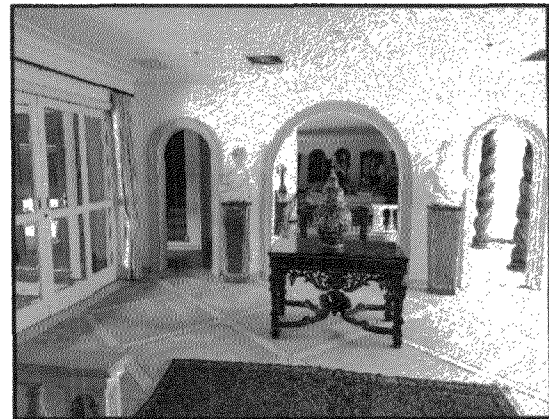
Esquina das Avenidas Piracicaba e Dracena



Detalhe da numeração da residência na Av. Piracicaba



Entrada da residência



Vista geral de uma das salas



Sala de estar



Sala de estar

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

514
7/1



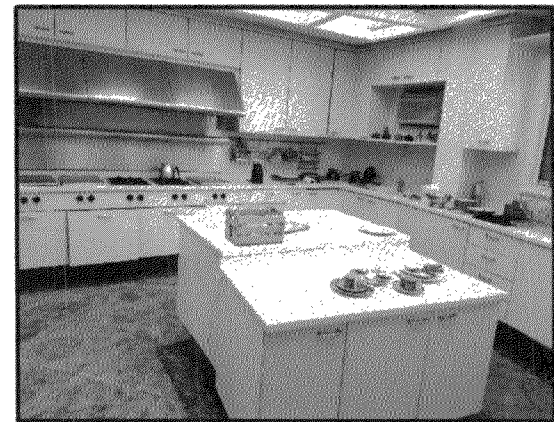
Sala de estar



Lavabo



Copa



Cozinha



Dispensa

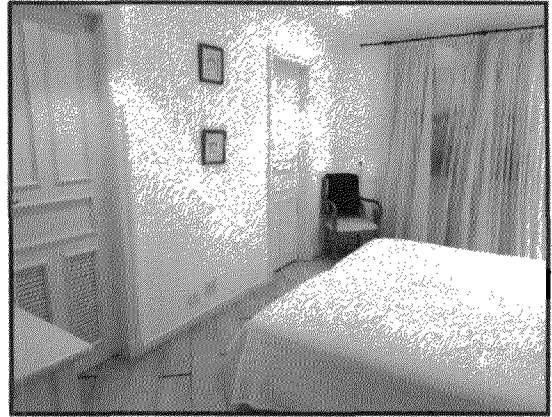


Suite

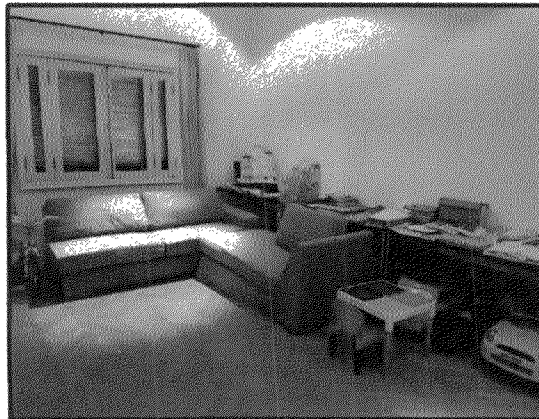
518
8



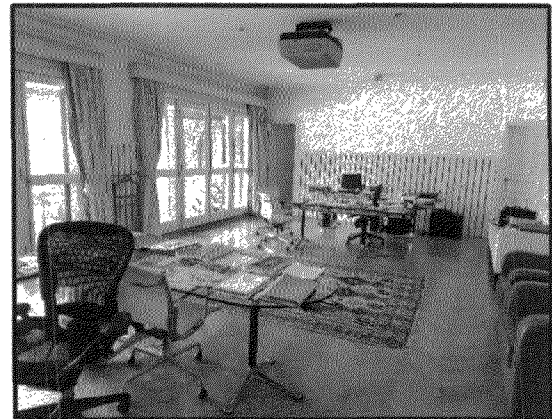
Detalhe do mezanino na suite



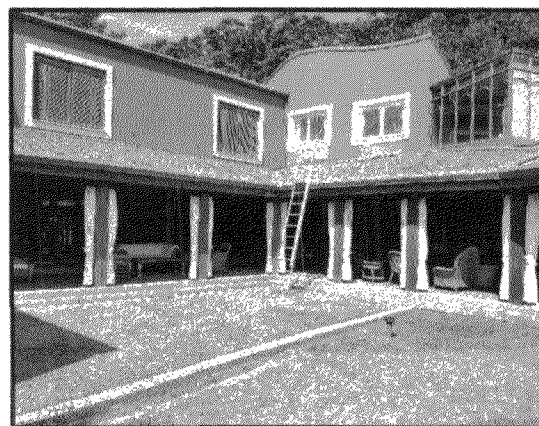
Outra suite



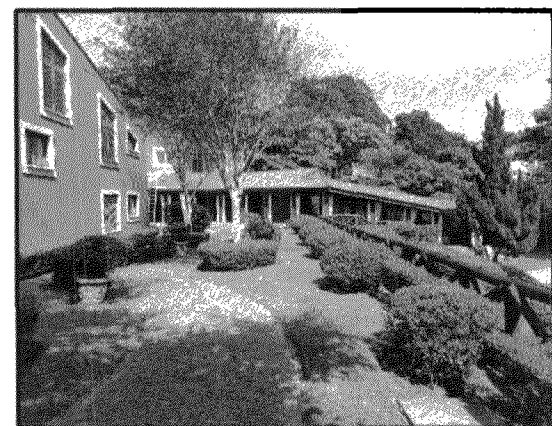
Saleta – junto ao escritório



Escritório

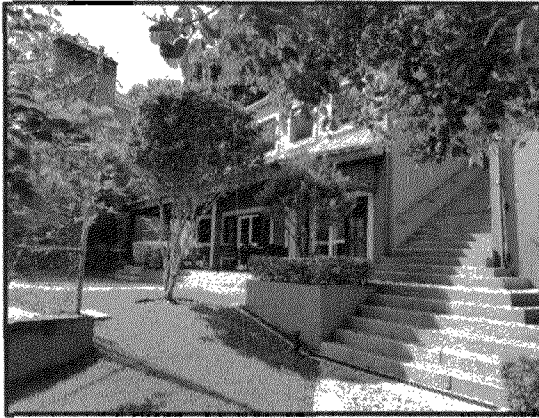


Área externa junto as salas

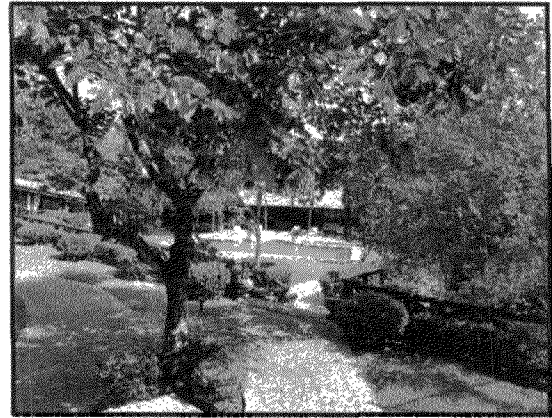


Jardim e acesso á piscina

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 31/07/2024 às 21:38 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030897-55.2010.8.26.0068 e código 2auOq4y4.



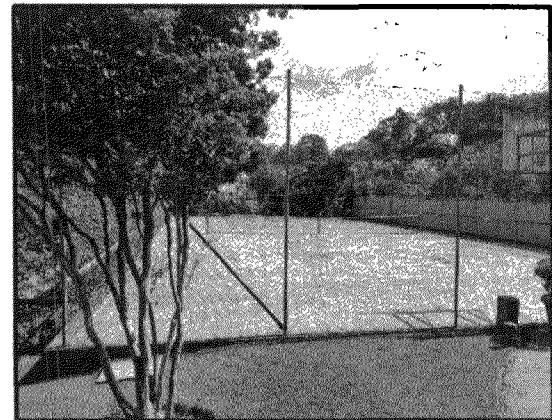
Jardim junto ao escritório



Piscina



Acesso a academia sob quadra de tenis



Quadra de tenis

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.
- 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 "d" – necessitando de reparos simples.

518
 11

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 IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 31/07/2024 às 21:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030897-55.2010.8.26.0068 e código 2auOq4y4

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 31/07/2024 às 21:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030897-55.2010.8.26.0068 e código 2au0c4y4



SAMIR SOLIAMAN

Engenheiro Civil - CREA N° 0601238250

520
12

L _u /L _r *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Assim sendo, o fator de depreciação resulta em:

$$FOC = 0,20 + 0,6450 \times (1 - 0,20) = 0,7160$$

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:

ELEMENTO 1

Data: Mar/21

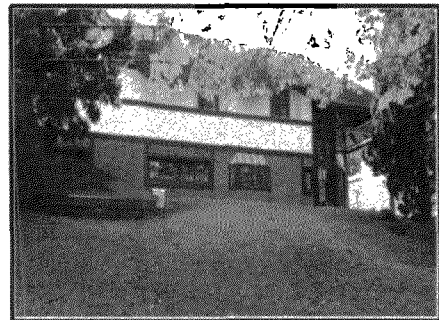
Valor	R\$ 10.200.000,00
Natureza	Oferta
Área Terreno (m ²)	3.200,00
Área Constr. (m ²)	888,00
Padrão	3,865
Idade	15
Conservação	"c"
Fonte	Apoena Imóveis – 3829-6100



ELEMENTO 2

Data: Mar/21

Valor	R\$ 10.000.000,00
Natureza	Oferta
Área Terreno (m ²)	3.564,00
Área Constr. (m ²)	1.300,00
Padrão	3,865
Idade	25
Conservação	"c"
Fonte	Apoena Imóveis – 3829-6100



522
15

ELEMENTO 3

Data: Mar/21

Valor R\$ 16.000.000,00
Natureza Oferta
Área Terreno (m²) 4.293,00
Área Constr. (m²) 1.200,00
Padrão 3,865
Idade 20
Conservação "c"
Fonte Coelho da Fonseca – 4134-8444



ELEMENTO 4

Data: Mar/21

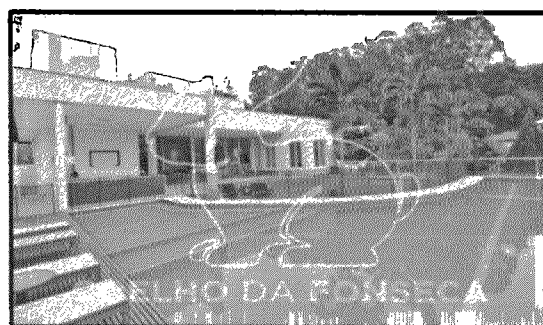
Valor R\$ 10.000.000,00
Natureza Oferta
Área Terreno (m²) 1.688,00
Área Constr. (m²) 1.045,00
Padrão 3,865
Idade 15
Conservação "c"
Fonte Coelho da Fonseca – 4134-8444



ELEMENTO 5

Data: Mar/21

Valor R\$ 9.500.000,00
Natureza Oferta
Área Terreno (m²) 1.300,00
Área Constr. (m²) 1.100,00
Padrão 3,865
Idade 15
Conservação "c"
Fonte Coelho da Fonseca – 4134-8444



523
16

ELEMENTO 6

Data: Mar/21

Valor R\$ 40.000.000,00
Natureza Oferta
Área Terreno (m²) 6.300,00
Área Constr. (m²) 3.300,00
Padrão 4,843
Idade 10
Conservação "c"
Fonte Coelho da Fonseca – 4134-8444



ELEMENTO 7

Data: Mar/21

Valor R\$ 32.000.000,00
Natureza Oferta
Área Terreno (m²) 3.617,00
Área Constr. (m²) 2.200,00
Padrão 4,843
Idade 10
Conservação "c"
Fonte Coelho da Fonseca – 4134-8444



ELEMENTO 8

Data: Mar/21

Valor R\$ 25.000.000,00
Natureza Oferta
Área Terreno (m²) 2.500,00
Área Constr. (m²) 2082,00
Padrão 4,843
Idade 10
Conservação "c"
Fonte Coelho da Fonseca – 4134-8444



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 31/07/2024 às 21:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030897-55.2010.8.26.0068 e código 2auOq4y4

524
 17

Assim sendo, o valor unitário resulta em:

ELEM	VALOR		ÁREA		V.UNIT.	PADRÃO		DEPREC		FATOR FINAL	VALOR HOMOG.
	PEDIDO	F.OFERTA	TER	CONSTR		COEF.	FATOR	COEF.	FATOR		
1	10.200.000,00	9.180.000,00	3.200,00	888,00	5.063,99	3,865	1,000	0,8521	0,8403	0,8403	4.255,25
2	10.000.000,00	9.000.000,00	3.564,00	1.300,00	4.080,52	3,865	1,000	0,7473	0,9581	0,9581	3.909,71
3	16.000.000,00	14.400.000,00	4.293,00	1.200,00	5.908,42	3,865	1,000	0,8022	0,8926	0,8926	5.273,79
4	10.000.000,00	9.000.000,00	1.688,00	1.045,00	6.911,38	3,865	1,000	0,8521	0,8403	0,8403	5.807,61
5	9.500.000,00	8.550.000,00	1.300,00	1.100,00	7.245,76	3,865	1,000	0,8521	0,8403	0,8403	6.088,59
6	40.000.000,00	36.000.000,00	6.300,00	3.300,00	8.000,00	4,843	0,798	0,9074	0,7890	0,5871	4.696,73
7	32.000.000,00	28.800.000,00	3.617,00	2.200,00	10.409,14	4,843	0,798	0,9074	0,7890	0,5871	6.111,12
8	25.000.000,00	22.500.000,00	2.500,00	2.082,00	10.003,56	4,843	0,798	0,9074	0,7890	0,5871	5.973,00
Média											5.251,97
Limite superior											6.827,56
Limite inferior											3.676,38

Estando a média saneada dentro dos limites, o valor unitário de venda para efeito de cálculo resulta em: **R\$ 5.251,97/m²**

3.2 – Valor do Imóvel

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

$$V = \text{Área homogeneizada} \times \text{Valor Unitário}$$

$$V = [(4.996,10 \times 0,40) + (2.587,55 \times 0,60)] \times 5.251,97 = \text{R\$ } 18.649.587,91$$

Em números redondos o valor do imóvel relativo a março/2021 resulta em:

R\$ 18.600.000,00
(dezoito milhões e seiscentos mil reais)

18

523

4 - ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo, impresso somente no anverso, em 18 folhas, todas rubricadas, sendo essa última datada e assinada. Este perito coloca-se à disposição do Juízo e das partes para quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 08 de março de 2021



SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil