

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

Processo Nº 1001207-51.2016.8.26.0068

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 0601238250, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Espécies de Contratos**, requerida por **BANCO SANTANDER (Brasil) S/A** em face de **ALEXANDRE LUIZ DE JESUS E OUTROS**, tendo completado todos os estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

O PRESENTE LAUDO CONSTITUI DE:

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2 - VISTORIA

2.1 - Situação e características da região

2.2 - Descrição do imóvel

3 - AVALIAÇÃO

3.1 - Pesquisa e análise do valor de venda

3.2 - Valor do imóvel

4 - ENCERRAMENTO

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo apurar o valor do apartamento nº 134-F - Edifício Fortaleza – Bloco F, do Condomínio Resort Tamboré, incluindo 3 vagas na garagem, localizado à Avenida Marcos Penteadado de Ulhôa Rodrigues, nº 3.800, Município de Santana do Parnaíba/SP, tendo em vista que o mesmo encontra-se penhorado como garantia de dívida, conforme termo de penhora às fls.186 dos autos.

2 - VISTORIA

2.1 - Situação e características da região

O imóvel em questão encontra-se localizado Avenida Marcos Penteadado de Ulhôa Rodrigues, nº 3.800, conforme ilustração abaixo:

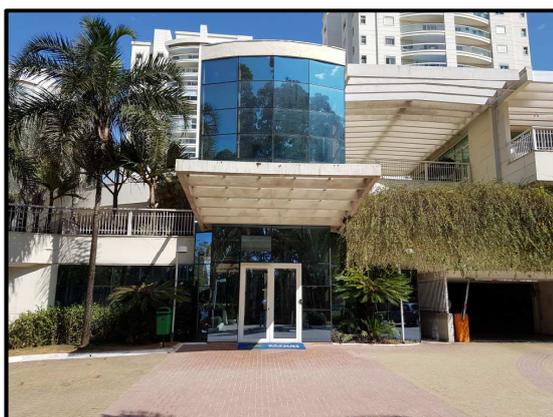


Vista extraída do site GoogleEarth com a indicação do Edifício onde se localiza a unidade objeto de avaliação.

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

2.2 - Descrição do imóvel

O empreendimento denominado Condomínio Resort Tamboré é destinado ao uso residencial, composto por 7 edifícios erigidos em estrutura de concreto armado e projeto arquitetônico específico. Possui infraestrutura de serviços, lazer e segurança.



Vista da entrada do Condomínio



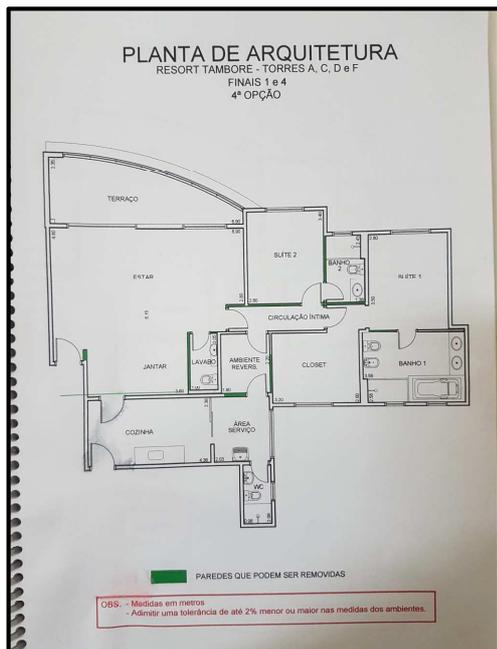
Detalhe da área de lazer



Vista geral dos edifícios



Fachada do edifício F



Planta básica



Porta de entrada da unidade

A unidade objeto de avaliação possui área privativa de 133,11m², área comum coberta edificada de 95,93m², área comum descoberta de 80,825m², totalizando 309,865m².

Em função de suas características físicas e funcionais, o imóvel pode ser enquadrado como tendo padrão equivalente a Apartamento Padrão Médio, tendo como coeficiente 1,926 x R₈N, de acordo com o estudo intitulado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”. A unidade encontra-se ocupada e seu estado geral de conservação é bom.

3 - AVALIAÇÃO

3.1 - Pesquisa e análise do valor de venda

Para a determinação do valor de venda, este signatário procedeu a uma pesquisa de mercado, no próprio edifício, onde foram coletados elementos similares ao imóvel objeto de avaliação, apresentados a seguir:

- ELEMENTO 1:** Apto 114B - Área: 113m² – oferta
Valor da venda: R\$ 675.000,00
Fonte: Sra. Cyntia 9.9550-4524
- ELEMENTO 2:** Apto 31C - Área: 133m² – oferta
Valor da venda: R\$ 970.000,00
Fonte: Sr. Getulio 9.7592-1479
- ELEMENTO 3:** Apto 113B - Área: 113m² – oferta
Valor da venda: R\$ 750.000,00
Fonte: Sra. Virgínia (21) 9.9941-9586
- ELEMENTO 4:** Apto 74D - Área: 133m² – oferta
Valor da venda: R\$ 850.000,00
Fonte: Sra. Sabrina 9-8588-9595

No sentido de homogeneizar os elementos pesquisados, foi dado o seguinte tratamento:

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

b) Padrão construtivo: não será aplicado uma vez que os elementos pesquisados são do próprio edifício.

c) depreciação: todos os elementos pesquisados possuem o mesmo estado de conservação.

Assim sendo, os valores unitários resultam em:

Elemento	Valor	Área	Oferta	Padrão	Deprec.	Valor Unit
1	675.000,00	113	0,9	1,0	1,0	5.376,10
2	970.000,00	133	0,9	1,0	1,0	6.563,90
3	750.000,00	113	0,9	1,0	1,0	5.973,45
4	850.000,00	133	0,9	1,0	1,0	5.751,87

Média : R\$ 5.916,33/m²

3.2 – Valor do Imóvel

Assim sendo, considerando o valor unitário apurado, o valor de venda para a unidade resulta em:

$$V = S \times q$$

onde:

V = valor da unidade

S = área = 133,11m²

q = valor unitário = R\$ 5.916,33/m²

substituindo os valores, resulta:

$Vt = 133,11 \times 5.916,33 = \mathbf{R\$ 787.522,68}$

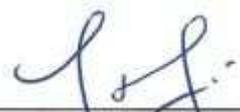
ou, em números redondos, podemos adotar como valor de mercado, relativo a julho/2018:

R\$ 790.000,00
(setecentos e noventa mil reais)

4 - ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo, impresso em meio digital, em 8 folhas. Este perito coloca-se à disposição do Juízo e das partes para quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 31 de julho de 2018



SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil