

442

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

Processo Nº 0002306-74.1996.8.26.0068

Controle Nº 1985/96-1

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 123.825/D, Perito Judicial, nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **SOCIEDADE AMIGOS DO RESIDENCIAL VILA VELHA GLEBAS I e II** em face de **BENJAMIN BELLELIS**, tendo efetuado a entrega do laudo pericial, vem respeitosamente requerer digno-se V.Exa autorizar o levantamento do valor depositado a título de honorários conforme depósito de fls.435.

São Paulo, 26 de janeiro de 2016



SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil

443

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

Processo Nº 0002306-74.1996.8.26.0068

Controle Nº 1985/96-1

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 123.825/D, Perito Judicial, nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **SOCIEDADE AMIGOS DO RESIDENCIAL VILA VELHA GLEBAS I e II** em face de **BENJAMIN BELLELIS**, tendo completado todos os estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

444
1

O PRESENTE LAUDO CONSTITUI DE:

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2 - VISTORIA

2.1 - Situação e características da região

2.2 - Descrição do terreno

2.3 - Descrição das benfeitorias

3 - AVALIAÇÃO

3.1 - Pesquisa e análise do valor unitário do terreno

3.2 - Valor do terreno

3.3 - Valor das benfeitorias

3.4 - Valor total do imóvel

4 - ENCERRAMENTO

11

3
445
/

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo apurar o valor do imóvel denominado Lote 50 da quadra "C" do loteamento Vila Velha – Gleba II, localizado à Rua do Folclore, nº 152, Município de Santana de Parnaíba/SP, tendo em vista que o mesmo encontra-se penhorado como garantia de dívida.

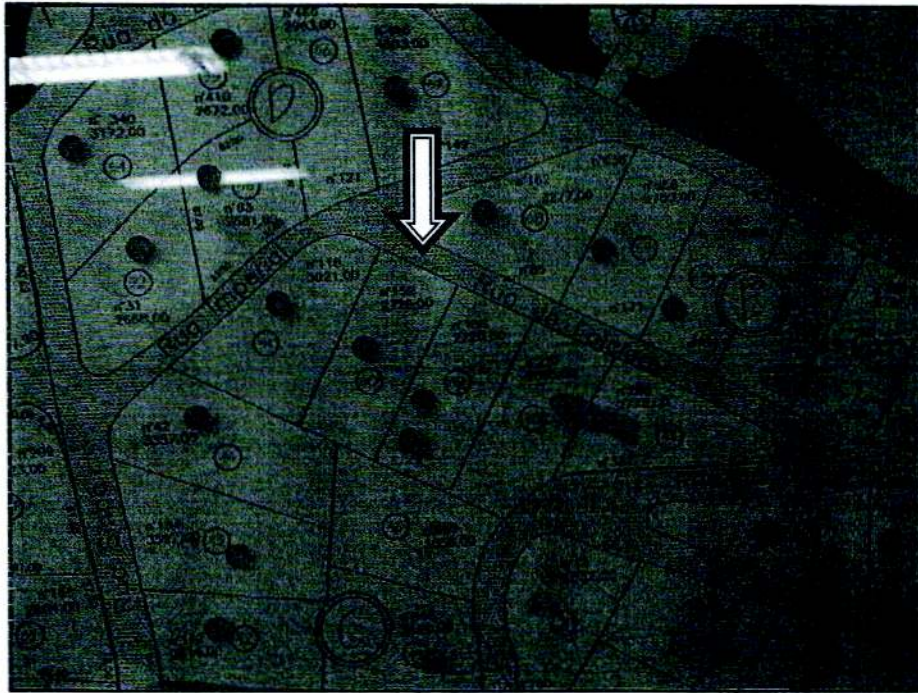
2 - VISTORIA

2.1 - Situação e características da região

O imóvel em questão encontra-se localizado à Rua do Folclore, nº 152, do loteamento denominado Vila Velha – Gleba II, conforme ilustração fotográfica abaixo:



Vista aérea extraída do site GoogleEarth indicando a localização do imóvel.



446

Detalhe da planta da quadra do loteamento

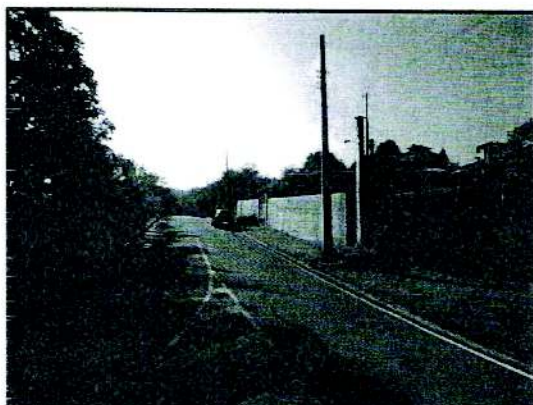
Trata-se de condomínio fechado, dotado de segurança e dos principais melhoramentos públicos.

2.2 - Descrição do terreno

O terreno em questão apresenta ligeiro aclive e possui as seguintes características físicas:

Frente para Rua do Folclore	:	34,00m
Lado direito	:	80,00m
Lado esquerdo	:	80,00m
Fundos	:	34,00m
Área	:	2.720,00m ²

447



Vista da entrada do imóvel à Rua do Folclore



Vista geral, interna do imóvel



Vista geral interna do imóvel



Detalhe da piscina



Detalhe da residência – edificação principal



Detalhe das edículas

448

2.3 - Descrição das benfeitorias

No terreno em questão, encontra-se edificada uma residência unifamiliar, térrea, com área construída de $184,86\text{m}^2$, com churrasqueira (área de $20,00\text{m}^2$) e edícula (área de $20,00\text{m}^2$) e piscina (área de $70,00\text{m}^2$).

Em função de suas características físicas e funcionais, o imóvel pode ser enquadrado como tendo padrão equivalente a Casa Padrão Econômico, tendo como coeficiente $0,786 \times R_8N$, de acordo com o estudo intitulado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

A idade da edificação foi estimada em 15 anos. Em função de seu estado geral de conservação foi adotado o item "d" - necessitando de reparos simples, resultando em um fator de conservação de 0,8368.

3 - AVALIAÇÃO

3.1 - Pesquisa e análise do valor unitário do terreno

Para a determinação do valor unitário do terreno, este signatário procedeu a uma pesquisa de mercado na região onde se situa o imóvel, buscando elementos que mais se aproximem do imóvel em questão, bem como consulta a imobiliárias.

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

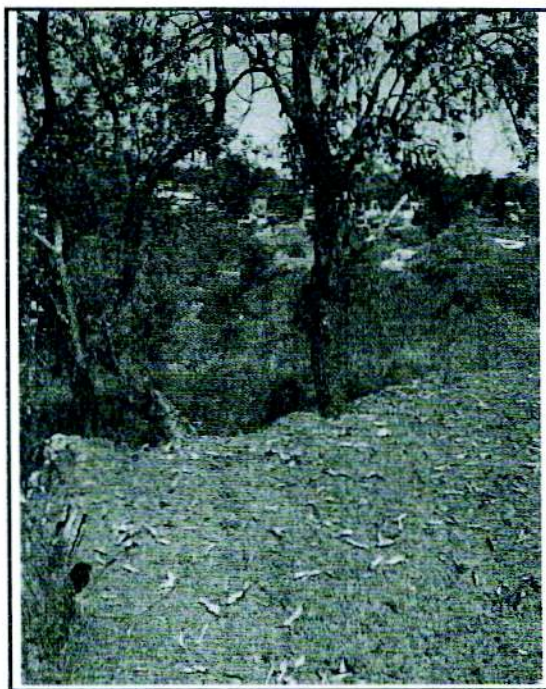
7
449

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

b) transporte: todos os elementos foram pesquisados no próprio Residencial Vila Velha.

Isto posto, passamos a analisar os 6 elementos pesquisados:

ELEMENTO 1



Tipo : Terreno livre

DADOS ECONOMICOS: Valor : R\$ 750.000,00

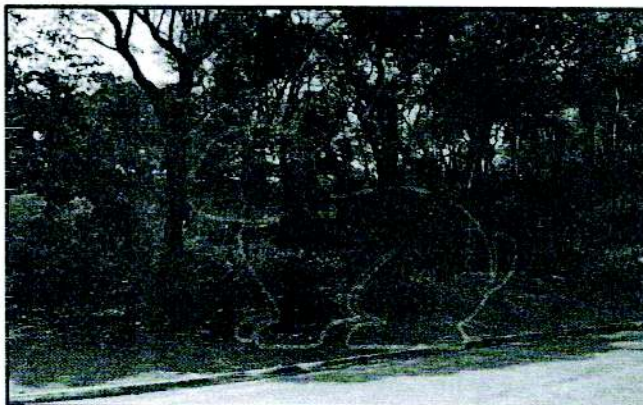
Natureza: Oferta

DADOS FÍSICOS : Área: 3053,00m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária : Coelho da Fonseca Fone: 4134-8444

$$Q1 = (750.000,00 \times 0,9) / 3053 = \text{R\$ } 221,09/\text{m}^2$$

ELEMENTO 2

Tipo : Terreno livre

DADOS ECONOMICOS: Valor : R\$ 900.000,00

Natureza: Oferta

DADOS FÍSICOS : Área: 3171,00m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária : Coelho da Fonseca Fone: 4134-8444

$$Q2 = (900.000,00 \times 0,9) / 3171 = \text{R\$ } 255,44/\text{m}^2$$

ELEMENTO 3

Tipo : Terreno livre

DADOS ECONOMICOS: Valor : R\$ 550.000,00

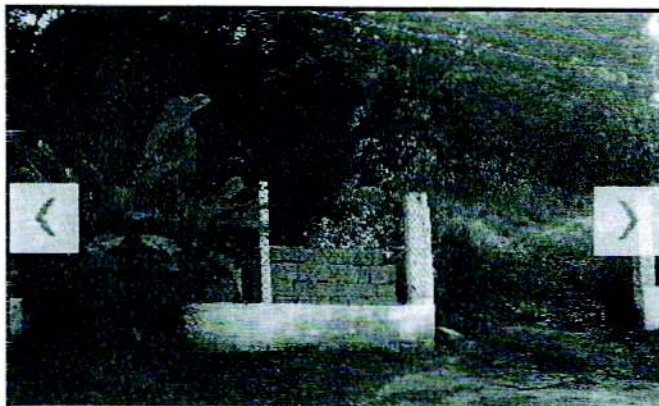
Natureza: Oferta

DADOS FÍSICOS : Área: 2516,00m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária : Coelho da Fonseca Fone: 4134-8444

$$Q3 = (550.000,00 \times 0,9) / 2516 = \text{R\$ } 196,74/\text{m}^2$$

452
|**ELEMENTO 4**

Tipo : Terreno livre

DADOS ECONOMICOS: Valor : R\$ 871.200,00

Natureza: Oferta

DADOS FÍSICOS : Área: 2904,00m²**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária : Zap Imóveis

$$Q4 = (871.200,00 \times 0,9) / 2904 = \text{R\$ } 270,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 5

Tipo : Terreno livre

DADOS ECONOMICOS: Valor : R\$ 1.146.900,00

Natureza: Oferta

DADOS FÍSICOS : Área: 3823,00m²**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária : Zap Imóveis

$$Q5 = (1.146.900,00 \times 0,9) / 3823 = \text{R\$ } 270,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 6

Tipo : Terreno livre

DADOS ECONOMICOS: Valor : R\$ 540.000,00

Natureza: Oferta

DADOS FÍSICOS : Área: 2700,00m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária : Viva Real Imóveis

$$Q6 = (540.000,00 \times 0,9) / 2700 = \text{R\$ } 180,00/\text{m}^2$$

RESUMO

<u>ELEMENTO</u>	<u>VALOR UNITÁRIO</u>
1	221,09
2	255,44
3	196,74
4	270,00
5	270,00
6	180,00

Média : R\$ 232,21/m²

Limite superior : R\$ 232,21 x 1,30 = R\$ 301,88

Limite inferior : R\$ 232,21 x 0,70 = R\$ 162,55

453

Estando a média saneada dentro dos limites, o valor unitário de venda para efeito de cálculo resulta em:

R\$ 232,21/m²

3.2 - Valor do terreno

Considerando o valor unitário acima apurado, o valor do terreno será calculado de acordo com a seguinte expressão:

$$Vt = S \times q \times cb$$

onde:

Vt = valor do terreno

S = área do terreno = 2720,00m²

q = valor unitário = R\$ 232,21/m²

cb= coeficiente de melhorias (terraplanagem, limpeza e paisagismo) = 1,2

substituindo os valores, resulta:

$$Vt = 2720,00 \times 232,21 \times 1,2 = \textbf{R\$ 757.933,44}$$

3.3 - Valor da Construção

As edificações anteriormente descritas serão avaliadas de acordo com o trabalho intitulado "*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*", considerando a atualização dos coeficientes e conversão para R₈N, mediante estudos apresentados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo o referido trabalho, a mesma pode ser enquadrada como tendo padrão equivalente a "*Casa – padrão econômico*", cujo valor unitário adotado é 0,786 x R₈N. O valor unitário R₈N para o mês de janeiro/16 é R\$ 1.227,17

A depreciação, devido ao obsolescência e o estado de conservação, será calculada de acordo com a seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

onde:

Foc = fator de depreciação

R = coeficiente residual = 0,20 (tabela 1)

K = coeficiente de Ross/Heidecke (tabela 2 e quadro A), que leva em consideração a idade da edificação frente sua vida útil e o seu estado de conservação.

obtenção do coeficiente K:

- da tabela 1, $I_r = 70$ anos;
- do quadro A, conforme vistoria, o estado geral de conservação da edificação aponta para necessidade de reparos simples referência "d";
- $(I_e/I_r) \times 100\% = 22$
- na tabela 2: linha = 22 e coluna "d", resulta K = 0,796

$$Foc = 0,20 + 0,796 \times (1 - 0,20) = 0,8368$$

Assim sendo, o valor da construção resulta em:

$$Vc = 184,86 + (70/2) + [(20 + 20)/5] \times 0,786 \times 1.227,17 \times 0,8368 =$$

R\$ 183.914,95

3.4 - Valor total do imóvel

O valor total do imóvel resulta da soma das seguintes parcelas:

Terreno	R\$ 757.933,44
Construção	<u>R\$ 183.914,95</u>
Total	R\$ 941.848,39

ou, em números redondos, podemos adotar como valor de mercado, relativo a janeiro/16:

R\$ 940.000,00
(novecentos e quarenta mil reais)

4 - ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo, impresso somente no anverso, em 13 (treze) folhas, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada. Este perito coloca-se à disposição do Juízo e das partes para quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 26 de janeiro de 2016



SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil