

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA N° 060129825

OLAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

1

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

Processo Nº 0010964-33.2009.8.26.0068
Ordem: 1075/2009

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 0601238250, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido por **BANCO BRADESCO S/A** em face de **TINTAS NEOLUX INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA E OUTRO**, 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

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



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo apurar o valor da parcela pertencente aos executados, correspondente a 50% do imóvel localizado à Rua João Ferreira de Camargo, parte destacada do quinhão 19 do Sítio Mutinga – Barueri/SP, que se encontra penhorado, conforme termo de fls.205, como garantia de dívida.

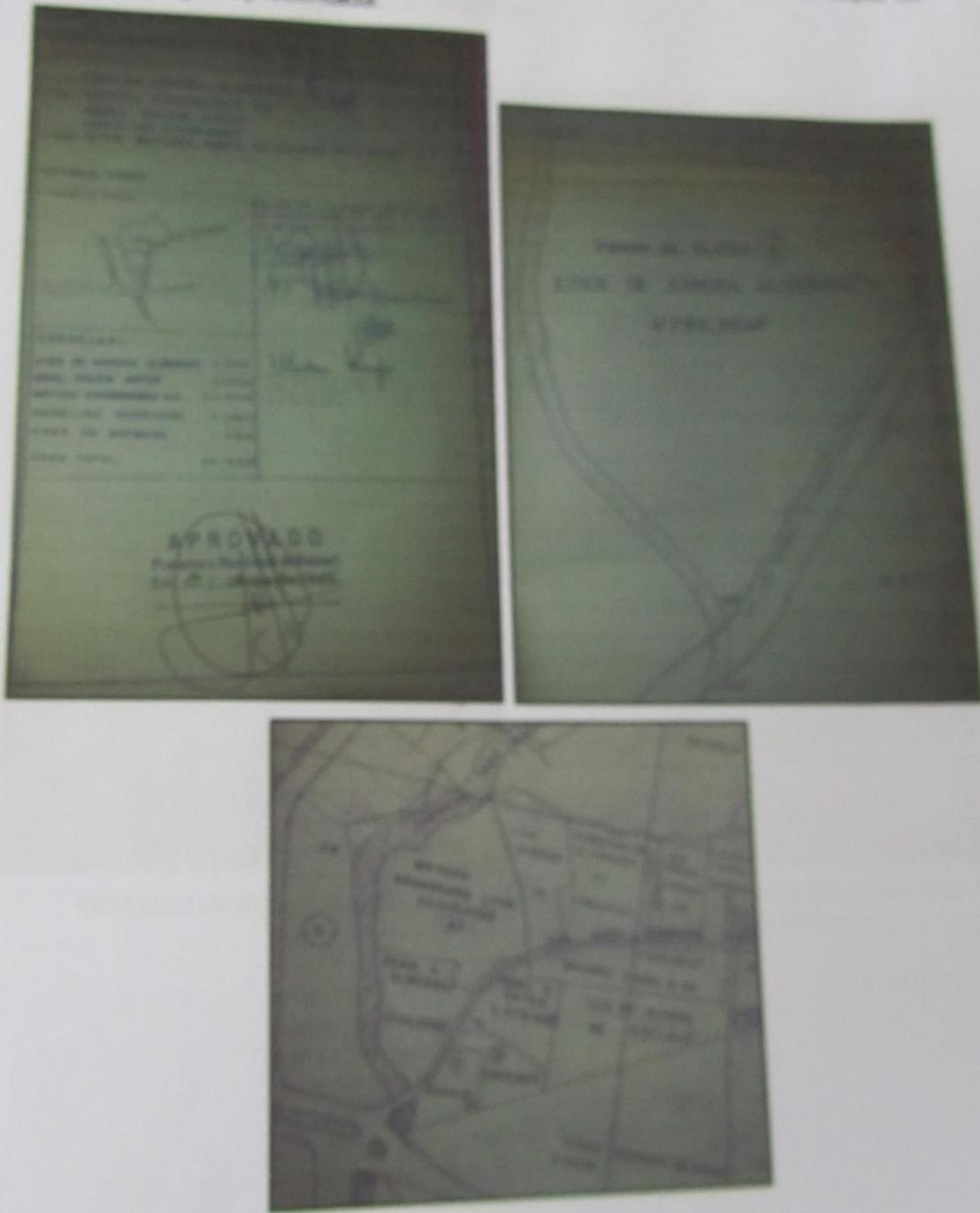
2 - VISTORIA

O imóvel em questão encontra-se localizado à Rua João Ferreira de Camargo, conforme ilustração a seguir extraída do site GoogleEarth.



Vista geral do imóvel extraída do site GoogleEarth

De acordo com os dados cadastrais constante no matrícula nº 81.425 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri (fls. 274/275), o imóvel possui 5.150,00m². Entretanto, nos pesquisas junto à Prefeitura Municipal de Barueri, após a abertura da Rua José Ferreira de Camargo, a área do imóvel passou a ser de 4.720,00m², conforme cópia do projeto, à seguir apresentada.



Na ocasião da vistoria pudemos constatar que o imóvel encontra-se alugado a uma empresa do ramo de logística.

Sob o terreno em questão foi edificado um galpão industrial de padrão médio, com área construída de 853,36m², conforme consta na averbação Av.02 da matrícula do imóvel.

Em função de suas características físicas e funcionais, o imóvel pode ser enquadrado como tendo padrão equivalente a "Industrial – Galpão - Padrão Médio", tendo como coeficiente 1,326 x R₈N, de acordo com o estudo intitulado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

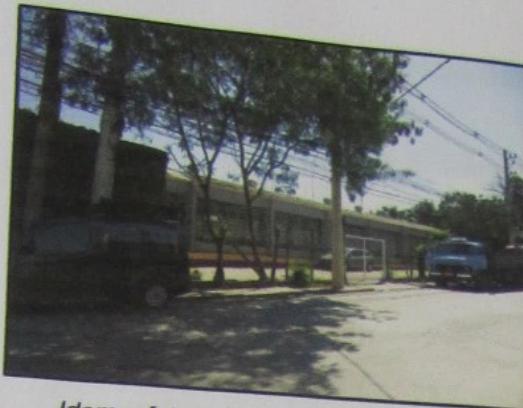
A idade da edificação foi estimada em 30 anos. Em função de seu estado geral de conservação foi adotado o item "d" - necessitando de reparos simples.



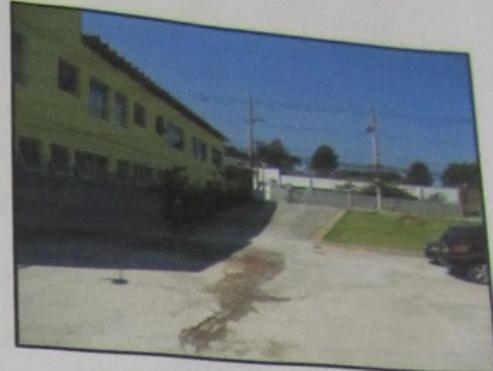
Vista geral da entrada do imóvel.



Vista parcial fachada junto a Rua João Ferreira de Camargo.



Idem a foto anterior, em outro trecho.



Vista interna do imóvel – área de estacionamento



Detalhe do acesso ao galpão



Idem a foto anterior, em outro local

3 – AVALIAÇÃO

Tendo em vista que o imóvel possui características particulares, além do que não foram encontrados elementos comparáveis em número suficiente para a adoção do método comparativo, este perito optou pela utilização do método evolutivo, que, em linhas gerais, consiste em apurar o valor do terreno e acrescer o valor das benfeitorias.

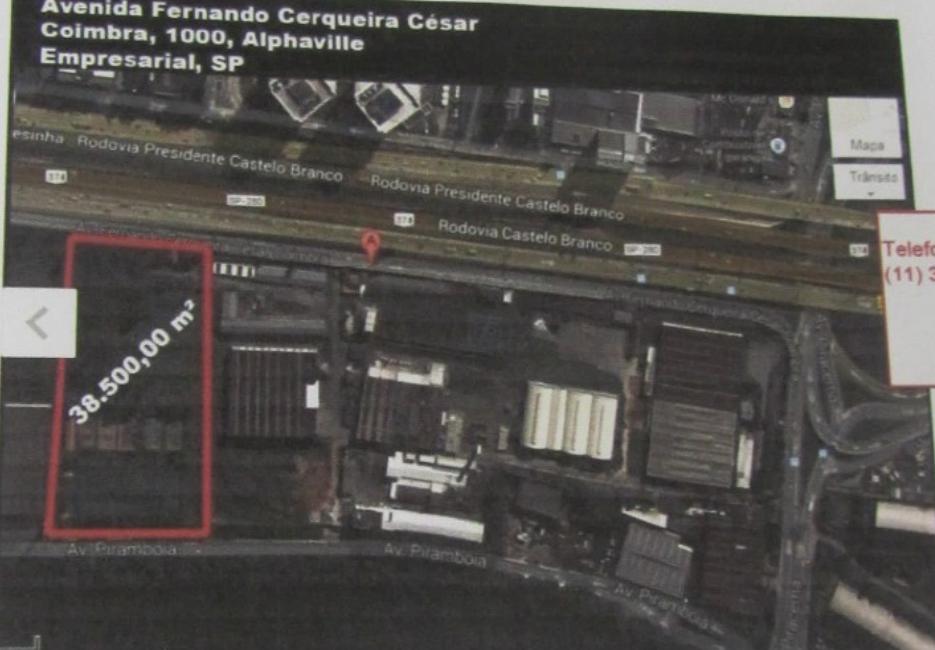
3.1 - Pesquisa e análise do valor unitário do terreno

Para a determinação do valor unitário do terreno, este signatário procedeu a uma pesquisa de mercado na região, bem como consulta as imobiliárias, obtendo os seguintes elementos.

Lote/Terreno à Venda, 38500 m² por R\$ 77.000.000
Tamboré, Barueri, SP

COD. ARE163

**Avenida Fernando Cerqueira César
Coimbra, 1000, Alphaville
Empresarial, SP**



Telefones:
(11) 3581-0000

PREÇO
R\$ 77.000.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
38500m² (R\$ 2.000/m²)

...devolução 2014
data 20/14

Car 27/8

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

8

4/7/8
NP 301
ET 2014

05/11

15/11

Intend

3/12

F. OS

ce

F. 8

C

ut

M

Lote/Terreno à Venda, 4508 m² por R\$ 9.000.000
Avenida Cecília, 370, Tamboré, Barueri, SP

COD. 766767

(11) 2121-7244



R\$

PREÇO

R\$ 9.000.000

IPTU

R\$ 1.773



TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno



ÁREA

4508m² (R\$ 1.996/m²)

JJ

Considerando a natural elasticidade dos negócios, será adotado um desconto de 10% sobre o preço estimado pelas imobiliárias. Assim sendo, para efeito de cálculo, o valor unitário do terreno resulta em:

$$V_u = (((R\$ 77.000.000/38.500) + (R\$ 9.000.000/4.508))/2) \times 0,90$$

R\$ 1.798,40/m²

3.2 - Valor do terreno

Tendo em vista o valor unitário apurado, o valor do terreno resulta em:

$$V_t = \text{Área} \times \text{Valor Unitário}$$

$$V_t = 4.720,35\text{m}^2 \times R\$ 1.798,40/\text{m}^2 = R\$ 8.489.077,44$$

3.3 - Valor das benfeitorias

A edificação anteriormente descrita será avaliada de acordo com o estudo 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 edificação pode ser enquadrada como tendo padrão equivalente a "Industrial – Galpão - Padrão Médio", tendo como coeficiente 1,326 x R₈N, sendo o parâmetro R₈N o custo unitário básico de edificações.

é de R\$ 1.295,63/m². O custo unitário de edificações para o mês de jan/2017 analise resulta em:

$$V_u = 1,326 \times R\$ 1.295,63 = R\$ 1.718,00/m^2$$

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

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

onde:

F_{oc} = fator de depreciação

R = coeficiente residual = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke, 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, $I_r = 80$ anos;
- do quadro A, conforme vistoria, o estado geral de conservação da edificação aponta para necessidade de reparos simples referência "d";
- $(I_e/I_r) \times 100\% = 38$
- na tabela 2: linha = 38 e coluna "d", resulta $K = 0,678$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,678 \times (1 - 0,20) = 0,7424$$

Assim sendo, o valor da construção resulta em:

$$V_c = 853,36m^2 \times R\$ 1.718,00/m^2 \times 0,7424 = R\$ 1.088.412,20$$

3.4 - Valor total do imóvel

Desta forma, o valor do imóvel resulta em:

Valor do Terreno	:	R\$ 8.489.077,44
Valor das benfeitorias	:	R\$ 1.088.412,20
		R\$ 9.577.489,64

ou, em números redondos, podemos adotar como valor de mercado, relativo a jan/2017: R\$ 9.580.000,00 (nove milhões quinhentos e oitenta mil reais).

Assim sendo, considerando que a parcela pertencente aos executados é de 50%, este valor resulta em:

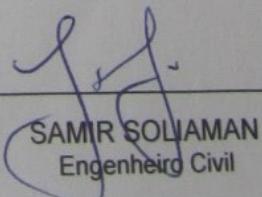
$$R\$ 9.580.000,00 \times 0,50$$

**R\$ 4.790.000,00
(quatro milhões setecentos e noventa mil reais)**

4 - ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo, impresso em 11 (onze) 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, 05 de fevereiro de 2017


SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil