

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

Processo Nº 1000145-44.2014.8.26.0068

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 0601238250, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE MÓVEL**, requerida por **JCETA Empreendimentos e Participações Ltda.** em face de **Swiss Protein Brasil Comércio de Suplementos Ltda.**, 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 da sala nº 1312 do 13º andar do Condomínio Medic Life, incluindo uma vaga na garagem, localizado à Avenida Copacabana, nº 112 – loteamento denominado 18 do Forte, Cidade de Baruerí/SP, tendo em vista que a mesma encontra-se penhorada como garantia de dívida, conforme decisão de fls.348 dos autos.

2 - VISTORIA

2.1 - Situação e características da região

O imóvel em questão encontra-se localizado à Av. Copacabana, nº 112 – 18 do Forte, conforme ilustração abaixo:



Vista geral do Edifício, extraída do site GoogleEarth.

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 a superior e serviços de âmbito local.

2.2 - Descrição do imóvel

O empreendimento Condomínio Medic Life é destinado ao uso comercial, predominantemente consultórios e serviços de saúde, erigido em estrutura de concreto armado e projeto arquitetônico específico. Possui 18 andares, 12 elevadores e 237 salas comerciais. Conta, ainda, com: gerador de emergência; sistema de proteção contra incêndio, detectores de fumaça; estacionamento, heliponto, portaria e serviços de segurança.

A unidade objeto de avaliação, sala nº 1312, possui área privativa de 34,860m² e área comum coberta, incluindo uma vaga na garagem de 41,839m², área comum descoberta de 3,971m² totalizando 80,670m².

Em função de suas características físicas e funcionais, o imóvel pode ser enquadrado como tendo padrão equivalente a Escritório Padrão Médio, com elevador, de acordo com o estudo intitulado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”. A idade da edificação foi estimada em 7 anos e seu estado geral de conservação é bom.

De acordo com informações da portaria, a sala encontra-se desocupada. Na ocasião da vistoria a sala encontrava-se fechada, não sendo possível o acesso tendo em vista estar trancada com fechadura de reconhecimento biométrico.



Vista geral do edifício



Idem a foto anterior, de outro ângulo



Detalhe da recepção



Acesso as salas



Corredor do 13º andar



Detalhe da entrada da sala

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. As unidades são comercializadas pela empresa CNA Spitaletti, com o Sr. Fernando Silva telefones: 4153-8863 ou 9.4730-0049. Foram coletados os seguintes elementos:

ELEMENTO 1: Sala 411 Área: 42,70m²
Preço de Venda: R\$ 405.650,00

ELEMENTO 2: Sala 412 Área: 41,51m²
Preço de Venda: R\$ 394.345,00

ELEMENTO 3: Sala 815 Área: 37,53m²
Preço de Venda: R\$ 356.535,00

ELEMENTO 4: Sala 1107 Área: 37,54m²
Preço de Venda: R\$ 356.630,00

ELEMENTO 5: Sala 1404 Área: 39,25m²
Preço de Venda: R\$ 372.875,00

ELEMENTO 6: Sala 1804 Área: 48,14m²
Preço de Venda: R\$ 457.330,00

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) **Área:** será efetuada a proporcionalidade entre as áreas privativas das unidades.

Assim sendo, os valores unitários resultam em:

SALA	VALOR	ÁREA	OFERTA	VALOR UNITARIO
411	405.650,00	42,70	0,9	8.550,00
412	394.345,00	41,51	0,9	8.550,00
815	356.535,00	37,53	0,9	8.550,00
1107	356.630,00	37,54	0,9	8.550,00
1404	372.875,00	39,25	0,9	8.550,00
1804	457.330,00	48,14	0,9	8.550,00
MÉDIA				8.550,00

3.2 – Valor do Imóvel

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

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

$$V = 34,860\text{m}^2 \times \text{R\$ } 8.550,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 298.053,00$$

Em números redondos o valor do imóvel relativo a ABRIL/2018 resulta em:

R\$ 300.000,00
(trezentos mil reais)

4 - ENCERRAMENTO

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

São Paulo, 07 de abril de 2018



SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil