

410  
8

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

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.

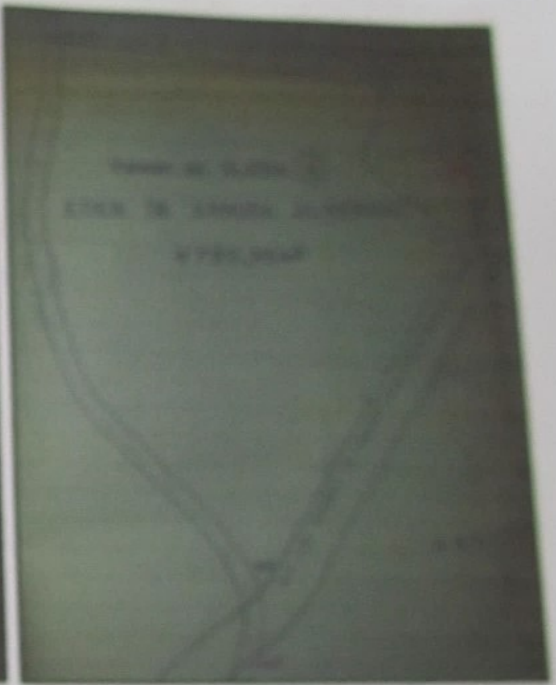
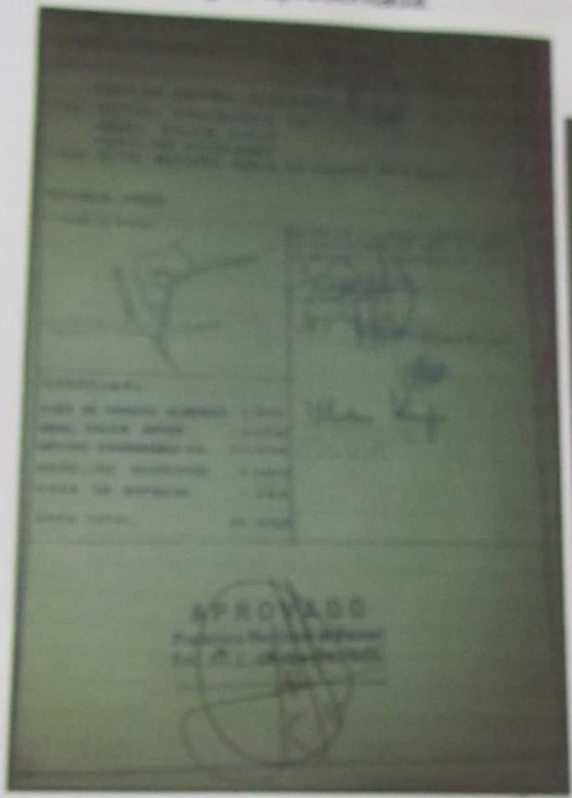
## 2 - VISTORIA

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 constantes na matrícula nº 61.425 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri (fls.274/275), o imóvel possui 5.150,00m<sup>2</sup>. Entretanto, em pesquisa junto à Prefeitura Municipal de Barueri, após a abertura da Rua João Ferreira de Camargo, a área do imóvel passou a ser de 4.720,35m<sup>2</sup>, conforme segue 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 853,36m<sup>2</sup>, 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 R<sub>8</sub>N, 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.

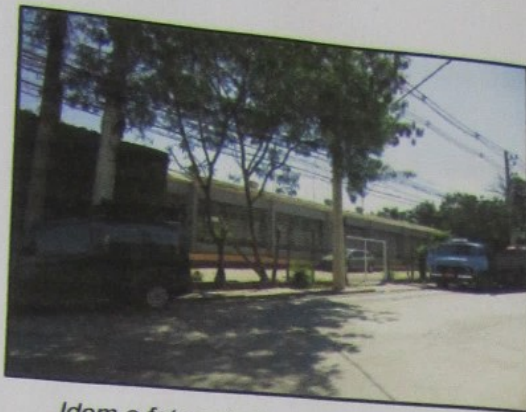


Vista geral da entrada do imóvel.

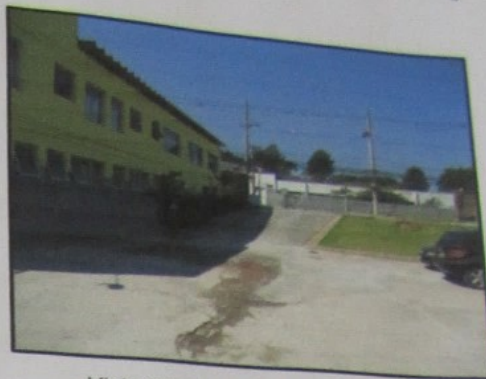


Vista parcial fachada junto a Rua João Ferreira de Camargo.





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 acrescentar o valor das benfeitorias.



801/4  
Cant 27/8  
416/8  
p 301  
ET 2014  
05/11  
15/11  
Toda  
3/12  
F.os/  
a-y  
20  
Fog-  
CL  
of  
M  
M

### 3.1 - Pesquisa e análise do valor unitário do terreno

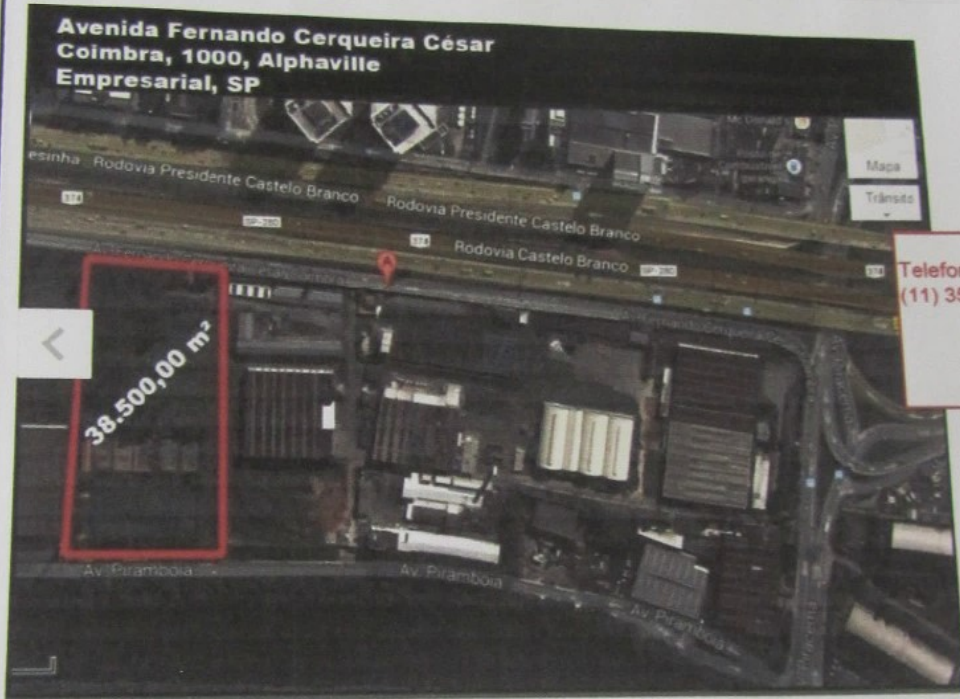
Para a determinação do valor unitário do terreno, este signatário procedeu a uma pesquisa de mercado na região, bem como consulta as imobiliárias, obtendo os seguintes elementos.

Lote/Terreno à Venda, 38500 m<sup>2</sup> por R\$ 77.000.000

Tamboré, Barueri, SP

COD. ARE163

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



PREÇO  
R\$ 77.000.000

TIPO DE IMÓVEL  
Lote/Terreno

ÁREA  
38500m<sup>2</sup> (R\$ 2.000/m<sup>2</sup>)



2014  
10/14  
Coul 27/8

**SAMIRSOLIAMAN**  
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

417/8  
p 301  
ET 2014

**Lote/Terreno à Venda, 4508 m<sup>2</sup> por R\$ 9.000.000**  
Avenida Ceci, 370, Tamboré, Barueri, SP

8

COD. 766767



(11) 2121-7244

**R\$** PREÇO  
**R\$ 9.000.000**  
IPTU  
**R\$ 1.773**

**TIPO DE IMÓVEL**  
Lote/Terreno

**ÁREA**  
**4508m<sup>2</sup> (R\$ 1.996/m<sup>2</sup>)**



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:

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

**R\$ 1.798,40/m<sup>2</sup>**

### 3.2 - Valor do terreno

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

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

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

### 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 R<sub>8</sub>N, 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 R<sub>8</sub>N, sendo o parâmetro R<sub>8</sub>N o custo unitário básico de edificações.



O custo unitário de edificações para o mês de jan/2017 é de R\$ 1.295,63/m<sup>2</sup>. Assim sendo, o valor unitário para a edificação em análise resulta em:

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

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

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<sub>r</sub> = 80 anos;
- do quadro A, conforme vistoria, o estado geral de conservação da edificação aponta para necessidade de reparos simples referência "d";
- (I<sub>e</sub>/I<sub>r</sub>) x 100% = 38
- na tabela 2: linha = 38 e coluna "d", resulta K = 0,678

$$Foc = 0,20 + 0,678 \times (1 - 0,20) = 0,7424$$

Assim sendo, o valor da construção resulta em:

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



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:

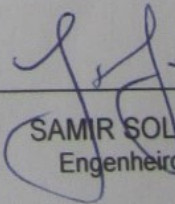
R\$ 9.580.000,00 x 0,50

**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



## **Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP**

**Valor (somente números):** R\$ 4.790.000,00

**Data inicial:** 02/2017

**Data de atualização:** 08/2021

**Valor atualizado:** R\$ 5.826.090,50

O valor R\$ 4.790.000,00 de 2/2017 atualizado até 8/2021 é R\$ 5.826.090,27.

\* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

---

### **Observação I**

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

### **Observação II**

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

### **Observação III**

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.



## **Observações da AASP**

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 ( $276,543680 \times 84.32\%$ ), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)