

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

Processo Nº 0007353-52.2021.8.26.0068

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 0601238250, Perito Judicial, nomeado nos autos da **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - Intimação**, requerida por **BANCO PONTUAL S/A** em face de **LUIZ ORNELAS 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

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

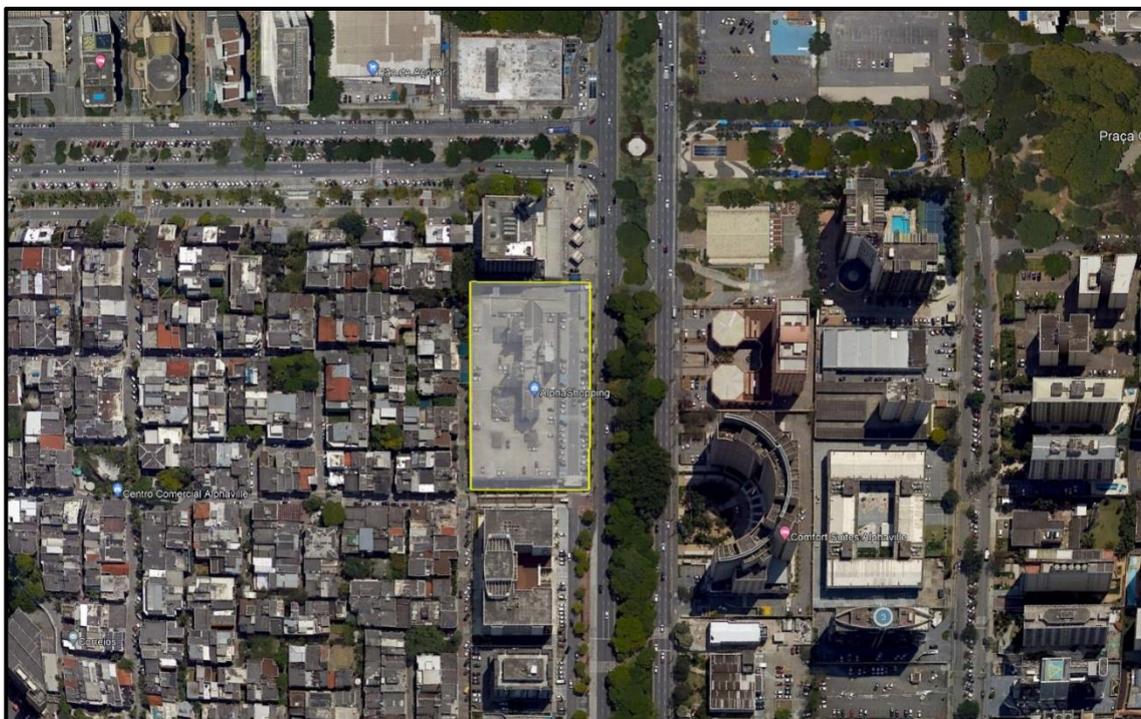
1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo apurar o valor da fração ideal de 1,4418%, da unidade autônoma designada por loja no subsolo do Edifício Alpha Trade do Condomínio Comercial Alpha Shopping, localizado à Alameda Rio Negro, nº 1033, 1069 e 1105, Alphaville Centro Industrial, Município de Barueri/SP, tendo em vista que a mesma se encontra penhorada como garantia de dívida nos autos do processo 0591077-30.2000.8.26.0100.

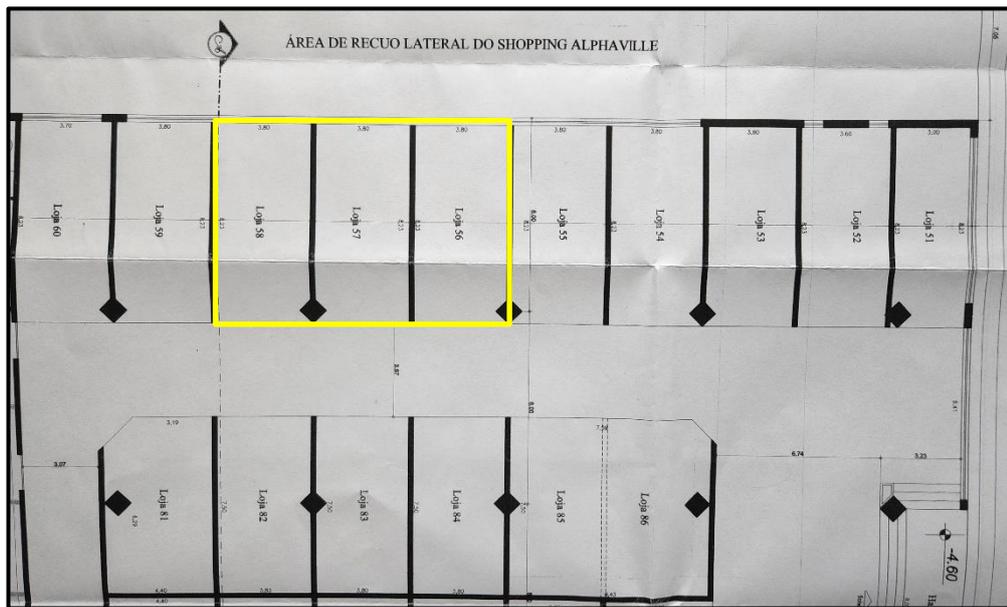
2 - VISTORIA

2.1 - Situação e características da região

O imóvel em questão encontra-se localizado a Alameda Rio Negro, nº 1033, conforme ilustração abaixo:



Vista aérea extraída do site *googleearth*.



Detalhe da localização das lojas



Vista da entrada do Shopping



As lojas se encontram locadas ao restaurante Divino Fogão, parte da área de atendimento



Vista geral das lojas



Detalhe da parte interna das lojas

Na ocasião da vistoria as lojas se encontravam unidas, sem divisões internas, servindo como área de atendimento da rede Divino Fogão.

A fração ideal penhorada, atualmente corresponde a 3 lojas com dimensões de 8,48m x 3,95m cada uma, totalizando a área de 100,50m² (as 3 lojas), sendo essa a área adotada para efeito de cálculo do valor do imóvel.

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 shopping, onde foram coletados elementos similares ao imóvel objeto de avaliação, apresentados a seguir:

ELEMENTO 1:

Loja - Área: 52,00m² – oferta

Valor da venda: R\$ 420.000,00

Fonte: JRS Imóveis – (11) 4326-9724



ELEMENTO 2:

Loja - Área: 63,00m² – oferta

Valor da venda: R\$ 550.000,00

Fonte: Kami Neg.Imob. – (11) 99022-0101



ELEMENTO 3:

Loja - Área: 38,00m² – oferta

Valor da venda: R\$ 304.000,00

Fonte: Best Ville Imóveis – (11) 4191-0155

**ELEMENTO 4:**

Loja - Área: 57,00m² – oferta

Valor da venda: R\$ 450.000,00

Fonte: R.Barbie Imóveis – (11) 96643-5757



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.
- d) **área:** será feita a proporcionalidade das áreas privativas.

Assim sendo, os valores unitários resultam em:

ELEMENTO	VALOR		ÁREA	V.UNITÁRIO
	PEDIDO	OFERTA		
1	420.000,00	378.000,00	52,00	7.269,00
2	550.000,00	495.000,00	63,00	7.857,00
3	304.000,00	273.600,00	38,00	7.200,00
4	450.000,00	405.000,00	57,00	7.105,00
Média				7.357,75
Limite superior				9.565,08
Limite inferior				5.150,43

3.2 – Valor do Imóvel

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

$$V = S \times q$$

onde:

V = valor da unidade

S = área = 100,50m²

q = valor unitário = R\$ 7.357,75/m²

substituindo os valores, resulta:

$$Vt = 100,50 \times 7.357,75 = R\$ 739.453,88$$

ou, em números redondos, podemos adotar como valor de mercado, relativo a agosto/2022:

R\$ 740.000,00
(setecentos e quarenta mil reais)

4 - ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo, impresso em meio digital, em 9 folhas. Este perito coloca-se à disposição do Juízo e das partes para quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 17 de agosto de 2022

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil

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

Processo Nº 0007353-52.2021.8.26.0068

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 0601238250, Perito Judicial, nomeado nos autos da **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - Intimação**, requerida por **BANCO PONTUAL S/A** em face de **LUIZ ORNELAS E OUTRO**, tendo efetuado a entrega do laudo pericial, vem respeitosamente requerer digne-se V.Exa. autorizar o levantamento dos honorários conforme reserva de fls.53.

São Paulo, 17 de agosto de 2022

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil