

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

Processo Nº 0000023-09.2018.8.26.0068

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 123.825/D, Perito Judicial, nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Indenização por Dano Material**, tendo como exequente **ESPÓLIO DE MANUEL TAVEIRA DE MAGALHÃES** e como executado **JDC ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 dos imóveis

3 - AVALIAÇÃO

3.1 - Pesquisa e análise do valor unitário do terreno

3.2 - Valores dos imóveis

4 - ENCERRAMENTO

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo apurar o valor dos imóveis localizados à Avenida dos Lagos, lote 01 da quadra 11 – matrícula 183.636 e Avenida Aquário, lote 01 da quadra 13 – matrícula 183.637, do loteamento denominado Praça da Aldeia da Serra 2, atualmente Residencial Lago Orion, Município de Barueri/SP, tendo em vista que os mesmos encontram-se penhorados como garantia de dívida.

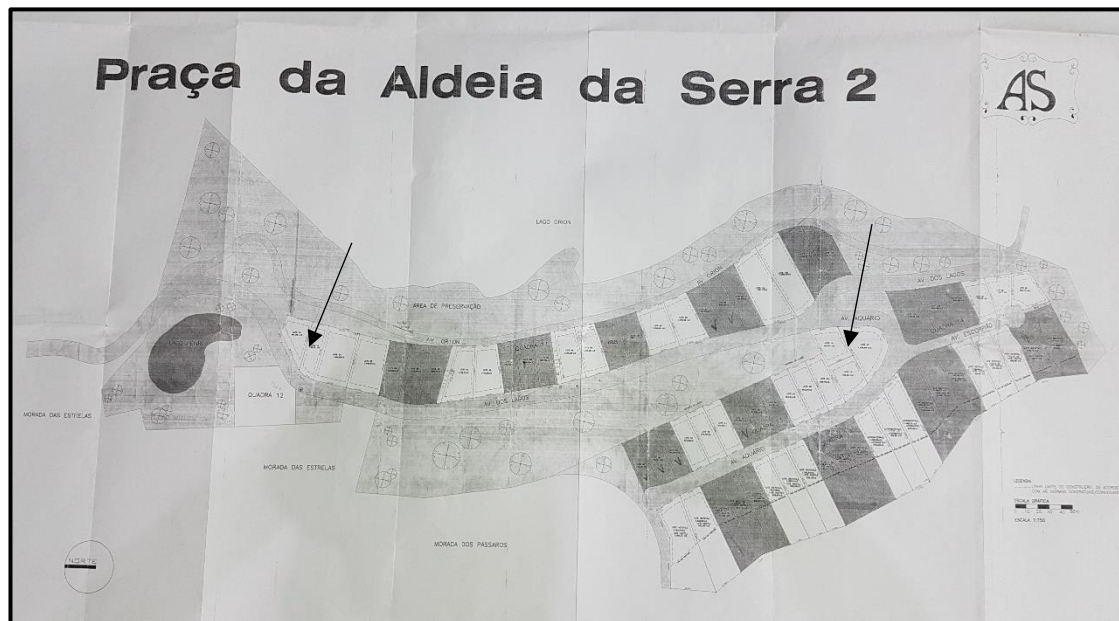
2 - VISTORIA

2.1 - Situação e características da região

Os imóveis estão localizados à Avenida dos Lagos e Avenida Aquário, do loteamento denominado Residencial Lago Orion, conforme ilustração fotográfica abaixo:



Vista aérea extraída do site GoogleEarth indicando os imóveis.



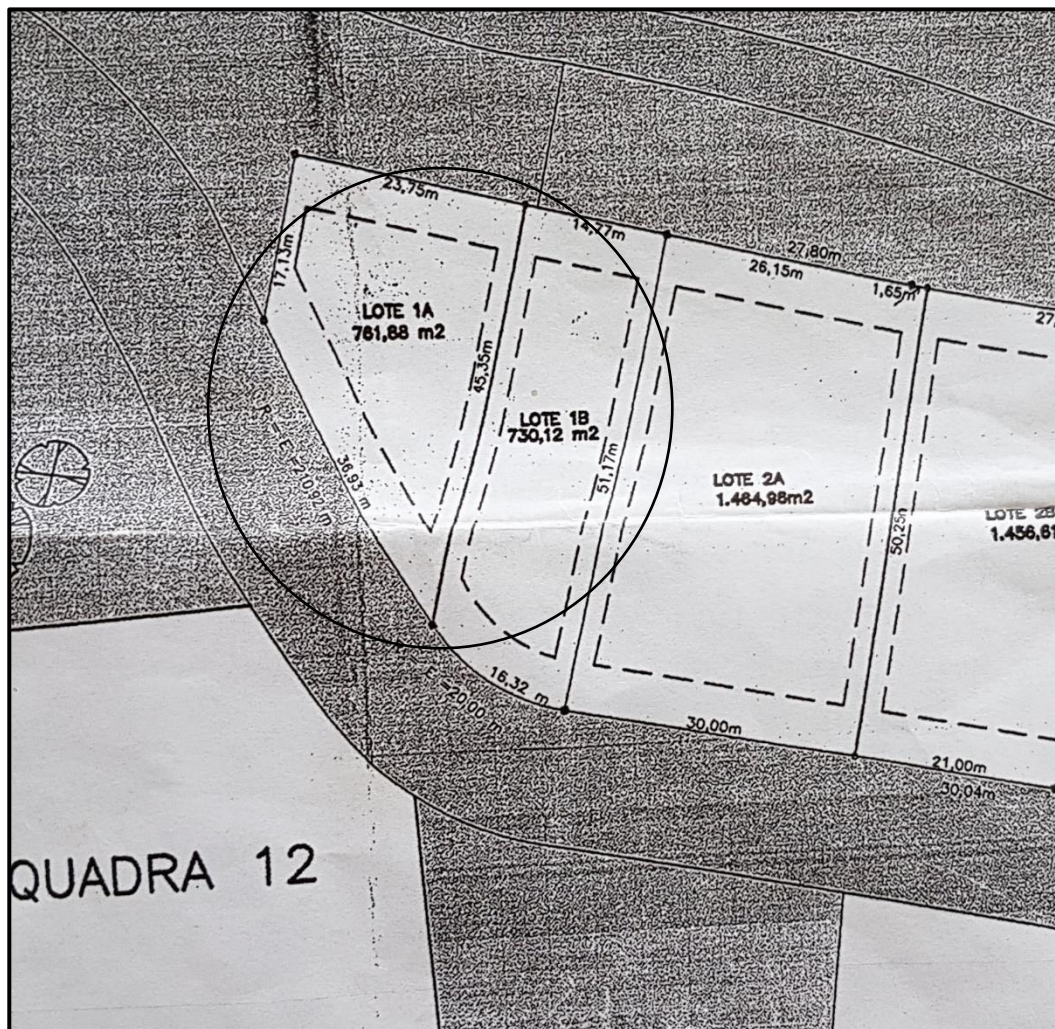
Detalhe da planta do loteamento indicando os imóveis

Trata-se de loteamento exclusivamente residencial, aberto, localizado junto ao Lago Orion, circundado por áreas de preservação permanente e pelos condomínios residenciais Morada das Estrelas e Morada dos Pássaros. A região é de baixa densidade demográfica e pouco habitada.

2.2 - Descrição dos imóveis

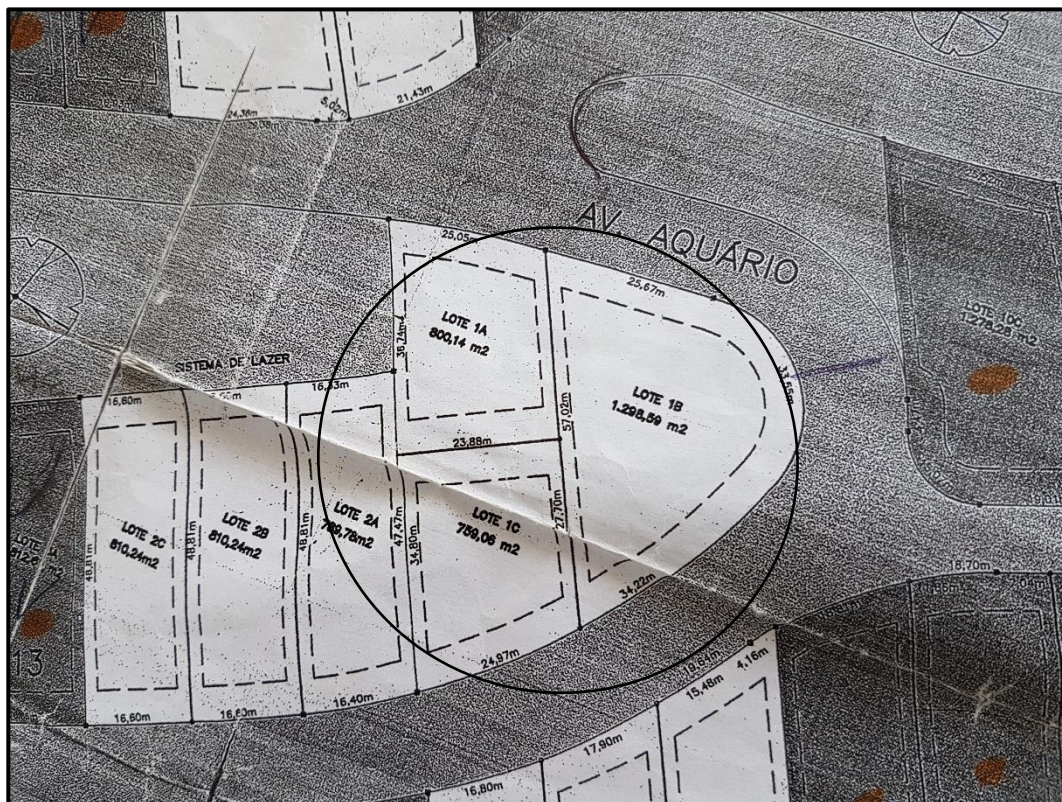
Conforme apurado na planta do loteamento, os imóveis foram desmembrados, passando a possuir as seguintes configurações:

- O imóvel descrito na matrícula 183.636, localizado à Av. dos Lagos, lote 01 da quadra 11 foi desmembrado nos lotes 1A e 1B, contíguos, possuindo 761,88m² e 730,12m², respectivamente, totalizando 1.492,00m² conforme descrito na referida matrícula, conforme ilustração a seguir extraída da planta do loteamento;



Os lotes possuem topografia em declive e vista parcial do Lago Orion.

- O imóvel descrito na matrícula 183.637, localizado à Av. Aquário, lote 01 da quadra 13 foi desmembrado nos lotes 1A, 1B e 1C contíguos, possuindo 800,14m², 1.298,59 e 759,06m², respectivamente, totalizando 2.857,79m² conforme descrito na referida matrícula, conforme ilustração a seguir extraída da planta do loteamento.



Os lotes possuem topografia em declive e vista parcial do Lago Orion.



Vista geral do imóvel matrícula 183.636



Idem a foto anterior



Vista geral do imóvel matrícula 183.636



Idem a foto anterior

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:

- a) fator oferta:** considerando a natural elasticidade dos negócios, será adotado um desconto de 15% sobre o preço original da oferta. Compre esclarecer que o percentual adotado se justifica na medida em que, conforme apurado junto a corretores e imobiliárias, as ofertas foram feitas há mais de ano sem que houvesse negócios, indicando baixa liquidez dos lotes a venda.
- b) localização:** todas as ofertas foram obtidas no loteamento em pauta.
- c) fator topografia:** todas as ofertas possuem condições topográficas similares.

Isto posto, passamos a análise dos elementos pesquisados:

ELEMENTO 1

Data: nov/19

Tipo: Terreno

Endereço: Av. Orion lote 7B

Valor: R\$ 800.000,00 Natureza: Oferta

Área: 896,00m²

Julio Fernandes Fone: 4163-6320

**ELEMENTO 2**

Data: nov/19

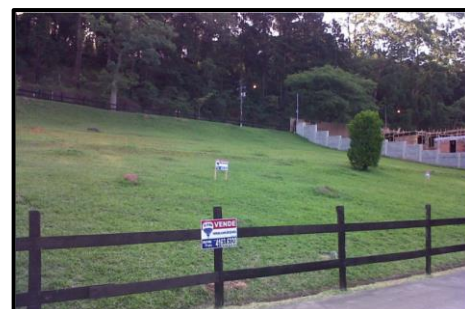
Tipo: Terreno

Endereço: Av. Orion lote 7A

Valor: R\$ 830.000,00 Natureza: Oferta

Área: 925,00m²

Julio Fernandes Fone: 4163-6320

**ELEMENTO 3**

Data: nov/19

Tipo: Terreno

Endereço: Av. dos Lagos lote 3B

Valor: R\$ 700.000,00 Natureza: Oferta

Área: 1.020,00m²

Apoema Imóveis Fone: 3829-6109



ELEMENTO 4

Tipo: Terreno

Endereço: Av. Orion lote 5C

Valor: R\$ 475.000,00 Natureza: Oferta

Área: 782,00m²

Coelho da Fonseca Fone: 4134-8444

Data: nov/19

**ELEMENTO 5**

Tipo: Terreno

Endereço: Av. Orion lote 9C

Valor: R\$ 900.000,00 Natureza: Oferta

Área: 982,00m²

Coelho da Fonseca Fone: 4134-8444

Data: nov/19

**ELEMENTO 6**

Tipo: Terreno

Endereço: Av. Qauário x Escorpião lotes 8A/8B

Valor: R\$ 1.800.000,00 Natureza: Oferta

Área: 2.136,35m²

Casa e Condomínio Fone: 9.9966-9798

Data: nov/19



ELEMENTO	VALOR (R\$)		ÁREA (m ²)	V.UNITÁRIO (R\$/m ²)
	PEDIDO	F.OFERTA		
1	800.000,00	680.000,00	896,00	758,92
2	830.000,00	705.500,00	925,00	762,70
3	700.000,00	595.000,00	1.020,00	583,33
4	475.000,00	403.750,00	782,00	516,30
5	900.000,00	765.000,00	982,00	779,02
6	1.800.000,00	1.530.000,00	2.136,35	716,17
Média				686,07
Limite superior				891,89
Limite inferior				480,24

Assim sendo, o valor médio de mercado, para efeito de cálculo, resultou em:

R\$ 686,07/m²

3.2 - Valor dos imóveis

Considerando o valor unitário acima apurado, os valores dos imóveis serão calculados, individualmente, de acordo com a seguinte expressão:

$$V_t = S \times q$$

onde:

V_t = valor do terreno

S = área do terreno

q = valor unitário

substituindo os valores, resulta:

- imóvel descrito na matrícula 183.636

$$Vt_1 = 1.492,00m^2 \times R\$ 686,07/m^2 = R\$ 1.023.616,44$$

ou, em números redondos:

R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte mil reais)

- imóvel descrito na matrícula 183.637

$$Vt_2 = 2.857,79m^2 \times R\$ 686,07/m^2 = R\$ 1.960.643,98$$

ou, em números redondos:

R\$ 1.960.000,00 (um milhão novecentos e sessenta mil reais)

4 - ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo, impresso em meio digital, em 11 (onze) folhas. Este perito coloca-se à disposição do Juízo e das partes para quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 10 de novembro de 2019

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil