SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

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

Processo Nº 0006397-75.2017.8.26.0068

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 0601238250, Perito Judicial, nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **CONDOMINIO EDIFÍCIO STADIUM** em face de **SERGIO AUGUSTO COELHO QUEIROZ**, tendo completado todos os estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

L A U D O P E R I C I A L

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2021 às 18:02 , sob o número WBRE21700433938
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006397-75.2017.8.26.0068 e código u1GhKtyD.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

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 unitário de venda
3.2 - Valor dos imóveis

4 - ENCERRAMENTO

Rua Dr..Brasílio Machado, 267/163 - Sta Cecília - CEP 01230-010 - São Paulo/SP - FONE: 99114-7420 - ssoliaman@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2021 às 18:02 , sob o número WBRE21700433938
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006397-75.2017.8.26.0068 e código u1GhKtyD.

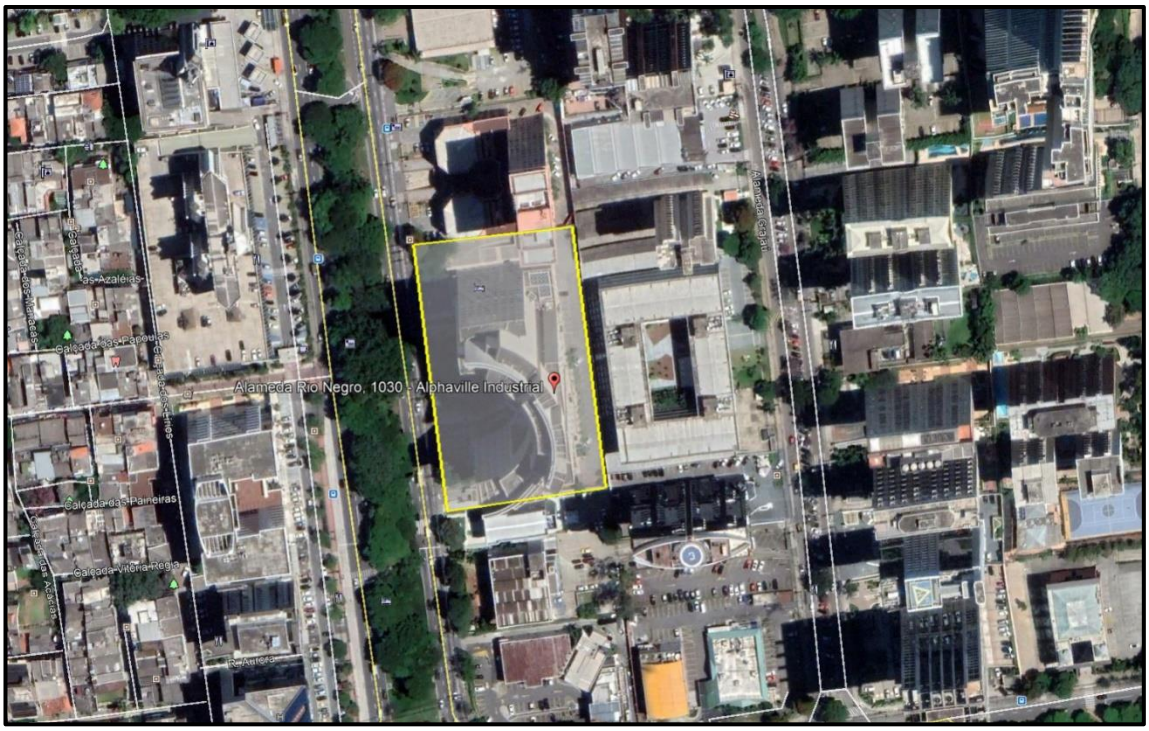
1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo apurar o valor do apartamento nº 1003-F, localizado no 10º andar, Torre Residencial 1, do empreendimento denominado Condomínio Stadium, situado na Alameda Rio Negro nº 1.030, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Município de Baruerí/SP, tendo em vista que o mesmo está penhorado como garantia de dívida.

2 - VISTORIA

2.1 - Situação e características da região

O imóvel em está localizado à Alameda Rio Negro nº 1.030, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, conforme ilustração abaixo:



Vista extraída do site GoogleEarth.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2021 às 18:02 , sob o número WBRE21700433938
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006397-75.2017.8.26.0068 e código u1GhKtyD.

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, comércio e serviços de âmbito local.

2.2 - Descrição do imóvel

O empreendimento denominado Condomínio Stadium é um conjunto composto de 3 edifícios com as seguintes características funcionais:

- Edifício Corporate: com destinação comercial (escritórios), possui 23 andares contendo 11 lojas e 80 escritórios;
- Edifício Comfort: destinado a flats e serviços hoteleiros, possui 28 andares e 320 apartamentos;
- Edifício Radisson: destinado a serviços hoteleiros, possui 18 andares e 135 apartamentos.

Trata-se de empreendimento de grande porte, com área total construída de 59.111,30m^2. Possui projeto arquitetônico bem definido, harmônico e integrado em função do aproveitamento do terreno.



Vista da entrada do Edifício



Detalhe da fachada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2021 às 18:02 , sob o número WBRE21700433938
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006397-75.2017.8.26.0068 e código u1GhKtyD.



Vista geral da entrada junto a sala de estar



Idem a foto anterior, com vista do dormitório



Detalhe da cozinha



Vista geral do banheiro

A unidade objeto de avaliação encontra-se alugada e o morador não estava no local, assim sendo, foi vistoriada unidade de mesmo final, similar em todos os aspectos.

O apartamento nº 1003-F, objeto de avaliação possui as seguintes características físicas:

- área privativa de 31,100m^2, área comum coberta 47,061m^2 e área comum descoberta de 4,197m^2, totalizando 82,358m^2, com direito a uma vaga na garagem do edifício.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2021 às 18:02 , sob o número WBRE21700433938
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006397-75.2017.8.26.0068 e código u1GhKtyD.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

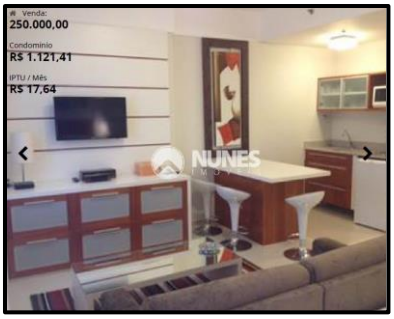
Em função de suas características físicas e funcionais, o imóvel pode ser enquadrado como tendo padrão equivalente a Apartamento Padrão Médio, de acordo com o estudo intitulado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”.

3 - AVALIAÇÃO

3.1 - Pesquisa e análise do valor unitário de venda

Para a determinação do valor de venda, este signatário procedeu a uma pesquisa de mercado, no próprio edifício, onde foram coletados elementos similares ao imóvel objeto de avaliação, apresentados a seguir:

ELEMENTO 1:
Apartamento - Área: 33,00m^2 – oferta
Valor da venda: R$ 250.000,00
Obs: decorado, coef. 0,95
Fonte: Nunes Imóveis –
fone: 3688-4000



ELEMENTO 2:
Apartamento - Área: 28,00m^2 – oferta
Valor da venda: R$ 215.000,00
Obs: decorado, coef. 0,95
Fonte: Só Flats –
fone: 3059-0846



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2021 às 18:02 , sob o número WBRE21700433938
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006397-75.2017.8.26.0068 e código u1GhKtyD.

ELEMENTO 3:

Apartamento - Área: 35,00m^2 – oferta
Valor da venda: R$ 200.000,00
Obs: decorado, coef. 0,90
Fonte: Alphalink Plan Imob –
fone: 2321-2565



ELEMENTO 4:

Apartamento - Área: 33m^2 – oferta
Valor da venda: R$ 260.000,00
Obs: decorado, coef. 0,95
Fonte: Alpha Blue Imóveis –
fone: 9.9649-4365



ELEMENTO 5:

Apartamento - Área: 34,00m^2 – oferta
Valor da venda: R$ 220.000,00
Obs: decoração, coef. 0,90
Fonte: Apoena Imoveis –
fone: 3829-6109



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: proporcionalidade em relação a área privativa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2021 às 18:02 , sob o número WBRE21700433938
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006397-75.2017.8.26.0068 e código u1GhKtyD.

c) decoração: foi adotado um coeficiente que indica o tipo de decoração da unidade:

simples: 0,90 média: 0,95 sofisticada: 1,00

Assim sendo, os valores unitários resultam em:

ELEMENTO	VALOR (R$)		ÁREA (m2)	DECOR.	V.UNITÁRIO (R$/m2)
	PEDIDO	F.OFERTA			
1	250.000,00	225.000,00	33,00	0,95	6.818,18
2	215.000,00	193.500,00	28,00	0,95	6.910,71
3	200.000,00	180.000,00	35,00	0,90	5.428,57
4	260.000,00	234.000,00	33,00	0,95	7.090,90
5	220.000,00	198.000,00	34,00	0,90	6.147,05
Média					6.479,08
Limite superior					8.422,80
Limite inferior					4.535,35

3.2 – Valor do Imóvel

Estando todos os valores dentro da média saneada, o valor será dado pela seguinte expressão:

V = área x v.unitário

V = 31,100m^2 x R$ 6.479,08/m^2 = R$ 201.499,38

Ou, em números, podemos atribuir o valor relativo a março/21

R$ 200.000,00 (duzentos mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2021 às 18:02 , sob o número WBRE21700433938
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006397-75.2017.8.26.0068 e código u1GhKtyD.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

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, 15 de março de 2021

_____

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIR SOLIAMAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2021 às 18:02 , sob o número WBRE21700433938
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006397-75.2017.8.26.0068 e código u1GhKtyD.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 333.143,20
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/10/2024 a 01/09/2026

Dados calculados		
Fator de correção do período	700 dias	1,092642
Percentual correspondente	700 dias	9,264242 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R$ 364.006,39
Sub Total	(=)	R$ 364.006,39
Valor total	**(=)**	**R$ 364.006,39**

Retornar Imprimir

