

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

Processo Nº 1002592-68.2015.8.26.0068

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 0601238250, Perito Judicial, nomeado nos autos as ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Cédula de crédito Bancário**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** em face de **VEMER ATACADISTA 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

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 - Valor dos imóveis

4 - ENCERRAMENTO

1) Lote 1 Quadra 3

$$Vt_1 = 441,18m^2 \times R\$ 1.311,18/m^2 \times 1,00 = R\$ 578.466,39$$

Ou, em números redondos : **R\$ 580.000,00**

2) Lote 1 Quadra 2

$$Vt_2 = 351,87m^2 \times R\$ 1.311,18/m^2 \times 0,8 = R\$ 369.091,92$$

Ou, em números redondos : **R\$ 370.000,00**

3) Lote 15 Quadra 2

$$Vt_3 = 303,42m^2 \times R\$ 1.311,18/m^2 \times 0,85 = R\$ 338.162,50$$

Ou, em números redondos : **R\$ 340.000,00**

4 - ENCERRAMENTO

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

São Paulo, 27 de novembro de 2018

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil

R E S U M O

ELEMENTO VALOR UNITÁRIO

1	1.320,00
2	1.115,98
3	1.402,50
4	1.406,25

Média : R\$ 1.311,18/m²
 Limite superior : R\$ 1.311,18 x 1,30 = R\$ 1.704,53
 Limite inferior : R\$ 1.311,18 x 0,70 = R\$ 917,86

Estando a média saneada dentro dos limites, o valor unitário de venda para efeito de cálculo resulta em:

R\$ 1.311,18/m²

3.2 - Valor dos imóveis

Considerando o valor unitário acima apurado, o valor dos imóveis será calculado de acordo com a seguinte expressão:

$$Vt = S \times q \times ft$$

onde:

Vt = valor do terreno

S = área do terreno

q = valor unitário

ft = fator topografia

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo apurar o valor dos bens penhorados como garantia de dívida conforme Termo de fls.187, assim descritos:

- Lote 1 da Quadra 3, localizado à Rua Ibirama, Jardim Cecília Cristina, Município de Carapicuíba/SP, Matrícula nº 21047 do Cartório de Registro de imóveis de Barueri.
- Lote 1 da Quadra 2, localizado à Estrada Copaíba, Jardim Cecília Cristina, Município de Carapicuíba/SP, Matrícula nº 29763 do Cartório de Registro de imóveis de Barueri.
- Lote 15 da Quadra 2, localizado à Rua Ibirama, Jardim Cecília Cristina, Município de Carapicuíba/SP, Matrícula nº 33177 do Cartório de Registro de imóveis de Barueri.

2 - VISTORIA

2.1 - Situação e características da região

Os imóveis objetos de avaliação encontram-se localizados no Jardim Cecília Cristina, Município de Carapicuíba, conforme fotografia aérea a seguir apresentada:



Vista aérea do local, extraída do site GoogleEarth

Os imóveis se encontram em zona predominantemente residencial de baixo padrão e alta densidade demográfica. A região possui, também, comércio de âmbito local e é dotada dos principais melhoramentos públicos.

Para uma melhor localização dos lotes em relação as quadras, a seguir apresentamos cópia do cadastro da Prefeitura de Carapicuíba:

ELEMENTO 2 - Estrada Copaiba x Rodoanel

DADOS ECONOMICOS: Valor : R\$ 11.000.000,00 Natureza: Oferta

DADOS FÍSICOS :Área: 9.338,00m² Topografia: declive: 0,95

FONTE DE INFORMAÇÃO: Imobiliária Sol – fone: 3474-4850

$Q2 = ((11.000.000 \times 0,9)/9.338) \times (1,00/0,95) = \mathbf{R\$ 1.115,98/m^2}$

ELEMENTO 3 - Estrada Copaiba - galpão

DADOS ECONOMICOS: Valor: R\$ 2.500.000,00 (constr. 630.000) Natureza: Oferta

DADOS FÍSICOS :Área: 1.200,00m² Topografia: plana: 1,00

FONTE DE INFORMAÇÃO: Imobiliária Sol – fone: 3474-4850

$Q3 = (((2.500.000-630.000) \times 0,9)/(1.200)) = \mathbf{R\$ 1.402,50/m^2}$

ELEMENTO 4 - Estrada Copaiba, 14

DADOS ECONOMICOS: Valor: R\$ 350.000,00 (constr s/valor comer.) Natureza: Oferta

DADOS FÍSICOS :Área: 280,00m² Topografia: declive: 0,80

FONTE DE INFORMAÇÃO: Imobiliária Collina – fone: 4188-9510

$Q4 = ((350.000 \times 0,9)/280) \times (1,00/0,80) = \mathbf{R\$ 1.406,25/m^2}$

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) transporte: todos os elementos foram pesquisados na mesma região dos imóveis.

c) topografia: verificação da correlação entre a topografia do imóvel avaliando e dos comparativos, adotando-se os seguintes parâmetros:

Situação paradigma (terreno plano)	1,00
Declive até 5%	0,95
Declive de 5% a 10%	0,90
Declive de 10% a 20%	0,80
Declive acima de 20%	0,70
Active até 10%	0,95
Active de 10% a 20%	0,90
Active acima de 20%	0,85

Isto posto, passamos a analisar os elementos pesquisados:

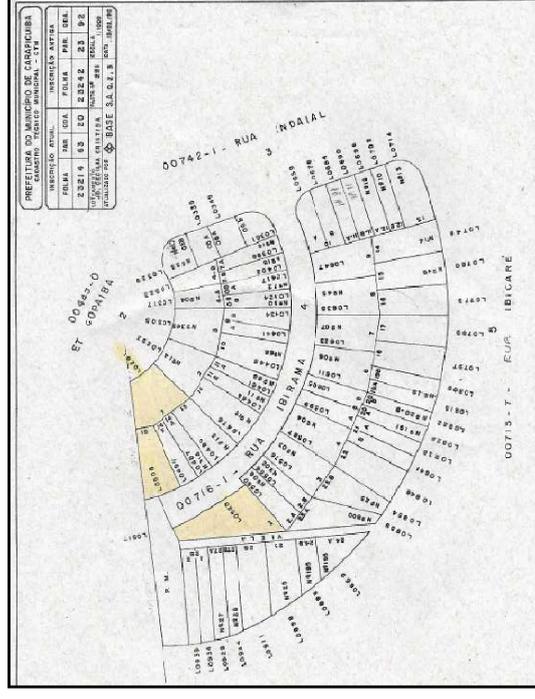
ELEMENTO 1 - Rua Paulo Roberto, 173

DADOS ECONOMICOS: Valor: R\$ 430.000,00 (constr. R\$ 210.000) Natureza: Oferta

DADOS FÍSICOS :Área: 150,00m² Topografia: plana: 1,00

FONTE DE INFORMAÇÃO: Sra. Maria Conceição – 4193-6687

$$Q1 = ((430.000-210.000) \times 0,9) / 150 = \mathbf{R\$ 1.320,00/m^2}$$



2.2 - Descrição dos imóveis

1) Lote 1 da Quadra 3, localizado à Rua Ibirama, cadastrado na prefeitura sob nº 23242.23.92.0529.00.000, possui as seguintes características físicas:

Frente (Rua Ibirama)	32,88m
L.Direito (quem da rua olha)	5,00m
L.Esquerdo (quem da rua olha)	23,20m
Fundos (via)	41,85m
Área:	441,18m ²
Topografia	Plana



Vista geral do imóvel

- 2) Lote 1 da Quadra 2, localizado à Estrada Copaíba, cadastrado na prefeitura sob nº 23242.23.92.0281.00.000, possui as seguintes características físicas:

Frente (Estr. Copaíba) 11,18m
 L.Direito (quem da rua olha) 18,73m
 L.Esquerdo (quem da rua olha) 20,00m
 Fundos (Vieia) 25,40m
 Área: 351,87m²
 Topografia Declive



Vista geral do imóvel

- 3) Lote 15 da Quadra 2, localizado à Rua Ibirama, cadastrado na prefeitura sob nº 23242.23.92.0508.00.000, possui as seguintes características físicas:

Frente (Rua Ibirama) 16,33m
 L.Direito (quem da rua olha) 25,00m
 L.Esquerdo (quem da rua olha) 27,45m
 Fundos (Vieia) 7,02m
 Área: 303,42m²
 Topografia Aclive



Vista geral do imóvel

Na ocasião da vistoria os terrenos encontravam-se desocupados, com restos de obras e entulho, sem nenhuma benfeitoria.

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.