

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:

## **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 unitário de venda

3.2 - Valor dos imóveis

4 - ENCERRAMENTO

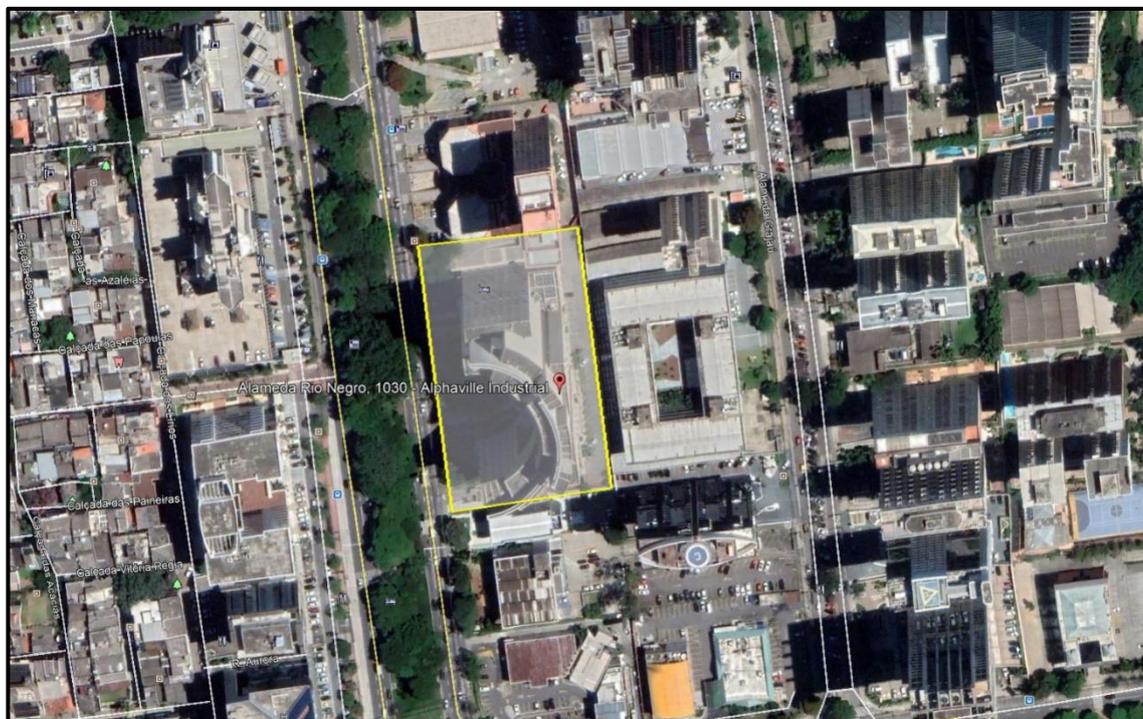
## 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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 Barueri/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.*

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.

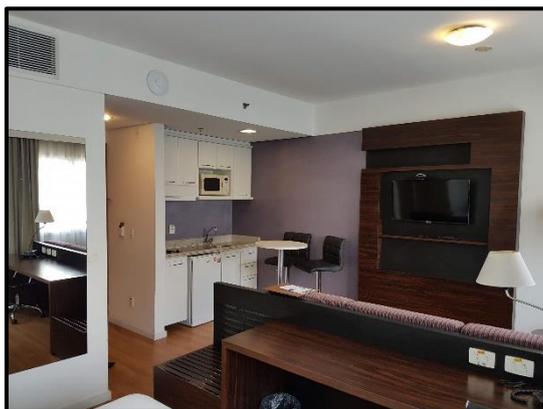
Trata-se de empreendimento de grande porte, com área total construída de 59.111,30m<sup>2</sup>. Possui projeto arquitetônico bem definido, harmônico e integrado em função do aproveitamento do terreno.



*Vista da entrada do Edifício*



*Detalhe da fachada*



*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<sup>2</sup>, área comum coberta 47,061m<sup>2</sup> e área comum descoberta de 4,197m<sup>2</sup>, totalizando 82,358m<sup>2</sup>, com direito a uma vaga na garagem do edifício.

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<sup>2</sup> – 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<sup>2</sup> – oferta

Valor da venda: R\$ 215.000,00

Obs: decorado, coef. 0,95

Fonte: Só Flats –

fone: 3059-0846



**ELEMENTO 3:**

Apartamento - Área: 35,00m<sup>2</sup> – oferta

Valor da venda: R\$ 200.000,00

Obs: decorado, coef. 0,90

Fonte: Alphaslink Plan Imob –

fone: 2321-2565

**ELEMENTO 4:**

Apartamento - Área: 33m<sup>2</sup> – 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<sup>2</sup> – 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.

**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 (m <sup>2</sup> )	DECOR.	V.UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )
	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:

$$V = \text{área} \times \text{v.unitário}$$

$$V = 31,100\text{m}^2 \times \text{R\$ } 6.479,08/\text{m}^2 = \text{R\$ } 201.499,38$$

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

**R\$ 200.000,00 (duzentos 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, 15 de março de 2021

---

SAMIR SOLIAMAN

Engenheiro Civil