SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

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

Processo Nº 0001008-65.2024.8.26.0068

SAMIR SOLIAMAN, Engenheiro Civil CREA Nº 0601238250, Perito Judicial, nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - PENHORA / DEPÓSITO / AVALIAÇÃO**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA NOVA** em face de **ELZA DE SOUZA CARVALHO E OUTRO**, 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

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 do terreno
3.2 - Valor do terreno
3.3 - Valor da construção
3.4 - Valor do imóvel

4 - ENCERRAMENTO

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo apurar o valor do apartamento nº 52 do Edifício Vila Nova, situado à Rua Canário, nº 70, Vila Nova, Município de Baruerí/SP, tendo em vista que o mesmo se encontra penhorado como garantia de dívida conforme decisão de fls.60 dos autos.

2 - VISTORIA

2.1 - Situação e características da região

O imóvel em questão se encontra localizado à Rua Canário, nº 70, conforme ilustração abaixo:



Vista aérea do local extraída do site GoogleEarth

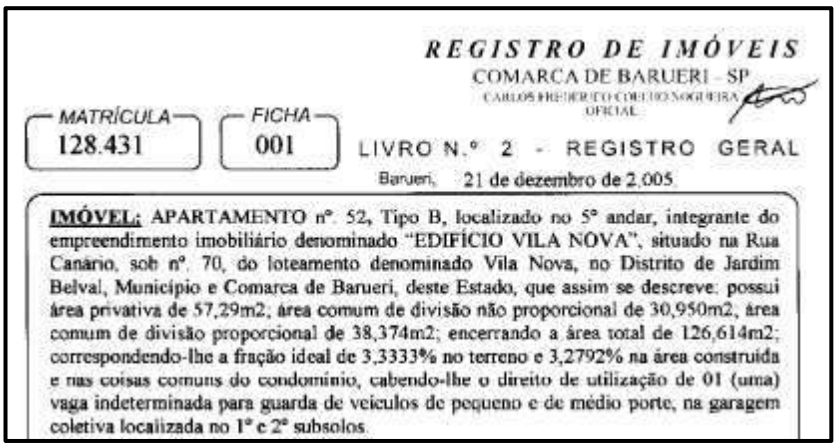
SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

A região é de fácil acesso e dotada dos principais melhoramentos públicos. A circunvizinhança possui densidade demográfica média e é composta predominantemente por edificações residenciais de padrão médio inferior, comércio e serviços de âmbito local.

2.2 - Descrição do imóvel

O Edifício Vila Nova é destinado ao uso residencial, edificado em terreno com 934,00m^2. Possui estacionamento em 2 subsolos, estrutura de lazer, salão de festas e segurança.

A unidade objeto de avaliação, apartamento nº 52 é composta por: sala, cozinha e área de serviço, banheiro, 2 dormitórios e uma vaga na garagem. Possui área privativa de 57,29m^2, área de uso comum de divisão não proporcional de 30,95m^2, área comum de divisão proporcional de 38,374m^2, totalizando 126,614m^2. Sua fração ideal do terreno é de 3,33%



REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO CORTEZ NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA 128.431 | FICHA 001 | LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 21 de dezembro de 2.005

IMÓVEL: APARTAMENTO nº. 52, Tipo B, localizado no 5º andar, integrante do empreendimento imobiliário denominado "EDIFÍCIO VILA NOVA", situado na Rua Canário, sob nº. 70, do loteamento denominado Vila Nova, no Distrito de Jardim Belval, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 57,29m2; área comum de divisão não proporcional de 30,950m2, área comum de divisão proporcional de 38,374m2; encerrando a área total de 126,614m2; correspondendo-lhe a fração ideal de 3,3333% no terreno e 3,2792% na área construída e nas coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito de utilização de 01 (uma) vaga indeterminada para guarda de veículos de pequeno e de médio porte, na garagem coletiva localizada no 1º e 2º subsolos.

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

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

O estado geral de conservação da unidade é regular, necessitando de reparos simples. A idade da edificação foi estimada em 30 anos. Na ocasião da vistoria fomos atendidos pelo zelador e a unidade não atendeu os chamados.



Vista da Rua Canário



Vista da entrada do Edifício Vila Nova



Detalhe da fachada do edifício



Entrada do edifício

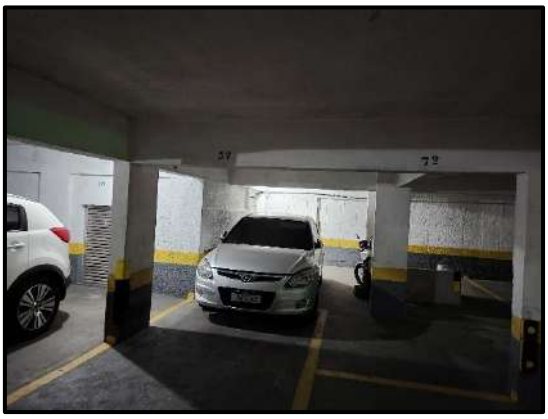


Área de lazer nos fundos do edifício



Detalhe da entrada Salão de festas

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250



Vaga de garagem da unidade



Porta do apto 52

Prefeitura Municipal de Barueri

Estado de São Paulo
SECRETARIA DE FINANÇAS
Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO POSITIVA

Nº 057705/2025i

Inscrição Atual.....:	23122.24.24.0073.01.020.1
Inscrição Anterior..:	
Logradouro.....:	RUA CANARIO
Nº Atual.....:	70
Nº Anterior.....:	
Complemento.....:	APTO 52 - EDIFICIO VILA NOVA
Bairro.....:	VILA NOVA / BELVAL
Quadra.....:	04
Lote.....:	16-17
Área do Terreno.....:	934.00
Área da Edificação..:	126.61

TRIBUTOS E PERÍODOS

Imposto Predial e Territorial Urbano .

CERTIFICAMOS, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada e à vista das informações, que referente ao imóvel acima identificado, EXISTE DÉBITO EM ABERTO nesta Prefeitura, débito inscrito ou não em dívida ativa, referente ao(s) tributo(s) acima indicado(s)

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no Endereço:
http://www.barueri.sp.gov.br
Certidão expedida gratuitamente.
Aprovado pelo Decreto nº 5635, de 25/01/2005

Informações para Verificação de Autenticidade

Nº de Inscrição :	**23122.24.24.0073.01.020.1**
Código de autenticidade :	**010E.2080.1363.5751207-D**
Data de emissão :	**14/10/2025**
Hora de emissão :	**12:22:09**

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

3 – AVALIAÇÃO

Considerando que na região onde se localiza o imóvel não existe nenhum outro empreendimento nos mesmos moldes do Edifício Vila Nova, de modo a permitir a comparação de unidades habitacionais, fica prejudicada a aplicação do Método Comparativo Direto.

Desta forma, para avaliação do imóvel em pauta, será adotado o método evolutivo que, em linhas gerais, consiste em apurar o valor de mercado pela composição do valor do terreno, acrescido do valor das benfeitorias introduzidas.

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.

Tendo em vista tratar de área singular, sendo composta de mais de um lote para abrigar o empreendimento desse porte, o valor médio obtido junto as imobiliárias apontam para um valor médio de R$ 2.000,00/m^2.

3.2 - Valor do terreno

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

$Vt = S \times q \times fi$

onde:

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

Vt = valor do terreno
S = área do terreno = 934,00m^2
q = valor unitário = R$ 2.000,00/m^2
fi = fração ideal = 3,33%
substituindo os valores, resulta:

Vt = 934,00m^2 x R$ 2.000,00/m^2 x 0,0333 = **R$ 62.204,40**

3.3 - Valor da construção

A edificação anteriormente descrita será avaliada de acordo com o trabalho intitulado "*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*", IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo o referido trabalho, o imóvel pode ser enquadrado como tendo padrão equivalente a Apartamento – Padrão Simples, cujo valor unitário adotado é 3,562 x R_8N.

O valor unitário R_8N para o mês de setembro/2025 é R$ 2.108,47/m^2. A depreciação, devido ao obsoletismo e o estado de conservação, será calculada de acordo com a seguinte expressão:

Foc = R + K x (1 - R)
onde:
Foc = fator de depreciação
R = coeficiente residual
K = coeficiente de Ross/Heidecke. No presente caso a vida referencial é de 60 anos e o valor residual equivale a 20%. Em função de seu estado geral de conservação foi adotado o item “e” – Necessitando de reparos simples.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – "I_r"- (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	**5**	0
		SIMPLES	**10**	0
	CASA	RÚSTICO	**60**	20
		PROLETÁRIO	**60**	20
		ECONÔMICO	**70**	20
		SIMPLES	**70**	20
		MÉDIO	**70**	20
		SUPERIOR	**70**	20
		FINO	**60**	20
		LUXO	**60**	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	**60**	20
		SIMPLES	**60**	20
		MÉDIO	**60**	20
		SUPERIOR	**60**	20
		FINO	**50**	20
		LUXO	**50**	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	**70**	20
		SIMPLES	**70**	20
		MÉDIO	**60**	20
		SUPERIOR	**60**	20
		FINO	**50**	20
		LUXO	**50**	20
	GALPÕES	RÚSTICO	**60**	20
		SIMPLES	**60**	20
		MÉDIO	**80**	20
		SUPERIOR	**80**	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	**20**	10
		SIMPLES	**20**	10
		SUPERIOR	**30**	10

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	**Nova**	**0,00**	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	**Entre nova e regular**	**0,32**	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	**Regular**	**2,52**	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	**Entre regular e necessitando reparos simples**	**8,09**	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	**Necessitando de reparos simples**	**18,10**	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	**Necessitando de reparos de simples a importantes**	**33,20**	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	**Necessitando de reparos importantes**	**52,60**	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	**Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor**	**75,20**	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	**Sem valor**	**100,00**	Edificação em estado de ruína.

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

I_e/I_r*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Assim sendo, o fator de depreciação resulta em:

FOC = 0,20 + 0,512 x (1 – 0,20) = 0,6096

Rua Dr. Brasílio Machado, 267/163 - Sta Cecília - CEP 01230-010 - São Paulo/SP - FONE: (11) 99114-7420 - ssoliaman@uol.com.br

SAMIR SOLIMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

Assim sendo, o valor da construção será calculado de acordo com a seguinte expressão:

$Vc = A \times Cv \times R_8N \times Foc$

Onde:

Vc = valor da construção

A = área = [57,29 + (30,95 x 0,10) + (38,374 x 0,25)] = 69,97m^2

Cv = coeficiente do valor unitário de construção = 3,562

R_8N = Valor unitário de construção = R$ 2.108,47/m^2

Foc = Fator de adequação ao obsoletismo e estado de conservação = 0,6096

Substituindo os valores:

Vc = 69,97m^2 x 3,562 x R$ 2.108,47/m^2 x 0,6096 = **R$ 320.345,16**

3.4 – Valor do Imóvel

O valor total do imóvel resulta da soma das seguintes parcelas:

Terreno	R$ 62.204,40
Construção	R$ 320.345,16
Total	R$ 382.549,56

Em números redondos o valor do imóvel relativo a setembro/2025 resulta em:

R$ 382.500,00
(trezentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais)

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil - CREA Nº 0601238250

4 - ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo, impresso em meio digital, em 13 folhas. Este perito coloca-se à disposição do Juízo e das partes para quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 14 de outubro de 2025

_____

SAMIR SOLIAMAN
Engenheiro Civil