

Autos nº 583.00.2006.124112-0
Nº de ordem 361/2006

Ação: 31087 – Execução de Título Extrajudicial.

Enéas José Arruda Campos, nomeado Perito nos autos acima, onde o Requerente, Hanna Incorporações e Vendas Ltda e outro, move contra o Requerido, Ahmad Abdul Rahim Majdoub e Outro, após estudo dos documentos e informações contidas nos autos e nossas vistorias, atendendo a determinação do MM Juiz, fls. 245, vem mui respeitosamente apresentar, nosso trabalho, por meio do.....**Laudo de Avaliação dos Imóveis.**

V valor total do imóvel = **RS\$1.570.000,00** (Um milhão quinhentos e setenta mil reais – Julho/2014), para o imóvel da Rua XV de Novembro, atual Rua Salvador Gianetti em Guaianazes

V valor total do imóvel = **RS\$1.290.000,00** (Um milhão e duzentos e noventa mil reais – Julho/2014), para o imóvel da Rua Doralisa com Eng^a Pegado na Vila Carrão - Tatuapé

V valor total do imóvel = **RS\$2.850.000,00** (Dois Milhões oitocentos e cinquenta mil reais – Julho/2014), para o imóvel da Rua Adolfo Tabacow



3
315
3

CAPÍTULOS DO PRESENTE LAUDO.

1 – PRELIMINARES.

2 – VISTORIA.

3 – LOCALIZAÇÃO dos IMÓVEIS.

4 – DESCRIÇÃO dos IMÓVEIS.

4.1 - Elementos Métricos.

4.2 - Descrição dos Ambientes.

4.3 - Características Construtivas.

4.4 - Classificação do Imóvel.

4.4.1 - Padrão classificatório.

4.4.2 - Faixa classificatória.

4.4.3 - Idade da construção.

4.4.4 - Estado de conservação.

5 – PESQUISA de VALORES.

5.1- Imóveis Paradigmas.

5.2- Condições Gerais de Homogeneização.

5.3- Média Aritmética.

5.4- Média Saneada.

6 - AVALIAÇÕES

6.1- Avaliação dos TERRENOS.

6.2- Avaliação das BENFEITORIAS.

6.3- VALOR TOTAL dos IMÓVEIS.

7 – QUESITOS.

8 – ENCERRAMENTO.

326
3

1 – PRELIMINARES.

Em síntese, conforme fls.02/05 a Requerente é credora de Título Extrajudicial do Requerido, assim sendo os imóveis de sua propriedade, situado no endereço abaixo descrito;

- 1- Rua XV de Novembro Atual Salvador Gianetti n°s. 976,978,980,982,986 e 988 – Guaianazes.
- 2- Rua Doralisa, n° 166 – Esquina com a Rua Engenheiro Pegado – Vila Carrão – Tatuapé/SP.
- 3- Rua: Adolfo Tabacow, n° 197 – Jd. Paulista/SP.

Ocorre que conforme a inicial existe uma pendência de R\$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais) entre as partes litigantes.

Determinou o Douto Magistrado em fls. 245, nossa honrosa nomeação para avaliação dos imóveis penhorados às fls. 215/216 e fls. 222

2 – VISTORIA.

As vistorias foram realizadas dia 18/03/2014 às 10:00 nos locais abaixo;

- 1- Rua XV de Novembro Atual Salvador Gianetti n°s. 976, 978, 980, 982, 986 e 988 – Guaianazes.
- 2- Rua Doralisa, n° 166 – Esquina com a Rua Engenheiro Pegado – Vila Carrão – Tatuapé.

E no dia 24/06/2014 às 10:00

- 3- Rua: Adolfo Tabacow, nº 197 – Jd. Paulista/SP, com a presença do Assistente Técnico da Autora e o Zelador do Condomínio Edifício Champion Towers Sr. José, tendo sido vistoriado o apartamento do 5º andar conforme autorização do Condomínio uma vez que não foi autorizada vistoria no apartamento objeto desta contenda.

3 – LOCALIZAÇÃO dos IMÓVEIS.

O imóvel situado na Rua XV de Novembro Atual Salvador Gianetti nº 976,978,980,982,986 e 988 São Paulo, contribuinte 115.199.0017-0, o imóvel situado na Rua Doralisa, nº 166 – Esquina com a Rua Engenheiro Pegado – Vila Carrão –Tatuapé, contribuintes 055.045.0075-3 e 055.045.0076-1 e o ultimo imóvel situado na Rua: Adolfo Tabacow, nº 19 –Jd. Paulista, contribuinte 299.006.0112-0, todos conforme as cópias dos mapas de vias que instruem o ANEXO IV deste Laudo.

4 – DESCRIÇÃO dos IMÓVEIS.

4.1 – Elementos Métricos.

Imóvel - Rua XV de Novembro Atual Salvador Gianetti/Guaianazes

Conforme Matrícula nº 69.448 do 7º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, fls.241/242 vº, o terreno possui frente = 14,50m por 30,00m da frente aos fundos onde mede 13,20m, Área = 415,50m². Área construída = 914,00m², conforme Ficha de Dados Cadastrais (ANEXO II).

Imóvel - Rua Doralisa, nº 166 - Esq. com a Rua Engenheiro Pegado/Tatuapé

Conforme Matrícula nº 240.899 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo/SP, fls.223/224 vº, o terreno possui frente = 8,50m de frente para a Rua Engenheiro Pegado, no lado direito de quem da Rua Engenheiro Pegado olha para o imóvel mede 33,00m, daí deflete a direita e mede 7,00m, confrontando nas duas extensões com o prédio número 830 da Rua Engenheiro Pegado; daí deflete a esquerda onde mede 8,50m, confrontando com parte do Edifício Portinari, sob o número 810 da Rua Engenheiro Pegado tendo nos fundos a largura de 15,50m, onde confronta com o prédio número 172 da Rua Doralisa; e no lado esquerdo mede da frente aos fundos 41,50m, onde confronta com a Rua Doralisa, encerrando a área de 412,25m², conforme Ficha de Dados Cadastrais (ANEXO II).

Imóvel - Rua Adolfo Tabacow, nº 197 - Jd. Paulista

Conforme Matrícula nº 114.669 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, fls. 234/236 vº, o apartamento tipo 21, localizado no 2º andar, Bloco "B" do Edifício Champion Towers, com área real privativa de 247,02m², área real comum de 254,19m², já incluídas 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva situada no sub-solo, sujeitas ao uso de manobrista área real total de 501,21m², correspondendo-lhe a fração ideal de 5,9420% no terreno e coisas de uso comum do Edifício. O terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.910,03ms².

4.2 - Descrição dos Ambientes.

Vide fotos comentadas no ANEXO I que instruem este Laudo, onde a descrição é visual.

4.3 - Características Construtivas.

Nos imóveis vistoriados, os materiais de acabamento podem ser observados no ANEXO I, por meio das fotografias comentadas realizadas nos locais.

4.4 - Classificação dos Imóveis.

Com base no estudo "Edificações Valores de Venda - 2014", elaborado pelo IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, temos o seguinte enquadramento para o imóvel.

4.4.1 - Padrão classificatório = lojas e escritórios, 1,212 à 1,560 de R8N.

4.4.2 - Faixa classificatória = média - 1,386 de R8N.

4.4.3 - Idade das construções = 33 anos na Salvador Gianetti em Guaianases; 56 anos na Rua Doralisa na Vila Carrão, vide ANEXO III do Laudo, Certidões e quadras fiscais.

4.4.4 - Estado de Conservação = letra "d"
(Necessitando de reparos simples - QUADRO "A" do estudo citado)

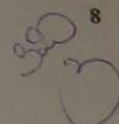
5 - PESQUISA de VALORES.

5.1 - IMÓVEIS PARADIGMAS.

- Imóvel - Rua XV de Novembro Atual Salvador Gianetti/Guaianazes.
- Contribuinte = 115.199.0017-0
- Proprietários = descritos na Matrícula nº 69.448, fls.225/227230/vº.
- Testada do lote = 14,00m
- Área do terreno = 416,00m².
- Profundidade equivalente = 29,71m.
- Área construída = 914,00m² - Ficha de Dados Cadastrais - Anexo III.

- Rua Doralisa, nº 166 - Vila Carrão/Tatuapé
- Contribuintes = 055.045.0075-3/0076-1
- Proprietários = descritos na Matrícula nº 240.899, fls.238/239 vº.
- Testada do lote = 8,00m para Rua Eng. Pegado e 18m para a Rua Doralisa vide ANEXO II assim = 26m
- Área do terreno = 392,00m².
- Profundidade equivalente = 15,00m vide quadra fiscal do Anexo III.
- Área construída = 260,00 m² - Ficha de Dados Cadastrais - Anexo III.

- Rua Adolfo Tabacow, nº 197 - Jd. Paulista
- Contribuintes = 299.006.0112-0
- Proprietários = descritos na Matrícula nº 114.669, fls 234/235 vº.
- Apto = 21 bloco B , Área privativa = 247,02m².
- Área total = 501,21m².



5.2 – CONDIÇÕES GERAIS DE HOMOGENEIZAÇÃO.

Coletamos quinze (15) elementos, com base nas NORMAS IBAPE-SP, aplicaremos os seguintes critérios:

- A) Os elementos são da mesma região geo econômica do imóvel avaliando.
- B) Nos terrenos faremos a avaliação com base na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2005, elaborado pelo IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
- C) O imóvel esta enquadrado no Grupo I, zonas de uso residencial horizontal 3ª Zona, testada de referência = 15,00m (f), profundidade entre 30,00m(Mi) e 60,00m(Ma).
- D) - Nos elementos com benfeitorias, faremos a avaliação com base no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002/2006 e Conversão dos Coeficientes H_2N para R_3N - 2007, elaborados pelo IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, abatendo do valor total, obtendo-se assim apenas o valor do terreno.
- E) Adotamos o fator de redução de 10% (0,90) sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade nas negociações.
- F) Aplicaremos o fator de transposição pelo Índice Fiscal do imóvel paradigma, publicado na Planta Genérica de Valores, pela Municipalidade de São Paulo.
- G) No saneamento dos resultados o saneamento será de 30% em torno da média (limite fixado pelas NORMAS IBAPE-SP) descartando-se os elementos fora dessa média.
- H) Atualização do valor unitário básico de terreno/m² pelo índice da FIPE, de Maio/2014 (data dos Elementos) para Julho/2014 (data deste Laudo).



392
3

Vide cálculos e planilhas no ANEXO III deste Laudo.

6 - AVALIAÇÃO.

6.1-Imóvel da Rua Salvador Gianetti em Guaianases

6.2-Imóvel da Ruas Doralisa esquina com Rua Engº Pegado na Vila Carrão - Tatuapé

6.1.1 - Avaliação do TERRENO.

Com base nas NORMAS IBAPE-SP, à seguir os cálculos;

$$VT = S \times q \times (a/r)^{0,25} \times (pe/Ma)^{0,5}$$

Onde:

VT = valor do terreno procurado = R\$ 345.547,76

S = área do terreno = 416,00m²

q = valor unitário básico de terreno por m² = R\$ 786,56/m².(Vide Anexo II)

Pe = profundidade equivalente = 29,71m.

Mi = profundidade mínima de referência = 20,00m.

Ma = profundidade máxima de referência = 40,00m.

a = testada do lote = 14,00m.

r = testada de referência 10,00m.

Substituindo:

$$VT = 416,00m^2 \times R\$ 786,56/m^2 \times (14,00/10,00)^{0,25} \times 1 = R\$ 355.923,94$$

Assim temos que o valor total do terreno em números redondos é:

VT = R\$ 356.000,00
(Trezentos e cinquenta e seis mil reais – Julho 2014).

6.1.2 – Avaliação das BENFEITORIAS.

Com base no Estudo Edificações Valores de Venda – 2002 – IBAPE-SP, à seguir apresentamos a avaliação das benfeitorias existentes no imóvel.

Construção com 413,00m², lojas e escritórios, faixa média (2,436 x R8N), idade 36 anos, estimada na data da vistoria, estado de conservação “Quadro A”, letra “e” (necessitando de reparos simples).

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc.

$$Foc = R + K \times (1-R) \quad \text{Cálculo do } K = Ie / Ir = 36 \text{ anos} =$$

$$Foc = 0,20 + 0,694 \times (1 - 0,20) = 0,755.$$

$$VB = 914,00\text{m}^2 \times 1,560 \times \text{R\$ } 1.124,14/\text{m}^2 \times 0,755 = \text{R\$ } 1.210.147,052$$

Assim temos que o valor total das benfeitorias em números redondos é:

VB = R\$ 1.211.000,00
(Um milhão e duzentos e onze mil reais – Julho 2014).

6.1.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Com base nos cálculos anteriores, e pela somatória dos valores do terreno (VT) e das benfeitorias (VB), temos o valor total do imóvel:

$$V_{\text{total do imóvel}} = VT + VB$$

$$V_{\text{total do imóvel}} = R\$ 356.000,00 + R\$ 1.211.000,00 = R\$ 1.567.000,00 \text{ em números redondos temos;}$$

V valor total do móvel = **R\$1.570.000,00** (Um milhão e quinhentos e setenta mil reais) – Julho 2014), imóvel da Rua Salvador Gianetti em Guaianases

6.2.1 – Avaliação do TERRENO

$$VT = S \times q \times (a/r)^{0,25} \times (P_{eq}/M_a)^{0,5}$$

$$VT = 392,00\text{m}^2 \times R\$2025,05/\text{m}^2 \times (26/10)^{0,25} \times 1 = R\$1.008.010,729$$

Em n^os. redondos teremos:

$$VT = R\$1.008.000,00 \text{ (Um milhão e oito mil reais – Julho de 2014)}$$

6.2.2 – Avaliação das benfeitorias

$$VB = 260,00\text{m}^2 \times 1,560 \times R\$1.124,14/\text{m}^2 \times 0,613 = R\$279.498,0758$$

Em n^os redon dos temos:

$$VB = 280.000,00 \text{ (Duzentos e oitenta mil reais – Julho de 2014)}$$

6.2.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$V_{\text{total do imóvel}} = VT + VB$$

$$V_{\text{total do imóvel}} = R\$ 1.008.000,00 + R\$280.000,00 = R\$1.288.500,00$$

$V_{\text{total do imóvel}} = \text{R\$}1.290.000,00$ (Um milhão duzentos e noventa mil reais – Julho de 2014), imóvel da Rua Doralisa com a Rua Engº Pegado na Vila Carrão – Tatuapé

6.3.1 – Elementos de pesquisa para avaliação do Apartamento 21 no 2º andar do Bloco “B” do Edifício Champion Towers

Não havendo possibilidades de se vistoriar o apartamento objeto desta contenda, o Condomínio autorizou a vistoria no ap 51 no 5º andar que se encontra em reforma, assim realizaremos a Avaliação por semelhança, uma vez que trata-se de um apartamento por andar.

Foram obtidas três ofertas no próprio Edifício Champion Tower, conforme informações locais e após confirmadas no 4º Cartorio de R.I. pelo Oficial Maior, conforme descrição abaixo:

Elemento 1

Ap 51 no 5º andar do bloco A (vistoriado) vide fotos no ANEXO I do Laudo

Valor da transação de venda = R\$3.500.000,00 comercializado nos últimos 12 meses

Elemento 2

Ap 61 do Bloco “A”

Valor da transação de venda = R\$2.250.000,00 em 02/2013

Elemento 3

Ap 61 do Bloco “B”

Valor da transação de venda = R\$2.800.000,00 comercializado nos últimos 12 meses

6.3.2 – Média Aritmética

Assim sendo temos uma média aritmética abaixo:

Elemento 1 + Elemento 2 + Elemento 3 / 3 conforme as normas preceituam, qual seja:

$$\text{R\$}3.500.000,00 + \text{R\$}2.250.000,00 + \text{R\$}2.800.000,00 = \text{R\$}8.550.000,00 / 3 = \text{R\$}2.850.000,00$$

$$0,7 \times R\$2.800.000,00 = R\$1.960.000,00$$

$$1,3 \times R\$2.800.000,00 = R\$3.640.000,00$$

Deste modo os três elementos estão dentro do intervalo, portanto

6.3.3 - Avaliação do Ap 21 do Bloco "B"

Valor do Ap21 = R\$ 2.850.000,00 (Dois milhões oitocentos e cinquenta mil reais -
Julho de 2014)

7 - QUESITOS.

Prejudicado, as partes não apresentaram quesitos.

8 - ENCERRAMENTO.

O presente Laudo contém 11 (onze) folhas, digitadas em seu averso, todas rubricadas, sendo esta datada e abaixo assinada, assim como mais os anexos:

Anexo I - Fotografias do imóvel (comentadas).

Anexo II - Certidão de Dados Cadastrais e quadra fiscal

Anexo III - Cálculos e planilhas de homogeneização das ofertas pesquisadas no mercado.

Anexo IV - Mapas de vias com local assinalado dos imóveis

São Paulo, Julho 2014.

Enéas José Arruda Campos.

Engº Civil - CREA 060041801-2.

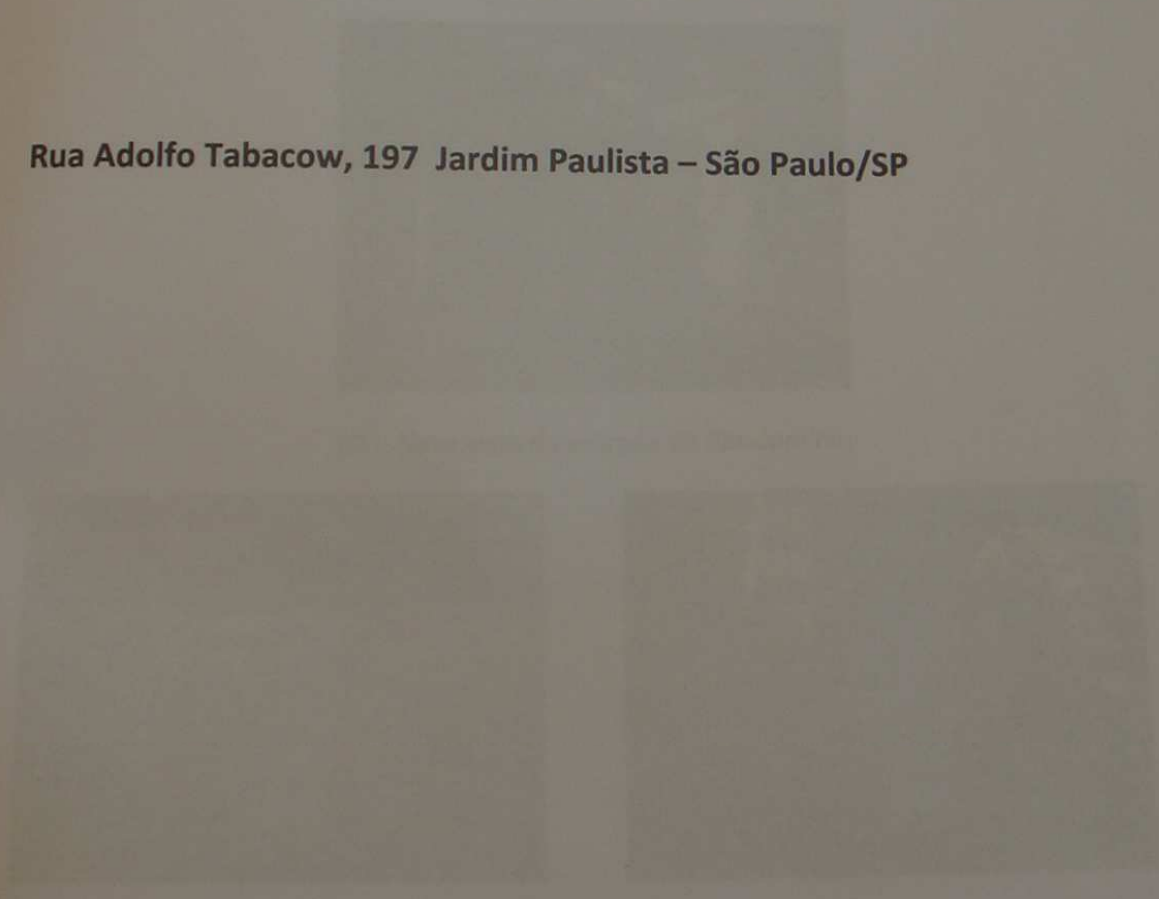
Perito Judicial.

324
323

ANEXO I

Fotos comentadas do local abaixo;

Rua Adolfo Tabacow, 197 Jardim Paulista – São Paulo/SP



315
3

Condomínio Edifício Champion Towers

Rua: Adolfo Tabacow, 197 – Jd. Paulista – São Paulo - SP



Fotos 01 – Vista da entrada do Condomínio



02 – Nova vista da entrada do Condomínio



Foto 03 – Nome do Condomínio



Foto 04 – Vista da torre do Edifício

316
3



Foto 05 e 06 - Hall de entrada e acesso aos elevadores



Foto 07 – Elevador acesso ao apartamento



Foto 08 – Apartamento vistoriado no 5º andar autorizado pelo Condomínio

Vista da Sala

377
3



Foto 09 - Outra vista da sala



Foto 10 - Nova vista da sala



Foto 11 - Vista de 1 das Suites



Foto 12 - Banheiro desta suite



Foto 13 - Vista da outra suite



Foto 14 - Banheiro desta suite

378
3



Foto 15

Vista do corredor de distribuição



Foto 16

Vista de outra suíte



Foto 17

Vista do corredor de acesso à
área de serviço



Foto 18 - Banheiro da última suíte



Foto 19 – Vista da última suíte



Foto 20 - Cozinha

319
3



Foto 21 – Banheiro



22 – Área de serviço

do quarto de empregados



Foto 23 – Nova vista do corredor de distribuição



Foto 24 - Sala de estar do Condomínio

300
3



Foto 25 - Vista do playground



Foto 26 – Nova vista do playground



Foto 27 – Vista da piscina



Foto 28 – Nova vista da piscina



Foto 29 - Sauna



Foto 30 – Banheiro da Sauna

382
3



Foto 31 – Academia



Foto 32 e 33 – Outra vista academia



Foto 33



Foto 34 – Banheiros academia



Foto 35 – Banheiros academia



Foto 36 – Outra vista dos banheiros

Civil Enéas José Arruda Campos – CREA 060041801.2
e-mail: ejacampos@bol.com.br

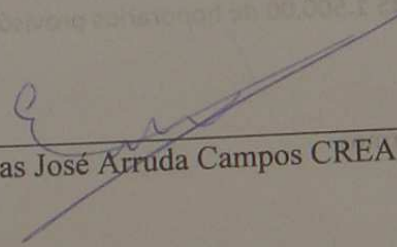
306
3,

processo: 583.00.2006.124112-0

Ref: Vistoria 24/06/2014 às 10:00

Local: Rua Adolfo Tabacow, nº 197 Apartamento 21 B 2º andar – Jardim Paulista/São Paulo-SP

Enéas José Arruda Campos, perito nomeado nos autos 583.00.2006.124112-0 em andamento na 28ª Vara do Fórum Central da Capital, vem comunicar ao (s) Assistentes Técnicos, que compareça à vistoria que será realizada no dia 24/06/2014 às 10:00 à Rua Adolfo Tabacow, nº 197 Apartamento 21 B 2º andar – Jardim Paulista/São Paulo/SP.



(Enéas José Arruda Campos CREA 060041801.2)

São Paulo, 09 de Junho de 2014.

Nb: Aguardamos confirmação do recebimento

386
3

MM.º Sr. Dr. JUIZ da 28ª Vara do Foro Central da CAPITAL

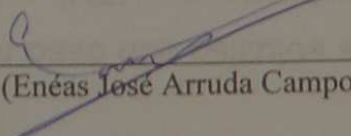
Processo: 0124112-28.2006.8.26.0100
Classe: Procedimento Ordinário

1158-5708-1/2
1158-5708-1/2

Enéas José Arruda Campos, honrosamente nomeado Perito nos autos supra, onde o Autor HANNA INCORPORAÇÕES E VENDAS LTDA e outro, requer contra o Réu AHMAD ABDUL RAHIM MAJDOUB, vem mui respeitosamente ao Douto MAGISTRADO informar que já tendo agendado a vistoria junto AS partes para final de fevereiro, razão pela qual solicitamos mais 30 (trinta dias de prazo).

Nestes termos,

P. deferimento:



(Enéas José Arruda Campos CREA 060041801.2)

São Paulo, 22 Janeiro de 2014.

3887
3

ANEXO IV

Mapas das vias com o local assinalado dos imóveis

Autos nº 583.00.2006.124112-28
Nº de ordem 2006/000361

Ação: 126 – Execução de Título Extrajudicial.

Autor: Hanna Incorporações e Vendas Ltda e outro.;

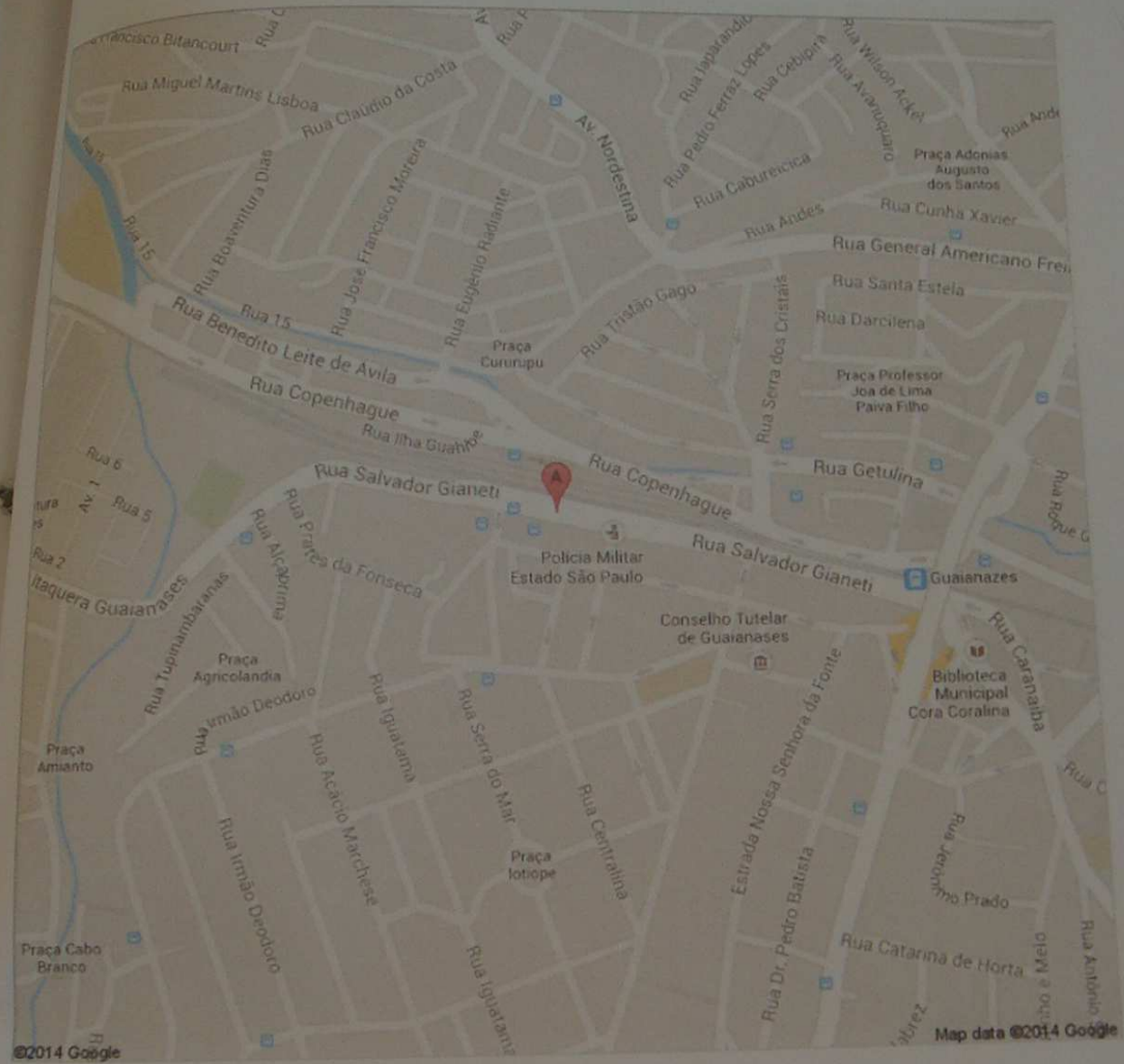
Réu: Ahmad Abdul Rahim Majdoub e Outro.



Endereço **R. Salvador Gianeti -
Guaianazes
São Paulo - SP**



388
3





Endereço **R. Adolfo Tabacow, 197 - Itaim Bibi**
São Paulo - SP, 01453-040



390
330

