

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

7666
2013

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE
FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL - SP.

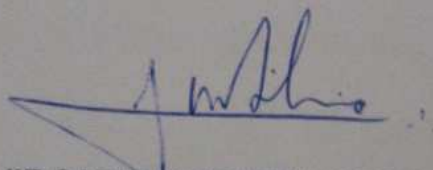
REF.: PROCESSO Nº 583.00.2006.133372-4 - 1º OFÍCIO

AÇÃO: FALÊNCIA

AUTOR: AGH ASSESSORIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO, perito
judicial nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhe
foram confiados vem, mui respeitosamente, oferecer o seu LAUDO para
a oportuna juntada aos autos.

São Paulo, 04 de março de 2013



LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Pós Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela
Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental
pelo IPEN - Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da
Universidade de São Paulo.

Página 1

Luis Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

3662
2666
L

I - PRELIMINARES

I.1 - INTERESSADO:

Juízo de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações do Fórum Central da Capital - SP.

I.2 - FALIDA:

AGH Assessoria e Construções Ltda.

I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:

Trata-se de avaliar unidades autônomas do Condomínio Edifício Residencial Grevilla III.

I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

I.4.1 - Individualização:

Trata-se de avaliar apartamentos sitos à Rua Donato Vesseche nº 388/450, Vila Coruça, Condomínio Edifício Residencial Grevilla – Edifício Grevilla III (blocos "A" e "B"), nesta cidade de São Paulo, conforme relação de chaves enviadas a este signatário (vide anexo 01 deste Laudo).

JE

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

3662
2007

1.4.2 - Informações Complementares:

- 1.4.2.1 - No presente Laudo admitem-se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.
- 1.4.2.2 - Este signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.
- 1.4.2.3 - Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, divisas e outros, por não se integrarem com o objetivo primordial deste labor.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600454688 - Membro Titular do IBAPE

305
17/08
2008

II - VISTORIA

No dia 25 de fevereiro do corrente ano, este perito judicial, efetuou a vistoria dos imóveis objetos deste feito, devidamente documentado através das fotografias anexadas a este Laudo.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

Os apartamentos 83A, 21B, 33B, 61B, 81B, 83B, 91B, 31A, 32A, 62A, 22B e 62B, estão localizados na Rua Donato Vessechi nº 388/450, Condomínio Edifício Residencial Grevilla, Edifício Grevilla III, Vila Coruçá, Município e Comarca de São Paulo.

II.2 - ACESSO

O acesso ao imóvel é feito pela Rua Donato Vessechi diretamente.

II.3 - CARACTERÍSTICAS

O imóvel está situado em zona mista.

II.4 - DO TERRENO

A topografia do terreno onde está localizado o imóvel objeto é plana e aparentemente seca.

Luis Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

21/09/2020
[Handwritten signature]

II.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como redes de iluminação pública e domiciliar, redes de água encanada, rede de telefonia, além de asfaltamento da malha viária.

II.6 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Em vistoria realizada no local do imóvel objeto desta lide, obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas que permitem visualizar o edifício onde se localiza o imóvel avaliando.

II.7 - OBSERVAÇÃO

A unidade 83A não foi vistoriada por estar ocupado por terceiros, porém avaliamos. As unidades 81B, 32A e 62A também não foram vistoriadas porque as chaves não abriram as portas, porém foram avaliadas. A unidade 31A também não foi vistoriada porque a mesma não está ocupada como escritório de obras e encontra-se fechada sem chaves, sendo também avaliada. Apesar das unidades 22B e 62B não estarem na relação (anexo 01), as chaves vieram no envelope e este signatário vistoriou e avaliou os mesmos.

[Handwritten signature]

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

3671
26/10
C



FOTO 01: Vista da Rua Donato Vessecchi com direção ao Centro da cidade, estando o observador defronte ao Condomínio onde se encontram as unidades avaliandas.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

26/12
~~26/12~~

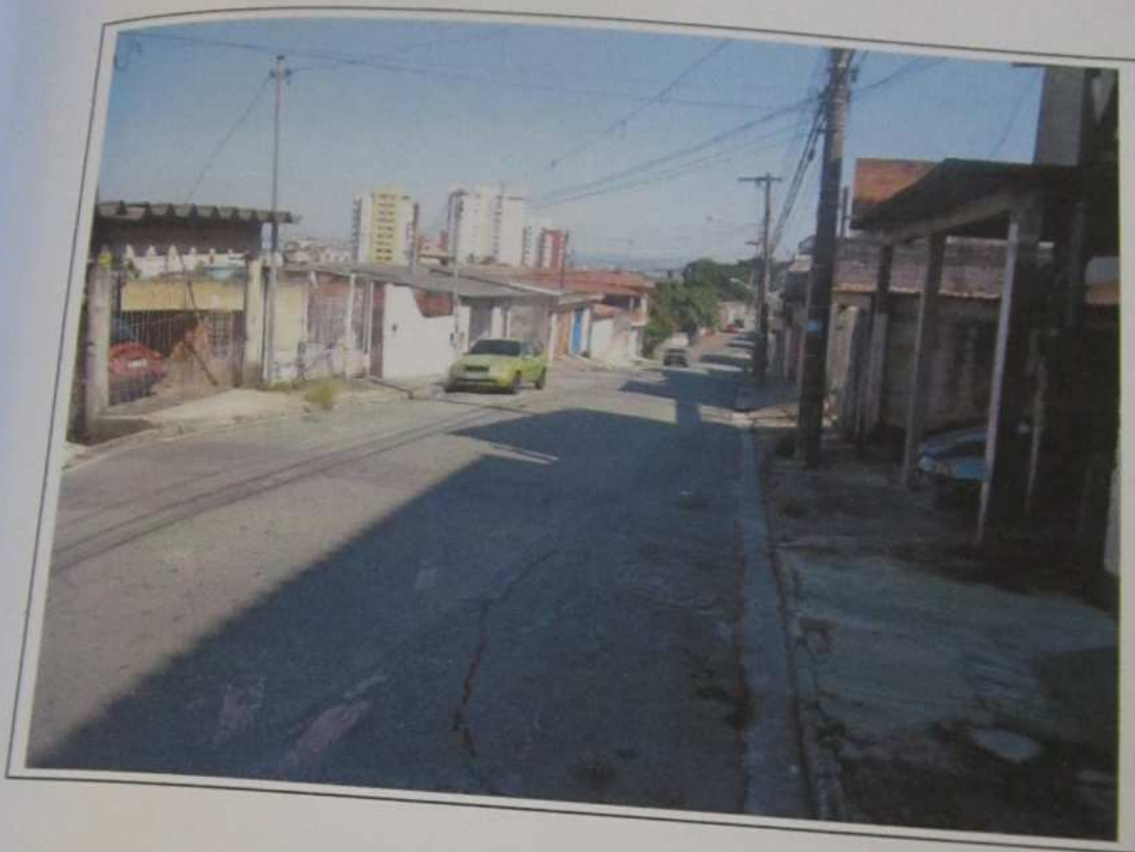


FOTO 02: Vista da Rua Donato Vessechi com direção oposta à foto anterior, estando o observador defronte ao Condomínio onde se encontram as unidades avaliandas.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

36/13/17
26/12/17



FOTO 03: Vista da entrada do Condomínio Edifício Residencial Grevilla, onde se encontram as unidades avaliandas.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464588 - Membro Titular do IBAPE

3614
~~2613~~
6



FOTO 04: Vista do Edifício Grevilla III.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

3615
~~2674~~

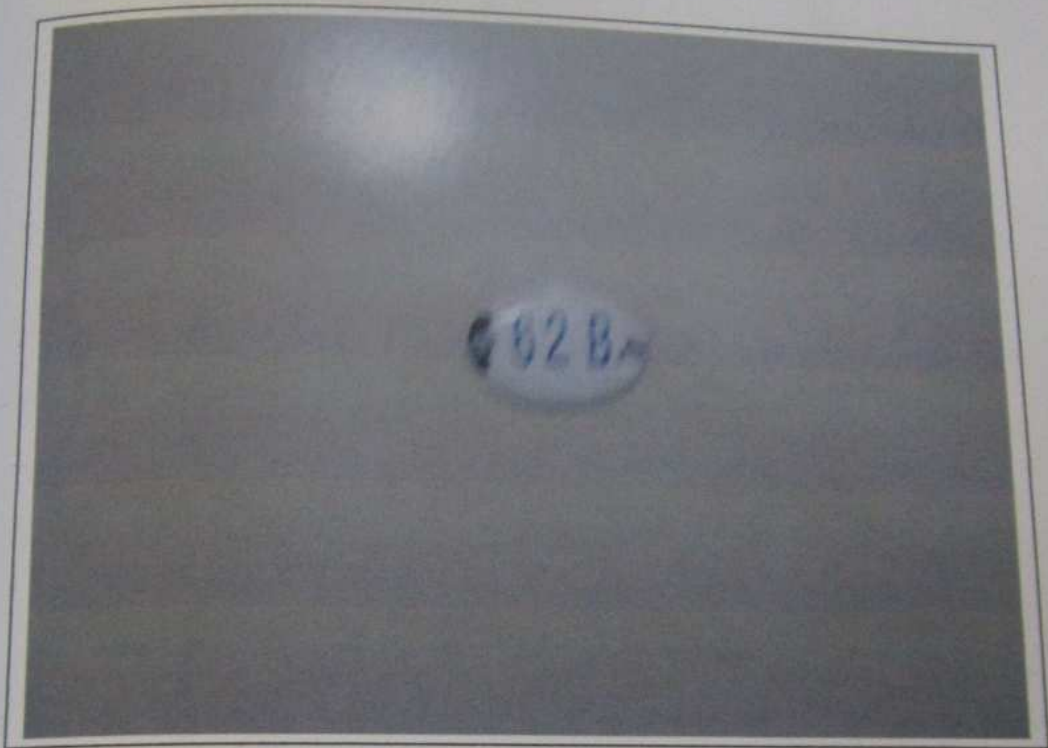


FOTO 05: Identificação do Apto. 62B.

Luis Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

36*
26*
26*



FOTO 06: Apto. 62B. Vista da sala.

Piso: contra piso

Revestimento: gesso

Pintura: látex

Ferro: laje

Esquadria: alumínio

LC

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

3681
2080

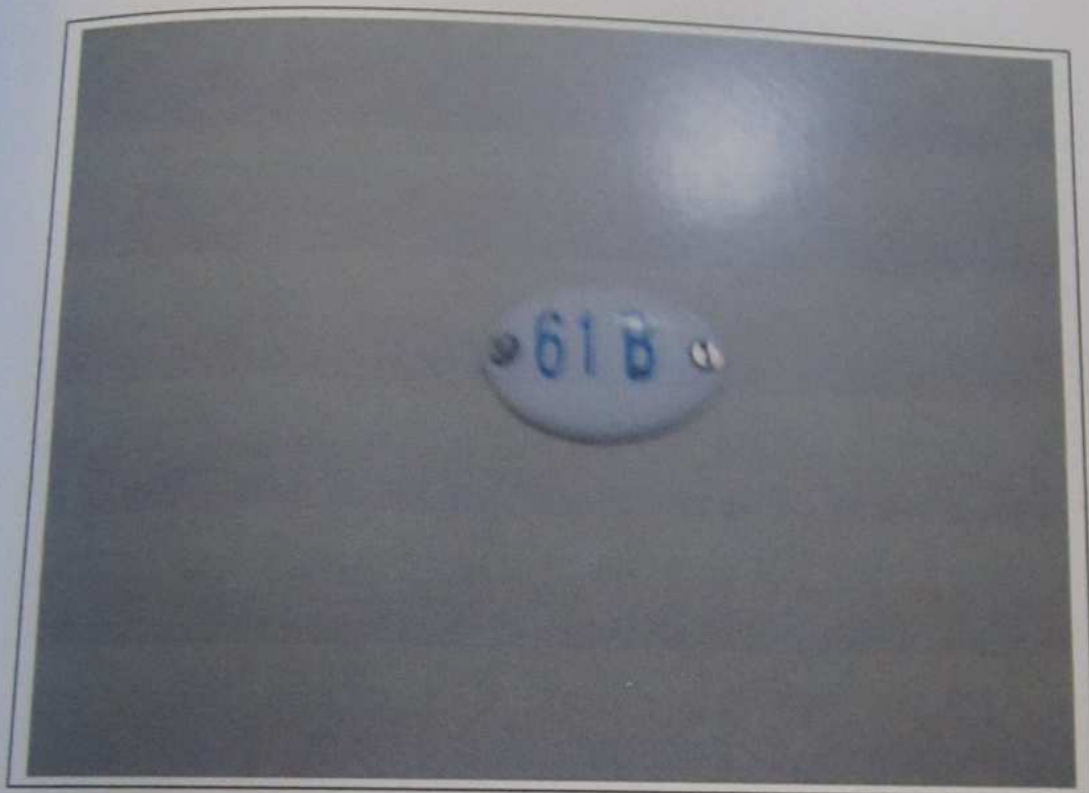


FOTO 11: Identificação do Apto. 61B.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

7602
2084
(



FOTO 12: Apto. 61B. Vista da sala.

Piso: contra piso

Revestimento: gesso

Pintura: látex

Forro: laje

Esquadria: alumínio

LC

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

7/07
2008



FOTO 17: Identificação do Apto. 33B.

LC

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 – Membro Titular do IBAPE

3688
12/2007



FOTO 18: Apto. 33B. Vista da sala.

Piso: contra piso

Revestimento: gesso

Pintura: látex

Forro: laje

Esquadria: alumínio

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

363
26
L



FOTO 23: Identificação do Apto. 21B.

28
X

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

3634
17
~~2893~~
C



FOTO 24: Apto. 21B. Vista da sala.

Piso: contra piso

Revestimento: gesso

Pintura: látex

Forro: laje

Esquadria: alumínio

JK

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 060046468B - Membro Titular do IBAPE

2677
~~2898~~
C



FOTO 29: Identificação do Apto. 22B.

LC

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

3100
~~2019~~
C

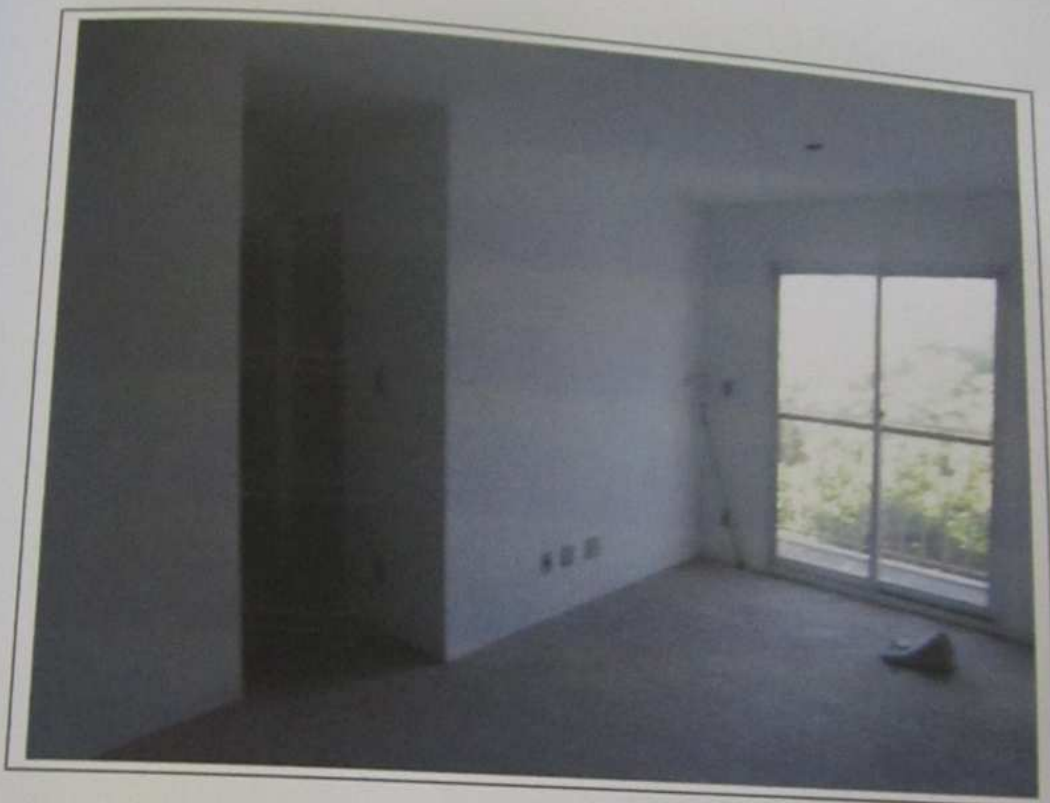


FOTO 30: Apto. 22B. Vista da sala.

Piso: contra piso

Revestimento: gesso

Pintura: látex

Forro: laje

Esquadria: alumínio

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

3,405 f
22/01/11



FOTO 35: Apto. 91B. Vista da sala.

Piso: contra piso

Revestimento: gesso

Pintura: látex

Forro: laje

Esquadria: alumínio

LC

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

3-10/07
~~22/09~~
C



FOTO 40: Identificação do Apto. 83B.

✕

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

3x11
2x10
C



FOTO 41: Apto. 83B. Vista da sala.

Piso: contra piso

Revestimento: gesso

Pintura: látex

Forro: laje

Esquadria: alumínio

JK

3165
22/15

III – AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

III.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

III.1.1 – Método Comparativo

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

III.1.2 – Método de Custo

É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras, iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

3-117
22/16
C

III.1.3 – Método da Renda

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

III.2 - DO VALOR DOS APARTAMENTOS:

III.2.1 - DO VALOR DO APARTAMENTO 83A:

No presente caso, utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor da unidade 83A.

O valor do imóvel objeto, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas, devidamente homogêneos consoante critérios descritos no corpo do anexo 02 para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no mesmo anexo deste Laudo é de:

$V_{\text{apartamento "83A"}} = \text{R\$ } 144.651,00 - (\text{cento e quarenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e um reais}) - \text{março de 2013}$

✍

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

3112
22/11
C

III.2.2 - DO VALOR DO APARTAMENTO 21B:

No presente caso, utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor da unidade 21B.

O valor do imóvel objeto, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas, devidamente homogêneos consoante critérios descritos no corpo do anexo 02 para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no mesmo anexo deste Laudo é de:

$V_{\text{apartamento "21B"}} = R\$ 144.651,00$ – (cento e quarenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e um reais) – março de 2013

[Handwritten signature]

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

39/30
27/18
C

III.2.3 - DO VALOR DO APARTAMENTO 33B:

No presente caso, utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor da unidade 33B.

O valor do imóvel objeto, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas, devidamente homogeneizados consoante critérios descritos no corpo do anexo 02 para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no mesmo anexo deste Laudo é de:

$V_{\text{apartamento "33B"}} = R\$ 144.651,00$ – (cento e quarenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e um reais) – março de 2013

Luis Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

3120
N
~~22/11~~
C

III.2.4 - DO VALOR DO APARTAMENTO 61B:

No presente caso, utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor da unidade 61B.

O valor do imóvel objeto, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas, devidamente homogêneos consoante critérios descritos no corpo do anexo 02 para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no mesmo anexo deste Laudo é de:

$V_{\text{apartamento "61B"}} = R\$ 144.651,00$ – (cento e quarenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e um reais) – março de 2013

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

3121
22/20
(

III.2.5 - DO VALOR DO APARTAMENTO 81B:

No presente caso, utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor da unidade 81B.

O valor do imóvel objeto, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas, devidamente homogêneos consoante critérios descritos no corpo do anexo 02 para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no mesmo anexo deste Laudo é de:

$V_{\text{apartamento "81B"}} = R\$ 144.651,00$ – (cento e quarenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e um reais) – março de 2013

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

3422
N
2221
C

III.2.6 - DO VALOR DO APARTAMENTO 83B:

No presente caso, utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor da unidade 83B.

O valor do imóvel objeto, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas, devidamente homogêneos consoante critérios descritos no corpo do anexo 02 para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no mesmo anexo deste Laudo é de:

$V_{\text{apartamento "83B"}} = R\$ 144.651,00$ – (cento e quarenta e quatro mil, seiscientos e cinquenta e um reais) – março de 2013

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

342
2722

III.2.7 - DO VALOR DO APARTAMENTO 91B:

No presente caso, utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor da unidade 91B.

O valor do imóvel objeto, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas, devidamente homogeneizados consoante critérios descritos no corpo do anexo 02 para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no mesmo anexo deste Laudo é de:

$V_{\text{apartamento "91B"}} = \text{R\$ } 144.651,00$ – (cento e quarenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e um reais) – março de 2013

J

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

3124
~~2223~~
C

III.2.8 - DO VALOR DO APARTAMENTO 31A:

No presente caso, utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor da unidade 31A.

O valor do imóvel objeto, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas, devidamente homogeneizados consoante critérios descritos no corpo do anexo 02 para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no mesmo anexo deste Laudo é de:

$V_{\text{apartamento "31A"}} = R\$ 144.651,00$ – (cento e quarenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e um reais) – março de 2013

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

III.2.9 - DO VALOR DO APARTAMENTO 32A:

No presente caso, utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor da unidade 32A.

O valor do imóvel objeto, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas, devidamente homogêneas consoante critérios descritos no corpo do anexo 02 para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no mesmo anexo deste Laudo é de:

$V_{\text{apartamento "32A"}} = \text{R\$ } 144.651,00$ – (cento e quarenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e um reais) – março de 2013

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

III.2.10 - DO VALOR DO APARTAMENTO 62A:

No presente caso, utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor da unidade 62A.

O valor do imóvel objeto, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas, devidamente homogêneos consoante critérios descritos no corpo do anexo 02 para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no mesmo anexo deste Laudo é de:

$V_{\text{apartamento "62A"}} = \text{R\$ } 144.651,00$ – (cento e quarenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e um reais) – março de 2013

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

III.2.12 - DO VALOR DO APARTAMENTO 62B:

No presente caso, utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor da unidade 62B.

O valor do imóvel objeto, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas, devidamente homogêneos consoante critérios descritos no corpo do anexo 02 para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no mesmo anexo deste Laudo é de:

$V_{\text{apartamento "62B"}} = \text{R\$ } 144.651,00$ – (cento e quarenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e um reais) – março de 2013

Luis Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

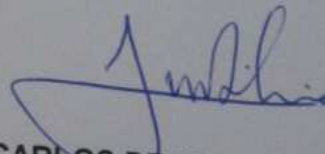
Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

325
17
2728
(

IV - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente LAUDO PERICIAL que consta de 64 (sessenta e quatro) folhas deste papel impressas somente no anverso, rubricadas, exceto a primeira e esta última, que seguem datadas e assinadas para todos os fins de DIREITO, acrescido de 02 (dois) anexos.

São Paulo, 04 de março de 2013



LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Pós Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.
Pós Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo IPEN - Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo 01 - Relação das chaves das unidades a serem avaliadas.

Anexo 02 - Pesquisa, homogeneização e cálculo do valor do apartamento tipo.

