

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central de São Paulo

Processo Digital nº: **1125217-32.2020.8.26.0100**

Classe: **Execução de Título Extra Judicial**

Assunto: **Espécies de Títulos de Crédito**

Exequente: **Condomínio Edifício Alpha Enterprise**

Executado: **Massa Falida de Construtora e Incorporadora Samir Dichy Ltda.**

Edgard Colombo Junior, Perito Judicial nomeado fls. 136 nos autos do processo em epígrafe, tendo procedido à vistoria e estudos necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente perante esse MM. Juízo apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO do IMÓVEL
3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO
4. ANEXO 1 – FOTOS DOS IMÓVEIS

1.PRELIMINARES

Atendendo a honrosa nomeação para avaliação dos bens imóveis no presente processo, este signatário efetuou diligência ao local. Visa apresentar a avaliação dos conjuntos no Cond. Ed. Alpha Enterprise sito à Av. Araguaia, 933 – Alphaville, Município de Barueri / SP, conjuntos 33 e 67.

2. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

2.1 Dados do local

- Condomínio Edifício Alpha Enterprise: constituído por bloco único, com 68 salas comerciais, com entrada social e de garagem com acessos pela Alameda Araguaia, contendo no térreo: recepção e sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres e hall social, que atende a 9 andares superiores com 7 salas por andar no 1º e 4º pavimentos e 8 salas por andar nos demais pavimentos, os quais estão servidos por 3 elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas no subsolo. Possui ar condicionado central. Prédio ocupado por pequenas e médias empresas
Idade de construção: 28 anos.

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Coleta Lixo, Guias/Sarjetas, Escolas, Comércio diversificado próximo.

2.2. Dados dos imóveis

Endereço: Alameda Araguaia, 933 – Barueri / Bairro: Alphaville – SP

Cartório de Registro de Imóveis de Barueri

Conjunto 33 – Matrícula 99.045 (fls. 102/106) – desocupado

Obs. Há débitos condominiais (fls. 112/116)

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
BEL. GERALDO LUPO
OFICIAL

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 17 de abril de 1996.-

MATRÍCULA 99045	FICHA 001
---------------------------	---------------------

IMÓVEL: UNIDADE AUTONOMA designada Escritório nº 33, localizado no 3º pavimento, do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA ENTERPRISE", localizado na ALAMEDA ARAGUAIA, nº 933, construído no lote 10 da quadra 08, do Empreendimento denominado Alphaville Centro Industrial e Empresarial, situado nesta cidade, distrito, município e comarca de Barueri-SP, contendo a área real privativa ou útil de 76,74 m², área real comum de divisão não proporcional de 24,96 m², correspondendo-lhe uma (1) vaga indeterminada na garagem coletiva, com a área real comum de divisão proporcional de 41,377 m², a área real total de 143,077 m², correspondendo a fração ideal de 1,5213% no terreno e coisas de uso comum do edifício, e, confronta de quem da Alameda Araguaia olha para o Edifício, pela frente com o escritório de final 2, pelo lado direito com o escritório de final 5, pela esquerda com o recuo em relação a lateral esquerda do edifício, pelos fundos com o recuo em relação aos fundos do edifício.-

Inscrição Cadastral: 23251 23 93 0161 01 018 1.-

Área útil: 76,74 m²

Área comum de divisão não proporcional: 24,96 m²

Área comum de divisão proporcional: 41,377 m²

Área total: 143,077 m²

Fração ideal: 1,5213 %

Direito a 1 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva

Foc -Fator de Adequação ao Obsolescimento e Estado de Conservação

Foc = R + K* (1-R) onde R = 20% (Valor Residual)

K – Fator de Ross/Heideck

Padrão Construtivo: Médio

Ic: 1,632 k = 0,403

Foc = 0,5224

Ref. (g) – necessitando de reparos importantes

Idade Estimada: 24 anos

IPTU construção: 1.978



Prefeitura Municipal de Barueri
Estado de São Paulo

SECRETARIA DE FINANÇAS
Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 00000/2022I

Certificamos, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada, que revendo em nosso cadastro os registros de lançamentos referentes aos tributos imobiliários, constatamos que o valor venal atribuído para o exercício de 2021 ao imóvel abaixo descrito, foi de R\$ 70.262,27 (SETENTA MIL E DUZENTOS E SESENTA E DOIS REAIS E VINTE E SETE CENTAVOS):

Lote.....: 10
 Quadra.....: 08
 Logradouro.....: ALAMEDA ARAGUAIA
 Nº Atual.....: 933
 Nº Anterior.....:
 Complemento.....: ESCRITORIO 33 - EDIF ALPHA ENTERPRISE
 Bairro.....: ALPHAVILLE CENTRO INDUSTR E EMPR / ALPHAVILLE
 Inscrição Atual.....: 24453.63.35.0161.01.018.1
 Inscrição Anterior...: 23251.23.93.0161.01.018.1

Valor Venal do Terreno.....: R\$ 2.898,04
 Valor Venal da Construção...: R\$ 67.364,23

Valor Venal do Imóvel.....: R\$ 70.262,27

Inscrição cadastral atual: 24453.63.35.0161.01.018.1

conjunto 33		
Piso	Parede	Forro
cerâmica	latex	gesso

Divisões de ambientes em: dry wall e alvenaria. Cerâmica em vários locais soltas e quebradas. Forro de gesso requer revisão geral.

Conjunto 67 – Matrícula 99.049 (fls. 107/111) – desocupado

Obs. Há débitos condominiais (fls. 120/124)

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
BEL. GERALDO LUPO
OFICIAL

MATRÍCULA 99049 FICHA 001

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 17 de abril de 1996.-

IMÓVEL: UNIDADE AUTONOMA designada Escritório nº 67, localizado no 6º pavimento, do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA ENTERPRISE", localizado na ALAMEDA ARAGUAIA, nº 933, construído no lote 10 da quadra 08, do Empreendimento denominado Alphaville Centro Industrial e Empresarial, situado nesta cidade, distrito, município e comarca de Barueri-SP, contendo a área real privativa ou útil de 66,28 ms2, área real comum de divisão não proporcional de 24,96 ms2, correspondendo-lhe uma (1) vaga indeterminada na garagem coletiva, com a área real comum de divisão proporcional de 36,482 ms2, a área real total de 127,722 ms2, correspondendo a fração ideal de 1,3413% no terreno e coisas de uso comum do edifício, e, confronta de quem da Alameda Araguaia olha para o Edifício, pela frente com o escritório de final 6, pelo lado direito com o recuo em relação à lateral direita do edifício, pela esquerda com a área de circulação, parte dos elevadores e escadaria, pelos fundos com o escritório de final 8.-

Inscrição Cadastral: 23251.23.93.0161.01.045.1.-

Área útil: 66,28 m²
 Área comum de divisão proporcional: 36,482 m² Área total: 127,722 m²
 Área comum de divisão não proporcional: 24,96 m²
 Área total: 127,722 m²
 Fração ideal: 1,3413 %
 Direito a 1 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva

Padrão Construtivo: Médio Ic: 1,632 k = 0,697
 Foc = 0,7576 Ref. (e) – necessitando de reparos simples
 Idade Estimada: 24 anos IPTU construção: 1.978



Prefeitura Municipal de Barueri
 Estado de São Paulo

SECRETARIA DE FINANÇAS
 Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
 Nº 00000/2022i

Certificamos, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada, que revendo em nosso cadastro os registros de lançamentos referentes aos tributos imobiliários, constatamos que o valor venal atribuído para o exercício de 2021 ao imóvel abaixo descrito, foi de R\$ 62.744,69 (SESSENTA E DOIS MIL E SETECENTOS E QUARENTA E QUATRO REAIS E SESSENTA E NOVE CENTAVOS):

Lote.....	:	10
Quadra.....	:	08
Logradouro.....	:	ALAMEDA ARAGUAIA
Nº Atual.....	:	933
Nº Anterior.....	:	
Complemento.....	:	ESCRITORIO 67 - EDIF ALPHA ENTERPRISE
Bairro.....	:	ALPHAVILLE CENTRO INDUSTR E EMPR / ALPHAVILLE
Inscrição Atual.....	:	24453.63.35.0161.01.045.1
Inscrição Anterior..	:	23251.23.93.0161.01.045.1
Valor Venal do Terreno.....	R\$	2.587,97
Valor Venal da Construção....	R\$	60.156,72
Valor Venal do Imóvel.....	R\$	62.744,69

Inscrição cadastral atual: 24453.63.35.0161.01.045.1

conjunto 67		
Piso	Parede	Forro
laminado	latex	gesso
c/. ar condicionado central		

PESQUISA

É utilizado o Método Comparativo Direto para determinação do valor médio do m² de área útil. Na micro-região foram coletadas amostras nas redondezas do imóvel avaliando e no próprio edifício das unidades avaliadas, aplicando-se um redutor sobre o valor das ofertas, denominado Coeficiente de Elasticidade.

1) End. Condomínio Edifício Guinza - Alameda Madeira, 258
 Descrição: sala comercial com 3 WCs e 3 vagas
 Área útil: 52,00 m²
 Inf.: ADI Imobiliária Ltda. / tel. 98486-5228
 Valor pedido: R\$345.000,00



2) End. Cond. Ed. Alpha Enterprise
 Descrição: sala pronta p/ uso, 1 vaga, ar condicionado central.
 Área útil: 66,00 m²
 Inf.: Viva Prime Imóveis / tel. 4193-5173 / 4193-4469



Valor pedido: R\$410.000,00

3) End. Cond. Ed. Alpha Enterprise

Descrição: cj. comercial livre

Área útil: 67,00 m²

Inf.: Arbo Imóveis / tel. 99929-3012

Valor pedido: R\$319.000,00



4) End. Cond. Ed. Alpha Enterprise

Descrição: mobiliada, 1 vaga, 1 WC, Copa, sala de backup, pronta para uso.

Área útil: 77,00 m²

Inf.: Alphaslink Imobiliária Ltda. - EPP / tel. 2321-2565 / 94758-4000

Valor pedido: R\$490.000,00



5) End. Cond. Ed. Alpha Enterprise

Descrição: mobiliada, piso em carpete, forro em gesso, 2 WCs, 1 vaga

Área útil: 66,00 m²

Inf.: Fernandes Lucena Brokers / tel. 5502-1010

Valor pedido: R\$360.000,00



6) End. Cond. Ed. Alpha Enterprise – sem êxito em Maio/2021

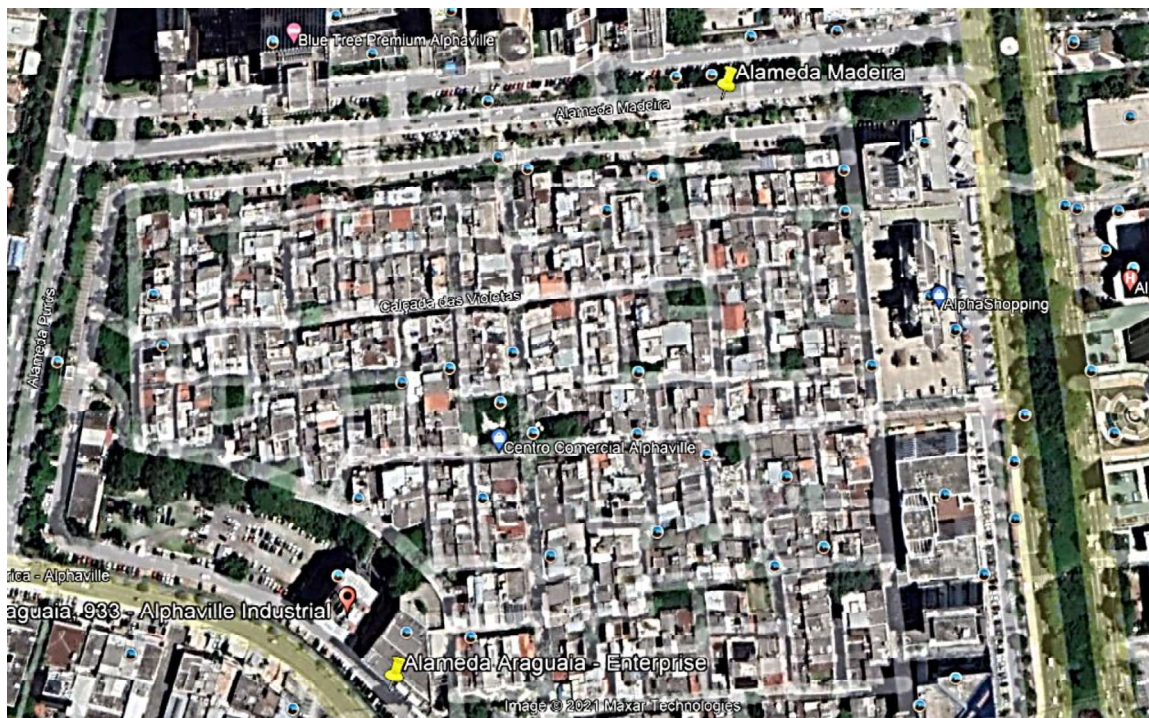
Descrição: 4 salas comerciais integradas – Processo 1003339-47.2017.8.26.0068

Área útil: 284,34 m²

Inf.: Leilão Judicial Eletrônico / tel. 3969-1200

Valor pedido: R\$797.000,00

Obs. A influência do tamanho da área privativa de unidades de padrão construtivo médio e superior, nos valores unitários dos mesmos (R\$/m²), é que quanto maior a dimensão da área privativa, menor é o valor unitário.



Utilizado Fator Área para homogeneização da dimensão de conjuntos.

2.2 Fator área Abunahman

O fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008), apesar de não ser demonstrado por metodologia científica e nem caracterizar sua validade temporal, abrangência regional e tipologia na qual foi deduzido, é um dos fatores área mais utilizados pelos profissionais da Engenharia de Avaliações para as mais diversas tipologias de imóveis.

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

Pesquisa Valor m ² de Área útil						
amostra	área útil	valor pedido	amostra/ avaliando	Fator Área	I.F. hom.	Valor m ² útil
1	52,00	345.000,00	0,68	0,91	0,70	3.581,61
2	66,00	410.000,00	0,86	0,96	1,00	5.084,98
3	67,00	319.000,00	0,87	0,97	1,00	3.911,99
4	77,00	490.000,00	1,00	1,00	1,00	5.413,67
5	66,00	360.000,00	0,86	0,96	1,00	4.464,86
6	284,34	797.000,00	3,71	1,18	1,00	2.976,77
valor médio						4.238,98
limite superior						5.510,67
limite inferior						2.967,29

Valor adotado para o m² de área útil para os conjuntos avaliandos = 4.238,98

Cálculo do valor do imóvel avaliando

Valor m² de área útil pesquisado p/. a micro região: R\$2.111,55

Vi = Au X Vm² X Foc X Ic onde Vi = valor do imóvel

Valor dos conjuntos avaliandos					
conjunto	Área	Foc	Ic	Valor	Arredon ^{to}
33	76,74	0,5224	1,632	277.336,14	277.000,00
67	66,28	0,7576	1,632	347.379,32	347.000,00

3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, e de acordo com as atuais condições de mercado, avalio os conjuntos abaixo relacionados, no Condomínio Edifício Alpha Enterprise sito à Alameda Araguaia, 933 - Alphaville / Barueri/SP , pelo valor abaixo indicado:

a) Conjunto 33 – R\$277.000,00 (duzentos e setenta e sete mil reais)

Matrícula: 99.045 (fls. 102/106) – desocupado

Inscrição cadastral atual: 24453.63.35.0161.01.018.1

b) Conjunto 67 – R\$347.000,00 (trezentos e quarenta e sete mil reais)

Matrícula: Matrícula 99.049 (fls. 107/111) – desocupado

Inscrição cadastral atual: 24453.63.35.0161.01.018.1

Colocando-me a disposição para qualquer esclarecimento, encerro o presente trabalho que consta de 7 (sete) folhas impressas num só lado e 1 (um) anexo Relatório Fotográfico, estando esta última datada e assinada.

Ao ensejo apresento meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Paulo, 15 de outubro de 2.021



Eng. Edgard Colombo Junior /CREA N° 64953

Largo do Paissandú, 51 cj.509 CEP 01034-010 tel. 3221-5664 e cel. 8326-1952
e-mail: engenheirocolombo@gmail.com

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais - Foro Central de São Paulo
 Processo Digital nº: 1125217-32.2020.8.26.0100
 Classe: Execução de Título Extra Judicial / Assunto: Espécies de Títulos de Crédito
 Exequente: Condomínio Edifício Alpha Enterprise
 Executado: Massa Falida de Construtora e Incorporadora Samir Dichy Ltda.

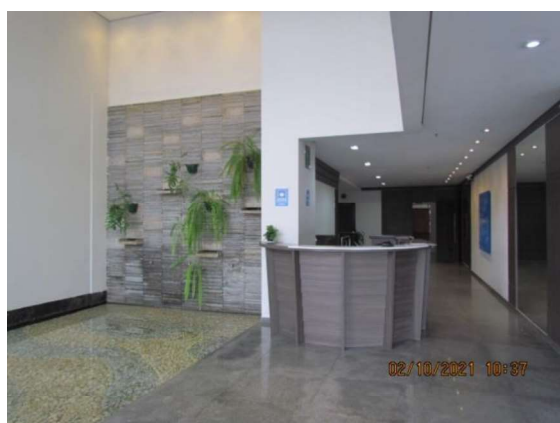
Identificação do Local

Cond. Ed. Alpha Enterprise

rua interna



Saguão de entrada do Condomínio Edifício Alpha Enterprise



Garagem do Condomínio Edifício Alpha Enterprise

Conjunto 33

Indicação do conjunto



Identificação



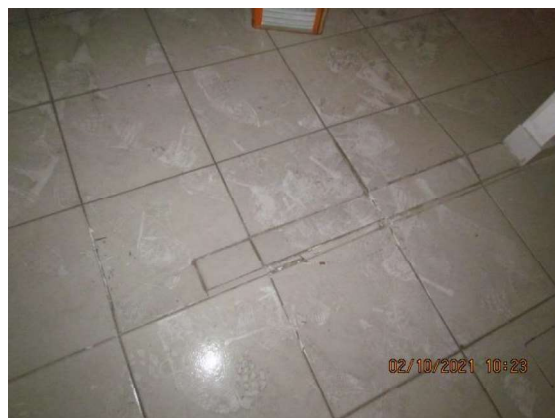
Abertura



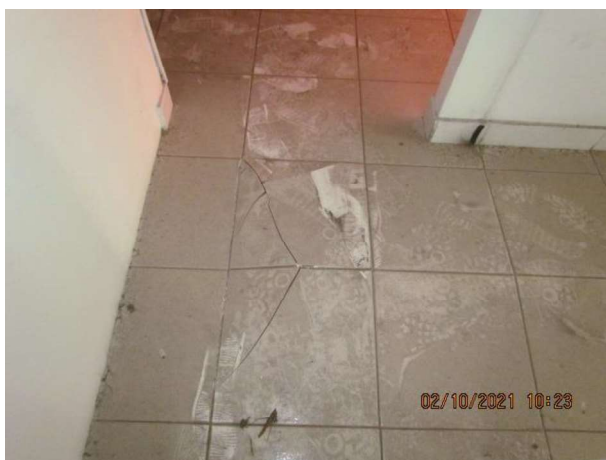
Vista do conjunto



detalhe do piso



Detalhe piso trincado e estufado



rodapé com caixa para passagem de instalações



Detalhe de pintura danificada



vista da copa do conjunto



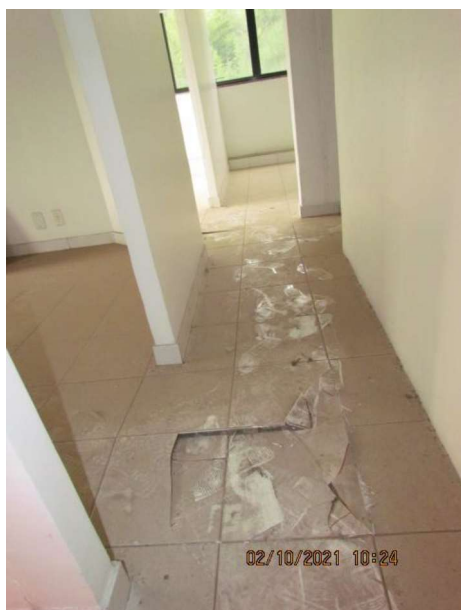
Sala do conjunto



sala do conjunto



Vista do piso do conjunto com peças quebradas e estufadas.



Vista da porta dos sanitários



WC 1



Quadro Geral de Distribuição do conjunto



WC 2



Vista de luminárias no conjunto



Conjunto 67

Indicação do conjunto



Identificação



Vista do salão livre do conjunto



Entrada dos sanitários do conjunto



Vista interna dos sanitários do conjunto



Vista geral do forro do conjunto



sala da central de ar condicionado

