

**Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia**

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 14ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro

Processo nº 1032058-43.2017.8.26.0002

Jalil Habib Saad, engenheiro, CREA 20700, perito judicial nomeado nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Prestação de Serviços, proposta pelo Condomínio América Business Park contra Oficialis Administração e Participações Ltda., tendo concluído as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, mui respeitosamente a Vossa Excelência, apresentar a conclusão a que chegou, consubstanciada no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

PRELIMINARES

Trata-se de uma ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta pelo Condomínio América Business Park contra Oficinalis Administração e Participações Ltda., visando a cobrança das despesas condominiais.

À fls. 159, foi o signatário honrado com a nomeação de perito, a fim de proceder à avaliação do imóvel penhorado à fls.131, objeto da matrícula nº 161.572 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 116).

Há várias espécies de valor, tais como: econômico, potencial, de mercado, legal, de indenização, de especulação, de direito, de custo, de seguro, de locação, de venda forçada, histórico, etc.

No caso presente, a avaliação determinada poderá instruir transação de venda e compra do imóvel, razão pela qual o resultado final deverá expressar o seu real valor de mercado.

O valor de mercado é aquele estabelecido nas inúmeras transações imobiliárias, diariamente concretizadas. Aparece quando vendedor e comprador se defrontam no mercado imobiliário, o primeiro desejando, mas não sendo obrigado a vender e o segundo desejando, mas não sendo obrigado a comprar; o encontro dos interesses vai determinar o valor, ou seja, os valores serão definidos como os preços que os imóveis poderão alcançar se colocados à venda em prazo razoável.

Procurou-se justificar a conclusão fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à compreensão do valor alcançado.

Este documento é uma cópia eletrônica registrada no sistema de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022209-06.2017.8.26.0002 e código 60B588R3.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

VISTORIA

Da região e do local do imóvel

O imóvel avaliando refere-se ao conjunto nº 109, localizado no 1º pavimento tipo do Edifício Quebec, Bloco F, integrante do Condomínio América Business Park, situado na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha (antiga Avenida Marginal do Rio Pinheiros), nº 5.200, com acesso também pela Rua Silvio Tramontano, 30º Subdistrito - Ibirapuera, junto à Ponte do Morumbi sobre o Rio Pinheiros, perímetro urbano de São Paulo, conforme configurado no mapa juntado como anexo. Essa posição corresponde à Quadra 020 do Setor 301 dos mapas fiscais da municipalidade.

Pela Lei de Zoneamento, o ponto se insere na zona de uso misto, onde se exige lote de terreno com área mínima de 125,00m², frente mínima de 5,00m, recuo mínimo de frente e de fundo de 5,00m, taxa de ocupação máxima de 50% e coeficiente de aproveitamento de 1 (uma) vez a área do terreno.

As características do local são por demais conhecidas, dispensando exposição mais aprofundada, bastando lembrar que o ponto se insere num dos principais corredores de acesso à zona sul, (Santo Amaro, Interlagos), lindeiro ao bairro do Morumbi, de alto padrão, muito próximo ao Supermercado Pão de Açúcar, Hipermercado Extra, Parque Burle Marx e ao Shopping Center Morumbi; nas proximidades, além de estabelecimentos comerciais diversificados, se localizam imóveis ocupados por escritórios de empresas multinacionais e de profissionais liberais, agências

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

bancárias, com unidades de bom padrão construtivo; não só pela Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, mas pelas ruas do seu entorno, circulam várias linhas de ônibus que transportam passageiros ao centro e a outros bairros e vice-versa; o movimento de pedestres é diminuto, mas o trânsito de veículos (automóveis, caminhões, ônibus) é bastante significativo.

Face às características da ocupação predominante, o local se insere na 4ª região geoeconômica, de acordo com a classificação dada pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, onde:

- * R = testada de referência = 10,00m
- * Mi = profundidade mínima de aproveitamento eficiente = 25,00m
- * Ma = profundidade máxima de aproveitamento eficiente = 40,00m

Tratando-se de zona de incorporação, a profundidade máxima de aproveitamento eficiente pode ir até 3 (três) vezes a testada do lote.

Do Condomínio América Business Park

O Condomínio América Business Park, de uso não residencial, está implantado em terreno com 25.018,00m² de área, plano, ao nível da rua, de formato irregular, que aparenta ser seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais.

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada eletronicamente pelo Engº Jalil Habib Saad, inscrita no Conselho de Engenharia de São Paulo sob o nº 20700/D. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B58835.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Integram-no 6 (seis) edifícios:

- Edifício Montreal = 8 pavimentos,
- Edifício Quebec = 8 pavimentos,
- Edifício Atlanta = 4 pavimentos,
- Edifício Philadélfia = 4 pavimentos,
- Edifício Miami = 4 pavimentos, e
- Edifício Dallas = 3 pavimentos.

Construídos recuados dos alinhamentos dos logradouros para os quais entestam, afastados entre si e das demais divisas do lote, atendendo a projeto arquitetônico especial e com alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades, dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior; áreas externas com tratamento paisagístico, amplas alamedas tratadas, jardins bem cuidados e disponibilidade de diversas vagas de estacionamento, inclusive para visitantes.

Fachadas tratadas com material de qualidade, caixilhos amplos e executados com materiais como aço inoxidável e vidros duplos, integrando-se para se constituir as denominadas “cortinas de vidro”.

O condomínio conta com sistema eletrônico de vigilância e segurança, operado por profissionais especializados e aparenta idade de 15 anos, face o bom estado de conservação em que se encontra.

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Do Edifício Quebec

Possui 8 pavimentos, cada qual com 12 conjuntos e banheiro, servidos por 4 (quatro) elevadores.

Do imóvel objeto da ação

Contribuinte municipal nº 301.020.0285-9

Trata-se do conjunto nº 109, localizado no 1º pavimento tipo de Edifício Quebec, constituído apenas por uma sala, com piso de alta resistência apropriado ao uso comercial, pintura de paredes à látex sobre massa corrida ou gesso, forro rebaixado com placas termo acústicas e sistema de distribuição dimensionada das instalações elétricas para uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade, e ar condicionado central. Seu estado de conservação é bom.

De acordo com a matrícula, o conjunto possui a área privativa de 32,31m², área comum não proporcional de 39,644m², área comum proporcional de 26,16m², área total de 98,114m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,1247%; ao referido conjunto corresponde o uso de uma vaga em local individual e indeterminado, a ser utilizada com auxílio de manobristas, localizada no 1º ou 2º subsolo do referido edifício.

Estabelecimento em cópia digitalizada e assinada eletronicamente pelo Eng.º Jalil Habib Saad, inscrita no Conselho de Engenharia de São Paulo nº 20700/D. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B588R3.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

VALOR DO IMÓVEL

Dois são os métodos utilizados para determinar o valor de um imóvel:

A) Método Comparativo Direto

Para determinar-se o valor de um imóvel pelo Método Comparativo Direto, é necessário atentar para alguns aspectos fundamentais que a questão encerra. A esse respeito, como bem pondera o engenheiro Eduardo Camargo Fidelis em artigo publicado na revista Engenharia nº 167, é imperioso considerar, sobretudo, que:

Este processo tem como base para fixação do valor, a análise de ofertas ajustadas para imóveis de localização, características e épocas aproximadas, cujo conhecimento, crítica e seleção dos dados vigorantes permitem a utilização ou cotejo, segundo os elementos do caso focalizado.

Do que foi transcrito, resulta ser imprescindível para a aplicação do método comparativo direto:

- 1) que os elementos comparativos sejam provenientes de ofertas, pois os contratos firmados muitas vezes omitem situações reais: além disso, as partes envolvidas nem sempre fornecem os dados solicitados, e muitas vezes o fazem em bases falsas;
- 2) que as ofertas representem, sempre, imóveis semelhantes ao do caso: por exemplo, na avaliação de um apartamento consideraremos, como comparativo, somente outros conjuntos, e nunca casas, lojas, armazéns, etc.;

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

- 3) que os elementos comparativos se situem, necessariamente, nas proximidades e na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando;
- 4) que os imóveis comparativos tenham dimensões comparáveis às do objeto da avaliação, podendo-se limitar as dimensões dos comparativos válidas desde a metade até o dobro da área; devem possuir também, características de forma equivalentes às do caso; e
- 5) que o número de comparativos efetivamente utilizados seja, no mínimo, igual a 6 (seis).

Pois bem, pesquisamos nas proximidades e nas imobiliárias, e como não conseguimos reunir ofertas que preenchessem todas as condições acima expostas, prudentemente vamos desprezar o emprego do Método Comparativo Direto na presente avaliação, a fim de evitar resultados distorcidos da realidade imobiliária

B) Método do Custo de Reprodução

Por esse método, o valor do imóvel é obtido da soma dos valores atribuídos ao terreno e às construções, fazendo incidir no somatório o correspondente fator de comercialização.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Valor do Terreno

O terreno será avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, seguindo-se as recomendações estabelecidas nas Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), na NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e nas normas elaboradas pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, onde, para efeito de homogeneização, são previstos os seguintes fatores de correção:

- a) A influência da profundidade é levada em conta no valor total do terreno, através da relação entre a profundidade equivalente e as profundidades limites indicadas para a região.
- b) A profundidade equivalente deve ser o resultado da divisão da área pela medida da frente principal projetada.
- c) Se a profundidade equivalente estiver dentro do limite mínimo e máximo das profundidades estabelecidas para a região geoeconômica, ou resultante de imposições legais, a avaliação do terreno será feita pelo valor do metro quadrado, determinado pela expressão: $V_t = A_t \times V_u$
- d) Se a profundidade equivalente estiver no intervalo entre a mínima e sua metade, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times (P_e / P_{mi})^{0,50}$$

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

e) Para profundidade equivalente inferior a 1/2Pmi é mantido o fator obtido para esse limite.

f) Se a profundidade equivalente for superior à máxima de referência, deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

* para a área projetada no primeiro trecho (até Pma):

$$\text{fator} = 1,00$$

* para a área projetada contida no segundo trecho (entre Pma e 2 Pma):

$$\text{Fator} = (\text{Pma} / 2 \text{ Pma})^{0,50}$$

* para a área projetada contida no terceiro trecho (acima de 2 Pma):

$$\text{Fator} = (\text{Pma} / 3 \text{ Pma})^{0,50}$$

g) Nas regiões de incorporação, Pma poderá ir até 3 vezes a testada.

h) A influência de frente será considerada no valor total do terreno, pela relação entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

$$Vt = At \times Vu \times Cf, \text{ onde:}$$

$$Cf = (Fp / Fr)^{0,25}, \text{ dentro dos limites } Fr / 2 \text{ e } 2 Fr$$

i) Para frente projetada inferior a Fr / 2 ou superior a 2 Fr, é mantido o fator obtido para esses limites.

Este documento contém informações sigilosas e de caráter reservado. Qualquer divulgação ou uso não autorizado é proibido e pode acarretar sanções legais. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B58833.

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

No caso vertente, face as suas características, o valor da fração ideal do terreno que cabe à unidade avalianda será dado pela seguinte fórmula:

$$Vt = S \times ft \times fp \times Fe \times Vu, \text{ onde:}$$

Vt = valor procurado da fração ideal do terreno

$$S = \text{fração ideal} = 0,001247 \times 25.018,00m^2 = 31,19m^2$$

$$ft = \text{fator testada} = 1,189$$

$$fp = \text{fator profundidade} = 1,000$$

$$fe = \text{fator frentes múltiplas} = 1,15$$

Vu = preço unitário básico do terreno

Para a apuração do unitário básico do terreno (Vu), as normas recomendam que se proceda à pesquisa de ofertas situadas nas proximidades e na mesma região geoeconômica, com idênticas características de uso e ocupação do solo e, dentro do possível, recentes. Mandam ainda as normas que, após o cálculo do valor médio, sejam descartados os valores discrepantes, assim entendidos aqueles que estiverem 30% acima e abaixo da média. Descartados os discrepantes, o número de comparativos restantes deve ser, no mínimo, igual a 6 (seis).

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e

Estabelecimento de pesquisa de mercado de imóveis com características semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022209-06.2017.8.26.0002 e código 60B58835.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador à formação do valor. Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Pois bem, pesquisamos na região e logramos vários elementos comparativos que servem para o fim colimado. Procedendo-se, então, à homogeneização dos elementos coletados, o preço unitário básico do terreno resulta em **R\$ 3.368,00/m2**, conforme demonstrativo abaixo:

Amostra nº 01

Av. Morumbi, próximo à Rua Heitor Portugal - IF = $(901 + 691) / 2 = 796$

Terreno: 9m x 20m = 180,00m².

Preço R\$ 600.000,00

Informação: Av. do Imigrante Japonês, 188

$V_u = (600.000 \times 0,8) / 180 \times 896 / 796 \times 1,027 \times 1,118$

$V_u = \underline{\underline{R\$ 3.446,00/m^2}}$.

Estabelecimento de cópia por meio de scanner digital. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022209-06.2017.8.26.0002 e código 60B588R3.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Amostra nº 02

Rua Silvio Tramontano, com construção aproveitável – IF = 714

Terreno: 12,00m = 240,00m².

Casa com sala, 2 dormitórios, banheiro, quarto e WC de empregada, área de serviços, garagem, 100,00m² de área construída, regular estado de conservação, idade entre 30 e 40 anos.

Preço: R\$ 750.000,00

Informação: Rua Roque Petroni Júnior, 1089

$V_c = 100 \times 1,560 \times 1.369,85 \times 0,546 = R\$ 116.678,00.$

$V_u = [(750.000 \times 0,8) - 116.678] / 240 \times 896 / 714 \times 1,093 \times 1,118$

$V_u = \underline{R\$ 3.088,00/m^2}.$

Amostra nº 03

Av. Morumbi, altura do nº 6.700 - IF = $(901 + 691) / 2 = 796$

Terreno: 12m = 384,00m².

Preço R\$ 1.850.000,00

Informação: Av. Giovanni Gronchi, 4020

$V_u = (1.850.000 \times 0,8) / 384 \times 896 / 796 \times 0,955 \times 1,000$

$V_u = \underline{R\$ 4.143,00/m^2}.$

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. É proibida a reprodução, a distribuição ou a divulgação de qualquer parte deste documento sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B588R3.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Amostra nº 04

Av. Morumbi, próximo à Rua Euvaldo Lodi - IF = $(901 + 691) / 2 = 796$

Terreno: 13m = 299,00m².

Preço R\$ 1.100.000,00

Informação: Av. Giovanni Gronchi, 4020

$$Vu = (1.100.000 \times 0,8) / 299 \times 896 / 796 \times 0,937 \times 1,043$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 3.238,00/m}^2}.$$

Amostra nº 05

Av. Morumbi, próximo à Rua Leonor Quadros - IF = $(901 + 691) / 2 = 796$

Terreno: 60m = 2.000,00m².

Preço R\$ 3.250,00/m²

Informação: Rua Mal. Hastimphilo de Moura, 233

$$Vu = (3.250 \times 0,8) \times 896 / 796 \times 0,841 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 2.461,00/m}^2}.$$

Amostra nº 06

Av. Morumbi, próximo à Rua Eduardo Saigh Filho - IF = $(901 + 691) / 2 = 796$

Terreno: 20m = 2.000,00m².

Preço R\$ 5.000,00/m²

Estabelecimento em processo de regularização cadastral. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B58883.

**Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia**

Informação: Rua Mal. Hastimphilo de Moura, 233

$$Vu = (5.000 \times 0,8) \times 896 / 796 \times 0,841 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{R\$ 3.787,00/m^2}.$$

Amostra nº 07

Av. Morumbi, próximo à Rua Colégio Pio XII - IF = $(901 + 691) / 2 = 796$

Terreno: 30m = 1.200,00m².

Preço R\$ 3.500,00/m²

Informação: Rua Mal. Hastimphilo de Moura, 233

$$Vu = (3.500 \times 0,8) \times 896 / 796 \times 0,841 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{R\$ 2.651,00/m^2}$$

Amostra nº 08

Rua Baltazar Fernandes, próximo à Rua Jurubatuba, construções desprezíveis

$$IF = (754 + 804) / 2 = 779$$

Terreno: 20,00m x 30,00m = 600,00m².

Preço: R\$ 3.200.000,00

Informação: Av . Roque Petroni Júnior, 525

$$Vu = (3.200.000 \times 0,8) / 600 \times 896 / 779 \times 0,841 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{R\$ 4.127,00/m^2}.$$

Estabelecimento de Engenharia e Perícia de Engenharia Civil, inscrita no Conselho Brasileiro de Engenharia e Perícia de Engenharia Civil, sob o nº 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B50000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B50000.

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Resumo e Conclusão

Amostra nº 01 = R\$ 3.446,00/m²

Amostra nº 02 = R\$ 3.088,00/m²

Amostra nº 03 = R\$ 4.143,00/m²

Amostra nº 04 = R\$ 3.238,00/m²

Amostra nº 05 = R\$ 2.461,00/m²

Amostra nº 06 = R\$ 3.787,00/m²

Amostra nº 07 = R\$ 2.651,00/m²

Amostra nº 08 = R\$ 4.127,00/m²

Soma = R\$ 26.941,00

Média aritmética = 3.368,00/m²

+ 30% = R\$ 4.378,40/m²

- 30% = R\$ 2.357,60/m²

Não havendo na amostragem nenhum elemento discrepante, o preço unitário básico do terreno

(Vu) coincide com a média aritmética dos valores acima alcançados, ou seja:

Vu = preço unitário básico do terreno = R\$ 3.368,00/m²

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Portanto, o valor da fração ideal do terreno resulta em:

$$S = 0,1247\% \text{ de } 25.018,00\text{m}^2 \times 1,189 \times 1,000 \times 1,15 \times \text{R\$ } 3.368,00/\text{m}^2$$

Valor da fração ideal do terreno: R\$ 143.672,00

Valor das construções

Face o seu tipo, as suas dependências e o seu acabamento, a construção deve ser tipificada no padrão médio do estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*” elaborado pelo IBAPE/SP.

Considerando a sua idade aparente, o seu estado de conservação, suas características intrínsecas, o valor das construções resulta em:

$$Vc = 98,114\text{m}^2 \times [(2,052 + 2,286) / 2]\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.369,85/\text{m}^2 \times 0,683$$

Valor das construções = R\$ 118.655,00

Valor do imóvel

O valor do imóvel é a soma dos valores atribuídos à fração ideal do terreno e às construções:

$$Vi = (\text{R\$ } 143.672,00 + \text{R\$ } 118.655,00)$$

Vi = R\$ 262.327,00

Estabelecimento de Engenharia e Perícia de Engenharia Civil, inscrita no Conselho Brasileiro de Engenharia e Perícia de Engenharia Civil, sob o nº 00222059-06, 2017.8.26.0002 e código 60B58000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B58000.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

CONCLUSÃO

Considerando, então:

- 1) *a localização, as características construtivas e de acabamento do condomínio, sua idade aparente e o seu estado de conservação;*
- 2) *o tipo de ocupação predominante na região;*
- 3) *as características construtivas e de acabamento do conjunto avaliando e seu estado de conservação;*
- 4) *a adoção do método do custo de reprodução, como critério de avaliação;*
- 5) *os fatores de ponderação utilizados na homogeneização das ofertas comparativas;*
- 6) *a idoneidade das informações prestadas pelas imobiliárias; e*
- 7) *a classificação dada às construções, face o estudo elaborado pelo IBAPE,*

o valor do conjunto nº 109, localizado no 1º pavimento tipo do Edifício Quebec, Bloco F, integrante do Condomínio América Business Park, situado na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha objeto da matrícula nº 161.572 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, fica estimado em **R\$ 262.000.00** (duzentos e sessenta e dois mil reais), em números redondos.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o LAUDO DE AVALIAÇÃO, que se compõe de 19 (dezenove) folhas escritas e assinadas digitalmente no anverso.

Anexos

Mapa de Localização do Imóvel

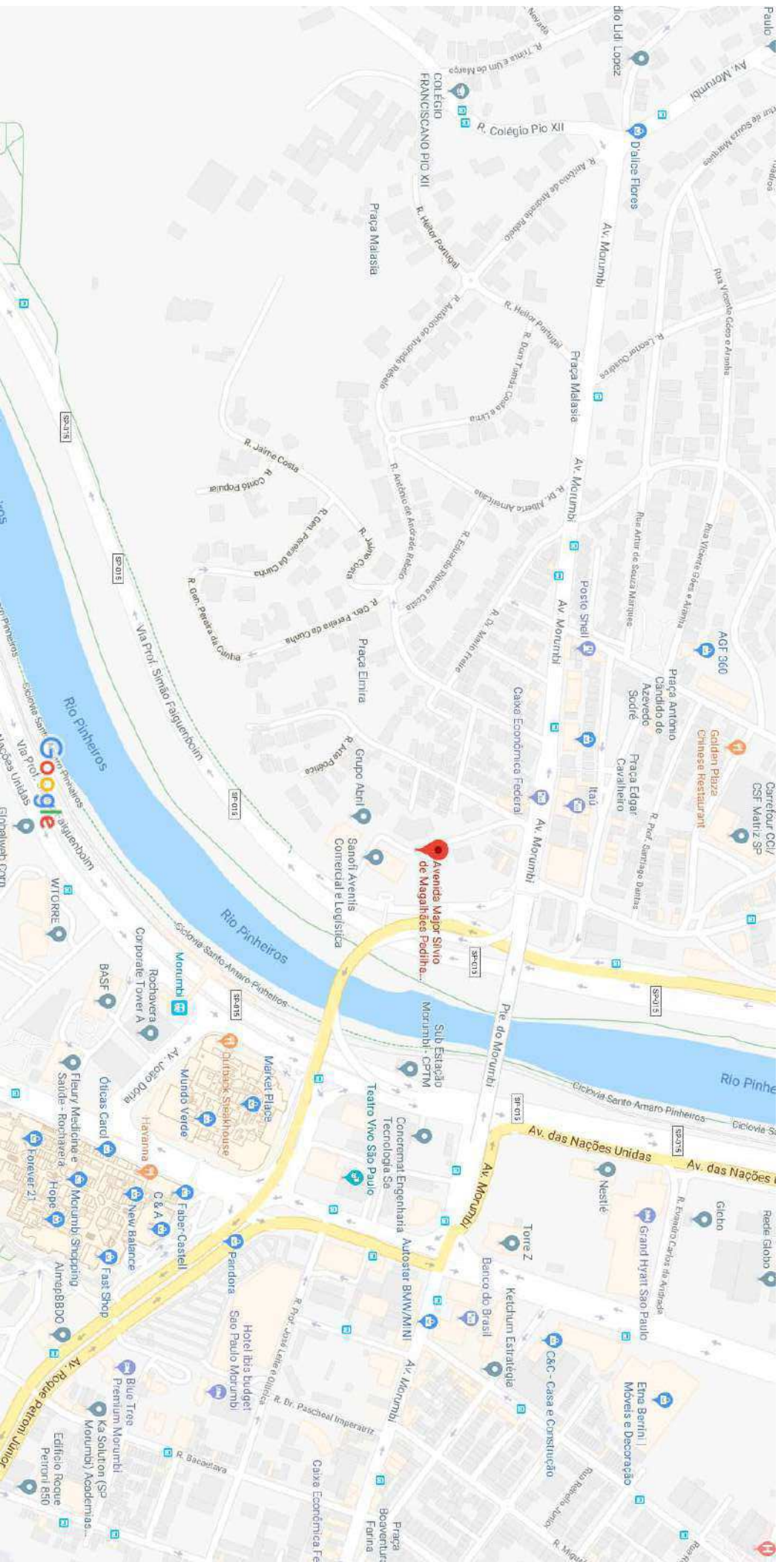
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

Documentação fotográfica

São Paulo, 25 de junho de 2018

Jalil Habib Saad
 Engenheiro

Estabelecimento de Engenharia e Perícia de Engenharia Civil, inscrita no Conselho Brasileiro de Engenharia e Perícia de Engenharia Civil, sob o nº 0222059-06, 2017.8.26.0002 e código 60B50003. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B50003.



Dados do mapa ©2018 Google

100 m

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 301.020.0285-9

Local do Imóvel:

AV MAJ SYLVIO DE MAGALHAES PADILHA, 5200 - CJ 109
BLOCO F ED QUEBEC CEP 05693-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV MAJ SYLVIO DE MAGALHAES PADILHA, 5200 - CJ 109
BLOCO F ED QUEBEC CEP 05693-000

Contribuinte(s):

CNPJ 04.703.635/0001-06 5R OFFICES PARTICIPACOES LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	12.708	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	12.310	Fração ideal:	0,0012
Área total (m²):	25.018		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	99	Padrão da construção:	4-D
Área ocupada pela construção (m²):	2.118	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	2000		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.287,00
- da construção:	2.342,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	56.597,00
- da área não incorporada:	54.824,00
- da construção:	194.761,00
Base de cálculo do IPTU:	306.182,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/09/2018, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 25/06/2018
Número do Documento: 2.2018.001083428-6
Solicitante: JALIL HADIB SAAD (CPF 021.200.388-72)

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro – CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Estabelecimento de pesquisa e desenvolvimento de produtos e serviços de engenharia. Inscrição de Engenharia de Segurança no Conselho Brasileiro de Engenheiros de Segurança Profissional - CREA/SP/03/2018, sob o nº 12.228, sob o nº 12.228, sob o nº 12.228, sob o nº 12.228. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B50038.

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro – CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



JALIL HABIB SAAD
Engenheiro – CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, Morumbi, São Paulo, CEP 05657-070
Telefones: 55 11 97346-7406 – 55 11 3758-2284
jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

Estabelecimento de cópia digitalizada e assinada digitalmente. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B58888.

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro - CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



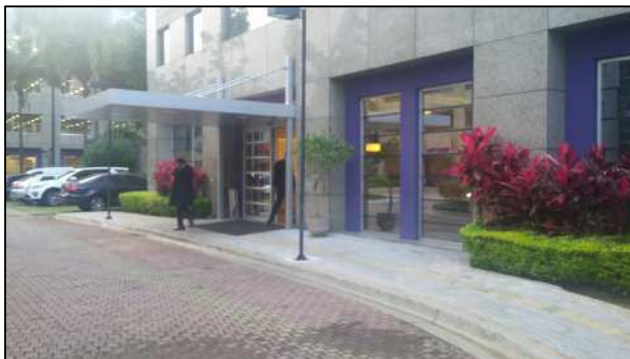
JALIL HABIB SAAD
Engenheiro – CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, Morumbi, São Paulo, CEP 05657-070
Telefones: 55 11 97346-7406 – 55 11 3758-2284
jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

Estabelecimento não possui registro de assinatura de software instalado em computadores. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B58835.

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro – CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, Morumbi, São Paulo, CEP 05657-070
Telefones: 55 11 97346-7406 – 55 11 3758-2284
jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

JALIL HABIB SAAD

Engenheiro - CREA 20.700

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Estabelecimento de cópia digitalizada e assinada eletronicamente pelo Tabelião de Notas de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B58888. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B58888.

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro - CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Estabelecimento de origem: registro de assinatura: 0222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B58888. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B58888.

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro - CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

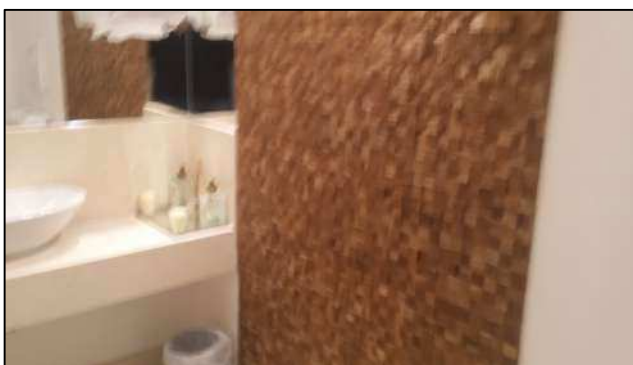
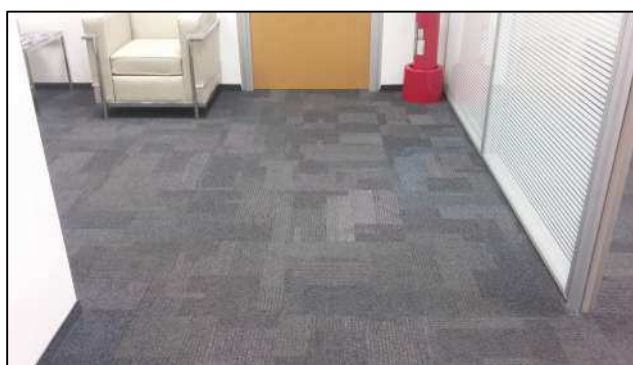


Estabelecimento de cópias e impressão de documentos em formato digital. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B58835. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B58835.

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro - CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

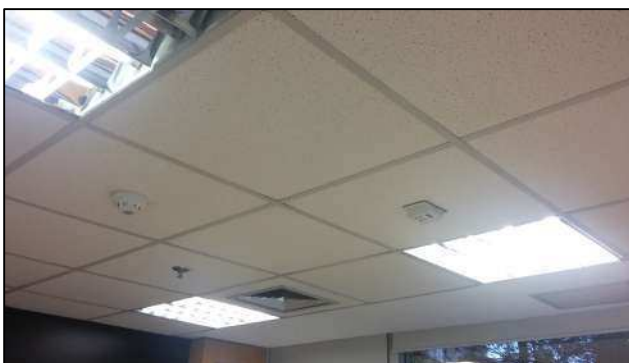
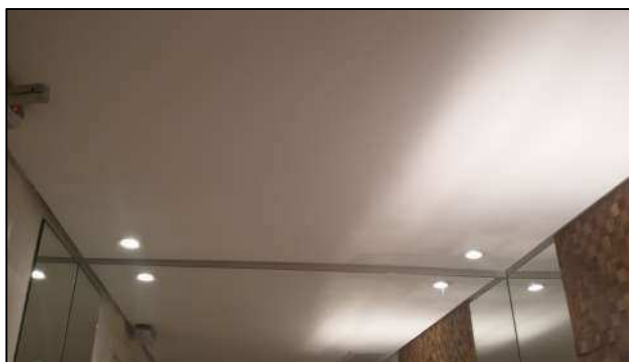


JALIL HABIB SAAD
Engenheiro - CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



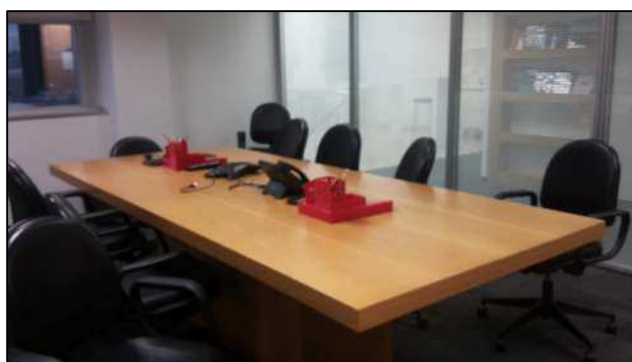
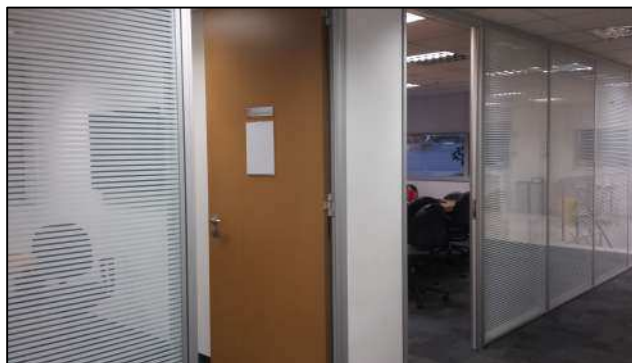
Estabelecimento de cópias e impressão de documentos. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B58888. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B58888.

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro - CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Estabelecimento de cópia digitalizada e assinada digitalmente em 06/08/2017 às 14:08:28, assinado por JALIL HABIB SAAD, Diretor Técnico da Jallas Engenharia e Perícias Ltda. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B58888.

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro - CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, Morumbi, São Paulo, CEP 05657-070
Telefones: 55 11 97346-7406 – 55 11 3758-2284
jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

Estabelecimento não registrado no Conselho de Engenharia de São Paulo. Inscrição no Conselho de Engenharia de São Paulo: 0222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B58888. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B58888.

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro - CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Estabelecimento de cópias e arquivos digitais assinados digitalmente em 08/08/2017 10:08:08, assinado por JALIL HABIB SAAD, Diretor Técnico e Responsável de Serviço Técnico de Engenharia de Avaliação e Perícia de Engenharia. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222059-06.2017.8.26.0002 e código 60B58883.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
11ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail: upj9a14cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo: **0027419-96.2017.8.26.0002 - Cumprimento de Sentença**
 Exequente: **Condominio America Business Park**
 Executado: **Calispetus Administração e Participações Ltda**

Juiz de Direito: Dr. **ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO**

Vistos.

Diante da certidão de fls. 125, acerca do ausência de impugnação da empresa executada ao pedido de fls. 87, bem como considerando que juntado laudo de avaliação (fls. 88/122) recente de unidade no mesmo condomínio com características, em princípio, similares, acolho a sua utilização "emprestada", fixando o valor da unidade em R\$ 262.327,00 na data de 25/6/2018 (fls. 104), para fins de eventual praxeamento.

Assim, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento, no prazo de 15 (quinze) dias.

No silêncio, archive-se.

Int.

São Paulo, 17 de setembro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**