

Paola de Moraes Melchert Grell

Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 45ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL SÃO PAULO

PAOLA DE MORAES MELCHERT GRELL, arquiteta, registrada no CAU-SP sob nºA20816/7, perita nomeada por V.Exª nos autos do processo nº **1017576-48.2021.8.26.0100**, da ação de

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINAIS

requerida por

CONDOMÍNIO CONJUNTO NACIONAL

contra

BRASELL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

tendo vistoriado o local, consultado documentos e procedido às demais diligências que se fizeram necessárias vem, respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente.

LAUDO

1 - PRELIMINARES

1.1 – Finalidade da ação

CONDOMÍNIO CONJUNTO NACIONAL

propôs a presente ação de Execução de Título Extrajudicial – COBRANÇAS CONDOMINIAIS, contra **BRASELL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, a fim de quitação de valores condominiais devidos.

1.2 - Síntese do feito

Em resumo, na inicial (fls. 01/11), o autor alega que:

- O Réu é proprietário do conjunto 203 no 2º andar do Bloco Horsa II do condomínio Conjunto Nacional com entradas às Av. Paulista 2073, Rua Augusta 17711819, Alameda Santos 2152 e Rua Padre João Manoel 100, sendo esta a galeria e entrada mais condizente.
- Encontra-se inadimplente desde 01/2/17 no valor totalizado de R\$1.147.721,50 em 1/2/21 (fls.9);
- requer a quitação ou a penhora do próprio imóvel (fls. 211/212);
- junta documentação às fls. 12/130 para provar o alegado;
- Fls. 276/291 – Certidão:

Paola de Moraes Melchert Grell

Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.brLIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulomatrícula
15319ficha
1

São Paulo, 08 de NOVEMBRO de 1977.

UNIDADE AUTONOMA Nº 203, do 2º andar do sub-bloco HORSIA II, do bloco comercial do CONJUNTO NACIONAL, com entrada pela Galeria E, sob nº 100 da Rua Padre João Manoel, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área total de 329,6735m², sendo 263,7300m² de área própria e privativa, 15,1903m² correspondente à quota parte nas áreas comuns do Conjunto Nacional, 50,7532m² correspondente à quota parte nas áreas comuns do bloco de escritórios Horsa II, totalizando 65,9435m², a participação nas referidas áreas comuns, cabendo-lhe no terreno uma parte ideal representada por décimos milésimos equivalentes à 26,5272. O CONJUNTO NACIONAL, acha-se construído em terreno com a área de 14.562,00m², medindo 123,40m de frente para a Avenida Paulista, 118,00m da frente aos fundos no lado direito de quem da avenida olha para ele ao longo da Rua Augusta, 118,00m do lado esquerdo ao longo da Rua Padre João Manoel, e 123,40m nos fundos ao longo da Alameda Santos, compreendendo toda a quadra que confronta pela frente, lados e fundos com as referidas vias públicas.

O Réu não contesta o feito.

No R. Despacho de fls. 300, a signatária é honrada por nomeação para a elaboração do laudo técnico. As partes não formulam quesitos e não indicam assistentes técnicos.

1.3 - Finalidade da perícia

A presente perícia tem por finalidade a avaliação do imóvel penhorado.

2 – VISTORIA

2.1 - Localização

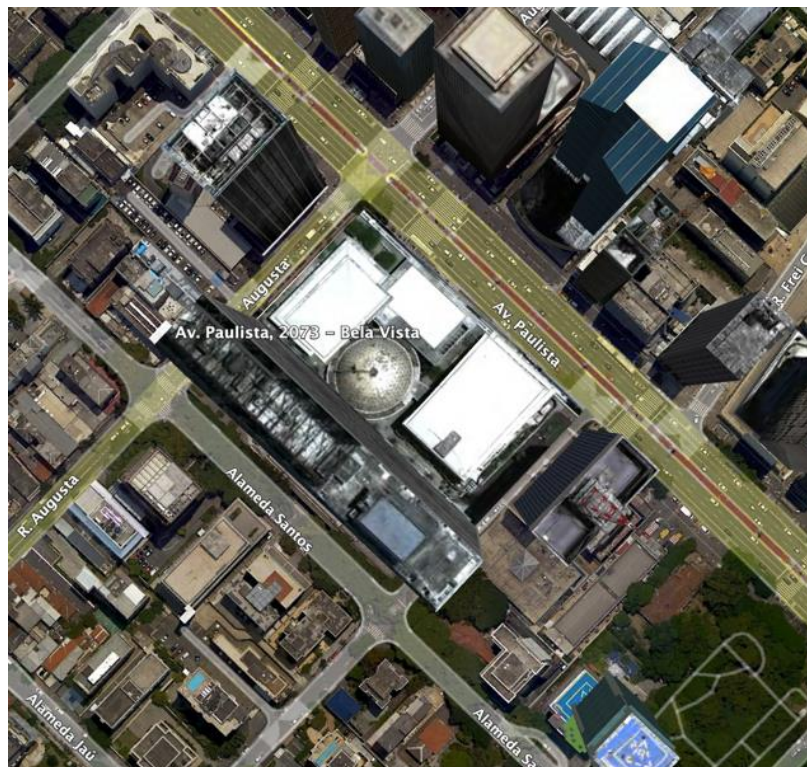
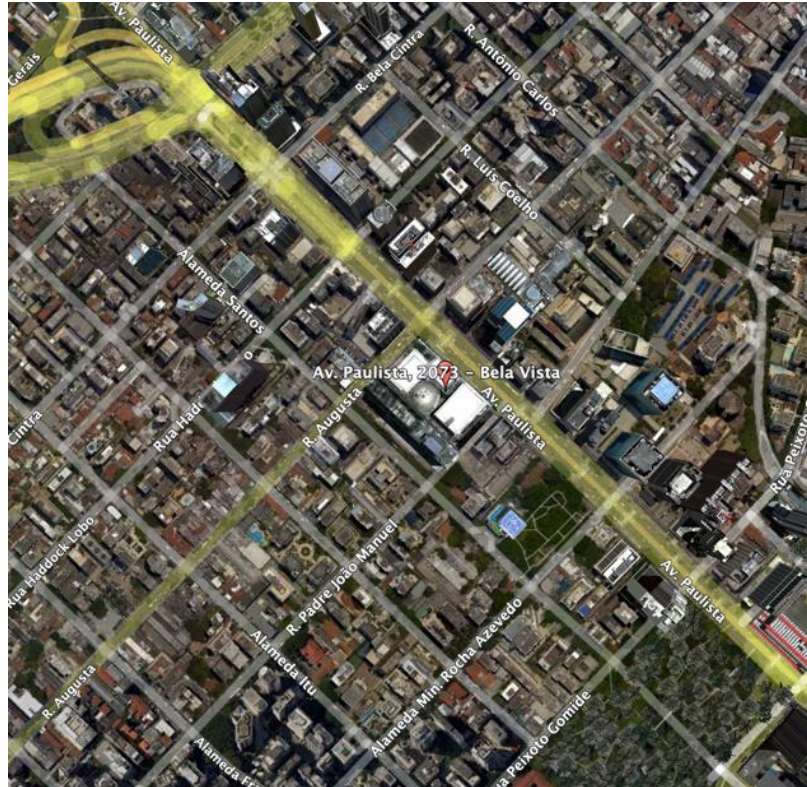
Condomínio	Conjunto Nacional
Endereço	Av. Paulista 2073 Rua Augusta 1771 Rua Augusta 1819 Alameda Santos 2152 *Rua Padre João Manoel 100 - Galeria E
Complemento	Cj 203 no 2º andar do Bloco Horsa II
Bairro	Jardim Paulista
Município	São Paulo
Estado	São Paulo

A aerofotografia e o mapa da cidade a seguir, ilustram sua localização, através de dados extraídos dos sites Geo Sampa e Google Maps:

Paola de Moraes Melchert Grell

Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br



2.2 - Condições do bairro

Ocupação	Antiga
Uso	Misto
Poder aquisitivo população	Médio e Alto

2.3 - Melhoramentos públicos

	SIM	NÃO
Água	X	
Esgoto	X	
Iluminação Pública	X	
Iluminação Domiciliar	X	
Telefone	X	
Gás	X	

2.4 - Serviços urbanos

	SIM	NÃO
Correios	X	
Escola	X	
Comércio	X	
Transporte Coletivo	X	
Segurança Pública	X	
Coleta de Lixo	X	
Shopping Center	X	
Biblioteca	X	
Parques	X	

2.5 – Cadastramento Fiscal

Zona	ZEU – Zona Estruturação Urbana
Setor	09
Quadra	63



Paola de Moraes Melchert Grell

Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br





2.6 - Descrição do Imóvel

CARACTERISTICAS GERAIS DO TERRENO			
Forma	Regular	X	
	Irregular		
Frentes	1 Frente		
	2 Frentes		
	Esquina	4 X	
Tipo de Solo	Seco	X	
	Brejoso		
	Alagadiço		
Declividade	Nível	X	
	Declive / Aclive	Suave	
		Acentuado	

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO

Imóvel destinado ao uso de escritórios com diversas salas já divididas e banheiros. Encontra-se em condomínio de uso misto, residencial e comercial, com shopping center no térreo.

Área Privativa: 263,73 m²

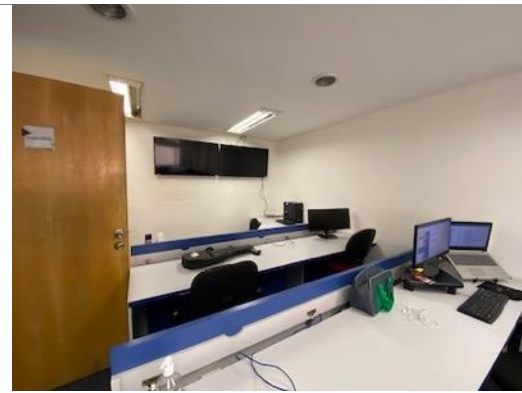
Área Total: 329,67m²

Tipo de construção	Concreto	X
	Alvenaria	X
	Outro	
Tipo de cobertura	Telhas	
	Concreto	X
	Outro	
Idade aparente	51 anos	
Padrão	Escritório Superior com Elevador	
Conservação	Nova	
	Entre nova e regular	
	Regular	
	Regular a necessitando reparos simples	
	Reparos simples	X
	Reparos simples a importantes	
	Reparos importantes	
	Reparos importantes a sem valor	
Sem valor		

2.7 - Levantamento fotográfico

Seguem fotografias extraídas na data

da vistoria:



Paola de Moraes Melchert Grell

Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br



3 – AVALIAÇÃO

Para determinação do valor de mercado do imóvel, será adotado o Método Comparativo Direto, que coteja elementos de mesmas características intrínsecas e extrínsecas. Aliás, todos localizados no próprio condomínio em que se situa o avaliando.

O presente trabalho obedece ao disposto nas “Normas para Avaliações e Laudos” e no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, ambos emitidos pelo IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e nas “Normas para Avaliações de Imóveis” da Divisão de Avaliação do Instituto de Engenharia. Leva ainda em conta a metodologia preconizada pela ABNT em sua norma “NB 5676/80” e “NBR 14653-2”.

3.1 - Valor do Imóvel

3.1 - Unitário

Determinado a seguir, o valor unitário de conjuntos comerciais similares, de padrão escritórios superiores com elevadores ($i = 2,286$) e necessitando de reparos simples ($Foc = 0,32$), é

$$q = R\$ 10.000,00/m^2$$

Paola de Moraes Melchert Grell

Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

ELEMENTOS COMPARATIVOS												
Nº	LOCAL	Z.	S.	Q.	IF.	Lavabos	Vagas	Nº	COND. PAGTO	PREÇO (R\$)	OFERTANTE	DATA
1	2º andar	ZEU	10	68	28.629,00	4	1	1	à vista	2.325.000,00	Local Imóveis - 3065.0555 - Sra. Elaine	Nov-22
2	3º andar	ZEU	10	68	28.629,00	2	0	2	à vista	1.250.000,00	Valentina Caran Imóveis - 3178.4633 - Sra Raísa	Nov-22
3	4º andar	ZEU	10	68	28.629,00	4	2	3	à vista	2.500.000,00	SP Centro Imóveis - 3107.2129 - Sra Paula	Nov-22
4	5º andar	ZEU	10	68	28.629,00	3	1	4	à vista	1.300.000,00	Valentina Caran Imóveis - 3178.4633 - Sra Raísa	Nov-22
5	6º andar	ZEU	10	68	28.629,00	2	3	5	à vista	1.500.000,00	Kenzai Imóveis - 95464.2000 - Sr Jayma	Nov-22
6	7º andar	ZEU	10	68	28.629,00	4	0	6	à vista	1.063.000,00	Valentina Caran Imóveis - 3178.4633 - Sra Raísa	Nov-22
7	8º andar	ZEU	10	68	28.629,00	2	2	7	à vista	2.400.000,00	Valentina Caran Imóveis - 3178.4633 - Sra Raísa	Nov-22
8	10º andar	ZEU	10	68	28.629,00	4	0	8	à vista	1.528.000,00	Valentina Caran Imóveis - 3178.4633 - Sra Raísa	Nov-22
9	11º andar	ZEU	10	68	28.629,00	4	0	9	à vista	3.500.000,00	Kenzai Imóveis - 95464.2000 - Sr Jayma	Nov-22
10	13º andar	ZEU	10	68	28.629,00	4	0	10	à vista	774.000,00	Lopes Elite Imóveis - 4890.2335 - Sr Alex	Nov-22
11	14º andar	ZEU	10	68	28.629,00	3	1	11	à vista	1.400.000,00	Escodelar Inteligência Imobiliária - 2476.1887 - Sra Jussara	Nov-22
12	15º andar	ZEU	10	68	28.629,00	2	0	12	à vista	690.000,00	Lello Imóveis - 3018.0000 - Sr Alexandre	Nov-22
13	16º andar	ZEU	10	68	28.629,00	2	0	13	à vista	1.750.000,00	Valentina Caran Imóveis - 3178.4633 - Sra Raísa	Nov-22
14	17º andar	ZEU	10	68	28.629,00	4	0	14	à vista	4.500.000,00	Moraes Imóveis - 14.3321.7000 - Sra Gisele	Nov-22
15	19º andar	ZEU	10	68	28.629,00	2	2	15	à vista	1.700.000,00	Valentina Caran Imóveis - 3178.4633 - Sra Raísa	Nov-22

Homogeneizando-se:

Nº	CONSTRUÇÃO											VALOR (R\$)		
	CUSTO UNIT.	Padrão	Fator médio padrão	Idade (anos)	Vd. Ref. conforme padrão (anos)	Vi. Resid. conforme padrão (%)	Estado conserv.	Ref. estado conserv.	Deprec. estado (%)	Idade em % vida refer.	Coef. Ross/ Heideck		Foc (Obsol.)	AREA
1	2.323,21	OESuC	2,286	52	60	20	RS	e	18,10	87	K	0,32	200,00	342.444,13
2	2.323,21	OESuC	2,286	52	60	20	RS	e	18,10	87	0,153	0,32	121,00	207.178,70
3	2.323,21	OESuC	2,286	52	60	20	RS	e	18,10	87	0,153	0,32	263,00	450.314,03
4	2.323,21	OESuC	2,286	52	60	20	RS	e	18,10	87	0,153	0,32	120,00	205.466,48
5	2.323,21	OESuC	2,286	52	60	20	RS	e	18,10	87	0,153	0,32	132,00	226.013,12
6	2.323,21	OESuC	2,286	52	60	20	RS	e	18,10	87	0,153	0,32	173,00	296.214,17
7	2.323,21	OESuC	2,286	52	60	20	RS	e	18,10	87	0,153	0,32	190,00	325.321,92
8	2.323,21	OESuC	2,286	52	60	20	RS	e	18,10	87	0,153	0,32	191,00	327.034,14
9	2.323,21	OESuC	2,286	52	60	20	RS	e	18,10	87	0,153	0,32	263,00	450.314,03
10	2.323,21	OESuC	2,286	52	60	20	RS	e	18,10	87	0,153	0,32	84,00	143.826,53
11	2.323,21	OESuC	2,286	52	60	20	RS	e	18,10	87	0,153	0,32	139,00	237.998,67
12	2.323,21	OESuC	2,286	52	60	20	RS	e	18,10	87	0,153	0,32	60,00	102.733,24
13	2.323,21	OESuC	2,286	52	60	20	RS	e	18,10	87	0,153	0,32	239,00	409.220,73
14	2.323,21	OESuC	2,286	52	60	20	RS	e	18,10	87	0,153	0,32	263,00	450.314,03
15	2.323,21	OESuC	2,286	52	60	20	RS	e	18,10	87	0,153	0,32	140,00	239.710,89

Paola de Moraes Melchert Grell

Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

Nº	CALCULOS		
	Unitario	Redução	Valor Unitario Tratado
	((VI -VI. Constr.)/S)	Oferta	
1	11.625,00	0,9000	10.462,50
2	10.330,58	0,9000	9.297,52
3	9.505,70	0,9000	8.555,13
4	10.833,33	0,9000	9.750,00
5	11.363,64	0,9000	10.227,27
6	6.144,51	0,9000	5.530,06 *
7	12.631,58	0,9000	11.368,42
8	8.000,00	0,9000	7.200,00 *
9	13.307,98	0,9000	11.977,19
10	9.214,29	0,9000	8.292,86
11	10.071,94	0,9000	9.064,75
12	11.500,00	0,9000	10.350,00
13	7.322,18	0,9000	6.589,96 *
14	17.110,27	0,9000	15.399,24 *
15	12.142,86	0,9000	10.928,57

SOMATORIA	144.993,47
MEDIA	9.666,23
DESVIO	2.396,34
INTERVALO	7.269,89
	12.062,57
MEDIA SANEADA	10.024,93
VALOR UNITARIO FINAL EM NUMEROS REDONDOS	R\$ 10.000,00

Paola de Moraes Melchert GrellArquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

3.2 - Da Unidade

Sua avaliação basear-se-á nas já citadas normas. Seu valor é dado pela expressão:

$$V = q \times S$$

onde:

q = valor unitário da loja = R\$ 10.000,00 / m²;

S = área do terreno = 263,73 m²;

Portanto,

$$V_t = 10.000,00 \times 263,73$$

$$V_t = \text{R\$ } 2.637.300,00$$

ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_i = \text{R\$ } 2.640.000,00}$$

(dois milhões seiscentos e quarenta mil reais)

em novembro de 2022.

Paola de Moraes Melchert Grell

Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

4 – ENCERRAMENTO

Este trabalho contém 18 (dezoito) folhas digitadas de um só lado, sendo esta última datada e assinada.

Nestes Termos,

P. Juntada.

São Paulo, 28 de novembro de 2022.



PAOLA DE MORAES MELCHERT GRELL

- arquiteto – CAU nº A20816/7



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
45ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1418/1422, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11), São Paulo-SP - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo: **1017576-48.2021.8.26.0100 - Execução de Título Extrajudicial**
Exequente: **Condomínio Conjunto Nacional**
Executado: **Brasell Empreendimentos e Participacoes Ltda., na pessoa de EDUARDO NEFFA SIMÃO**

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

Vistos.

Ante a concordância das partes, homologo o laudo pericial, que avaliou o imóvel penhorado em R\$ 2.640.000,00 (novembro de 2022).

Requeira a parte exequente, no prazo de 15(quinze) dias, o quê de direito em termos de prosseguimento, sob pena de arquivamento.

Intime-se.

São Paulo, 26 de janeiro de 2023.

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