

**ENG° ROBERTO ROLFSSEN
CREA 0600551531**

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO 30^a VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL**

PROCESSO N° 1092631-73.2019.8.26.0100

ROBERTO ROLFSSEN, Eng° Civil, Crea sob n° 0600551531, perito nomeado e compromissado nos autos do procedimento da ação **EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL** em que são partes:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SPECIAL PLACE

REQUERENTE

E

CIMOB COMPANHIA IMOBILIÁRIA

REQUERIDO

tendo efetuado os estudos e diligências necessárias ao cabal cumprimento do honroso encargo que lhe foi confiado vem, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, por intermédio do presente

L A U D O

**ENG° ROBERTO ROLFSSEN
CREA 0600551531**

1 - INTRODUÇÃO

O trabalho visa à avaliação do imóvel descrito como apartamento nº 132, situado no 13º andar do Edifício Special Place, localizado na Rua Teixeira da Silva nº 610 – Vila Mariana, com a área útil de 173,66 m², área comum de 76,76 m² e área total de 250,42 m². O imóvel não possui vaga de garagem.

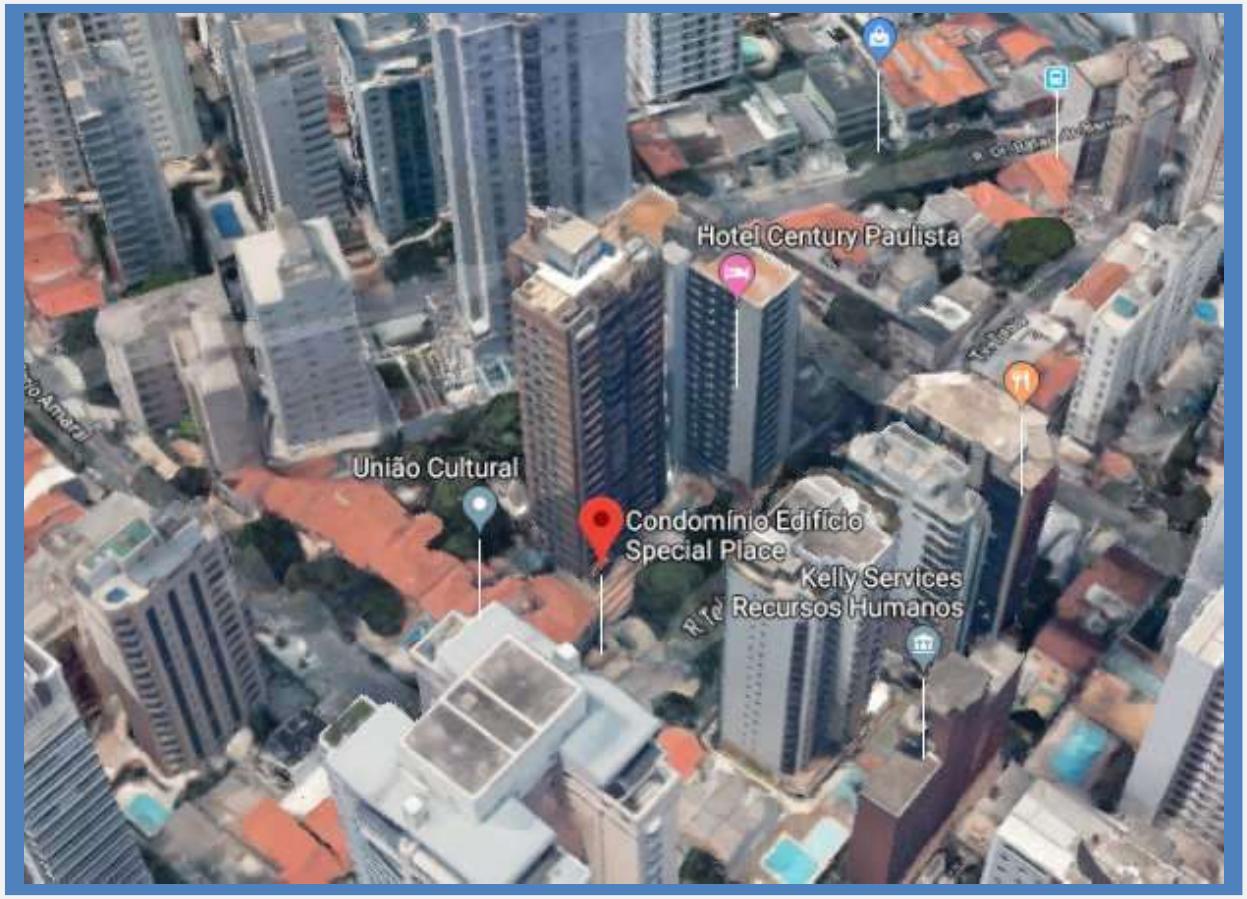
O signatário foi honrado com a nomeação no r. despacho de fls. 108.

2 - VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 11 de dezembro de 2.019 quando fomos recebidos pelo Sr. Valtirio (zelador).

O imóvel está situado na Rua Teixeira da Silva nº 610 – Vila Mariana, no quarteirão complementado pela Rua Otávio Nébias, Rua Dr. Rafael de Barros e Rua Mario Amaral, correspondendo à quadra 016, do Setor Fiscal 036, da Planta Genérica de Valores da Municipalidade, reproduzida parcialmente a seguir:

ENG° ROBERTO ROLFSSEN
CREA 0600551531



A região é composta predominantemente de prédios residenciais, com alta densidade populacional.

O imóvel está localizado no bairro Vila Mariana (local mais conhecido como Paraíso), onde predominam imóveis de alto padrão, bastante conhecido da população.

A região é servida de todos os melhoramentos públicos.

**ENG° ROBERTO ROLFSSEN
CREA 0600551531**

Nas proximidades do imóvel é verificada a presença de supermercados, academia, restaurantes/fast-foods, agências bancárias, 8º Batalhão da Policia do Exercito, drogaria, posto de combustível e cerca de 750 metros de distância da estação Brigadeiro do Metropolitano de São Paulo, com fácil acesso pelas avenidas Paulista, Vinte e Três de Maio e Brigadeiro Luís Antônio, principais corredores da região.

O Edifício Special Place é composto de torre única, sendo 16 pavimentos superiores com 2 unidades de apartamento por andar, três elevadores (dois social e um de serviço), no térreo possui duas piscinas, salão de festas, sauna, brinquedoteca, quadra poliesportiva, academia e salão de jogos.

O apartamento 132 está situado no 13º andar do Edifício Special Place e é composto das seguintes dependências: sala em três ambientes, cozinha, três dormitórios (suítes), lavabo, dormitório e banheiro de empregada, encerrando a área útil de 173,66 m².

Não constatamos na matrícula informações de que o imóvel possui vaga de garagem.

O acabamento é assim descrito:

**ENG° ROBERTO ROLFSSEN
CREA 0600551531**

- **Sala em três ambientes:** piso de tábua corrida, paredes acabadas em látex e porta balcão com esquadria de alumínio anodizado.
- **Cozinha:** piso de cerâmica, paredes revestidas com azulejos até o teto e esquadria de alumínio anodizado.
- **Dormitórios:** piso vinílico, paredes acabadas em látex e esquadria de alumínio anodizado.
- **Lavabo:** piso de granito e paredes acabadas em látex.
- **Banheiros:** piso de cerâmica, paredes revestidas com azulejo até o teto e esquadria de alumínio anodizado.

O imóvel na data das diligências se encontrava em boas condições de habitabilidade.

A idade aparente do imóvel é de 25 (vinte e cinco) anos, seu padrão é apartamento superior com elevador e seu estado de conservação é classificado como regular.

Apresentamos a seguir as fotografias do imóvel.

ENGº ROBERTO ROLFSSEN
CREA 0600551531



Vista da fachada frontal do edifício



Sala com lareira

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfsen@hotmail.com

ENGº ROBERTO ROLFSSEN
CREA 0600551531



Sala



Aspectos da sala

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfsen@hotmail.com

ENGº ROBERTO ROLFSSEN
CREA 0600551531



Idem à anterior



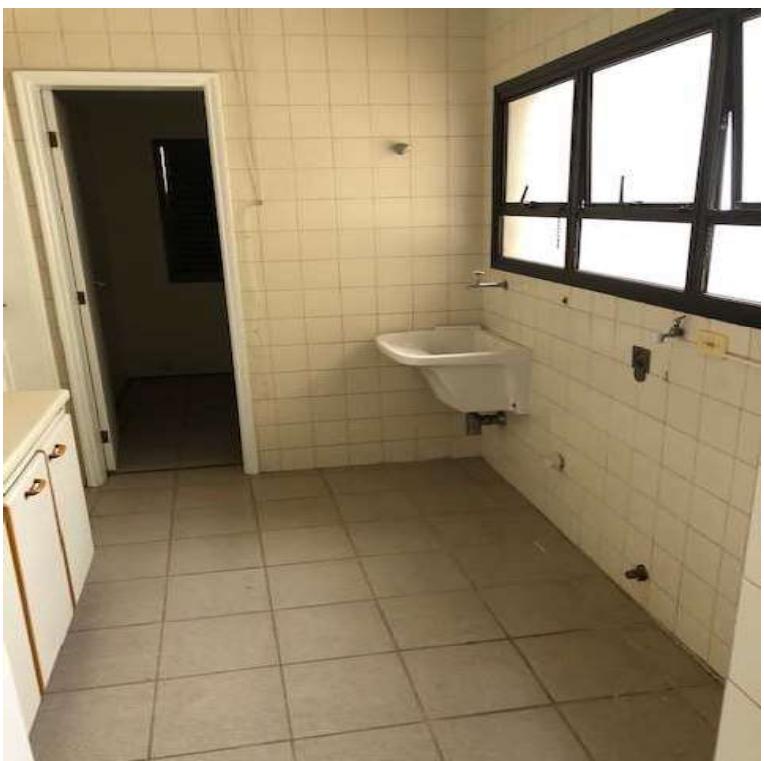
Cozinha

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfsen@hotmail.com

ENGº ROBERTO ROLFSSEN
CREA 0600551531



Aspectos da cozinha



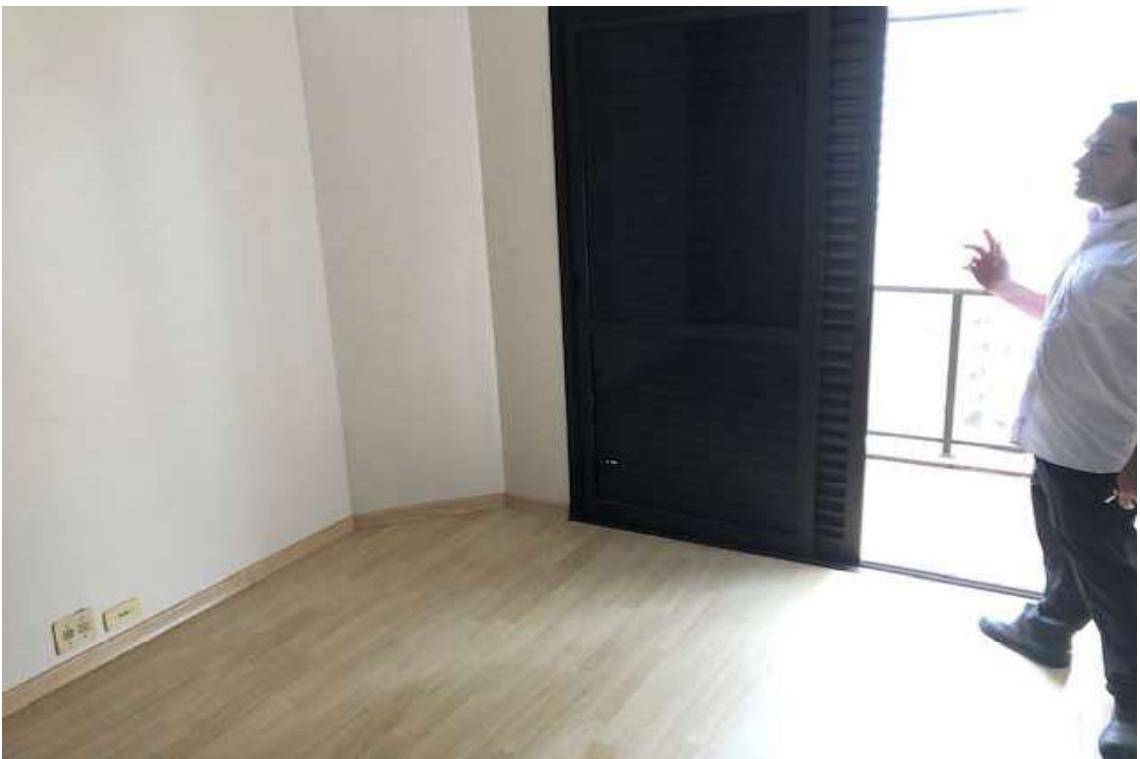
Área de serviço

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfsen@hotmail.com

ENGº ROBERTO ROLFSSEN
CREA 0600551531



Dormitório



Dormitório

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfsen@hotmail.com

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531



Dormitório



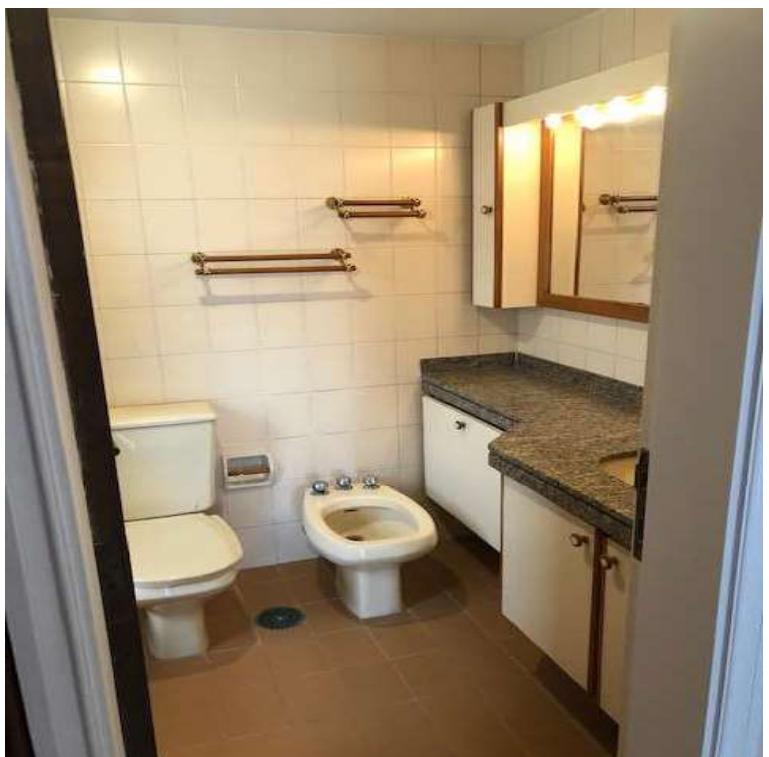
Lavabo

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfsen@hotmail.com

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531



Banheiro



Banheiro

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfsen@hotmail.com

ENGº ROBERTO ROLFSSEN
CREA 0600551531



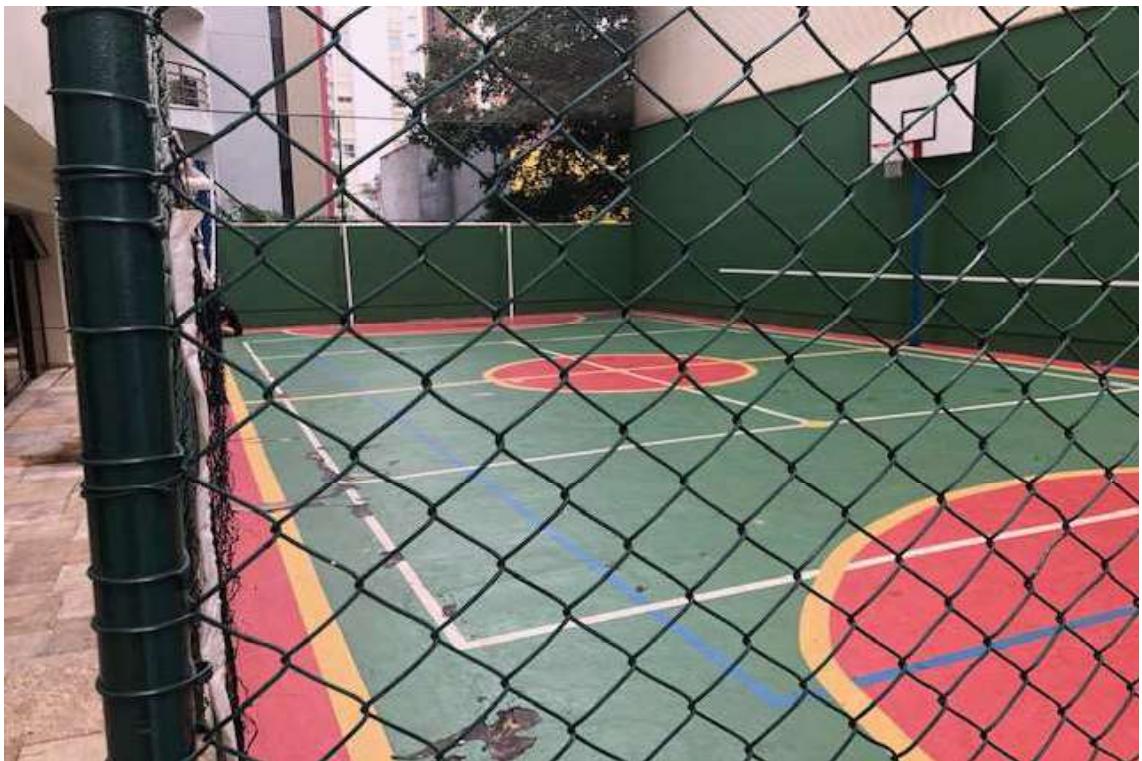
Playground



Piscina

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfsen@hotmail.com

ENGº ROBERTO ROLFSSEN
CREA 0600551531



Quadra poliesportiva



Brinquedoteca

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfsen@hotmail.com

3 - AVALIAÇÃO

O valor do imóvel – apartamento sem vaga de garagem - será obtido tomando como base o método comparativo, que é o mais indicado pelas normas técnicas.

Para seu desenvolvimento efetuamos pesquisa de valor de ofertas e vendas de apartamentos situados no edifício e na mesma região geoeconômica do avaliado.

A apresentação dos elementos comparativos e os cálculos de homogeneização dos valores constam no anexo I, onde procuramos obedecer à boa técnica de Engenharia de Avaliações, considerando: o padrão dos imóveis, obsolescência, fator de elasticidade dos negócios, sendo os apartamentos situados no mesmo prédio e em locais equivalentes ao do avaliado.

De acordo com os nossos cálculos (anexo I), o valor do apartamento nº 132, do 13º pavimento do Edifício Special Place, para janeiro/2020 sem vaga de garagem, é de:

**V. Apartamento sem vaga = R\$ 1.860.000,00
(hum milhão, oitocentos e sessenta mil reais)**

**ENG° ROBERTO ROLFSSEN
CREA 0600551531**

4 - CONCLUSÃO

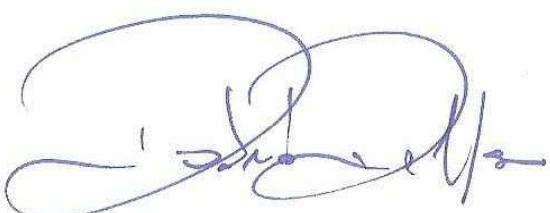
Em vista do exposto, apresentamos a V. Exa. o valor do imóvel descrito como apartamento nº 132, localizado no 13º andar do Edifício Special Place, situado na Rua Teixeira da Silva nº 610 – Vila Mariana, com a área útil de 173,66 m², sem vaga de garagem, a saber:

**V. Apartamento sem vaga = R\$ 1.860.000,00
(hum milhão, oitocentos e sessenta mil reais)**

5 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 16 fls, todas datilografadas, exceto esta última devidamente datada e assinada. Acompanha o anexo – Pesquisa de Valores de Apartamentos.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2.020



ENG° ROBERTO ROLFSSEN

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfsen@hotmail.com

**ENG° ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531**

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO 30^a VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL**

PROCESSO N° 1092631-73.2019.8.26.0100

ROBERTO ROLFSEN, Eng° Civil, crea sob n° 0600551531, perito nomeado e compromissado nos autos do procedimento **EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL**, promovido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SPECIAL PLACE** em face de **CIMOB COMPANHIA IMOBILIÁRIA**, tendo tomado ciência dos termos do r. despacho de fls.218 vem respeitosamente apresentar o seguinte

L A U D O C O M P L E M E N T A R

**ENG° ROBERTO ROLFSSEN
CREA 0600551531**

1- INTRODUÇÃO

Trata-se do atendimento do determinado no r. despacho de fls. 218 que estendeu a penhora do imóvel objeto da matrícula de fls. 41/49 para as vagas de gragens (fls. 196 e seguinte), a saber:

Imóvel Objeto da Matricula nº 74.611 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, descrito como Vaga nº 54 no subsolo do Edifício Special Place situado na Rua Teixeira da Silva nº 610 – Vila Mariana, com a área total de 28,35 m², e fração ideal de 0,276656% no terreno. (fls. 196)

Imóvel Objeto da Matricula nº 74.612 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, descrito como Vaga nº 55 no subsolo do Edifício Special Place situado na Rua Teixeira da Silva nº 610 – Vila Mariana, com a área total de 28,35 m², e fração ideal de 0,276656% no terreno. (fls. 202)

Imóvel Objeto da Matricula nº 74.613 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, descrito como Vaga nº 56 no subsolo do Edifício Special Place situado na Rua Teixeira da Silva nº 610 – Vila Mariana, com a área total de 28,35 m², e fração ideal de 0,276656% no terreno. (fls. 196)

**ENG° ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531**

2 - AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel “apartamento sem vaga de garagem” foi desenvolvida pelo subscritor no laudo de fls. 126/160.

Naquele trabalho foi apresentada pesquisa de apartamentos localizados na região do avaliado, cujas informações constam de fls. 142/160.

Como pode ser observado na pesquisa e cálculos efetuados, todos os elementos comparativos empregados nos cálculos são dotados de vagas de garagens e para efetuar a homogeneização dessa característica “vaga de garagem” foi estimado o valor de R\$ 35.000,00 por vaga de garagem, uma vez que o imóvel avaliado anteriormente, objeto da matrícula 74.610 do 1º C.R.I. (fls. 98 e seguintes) não contempla vaga de garagem.

Assim, em vista do determinado no r. despacho e do exposto anteriormente, os valores dos imóveis objetos das matrículas 74.611; 74.612; 74.613; do 1º C.R.I. caracterizados como vagas de garagens sob n^{os} 54, 55 e 56 do edifício Special Place são de:

**ENG° ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531**

1- Imóvel objeto da matrícula 74.611 do 1º C.R.I.

V vaga ₅₄ = R\$ 35.000,00
(trinta e cinco mil reais)

2- Imóvel objeto da matrícula 74.612 do 1º C.R.I.

V vaga ₅₅ = R\$ 35.000,00
(trinta e cinco mil reais)

3- Imóvel objeto da matrícula 74.613 do 1º C.R.I.

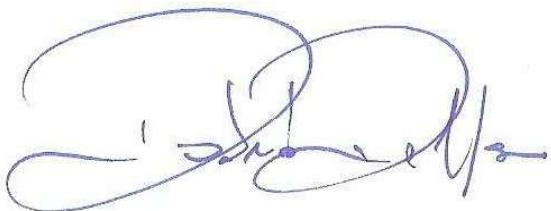
V vaga ₅₆ = R\$ 35.000,00
(trinta e cinco mil reais)

**ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531**

3 - ENCERRAMENTO

O presente laudo complementar segue em 05 fls, todas datilografadas, exceto esta última devidamente datada e assinada.

São Paulo, 13 de maio de 2.020



ENGº ROBERTO ROLFSEN