

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

Processo nº: **1021496-31.2001.8.26.0100**
Processo Principal nº: **0085711-33.2001.8.26.0100**
Rte.: **Condomínio Residencial Bella Vista**
Rda.: **TOTHAL Construtora e Incorporadora Ltda.**

Edgard Colombo Junior, Perito Judicial indicado e honrosamente nomeado com indicação deferida fls. 257 nos autos do processo da falência, tendo procedido a diligência e estudos necessários ao cumprimento da tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente perante esse V. Exa. apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO dos IMÓVEIS
3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO
4. ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1. PRELIMINARES

Conforme Auto de Arrecadação fls. 209, e de acordo com despacho proferido em 21/10/2019 determinando reavaliação das unidades 44, 156 e 171 do Condomínio Residencial Bella Vista, este signatário efetuou diligência ao local. O Laudo de Avaliação das unidades citadas foi apresentado em 12/06/2015.

Importa citar que o entorno (micro região) do Condomínio Residencial Bella Vista onde se localizam as unidades avaliadas não apresentou alterações urbanas significativas ou relevantes, mantendo o status quo do ano de 2015, data da 1ª avaliação das unidades citadas.

A avaliação é baseada no trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP versão 2002 e na NBR 14653-2.

2. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

2.1 Do local: Condomínio Bella Vista/ Condomínio Padrão Médio
Rua São Francisco de Assis, 385 – Município de Diadema

Residencial Bella Vista - 2 blocos

- 19 andares, separados por corredor de interligação entre os blocos sendo 4 unidades em cada andar, servido por 2 elevadores cada bloco no total de 4 máquinas.

Vistoria efetuada na data de 24/10/19, na companhia da zeladora do condomínio Da. Antonia (portaria tel. 4054-3551).

Equipamentos do condomínio: piscina, salão de festas, salão de jogos, play ground, quadra poli esportiva, academia e guarita.

Possui 3 (três) subsolos de garagens. Com direito a uma vaga de garagem por unidade, com sorteio anual em sistema de rodízio.

Características locais: rua do imóvel asfaltada, rua sem saída, com iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, esgoto, energia elétrica e demais benfeitorias urbanas.

2.2 Dos imóveis

- Descrição: apartamentos com 2 quartos, WC, sala com terraço, cozinha conjugada com a área de serviço.

As unidades encontram-se inacabadas: sem piso, sem armários, com fiação elétrica exposta, e demais acabamentos a serem realizados a fim de dar as devidas condições de habitabilidade.

Matrícula geral: Cartório Registro de Imóveis da Comarca de Diadema matrícula nº 1.380

Unidades vistoriadas: 44 (Bloco A), 156 (Bloco B) e 171 (Bloco A): encontram-se fechadas, sem ocupação, nunca utilizadas.

Serviços a fazer: instalações hidráulicas, elétricas, pintura e demais acabamentos.

Área útil: 54,30 m² / Área comum: 36,68 m² / Área total: 90,98 m² / Fração ideal: 0,6579%

Idade estimada: 24 anos / Padrão Construtivo: Médio

Pesquisa realizada no próprio edifício - Condomínio Bella Vista.

Obs. Considerado Fator elasticidade = 0,90.

VENDA

- Apto. 13 – Valor vendido: R\$160.000,00 (2019)
- Apto. 15 – Valor vendido: R\$190.000,00 (2019)
- Apto.143 – Valor vendido: R\$200.000,00 (Set. / 2019)
- Apto.173 – Valor vendido: R\$230.000,00 (2018)
- Apto.193 – Valor pedido: R\$300.000,00 (com mobília – a venda desde 2015)

Valor médio do m² homogeneizado de área útil adotado, para os imóveis avaliandos:
R\$ 3.193,37

$V_i = q \times A_{\text{útil}} = 54,30 \times 3.193,37 = 173.400,00$

Arredondando temos: $V_i = R\$173.000,00$ (cento e setenta e três mil reais)

3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com os parâmetros adotados e atual condições de mercado e respectivo estado de conservação das unidades arrecadadas, avalio cada uma das unidades de nº 44 (Bloco A), 156 (Bloco B) e 171 (Bloco A), matrícula maior nº 1.380 (CRI – Diadema) no Condomínio Edifício Bella Vista, sito à Rua São Francisco de Assis, 385 – no Bairro denominado Jardim Diadema, Município de Diadema pelo valor de R\$173.000,00 (cento e setenta e tres mil reais) cada unidade.

TOTAL DA ARRECADAÇÃO: R\$519.000,00 (quinhentos e dezenove mil reais)

Ao ensejo da presente, encerro o presente trabalho que consta de 3 (tres) folhas impressas num só lado e 1 (um) anexo, estando todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Apresentando meus protestos de elevada estima e distinta consideração, coloco-me a disposição de V. Exa. a qualquer esclarecimento.

São Paulo, 24 de outubro de 2.019

Eng. Edgard Colombo Junior / CREA nº 64.953

Largo do Paissandu, 51 cj.508
tel. 3221- 5664 e cel. 98326-1952

CEP 01034-010 SP / Capital
e-mail: engenheirocolombo@gmail.com