

**Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto**  
**CAU – A4735-0**

1

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE BARUERI**

**PROCESSO Nº. 1001299-58.2018.8.26.0068**

Fábio Lobo Napolitano, Arquiteto, registrado no CAU sob o nº. A4735-0, Perito nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – HIPOTECA** que **VOB CRED SECURITIZADORA S/A** move contra **CAPÍ-PENTA INTERNACIONAL FOOTBALL PLAYER LTDA E OUTROS**, tendo entregue seu Laudo com a avaliação do sétimo imóvel penhorado e a Autora depositado os honorários da avaliação de todos os imóveis, vem respeitosamente, solicitar à V. Exa. autorização para o levantamento parcial dos honorários referentes ao sétimo imóvel, já considerando o desconto de 20% sobre o mesmo equivalente ao desconto total arbitrado, portanto o valor solicitado de R\$ 3.000,00 será reduzido para R\$ 2.400,00, conforme Formulário MLE anexo.

**N. Termos**  
**p. deferimento**

**Barueri, 21 de outubro de 2.019**

  
**Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto**  
**CAU – A4735-0**

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

**Número do processo** (padrão CNJ): 1001299-58.2018.8.26.0068**Nome do beneficiário do levantamento:** Fábio Lobo Napolitano**Advogado:****OAB:CAU:** A4735-0**Nº da página do processo onde consta ~~procuração~~:****Tipo de levantamento:** (  ) Parcial

( - ) Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do****depósito:** página nº 354**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):** R\$ 2.400,0023/07/2019**CPF ou CNPJ:** 033.469.288-10**Tipo de levantamento:**( ) I - Comparecer ao banco;(  ) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

( ) III – Crédito em conta para outros bancos;

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial

**Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:**Agência: 6813-6c/c: 850.769-4**Observações:**

*Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto*  
*CAU – A4735-0*

1

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE BARUERI

**PROCESSO Nº. 1001299-58.2018.8.26.0068**

Fábio Lobo Napolitano, Arquiteto, registrado no CAU sob o nº. A4735-0, Perito nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – HIPOTECA** que **VOB CRED SECURITIZADORA S/A** move contra **CAPI-PENTA INTERNACIONAL FOOTBALL PLAYER LTDA. E OUTROS**, após proceder às diligências que se faziam necessárias ao desempenho de suas funções, vem respeitosamente, apresentar à V. Exa. o resultado do seu trabalho consubstanciado no seguinte :

**LAUDO**



*Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto*  
CAU – A4735-0

2

## LAUDO

Na presente **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – HIPOTECA** que **VOB CRED SECURITIZADORA S/A** move contra **CAPI-PENTA INTERNACIONAL FOOTBALL PLAYER LTDA. E OUTROS**, cabe ao Perito a função de avaliar o bem penhorado.

### BEM PENHORADO

**CONSIDERANDO QUE SÃO VÁRIOS IMÓVEIS E ALGUNS JÁ FORAM AVALIADOS SERÃO APRESENTADAS AVALIAÇÕES INDIVIDUALIZADAS.**

**A PRESENTE AVALIAÇÃO SE REFERE A PENHORA SOBRE O IMÓVEL:**

**7 – Matrícula nº 107.053 – Apartamento nº 186 – Condomínio Edifício Victória, situado à Alameda Grajaú, nº 248.**

Imóvel: Unidade Autônoma constituída pelo Apartamento nº 186, localizado no 18º andar, do empreendimento denominado "Condomínio Edifício Vitória" situado à Alameda Grajaú, nº 248, edificado no imóvel nº 34 da quadra nº 7, do empreendimento denominado "Alphaville-Centro Industrial e Empresarial", neste Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: contendo a área útil de 57,630 m<sup>2</sup>; área comum de 17,192 m<sup>2</sup>; área total de 74,822 m<sup>2</sup>; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4920% no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio.

Inscrição Cadastral: nº 23251.43.25.0202.00.000.1(área maior)

### METODOLOGIA

Para a apuração do valor do imóvel será adotado o Método Comparativo, sendo aplicados os fatores de fonte e padrão construtivo nos elementos pesquisados.

#### • MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região do Imóvel em questão possui todos os melhoramentos públicos usuais.



*Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto*  
CAU – A4735-0

3

## VISTORIA

O apartamento situado no Edifício Vitória 1 possui:

- Sala: piso de madeira laminado;
- Cozinha e Área de Serviço: piso cerâmico e paredes com azulejos;
- Dois dormitórios: piso de madeira laminado;
- Banheiro: piso cerâmico e paredes com pintura a óleo;
- Uma vaga na garagem;

O apartamento possui a idade aparente 10 anos, estado entre novo e regular, Padrão Médio – com elevador (2,239).

## CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

### PESQUISA DE VALORES DE APARTAMENTOS

#### Elemento nº 1

ALAMEDA GRAJAÚ, 60, APARTAMENTO NÃO INFORMADO,  
CONDOMÍNIO NÃO INFORMADO, ALPHAVILLE INDUSTRIAL,  
BARUERI, S/P.

Área privativa: 60,00 m<sup>2</sup>

Sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e uma vaga de garagem.

Prédio residencial com elevador, padrão Médio

Idade aparente: 10 anos (estado entre novo e regular)

Valor: R\$ 450.000,00

Código: AP-160

Ofertante: Imobiliária Real Brokers

Telefones: 4208-6161 e 4257-2617

Data: 19/10/2019

Valor m<sup>2</sup> do apartamento para outubro/2019:

q1 = R\$ 450.000,00 : 60,00 m<sup>2</sup>

q1 = R\$ 7.500,00 x 0,9 x 2,239 : 2,239 x 0,904 : 0,904 x 1: 1

q1 = R\$ 6.750,00



*Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto*  
CAU - A4735-0

4

### Elemento nº 2

**ALAMEDA GRAJAÚ, 70, APARTAMENTO NÃO INFORMADO, CONDOMÍNIO NÃO INFORMADO, ALPHAVILLE INDUSTRIAL, BARUERI, S/P.**

Área privativa: 60,00 m<sup>2</sup>

Sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e uma vaga de garagem.

Prédio residencial com elevador, padrão Médio

Idade aparente: 10 anos (estado entre novo e regular)

Valor: R\$ 450.000,00

Código: AP-226

Ofertante: Imobiliária Real Brokers

Telefones: 4208-6161 e 4257-2617

Data: 19/10/2019

Valor m<sup>2</sup> do apartamento para outubro/2019:

$q2 = R\$ 450.000,00 : 60,00 \text{ m}^2$

$q2 = R\$ 7.500,00 \times 0,9 \times 2,239 : 2,239 \times 0,904 : 0,904 \times 1 : 1$

$q2 = R\$ 6.750,00$

### Elemento nº 3

**ALAMEDA GRAJAÚ, S/Nº, APARTAMENTO NÃO INFORMADO, CONDOMÍNIO NÃO INFORMADO, ALPHAVILLE INDUSTRIAL, BARUERI, S/P.**

Área privativa: 60,00 m<sup>2</sup>

Sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e uma vaga de garagem.

Prédio residencial com elevador, padrão Médio

Idade aparente: 10 anos (estado entre novo e regular)

Valor: R\$ 450.000,00

Código: AP-116

Ofertante: Imobiliária Real Brokers

Telefones: 4208-6161 e 4257-2617

Data: 19/10/2019

Valor m<sup>2</sup> do apartamento para outubro/2019:

$q3 = R\$ 450.000,00 : 60,00 \text{ m}^2$

$q3 = R\$ 7.500,00 \times 0,9 \times 2,239 : 2,239 \times 0,904 : 0,904 \times 1 : 1$

$q3 = R\$ 6.750,00$

*Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto*  
CAU – A4735-0

5

**Elemento nº 4**

**ALAMEDA GRAJAÚ, 158, APARTAMENTO NÃO INFORMADO, CONDOMÍNIO NÃO INFORMADO, ALPHAVILLE INDUSTRIAL, BARUERI, S/P.**

Área privativa: 60,00 m<sup>2</sup>

Sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e uma vaga de garagem.

Prédio residencial com elevador, padrão Médio

Idade aparente: 10 anos (estado entre novo e regular)

Valor: R\$ 457.500,00

Código: AP-0328

Ofertante: Renax Coordena Alphaville - Tamboré

Telefones: 94541-2652 e 99813-3372

Data: 19/10/2019

Valor m<sup>2</sup> do apartamento para outubro/2019:

q4 = R\$ 457.500,00 : 60,00 m<sup>2</sup>

q4 = R\$ 7.625,00 x 0,9 x 2,239 : 2,239 x 0,904 : 0,904 x 1: 1

q4 = R\$ 6.863,00

**Elemento nº 5**

**ALAMEDA GRAJAÚ, S/Nº, APARTAMENTO NÃO INFORMADO, CONDOMÍNIO NÃO INFORMADO, ALPHAVILLE INDUSTRIAL, BARUERI, S/P.**

Área privativa: 60,00 m<sup>2</sup>

Sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e uma vaga de garagem.

Prédio residencial com elevador, padrão Médio

Idade aparente: 10 anos (estado entre novo e regular)

Valor: R\$ 460.000,00

Código: AP-1728

Ofertante: Alphaslink Planejamento Imobiliário

Telefones: 2321-2565 e 94758-4000

Data: 19/10/2019

Valor m<sup>2</sup> do apartamento para outubro/2019:

q5 = R\$ 460.000,00 : 60,00 m<sup>2</sup>

q5 = R\$ 7.667,00 x 0,9 x 2,239 : 2,239 x 0,904 : 0,904 x 1: 1

q5 = R\$ 6.900,00

*Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto*  
CAU – A4735-0

6

**Elemento nº 6**

**ALAMEDA GRAJAÚ, 218, APARTAMENTO NÃO INFORMADO, CONDOMÍNIO NÃO INFORMADO, ALPHAVILLE INDUSTRIAL, BARUERI, S/P.**

Área privativa: 60,00 m<sup>2</sup>

Sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e uma vaga de garagem.

Prédio residencial com elevador, padrão Médio

Idade aparente: 10 anos (estado entre novo e regular)

Valor: R\$ 460.000,00

Código: AP-1559

Ofertante: V. Almeida Titto Empreendimentos Imobiliários - EPP

Telefones: 2680-7811 e 2680-7812

Data: 19/10/2019

Valor m<sup>2</sup> do apartamento para outubro/2019:

q6 = R\$ 460.000,00 : 60,00 m<sup>2</sup>

q6 = R\$ 7.667,00 x 0,9 x 2,239 : 2,239 x 0,904 : 0,904 x 1: 1

q6 = R\$ 6.900,00

**Elemento nº 7**

**ALAMEDA GRAJAÚ, S/Nº, APARTAMENTO NÃO INFORMADO, CONDOMÍNIO NÃO INFORMADO, ALPHAVILLE INDUSTRIAL, BARUERI, S/P.**

Área privativa: 60,00 m<sup>2</sup>

Sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e uma vaga de garagem.

Prédio residencial com elevador, padrão Médio

Idade aparente: 10 anos (estado entre novo e regular)

Valor: R\$ 460.000,00

Código: AP-1669

Ofertante: Alpha Imóvel

Telefones: 4195-0195 e 99107-6161

Data: 19/10/2019

Valor m<sup>2</sup> do apartamento para outubro/2019:

q7 = R\$ 460.000,00 : 60,00 m<sup>2</sup>

q7 = R\$ 7.667,00 x 0,9 x 2,239 : 2,239 x 0,904 : 0,904 x 1: 1

q7 = R\$ 6.900,00



**Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto**  
**CAU - A4735-0**

7

**Elemento nº 8**

**ALAMEDA GRAJAÚ, S/Nº, APARTAMENTO NÃO INFORMADO, CONDOMÍNIO NÃO INFORMADO, ALPHAVILLE INDUSTRIAL, BARUERI, S/P.**

Área privativa: 60,00 m<sup>2</sup>

Sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e uma vaga de garagem.

Prédio residencial com elevador, padrão Médio

Idade aparente: 10 anos (estado entre novo e regular)

Valor: R\$ 460.000,00

Código: AV1 - 001

Ofertante: Corretor Alphaville

Telefones: 98126-3131 e 99914-3725

Data: 19/10/2019

Valor m<sup>2</sup> do apartamento para outubro/2019:

q8 = R\$ 460.000,00 : 60,00 m<sup>2</sup>

q8 = R\$ 7.667,00 x 0,9 x 2,239 : 2,239 x 0,904 : 0,904 x 1: 1

q8 = R\$ 6.900,00

**MÉDIA DOS VALORES ENCONTRADOS**

q1 = R\$ 6.750,00

q2 = R\$ 6.750,00

q3 = R\$ 6.750,00

q4 = R\$ 6.863,00

q5 = R\$ 6.900,00

q6 = R\$ 6.900,00

q7 = R\$ 6.900,00

q8 = R\$ 6.900,00

**qm = R\$ 6.839,00**

Todos os elementos estão dentro da variação de mais ou menos 30% sobre a média obtida.

**VALOR FINAL DO APARTAMENTO**

V = S x qmf

V = 57,63 m<sup>2</sup> x R\$ 6.839,00

V = R\$ 394.132,00

**PORTANTO O VALOR FINAL DO APARTAMENTO PARA OUTUBRO/2019 É DE R\$ 394.132,00.**

**Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto**  
**CAU - A4735-0**

8

## ENCERRAMENTO

Encerra o Perito o presente laudo, contendo 08 folhas impressas de um só lado, todas por mim rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Fica o Perito a disposição do Juízo para quaisquer outros esclarecimentos.

Barueri, 21 de outubro de 2019

  
Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto  
CAU - A4735-0



*Handwritten signature*





*[Handwritten signature]*





