

Fernando Rosolia Dabdab
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdarquitectura@uol.com.br

AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO
FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP

RSI

Ação: Execução de Título Extrajudicial
Processo: nº 0150431-91.2010.8.26.0100
Requerente: Banco Rendimento S/A
Requerido: Ali Ayoub Ayoub e outros

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
41ª VARA CÍVEL

100 41 F.P.M.18.01641905-2 04/218 1038 01

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1752

1. INTRODUÇÃO

Trata o presente Laudo a avaliação do seguinte imóvel, objeto de Ação Execução de Título Extrajudicial proferida nos Autos: imóvel constituído por uma edificação de uso residencial e o respectivo terreno, localizado na Alameda Xian nº 321 – Tamboré 3 – Santana de Parnaíba SP

2. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula:

Nº 90.989 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri – nos Autos às fls. 1.015.

3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi efetuada no dia 03 de dezembro de 2018.

Foi constatado que o imóvel está em uso como residência da Sra. Vera Lucia Moreira Rebelo, Nura Rebelo Ayoub, Luisa Rebelo Ayoub e Roberto Barcelos.

Área do Terreno: 1.231,08m²

Área Construída constatada: 700,00m²

4. MELHORAMENTOS PÚBLICO

Trata-se de local com ocupação de uso predominantemente residencial, de padrão superior, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades há estabelecimentos de serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus).

5. TERRENO

Referenciado um observador que esteja localizado na Alameda Xian olhando para a frente do imóvel, o lote possui 29,28m (15,02m de frente, 12,85m em curva e 1,41m em reta lado esquerdo), 45,20m lado direito (confrontando com o sistema de lazer) e 21,88m em curva nos fundos. Área = 1.231,08m²

Terreno plano.

A profundidade equivalente $(A/f) = 1.231,08 / 25,00 = 49,24m$

Terreno Paradigma:

A testada de referência foi adotada de 15,00m, a profundidade mínima de 30,00m e a máxima de 60,00m.

6. BENFEITORIAS

Uma edificação residencial com área construída de aproximadamente 700,00 m², conforme verificação in loco.

No pavimento térreo há duas salas de estar, um escritório, um lavabo, uma sala de jantar, cozinha, copa, despensa, banheiro de empregada, quarto de empregada, ambientes externos com forno de pizza, piscina e gazebo. No pavimento superior há quatro suítes e uma sala íntima de TV.

Toda a construção foi executada com alvenaria de tijolos; todos os ambientes receberam acabamentos e peças de boa qualidade; cobertura com telha cerâmica. O piso dos banheiros e áreas molhadas como cozinha e área de serviços é cerâmico. O piso nos outros ambientes é madeira e carpete de madeira. Há porcelanato na sala de jantar e nos ambientes externos. Nos banheiros há paredes cerâmica. Nas paredes das salas há tinta acrílica sobre massa fina, forro de gesso pintado sobre massa fina, janelas com caixilhos de madeira, escada de acesso ao primeiro pavimento com piso em carpete de madeira.

A construção aparenta idade de 25 anos e estado de conservação "necessitando de reparos simples", consoante classificação de Heidecke. 1254 235

O padrão da edificação é superior de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

As fotografias ora anexadas, ilustram a obra do imóvel.

7. AVALIAÇÃO

7.1 – Critério

O critério de avaliação do imóvel será o do Método Comparativo de Dados de Mercado, no qual são comparados imóveis equivalentes e situados na mesma região, e desta maneira, determina-se um valor justo e real do imóvel em pauta.

A comparação com áreas e avaliações situadas no mesmo setor, com as devidas Homogeneizações, dará o valor dos imóveis com o qual o Requerente os venderia normalmente.

7.2 - Normas

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011".

49
(295)

7.3 - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos:

Dados gerais do imóvel avaliando:

Área do terreno avaliando = 1.231,08 m²
 O lote possui 15,02m de frente, 12,85m em curva e 1,41m em reta lado esquerdo, 45,20m lado direito (confrontando com o sistema de lazer) e 21,88m em curva nos fundos.
 (referência de quem olha da rua para o imóvel)
 Terreno plano, formato irregular
 A profundidade equivalente (A/f) = 1.231,08 / 25,00 = 49,24m
 Área dos terrenos (3ª Zona - Grupo I: Residencial Padrão Alto)
 Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Ibape SP 2011

Para obtenção do valor do terreno foram pesquisados os seguintes imóveis, semelhantes ao avaliado:

Elemento 01

Local:	Al. Formosa, 100		
Bairro:	Tamboré 3		
Município:	Santana de Parnaíba SP	IF:	100,00
Imóvel:	Casa padrão superior		
Área Terreno =	900,00 m ²		
Testada =	25,00 m	Profundidade =	36,00 m
Topografia =	plano	Área Construída =	590,00 m ²
Idade aparente =	20	Estado de conservação =	necessitando de reparos simples
Contato =	Sweet Home Imóveis - Corretora Sra. Simone tel: 2690.9627		
Preço =	R\$ 3.890.000,00	Oferta / Transação:	Oferta
Obs. =		Data:	11/18

Elemento 02

Local:	Al. Bauhinias, 740		
Bairro:	Tamboré 3		
Município:	Santana de Parnaíba SP	IF:	100,00
Imóvel:	Casa padrão superior		
Área Terreno =	546,00 m ²		
Testada =	15,00 m	Profundidade =	30,40 m
Topografia =	plano	Área Construída =	525,00 m ²
Idade aparente =	20	Estado de conservação =	regular
Contato =	Sr. Reinaldo do Nascimento Silva tel: 9.8182.6649		
Preço =	R\$ 3.500.000,00	Oferta / Transação:	Oferta
Obs. =		Data:	11/18

43
 1256

Elemento 03			
Local:	Al. Morea, 55		
Bairro:	Tamboré 3		
Município:	Santana de Parnaíba SP		
Imóvel:	Casa padrão superior		
IF:	100,00		
Área Terreno =	900,00 m ²		
Testada =	25,00 m	Profundidade =	36,00 m
Topografia =	plano	Área Construída =	750,00 m ²
Idade aparente =	20	Estado de conservação = necessitando de reparos simples	
Contato =	Sr. Francisco Carlos de Freitas tel: 9.8217.7635 ou 4326.8939		
Preço =	R\$ 4.300.000,00	Oferta / Transação:	Oferta
Obs. =		Data:	11/18

Elemento 04			
Local:	Al. das Bauhinias, 351		
Bairro:	Tamboré 3		
Município:	Santana de Parnaíba SP		
Imóvel:	Casa padrão superior		
IF:	100,00		
Área Terreno =	525,00 m ²		
Testada =	17,00 m	Profundidade =	30,88 m
Topografia =	plano	Área Construída =	461,00 m ²
Idade aparente =	20	Estado de conservação = regular	
Contato =	Sr. Francisco Carlos de Freitas tel: 9.8217.7635 ou 4326.8939		
Preço =	R\$ 3.500.000,00	Oferta / Transação:	Oferta
Obs. =		Data:	11/18

Elemento 05			
Local:	Al. Bali		
Bairro:	Tamboré 3		
Município:	Santana de Parnaíba SP		
Imóvel:	Casa padrão superior		
IF:	100,00		
Área Terreno =	900,00 m ²		
Testada =	25,00 m	Profundidade =	36,00 m
Topografia =	plano	Área Construída =	500,00 m ²
Idade aparente =	20	Estado de conservação = regular	
Contato =	VP Alpha Imóveis tel: 9.7200.6691 ou 9.6644.0934		
Preço =	R\$ 3.800.000,00	Oferta / Transação:	Oferta
Obs. =		Data:	11/18

RSF

7.4. - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos
 Desconto das Construções:

N	PREÇO R\$	FF	ÁREA DE TERRENO m ²	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m ²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	DEBITÓRIAS R\$	VT R\$	Vut R\$/m ²
1	3.850.000,00	0,90	900,00	Casa padrão superior	20	70	590,00	e	18,10	0,7349	1,776	1.053.081,83	2.447.938,32	2.719,93
2	3.500.000,00	0,90	546,00	Casa padrão superior	20	70	525,00	c	2,52	0,8368	1,776	1.088.786,09	2.083.211,91	3.815,41
3	4.300.000,00	0,90	900,00	Casa padrão superior	20	70	750,00	e	18,10	0,7349	1,776	1.338.837,73	2.531.962,27	2.812,62
4	3.500.000,00	0,90	525,00	Casa padrão superior	20	70	461,00	c	2,52	0,8368	1,776	938.741,55	2.213.258,45	4.215,73
5	3.800.000,00	0,90	900,00	Casa padrão superior	20	70	500,00	c	2,52	0,8368	1,776	1.015.988,65	2.404.011,34	2.671,12
Ref.				ESTADO DA EDIFICAÇÃO		DEPRECIACÃO (%)								
a				Nova		0,22								
b				Entre nova e regular		2,52								
c				Regular		8,09								
d				Entre regular e necessitando reparos simples		18,10								
e				Necessitando de reparos simples		33,20								
f				Necessitando de reparos de simples a importantes		52,60								
g				Necessitando de reparos importantes		75,20								
h				Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor		100,00								
i				Sem valor										
				Custo Básico de Construção R\$M Sinduscon	Dezembro	2018	R\$	1.367,59						

Fernando Rosolia Dabdab

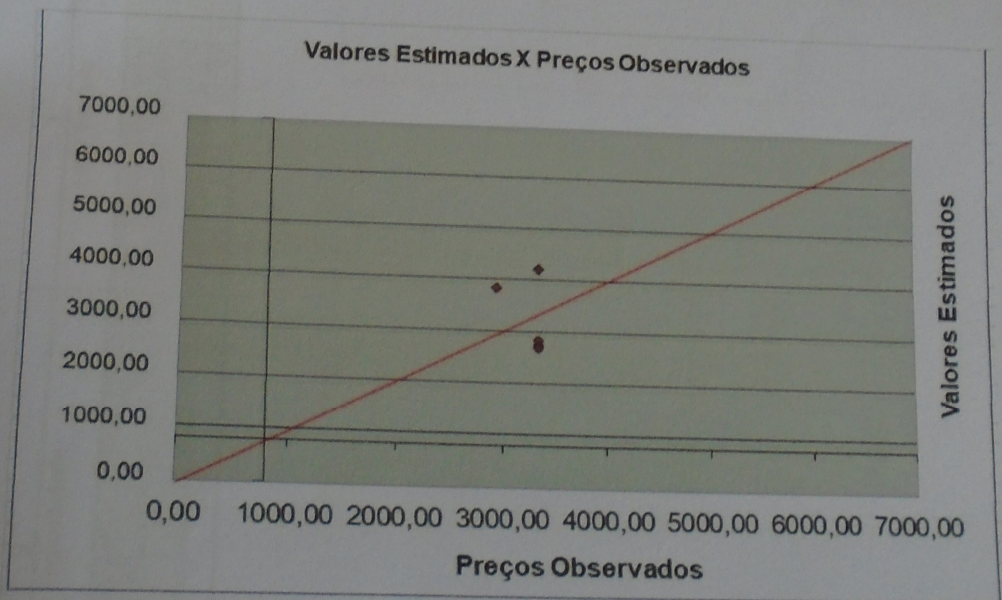
7.5 – Homogeneização por Aplicação de Fatores:

1	2		3			4			5			6		7	8	9			
	Elemento	Unitário deduzido do fator oferta	LF. comparativo	Fator Transp.	Variação R\$/m ²	Vu1 R\$/m ²	Pe	Fator Profunde	Variação R\$/m ²	Vu2 R\$/m ²	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m ²	Vu3 R\$/m ²	Ft	Variação R\$/m ²	Vu4 R\$/m ²	Unitário Final Homogeneizado Vu R\$/m ²	Fator Final Resultante
1		27.19,93	100,00	1,00	0,00	27.19,93	36,00	1,00	0,00	27.19,93	25,00	0,88	-328,09	2.393,84	1,00	0,00	27.19,93	2393,84	0,88
2		38.15,41	100,00	1,00	0,00	38.15,41	30,40	1,00	0,00	38.15,41	15,00	1,00	0,00	3.815,41	1,00	0,00	38.15,41	3815,41	1,00
3		28.12,62	100,00	1,00	0,00	28.12,62	36,00	1,00	0,00	28.12,62	25,00	0,88	-337,20	2.475,42	1,00	0,00	28.12,62	2475,42	0,88
4		42.15,73	100,00	1,00	0,00	42.15,73	30,88	1,00	0,00	42.15,73	25,00	0,88	-505,42	3.710,31	1,00	0,00	42.15,73	3710,31	0,88
5		2671,12	100,00	1,00	0,00	2671,12	35,00	1,00	0,00	2671,12	25,00	0,88	-320,24	2.350,89	1,00	0,00	2671,12	2350,89	0,88
Média		3246,96				3246,96				3246,96				2949,18			3246,96	2949,18	
Desvio padrão		717,57				717,57				755,52				745,06			717,57	745,06	
Coef. Var.		22,10%				22,10%				23,27%				25,26%			22,10%	25,26%	
Paradigma																			
Ft =		15,00																	
Pmi =		30,00																	
IF =		100,00																	

1258

1259

Valores Estimados					
1	2	4	5	5	6
Elemento	Valor Unitário Final	Fator Profund.	Fator Testada	Fator Topografia	Valor Estimado Vu R\$/m ²
1	2949,18	1,00	0,88	1,00	3350,91
2	2949,18	1,00	1,00	1,00	2949,18
3	2949,18	1,00	0,88	1,00	3350,91
4	2949,18	1,00	0,88	1,00	3350,91
5	2949,18	1,00	0,88	1,00	3350,91



7.6 - Cálculo do Terreno:

1200

1	2			3			4		5	6		
	Fator Profundidade			Fator Testada			Fator Topografia		Unitário Final	Fator Final Resultante		
Valor Final Homogeneizado	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Ft	Variação R\$/m2	Vu4 R\$/m2	Vu R\$/m2
2949,18	19,39	1,02	1,24	2995,21	24,14	1,25	726,90	3676,08	1,00	0,00	2949,18	3677,32
												3677,32
									Valor Unitário Final :			1,25

Com base em pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário local, cotejando-se imóveis em oferta para venda na circunvizinhança, após estudos e cálculos de homogeneização, conclui-se que o valor unitário é de R\$ 3.677,32 / m².

$V_t = A_t \times V_u = 1.231,08m^2 \times 3.677,32 = R\$ 4.527.075,11$

7.7-Valor das benfeitorias:

N	ÁREA DE TERRENO m ²	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m ²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENFEITORIAS R\$	
Avaliando	1.231,08	Residencial Superior	25	70	700,00	e	18,10	0,6699	1,776	1.138.880,96	
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO						DEPRECIACÃO (%)				
a	Nova						-				
b	Entre nova e regular						0,32				
c	Regular						2,52				
d	Entre regular e necessitando reparos simples						8,09				
e	Necessitando de reparos simples						18,10				
f	Necessitando de reparos de simples a importantes						33,20				
g	Necessitando de reparos importantes						52,60				
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor						75,20				
i	Sem valor						100,00				
Custo Básico de Construção R8N Sinduscon							2018	R\$	1.367,59		

1021
C

7.8-Valor de venda:

O valor de mercado para venda é calculado através da somatória de terreno e construção, computando-se o fator de comercialização, sendo:

1062

Cálculo do Valor de Venda do Imóvel Avaliando (Vi):

Vi	=	Vt	+	Vb	
Vi	=	R\$ 4.527.075,11	+	R\$ 1.138.880,96	
Vi	=	R\$ 5.665.956,07			
Vi	=	R\$ 5.666.000,00			(cinco milhões e seiscentos e sessenta e seis mil reais)
		(arredondados)			

8 CONCLUSÃO

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor, para pagamento à vista, correspondente ao imóvel constituído por uma edificação de uso residencial e o respectivo terreno, localizado na Alameda Xian nº 321 – Tamboré 3 – Santana de Parnaíba SP, calculado para o mês de dezembro de 2018.

Valor do Imóvel = R\$ 5.666.000,00

(cinco milhões e seiscentos e sessenta e seis mil reais)

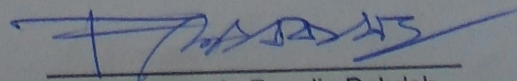
9. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 12 (doze) folhas impressas, estando rubricadas, à exceção da última, esta que vai datada e assinada. Acompanham 4 (quatro) anexos.

10. ANEXOS:

- I – Mapa de localização – 01 fls.
- II – Fotos do imóvel avaliando – 16 fls.
- III – Fotos do entorno do imóvel avaliando – 01 fl.
- IV - Fotos dos elementos comparativos - 03 fls.

São Paulo, 04 de dezembro de 2018.



Fernando Rosolia Dabdab

Fernando Rosolia Dabdab
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdarquitectura@uol.com.br

1203

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

1264

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



100

ANEXO E - FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

266



Foto 01 – Frente do imóvel avaliado, Alameda Kian nº 321



Foto 02 – Sala de estar

1209



Foto 03 – Sala de estar



Foto 04 – Escritório

49
1268



Foto 05 – Sala de estar



Foto 06 – Lavabo

1209



Foto 07 – Sala de jantar



Foto 08 – Ambiente externo

Fernando Rosseto Dalbald

Arquiteto (1968) - Instituto Brasileiro de Arquitetura e Desenho de Engenharia de São Paulo - IBAD 20
Av. Paulista, 2.888 - 1313 São Paulo - SP - Tel: (11) 5082-8120 fernando@ibad.com.br

1240



Foto 09 - Ambiente externo



Foto 10 - Cozinha

1791



Foto 11 - Despensa



Foto 12 - Área de serviços

1772



Foto 13 – Banheiro de empregada



Foto 14 – Despensa

Fernando Rosolia Dabdab
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdarquitetura@uol.com.br

49
1273

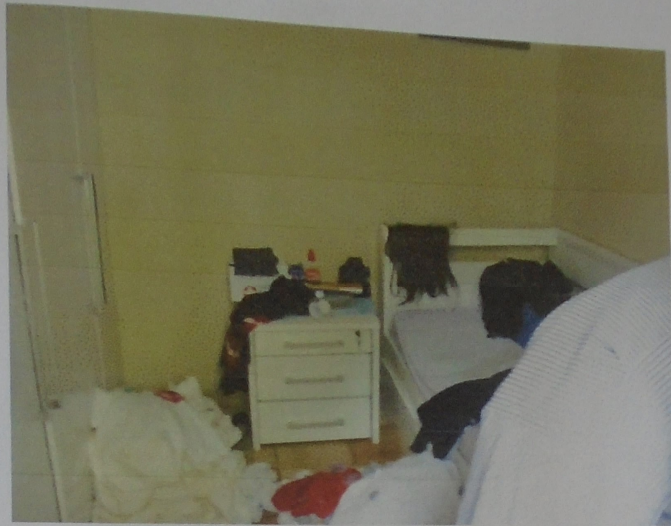


Foto 15 – Quarto de empregada



Foto 16 – Copa

1274



Foto 17 – Escada de acesso ao pavimento superior



Foto 18 – Suíte 01



Foto 19 - Banheiro da suíte 01



Foto 20 - Suíte 02

0276



Foto 21 – Banheiro da suite 02



Foto 22 – Closet da suite 02

1273



Foto 23 – Suite 03



Foto 24 – Banheiro da suite 03

1278



Foto 25 - Closet da suite 03



Foto 26 - Sala íntima de TV da suite 04



Foto 27 – Banheiro da suíte 04



Foto 28 – Suíte 04

1280



Foto 29 – Piscina



Foto 30 – Gazebo

Fernando Rosolia Dabdab
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258 8125 rdarquitetura@uai.com.br

1281
—



Foto 31 – Gazebo

1792

ANEKO III - FOTOS DO ENTORNO DO IMÓVEL AVALIANDO

1783

Entorno:



Foto 32 – Alameda Xian



Foto 33 – Alameda Xian

Fernando Rosolia Dabdab

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdarquitetura@uoi.com.br

1284

ANEXO IV – FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1285



Foto 34 – Elemento comparativo 01



Foto 35 – Elemento comparativo 02

1286



Foto 36 – Elemento comparativo 03



Foto 37 – Elemento comparativo 04

Fernando Rosolia Dabdab
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdargutetura@uol.com.br

1207



Foto 38 – Elemento comparativo 05

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdarquitectura@uol.com.br

7336

AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO
FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP

1259-91-41-INS CIVEL CENTRAL

Ação: Execução de Título Extrajudicial
Processo: nº 0150431-91.2010.8.26.0100
Requerente: Banco Rendimento S/A
Requerido: Ali Ayoub Ayoub e outros

02-088-2019 13:51 077034 1/2

100 41 FJMJ.19.01147101-3 010419 1413 24

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial nomeado e comprometido nos autos em referência, tendo recebido críticas de seu Laudo vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado nos seguintes

ESCLARECIMENTOS

1. INTRODUÇÃO

Tratam os presentes Esclarecimentos sobre o Laudo a avaliação do seguinte imóvel, objeto de Ação Execução de Título Extrajudicial proferida nos Autos: imóvel constituído por uma edificação de uso residencial e o respectivo terreno, localizado na Alameda Xian nº 321 – Tamboré 3 – Santana de Parnaíba SP

2. O Assistente Técnico por parte do Requerido informa, nos Autos às fls. 1293/1301 que:

2.1. O CUB SP de novembro 2018 é R\$ 1.371,45/m² ao invés de R\$ 1.367,89/m²

Esclarecimentos: O presente signatário concorda com o Assistente Técnico e refaz a seguir os cálculos do imóvel.

2.2. A área correta das benfeitorias é 774,00m² ao invés de 700,00m² adotada nos cálculos.

Esclarecimentos: O presente signatário concorda com o Assistente Técnico e refaz a seguir os cálculos do imóvel.

3. CÁLCULOS APÓS CRÍTICAS POR PARTE DO ASSISTENTE TÉCNICO DO REQUERIDO

3.1. Valor das benfeitorias:

M	ÁREA DE TERRENO m ²	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUIDA m ²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	F _{oc}	C _c	BENFEITORIAS R\$	
Avaliando	1.231,08	Residencial Superior	25	70	774,33	e	18,10	0,6699	1,776	1.263.369,65	
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO						DEPRECIACÃO (%)				
a	Nova						-				
b	Entre nova e regular						0,32				
c	Regular						2,52				
d	Entre regular e necessitando reparos simples						8,09				
e	Necessitando de reparos simples						18,10				
f	Necessitando de reparos de simples a importantes						33,20				
g	Necessitando de reparos importantes						52,60				
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor						75,20				
i	Sem valor						100,00				
Custo Básico de Construção R&N Sinduscon							Novembro		2018		R\$ 1.371,45

3.2. Valor de venda:

O valor de mercado para venda é calculado através da somatória de terreno e construção, computando-se o fator de comercialização, sendo:

Cálculo do Valor de Venda do Imóvel Avaliado (Vi)

Vi	=	Vt	+	Vb	
Vi	=	R\$ 4.527.075,11	+	R\$ 1.263.369,65	
Vi	=	R\$ 5.790.444,76			
Vi	=	R\$ 5.790.440,00			(cinco milhões e setecentos e noventa mil e quatrocentos e quarenta reais)
		(arredondados)			

4 CONCLUSÃO

Conforme exposto nos presentes Esclarecimentos, é estimado o valor, para pagamento à vista, correspondente ao imóvel constituído por uma edificação de uso residencial e o respectivo terreno, localizado na Alameda Xian nº 321 – Tamboré 3 – Santana de Parnaíba SP, calculado para o mês de dezembro de 2018.

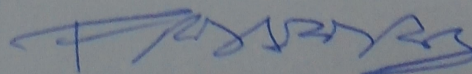
Valor do Imóvel = R\$ 5.790.440,00

(cinco milhões e setecentos e noventa mil e quatrocentos e quarenta reais)

5. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, são encerrados os presentes Esclarecimentos, compostos por 04 (quatro) folhas impressas, estando rubricadas, à exceção da última, esta que vai datada e assinada.

São Paulo, 26 de março de 2019.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial