

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

Ação: **Cumprimento de Sentença – Condomínio**
Processo: **nº 0044782-93.2017.8.26.0100**
Requerente: **Condomínio do Edifício 21st Century Flat**
Requerido: **Ângelo Eduardo Contartezi**

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

ESCLARECIMENTOS

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao r. despacho de fls. 260, o signatário apresenta à Vossa Excelência os presentes Esclarecimentos sobre o Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou flat de número 1.80 (18º andar) do Condomínio do Edifício 21st Century Flat, com endereço à Alameda Lorena nº 473 – Jardim Paulista – São Paulo SP.

O Autor requer a execução do imóvel acima descrito que foi penhorado como pagamento de crédito. O Autor informa que o executado não cumpriu com sua obrigação de pagamento.

2. CRÍTICAS POR PARTE DO REQUERIDO, nos autos às fls. 245/255

2.1. O Requerente alega que o valor resultante da avaliação ficou menor do que a média dos elementos comparativos utilizados efetivamente nos cálculos.

Esclarecimentos:

A diferença reclamada se deve principalmente à aplicação adequada do fator oferta de 10%, de acordo com as Normas Técnicas. O valor é resultado de cálculos de homogeneização após a aplicação do fator oferta. Não deve ser considerado apenas o maior valor da amostra como sugere o Requerido. O trabalho segue as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011". Portanto, o resultado será mantido.

3. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, é mantido o valor da unidade autônoma ou flat de número 1.803 (18º andar) do Condomínio do Edifício 21st Century Flat, com endereço à Alameda Lorena nº 473 – Jardim Paulista – São Paulo SP, para pagamento a vista em janeiro de 2020 de:

V = R\$ 302.000,00

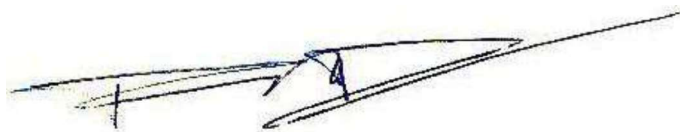
Janeiro /2020

(trezentos e dois mil reais)

4. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Exª, são encerrados os presentes Esclarecimentos, compostos por 03 (três) folhas.

São Paulo, 29 de abril de 2020.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial