

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

Ação: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Processo: **nº 1031486-16.2019.8.26.0100**
Requerente: **Banco Industrial do Brasil S.A.**
Requerida: **Concreserv Concreto & Serviços LTDA**

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

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao r. despacho de fls. 899, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente à:

- 1.1.** Unidade autônoma ou apartamento de número 141 (14º andar) do Condomínio Edifício Colossos da Cantareira, com endereço à Avenida Parada Pinto nº 3558 – Santana – São Paulo SP.
- 1.2.** Unidade autônoma ou apartamento de número 74 (7º andar) do Condomínio Imperial, com endereço à Rua General José de Almeida Botelho nº 264 – Santana – São Paulo SP.

O Autor requer a execução dos imóveis acima descritos que foram penhorados como pagamento de crédito. O Autor informa que o executado não cumpriu com sua obrigação de pagamento.

2. VISTORIA

2.1. Localização:

As Vistorias foram realizadas no dia 18 de dezembro de 2019.

Os Assistentes Técnicos de ambas as partes estavam presentes.

A localização é apresentada em mapa do Anexo I deste Laudo.

O imóvel 1.1. está vazio, sem uso.

O imóvel 1.2. está ocupado.

2.2. Características da região:

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão médio, destinadas para residências.

Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

2.3. Melhoramentos Públicos

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais com 15 pavimentos, de padrão simples/médio, 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 verificam-se estabelecimentos comerciais de produtos e serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus).

2.4. O Imóvel 1.1. Avaliando

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Avenida Parada Pinto. O Condomínio Edifício Colossos da Cantareira é formado por um bloco de edifício, com 2 apartamentos em cada um dos 17 andares tipo.

A sua topografia é inclinada e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade de 27 anos; possui 329,332m² de área construída total, sendo:

Área útil: 153,50m²

Área comum garagem: 69,90m²

Área comum: 105,932m²

O apartamento possui 03 dormitórios sendo 1 suíte, sala p/ 2 ambientes com terraço e lareira, lavabo, 02 banheiros, cozinha com copa, área de serviço, quarto e banheiro de empregada. Possui três vagas para automóveis.

Padrão do imóvel é médio com elevador.

Matrícula de nº 72.069 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls. 806.

Cadastro: 071.310.0036-1 / 0037-1 (área maior)

3. INFRA-ESTRUTURA

Piscinas, Churrasqueira, Quadra poliesportiva, Salão de festas, Sala de Ginástica, Playground e Sauna.

4. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

4.1. Método Adotado

A avaliação do imóvel será feita pelo Método Comparativo, em função dos preços pesquisados de diversos apartamentos colocados a venda e vendidos, homogeneizando-se as variáveis das unidades encontradas na mesma região.

4.2. 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".

5. AVALIAÇÃO IMÓVEL 1.1.

Procedendo-se a pesquisa na região a fim de se obter diversos valores com a finalidade de se determinar o valor médio do preço de venda de apartamentos, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um apartamento de padrão médio, com todos os melhoramentos, com 27 anos de idade. Estado de conservação necessitando de reparos simples.

O item 5.2. deste Laudo apresenta os elementos comparativo e os valores calculados.

Depreciação pela Idade e Conservação

Através do método Ross-Heideck, calculamos o seguinte fator de adequação à idade e conservação (Foc):

$Foc = R + K \times (1-R)$, neste caso $R (\%) = 0,2$, segundo a tabela de vida referencial e valor residual para idade estimada = 27 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $27/60 = 0,45$. Com esse valor, usa-se 46% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "e" é encontrado o índice 0,544. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,544 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,544 \times 0,8 = 0,2 + 0,435 = 0,635$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, segundo a tabela de vida referencial e valor residual do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/ SP.

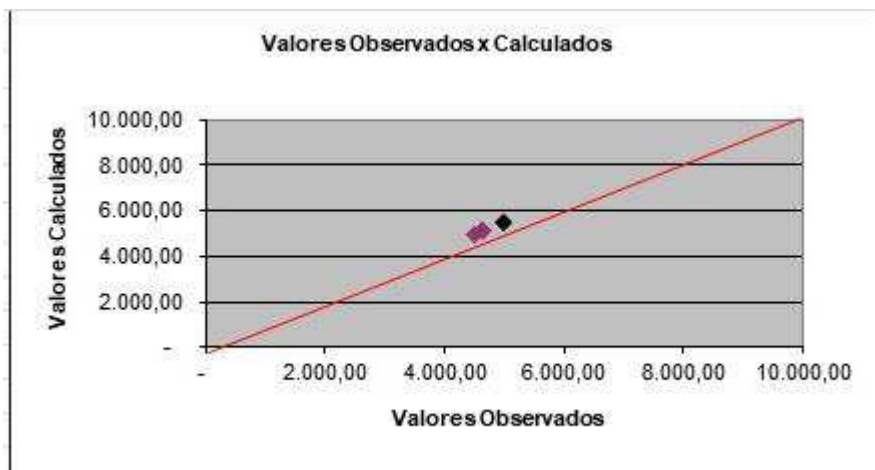
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Médio (elevado) com elevador: 2,160

5.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado																		
1	2					3				4			5					
	Dados do Comparativo					Localização				Idade e Padrão Construtivo				Composição dos Fatores				
Elemento	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Índice Fiscal	Área m²	Vagas de Garagem	Ic	Foc	qt R\$/m²	qc	R\$/m²	Parcela Terreno Pt%	Fator	Variação R\$/m²	V1 R\$/m²	Parcela Construção Pc%	Fator	Variação R\$/m²	V2 R\$/m²	Valor Final R\$/m²
1	4.983,71	100,00	153.500	3	1,926	0,635	200,00	1.143,47	1.143,47	14,89%	1,000	0,00	4.983,71	85,11%	1,103	515,36	5.499,07	5.499,07
2	4.631,92	100,00	153.500	3	1,926	0,635	200,00	1.143,47	1.143,47	14,89%	1,000	0,00	4.631,92	85,11%	1,103	478,98	5.110,90	5.110,90
3	4.631,92	100,00	153.500	3	1,926	0,635	200,00	1.143,47	1.143,47	14,89%	1,000	0,00	4.631,92	85,11%	1,103	478,98	5.110,90	5.110,90
4	4.631,92	100,00	153.500	3	1,926	0,635	200,00	1.143,47	1.143,47	14,89%	1,000	0,00	4.631,92	85,11%	1,103	478,98	5.110,90	5.110,90
5	4.514,66	100,00	153.500	3	1,926	0,635	200,00	1.143,47	1.143,47	14,89%	1,000	0,00	4.514,66	85,11%	1,103	466,85	4.981,51	4.981,51
Média	4.678,83												4.678,83				5.162,66	5.162,66
Desvio padrão	177,84												177,84				196,23	196,23
Cv	3,80%												3,80%				3,80%	3,80%
Limites de variação: Limite Inferior (-30%) = 3.613,86; Limite Superior (+30%) = 6.711,46; Elementos Discrepantes não há; Média Saneada = 5.162,66																		
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando																		
Índice Fiscal =	100,00																	
Área Terreno =	934,67																	
Valor Unitário do Terreno na região =	2.000,00																	
Coefficiente de Aproveitamento =	10,0																	
Índice Padrão Construção =	2,160																	
Foc (27 anos, estado e) =	0,635																	

N	Observados	Calculados
1	4.983,71	5.499,07
2	4.631,92	5.110,90
3	4.631,92	5.110,90
4	4.631,92	5.110,90
5	4.514,66	4.981,51



5.2. IMÓVEL 1.1. - ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

As amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento avaliando em edifícios residenciais localizados no mesmo condomínio. São características do elemento avaliando:

Localização: Avenida Parada Pinto nº 3558

Empreendimento: Condomínio Edifício Colossos da Cantareira

Bairro: Santana

Cidade: São Paulo SP

Área útil: 153,50m²

Vagas de automóvel: 03

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Colossos da Cantareira

Localização: Avenida Parada Pinto nº 3558 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: Mirantte Imóveis tel: (11) 3871.8446

Área útil: 153,50m²

Vagas de automóvel: 03

Idade aparente: 27 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 850.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.162,66 / m²

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Colossos da Cantareira

Localização: Avenida Parada Pinto nº 3558 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: Sr. Felipe Krueger (11) 9.9912.7682

Área útil: 153,50m²

Vagas de automóvel: 03

Idade aparente: 27 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 790.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.110,90 / m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Colossos da Cantareira

Localização: Avenida Parada Pinto nº 3558 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: Peloso Imóveis tel: (11) 2283.0843

Área útil: 153,50m²

Vagas de automóvel: 03

Idade aparente: 27 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 790.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.110,90 / m²

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Colossos da Cantareira

Localização: Avenida Parada Pinto nº 3558 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: Lopes Imóveis tel: (11) 3090.1001

Área útil: 153,50m²

Vagas de automóvel: 03

Idade aparente: 27 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 790.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.110,90 / m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Colossos da Cantareira

Localização: Avenida Parada Pinto nº 3558 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: Lopes One Imóveis (11) 2262.9988

Área útil: 153,50m²

Vagas de automóvel: 03

Idade aparente: 27 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 770.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.981,51 / m²

5.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL 1.1.

Com os valores apresentados na planilha no item 5.1, tem-se que o valor unitário do apartamento avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em dezembro de 2019, é de R\$ 5.162,66 / m².

A área privativa do apartamento é 153,50m²

O valor do imóvel, portanto, será:

$$VI = A_{\text{apto}} \times vu$$

$$VI = 153,50 \times 5.162,66$$

$$VI = \text{R\$ } 792.468,01 \text{ ou } \text{R\$ } 792.500,00 \text{ (arredondados)}$$

5.4. O Imóvel 1.2. Avaliando

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Rua General José de Almeida Botelho. O Condomínio Imperial é formado por dois blocos de edifício, com 4 apartamentos em cada um dos 8 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade de 18 anos; possui 115,044m² de área construída total, sendo:

Área útil: 55,38m²

Área comum garagem: 20,30m²

Área comum: 39,634m²

O apartamento possui 02 dormitórios, 01 banheiro, sala p/ 2 ambientes com varanda e cozinha com área de serviço. Possui uma vaga para automóvel.

Padrão do imóvel é médio com elevador.

Matrícula de nº 96.644 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls. 814.

Cadastro: 071.503.0029-4

5.5. INFRA-ESTRUTURA

Piscina, Salão de festas, Sala de Ginástica e Salão de jogos.

6. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

6.1. Método Adotado

A avaliação do imóvel será feita pelo Método Comparativo, em função dos preços pesquisados de diversos apartamentos colocados a venda e vendidos, homogeneizando-se as variáveis das unidades encontradas na mesma região.

6.2. 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".

7. AVALIAÇÃO IMÓVEL 1.2.

Procedendo-se a pesquisa na região a fim de se obter diversos valores com a finalidade de se determinar o valor médio do preço de venda de apartamentos, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um apartamento de padrão médio, com todos os melhoramentos, com 18 anos de idade. Estado de conservação necessitando de reparos simples.

O item 5.2. deste Laudo apresenta os elementos comparativo e os valores calculados.

Depreciação pela Idade e Conservação

Através do método Ross-Heideck, calculamos o seguinte fator de adequação à idade e conservação (Foc):

$Foc = R + K \times (1-R)$, neste caso $R (\%) = 0,2$, segundo a tabela de vida referencial e valor residual para idade estimada = 18 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $18/60 = 0,30$. Com esse valor, usa-se 30% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "e" é encontrado o índice 0,659. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,659 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,659 \times 0,8 = 0,2 + 0,527 = 0,727$$

$$Foc = 0,727$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, segundo a tabela de vida referencial e valor residual do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/ SP.

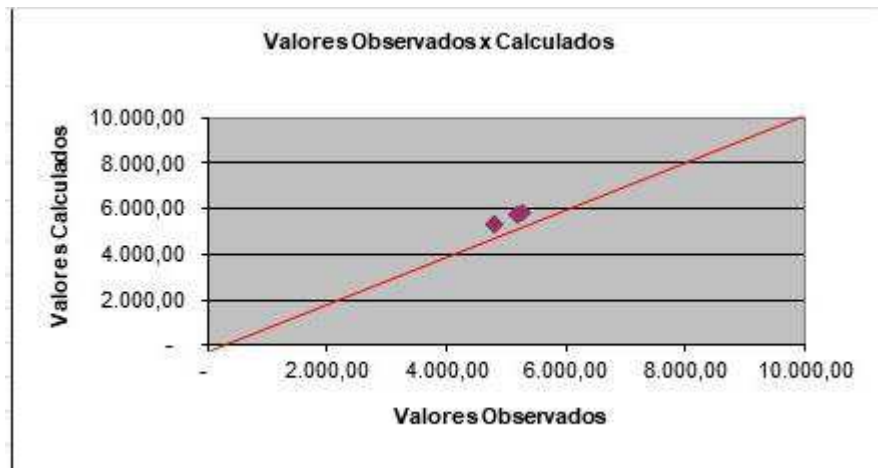
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Médio (elevado) com elevador: 1,926

7.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado																		
1	2					3					4				5			
Elemento	Dados do Comparativo					Localização					Idade e Padrão Construtivo				Composição dos Fatores Valor Final R\$/m²			
	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Índice Fiscal	Área m²	Vagas de Garagem	Ic	Foc	qt R\$/m²	qc R\$/m²	R\$/m²	Parcela Terreno Pt%	Fator	Variação R\$/m²	V1 R\$/m²	Parcela Construção Pc%		Fator	Variação R\$/m²	V2 R\$/m²
1	4.794,15	100,00	55.380	1	1,926	0,727	200,00	2.517,64	0,00	1,000	1,113	539,60	4.794,15	92,64%	1,113	539,60	5.333,75	5.333,75
2	5.281,69	100,00	55.380	1	1,926	0,727	200,00	2.517,64	0,00	1,000	1,113	594,48	5.281,69	92,64%	1,113	594,48	5.876,17	5.876,17
3	4.794,15	100,00	55.380	1	1,926	0,727	200,00	2.517,64	0,00	1,000	1,113	539,60	4.794,15	92,64%	1,113	539,60	5.333,75	5.333,75
4	5.167,93	100,00	55.380	1	1,926	0,727	200,00	2.517,64	0,00	1,000	1,113	581,67	5.167,93	92,64%	1,113	581,67	5.749,60	5.749,60
5	5.200,43	100,00	55.380	1	1,926	0,727	200,00	2.517,64	0,00	1,000	1,113	585,33	5.200,43	92,64%	1,113	585,33	5.785,76	5.785,76
Média	5.047,67												5.047,67				5.615,81	5.615,81
Desvio padrão	235,11												235,11				261,57	261,57
Cv	4,66%												4,66%				4,66%	4,66%
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando																		
Índice Fiscal = 100,00																		
Área Terreno = 1797,56																		
Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00																		
Coeficiente de Aproveitamento = 10,0																		
Índice Padrão Construção = 2,160																		
Foc (18 anos, estado e) = 0,727																		
Limite Inferior (-30%)																		
Limite Superior (+30%)																		
Elementos Discrepantes																		
Média Saneada																		
3.931,06																		
7.300,55																		
não há																		
5.615,81																		

N	Observados	Calculados
1	4.794,15	5.333,75
2	5.281,69	5.876,17
3	4.794,15	5.333,75
4	5.167,93	5.749,60
5	5.200,43	5.785,76



7.2. IMÓVEL 1.2. - ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

As amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento avaliando em edifícios residenciais localizados no mesmo condomínio. São características do elemento avaliando:

Localização: Rua General José de Almeida Botelho nº 264

Empreendimento: Condomínio Imperial

Bairro: Santana

Cidade: São Paulo SP

Área útil: 55,38m²

Vagas de automóvel: 01

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Imperial

Localização: Rua General José de Almeida Botelho nº 264 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: Alta Negócios tel: (11) 4750.6686

Área útil: 55,38m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 18 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 295.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.333,75 / m²

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Imperial

Localização: Rua General José de Almeida Botelho nº 264 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: Sr. Jorge Paim tel: (11) 97289.5365

Área útil: 55,38m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 18 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 325.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.876,17 / m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Imperial

Localização: Rua General José de Almeida Botelho nº 264 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: União Imóveis tel: (11) 9.3800.5944

Área útil: 55,38m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 18 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 295.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.333,75 / m²

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Imperial

Localização: Rua General José de Almeida Botelho nº 264 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: União Imóveis tel: (11) 9.3800.5944

Área útil: 55,38m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 18 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 318.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.749,60 / m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Imperial

Localização: Rua General José de Almeida Botelho nº 264 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: Ilson LLoyde Imóveis tel: (11) 9.6163.7380

Área útil: 55,38m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 18 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 320.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.785,76 / m²

7.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL 1.2.

Com os valores apresentados na planilha no item 7.1, tem-se que o valor unitário do apartamento avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em dezembro de 2019, é de R\$ 5.615,81 / m².

A área privativa do apartamento é 55,38m²

O valor do imóvel, portanto, será:

$$VI = A_{\text{apto}} \times vu$$

$$VI = 55,38 \times 5.615,81$$

$$VI = \text{R\$ } 311.003,37 \text{ ou } \text{R\$ } 311.000,00 \text{ (arredondados)}$$

8. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO 1.1.

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou apartamento de número 141 (14º andar) do Condomínio Edifício Colossos da Cantareira, com endereço à Avenida Parada Pinto nº 3558 – Santana – São Paulo SP, para pagamento a vista em dezembro de 2019 é:

V = R\$ 792.500,00

Dezembro / 2019

(setecentos e noventa e dois mil e quinhentos reais)

9. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO 1.2.

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou apartamento de número 74 (7º andar) do Condomínio Imperial, com endereço à Rua General José de Almeida Botelho nº 264 – Santana – São Paulo SP, para pagamento a vista em dezembro de 2019 é:

V = R\$ 311.000,00

Dezembro / 2019

(trezentos e onze mil reais)

10. QUESITOS POR PARTE DO REQUERENTE, nos Autos às fls. 928/929

QUESITOS:

Queira o Sr. Perito informar:

1. Em atendimento ao artigo 474 do CPC, se agendou com antecedência o dia e a hora para proceder às diligências aos locais, comunicando às partes e seus assistentes técnicos da data para comparecimento e acompanhamento das diligências;
2. Se os valores de mercados das propriedades em estudo foram determinados por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e atendendo integralmente às recomendações da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos;
3. Qual foi o tratamento matemático empregado para a determinação dos valores dos imóveis em estudo (inferência estatística ou tratamento por fatores);
4. As áreas úteis dos imóveis;
5. Se os imóveis possuem varanda; Em caso positivo, se foi utilizado fator de equivalência para as áreas das varandas;
6. Quais foram as áreas equivalentes utilizadas para efeito de cálculo;
7. Se os imóveis possuem vagas de garagem; Caso positivo, quantas são; Se são cobertas ou descobertas; Determinadas ou rotativas;
8. Qual a relação de imóveis comparativos, vendidos ou disponíveis para venda, utilizados nos tratamentos matemáticos empregados no Laudo Judicial. Pede-se indicar no mínimo os dados relativos aos endereços completos dos citados elementos comparativos, fontes de informações (nome e telefone dos contatos), áreas, valores de oferta ou transação e datas de referência;
9. Qual foi o fator oferta considerado em relação aos elementos comparativos disponíveis para venda;
10. Em relação aos elementos comparativos utilizados nas amostras, informar se os fatores homogeneizantes foram utilizados no tocante ao porte (fator área), andar, padrão e fatores de obsolescência;

11. Classificar os padrões construtivos, de acordo com o estudo publicado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) denominado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" e indicar os correspondentes coeficientes de padrões construtivos adotados.;
12. Qual a idade aparente dos imóveis objetos da lide;
13. Qual o estado de conservação dos imóveis avaliados e os comparativos;
14. Quais foram, para efeito de cálculo, os fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke;
15. Pede-se classificar entre baixa, média ou alta a liquidez das propriedades em estudo. Favor justificar considerando a tipologia dos bens, inserção no mercado imobiliário local, aspectos macroeconômicos, entre outros;
16. Considerando as respostas aos quesitos, especialmente em relação ao quesito anterior, pede-se informar os valores de venda forçada dos objetos da presente avaliação;
17. Os graus de fundamentação e de precisão atingidos, com base no preconizado na NBR ABNT 14653-2, ao efetuar tratamentos matemáticos dos dados (homogeneização ou inferência estatística);
18. Se os imóveis possuem débitos; e
19. Quais os valores anuais de IPTU e os valores mensais de taxas condominiais, e se estão em débito.

10.1. RESPOSTAS AOS QUESITOS:

- 1) Sim, os Assistentes Técnicos de ambas as partes estavam presentes.
- 2) Sim, ver item 4.1. e 6.1. do presente Laudo.
- 3) Tratamento por fatores.
- 4) Ver itens 5.2. e 7.2. do presente Laudo.
- 5) Todos os imóveis possuem varanda, por este motivo não foi necessário um fator específico.
- 6) As áreas equivalentes são de mesma metragem dos imóveis avaliados (áreas úteis) porque estão localizados nos mesmos condomínios.
- 7) Sim. Ver itens 5.2. e 7.2. do presente Laudo.
- 8) Sim. Ver itens 5.2. e 7.2. do presente Laudo.
- 9) 0,9 (10%)
- 10) Área, padrão e fatores de obsolescência.
- 11) Ver itens 5.1. e 7.1. do presente Laudo.
- 12) Imóvel 1.1. = 27 anos. Imóvel 1.2. 18 anos.
- 13) Necessitando de reparos simples.
- 14) Ver itens 5.1. e 7.1. do presente Laudo.
- 15) Quesito prejudicado. Foge do objeto da Perícia que é avaliar os imóvel.
- 16) Quesito prejudicado. Foge do objeto da Perícia que é avaliar os imóvel, valor de mercado.
- 17) Grau II.
- 18) Quesito prejudicado. Foge do objeto da Perícia que é avaliar os imóvel.
- 19) Quesito prejudicado. Foge do objeto da Perícia que é avaliar os imóvel.

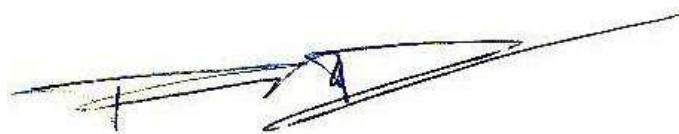
11. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 23 (vinte e três) folhas. Acompanham 4 (quatro) anexos.

12. ANEXOS:

- I – Mapa de localização – 01 fl. – Imóvel 1.1.
- II – Fotos do imóvel avaliando e dos elementos comparativos - 12 fls. – Imóvel 1.1.
- III – Mapa de localização – 01 fl. – Imóvel 1.2.
- IV – Fotos do imóvel avaliando e dos elementos comparativos - 06 fls. – Imóvel 1.2

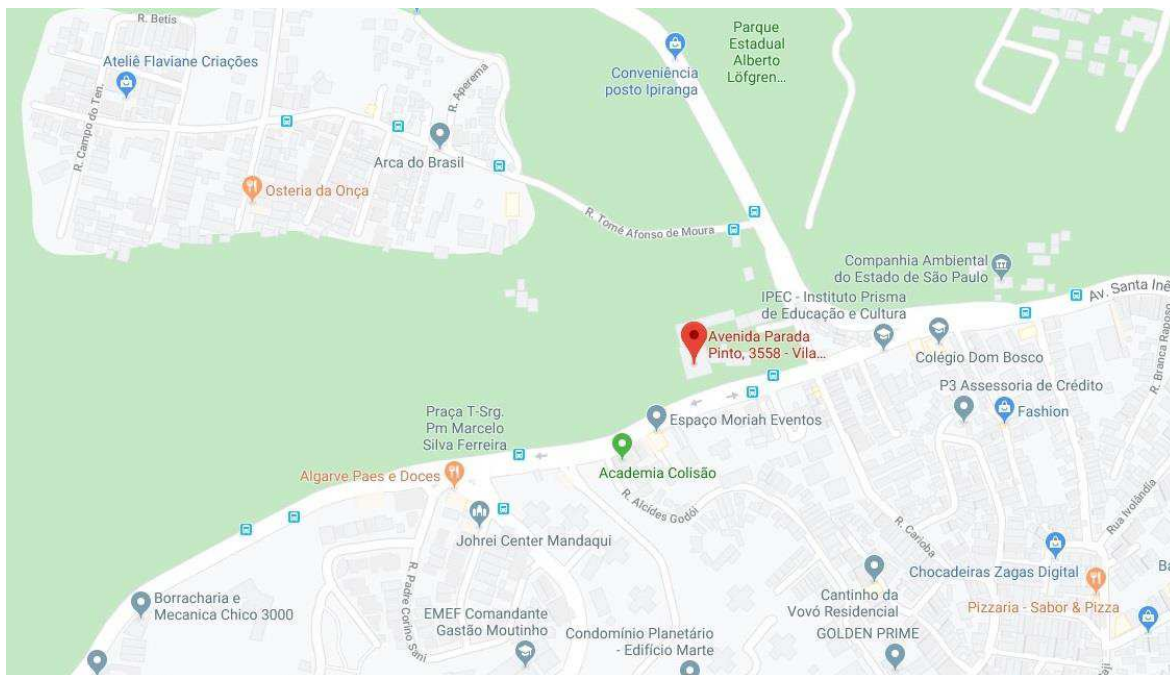
São Paulo, 19 de dezembro de 2019.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO – Imóvel 1.1.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO – Imóvel 1.1.



ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL 1.1. AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Foto 01 – Frente do imóvel avaliando, Avenida Parada Pinto nº 3558
E todos os elementos comparativos.

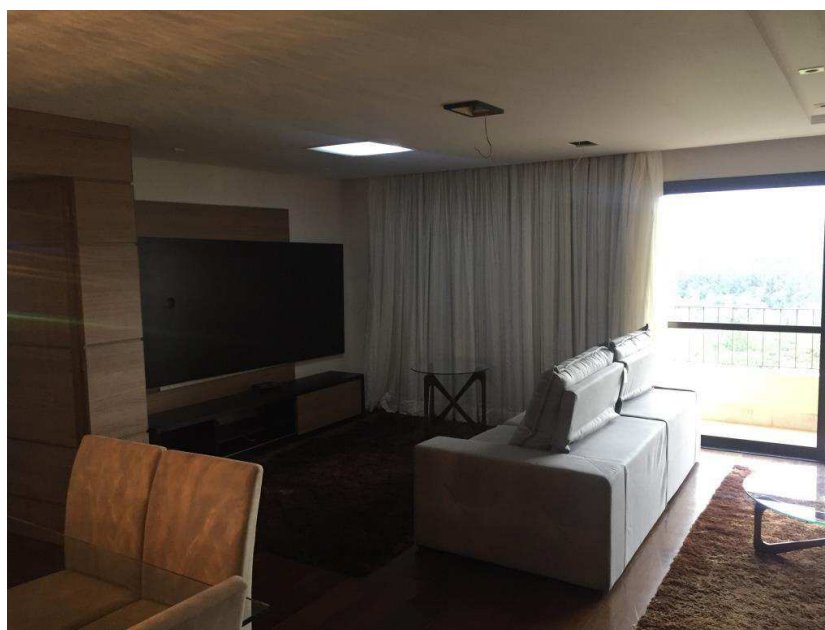


Foto 02 – Sala de estar



Foto 03 – Sala de estar

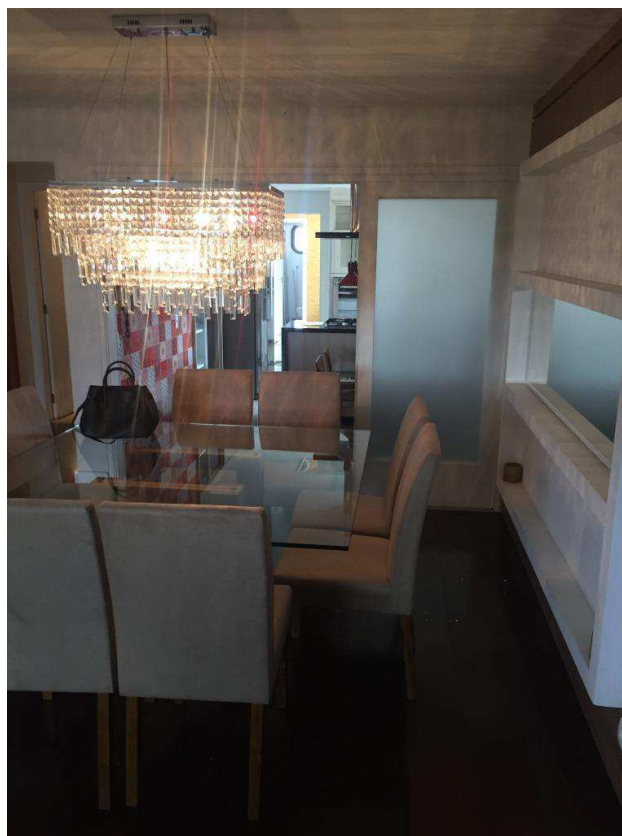


Foto 04 – Sala de jantar

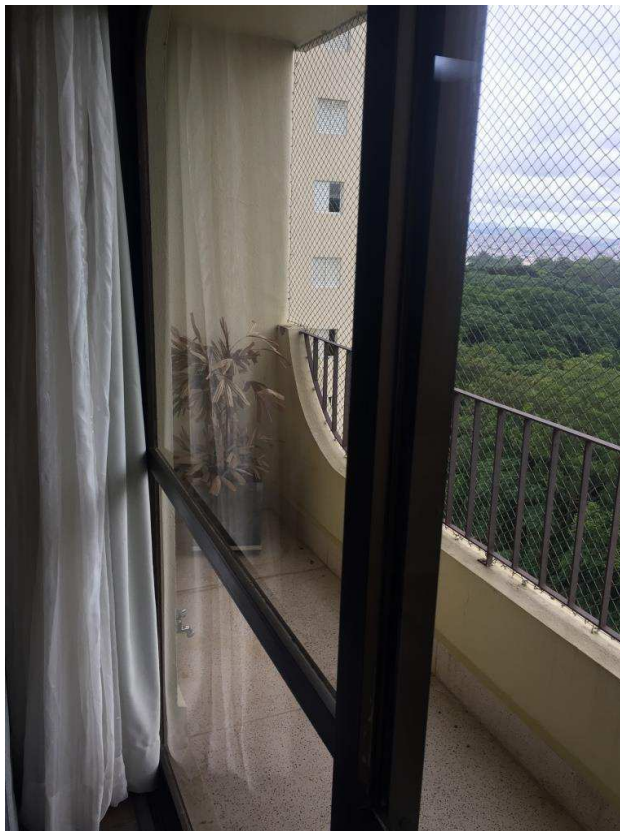


Foto 05 – Terraço



Foto 06 – Cozinha e copa



Foto 07 – Área de serviço



Foto 08 – Quarto de empregada



Foto 09 – Banheiro de empregada



Foto 10 – Lavabo



Foto 11 – Closet da suíte



Foto 12 – Dormitório 01 - suíte

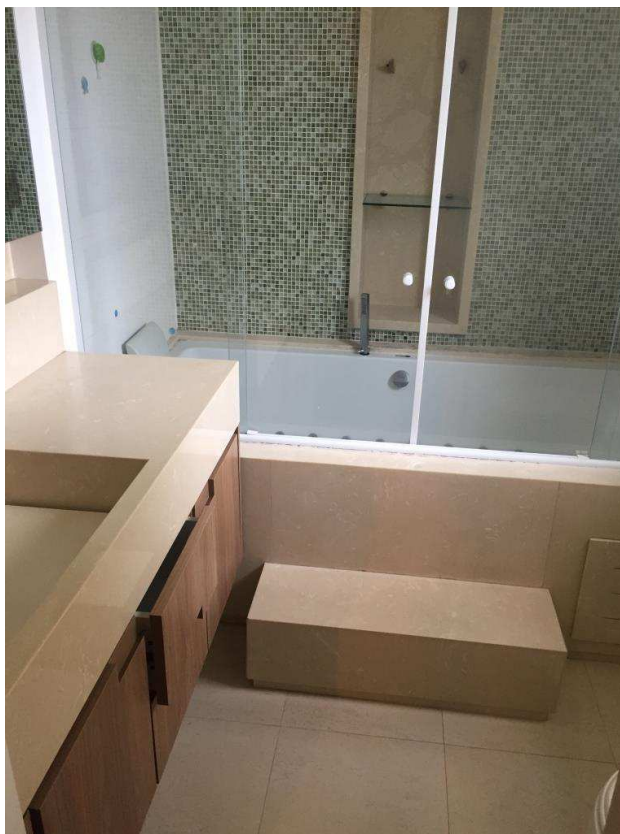


Foto 13 – Banheiro 01 - suíte



Foto 14 – Dormitório 02

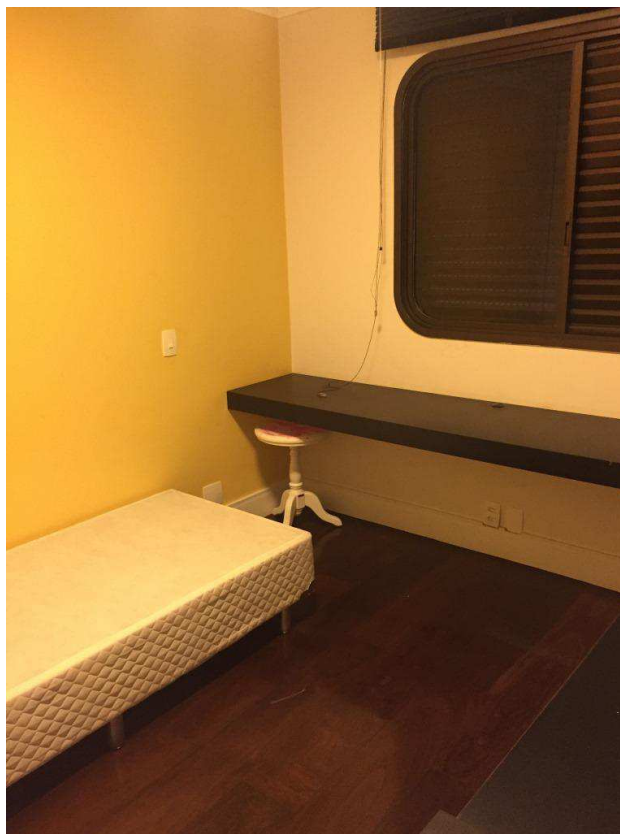


Foto 15 – Dormitório 03



Foto 16 – Banheiro 02

Infraestrutura:



Foto 17 – Quadra Poliesportiva



Foto 18 – Quadra Poliesportiva e Playground



Foto 19 – Salão de jogos

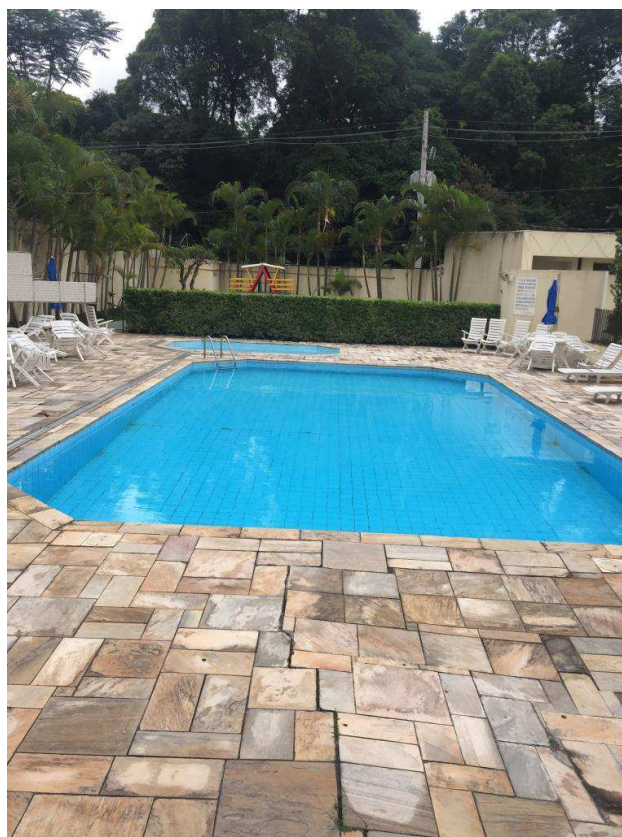


Foto 20 – Piscinas



Foto 21 – Playground

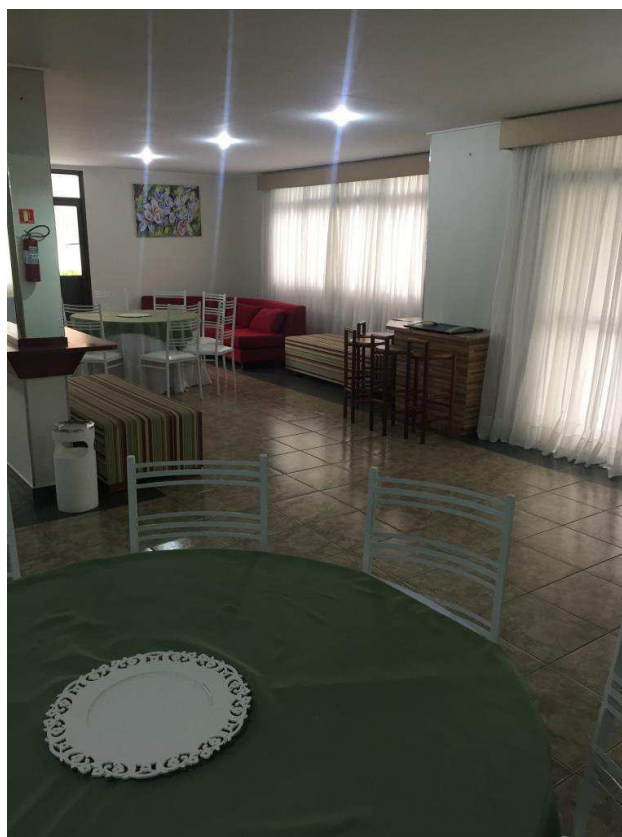


Foto 22 – Salão de festas

Entorno:



Foto 23 – Avenida Parada Pinto

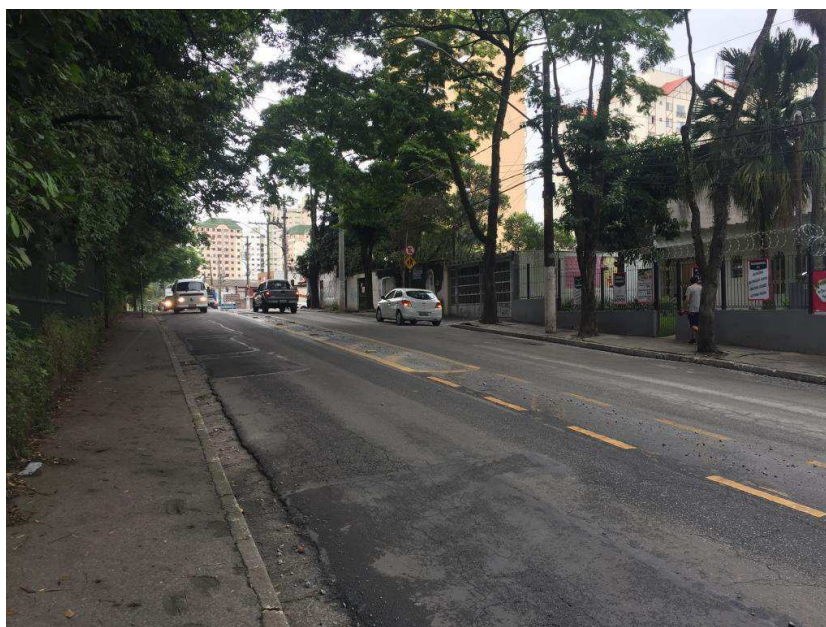


Foto 24 – Avenida Parada Pinto

ANEXO III – MAPA DE LOCALIZAÇÃO – Imóvel 1.2.

ANEXO IV – FOTOS DO IMÓVEL 1.2. AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Foto 25 – Frente do imóvel avaliando, Rua General José de Almeida Botelho nº 264
E todos os elementos comparativos.



Foto 26 – Sala de estar com terraço

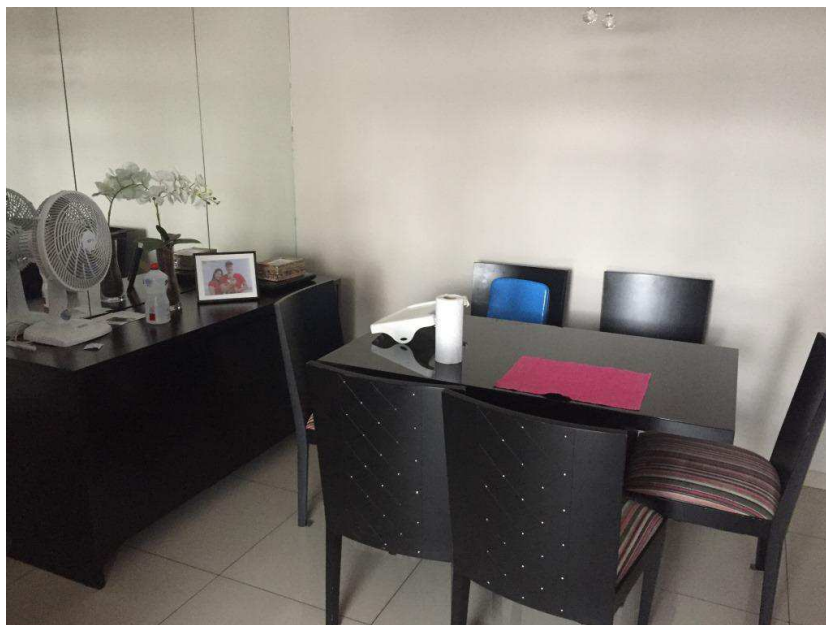


Foto 27 – Sala de jantar



Foto 28 – Cozinha e área de serviço

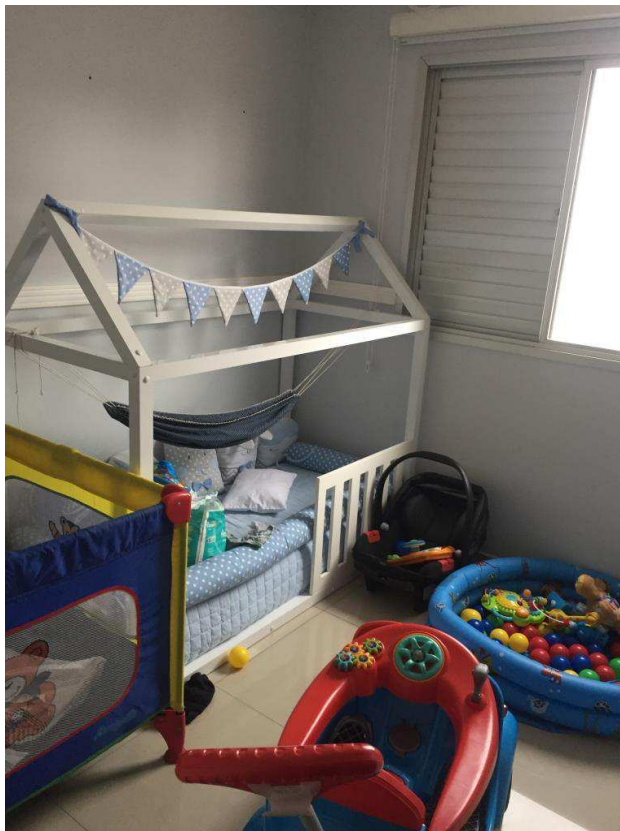


Foto 29 – Dormitório 01

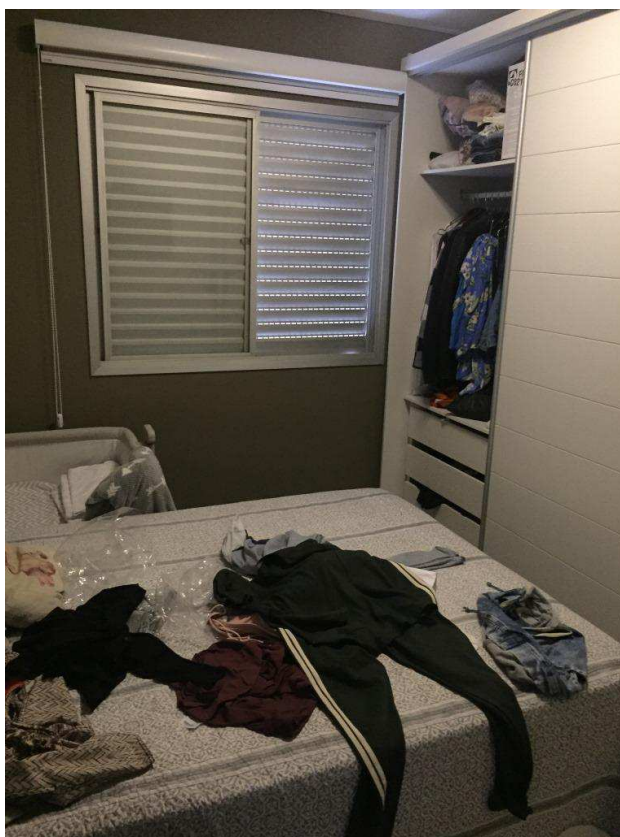


Foto 30 – Dormitório 02

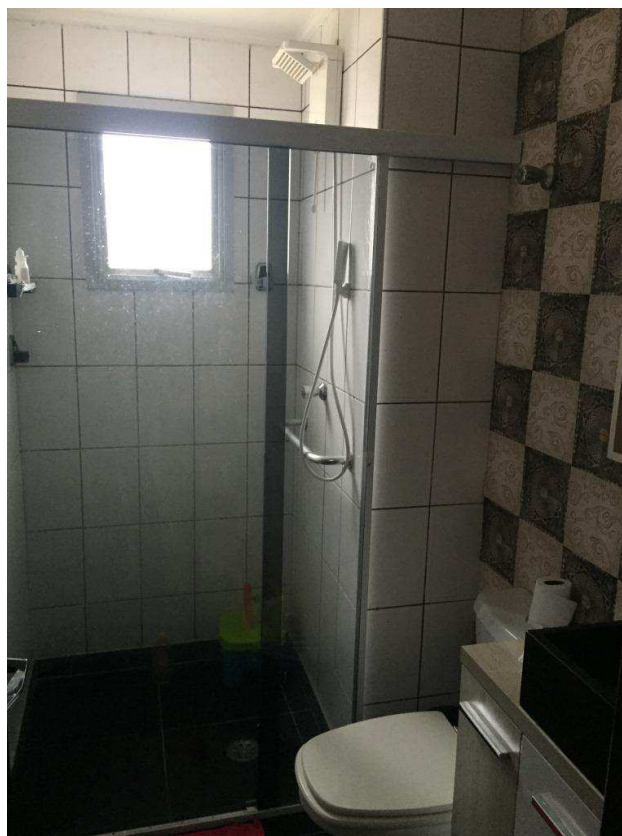


Foto 31 – Banheiro

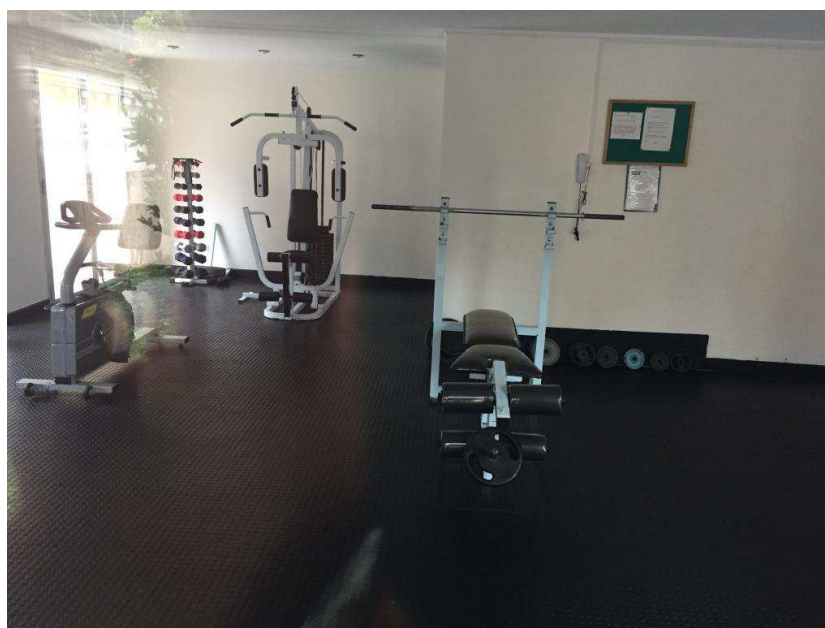


Foto 32 – Sala de ginástica

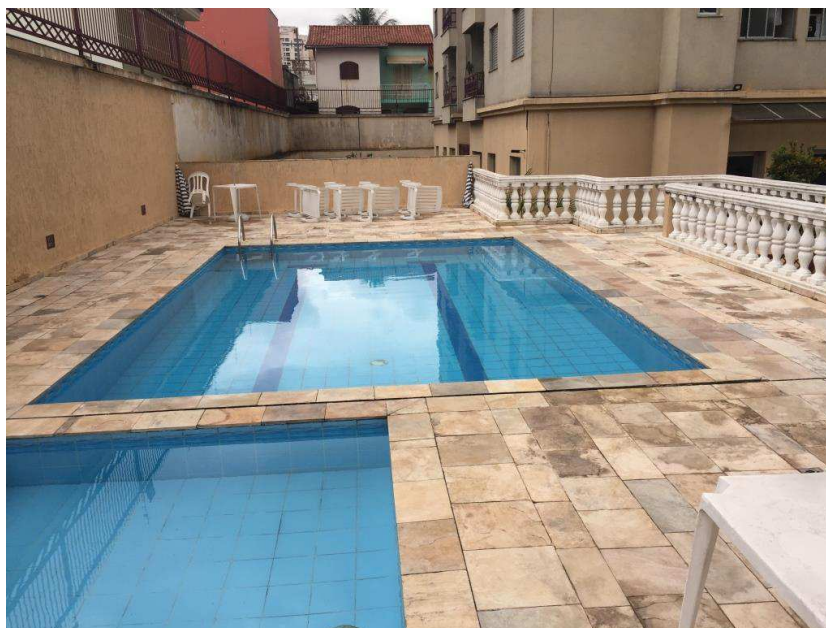


Foto 33 – Piscinas

Entorno:



Foto 34 – Rua General José de Almeida Botelho



Foto 35 – Rua General José de Almeida Botelho

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

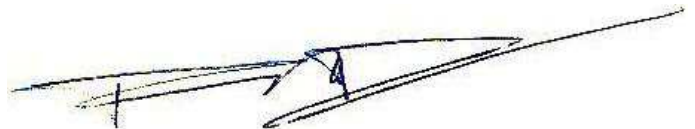
Ação: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Processo: **nº 1031486-16.2019.8.26.0100**
Requerente: **Banco Industrial do Brasil S.A.**
Requerida: **Concreserv Concreto & Serviços LTDA**

Fernando Rosolia Dabdab, arquiteto, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, vem, mui respeitosamente, requerer o levantamento dos honorários depositados nos Autos às fls. 1.006..

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 19 de dezembro de 2019.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

242.327

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO

Processo nº 1031486-16.2019.8.26.0100

BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S.A., por seus advogados, nos autos da **Ação de Execução** em epígrafe, promovida em face de **CONCRESERV CONCRETO S.A., FÁBIO GONZALES NOVAIS e MARCELO GONZALES NOVAIS**, vem, tempestivamente¹, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao despacho de fls. 1.068 e nos termos do artigo 477, §1º, do Código de Processo Civil, expor e requerer o quanto segue.

1. O Perito apresentou às fls. 1.015/1.061 o Laudo de Avaliação dos Imóveis penhorados ("Laudo"), de cuja conclusão se extrai que (i) aquele objeto da matrícula 72.069, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado na Avenida Parada Pinto, nº 3558, apto. 141, Condomínio Edifício Colossos da Cantareira, Santana/SP, fls. 806/813 ("Imóvel 1"), possui valor de R\$ 792.500,00, fls. 1.024; e (ii) aquele objeto de matrícula 93.644, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado na Rua General José de Almeida Botelho, nº 264, apto. 74,

¹ Nos termos do provimento nº 2.538/2019, do Conselho Superior da Magistratura, nos dias 24 e 25 de fevereiro de 2020, em razão do Carnaval, não houve expediente nos Foros de Primeira e Segunda Instância do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (doc. 1).

Condomínio Imperial, Santana/SP ("Imóvel 2"), possui valor de R\$ 311.000,00, fls. 1.032.

2. Diante das informações colhidas, das respostas fornecidas e do Laudo que foi apresentado, o Assistente Técnico do Exequite elaborou o anexo Parecer Técnico ("Parecer"), no qual diverge parcialmente das conclusões lançadas pelo Experto (doc. 2).

3. Isso porque, como exposto no Parecer, há um equívoco no Índice Padrão de Construção ("IPC") aplicado aos imóveis objeto da avaliação e o utilizado para os apartamentos tomados como comparativos, uma vez que o Experto classificou o Imóvel 1 e o Imóvel 2 com IPC de **2,160**, mas, porém, em relação aos demais, considerou um IPC de **1,926**, fls. 1.019 e 1.027.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado																		
1	2								3				4				5	
	Dados do Comparativo								Localização				Idade e Padrão Construtivo					Composição dos Fatores
Elemento	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Índice Fiscal	Área m²	Vagas de Garagem	Ic	Foc	qt R\$/m²	qc	R\$/m²	Parcela Terreno Pct	Fator	Variação R\$/m²	V1 R\$/m²	Parcela Construção Pct	Fator	Variação R\$/m²	V2 R\$/m²	Valor Final R\$/m²
1	4.983,71	100,00	163.500	3	1,926	0,635	200,00	1.143,47	14,89%	1,000	0,00	4.983,71	85,11%	1,103	615,38	6.499,07	5.499,07	
2	4.631,92	100,00	163.500	3	1,926	0,635	200,00	1.143,47	14,89%	1,000	0,00	4.631,92	85,11%	1,103	478,98	5.110,90	5.110,90	
3	4.631,92	100,00	163.500	3	1,926	0,635	200,00	1.143,47	14,89%	1,000	0,00	4.631,92	85,11%	1,103	478,98	5.110,90	5.110,90	
4	4.631,92	100,00	163.500	3	1,926	0,635	200,00	1.143,47	14,89%	1,000	0,00	4.631,92	85,11%	1,103	478,98	5.110,90	5.110,90	
5	4.514,66	100,00	163.500	3	1,926	0,635	200,00	1.143,47	14,89%	1,000	0,00	4.514,66	85,11%	1,103	466,86	4.981,51	4.981,51	
Média	4.678,83											4.678,83				5.162,66	5.162,66	
Desvio padrão	177,84											177,84				196,23	196,23	
Cv	3,80%											3,80%				3,80%	3,80%	
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando																		
Índice Fiscal = 100,00																		
Área Terreno = 932,67																		
Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00																		
Coeficiente de Aproveitamento = 10,0																		
Índice Padrão Construção = 2,160																		
Foc (27 anos, estado e) = 0,635																		
Limite Inferior (-30%) = 3.613,86																		
Limite Superior (+30%) = 6.711,46																		
Elementos Discrepantes = não há																		
Média Saneada = 5.162,66																		

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado																		
1	2								3				4				5	
	Dados do Comparativo								Localização				Idade e Padrão Construtivo					Composição dos Fatores
Elemento	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Índice Fiscal	Área m²	Vagas de Garagem	Ic	Foc	qt R\$/m²	qc	R\$/m²	Parcela Terreno Pct	Fator	Variação R\$/m²	V1 R\$/m²	Parcela Construção Pct	Fator	Variação R\$/m²	V2 R\$/m²	Valor Final R\$/m²
1	4.794,16	100,00	66.380	1	1,926	0,727	200,00	2.517,64	7,36%	1,000	0,00	4.794,16	92,64%	1,113	639,60	6.333,76	5.333,76	
2	5.281,69	100,00	66.380	1	1,926	0,727	200,00	2.517,64	7,36%	1,000	0,00	5.281,69	92,64%	1,113	594,48	5.876,17	5.876,17	
3	4.794,16	100,00	66.380	1	1,926	0,727	200,00	2.517,64	7,36%	1,000	0,00	4.794,16	92,64%	1,113	639,60	5.333,76	5.333,76	
4	5.167,93	100,00	66.380	1	1,926	0,727	200,00	2.517,64	7,36%	1,000	0,00	5.167,93	92,64%	1,113	581,67	5.749,60	5.749,60	
5	5.200,43	100,00	66.380	1	1,926	0,727	200,00	2.517,64	7,36%	1,000	0,00	5.200,43	92,64%	1,113	605,33	5.786,76	5.786,76	
Média	5.047,67											5.047,67				5.615,81	5.615,81	
Desvio padrão	235,11											235,11				261,57	261,57	
Cv	4,66%											4,66%				4,66%	4,66%	
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando																		
Índice Fiscal = 100,00																		
Área Terreno = 1797,56																		
Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00																		
Coeficiente de Aproveitamento = 10,0																		
Índice Padrão Construção = 2,160																		
Foc (18 anos, estado e) = 0,727																		
Limite Inferior (-30%) = 3.931,06																		
Limite Superior (+30%) = 7.300,55																		
Elementos Discrepantes = não há																		
Média Saneada = 5.015,81																		

4. E, como os imóveis usados como comparativos ao Imóvel 1 e ao Imóvel 2 estão localizados nos mesmos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA PORTO GOMES GUBERT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 14:38, sob o número WJMJ20403331340. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031486-16.2019.8.26.0100 e código 8BDDC03.

condomínios, devem ser usados como coeficiente IPC exatamente o mesmo padrão construtivo.

5. No ponto, o equívoco na aplicação do IPC causou sobrevalorização na avaliação dos imóveis, sendo necessária, portanto, a intimação do Experto, para que realize a correção tal qual apontado e indique os valores corretos de avaliação.

6. No mais, o Experto deixou de responder aos quesitos nºs 15, 16, 18 e 19 formulados pelo Exequente, o que se fazia necessário uma vez que o valor de mercado dos imóveis diverge dos valores de venda forçada, sendo imperioso, ainda, que sejam esclarecidos os valores de IPTU e condomínio, bem como, apontado se há débitos dessa natureza.

7. Por seu turno, no que concerne ao valor de venda forçada dos imóveis, é imperativa a aplicação de condição para as hipóteses de uma alienação compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado, situações em que, como apurado no Parecer, o preço é reduzido para (i) R\$ 503.000,00 no que toca ao Imóvel 1; e (ii) R\$ 196.000,00 para o Imóvel 2.

8. Vale registrar, por derradeiro, que a experiência comum e o dia a dia forense espelham que os bens levados à expropriação jamais alcançam seu valor real, muito pelo contrário, há sempre forte redução do preço, razão pela qual mostra-se necessário que o Experto responda aos quesitos tidos por ele como "*prejudicado[s]*".

9. Dessa forma, tendo em conta o equívoco citado no Parecer e a imperiosa necessidade de que sejam prestados os esclarecimentos solicitados pelas partes, fls. 928/929, requer e espera o Exequente digno-se Vossa Excelência de determinar a intimação do Experto, para que (i) corrija o Laudo, com a aplicação do mesmo IPC para os imóveis avaliados e usados como comparativos, corrigindo-se, ato contínuo, o valor de avaliação; e (ii) responda a todos os quesitos oferecidos, em especial, no que toca ao valor de venda forçada e eventual existência de débitos incidentes sobre os imóveis.



10. Por fim, requer a juntada do comprovante de pagamento das custas para baixa da penhora do imóvel de matrícula nº 72.063 (doc. 3).

Termos em que,
pede deferimento.
São Paulo, 9 de março de 2020

Renato Napolitano Neto
OAB/SP nº 155.967

Flavia Porto Gomes Gubert
OAB/SP nº 234.394

§ 2º - A indisponibilidade severa não exclui a caracterização e os efeitos da indisponibilidade comum, nos termos dos normativos existentes.

§ 3º - A suspensão dos prazos processuais na forma deste artigo não prejudica a realização de audiências ou outros atos processuais.

Art. 4º - Na situação do artigo anterior, sem prejuízo da divulgação na página do Tribunal de Justiça da situação de indisponibilidade severa, será publicada diariamente no Diário da Justiça Eletrônico a suspensão dos prazos processuais nos termos deste Provimento, enquanto perdurar.

Parágrafo único - Encerrado o período de indisponibilidade severa, serão publicados de forma discriminada os termos inicial e final da suspensão.

Art. 5º - A suspensão dos prazos processuais prevista neste Provimento não alcança o curso do período de graça (10 dias) para ciência dos entes que recebem intimação via Portal e-SAJ.

Art. 6º - Esse Provimento entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

REGISTRE-SE. PUBLIQUE-SE. CUMPRA-SE.

São Paulo, 10 de dezembro de 2019.

(aa) **MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS**, Presidente do Tribunal de Justiça, **ARTUR MARQUES DA SILVA FILHO**, Vice-Presidente, **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, Corregedor Geral da Justiça, **JOSÉ CARLOS GONÇALVES XAVIER DE AQUINO**, Decano, **GETÚLIO EVARISTO DOS SANTOS NETO**, Presidente da Seção de Direito Público, **GASTÃO TOLEDO DE CAMPOS MELLO FILHO**, Presidente da Seção de Direito Privado, **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Presidente da Seção de Direito Criminal.

PROVIMENTO CSM Nº 2.538/2019

Dispõe sobre a suspensão do expediente forense no exercício de 2020 e dá outras providências.

O **CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar o expediente forense para o exercício de 2020,

CONSIDERANDO o disposto nas Leis Federais nº 9093/1995, 10607/2002, 1408/1951 e 6802/1980, bem como na Lei Estadual nº 9497/1997 e na Lei Municipal nº 14485/2007,

CONSIDERANDO o disposto no artigo 116 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça;

RESOLVE:

Art. 1º - No exercício de 2020 não haverá expediente no Foro Judicial de Primeira e Segunda Instâncias do Estado e na Secretaria do Tribunal de Justiça, nos seguintes dias:

2020	Dias da semana							Motivo
	D	S	T	Q	Q	S	S	
JAN	5	6		1º	2	3	4	Recesso Forense
FEV		24	25					Carnaval
ABR		20*	21		9	10		Endoenças e Sexta-feira Santa Suspensão do expediente* e Tiradentes
MAI						1º		Dia do Trabalho
JUN					11	12*		Corpus Christi e suspensão do expediente*
JUL					9	10*		Data Magna do Estado de São Paulo - Revolução Constitucionalista e suspensão de expediente*
SET		7						Independência do Brasil
OUT		12		28				Nossa Senhora de Aparecida Dia do Funcionário Público
NOV	15	2						Finados Proclamação da República
DEZ	20 27	7* 21 28	8 22 29	23 30	24 31	25	26	Suspensão de expediente* e Dia da Justiça Recesso Forense Natal

§ 1º - As horas não trabalhadas nos dias **20/04/2020** (segunda-feira), **12/06/2020** (sexta-feira), **10/07/2020** (sexta-feira) e **07/12/2020** (segunda-feira) deverão ser repostas após o respectivo feriado e até o último dia útil do segundo mês subsequente, facultando-se ao servidor o uso de horas de compensação, cujo controle ficará a cargo dos dirigentes.



§ 2º - Nos registros de frequência deverá ser mencionada a informação, se o servidor cumpriu ou não, no prazo, a reposição, utilizando-se os respectivos códigos disponíveis no Módulo de Frequência.

Art. 2º - No dia **26/02/2020** (quarta-feira de Cinzas), observado o horário de trabalho diferenciado no Tribunal de Justiça, o servidor iniciará sua jornada de trabalho 3 (três) horas após o horário a que estiver sujeito.

§ 1º - A jornada de trabalho dos servidores com carga horária reduzida será proporcional àquela cumprida pelo servidor.

§ 2º - O horário de início do atendimento aos advogados, estagiários de direito e público em geral, em todos os prédios da Capital e Interior do Estado, ocorrerá a partir das 13 horas.

Art. 3º - Nos dias em que não houver expediente funcionará o Plantão Judiciário.

Art. 4º - Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

REGISTRE-SE. PUBLIQUE-SE. CUMPRA-SE.

São Paulo, 10 de dezembro de 2019.

(aa) **MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS**, Presidente do Tribunal de Justiça; **ARTUR MARQUES DA SILVA FILHO**, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça; **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, Corregedor Geral da Justiça; **JOSÉ CARLOS GONÇALVES XAVIER DE AQUINO**, Decano; **GETÚLIO EVARISTO DOS SANTOS**, Presidente da Seção de Direito Público; **GASTÃO TOLEDO DE CAMPOS MELLO FILHO**, Presidente da Seção de Direito Privado; **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Presidente da Seção de Direito Criminal

COMUNICADO Nº 23/2019 - TURMA ESPECIAL – ALTERAÇÃO

A Presidência da Seção de Direito Público do Tribunal de Justiça comunica a indicação da Exma. Desembargadora **MARIA ISABEL CAPONERO COGAN**, da 13ª Câmara de Direito Público, para compor a colenda Turma Especial da Seção de Direito Público, ficando como suplente a Desembargadora **FLORA MARIA NESI TOSSI SILVA**, a partir de 1º de janeiro de 2020.

GETÚLIO EVARISTO DOS SANTOS NETO
Presidente da Seção de Direito Público

(18/12/2019, 08 e 10/01/2020)

COMUNICADO Nº 24/2019 - TURMA ESPECIAL

A Presidência da Seção de Direito Público do Tribunal de Justiça comunica a prorrogação da indicação do Exmo. Desembargador **JOSÉ ANTONIO ENCINAS MANFRÉ**, da 3ª Câmara de Direito Público para compor a colenda Turma Especial da Seção de Direito Público, ficando como suplente o Desembargador **ARMANDO CAMARGO PEREIRA**, a partir de 1º de janeiro de 2020.

GETÚLIO EVARISTO DOS SANTOS NETO
Presidente da Seção de Direito Público

(18/12/2019, 08 e 10/01/2020)

COMUNICADO CONJUNTO Nº 01/2019

A Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e as Presidências das Seções de Direito Privado, Público e Criminal, no uso de suas atribuições, **COMUNICAM** aos D. Desembargadores, Juizes Substitutos em Segundo Grau, Magistrados Convocados e Servidores da Capital e do Interior, assim como aos Advogados, Membros do Ministério Público, Defensores Públicos e ao público em geral que o cômputo estatístico da Resolução nº 542/2011 destacará, a partir de fevereiro de 2020, informações referentes a recursos internos, processos em Cartório que não tenham recebido despachos “À Mesa” ou “Em Pauta” e feitos que se encontrem na PGJ para parecer.
São Paulo, 16 de dezembro de 2019.

(aa) **ARTUR MARQUES DA SILVA FILHO**, Vice-Presidente; **GETÚLIO EVARISTO DOS SANTOS NETO**, Presidente da Seção de Direito Público; **GASTÃO TOLEDO DE CAMPOS MELLO FILHO**, Presidente da Seção de Direito Privado; **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Presidente da Seção de Direito Criminal

(16 e 18/12/2019)

Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5060563873

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 41.ª VARA CÍVEL,
FORO CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Processo n.º 1031486-16.2019.8.26.0100
Ação: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Requerente: Banco Industrial do Brasil S.A.
Requerido: Coneresv Concreto & Serviços LTDA

TALES ROGÉRIO SÁNCHEZ GALACHE, Engenheiro Civil registrado no CREA da 6ª Região sob n.º 5060563873/D, Assistente Técnico do Requerente nos autos acima mencionados, tendo analisado o Laudo Judicial apresentado pelo Perito Judicial **Arq. Fernando Rosolia Dabdab**, e discordando dos resultados finais contidos, vem, mui respeitosamente, apresentar as razões de suas discordâncias por meio do seguinte:

PARECER TÉCNICO DIVERGENTE

Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5060563873

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2. ANÁLISE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

3. AVALIAÇÕES

4. CONCLUSÃO

5. ENCERRAMENTO

Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5060563873

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

- 1.1.** O presente trabalho tem por finalidade analisar o laudo judicial elaborado pelo nobre expert para determinar os valores de mercado de 2 apartamentos, situados nos seguintes endereços:

Avenida Parada Pinto, 3.558, Condomínio Edifício Colossos da Cantareira, apto. 141, Santana, São Paulo/SP;

Rua General José de Almeida Botelho, 264, Condomínio Imperial, apto. 74, Santana, São Paulo/SP.

- 1.2.** O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei, código ou regulamento.
- 1.3.** Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.
- 1.4.** Procurou-se justificar as conclusões fornecendo as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação prolixa dos dados coligidos e analisados.

Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5060563873

2. ANÁLISE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este signatário examinou cuidadosamente o Laudo Judicial apresentado pelo Perito Judicial, **Arq. Fernando Rosolia Dabdab** e concorda com vários tópicos de seu trabalho, discordando de outros, pelos motivos que serão descritos a seguir:

2.1. RAZÕES DAS CONCORDÂNCIAS:

Este Assistente Técnico obteve vários resultados idênticos aos relatados pelo expert oficial. Alguns dos pontos em que concordamos com o Perito Judicial, serão elencados a seguir:

- 2.1.1. Concordamos a descrição das regiões onde se situam os imóveis em estudo, apresentada pelo Perito Judicial em seu trabalho;
- 2.1.2. Concordamos com a metodologia utilizada (Método Comparativo de Dados de Mercado), apresentada no laudo judicial;

2.2. RAZÕES DAS DISCORDÂNCIAS.

Muito embora este assistente técnico tenha colhido alguns resultados idênticos aos relatados pelo expert oficial, sente-se no dever de aduzir algumas considerações, principalmente com o intuito de oferecer ao M.M. Juízo do feito, maiores subsídios ao bom entendimento da questão, com a responsabilidade de antes de procurar aos interesses do contratante, ser um auxiliar da justiça.

Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5060563873

2.2.1. EQUÍVOCO NA CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO PADRÃO CONSTRUTIVO DOS IMÓVEIS EM ESTUDO, EM RELAÇÃO AOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

O nobre expert, ao classificar os imóveis em estudo quanto ao padrão construtivo, determinou como coeficiente de padrão a tipologia Apartamento padrão médio com elevador – máximo, o qual corresponde a um coeficiente igual a 2,160.

Porém, para a avaliação de ambos os imóveis, o grupo amostral utilizado possui somente apartamentos nos respectivos condomínios onde se situam os imóveis objetos da lide, ou seja, com características idênticas entre os imóveis em estudo e elementos comparativos.

Ocorre que, na homogeneização, o nobre perito considerou coeficientes de padrão diferentes para o imóvel em estudo e para os elementos comparativos, por outro lado, os elementos comparativos utilizados em cada cálculo apresentam exatamente o mesmo coeficiente de padrão construtivo.

Em outras palavras, todos os elementos possuem exatamente o mesmo padrão construtivo, exceto os imóveis em estudo!

Ora, se os imóveis em estudo e os elementos comparativos estão situados no mesmo condomínio, os coeficientes de padrão utilizados devem ser iguais.

Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5060563873

1	2				
	Dados do Comparativo				
Elemento	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m ²	Índice Fiscal	Área m ²	Vagas de Garagem	Ic
1	4.983,71	100,00	153,500	3	1,926
2	4.631,92	100,00	153,500	3	1,926
3	4.631,92	100,00	153,500	3	1,926
4	4.631,92	100,00	153,500	3	1,926
5	4.514,66	100,00	153,500	3	1,926
Média	4.678,83				
Desvio padrão	177,84				
Cv	3,80%				
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando					
Índice Fiscal =			100,00		
Área Terreno =			934,67		
Valor Unitário do Terreno na região =			2.000,00		
Coefficiente de Aproveitamento =			10,0		
Índice Padrão Construção =			2,160		
Foc (27 anos; estado e) =			0,639		

Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5060563873

1	2				
	Dados do Comparativo				
Elemento	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m ²	Índice Fiscal	Área m ²	Vagas de Garagem	Ic
1	4.794,15	100,00	55,380	1	1,926
2	5.281,69	100,00	55,380	1	1,926
3	4.794,15	100,00	55,380	1	1,926
4	5.167,93	100,00	55,380	1	1,926
5	5.200,43	100,00	55,380	1	1,926
Média	5.047,67				
Desvio padrão	235,11				
Cv	4,66%				
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando					
Índice Fiscal =			100,00		
Área Terreno =			1797,56		
Valor Unitário do Terreno na região =			2.000,00		
Coefficiente de Aproveitamento =			10,0		
Índice Padrão Construção =			2,160		
Foc (18 anos; estado e) =			0,727		

Tal equívoco causou sobrevalorização dos imóveis, desta forma se faz necessário a correção dos coeficientes de padrão utilizados em cada homogeneização, adotando para os elementos comparativos o mesmo coeficiente utilizado para os imóveis em estudo.

No item "3.AVALIAÇÕES" do presente trabalho, serão apresentados os cálculos que conduzirão ao correto valor de mercado dos imóveis.

Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5060563873

3. AVALIAÇÕES.

- 3.1.** Conforme exposto em 2.2.1 do presente, não é possível concordar com os valores de mercado determinados pelo nobre expert para os imóveis.
- 3.2.** Serão apresentadas as duas homogeneizações utilizando os coeficientes de padrão iguais para os imóveis avaliando e os elementos comparativos.
- 3.3.** Homogeneização do imóvel situado à Avenida Parada Pinto, 3.558, Condomínio Edifício Colossos da Cantareira, apto. 141, Santana, São Paulo/SP:

Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5060563873

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA				INDICE FISCAL				Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator idade					
N	Valor Oferta (R\$)	F Fonte	Área útil (m²)	VU (R\$/m²)	F	Fv	vagas	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	coef. idade	Fi	idade	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	coef. idade	Fi	idade	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.		
1	850.000,00	0,90	153,50	4.983,71	1,00	1,0000	3	0,00	4.983,71	0,635	1,0000	27	0,00	4.983,71	0,635	1,0000	27	0,00	4.983,71		
2	790.000,00	0,90	153,50	4.631,92	1,00	1,0000	3	0,00	4.631,92	0,635	1,0000	27	0,00	4.631,92	0,635	1,0000	27	0,00	4.631,92		
3	790.000,00	0,90	153,50	4.631,92	1,00	1,0000	3	0,00	4.631,92	0,635	1,0000	27	0,00	4.631,92	0,635	1,0000	27	0,00	4.631,92		
4	790.000,00	0,90	153,50	4.631,92	1,00	1,0000	3	0,00	4.631,92	0,635	1,0000	27	0,00	4.631,92	0,635	1,0000	27	0,00	4.631,92		
5	770.000,00	0,90	153,50	4.514,66	1,00	1,0000	3	0,00	4.514,66	0,635	1,0000	27	0,00	4.514,66	0,635	1,0000	27	0,00	4.514,66		
				Média	4.678,83				4.678,83					4.678,83					4.678,83		
				L. Inf.	3.275,18					L. Inf.	3.275,18					L. Inf.	3.275,18				
				L. Sup.	6.082,48					L. Sup.	6.082,48					L. Sup.	6.082,48				
				Desvio	177,84					Desvio	177,84					Desvio	177,84				
				CV	0,038					CV	0,038					CV	0,038				

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO		f	
Sector	padrão	2,160	2,50
Quadra	idade	27	0,07
índice fiscal	Área pond.	153,50	considerado
	vagas	3	fixo
	andar	0,990	0

SANEAMENTO DA AMOSTRA		SANEAMENTO DO IMÓVEL	
Vu total	Saneamento	AU	Vu
4.983,71	4.983,71	153,50	4.678,83
4.631,92	4.631,92		
4.631,92	4.631,92		
4.631,92	4.631,92		
4.514,66	4.514,66		
4.678,83	4.678,83		
3.275,18	3.275,18		
6.082,48	6.082,48		
			718.200,00

SOMATÓRIA		SANEAMENTO DA AMOSTRA		SANEAMENTO DO IMÓVEL	
padrão	Vu homog.	Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
2,16	4.983,71	4.983,71	4.983,71	4.983,71	4.983,71
2,16	4.631,92	4.631,92	4.631,92	4.631,92	4.631,92
2,16	4.631,92	4.631,92	4.631,92	4.631,92	4.631,92
2,16	4.631,92	4.631,92	4.631,92	4.631,92	4.631,92
2,16	4.514,66	4.514,66	4.514,66	4.514,66	4.514,66
	4.678,83	4.678,83	4.678,83	4.678,83	4.678,83
	3.275,18	3.275,18	3.275,18	3.275,18	3.275,18
	6.082,48	6.082,48	6.082,48	6.082,48	6.082,48
	177,84				
	0,038				

SOMATÓRIA		SANEAMENTO DA AMOSTRA		SANEAMENTO DO IMÓVEL	
padrão	Vu homog.	Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
2,16	4.983,71	4.983,71	4.983,71	4.983,71	4.983,71
2,16	4.631,92	4.631,92	4.631,92	4.631,92	4.631,92
2,16	4.631,92	4.631,92	4.631,92	4.631,92	4.631,92
2,16	4.631,92	4.631,92	4.631,92	4.631,92	4.631,92
2,16	4.514,66	4.514,66	4.514,66	4.514,66	4.514,66
	4.678,83	4.678,83	4.678,83	4.678,83	4.678,83
	3.275,18	3.275,18	3.275,18	3.275,18	3.275,18
	6.082,48	6.082,48	6.082,48	6.082,48	6.082,48
	177,84				
	0,038				

Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5060563873

3.4. Homogeneização do imóvel situado à Rua General José de Almeida Botelho, 264, Condomínio Imperial, apto. 74, Santana, São Paulo/SP:

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA				HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR VAGAS				HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR IDADE								
N	Valor Oferta (R\$)	F Fonte	Área útil (m²)	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	FV	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	coef. idade	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	295.000,00	0,90	55,38	1,00	1,00	0,00	4.794,15	1	1,00000	0,00	4.794,15	18	0,727	1,00000	0,00	4.794,15
2	325.000,00	0,90	55,38	1,00	1,00	0,00	5.281,69	1	1,00000	0,00	5.281,69	18	0,727	1,00000	0,00	5.281,69
3	295.000,00	0,90	55,38	1,00	1,00	0,00	4.794,15	1	1,00000	0,00	4.794,15	18	0,727	1,00000	0,00	4.794,15
4	318.000,00	0,90	55,38	1,00	1,00	0,00	5.167,93	1	1,00000	0,00	5.167,93	18	0,727	1,00000	0,00	5.167,93
5	320.000,00	0,90	55,38	1,00	1,00	0,00	5.200,43	1	1,00000	0,00	5.200,43	18	0,727	1,00000	0,00	5.200,43
			Média			0,00	5.047,67			0,00	5.047,67			0,00	Média	5.047,67
			L. Inf.				3.533,37				3.533,37				L. Inf.	3.533,37
			L. Sup.				6.561,97				6.561,97				L. Sup.	6.561,97
			Desvio				235,11				235,11				Desvio	235,11
			CV				0,047				0,047				CV	0,047
SIM																

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor	padrão	2,160	r	2,50
Quadra	idade	18	índice vagas	0,07
índice fiscal	Área pond.	55,38	índice fiscal considerado	1
	vagas	1	fixo	0
	andar	0,990		

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR VAGAS			
(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	FV	
0,00	4.794,15	1,00000	
0,00	5.281,69	1,00000	
0,00	4.794,15	1,00000	
0,00	5.167,93	1,00000	
0,00	5.200,43	1,00000	
Média	5.047,67		
L. Inf.	3.533,37		
L. Sup.	6.561,97		
Desvio	235,11		
CV	0,047		

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR IDADE			
coef. idade	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
18	0,727	1,00000	0,00
18	0,727	1,00000	0,00
18	0,727	1,00000	0,00
18	0,727	1,00000	0,00
18	0,727	1,00000	0,00
Média	5.047,67		
L. Inf.	3.533,37		
L. Sup.	6.561,97		
Desvio	235,11		
CV	0,047		

SOMATÓRIA DOS FATORES			
Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
4.794,15	1	2	3
5.281,69	4.794,15	4.794,15	4.794,15
4.794,15	5.281,69	5.281,69	5.281,69
5.167,93	4.794,15	4.794,15	4.794,15
5.200,43	5.167,93	5.167,93	5.167,93
5.047,67	5.200,43	5.200,43	5.200,43
3.533,37	5.047,67	5.047,67	5.047,67
6.561,97	3.533,37	3.533,37	3.533,37
	6.561,97	6.561,97	6.561,97

SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
4.794,15	1	2	3
5.281,69	4.794,15	4.794,15	4.794,15
4.794,15	5.281,69	5.281,69	5.281,69
5.167,93	4.794,15	4.794,15	4.794,15
5.200,43	5.167,93	5.167,93	5.167,93
5.047,67	5.200,43	5.200,43	5.200,43
3.533,37	5.047,67	5.047,67	5.047,67
6.561,97	3.533,37	3.533,37	3.533,37
	6.561,97	6.561,97	6.561,97

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR PADRÃO			
padrão	Cp	Vu homog.	
2,16	1,00000	4.794,15	
2,16	1,00000	5.281,69	
2,16	1,00000	4.794,15	
2,16	1,00000	5.167,93	
2,16	1,00000	5.200,43	
5.047,67			
3.533,37			
6.561,97			
235,11			
0,047			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
RESIDENCIAL			
AU	55,38		
Vu	5.047,67		
Valor total	279.540,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA PORTO GOMES GUBERT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 14:38, sob o número WJMJ20403331340. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1031486-16.2019.8.26.0100 e código 8BBD00A.

Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5060563873

- 3.5.** Em números redondos, o valor do imóvel situado à Avenida Parada Pinto, 3.558, Condomínio Edifício Colossos da Cantareira, apto. 141, Santana, São Paulo/SP, é igual a:

Vfi = R\$720.000,00
(Setecentos e vinte mil reais)

O valor para liquidação forçada do imóvel, considerando-se um fator de liquidação igual a 0,70, será igual a:

$$VI = R\$718.200,00 \times 0,70$$

$$\mathbf{VI = R\$502.740,00}$$

Ou, em números redondos:

VI = R\$503.000,00
(Quinhentos e três mil reais)

- 3.6.** Em números redondos, o valor do imóvel situado à Rua General José de Almeida Botelho, 264, Condomínio Imperial, apto. 74, Santana, São Paulo/SP, é igual a:

Vfi = R\$280.000,00
(Duzentos e oitenta mil reais)

Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5060563873

O valor para liquidação forçada do imóvel, considerando-se um fator de liquidação igual a 0,70, será igual a:

$$VI = R\$279.540,00 \times 0,70$$

$$VI = \mathbf{R\$195.678,00}$$

Ou, em números redondos:

$$VI = \mathbf{R\$196.000,00}$$

(Cento e noventa e seis mil reais)

4. CONCLUSÕES.

- 4.1.** Concluimos, conforme exposto em 2.2.1 do presente trabalho, que houve equívoco por parte do nobre expert quanto à utilização dos coeficiente de padrão, visto que para cada avaliação foram utilizados elementos comparativos idênticos aos imóveis em estudo, desta forma o coeficiente de padrão, tanto para os imóveis em estudo quanto para os elementos comparativos deveriam ser iguais, o que não ocorreu.
- 4.2.** Após as devidas retificações nos cálculos, conclui-se que o valor do imóvel localizado na Avenida Parada Pinto, 3.558, Condomínio Edifício Colossos da Cantareira, apto. 141, Santana, São Paulo/SP corresponde a **R\$720.000,00** e não a *R\$792.500,00* como determinou o expert oficial em seu trabalho. O valor de liquidação forçada do imóvel é igual a **R\$503.000,00**.

Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5060563873

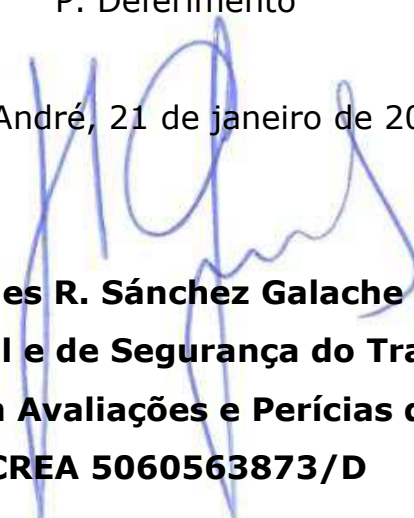
- 4.3.** Da mesma forma, após as devidas retificações nos cálculos, conclui-se que o valor do imóvel localizado na Rua General José de Almeida Botelho, 264, Condomínio Imperial, apto. 74, Santana, São Paulo/SP é igual a **R\$280.000,00** e não a *R\$311.000,00* como determinou o expert oficial em seu trabalho. O valor de liquidação forçada do imóvel é igual a **R\$196.000,00**.
- 4.4.** Em resumo, o valor total dos imóveis em estudo é igual a **R\$1.000.000,00** e não a *R\$1.103.500,00* como determinou o expert oficial em seu trabalho.

5. ENCERRAMENTO.

Encerramos o presente trabalho que é composto de 13 (treze) folhas impressas por computador de um só lado, sendo a última datada e assinada pelo signatário, mais um anexo.

Nestes Termos
P. Deferimento

Santo André, 21 de janeiro de 2020


Tales R. Sánchez Galache
Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho
Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA 5060563873/D

L.48717
7PG-242.327

Nas Agências Bancárias:

Imprimir utilizando uma impressora tipo jato de tinta (ink jet) ou laser no modo normal da impressão (não usar a opção rascunho).
Para imprimir o boleto pressione simultaneamente CTRL e P.
Se você utiliza o Microsoft Internet Explorer, configure-o para usar fontes tamanho médio, caso você use o Netscape Navigator, configure-o para utilizar as fontes definidas no documento, em tamanho 12.

 **bradesco** | 237-2 | 23791.23900 90000.045311 80000.050106 7 81750000107794


Local de Pagamento <i>Banco Bradesco</i> <i>Pagável Preferencialmente na Rede Bradesco ou no Bradesco Expresso.</i>					Vencimento 24/02/2020
Beneficiário: 3 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS - CNPJ: 045.565.256/0001-84 0000000 -					Agência/Código Beneficiário 1239-4/ 0000501- 0
Data do Doc. 31/01/2020	Nº do documento 453180	Espécie Doc. RC	Aceite 0	Data Proces. 12/02/2020	Nosso Número 009 / 00000453180- 1
Uso do Banco	Carteira 009	Espécie Moeda R\$	Quantidade 0	Valor	(=) Valor do Documento 1.077,94

Pagador: CONGRESERV CONCRETO S/A - CNPJ: 006.262.453/0001-72

Sacador/Avalista: 0000000 -

Recebimento através do cheque nº. _____ do Banco _____
Esta quitação só terá validade após pagamento do cheque pelo Banco pagador. Recibo do Pagador
Autenticação Mecânica

Corte aqui

 **bradesco** | 237-2 | 23791.23900 90000.045311 80000.050106 7 81750000107794

Local de Pagamento <i>Banco Bradesco</i> <i>Pagável Preferencialmente na Rede Bradesco ou no Bradesco Expresso.</i>					Vencimento 24/02/2020
Beneficiário: 3 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS - CNPJ: 045.565.256/0001-84 0000000 -					Agência/Código Beneficiário 1239-4/ 0000501- 0
Data do Doc. 31/01/2020	Nº do documento 453180	Espécie Doc. RC	Aceite 0	Data Proces. 12/02/2020	Nosso Número 009 / 00000453180- 1
Uso do Banco	Carteira 009	Espécie Moeda R\$	Quantidade 0	Valor	(=) Valor do Documento 1.077,94

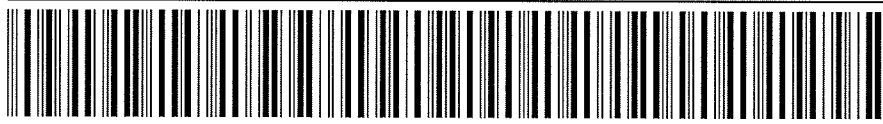
Instruções (Texto de responsabilidade do Beneficiário)
* * VALORES EXPRESSOS EM REAIS **** *
PRENOTACAO: 453180 CUSTAS: R\$ 1.135,54 DEP. PRE

(-) Descontos/Abatimentos
(-) Outras deduções
(+) Mora/Multa
(+) Outros Acréscimos
(=) Valor Cobrado

Pagador: CONGRESERV CONCRETO S/A - CNPJ: 006.262.453/0001-72

Sacador/Avalista: 0000000 -

Ficha de Compensação
Autenticação Mecânica



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA PORTO GOMES GUBERT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 14:38, sob o número WJMJ20403331340. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1031486-16.2019.8.26.0100 e código 8BDDCOF.

ITAU0119 019681353 180220 1.077,94D GORDIL
ITAU UNIBANCO S/A

PAGAMENTO TITULOS C/ ESPECIE
NUMERO DO BANCO: 237

IDENTIFICACAO DA OPERACAO
VALOR DO DOCUMENTO: R\$1.077,94
VALOR DOS ENCARGOS: R\$0,00
VALOR DO DESCONTO: R\$0,00
VALOR TOTAL PAGO: R\$1.077,94
DATA DO VENCIMENTO: 24/02/2020

CODIGO DE BARRAS:
2379123900 90000045311 80000050106 7
81750000107794
INSTITUICAO EMISSORA:
BANCO BRADESCO S.A
NOME BENEFICIARIO:
3 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
RAZAO SOCIAL BENEFICIARIO:
3 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
CNPJ/CPF BENEFICIARIO: 45.565.256/0001-84
NOME PAGADOR:
CONCRESERV CONCRETO S A
CNPJ/CPF PAGADOR: 06.262.453/0001-72

PAGAMENTO REALIZADO EM ESPECIE: SIM
METO DE PAGAMENTO UTILIZADO - ESPECIE
CTRL 0120 5671541

-----AUTENTICACAO-----

16A47F231612EAF3AC94EFF657F98D316E16AA73

ITAU0120 019681353 180220 1.077,94C TITDIN

CICLO: 18.02.2020004341019650000240
REALIZADO EM: 18/02/2020 as 15:41:32
AGENCIA:0196 SP CIDADE JARDIM

VIA CLIENTE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA PORTO GOMES GUBERT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 14:38 , sob o número WJMJ20403331340
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1031486-16.2019.8.26.0100 e código 8BBDC14.

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

Ação: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Processo: **nº 1031486-16.2019.8.26.0100**
Requerente: **Banco Industrial do Brasil S.A.**
Requerida: **Concreserv Concreto & Serviços LTDA**

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial nomeado e compromissado 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

Em atendimento ao r. despacho de fls. 1124, o signatário apresenta à Vossa Excelência os Presentes Esclarecimento do Laudo de Avaliação do Imóvel referente à:

- 1.1. Unidade autônoma ou apartamento de número 141 (14º andar) do Condomínio Edifício Colossos da Cantareira, com endereço à Avenida Parada Pinto nº 3558 – Santana – São Paulo SP.
- 1.2. Unidade autônoma ou apartamento de número 74 (7º andar) do Condomínio Imperial, com endereço à Rua General José de Almeida Botelho nº 264 – Santana – São Paulo SP.

2. CRÍTICAS POR PARTE DO REQUERENTE, nos Autos às fls. 1072/1090.

2.1. O Requerente alerta para um lapso no Índice Fator Construtivo na planilha dos dois imóveis avaliados, que foram classificados como Padrão Médio.

Esclarecimentos: O presente signatário acata a crítica e a seguir apresentará novamente a avaliação, com o índice correto.

2.2. O Requerente aplica 30% a menos nos valores resultantes por alegar se tratar de venda forçada.

Esclarecimentos: Não há nas normas técnicas este fator e por isso ele não será aplicado na presente avaliação.

3. VISTORIA

3.1. Localização:

As Vistorias foram realizadas no dia 18 de dezembro de 2019.

Os Assistentes Técnicos de ambas as partes estavam presentes.

A localização é apresentada em mapa do Anexo I deste Laudo.

O imóvel 1.1. está vazio, sem uso.

O imóvel 1.2. está ocupado.

3.2. Características da região:

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão médio, destinadas para residências.

Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

3.3. Melhoramentos Públicos

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais com 15 pavimentos, de padrão simples/médio, 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 verificam-se estabelecimentos comerciais de produtos e serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus).

3.4. O Imóvel 1.1. Avaliando

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Avenida Parada Pinto. O Condomínio Edifício Colossos da Cantareira é formado por um bloco de edifício, com 2 apartamentos em cada um dos 17 andares tipo.

A sua topografia é inclinada e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade de 27 anos; possui 329,332m² de área construída total, sendo:

Área útil: 153,50m²

Área comum garagem: 69,90m²

Área comum: 105,932m²

O apartamento possui 03 dormitórios sendo 1 suíte, sala p/ 2 ambientes com terraço e lareira, lavabo, 02 banheiros, cozinha com copa, área de serviço, quarto e banheiro de empregada. Possui três vagas para automóveis.

Padrão do imóvel é médio com elevador.

Matrícula de nº 72.069 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls. 806.

Cadastro: 071.310.0036-1 / 0037-1 (área maior)

4. INFRA-ESTRUTURA

Piscinas, Churrasqueira, Quadra poliesportiva, Salão de festas, Sala de Ginástica, Playground e Sauna.

5. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

5.1. Método Adotado

A avaliação do imóvel será feita pelo Método Comparativo, em função dos preços pesquisados de diversos apartamentos colocados a venda e vendidos, homogeneizando-se as variáveis das unidades encontradas na mesma região.

5.2. 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".

6. AVALIAÇÃO IMÓVEL 1.1.

Procedendo-se a pesquisa na região a fim de se obter diversos valores com a finalidade de se determinar o valor médio do preço de venda de apartamentos, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um apartamento de padrão médio, com todos os melhoramentos, com 27 anos de idade. Estado de conservação necessitando de reparos simples.

O item 6.2. deste Laudo apresenta os elementos comparativo e os valores calculados.

Depreciação pela Idade e Conservação

Através do método Ross-Heideck, calculamos o seguinte fator de adequação à idade e conservação (Foc):

$Foc = R + K \times (1-R)$, neste caso $R (\%) = 0,2$, segundo a tabela de vida referencial e valor residual para idade estimada = 27 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $27/60 = 0,45$. Com esse valor, usa-se 46% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "e" é encontrado o índice 0,544. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,544 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,544 \times 0,8 = 0,2 + 0,435 = 0,635$$
$$Foc = 0,635$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, segundo a tabela de vida referencial e valor residual do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/ SP.

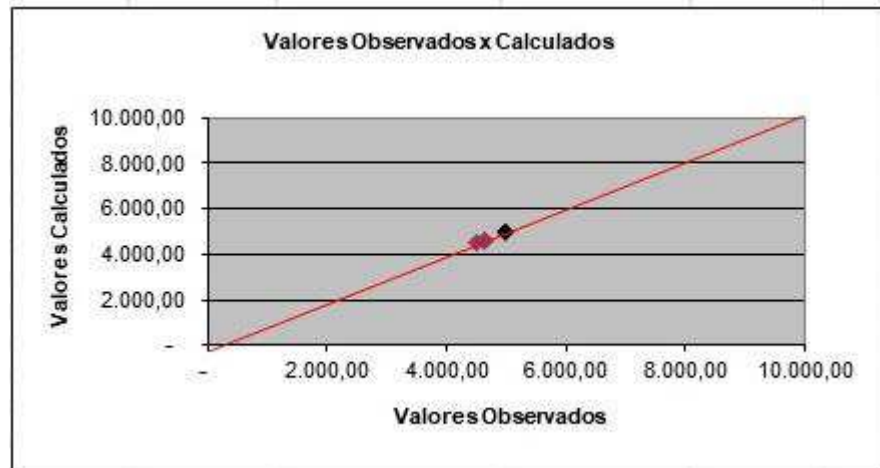
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Médio (elevado) com elevador: 2,160

6.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado																	
1	2					3				4			5				
	Dados do Comparativo					Localização				Idade e Padrão Construtivo				Composição dos Fatores			
Elemento	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Índice Fiscal	Área m2	Vagas de Garagem	Ic	Foc	qt R\$/m²	qc R\$/m²	Parcela Terreno Pt%	Fator	Variação R\$/m²	V1 R\$/m²	Parcela Construção Pc%	Fator	Variação R\$/m²	V2 R\$/m²	Valor Final R\$/m²
1	4.983,71	100,00	153,500	3	1,926	0,635	200,00	1.143,47	14,89%	1,000	0,00	4.983,71	85,11%	1,000	0,00	4.983,71	4.983,71
2	4.631,92	100,00	153,500	3	1,926	0,635	200,00	1.143,47	14,89%	1,000	0,00	4.631,92	85,11%	1,000	0,00	4.631,92	4.631,92
3	4.631,92	100,00	153,500	3	1,926	0,635	200,00	1.143,47	14,89%	1,000	0,00	4.631,92	85,11%	1,000	0,00	4.631,92	4.631,92
4	4.631,92	100,00	153,500	3	1,926	0,635	200,00	1.143,47	14,89%	1,000	0,00	4.631,92	85,11%	1,000	0,00	4.631,92	4.631,92
5	4.514,66	100,00	153,500	3	1,926	0,635	200,00	1.143,47	14,89%	1,000	0,00	4.514,66	85,11%	1,000	0,00	4.514,66	4.514,66
Média	4.678,83											4.678,83				4.678,83	4.678,83
Desvio padrão	177,84											177,84				177,84	177,84
Cv	3,80%											3,80%				3,80%	3,80%
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando Índice Fiscal = 100,00 Área Terreno = 934,67 Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00 Coeficiente de Aproveitamento = 10,0 Índice Padrão Construção = 1,926 Foc (27 anos, estado e) = 0,635																	
Limite Inferior (-30%) Limite Superior (+30%) Elementos Discrepantes Média Saneada																	
3.275,18 6.082,48 não há 4.678,83																	

N	Observados	Calculados
1	4.983,71	4.983,71
2	4.631,92	4.631,92
3	4.631,92	4.631,92
4	4.631,92	4.631,92
5	4.514,66	4.514,66



6.2. IMÓVEL 1.1. - ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

As amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento avaliando em edifícios residenciais localizados no mesmo condomínio. São características do elemento avaliando:

Localização: Avenida Parada Pinto nº 3558

Empreendimento: Condomínio Edifício Colossos da Cantareira

Bairro: Santana

Cidade: São Paulo SP

Área útil: 153,50m²

Vagas de automóvel: 03

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Colossos da Cantareira

Localização: Avenida Parada Pinto nº 3558 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: Mirantte Imóveis tel: (11) 3871.8446

Área útil: 153,50m²

Vagas de automóvel: 03

Idade aparente: 27 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 850.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.983,71 / m²

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Colossos da Cantareira

Localização: Avenida Parada Pinto nº 3558 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: Sr. Felipe Krueger (11) 9.9912.7682

Área útil: 153,50m²

Vagas de automóvel: 03

Idade aparente: 27 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 790.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.631,92 / m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Colossos da Cantareira

Localização: Avenida Parada Pinto nº 3558 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: Peloso Imóveis tel: (11) 2283.0843

Área útil: 153,50m²

Vagas de automóvel: 03

Idade aparente: 27 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 790.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.631,92 / m²

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Colossos da Cantareira

Localização: Avenida Parada Pinto nº 3558 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: Lopes Imóveis tel: (11) 3090.1001

Área útil: 153,50m²

Vagas de automóvel: 03

Idade aparente: 27 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 790.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.631,92 / m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Colossos da Cantareira

Localização: Avenida Parada Pinto nº 3558 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: Lopes One Imóveis (11) 2262.9988

Área útil: 153,50m²

Vagas de automóvel: 03

Idade aparente: 27 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 770.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.514,66 / m²

6.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL 1.1.

Com os valores apresentados na planilha no item 5.1, tem-se que o valor unitário do apartamento avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em dezembro de 2019, é de R\$ 4.678,83 / m².

A área privativa do apartamento é 153,50m²

O valor do imóvel, portanto, será:

$$VI = A_{\text{apto}} \times vu$$

$$VI = 153,50 \times 4.678,83$$

$$VI = \text{R\$ } 718.200,00 \text{ ou } \text{R\$ } 718.000,00 \text{ (arredondados)}$$

6.4. O Imóvel 1.2. Avaliando

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Rua General José de Almeida Botelho. O Condomínio Imperial é formado por dois blocos de edifício, com 4 apartamentos em cada um dos 8 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade de 18 anos; possui 115,044m² de área construída total, sendo:

Área útil: 55,38m²

Área comum garagem: 20,30m²

Área comum: 39,634m²

O apartamento possui 02 dormitórios, 01 banheiro, sala p/ 2 ambientes com varanda e cozinha com área de serviço. Possui uma vaga para automóvel.

Padrão do imóvel é médio com elevador.

Matrícula de nº 96.644 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls. 814.

Cadastro: 071.503.0029-4

5.5. INFRA-ESTRUTURA

Piscina, Salão de festas, Sala de Ginástica e Salão de jogos.

7. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

7.1. Método Adotado

A avaliação do imóvel será feita pelo Método Comparativo, em função dos preços pesquisados de diversos apartamentos colocados a venda e vendidos, homogeneizando-se as variáveis das unidades encontradas na mesma região.

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".

8. AVALIAÇÃO IMÓVEL 1.2.

Procedendo-se a pesquisa na região a fim de se obter diversos valores com a finalidade de se determinar o valor médio do preço de venda de apartamentos, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um apartamento de padrão médio, com todos os melhoramentos, com 18 anos de idade. Estado de conservação necessitando de reparos simples.

O item 5.2. deste Laudo apresenta os elementos comparativo e os valores calculados.

Depreciação pela Idade e Conservação

Através do método Ross-Heideck, calculamos o seguinte fator de adequação à idade e conservação (Foc):

$Foc = R + K \times (1-R)$, neste caso $R (\%) = 0,2$, segundo a tabela de vida referencial e valor residual para idade estimada = 18 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $18/60 = 0,30$. Com esse valor, usa-se 30% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "e" é encontrado o índice 0,659. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,659 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,659 \times 0,8 = 0,2 + 0,527 = 0,727$$

$$Foc = 0,727$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, segundo a tabela de vida referencial e valor residual do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/ SP.

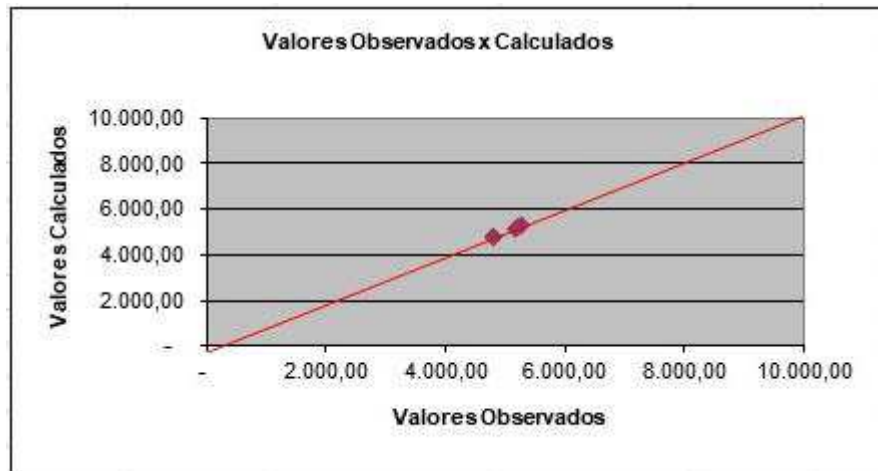
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Médio (elevado) com elevador: 1,926

8.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado																
1	2					3				4				5		
	Dados do Comparativo					Localização				Idade e Padrão Construtivo					Composição dos Fatores	
Elemento	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Área m²	Vagas de Garagem	Ic	Foc	qt R\$/m²	qc R\$/m²	Parcela Terreno P%	Fator	Variação R\$/m²	V1 R\$/m²	Parcela Construção P%	Fator	Variação R\$/m²	V2 R\$/m²	Valor Final R\$/m²
1	4.794,15	55.380	1	1,926	0,727	200,00	2.517,64	7,36%	1,000	0,00	4.794,15	92,64%	1,000	0,00	4.794,15	4.794,15
2	5.281,69	55.380	1	1,926	0,727	200,00	2.517,64	7,36%	1,000	0,00	5.281,69	92,64%	1,000	0,00	5.281,69	5.281,69
3	4.794,15	55.380	1	1,926	0,727	200,00	2.517,64	7,36%	1,000	0,00	4.794,15	92,64%	1,000	0,00	4.794,15	4.794,15
4	5.167,93	55.380	1	1,926	0,727	200,00	2.517,64	7,36%	1,000	0,00	5.167,93	92,64%	1,000	0,00	5.167,93	5.167,93
5	5.200,43	55.380	1	1,926	0,727	200,00	2.517,64	7,36%	1,000	0,00	5.200,43	92,64%	1,000	0,00	5.200,43	5.200,43
Média	5.047,67										5.047,67				5.047,67	5.047,67
Desvio padrão	235,11										235,11				235,11	235,11
Cv	4,66%										4,66%				4,66%	4,66%
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando Índice Fiscal = 100,00 Área Terreno = 1797,56 Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00 Coeficiente de Aproveitamento = 10,0 Índice Padrão Construção = 1,926 Foc (18 anos; estado e) = 0,727																
Limite Inferior (-30%) Limite Superior (+30%) Elementos Discrepantes Média Saneada																
3.533,37 6.561,97 não há 5.047,67																

N	Observados	Calculados
1	4.794,15	4.794,15
2	5.281,69	5.281,69
3	4.794,15	4.794,15
4	5.167,93	5.167,93
5	5.200,43	5.200,43



8.2. IMÓVEL 1.2. - ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

As amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento avaliando em edifícios residenciais localizados no mesmo condomínio. São características do elemento avaliando:

Localização: Rua General José de Almeida Botelho nº 264

Empreendimento: Condomínio Imperial

Bairro: Santana

Cidade: São Paulo SP

Área útil: 55,38m²

Vagas de automóvel: 01

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Imperial

Localização: Rua General José de Almeida Botelho nº 264 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: Alta Negócios tel: (11) 4750.6686

Área útil: 55,38m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 18 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 295.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.794,15 / m²

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Imperial

Localização: Rua General José de Almeida Botelho nº 264 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: Sr. Jorge Paim tel: (11) 97289.5365

Área útil: 55,38m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 18 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 325.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.281,69 / m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Imperial

Localização: Rua General José de Almeida Botelho nº 264 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: União Imóveis tel: (11) 9.3800.5944

Área útil: 55,38m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 18 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 295.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.794,15 / m²

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Imperial

Localização: Rua General José de Almeida Botelho nº 264 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: União Imóveis tel: (11) 9.3800.5944

Área útil: 55,38m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 18 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 318.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.167,93 / m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Imperial

Localização: Rua General José de Almeida Botelho nº 264 – Santana - S. Paulo – SP

Contato: Ilson LLoyde Imóveis tel: (11) 9.6163.7380

Área útil: 55,38m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 18 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 320.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.200,43 / m²

8.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL 1.2.

Com os valores apresentados na planilha no item 7.1, tem-se que o valor unitário do apartamento avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em dezembro de 2019, é de R\$ 5.047,67 / m².

A área privativa do apartamento é 55,38m²

O valor do imóvel, portanto, será:

$$VI = A_{\text{apto}} \times VU$$

$$VI = 55,38 \times 5.047,67$$

$$VI = R\$ 279.540,00 \text{ ou } R\$ 279.500,00 \text{ (arredondados)}$$

9. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO 1.1.

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou apartamento de número 141 (14º andar) do Condomínio Edifício Colossos da Cantareira, com endereço à Avenida Parada Pinto nº 3558 – Santana – São Paulo SP, para pagamento a vista em dezembro de 2019 é:

V = R\$ 718.000,00

Dezembro / 2019

(setecentos e dezoito mil reais)

10. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO 1.2.

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou apartamento de número 74 (7º andar) do Condomínio Imperial, com endereço à Rua General José de Almeida Botelho nº 264 – Santana – São Paulo SP, para pagamento a vista em dezembro de 2019 é:

V = R\$ 279.500,00

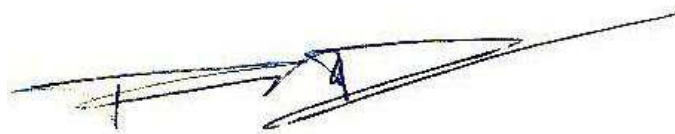
Dezembro / 2019

(duzentos e setenta e nove mil e quinhentos reais)

11. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 20 (vinte) folhas.

São Paulo, 18 de junho de 2020.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial