

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

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Processo: nº 1041088-02.2017.8.26.0100
Requerente: Edifício Condomínio Côndor
Requerido: Paloma do Prado Oliveira

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. 635, o signatário apresenta à Vossa Excelência os presentes Esclarecimentos sobre o Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou conjunto comercial de número 95 do Condomínio Edifício Condor, com endereço ao Largo de São Francisco nº 34– Sé – 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 DA REQUERIDA, nos Autos às fls.634.

A Requerida avisa que não foram respondidos os seus quesitos.

Esclarecimentos:

Quesitos por parte da **Requerida**, fls. 596/597

1) *“Qual o valor por metro quadrado do imóvel objeto da perícia, considerando a idade do prédio?”*

Resposta: R\$ 2.134,46 / m². Ver item 5.3. do Laudo.

2) *“Qual a metragem da área interna do imóvel examinado?”*

Resposta: Área útil: 22,75m². Ver item 5.3. do Laudo.

3) *“Qual o valor venal do imóvel para o ano de 2019?”*

Resposta: R\$ 50.777,00

4) *“Qual o valor venal referência lançado pela Municipalidade no ano de 2008 e no ano de 2019?”*

Resposta: R\$ 21.473,00.

5) *“Quem está na posse do imóvel? Desde quando? Como foi adquirido?”*

Resposta: A Requerida, desde novembro de 2008. Imóvel adquirido em através de arrematação em leilão.

6) *“Esclareça o douto Expert em quais elementos se baseou para resposta ao quesito anterior”?*

Resposta: Através de entrevista com a Requerida.

7) *“Qual o valor pago na ocasião da arrematação”?*

Resposta: Esta informação não foi encontrada nos Autos.

8) *“Existem benfeitorias realizadas no imóvel”?*

Resposta: Sim.

9) *“Quais benfeitorias foram feitas e por quem foram realizadas”?*

Resposta: Sim. Substituição do piso, luminárias e instalação de sistema interno de câmeras. Foram realizadas pela Requerida, de acordo com informação da mesma.

10) *“Queira o Sr. Perito informar se existe instalado um escritório no local, qual atividade desenvolvida e quem desenvolve”?*

Resposta: Sim, escritório de Advocacia.

11) *“Existem débitos de IPTU em aberto”?*

Resposta: Não.

12) *“A partir da posse da atual proprietária do imóvel, houve algum atraso ou existe alguma taxa condominial sem o devido pagamento”?*

Resposta: Não.

13) *“O prédio dispõe de equipamentos de segurança? Existem catracas eletrônicas”?*

Resposta: Não.

14) *“Como é controlado o acesso de visitantes no local”?*

Resposta: Entrevista na portaria.

3. CRÍTICAS POR PARTE DO REQUERENTE, nos Autos às fls.637/638.

3.1. O Requerente informa que não foram respondidos seus quesitos, nos Autos às fls. 594.

Esclarecimentos:

1) *“Queira o Sr. Perito informar o valor de mercado do imóvel objeto da perícia, considerando o estado atual deste e o conjunto do Edifício em si”?*

Resposta:

<p>V = R\$ 48.500,00</p> <p>Janeiro /2020</p>

(quarenta e oito mil e quinhentos reais)

2) *“Queira o Sr. Perito informar o estado de conservação do imóvel objeto da perícia, bem como se o seu eventual estado depreciado pode prejudicar o leilão a ser designado”?*

Resposta: Ver item 6 do Laudo.

3) *“Informe o Sr. Perito se existem móveis ou itens que carecem de prévia remoção antes do leilão a ser designado”?*

Resposta: Sim. Mesas, estantes, cadeiras e armários.

3.2. O Requerente alega que o valor venal de referência indicado pela Municipalidade era de R\$ 50.777,00. Pergunta se foi considerado este valor para a apuração demonstrada.

Esclarecimentos:

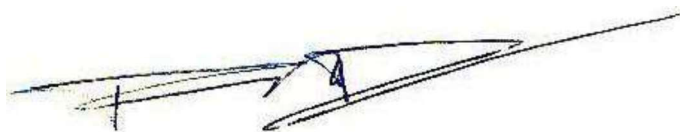
Não foi considerado. Não há nas normas técnicas determinação de utilizar valor venal como base da avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/03/2020 às 17:58, sob o número WJMJ20403460913. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1041088-02.2017.8.26.0100 e código 8BE8B73.

4. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, são encerrados os presentes Esclarecimentos, compostos por 05 (cinco) folhas.

São Paulo, 10 de março de 2020.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial