

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial**
Processo: **1061969-97.2017.8.26.0100**
Requerente: **Alcides de Francisco Ferreira**
Requerido: **Contente Produções Ltda (flint)**

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial honrosamente 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. 659, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação dos seguintes Imóveis:

I) Matrícula n. 4.366 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, pertencente ao executado Andre Vaisman (106.721.988-94); fls. 445 a 448

Terreno: 500,00m² (16,00m x 30,00m)

Área construída: 350,00m²

Rua Orobó, nº 147 ou 145 – Alto de Pinheiros – S. Paulo SP

II) Matrícula n. 64.321 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, pertencente ao executado Andre Vaisman (106.721.988-94); fls. 456/457

Apto nº 42 – Rua Fradique Coutinho, nº 941 – Pinheiros – S. Paulo SP

128,9340m² - área útil

78,8059m² - área comum

207,7399m² - área total – 6,25% terreno = 1.298,37m²

01 vaga

1989 – 33 anos

III) Matrícula n. 57.340 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, pertencente ao executado Andre Vaisman (106.721.988-94); fls. 449/450

Consultório nº 41 (4º andar) tipo A – Edifício Centro Médico Pará
Rua Pará, nº 65 – Consolação - S. Paulo SP

51,0650m² - área útil

13,0759m² - área comum

64,1419m² - área total – 2,4860% terreno = 159,45m²

1989 – 33 anos

Contribuinte: 010.020.0159-5

IV) Matrícula 57.351 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, pertencente ao executado Andre Vaisman (106.721.988-94); fls. 451/452.

Consultório nº 24 (2º andar) tipo B – Edifício Centro Médico Pará
Rua Pará, nº 65 – Consolação – S. Paulo SP

51,9225m² - área útil

13,2968m² - área comum

65,2193m² - área total – 2,4860% terreno = 159,45m²

1989 – 33 anos

Contribuinte: 010.020.0154-4

2. RESUMO DOS RESULTADOS DAS AVALIAÇÕES

| | Matrícula | Valor |
|--------------------------------|--|-------------------------|
| IMÓVEL I | 4.366 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo | R\$ 2.701.000,00 |
| IMÓVEL II | 64.321 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo | R\$ 1.365.000,00 |
| IMÓVEL III | 57.340 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo | R\$ 381.400,00 |
| IMÓVEL IV | 57.351 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo | R\$ 375.000,00 |
| Base de valores: dezembro 2022 | | |

3. VISTORIA AO IMÓVEL I

3.1.

A Vistoria foi realizada no dia 07 de dezembro de 2022.

O imóvel está sendo usado como residência por inquilinos.

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

3.2. MELHORAMENTOS PÚBLICO

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

3.3. TERRENO IMÓVEL I

Referenciado um observador que esteja localizado na Rua Orobó olhando para a frente do imóvel, o lote possui 16,00m (frente), aprox. 30,00m (laterais), encerrando uma área de 500,00m².

Terreno plano.

A profundidade equivalente (A/f) = $500,00 / 16,00 = 31,25m$

Terreno Paradigma:

A testada de referência foi adotada de 10,00m, a profundidade mínima de 20,00m e a máxima de 40,00m.

3.4. BENFEITORIAS IMÓVEL I

Uma edificação residencial com área construída de aproximadamente 350,00 m².

No pavimento térreo há 02 vagas cobertas na frente, um hall de entrada, 01 sala de jantar, 01 cozinha, 01 área de serviços, 01 quarto de empregada e uma despensa, 01 escritório com banheiro, 01 sala de estar, 01 sala de leitura, na área externa uma piscina com jardim. No pavimento superior há uma sala de TV, 01 suítes, 02 dormitórios e 01 banheiro. Há também um terraço.

Toda a construção foi executada com alvenaria de tijolos cerâmicos, inclusive com tijolos a vista nas fachadas; todos os ambientes receberam acabamentos e peças de boa qualidade; cobertura laje impermeabilizada e telhas cerâmicas. No piso do pavimento térreo é com pedra ardósia, no pavimento superior cimento queimado. Nos banheiros há piso cerâmico. Nas paredes das salas há tinta sobre tijolinhos, laje em concreto aparente, caixilhos em madeira, escada de acesso ao primeiro pavimento em concreto aparente.

A construção aparenta idade de 40 anos e estado de conservação “necessitando de reparos simples”, consoante classificação de Heidecke.

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

As fotografias ora anexadas, ilustram a obra do imóvel.

4. AVALIAÇÃO IMÓVEL I

4.1. – Critério

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

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

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".

4.3 - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos:

| | |
|---|-----------------------|
| Dados gerais do imóvel avaliando: | |
| Área do terreno avaliando = | 193,39 m ² |
| O lote possui 11,40m (frente), 27,30m (lateral esquerda), 26,00m (lateral direita) e 3,08m de fundos = 193,39m ² (referência de quem olha da rua para o imóvel) | |
| Terreno plano, formato irregular | |
| A profundidade equivalente (A/f) = 193,39 / 11,40 = 16,96m | |
| Área dos terrenos (8ª Zona - Grupo III: Comercial Padrão Médio) | |
| Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Ibape SP 2011 | |

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

| | | | |
|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Elemento 01 | | | |
| Local: | Praça Conde de Barcelos, 413 | | |
| Bairro: | Alto de Pinheiros | | |
| Município: | São Paulo SP | | IF: 1.987,00 |
| Imóvel: | Casa padrão superior | | |
| Área Terreno = | 546,00 m ² | | |
| Testada = | 14,00 m | Profundidade = | 39,00 m |
| Topografia = | plano | Área Construída = | 248,00 m ² |
| Idade aparente = | 20 | Estado de conservação = | regular |
| Contato = | Coelho da Fonseca: (11) 3882.4000 | | |
| Preço = | R\$ 6.200.000,00 | Oferta / Transação: | Oferta Data: 12/22 |
| Obs. = | | | |

| | | | |
|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Elemento 02 | | | |
| Local: | Rua Umburamas, 910 | | |
| Bairro: | Alto de Pinheiros | | |
| Município: | São Paulo SP | | IF: 2.918,00 |
| Imóvel: | Casa padrão superior | | |
| Área Terreno = | 480,00 m ² | | |
| Testada = | 16,00 m | Profundidade = | 30,00 m |
| Topografia = | plano | Área Construída = | 269,00 m ² |
| Idade aparente = | 20 | Estado de conservação = | regular |
| Contato = | Local Imóveis: (11) 3094.0555 | | |
| Preço = | R\$ 5.000.000,00 | Oferta / Transação: | Oferta Data: 12/22 |
| Obs. = | | | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/12/2022 às 17:59, sob o número WJMJ22422160310. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061969-97.2017.8.26.0100 e código Huj3Hdv0.

| | | | |
|-------------------------|-------------------------------|--|---------------------------|
| Elemento 03 | | | |
| Local: | Rua Umburamas, 912 | | |
| Bairro: | Alto de Pinheiros | | |
| Município: | São Paulo SP | | IF: 2.918,00 |
| Imóvel: | Casa padrão médio | | |
| Área Terreno = | 767,00 m ² | | |
| Testada = | 29,00 m | Profundidade = | 26,44 m |
| Topografia = | plano | Área Construída = | 545,00 m ² |
| Idade aparente = | 45 | Estado de conservação = necessitando de reparos simples | |
| Contato = | Local Imóveis: (11) 3094.0555 | | |
| Preço = | R\$ 5.000.000,00 | Oferta / Transação: | Oferta Data: 12/22 |
| Obs. = | | | |

| | | | |
|-------------------------|-----------------------------------|--|---------------------------|
| Elemento 04 | | | |
| Local: | Rua Belini, 125 | | |
| Bairro: | Alto de Pinheiros | | |
| Município: | São Paulo SP | | IF: 2.865,00 |
| Imóvel: | Casa padrão médio | | |
| Área Terreno = | 535,00 m ² | | |
| Testada = | 18,00 m | Profundidade = | 29,72 m |
| Topografia = | plano | Área Construída = | 370,00 m ² |
| Idade aparente = | 40 | Estado de conservação = necessitando de reparos simples | |
| Contato = | Coelho da Fonseca: (11) 3882.4000 | | |
| Preço = | R\$ 3.500.000,00 | Oferta / Transação: | Oferta Data: 12/22 |
| Obs. = | | | |

| | | | |
|-------------------------|---|--|---------------------------|
| Elemento 05 | | | |
| Local: | Av. Diógenes Ribeiro de Lima, 1045 | | |
| Bairro: | Alto de Pinheiros | | |
| Município: | São Paulo SP | | IF: 2.516,00 |
| Imóvel: | Casa padrão médio | | |
| Área Terreno = | 1281,00 m ² | | |
| Testada = | 20,00 m | Profundidade = | 64,05 m |
| Topografia = | plano | Área Construída = | 370,00 m ² |
| Idade aparente = | 50 | Estado de conservação = necessitando de reparos simples | |
| Contato = | Romualdo Camargo Imóveis (11) 9.8426.5523 | | |
| Preço = | R\$ 4.700.000,00 | Oferta / Transação: | Oferta Data: 12/22 |
| Obs. = | | | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/12/2022 às 17:59, sob o número WJMJ22422160310. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061969-97.2017.8.26.0100 e código Huj3Hdv0.

4.4. - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos

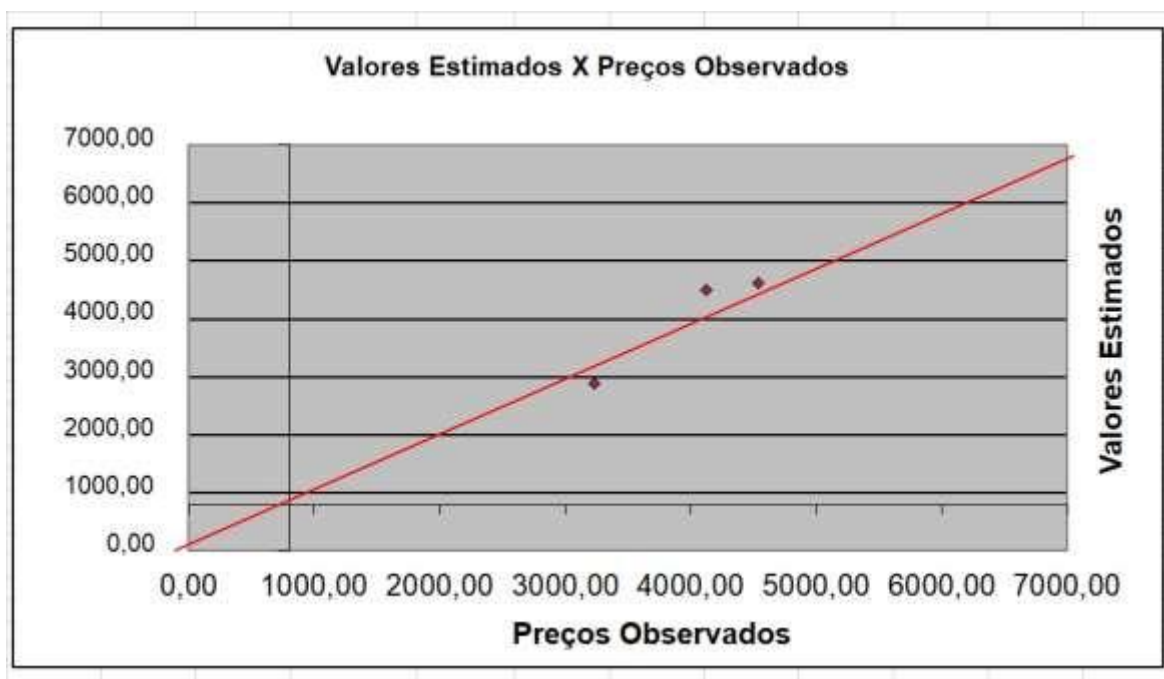
Desconto das Construções:

| N | PREÇO R\$ | Ft | ÁREA DE TERRENO m2 | PADRÃO ACABAMENTO | IDADE APARENTE (anos) | VIDA ÚTIL (anos) | ÁREA CONSTRUÍDA m² | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO | Foc | Cc | BENEFETORIAS R\$ | VT R\$ | Vut R\$/m2 |
|------|--------------|------|--------------------|--|-----------------------|------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------|--------|-------|------------------|--------------|------------|
| 1 | 6.200.000,00 | 0,90 | 546,00 | Casa padrão superior | 20 | 60 | 248,00 | c | 2,52 | 0,8065 | 2,656 | 1.014.976,94 | 4.565.023,06 | 8.360,85 |
| 2 | 5.000.000,00 | 0,90 | 480,00 | Casa padrão superior | 20 | 60 | 289,00 | c | 2,52 | 0,8065 | 2,656 | 1.100.922,57 | 3.399.077,43 | 7.081,41 |
| 3 | 5.000.000,00 | 0,90 | 767,00 | Casa padrão médio | 45 | 60 | 545,00 | e | 18,10 | 0,4252 | 2,154 | 953.696,76 | 3.546.303,24 | 4.623,60 |
| 4 | 3.500.000,00 | 0,90 | 535,00 | Casa padrão médio | 40 | 60 | 370,00 | e | 18,10 | 0,4912 | 2,154 | 747.919,91 | 2.402.080,09 | 4.489,87 |
| 5 | 4.700.000,00 | 0,90 | 1.281,00 | Casa padrão médio | 50 | 60 | 370,00 | e | 18,10 | 0,3547 | 2,154 | 540.079,79 | 3.689.920,21 | 2.880,50 |
| Ref. | | | | ESTADO DA EDIFICAÇÃO | | DEPRECIACÃO (%) | | | | | | | | |
| a | | | | Nova | | - | | | | | | | | |
| b | | | | Entre nova e regular | | 0,32 | | | | | | | | |
| c | | | | Regular | | 2,52 | | | | | | | | |
| d | | | | Entre regular e necessitando reparos simples | | 8,09 | | | | | | | | |
| e | | | | Necessitando de reparos simples | | 18,10 | | | | | | | | |
| f | | | | Necessitando de reparos de simples a importantes | | 33,20 | | | | | | | | |
| g | | | | Necessitando de reparos importantes | | 52,60 | | | | | | | | |
| h | | | | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | | 75,20 | | | | | | | | |
| i | | | | Sem valor | | 100,00 | | | | | | | | |
| | | | | Custo Básico de Construção R8N Sinduscon | Novembro 2022 | R\$ 1.910.51 | | | | | | | | |

4.5 – Homogeneização por Aplicação de Fatores:

| Homogeneização por Aplicação de Fatores – Terreno localizado na 2ª Zona Grupo I – Residencial Padrão Médio | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|------------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------|------------------------|------|
| 1 | 2 | 3 | | | | 4 | | | | 5 | | | | 6 | | 7 | | 8 | | 9 | | 10 | | |
| | | FATOR LOCALIZAÇÃO | | FATOR PROFUNDIDADE | | FATOR TESTADA | | FATOR TOPOGRAFIA | | Unitário Final Homogeneizado | | Unitário Final Homogeneizado | | Unitário Final Homogeneizado | | Unitário Final Homogeneizado | | Unitário Final Homogeneizado | | Fator Final Resultante | | | | |
| Elemento | Unitário deduzido do fator oferta | IF comparativo | Fator Transp. | Variação R\$/m ² | Vu1 R\$/m ² | Pe | Fator Profundidade | Variação R\$/m ² | Vu2 R\$/m ² | Fp | Fator Testada | Variação R\$/m ² | Vu3 R\$/m ² | Ft | Variação R\$/m ² | Vu4 R\$/m ² | Unitário Final Homogeneizado | | Unitário Final Homogeneizado | | Unitário Final Homogeneizado | | Fator Final Resultante | |
| 1 | 8360,85 | 2.897,00 | 0,94 | -540,22 | 7820,63 | 30,00 | 1,00 | 0,00 | 8360,85 | 14,00 | 0,83 | -544,13 | 7.816,72 | 1,00 | 0,00 | 8360,85 | 7279,56 | | | | | | | |
| 2 | 7081,41 | 2.818,00 | 0,96 | -300,82 | 6780,49 | 30,00 | 1,00 | 0,00 | 7081,41 | 16,00 | 0,91 | -836,33 | 6.446,08 | 1,00 | 0,00 | 7081,41 | 6146,16 | 0145,10 | | | | | | |
| 3 | 4623,60 | 2.916,00 | 0,96 | -196,46 | 4427,12 | 28,44 | 1,00 | 0,00 | 4623,60 | 29,00 | 0,81 | -886,79 | 3.736,81 | 1,00 | 0,00 | 4623,60 | 3540,33 | 3540,33 | | | | | | 0,77 |
| 4 | 4689,07 | 2.865,00 | 0,98 | -111,27 | 4378,60 | 29,72 | 1,00 | 0,00 | 4489,87 | 16,00 | 0,89 | -497,87 | 3.991,00 | 1,00 | 0,00 | 4489,87 | 3680,63 | 3680,63 | | | | | | 0,86 |
| 5 | 2690,50 | 2.516,00 | 1,11 | 319,27 | 3189,77 | 64,05 | 1,27 | 764,50 | 3945,00 | 20,00 | 0,87 | -372,80 | 2.507,62 | 1,00 | 0,00 | 2690,50 | 3590,39 | 3590,39 | | | | | | 1,25 |
| Média | 5487,29 | | | | 5321,12 | | | | 6640,16 | | | | 4699,83 | | | 5487,29 | 4886,60 | 4289,13 | | 1346,41 | | 183,73 | | |
| Desvio padrão | 2198,66 | | | | 1900,46 | | | | 1988,50 | | | | 2167,80 | | | 2198,66 | 1717,97 | 3002,39 | | 2859,32 | | 4771,98 | | |
| Coef. Var. | 40,07% | | | | 35,87% | | | | 35,26% | | | | 44,24% | | | 40,07% | 35,15% | 29,05% | | 5,01% | | 5,01% | | |
| Paradigma | | | | | | | | | | | | | | | | | | Limite Inferior - 30% : | | Limite Superior + 30% : | | Discrepâncias: | | |
| Fr= | 10,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | 4660,90 | | 4289,15 | | 2 | | |
| Pmr= | 25,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| F= | 2794,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 3670,45 | | |

| Valores Estimados | | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------|---------------|------------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 4 | 5 | 5 | 6 |
| Elemento | Valor Unitário Final | Fator Profund. | Fator Testada | Fator Topografia | Valor Estimado Vu R\$/m2 |
| 1 | 3670,45 | 1,00 | 0,93 | 1,00 | 3925,95 |
| 2 | 3670,45 | 1,00 | 0,91 | 1,00 | 4032,21 |
| 3 | 3670,45 | 1,00 | 0,81 | 1,00 | 4541,50 |
| 4 | 3670,45 | 1,00 | 0,89 | 1,00 | 4128,33 |
| 5 | 3670,45 | 1,27 | 0,87 | 1,00 | 3231,16 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/12/2022 às 17:59, sob o número WJMJ22422160310. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061969-97.2017.8.26.0100 e código Huj3Hdv0.

4.6. – Cálculo do Terreno Imóvel I:

| 1 | 2 | | | 3 | | | 4 | | | 5 | 6 |
|---------------------------|--------------------|----------------|------------|---------------|---------------|------------|-------------------------------|----------------|------------|----------------|------|
| | Fator Profundidade | | | Fator Testada | | | Fator Topografia | | | | |
| Valor Final Homogeneizado | Pe | Fator Profund. | Vu2 R\$/m2 | Fp | Fator Testada | Vu3 R\$/m2 | Ft | Varição R\$/m2 | Vu4 R\$/m2 | Vu R\$/m2 | |
| 3670,45 | 31,25 | 1,00 | 3670,45 | 16,00 | 1,10 | 361,76 | 1,00 | 0,00 | 3670,45 | 4032,21 | 1,10 |
| | | | | | | | Valor Unitário Final : | | | 4032,21 | |

Com base em pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário local, cotejando-se imóveis em oferta para venda na circunvizinhança, após estudos e cálculos de homogeneização, conclui-se que o valor unitário é de R\$ 4.032,21 / m².

$V_t = A_t \times V_u = 500,00m^2 \times 4.032,21 = R\$ 2.016.105,00$

4.7-Valor das benfeitorias imóvel I:

| N | ÁREA DE TERRENO m2 | PADRÃO ACABAMENTO | IDADE APARENTE (anos) | VIDA ÚTIL (anos) | ÁREA CONSTRUÍDA m² | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO | Foc | Cc | BENFEITORIAS | | |
|-----------|--|----------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|--------|----------|--------------|------------|--|
| | | | | | | | | | | R\$ | | |
| Avaliando | 500,00 | Residencial Médio | 40 | 60 | 350,00 | e | 18,10 | 0,4756 | 2,154 | | 685.052,42 | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Ref. | ESTADO DA EDIFICAÇÃO | | | | | | DEPRECIACÃO (%) | | | | | |
| a | Nova | | | | | | - | | | | | |
| b | Entre nova e regular | | | | | | 0,32 | | | | | |
| c | Regular | | | | | | 2,52 | | | | | |
| d | Entre regular e necessitando reparos simples | | | | | | 8,09 | | | | | |
| e | Necessitando de reparos simples | | | | | | 18,10 | | | | | |
| f | Necessitando de reparos de simples a importantes | | | | | | 33,20 | | | | | |
| g | Necessitando de reparos importantes | | | | | | 52,60 | | | | | |
| h | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | | | | | | 75,20 | | | | | |
| i | Sem valor | | | | | | 100,00 | | | | | |
| | Custo Básico de Construção R8N Sinduscon | | | | | | 2021 | R\$ | 1.724,25 | | | |

4.8–Valor de venda – Imóvel I:

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

| Cálculo do Valor de Venda do Imóvel Avaliando (Vi): | | | |
|---|---|-------------------------|--|
| Vi | = | Vt | + Vb |
| Vi | = | R\$ 2.016.105,00 | + R\$ 685.052,42 |
| Vi | = | R\$ 2.701.157,42 | |
| Vi | = | R\$ 2.701.000,00 | (dois milhões e setecentos e um mil reais) |
| | | (arredondados) | |

5. CONCLUSÃO – IMÓVEL I

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor, para pagamento à vista, correspondente ao terreno e benfeitorias do imóvel constituído por uma edificação de uso residencial e o respectivo terreno, localizado na Rua Orobó, nº 147 ou 145 – Alto de Pinheiros – S. Paulo SP, calculado para o mês de dezembro de 2022.

Valor do Imóvel = R\$ 2.701.000,00
(dois milhões e setecentos e um mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/12/2022 às 17:59, sob o número WJMJ22422160310. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061969-97.2017.8.26.0100 e código Huj3Hdv0.

6. VISTORIA AO IMÓVEL II

6.1.

A Vistoria foi realizada no dia 18 de novembro de 2022.

O imóvel está sendo usado como residência por inquilinos.

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

6.2. Características da região:

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

Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

6.3. Melhoramentos Públicos

Trata-se de local com ocupação predominante de sobrados e edifícios residenciais com 15 pavimentos, de padrão médio/superior, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades verificam-se estabelecimentos comerciais de produtos e serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus e metrô).

6.4. O Imóvel Avaliando II

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Rua Fradique Coutinho. O **Condomínio Edifício Fradique Coutinho** é formado por um bloco de edifício, com dois apartamentos em cada um dos 8 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade aparente de 33 anos; possui 207,7399m² de área construída total, sendo:

| | |
|---------------|------------------------|
| - Área útil: | 128,9340m ² |
| - Área comum: | 78,8059m ² |

O apartamento possui uma sala de estar com sacada e uma sala de jantar conjugadas, três dormitórios (sendo 01 suíte), dois banheiros, uma cozinha, uma área de serviço, um quarto e banheiro de empregada.

O piso nas salas e dos dormitórios é de carpete de madeira, na cozinha, área de serviços e nos banheiros em azulejo. Nos banheiros há nas paredes azulejos até o teto. Nas paredes da maioria dos ambientes e no teto há pintura com tinta latéx sobre massa fina. Laje com luminárias de sobrepôr. Caixilhos em alumínio.

Padrão do imóvel é superior com elevador.

De acordo com Matrícula nº 64.321 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 456/457 dos Autos).

5.5. Infraestrutura do condomínio

Academia, espaço livre, salão de festas e playground.

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 II

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 superior, com todos os melhoramentos, com 33 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 = 33 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $33/60 = 0,55$. Com esse valor, usa-se 56% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "e" é encontrado o índice 0,461. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,461 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,461 \times 0,8 = 0,2 + 0,369 = 0,569$$
$$Foc = 0,569$$

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.

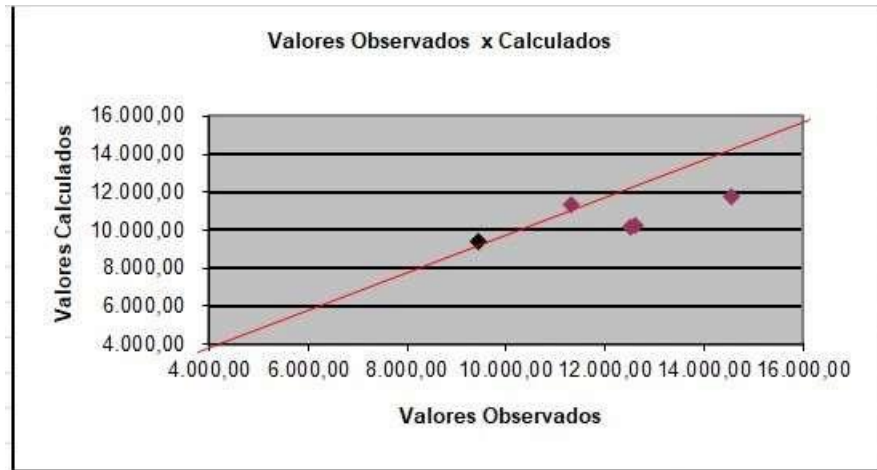
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Superior com elevador: 6,827

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 | 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 | 9.423,43 | 100,00 | 128,93 | 2 | 6,827 | 0,569 | 200,00 | 5.041,83 | 5.041,83 | 3,82% | 1,000 | 0,00 | 9.423,43 | 9.423,43 | 96,18% | 1,000 | 0,00 | 9.423,43 | 9.423,43 |
| 2 | 11.308,11 | 100,00 | 128,93 | 2 | 6,827 | 0,569 | 200,00 | 5.041,83 | 5.041,83 | 3,82% | 1,000 | 0,00 | 11.308,11 | 11.308,11 | 96,18% | 1,000 | 0,00 | 11.308,11 | 11.308,11 |
| 3 | 12.500,00 | 100,00 | 126,00 | 2 | 6,827 | 0,706 | 200,00 | 6.254,42 | 6.254,42 | 3,10% | 1,000 | 0,00 | 12.500,00 | 12.500,00 | 96,90% | 0,812 | -2.348,37 | 10.151,63 | 10.151,63 |
| 4 | 12.600,00 | 100,00 | 125,00 | 2 | 6,827 | 0,706 | 200,00 | 6.254,42 | 6.254,42 | 3,10% | 1,000 | 0,00 | 12.600,00 | 12.600,00 | 96,90% | 0,812 | -2.367,16 | 10.232,84 | 10.232,84 |
| 5 | 14.538,46 | 100,00 | 130,00 | 2 | 6,827 | 0,706 | 200,00 | 6.254,42 | 6.254,42 | 3,10% | 1,000 | 0,00 | 14.538,46 | 14.538,46 | 96,80% | 0,812 | -2.731,34 | 11.807,12 | 11.807,12 |
| Média | 12.074,00 | | | | | | | | | | | | 12.074,00 | | | | | 10.584,62 | 10.584,62 |
| Desvio padrão | 1.880,42 | | | | | | | | | | | | 1.880,42 | | | | | 958,85 | 958,85 |
| Cv | 15,57% | | | | | | | | | | | | 15,57% | | | | | 9,06% | 9,06% |
| Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando | | | | | | | | | | | Limite Inferior (-30%) | | | Limite Superior (+30%) | | | Elementos Discrepantes | | |
| Índice Fiscal = | | | | | | | | | | | 100,00 | | | | | | | | |
| Área Terreno = | | | | | | | | | | | 1298,37 | | | | | | | | |
| Valor Unitário do Terreno na região = | | | | | | | | | | | 2.000,00 | | | | | | | | |
| Coeficiente de Aproveitamento = | | | | | | | | | | | 10,0 | | | | | | | | |
| Índice Padrão Construção = | | | | | | | | | | | 6,827 | | | | | | | | |
| Foc (33 anos, estado e) = | | | | | | | | | | | 0,569 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | Média Saneada | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | 7.409,24 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | 13.760,01 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | não há | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | 10.584,62 | | |

| | Observados | Calculados |
|---|------------|------------|
| 1 | 9.423,43 | 9.423,43 |
| 2 | 11.308,11 | 11.308,11 |
| 3 | 12.500,00 | 10.151,63 |
| 4 | 12.600,00 | 10.232,84 |
| 5 | 14.538,46 | 11.807,12 |



8.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

Todas as amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento avaliando em edifícios residenciais do mesmo Condomínio. São características do elemento avaliando:

Localização: Rua Fradique Coutinho, nº 941

Empreendimento: Condomínio Edifício Fradique Coutinho

Bairro: Pinheiros

Cidade: São Paulo SP

Área útil: 128,9340m²

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Fradique Coutinho

Localização: Rua Fradique Coutinho, nº 941 – Pinheiros – S. Paulo – SP

Contato: Lef Proprieties (11) 4550.4000

Área útil: 128,9340m²

Idade: 33 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 1.350.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 9.423,43 /m²

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Fradique Coutinho

Localização: Rua Fradique Coutinho, nº 941 – Pinheiros – S. Paulo – SP

Contato: Zimmermann Imóveis (11) 3868.0255

Área útil: 128,9340m²

Idade: 33 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 1.620.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 11.308,11 /m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua Fradique Coutinho – Pinheiros – S. Paulo – SP

Contato: Madah Imóveis (11) 3031.6885

Área útil: 126,00m²

Idade: 33 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 1.750.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 10.151,63 /m²

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua Fradique Coutinho – Pinheiros – S. Paulo – SP

Contato: Pacheco Imóveis (11) 3815.2233

Área útil: 125,00m²

Idade: 33 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 1.750.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 10.232,84 /m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua Fradique Coutinho – Pinheiros – S. Paulo – SP

Contato: Pacheco Imóveis (11) 3815.2233

Área útil: 130,00m²

Idade: 33 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 2.100.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 11.807,12 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/12/2022 às 17:59, sob o número WJMJ22422160310. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061969-97.2017.8.26.0100 e código Huj3Hdv0.

8.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL II

Com os valores apresentados na planilha no item 8.1, tem-se que o valor unitário do apartamento avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em dezembro de 2022, é de R\$ 10.584,62 / m².

A área útil do apartamento é 128,9340m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 128,9340m \times 10.584,62$$

$$VI = R\$ 1.364.718,00 \text{ ou } R\$ 1.365.000,00 \text{ (arredondados)}$$

9. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO – IMÓVEL II

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou apartamento de número Apto 42 (4º andar) do Edifício Fradique Coutinho localizado na Rua Fradique Coutinho, nº 941 – Pinheiros – S. Paulo SP, para pagamento a vista em dezembro de 2022 é:

V = R\$ 1.365.000,00

Dezembro / 2022

(quatrocentos e cinquenta e um mil reais)

10. VISTORIA AOS IMÓVEIS III E IV

10.1.

A Vistoria foi realizada no dia 24 de novembro de 2022.

O imóvel III está sem uso e o imóvel IV em uso por inquilinos. O porteiro não permitiu a vistoria no imóvel IV, mas informou que as condições são iguais.

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

11. AVALIAÇÃO IMÓVEIS III E IV

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 conjuntos comerciais, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um conjunto comercial de padrão superior, com todos os melhoramentos, com 33 anos de idade. Estado de conservação regular.

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 = 33 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $33/60 = 0,55$. Com esse valor, usa-se 56% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente “K” e na fileira “e” é encontrado o índice 0,549. Foi escolhida a fileira “c” por se tratar de imóvel com estado de conservação regular.

$$Foc = 0,2 + 0,549 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,549 \times 0,8 = 0,2 + 0,439 = 0,639$$
$$Foc = 0,639$$

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.

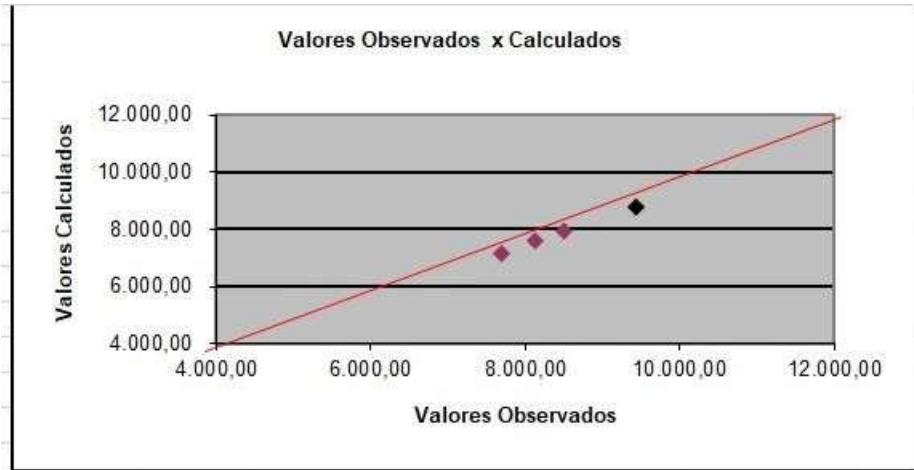
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Comercial Padrão Superior com elevador: 6,371

11.1.

| 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 P% | Fator | Varição R\$/m² | V1 R\$/m² | Parcela Construção Pc% | Fator | Varição R\$/m² | V2 R\$/m² | Valor Final R\$/m² |
| 1 | 9.540,00 | 11.500,00 | 50,00 | - | 6,371 | 0,687 | 279,57 | 6.980,96 | 6.980,96 | 3,85% | 0,989 | -104,55 | 9.435,45 | 98,15% | 0,933 | -640,70 | 8.899,30 | 8.794,75 |
| 2 | 8.273,08 | 13.239,00 | 52,00 | - | 6,371 | 0,687 | 321,84 | 6.980,96 | 6.980,96 | 4,41% | 0,983 | -138,03 | 8.135,05 | 95,59% | 0,933 | -552,40 | 7.720,68 | 7.582,65 |
| 3 | 8.473,58 | 6.856,00 | 53,00 | - | 6,371 | 0,687 | 166,67 | 6.980,96 | 6.980,96 | 2,33% | 1,005 | 39,51 | 8.513,10 | 97,67% | 0,932 | -578,07 | 7.895,52 | 7.935,03 |
| 4 | 3.935,29 | 6.026,00 | 51,00 | - | 6,371 | 0,481 | 146,49 | 4.894,24 | 4.894,24 | 2,91% | 1,011 | 41,86 | 3.977,15 | 97,09% | 1,320 | 1.258,73 | 5.194,03 | 5.235,88 |
| 5 | 7.788,46 | 11.500,00 | 52,00 | - | 6,371 | 0,687 | 279,57 | 6.980,96 | 6.980,96 | 3,85% | 0,989 | -85,35 | 7.703,11 | 96,15% | 0,933 | -523,07 | 7.265,40 | 7.180,04 |
| Média | 7.602,08 | | | | | | | | | | | | 7.552,77 | | | | 7.394,98 | 7.345,67 |
| Desvio padrão | 2.147,40 | | | | | | | | | | | | 2.098,42 | | | | 1.367,53 | 1.321,17 |
| Cv | 28,25% | | | | | | | | | | | | 27,78% | | | | 18,49% | 17,98% |
| Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando Índice Fiscal = 8227,00 Área Terreno = 1594,50 Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00 Coeficiente de Aproveitamento = 10,0 Índice Padrão Construção = 6,371 Foc (33 anos, estileto c) = 0,639 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Limite Inferior (-30%) Limite Superior (+30%) Elementos Discrepantes Média Saneada | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.141,97 9.549,37 não há 7.345,67 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | Observados | Calculados |
|---|------------|------------|
| 1 | 9.540,00 | 8.794,75 |
| 2 | 8.273,08 | 7.582,65 |
| 3 | 8.473,58 | 7.935,03 |
| 4 | 3.935,29 | 5.235,88 |
| 5 | 7.788,46 | 7.180,04 |



11.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – CONJUNTOS COMERCIAIS

Todas as amostras tiveram o mesmo padrão do consultório ou conjunto comercial avaliando em edifícios comerciais próximos. São características do elemento avaliando:

Localização: Rua Pará, nº 65

Empreendimento: Condomínio Edifício Centro Médico Pará

Bairro: Consolação

Cidade: São Paulo SP

Área útil: 51,0650m² (III) e 51,9225m² (IV)

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Conjunto comercial**

Localização: Av. Angélica – Consolação – S. Paulo – SP

Contato: Brickhouse Imóveis (11) 9.9789.6755

Área útil: 50,00m²

Idade: 30 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 530.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 8.794,75 /m²

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Conjunto comercial**

Localização: Rua Dr. Albuquerque Lins – Sta. Cecília – S. Paulo – SP

Sh Prime Imóveis (11) 4750.2725

Área útil: 52,00m²

Idade: 30 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 478.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 7.582,65 /m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Conjunto comercial**

Localização: Rua da Consolação, 222 – Consolação – S. Paulo – SP

Valéria Costa (11) 98963.0697

Área útil: 53,00m²

Idade: 30 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 499.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 7.935,03 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/12/2022 às 17:59, sob o número WJMJ22422160310. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061969-97.2017.8.26.0100 e código Huj3Hdv0.

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Conjunto comercial**

Localização: Rua Bento de Freitas, 178 – República – S. Paulo – SP

Placa Imóveis (11) 3666.1285

Área útil: 51,00m²

Idade: 40 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos importantes

- Oferta: R\$ 223.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.235,88 /m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Conjunto comercial**

Localização: Av. Angélica, 1814 – Consolação – S. Paulo – SP

Scalzitti Imóveis (11) 3258.0563

Área útil: 52,00m²

Idade: 30 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 499.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 7.180,04 /m²

11.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEIS III E IV

Com os valores apresentados na planilha no item 4.1, tem-se que o valor unitário dos consultórios avaliados, para a situação paradigma, com pagamento a vista em dezembro de 2022, é de R\$ 7.345,67 / m².

A área útil do consultório Imóvel III é 51,0650m²

A área útil do consultório Imóvel IV é 51,9225m²

O valor dos imóveis, portanto, serão:

$$VI \text{ III} = A_{\text{consult}} \times VU$$

$$VI \text{ III} = 51,0650 \times 7.345,67$$

$$VI \text{ III} = R\$ 375.106,70 \text{ ou } R\$ 375.000,00 \text{ (arredondados)}$$

$$VI \text{ IV} = A_{\text{consult}} \times VU$$

$$VI \text{ IV} = 51,9225 \times 7.345,67$$

$$VI \text{ IV} = R\$ 381.405,60 \text{ ou } R\$ 381.400,00 \text{ (arredondados)}$$

9. CONCLUSÃO - VALOR DO CONSULTÓRIO – IMÓVEL III

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou consultório nº 41 (4º andar) tipo A – Edifício Centro Médico Pará, localizado na Rua Pará, nº 65 – Consolação - S. Paulo SP, para pagamento a vista em dezembro de 2022 é:

| |
|---|
| <p>V = 381.400,00</p> <p>Dezembro / 2022</p> |
|---|

(trezentos e oitenta e um mil e quatrocentos reais)

12. CONCLUSÃO - VALOR DO CONSULTÓRIO – IMÓVEL IV

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou consultório nº 24 (2º andar) tipo B – Edifício Centro Médico Pará, localizado na Rua Pará, nº 65 – Consolação - S. Paulo SP, para pagamento a vista em dezembro de 2022 é:

V = R\$ 375.000,00

Dezembro / 2022

(trezentos e setenta e cinco mil reais)

13. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 30 (trinta) folhas. Acompanham 6 (seis) anexos.

14. ANEXOS:

I – Mapa de localização Imóvel I – 01 fl.

II – Fotos do imóvel avaliando I e dos elementos comparativos – 18 fls.

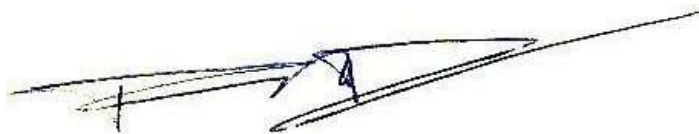
III - Mapa de localização Imóvel II – 01 fl.

IV – Fotos do imóvel avaliando II e dos elementos comparativos – 12 fls.

V - Mapa de localização Imóveis III e IV – 01 fl.

VI – Fotos dos imóveis avaliandos III e IV e dos elementos comparativos – 09 fls.

São Paulo, 08 de dezembro de 2022.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO IMÓVEL I

MAPA DE LOCALIZAÇÃO IMÓVEL I



**ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL I AVALIANDO E DOS ELEMENTOS
COMPARATIVOS**



Foto 01 – Frente do imóvel avaliando: Rua Orobó, nº 145



Foto 02 – Parte da fachada principal



Foto 03 – Vagas na frente



Foto 04 – Entrada principal



Foto 05 – Hall de entrada



Foto 06 – Sala de jantar



Foto 07 – Cozinha



Foto 08 – Área de serviço



Foto 09 – Quarto de empregada



Foto 10 – Despensa



Foto 11 – Escritório



Foto 12 – Banheiro do escritório



Foto 13 – Sala de estar



Foto 14 – Sala de leitura



Foto 15 – Sala de jantar



Foto 16 – Piscina



Foto 17 – Fachada dos fundos



Foto 18 – Escada de acesso ao pavimento superior



Foto 19 – Sala de TV



Foto 20 – Dormitório 01



Foto 21 – Banheiro



Foto 22 – Dormitório 02



Foto 23 – Dormitório 03



Foto 24 – Terraço



Foto 25 – Dormitório 04



Foto 26 – Banheiro

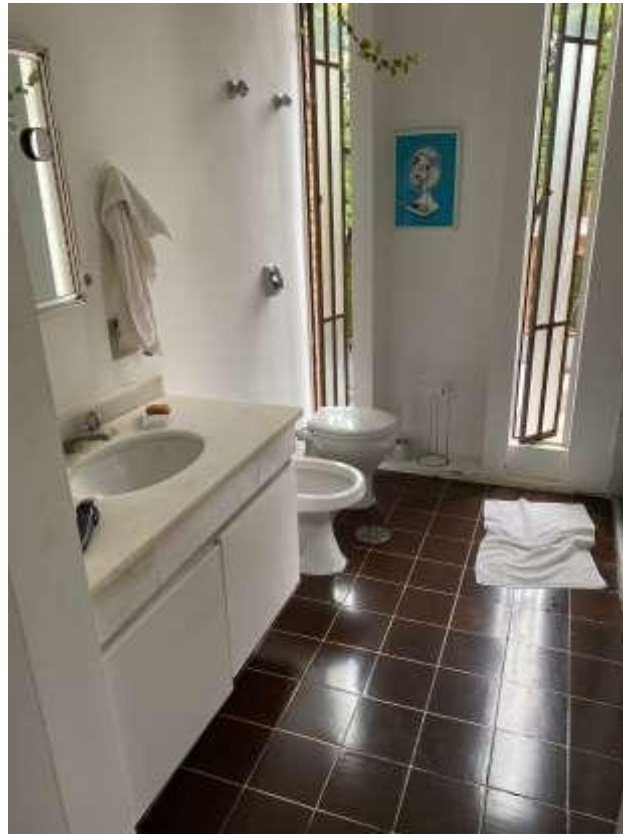


Foto 27 – Banheiro



Foto 28 – Salas

Entorno:



Foto 29 – Rua Orobó



Foto 30 – Rua Orobó

Elementos comparativos:



Foto 31 – Elemento comparativo 01



Foto 32 – Elemento comparativo 02



Foto 33 – Elemento comparativo 03



Foto 34 – Elemento comparativo 04



Foto 35 – Elemento comparativo 05

ANEXO III – MAPA DE LOCALIZAÇÃO IMÓVEL II

MAPA DE LOCALIZAÇÃO IMÓVEL II



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/12/2022 às 17:59, sob o número WJMJ22422160310. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061969-97.2017.8.26.0100 e código Huj3Hdv0.

**ANEXO IV – FOTOS DO IMÓVEL II AVALIANDO E DOS ELEMENTOS
COMPARATIVOS**



Foto 36 – Frente do imóvel II avaliando, Rua Fradique Coutinho, nº 941



Foto 37 – Sala de estar



Foto 38 – Cozinha



Foto 39 – Área de serviço



Foto 40 – Quarto de empregada



Foto 41 – Banheiro de empregada



Foto 42 – Sala de jantar



Foto 43 –Dormitório



Foto 44 – Banheiro



Foto 45 – Dormitório



Foto 46 –Dormitório



Foto 47 – Banheiro

Infraestrutura:



Foto 48 – Salão de festas



Foto 49 – Academia



Foto 50 – Playground

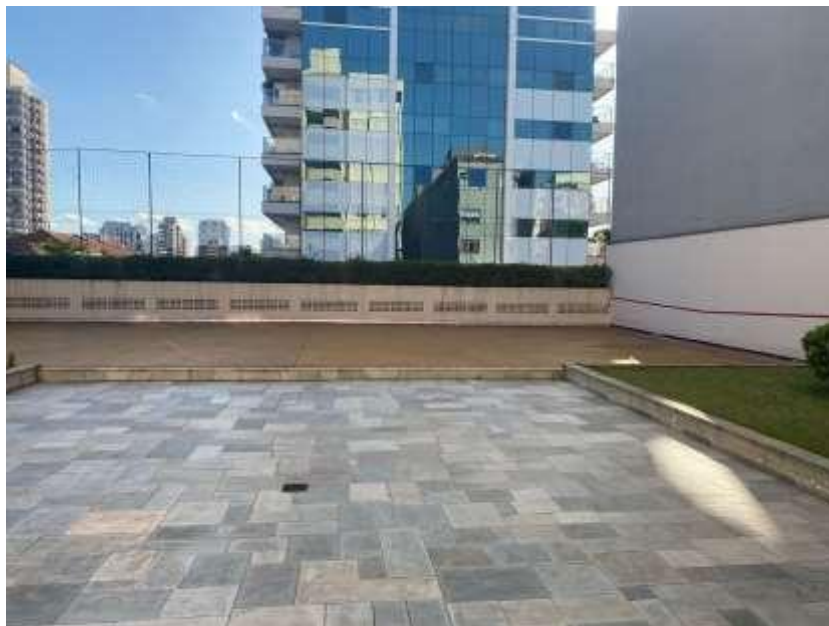


Foto 51 – Área livre

Entorno:



Foto 52 – Rua Fradique Coutinho



Foto 53 – Rua Fradique Coutinho

Elementos comparativos:



Foto 54 – Elemento comparativo 01



Foto 55 – Elemento comparativo 02



Foto 56 – Elemento comparativo 03



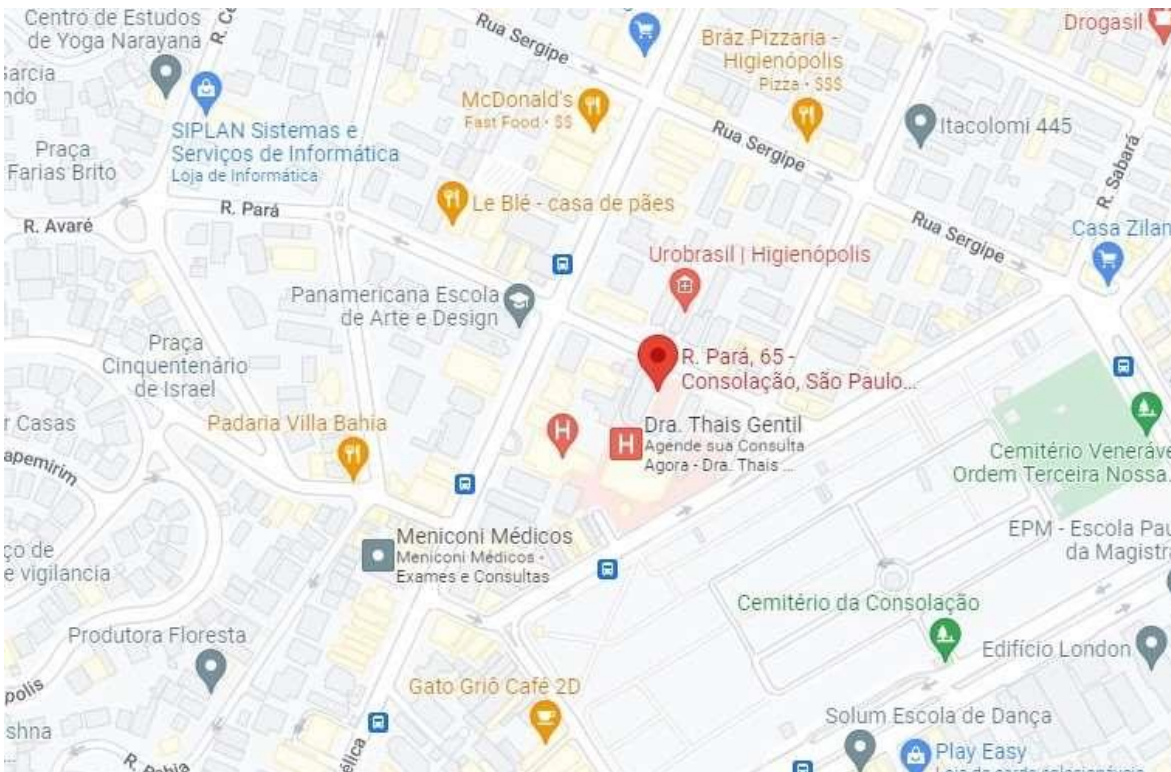
Foto 57 – Elemento comparativo 04



Foto 58 – Elemento comparativo 05

ANEXO V - MAPA DE LOCALIZAÇÃO IMÓVEIS III E IV

MAPA DE LOCALIZAÇÃO IMÓVEIS III E IV



**ANEXO VI – FOTOS DOS IMÓVEIS III E IV AVALIANDOS E DOS ELEMENTOS
COMPARATIVOS**



Foto 59 – Frente dos imóveis avaliados - Rua Pará, nº 65



Foto 60– Recepção



Foto 61– Hall dos elevadores



Foto 62– Recepção



Foto 63 – Sanitário



Foto 64 – Copa



Foto 65 – Recepção



Foto 66 – Sala de atendimento



Foto 67 – Sala de atendimento



Foto 68 – Sala de atendimento e sanitário



Foto 69 – Sanitário

Entorno:



Foto 70 – Rua Pará



Foto 71 – Rua Pará

Elementos comparativos:



Foto 72 – Elemento comparativo 01



Foto 73 – Elemento comparativo 02



Foto 74 – Elemento comparativo 03



Foto 75 – Elemento comparativo 04



Foto 76 – Elemento comparativo 05

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial**
Processo: **1061969-97.2017.8.26.0100**
Requerente: **Alcides de Francisco Ferreira**
Requerido: **Contente Produções Ltda (flint)**

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial honrosamente nomeado e comprometido 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. 1075, o signatário apresenta à Vossa Excelência os presentes Esclarecimentos sobre o Laudo de Avaliação dos seguintes Imóveis:

I) Matrícula n. 4.366 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, pertencente ao executado Andre Vaisman (106.721.988-94); fls. 445 a 448

Terreno: 500,00m² (16,00m x 30,00m)

Área construída: 350,00m²

Rua Orobó, nº 147 ou 145 – Alto de Pinheiros – S. Paulo SP

II) Matrícula n. 64.321 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, pertencente ao executado Andre Vaisman (106.721.988-94); fls. 456/457

Apto nº 42 – Rua Fradique Coutinho, nº 941 – Pinheiros – S. Paulo SP

128,9340m² - área útil

78,8059m² - área comum

207,7399m² - área total – 6,25% terreno = 1.298,37m²

01 vaga

1989 – 33 anos

III) Matrícula n. 57.340 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, pertencente ao executado Andre Vaisman (106.721.988-94); fls. 449/450

Consultório nº 41 (4º andar) tipo A – Edifício Centro Médico Pará
Rua Pará, nº 65 – Consolação - S. Paulo SP

51,0650m² - área útil

13,0759m² - área comum

64,1419m² - área total – 2,4860% terreno = 159,45m²

1989 – 33 anos

Contribuinte: 010.020.0159-5

IV) Matrícula 57.351 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, pertencente ao executado Andre Vaisman (106.721.988-94); fls. 451/452.

Consultório nº 24 (2º andar) tipo B – Edifício Centro Médico Pará
Rua Pará, nº 65 – Consolação – S. Paulo SP

51,9225m² - área útil

13,2968m² - área comum

65,2193m² - área total – 2,4860% terreno = 159,45m²

1989 – 33 anos

Contribuinte: 010.020.0154-4

2. RESUMO DOS RESULTADOS MANTIDOS DAS AVALIAÇÕES

| | Matrícula | Valor |
|--------------------------------|--|-------------------------|
| IMÓVEL I | 4.366 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo | R\$ 2.701.000,00 |
| IMÓVEL II | 64.321 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo | R\$ 1.365.000,00 |
| IMÓVEL III | 57.340 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo | R\$ 381.400,00 |
| IMÓVEL IV | 57.351 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo | R\$ 375.000,00 |
| Base de valores: dezembro 2022 | | |

3. CRÍTICAS POR PARTE DO REQUERIDO, nos Autos às fls. 847/919

O Requerido alega que os valores apresentados no Laudo não correspondem à realidade do mercado. A seguir apresenta trabalhos de avaliação que não atendem às Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011".

São simples médias aritméticas, sem cálculos de homogeneização, sem a aplicação de nenhum fator. Não podem ser considerados.

4. CRÍTICAS POR PARTE DO REQUERENTE, nos Autos às fls. 920/1074

O Requerente alega que os valores apresentados no Laudo não correspondem à realidade do mercado. A seguir apresenta trabalhos de avaliação que não atendem às Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011".

São simples médias aritméticas, sem cálculos de homogeneização, sem a aplicação de nenhum fator. Não podem ser considerados.

5. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, são encerrados os presentes Esclarecimentos, compostos por 04 (quatro) folhas.

São Paulo, 15 de maio de 2023.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial