MARCOS FREIRE
Arquiteto

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO : Nº 0001596-83.2023.8.26.0011
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
EXEQUENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DIONE MARIA
EXECUTADO : ARI CARLOS BERALDIN JR E OUTROS

MARCOS UBEZIO DA CUNHA FREIRE, Arquiteto inscrito no CAU/SP sob nº A91351-0, Perito Judicial nomeado nos autos do processo acima referenciado, tendo concluído o trabalho que honrosamente lhe foi confiado, vem, respeitosamente, apresentar a V. Exª. o presente

L A U D O - A V A L I A Ç Ã O C O M P L E M E N T A R

Rua Engenheiro Teixeira Soares, 476 - Butantã - São Paulo / SP - CEP 05505-030 - Tel: (11) 3819 1325

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS UBEZIO DA CUNHA FREIRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2024 às 09:37 , sob o número WPIN24701632783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001596-83.2023.8.26.0011 e código puDmBmMN.

MARCOS FREIRE
Arquiteto

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº : 0001596-83.2023.8.26.0011
Origem : 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros - Cartório do 2º Ofício Cível

Exequente : Condomínio Edifício Dione Maria
Executado : Ari Carlos Beraldin Jr e outros
Objetivo da avaliação: Determinação do valor de mercado para venda - Apartamento

Endereço do imóvel: Rua Maria Carolina, 727, apartamento 151
Bairro: Jardim Paulistano **Cidade:** São Paulo
UF: SP **CEP:** 01445-000

Método utilizado: Método comparativo direto de dados de mercado.

Resultado da avaliação:

Valor de mercado para venda do imóvel:

Apartamento e 2 (duas) vagas de garagem
R$ 2.091.000,00 (dois milhões e noventa e um mil reais)

Classificação quanto à liquidez : Média
Grau de Fundamentação do Laudo : II
Grau de Precisão do Laudo : III

Dados e assinatura do Responsável Técnico do Laudo de Avaliação:

Arqº Marcos Ubezio da Cunha Freire
CPF: 153.958.298-14 CAU: A91351-0

São Paulo, 15 de julho de 2024

Rua Engenheiro Teixeira Soares, 476 - Butantã - São Paulo / SP - CEP 05505-030 - Tel: (11) 3819 1325

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS UBEZIO DA CUNHA FREIRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2024 às 09:37 , sob o número WPIN24701632783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001596-83.2023.8.26.0011 e código puDmBmMN.

MARCOS FREIRE
Arquiteto

1. Introdução

O Laudo Pericial, que se encontra acostado nas fls. 227 a 289, tem como objeto de avaliação somente do apartamento 151 do Edifício Dione Maria, sem as vagas de garagem.

Contudo, foram incluídas na penhora (fls.364) as Certidões de Matrícula nº 44.276 e nº 44.277, ambas emitidas pelo 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo e se referem às duas vagas de garagem.

Portanto, a presente avaliação inclui o valor das duas vagas de garagem ao do apartamento 151.

2. Apuração do valor das vagas de garagem

Conforme a conclusão do Laudo Pericial, de fls. 245, o valor apurado só do apartamento foi de R$ 1.977.000,00 (um milhão, novecentos e setenta e sete mil reais).

Considerando a área homogeneizada do apartamento de 206,56 m², conforme demonstrado nas fls.238, obtemos o valor unitário de:

1.977.000,00 / 206,56 =

R$ 9.571,07/m² (nove mil, quinhentos e setenta e um reais e sete centavos)

Seguindo as considerações da avaliação do Laudo Confrontante, elaborado pelo ilustre perito Engº Juarez Pantaleão, as vagas foram consideradas médias e ocupando um espaço de 10m² (dez metros quadrados). Divergindo do coeficiente utilizado pelo mesmo (0,5), este perito adotará o coeficiente 0,6.

Portanto o valor de cada vaga de garagem está calculado em:

9.571,07 x 10 x 0,6 = 57.426,42

R$ 57.000,00 (cinquenta e sete mil reais)

Rua Engenheiro Teixeira Soares, 476 - Butantã - São Paulo / SP - CEP 05505-030 - Tel: (11) 3819 1325

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS UBEZIO DA CUNHA FREIRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2024 às 09:37 , sob o número WPIN24701632783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001596-83.2023.8.26.0011 e código puDmBmMN.

2. Apuração do valor total do Imóvel

O valor total do Imóvel é a soma do valor do apartamento com os valores das duas vagas de garagem. Portanto temos:

1.977.000,00 + 57.000,00 + 57.000,00 =
R$ 2.091.000,00 (dois milhões e noventa e um mil reais)

3. Conclusão do Laudo Complementar

Diante o exposto, este perito conclui que o Valor de Mercado aplicado ao Apartamento nº 151 e às 2 (duas) vagas de garagem, pertencentes ao Condomínio Edifício Dione Maria, com endereço na Rua Maria Carolina, 727, Município de São Paulo, SP, para a presente data é:

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

IMÓVEL COMPLETO

R$ 2.091.000,00

(Dois Milhões e noventa e um mil reais)

Apartamento

R$ 1.977.000,00

(Um milhão, novecentos e setenta e sete mil reais)

Vaga 1

R$ 57.000,00

(Cinquenta e sete mil reais)

Vaga 2

R$ 57.000,00

(Cinquenta e sete mil reais)

Rua Engenheiro Teixeira Soares, 476 - Butantã - São Paulo / SP - CEP 05505-030 - Tel: (11) 3819 1325

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS UBEZIO DA CUNHA FREIRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2024 às 09:37 , sob o número WPIN24701632783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001596-83.2023.8.26.0011 e código puDmBmMN.

MARCOS FREIRE
Arquiteto

17. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 5 (cinco) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas.

São Paulo, 15 de julho de 2024

Marcos Ubezio da Cunha Freire - Arquiteto

CPF 153.958.298-14 CAU/SP A91351-0

Rua Engenheiro Teixeira Soares, 476 - Butantã - São Paulo / SP - CEP 05505-030 - Tel: (11) 3819 1325

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS UBEZIO DA CUNHA FREIRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2024 às 09:37 , sob o número WPIN24701632783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001596-83.2023.8.26.0011 e código puDmBmMN.