EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DE MAUÁ

Proc. nº. 0000928-19.1996.8.26.0348 - 5º Ofício Cível de Mauá

PAULO HENRIQUES CARDEIRA, engenheiro civil, CREA nº 0682570567/D-SP, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** proposta por **BANCO DO BRASIL SA** contra **COMPANHIA PAULISTA DE LAMINACAO SA E OUTROS**, tendo procedido as diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente

L A U D O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código vhwo2kkd.

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Consta dos autos que:

I.1 - Foi determinada pelo R. Juízo a avaliação de duas vagas de garagem matriculadas sob os números 54.688 e 54.689 do 1º CRI de São Paulo (fls. 916).

I.2 - Conforme a Matrícula nº 54.688 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 937/942), esse imóvel tem a seguinte descrição:

"UMA VAGA INDETERMINADA, com uso de garagista, que para efeito de disponibilidade e identificação de registro recebeu o nº 21 na garagem situada no sub-solo do EDIFÍCIO GOLDEN PLACE, na rua Carlos Steinen, nº 290, no 9º sub-distrito Vila Mariana, contribuinte nº 056.045.0051-77/78/79, com a área privativa de 9,90m², a área comum de 4,519m², área total de 14,419m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,317100%."

I.3 - Conforme a Matrícula nº 54.689 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 949/954), esse imóvel tem a seguinte descrição:

"UMA VAGA INDETERMINADA, com uso de garagista, que para efeito de disponibilidade e identificação de registro recebeu o nº 22 na garagem situada no sub-solo do EDIFÍCIO GOLDEN PLACE, na rua Carlos Steinen, nº 290, no 9º sub-distrito Vila Mariana, contribuinte nº 056.045.0051-77/78/79, com a área privativa de 9,90m², a área comum de 4,519m², área total de 14,419m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,317100%."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código vhwo2kkd.

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

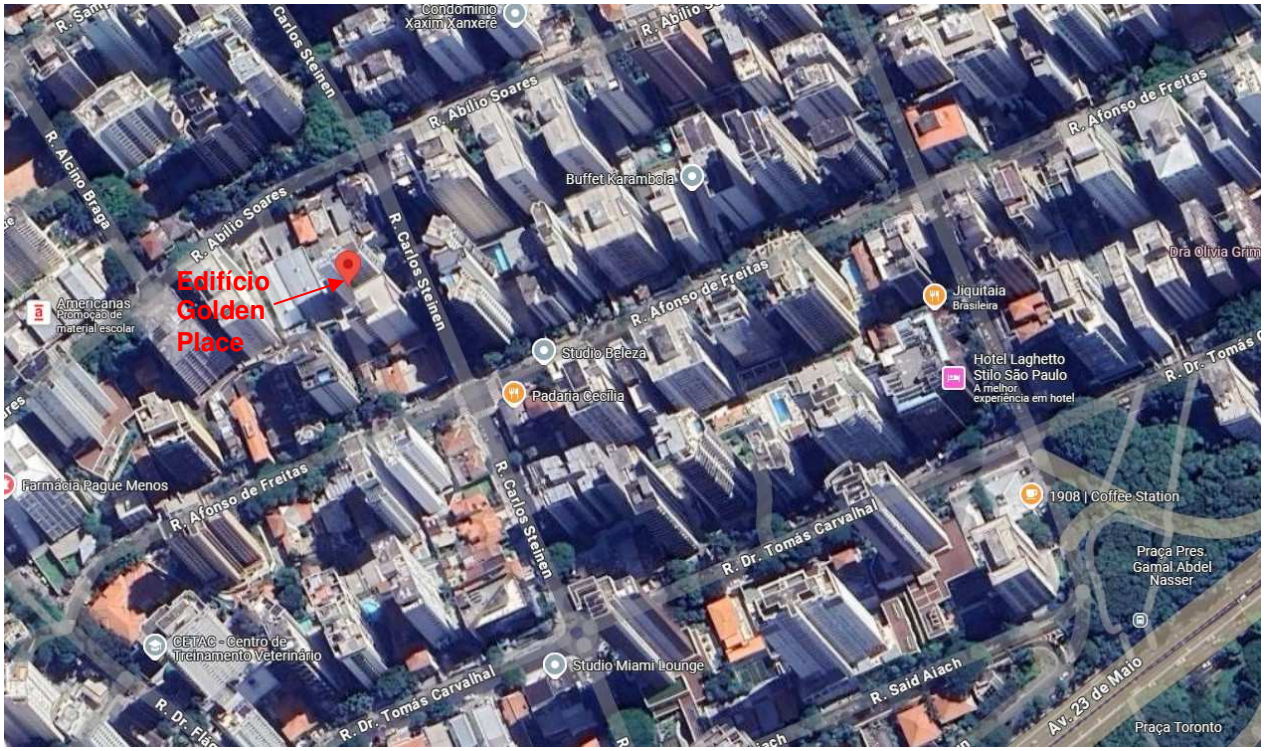
I.4 - Foi determinada a avaliação do imóvel em referência, tendo o D. Juízo nos honrado para a produção de prova pericial (fls. 923).

I.5 - As partes não formularam quesitos nem indicaram assistente técnico para acompanhamento da perícia de avaliação dos imóveis.

II - VISTORIA

II.1 - Na data devidamente agendada e publicada nos autos, este signatário realizou a vistoria das vagas de garagem (objeto da avaliação). As vagas de garagem estão localizadas no sub-solo do Edifício Golden Place, localizado na Rua Carlos Steinen, n° 280, Paraíso, São Paulo/SP.

II.2 - O mapa abaixo identifica o local onde fica o Edifício Golden Place :



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código vhwo2kkd.

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

II.3 - Na rua onde fica o imóvel a ser avaliado existem os seguintes melhoramentos públicos, tendo a região características predominantemente residenciais:

- Rua pavimentada;
- Fornecimento de energia elétrica;
- Guias e sarjetas para drenagem de águas pluviais;
- Telefone;
- Iluminação pública;
- Rede de água e esgoto;
- Coleta de lixo.

II.4 - O signatário vistoriou os imóveis objeto da avaliação, onde foi possível constatar a situação fática do imóvel objeto da lide. As fotos seguem como ANEXO Nº 01.

II.5 - DOS ELEMENTOS TÉCNICOS REFERENTES ÀS VAGAS DE GARAGEM A SEREM AVALIADAS

II.5.1 - A partir da Matrícula nº 54.688 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 937/942), temos os seguintes dados técnicos a considerar para a vaga de garagem nº 21 do Edifício Golden Place:

- fração ideal de terreno: 0,317100%
- área privativa: 9,90m^2
- área comum: 4,519m^2
- área total: 14,419m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código vhwo2kkd.

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

II.5.2 - A partir da Matrícula nº 54.689 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 949/954), temos os seguintes dados técnicos a considerar para a vaga de garagem nº 22 do Edifício Golden Place:

- fração ideal de terreno: 0,317100%
- área privativa: 9,90m²
- área comum: 4,519m²
- área total: 14,419m²

II.5.3 - DAS BENFEITORIAS

II.5.3.1 - A vaga de garagem nº 21 está localizado no sub-solo do Edifício Golden Place, cujos apartamentos tipo possuem área total de 293,06m² (fls. 116). A vaga de garagem nº 21 possui o seguinte padrão de acabamento:

a) 1 (uma) vaga de garagem, com o seguinte acabamento:
   i. Piso: cimentado liso;
   ii. Paredes: alvenaria de blocos com revestimento de argamassa;
   iii. Pintura: pintura nas paredes e na laje à base de tinta látex;
   iv. Instalações elétricas: luminária com lâmpada fluorescente;
   v. Instalações hidráulicas: ralo de drenagem de águas pluviais que caem dos carros que entram molhados na garagem;
   vi. Esquadrias: portão de ferro automático na entrada do sub-solo;
   vii. Cobertura: laje de concreto moldado "in loco", pintada com tinta látex;
   viii. Forro: sem forro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código vhwo2kkd.

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

II.5.3.2 - A vaga de garagem nº 22 está localizado no sub-solo do Edifício Golden Place, cujos apartamentos tipo possuem área total de 293,06m² (fls. 116). A vaga de garagem nº 22 possui o seguinte padrão de acabamento:

a) 1 (uma) vaga de garagem, com o seguinte acabamento:

i. Piso: cimentado liso;

ii. Paredes: alvenaria de blocos com revestimento de argamassa;

iii. Pintura: pintura nas paredes e na laje à base de tinta látex;

iv. Instalações elétricas: luminária com lâmpada fluorescente;

v. Instalações hidráulicas: ralo de drenagem de águas pluviais que caem dos carros que entram molhados na garagem;

vi. Esquadrias: portão de ferro automático na entrada do sub-solo;

vii. Cobertura: laje de concreto moldado "in loco", pintada com tinta látex;

viii. Forro: sem forro.

III - DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS VAGAS DE GARAGEM OBJETO DA AVALIAÇÃO (MÉTODO COMPARATIVO)

III.1 - <u>DA METODOLOGIA EMPREGADA</u>

III.1.1 - Uma vez que as vagas de garagem estão localizadas no sub-solo do Edifício Golden Place, sua avaliação será feita pelo MÉTODO COMPARATIVO, onde o valor unitário será uma fração do valor unitário resultante de uma pesquisa de apartamentos (feita através de anúncios na internet) localizados na região onde se localiza o Edifício Golden Place.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código vhwo2kkd.

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

III.1.2 - Serão tomados como elementos comparativos apartamentos com vagas de garagem localizados na região onde se localiza o Edifício Golden Place.

III.1.3 - Empregar-se-á o fator 0,90, relativo à elasticidade da oferta, para levar em conta a costumeira superestimativa da mesma.

III.1.4 - O valor unitário dos elementos comparativos será calculado pelo produto do valor total anunciado, multiplicado pelo fator relativo à elasticidade da oferta, dividido pela área total constante nos respectivos anúncios.

III.1.5 - Será calculada a média aritmética dos valores unitários dos elementos comparativos e será verificada a homogeneidade desses valores unitários, eliminando-se os elementos comparativos cujo valor unitário exceda ou fique abaixo de 30% do valor da média. Após a eliminação de eventuais valores discrepantes, será calculada a média aritmética saneada.

III.1.6 - O valor unitário a ser considerado para as vagas de garagem corresponde a 50% do valor da média aritmética saneada, uma vez que seu apresentam padrão de acabamento mais simples do que o dos apartamentos a elas vinculados. Tal percentual está previsto no item III.2.11 do Estudo Técnico "EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA":

"*III.2.11- O unitário relativo à área construída relativa aos pavimentos destinados às garagens coletivas será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor unitário fixado para os demais pavimentos*."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código vhwo2kkd.

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

III.2 - DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

III.2.1 - Foi feita uma pesquisa de apartamentos à venda na região onde se localiza o Edifício Golden Place, tendo sido verificados 6 (seis) elementos comparativos, cujas fichas de pesquisa seguem como ANEXO N° 02.

III.3 - DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA

III.3.1 - Empregar-se-á o fator 0,90, relativo à elasticidade da oferta, para levar em conta a costumeira superestimativa da mesma.

III.4 - QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Os elementos comparativos e respectivos valores unitários foram agrupados na planilha que segue como ANEXO N° 03.

No que tange a estes valores unitários constantes do anexo, tem-se os seguintes números representativos:

média ponderada provisória:	R$ 11.985,13
extremo superior do intervalo de variação:	R$ 15.580,67
	(11.985,13 x 1,3)
extremo inferior do intervalo de variação:	R$ 8.389,59
	(11.985,13 x 0,7)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código vhwo2kkd.

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

A média aritmética saneada coincide com a média aritmética a ser utilizada:

R$ 11.985,13

Para avaliarmos estatisticamente a homogeneidade da amostra, calcularemos também o desvio padrão da amostra (S) e o coeficiente de variação (CV), dados pelas seguintes fórmulas:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (Xi - \overline{X})^2}{n - 1}}$$

$$\mathbf{CV = (S / \overline{X}) \times 100}$$

Onde:

X_i = valor unitário dos elementos comparativos considerados;

$\overline{X}$ = média aritmética dos valores unitários;

n = número de elementos comparativos após saneamento da amostra

S = desvio padrão da amostra;

CV = coeficiente de variação da amostra.

No caso em tela, o desvio-padrão (S) e o coeficiente de variação são iguais a:

S = 1.024,40 CV = 1.024,40 / 11.985,13 = 8,55%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código vhwo2kkd.

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

Tendo sido calculada a média saneada de 11.985,13 e Desvio Padrão de 1.024,40, é possível calcular o intervalo de confiança, utilizando as seguintes fórmulas:

$$X_{máx} = \overline{X} + t_C \times \frac{s}{\sqrt{n-1}} \qquad X_{\min} = \overline{X} - t_C \times \frac{s}{\sqrt{n-1}}$$

Para n-1 graus de liberdade e intervalo de confiança de 80%, temos os seguinte valor de t_C (distribuição t de STUDENT):

$$t_C = 1{,}48$$

Dessa forma, temos os seguintes valores:

Limite inferior: $11.985{,}13 - 1{,}48 \times \frac{1.024{,}40}{\sqrt{6-1}} = 11.307{,}11$

Limite superior: $11.985{,}13 + 1{,}48 \times \frac{1.024{,}40}{\sqrt{6-1}} = 12.663{,}16$

A amplitude do intervalo de variação é de 1.356,05 (12.663,16 – 11.307,11), a qual representa 11,31% do valor da média, ou seja, menos de 30% (Grau de Precisão III).

Dessa forma, tem-se, pois, o seguinte valor unitário médio (R$/m²) atribuível a um apartamento localizado na Rua Carlos Steinen:

R$ 11.985,13 PARA FEVEREIRO DE 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código vhwo2kkd.

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

IV - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA VAGA DE GARAGEM Nº 21 DO EDIFÍCIO GOLDEN PLACE

IV.1 - O valor da vaga de garagem nº 21 do Edifício Golden Place será determinado pelo produto do valor unitário (R$/m²) de apartamentos calculado no item III.4 pela área total da vaga de garagem (item II.5.1) e pelo fator de valor unitário a ser considerado para as vagas de garagem (item III.1.6):

R$ 11.985,13 × 14,419m² × 50% =

R$ 86.406,79

Cifra essa que se arredonda para:

R$ 86.500,00 / fevereiro de 2015

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código vhwo2kkd.

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

V - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA VAGA DE GARAGEM N° 22 DO EDIFÍCIO GOLDEN PLACE

V.1 - O valor da vaga de garagem n° 22 do Edifício Golden Place será determinado pelo produto do valor unitário (R$/m²) de apartamentos calculado no item III.4 pela área total da vaga de garagem (item II.5.2) e pelo fator de valor unitário a ser considerado para as vagas de garagem (item III.1.6):

R$ 11.985,13 × 14,419m² × 50% =

R$ 86.406,79

Cifra essa que se arredonda para:

R$ 86.500,00 / fevereiro de 2015

VI - CONCLUSÃO

V.1 - Haja vista o exposto nos itens anteriores, conclui-se que cada uma das vagas de garagem (n° 21 e n° 22) do Edifício Golden Place tem o seguinte valor:

R$ 86.500,00 / fevereiro de 2015

(OITENTA E SEIS MIL E QUINHENTOS REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código vhwo2kkd.

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

VII - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário dá por encerrada a sua tarefa com a elaboração do presente LAUDO que consta de 13 (treze) folhas deste papel, as anteriores rubricadas na parte inferior e esta última datada e assinada.

Seguem 03 (três) ANEXOS elucidativos.

Mauá, 18 de fevereiro de 2025.

PAULO HENRIQUES CARDEIRA

PERITO JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código vhwo2kkd.

ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 01: vista da Rua Carlos Steinen no trecho onde fica o Edifício Golden Place (lado esquerdo da foto). A Rua Carlos Steinen é pavimentada, possui guias e sarjetas para drenagem de águas pluviais, rede de distribuição de energia elétrica e água, rede de coleta de esgoto, rede de telefonia e iluminação pública. As vagas de garagem objeto da avaliação ficam no sub-solo do Edifício Golden Place.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código 9DFaXPHm.

ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 02: vista frontal do Edifício Golden Place, observando-se que se trata de um edifício de alto padrão, cujos apartamentos possuem sala de 2 ambientes, 3 dormitórios (2 suítes) copa/cozinha, lavabo, sacada (lado esquerdo da foto). A entrada para o sub-solo da garagem aparece no lado esquerdo da fachada, ao lado da portaria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código 9DFaXPHm.

ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 03: vista frontal do Edifício Golden Place, localizado na Rua Carlos Steinen, nº 280 – Paraíso, São Paulo/SP. A entrada para o sub-solo da garagem aparece no lado esquerdo da fachada, ao lado da portaria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código 9DFaXPHm.

ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

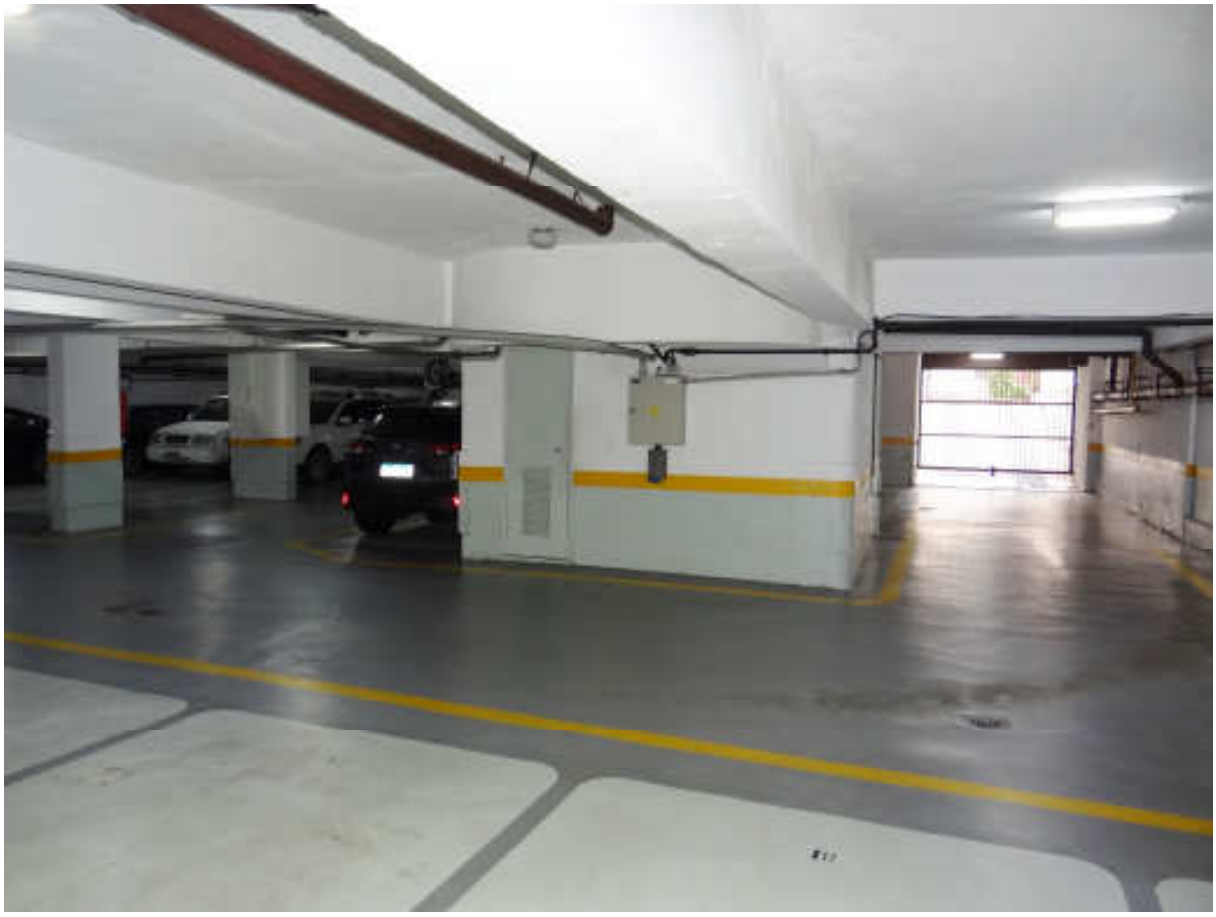


Foto 04: vista, no lado direito ao fundo, do portão de entrada da garagem localizada no sub-solo do Edifício Golden Place. As vagas de garagem objeto da avaliação ficam nesse sub-solo. Piso revestido com cimentado liso (pintado com tinta específica para piso). Paredes de alvenaria e estrutura de concreto armado, pintadas com tinta látex. Instalações hidráulicas presas no teto. Luminárias no teto. Laje de concreto armado pintada com tinta látex.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código 9DFaXPHm.

ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 05: vista do interior do sub-solo do Edifício Golden Place. As vagas de garagem objeto da avaliação ficam nesse sub-solo. Piso revestido com cimentado liso (pintado com tinta específica para piso). Paredes de alvenaria e estrutura de concreto armado, pintadas com tinta látex. Instalações hidráulicas presas no teto. Luminárias no teto. Laje de concreto armado pintada com tinta látex. Observa-se que há uma "rua" que segue para o lado esquerdo da foto, saindo da "rua principal" da garagem do condomínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código 9DFaXPHm.

ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

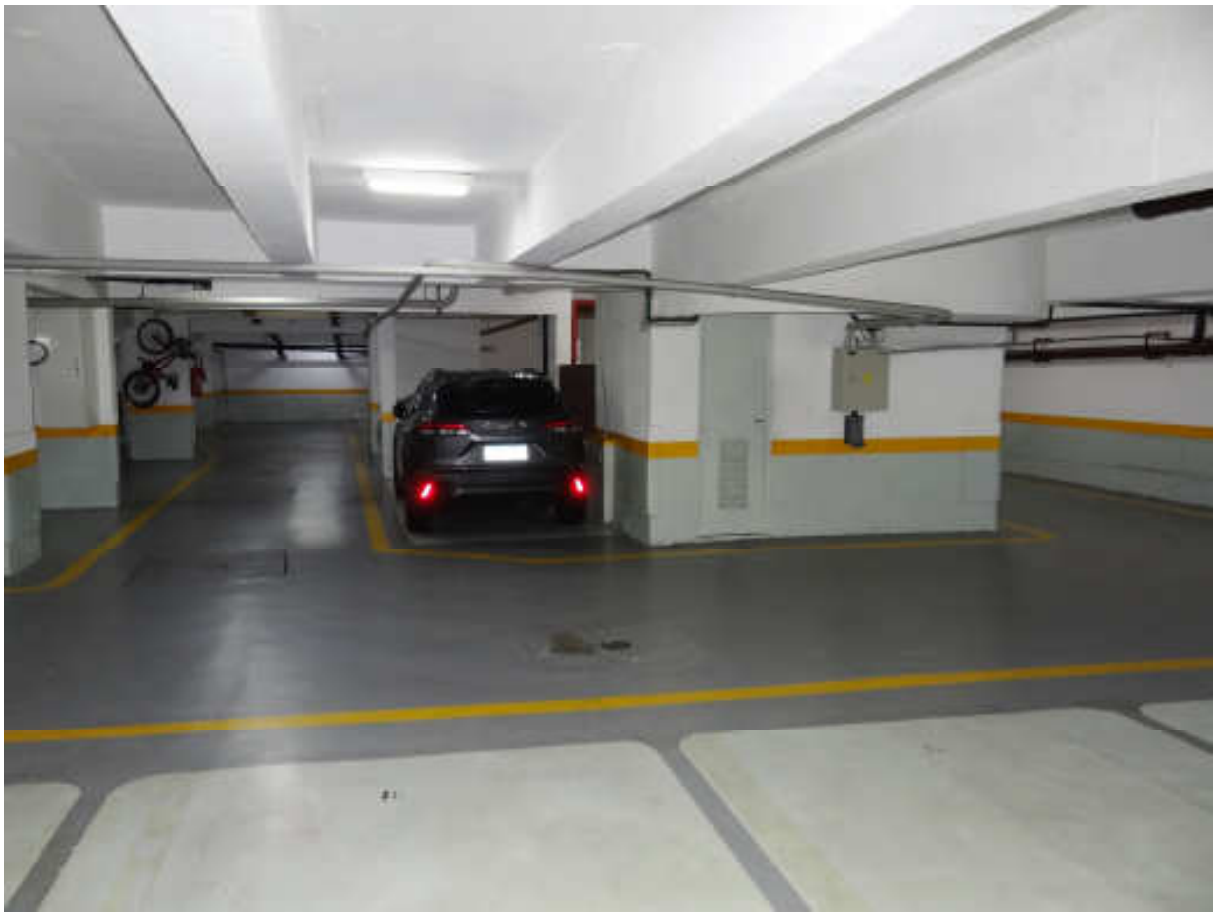


Foto 06: vista do interior do sub-solo do Edifício Golden Place. As vagas de garagem objeto da avaliação ficam nesse sub-solo. Piso revestido com cimentado liso (pintado com tinta específica para piso). Paredes de alvenaria e estrutura de concreto armado, pintadas com tinta látex. Instalações hidráulicas presas no teto. Luminárias no teto. Laje de concreto armado pintada com tinta látex. Observa-se ao fundo a "rua" (a qual aparece no lado esquerdo da foto anterior) onde ficam as vagas de garagem objeto da avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código 9DFaXPHm.

ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 07: vista do interior do sub-solo do Edifício Golden Place. As vagas de garagem objeto da avaliação ficam nesse sub-solo. Piso revestido com cimentado liso (pintado com tinta específica para piso). Paredes de alvenaria e estrutura de concreto armado, pintadas com tinta látex. Instalações hidráulicas presas no teto. Luminárias no teto. Laje de concreto armado pintada com tinta látex. Observa-se nesta foto a "rua" (no sentido oposto ao da foto anterior) onde ficam as vagas de garagem objeto da avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código 9DFaXPHm.

ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 08: vista do interior do sub-solo do Edifício Golden Place. As vagas de garagem objeto da avaliação ficam nesse sub-solo, nessa "rua" da garagem (no lado direito desta foto). Piso revestido com cimentado liso (pintado com tinta específica para piso). Paredes de alvenaria e estrutura de concreto armado, pintadas com tinta látex. Instalações hidráulicas presas no teto. Luminárias no teto. Laje de concreto armado pintada com tinta látex.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código 9DFaXPHm.

ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 09: vista do interior do sub-solo do Edifício Golden Place, observando-se ao fundo as duas vagas de garagem objeto da avaliação (meio e lado esquerdo da foto). Piso revestido com cimentado liso (pintado com tinta específica para piso). Paredes de alvenaria e estrutura de concreto armado, pintadas com tinta látex. Instalações hidráulicas presas no teto. Luminárias no teto. Laje de concreto armado pintada com tinta látex.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código 9DFaXPHm.

ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 10: vista do interior do sub-solo do Edifício Golden Place, observando-se uma das vagas de garagem objeto da avaliação. Piso revestido com cimentado liso (pintado com tinta específica para piso). Paredes de alvenaria e estrutura de concreto armado, pintadas com tinta látex. Instalações hidráulicas presas no teto. Luminárias no teto. Laje de concreto armado pintada com tinta látex.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código 9DFaXPHm.

ANEXO Nº 01
ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 11: vista do interior do sub-solo do Edifício Golden Place, observando-se a segunda vaga de garagem objeto da avaliação. Piso revestido com cimentado liso (pintado com tinta específica para piso). Paredes de alvenaria e estrutura de concreto armado, pintadas com tinta látex. Instalações hidráulicas presas no teto. Luminárias no teto. Laje de concreto armado pintada com tinta látex.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código 9DFaXPHm.

ANEXO Nº 02

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código bBZMCW4Q.

ELEMENTO COMPARATIVO N° 01



Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Paraíso / **Rua Carlos Steinen**

Venda

R$ 2.750.000

Condomínio **R$ 3.461**

IPTU **R$ 1.764**

187 m² | 3 quartos | 5 banheiros

3 vagas | 5 andar | 3 suítes

Todas as características

Endereço

Rua Carlos Steinen, 170 - Paraíso, São Paulo - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código bBZMCW4Q.

ELEMENTO COMPARATIVO N° 01

Apartamento com 3 Quartos à venda, 187m² - Paraíso

(Código do anunciante: TBQR09 | Código no Zap: 2738957333)

Apartamento exclusivo à venda na Rua Carlos Steinen, em uma construção de alto padrão assinada por Romeu Chap Chap, com apenas 22 anos de idade. Com um valor abaixo de R$15.000,00 por metro quadrado, em um imo em reformado é uma verdadeiro achado e uma oportunidade imperdível.

São 187m² distribuídos em 3 suítes, todas equipadas com banheiros modernos, armários embutidos de alta qualidade e ar-condicionado em todos os ambientes, proporcionando um clima agradável em qualquer época do ano. A suíte master é um destaque à parte, com seus amplos 20m², varanda privativa, um espaçoso closet e um luxuoso ofurô, oferecendo um refúgio perfeito para relaxar após um longo dia.

A área íntima do apartamento foi cuidadosamente planejada para oferecer o máximo de praticidade, com amplo espaço de armazenamento para roupas de cama e banho, com armários estrategicamente distribuídos para otimizar o espaço.

Na área social, um hall individual dá acesso a três ambientes amplos e versáteis, ideais para receber convidados. Desenvolvido um escritório elegante que poderá ser revertido em 4 dormitório ou uma sala de TV privativa.

A sacada, com bancada e armários, é um ambiente multifuncional que pode ser utilizado como espaço de convivência, área gourmet ou até mesmo um cantinho especial para relaxar.

A cozinha é o sonho de qualquer chef, com marcenaria Kitchens bem distribuída, despensa espaçosa, e ainda conta com um quarto de funcionário com banheiro, oferecendo total privacidade para todos os moradores. A lavanderia, com excelente circulação de ar e sistema a gás, possui um acesso adicional à área íntima, garantindo total funcionalidade.

O apartamento dispõe de 3 vagas fixas de garagem e depósito privativo, garantindo segurança e praticidade no dia a dia. O condomínio é um diferencial à parte, com administração impecável, gerador para as áreas sociais e tomadas no apartamento, além de portaria 24 horas para total segurança dos moradores.

Além disso, há um projeto em andamento para a modernização do salão de festas, área gourmet e playground, o que trará ainda mais comodidade e valorização ao imóvel.

LCM VENDAS E LOCAÇÕES DE IMÓVEIS

Telefone: (11) 93044-3608

Fonte: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-jardim-paraiso-zona-sul-sao-paulo-sp-187m2-id-2738957333/, em 16/02/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código bBZMCW4Q.

ELEMENTO COMPARATIVO N° 02



Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Paraíso / **Rua Carlos Steinen**

Venda

R$ 3.000.000

Condomínio **R$ 2.000**

IPTU **R$ 1.400**

Preço abaixo do mercado

202 m² | 3 quartos | 5 banheiros

3 vagas | 7 andar | 3 suítes

Todas as características

Endereço

Rua Carlos Steinen, 335 - Paraíso, São Paulo - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código bBZMCW4Q.

ELEMENTO COMPARATIVO N° 02

Apartamento com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 202 m² por R$ 3.000.000

(Código do anunciante: AP41620 | Código no Viva Real: 2735129815)

Apartamento com 3 suítes, 3 vagas, 202m2 no Paraíso.
Este iluminado apartamento tem um salão para 3 ambientes amplos e com janelões que trazem muita luz natural e vista agradável para dentro do imóvel. Numa vizinhança calma e consolidada, o apartamento está numa esquina, o que proporciona janela externa em todos os ambientes, varandas e quartos. Repleto de armários em excelente estado, prontos para receber sua mudança. Neste endereço, as 3 vagas de garagem serão bastante usadas com seus carros, pois você e sua família vão querer circular pelo bairro a pé, desde ir para as melhores escolas da cidade diariamente, até passear no Parque Ibirapuera.

Agende a sua visita e programe sua mudança! Apartamento impecável! Reformado em 2023

Os valores da propriedade podem ser alterados sem aviso prévio.

ESCODELAR INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA

Telefone: (11) 3086 0011

Fonte: **https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-paraiso-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-202m2-venda-RS3000000-id-2735129815/**, em 16/02/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código bBZMCW4Q.

ELEMENTO COMPARATIVO N° 03



Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Paraíso / **Rua Carlos Steinen**

Venda

R$ 2.675.000

Condomínio **R$ 4.832**

IPTU **R$ 2.180**

215 m² | 3 quartos | 5 banheiros

3 vagas | 3 suítes | Aceita animais

Todas as características

Endereço

Rua Carlos Steinen, 32 - Paraíso, São Paulo - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código bBZMCW4Q.

ELEMENTO COMPARATIVO N° 03

Apartamento com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 215 m² por R$ 2.675.000

(Código do anunciante: AC6325 | Código no Viva Real: 2594370911)

Apartamento Paraíso 215m² 3 dormitórios sendo 3 suítes, living amplo, 5 banheiros e 3 vagas de garagem.
Condomínio possui Jardim, Piscina, Playground e Salão de Festa.
Ótima localização, próximo a todas as comodidades do bairro, incluindo o farto comércio e principalmente o fácil acesso às principais vias da região.

ALMEIDA CAMARGO IMOVEIS

Telefone: (11) 3031 0874

Fonte: **https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-paraiso-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-215m2-venda-RS2675000-id-2594370911/**, em 16/02/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código bBZMCW4Q.

ELEMENTO COMPARATIVO N° 04



Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Paraíso / **Rua Carlos Steinen**

Venda

R$ 2.724.990

Condomínio **R$ 5.132**

IPTU **R$ 1.765**

215 m² | 3 quartos | 4 banheiros

3 vagas | 3 suítes | Aceita animais

Todas as características

Endereço

Rua Carlos Steinen, 43 - Paraíso, São Paulo - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código bBZMCW4Q.

ELEMENTO COMPARATIVO N° 04

Apartamento com 3 Quartos à venda, 215m² - Paraíso

(Código do anunciante: OH53701-V-B2511 | Código no Zap: 2776101920)

Excelente oportunidade! Apartamento com 215m², 4 suítes e 3 vagas. O imóvel possui armários embutidos, área de serviço, sacada, lavabo e wc de empregada. Área de lazer com jardim, piscina, playground e salão de festas. Além de ser um bairro familiar e arborizado, possui ótima localização, próximo à Avenida Paulista. A estação Brigadeiro do metrô, está a aproximadamente 750m de distância do imóvel. A região ainda conta com grande oferta de restaurantes, supermercados, farmácias e escolas.
Agende uma visita conosco no: site www.olimpiahouse.com.br / www.instagram.com/olimpiahouse

OLIMPIA HOUSE

Telefone: 3937-3900

Fonte: **https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-playground-paraiso-zona-sul-sao-paulo-sp-215m2-id-2776101920/**, em 16/02/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código bBZMCW4Q.

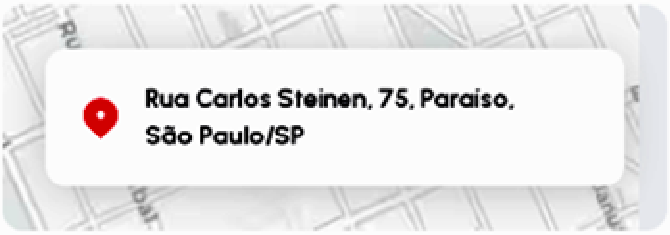
ELEMENTO COMPARATIVO N° 05



Venda

R$ 1.680.000

Ver parcelas



Apartamento Residencial A VENDA NO PARAÍSO

Area útil	Quartos	Suites	Garagens	Banheiros
132m²	3	1 Suite	1	1

Descrição

Última atualização: 11/02/2025 às 14:25h | Ref: 769757CAMILIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código bBZMCW4Q.

ELEMENTO COMPARATIVO N° 05

-Paraíso - Prédio Neoclassico, imponente
3 quartos, sendo uma suíte, living ampla para 2 ambientes, apartamento rico em armários de qualidade. cômodos amplos claros e arejados. Varanda.
Andar alto, excelente localização, com fácil acesso às principais vias de acesso, Próximo ao metro Paraíso e ao Parque Ibirapuera, Próximo também aos Shoppings Paulista e São Paulo, aos principais Hospitais, aos melhores restaurastes.

Área privativa

- ✓ Área de serviço

Área comum

- ✓ Elevador(es)
- ✓ Playground
- ✓ Portaria
- ✓ Salão de festas
- ✓ Salão de jogos
- ✓ Academia

LOPES ONE

Telefone: (11) 3939-0482

Fonte: **https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-paraiso-RS1680000/id-21008560/**, em 16/02/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código bBZMCW4Q.

ELEMENTO COMPARATIVO N° 06



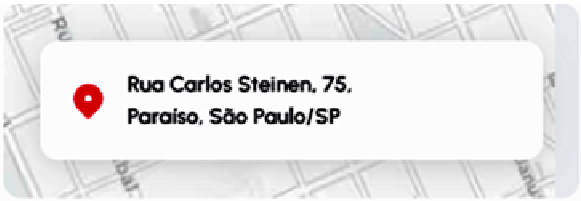
Venda

R$ 1.650.000

Ver parcelas

Condomínio ⓘ R$ 1.928/mês

IPTU R$ 664



Apartamento com 3 dormitórios à venda, 132 m² por R$ 1.650.000,00 - Paraíso - São Paulo/SP

Area útil	Quartos:	Suites:	Garagens:	Banheiros:
132m²	3	1 Suite	1	3

Descrição

Última atualização: 31/12/2024 às 04:55h | Ref: AP7581

Localizado em otima Rua no Bairro do Paraiso Proximo ao Parque do Ibirapeura a Rua muito tranquila repelto de mercado, feiras e restaurantes.
Apartamento Neoclassico com otima metragem de 132m2 com 3 dormitorios sendo 01 suite e 01 vaga.
Não perca a oportunidade!

Área privativa

- ✓ Área de serviço
- ✓ Cozinha
- ✓ Despensa
- ✓ Lavabo
- ✓ Lavanderia
- ✓ Piso de madeira
- ✓ Quintal
- ✓ Banheiro funcionária(o)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código bBZMCW4Q.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

SHISAN IMÓVEIS

Telefone: (11) 3532-3308

Fonte: **https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-paraiso-RS1650000/id-26416590/?origin=galleryOverlay**, em 16/02/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código bBZMCW4Q.

ANEXO N° 03 - PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO N°	ENDEREÇO	VALOR (R$)	FATOR OFERTA	ÁREA (m²)	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
1	Rua Carlos Steinen, 170	2.750.000,00	0,9	187	13.235,29
2	Rua Carlos Steinen, 335	3.000.000,00	0,9	202	13.366,34
3	Rua Carlos Steinen, 32	2.675.000,00	0,9	215	11.197,67
4	Rua Carlos Steinen, 43	2.724.990,00	0,9	215	11.406,93
5	Rua Carlos Steinen, 75	1.680.000,00	0,9	132	11.454,55
6	Rua Carlos Steinen, 75	1.650.000,00	0,9	132	11.250,00

Média Saneada =	11.985,13
Desvio Padrão (s) =	1.024,40
Coef. Variação (CV) =	8,55%
Lim. Inferior (30%) =	8.389,59
Lim. superior (30%) =	15.580,67
t Student	1,48
Lim. Inferior =	11.307,11
Lim. superior =	12.663,16
Lim. Sup. - Lim. Inf.=	1.356,05
% da Média=	11,31%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 23:03 , sob o número WMAU25700206650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código 5pTV3jao.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DE MAUÁ

Proc. nº. 0000928-19.1996.8.26.0348 - 5º Ofício Cível de Mauá

PAULO HENRIQUES CARDEIRA, engenheiro civil, CREA nº 0682570567/D-SP, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** proposta por **BANCO DO BRASIL SA** contra **COMPANHIA PAULISTA DE LAMINACAO SA E OUTROS**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo entregue seu laudo em cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Excia., para expor e esclarecer o quanto segue:

a) Os Requeridos manifestaram-se às fls. 2495/2497 sobre o laudo pericial, solicitando esclarecimentos sobre a data base da avaliação, a qual constou no laudo como sendo "fevereiro de 2015" ao invés de "fevereiro de 2025";

b) Está correta a manifestação dos Requeridos, excusando-se este signatário pelo erro material na redação do laudo. Observa-se que no cálculo do valor unitário (R$/m²) da construção (item III.4 do laudo), a data base constou corretamente (fevereiro de 2025), de forma que o valor determinado nos itens IV e V do laudo referem-se a "**FEVEREIRO DE 2025**";

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/03/2025 às 18:21 , sob o número WMAU25700359464
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código p0RkgdeU.

c) Haja vista o exposto acima, segue a conclusão do laudo com a devida retificação:

VI - CONCLUSÃO

V.1 - Haja vista o exposto nos itens anteriores, conclui-se que cada uma das vagas de garagem (n°21 e n°22) do Edifício Golden Place tem o seguinte valor:

R$ 86.500,00 / fevereiro de 2025

(OITENTA E SEIS MIL E QUINHENTOS REAIS)

d) A Requerente apresentou às fls. 2500/2505 sua manifestação ao laudo pericial, concluindo seu assistente técnico que o laudo apresentado pelo signatário apresenta valores extremamente atualizados e total conexão à realidade do local.

Nestes termos,

P. Deferimento

Mauá, 22 de março de 2025.

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
PERITO JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUES CARDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/03/2025 às 18:21 , sob o número WMAU25700359464
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000928-19.1996.8.26.0348 e código p0RkgdeU.