

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

Execução de Título Extrajudicial – Duplicata
Processo Digital nº 0115314-15.2005.8.26.0100

INÊS CRISTINA T BORGES, CRECI nº 168641 /SP, RG nº 12.176.923-9, CPF nº 036.477.998-58, Perita-Avaliadora nomeada nos autos do processo em epígrafe que VIBRA ENERGIA S.A move em face de POSTO LAVACRED COMERCIAL LTDA. E OUTROS vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrada com a nomeação, tendo vistoriado os imóveis objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A signatária foi honrada com a nomeação de fls. 4512 para avaliar os imóveis, descritos nas Matrículas nº 37.267, 37.295, 37.299, 28.615, 28.619, 28.620 e 28.521 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – S/P a seguir transcrito:

1 – “A SALA 509 no 5º andar do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, sob os nºs 497, 501, 503, 509 (entrada do prédio), 513, 517, 519, 523, 525, 529 e 535 da Av. PAULISTA e nºs 59, 61, 65, 71 (entrada de galaria), 73, 77 (entrada de galaria), 81,85 e 89 da rua MANOEL DA NÓBREGA, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 036.002.0245-6, com a área útil de 23,36m2 e a área comum de 12,69m2, a área total de 36,05m2 e a fração ideal de terreno de 0,154.840%.

2 - “A SALA 513 no 5º andar do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, sob os nºs 497, 501, 503, 509 (entrada do prédio), 513, 517, 519, 523, 525, 0 529 e 535 da AVANIDA PAULISTA e nºs 59, 61, 65, 71 (entrada da galeria), nº 73, 77 (entrada da galeria), 81, 85 e 89, da rua MANOEL DA NÓBREGA, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 036.002.0249-9, com a área útil de 20,32m2, a área comum de 11,04m2, a área total de 31,36m2 e a fração ideal de terreno de 0,134.696%.

3 - “A SALA 514 no 5º andar do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, sob os nºs 497, 501, 503, 509 (entrada do prédio), 513, 517, 519, 523, 525, 529 e 535 da AV. PAULISTA e nºs 59, 61, 65, 71 (entrada da galeria), nº 73, 77 (entrada da galeria), 81,85 e 89 da rua MANOEL DA NÓBREGA, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 036.002.0250-2, com a área útil de 26,35m2, a área comum de 14,32m2, a área total de 40,67m2 e a fração ideal de terreno de 0,174,683%.

4 - “A SALA Nº 608 no 6º andar do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, na AVENIDA PAULISTA, nº 509, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 036.002.0258-8, com a área útil de 23,91m2, área comum de 13,03m2, área total de 36,94m2 e fração ideal no terreno de 0,158.662%,

5 - “A SALA Nº 612 no 6º andar do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, na AVENIDA PAULISTA, nº 509, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 036.002.02262-6, com a área útil de 20,32m2, área comum de 11,04m2, área total de 31,36m2 e fração ideal no terreno de 0,134.696%,

6 - “A SALA Nº 613 no 6º andar do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, na AVENIDA PAULISTA, nº 509, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 036.002.0263-5, com a área útil de 20,32m2, área comum de 11,04m2, área total de 31,36m2 e fração ideal no terreno de 0,134.696%,

7 - “A SALA Nº 614 no 6º andar do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, sob o nº 509, da AVENIDA PAULISTA, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 036.002.02664-2, com a área útil de 26,35m2, área comum de 14,32m2, área total de 40,67m2 e fração ideal no terreno de 0,174683%.

1.1 – ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO – (IMÓVEL 1)

TIPO DO IMÓVEL	Conjunto Comercial
LOCAL	Av. Paulista nº 509 - Conjunto nº 509 – 5º andar – Edifício Patrimônio – Vila Mariana – São Paulo/SP – CEP: 01311-910
MATRÍCULA	37.276 – 1º CRI/SP
CONTRIBUINTE	036.002.0245-6
<u>QUADRO DE ÁREAS – (IMÓVEL1)</u> Área Útil.....23,36m² Área Comum.....12,69m² Área Total.....36,05m² NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
DATA DA VISTORIA: 23/01/2023	
VALOR DE MERCADO: R\$ 320.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 27/01/2023	

2.1 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO – (IMÓVEL 2)

TIPO DO IMÓVEL	Conjunto Comercial
LOCAL	Av. Paulista nº 509 - Conjunto nº 513 – 5º andar – Edifício Patrimônio – Vila Mariana – São Paulo/SP – CEP: 01311-910
MATRÍCULA	37.295 - 1º CRI/SP
CONTRIBUINTE	036.002.0249-9
<u>QUADRO DE ÁREAS – (IMÓVEL2)</u> Área Útil.....20,32m² Área Comum.....11,04m² Área Total..... 31,36m² NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
DATA DA VISTORIA: 23/01/2023	
VALOR DE MERCADO: R\$ 278.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 27/01/2023	

2.2- QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO – (IMÓVEL 3)

TIPO DO IMÓVEL	Conjunto Comercial
LOCAL	Av. Paulista nº 509 - Conjunto nº 514 – 5º andar – Edifício Patrimônio – Vila Mariana – São Paulo/SP – CEP: 01311-910
MATRÍCULA	37.299 – 1º CRI/SP
CONTRIBUINTE	036.002.0250-2
<u>QUADRO DE ÁREAS – (IMÓVEL3)</u> Área Útil.....26,35m² Área Comum.....14,32m² Área Total.....40,67m² NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
DATA DA VISTORIA: 23/01/2023	
VALOR DE MERCADO: R\$ 360.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 27/01/2023	

2.3- QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO – (IMÓVEL 4)

TIPO DO IMÓVEL	Conjunto Comercial
LOCAL	Av. Paulista nº 509 - Conjunto nº 608 – 6º andar – Edifício Patrimônio – Vila Mariana – São Paulo/SP – CEP: 01311-910
MATRÍCULA	28.615 – 1º CRI/SP
CONTRIBUINTE	036.002.0258-8
<u>QUADRO DE ÁREAS – (IMÓVEL4)</u> Área Útil.....23,91m² Área Comum.....13,03m² Área Total.....36,94m² NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
DATA DA VISTORIA: 23/01/2023	
VALOR DE MERCADO: R\$ 327.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 27/01/2023	

2.4 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO – (IMÓVEL 5)

TIPO DO IMÓVEL	Conjunto Comercial
LOCAL	Av. Paulista nº 509 - Conjunto nº 612– 6º andar – Edifício Patrimônio – Vila Mariana – São Paulo/SP – CEP: 01311-910
MATRÍCULA	28.619 – 1º CRI/SP
CONTRIBUINTE	036.002.02262-6
<u>QUADRO DE ÁREAS – (IMÓVEL 5)</u> Área Útil.....20,32m² Área Comum.....11,04m² Área Total.....31,36m² NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
DATA DA VISTORIA: 23/01/2023	
VALOR DE MERCADO: R\$ 278.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 27/01/2023	

2.5 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO – (IMÓVEL 6)

TIPO DO IMÓVEL	Conjunto Comercial
LOCAL	Av. Paulista nº 509 - Conjunto nº 613 – 6º andar – Edifício Patrimônio – Vila Mariana – São Paulo/SP – CEP: 01311-910
MATRÍCULA	28.620 – 1º CRI/SP
CONTRIBUINTE	036.002.0263-5
<u>QUADRO DE ÁREAS – (IMÓVEL 6)</u> Área Útil.....20,32m² Área Comum.....11,04m² Área Total.....31,36m² NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
DATA DA VISTORIA: 23/01/2023	
VALOR DE MERCADO: R\$ 278.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 27/01/2023	

2.6 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO – (IMÓVEL 7)

TIPO DO IMÓVEL	Conjunto Comercial
LOCAL	Av. Paulista nº 509 - Conjunto nº 614 – 6º andar – Edifício Patrimônio – Vila Mariana – São Paulo/SP – CEP: 01311-910
MATRÍCULA	28.621 – 1º CRI/SP
CONTRIBUINTE	036.002.02664-2
<u>QUADRO DE ÁREAS – (IMÓVEL 6)</u>	
Área Útil.....26,35m²	
Área Comum.....14,32m²	
Área Total.....40,67m²	
NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
DATA DA VISTORIA: 23/01/2023	
VALOR DE MERCADO: R\$ 360.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 27/01/2023	

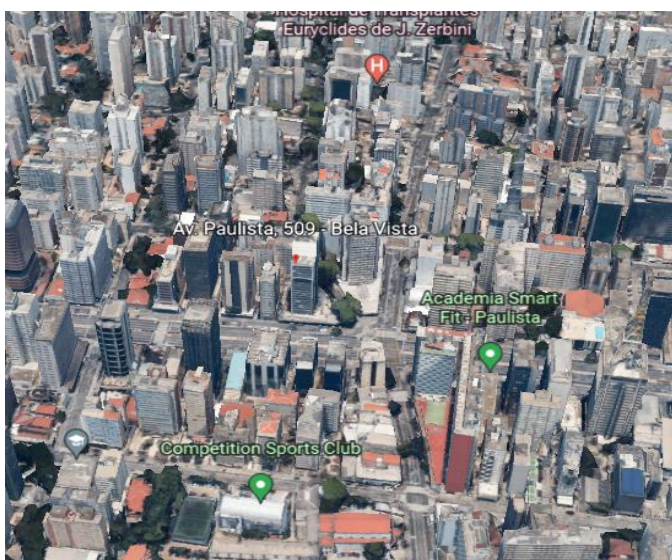
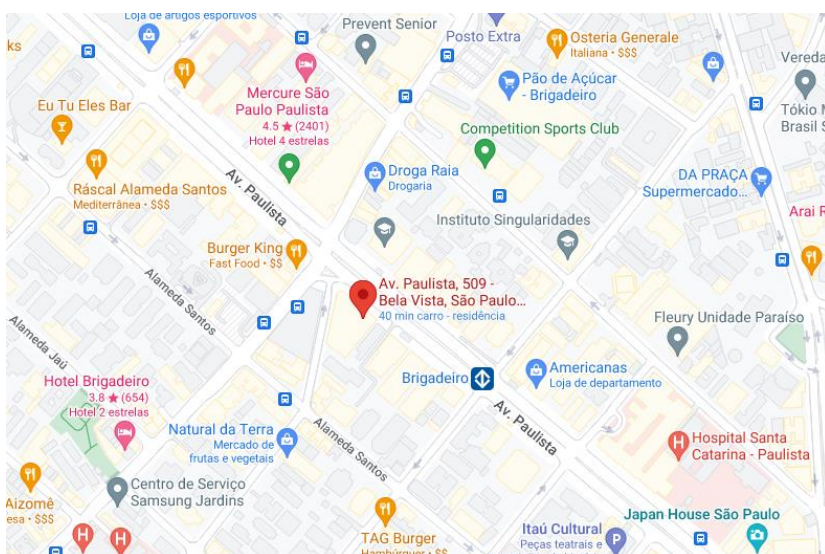
3.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado do imóvel nesta data, não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações, etc.

4.0 - METODOLOGIA – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinação do valor do imóvel será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados, ou seja, consiste basicamente na determinação do **valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes**.

5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO E VISTA AÉREA DO IMÓVEL



5.1 – VISTORIA INTERNA DOS IMÓVEIS

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, a signatária compareceu à administração do condomínio, onde foi recebida pelo Sr. João Paulo, o qual informou que, as salas de nº 513 (matrícula nº 37.295), sala 608 (matrícula nº 28.615), sala 612 (matrícula nº 28.619), sala 613 (matrícula nº 28.620) e sala 614 (matrícula 28.621), encontram-se vazias e fechadas e que o condomínio não possui as chaves, restando prejudicada a vistoria interna das mesmas.

Assim, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

“Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter”.

A sala 509 (matrícula nº 37.276), foi arrematada recentemente em distinto processo judicial, segundo Sr. Leandro Mauro Munhoz, que apresentou-se como representante legal da referida arrematante, (na oportunidade apresentou Auto de Arrematação 2ª Praça) não franqueando a vistoria interna.

Cumprе ressalvar, porém, que com base em sua área construída, comparação a imóveis semelhantes no mesmo condomínio e demais elementos coligidos foi possível avaliar os imóveis independente de vistoria interna, com plausível confiança.

Foi feita a vistoria interna da sala 514 (matrícula nº 37.299), será apresentado a seguir o registro fotográfico realizado, o qual ilustra e concede boa noção do imóvel em questão.



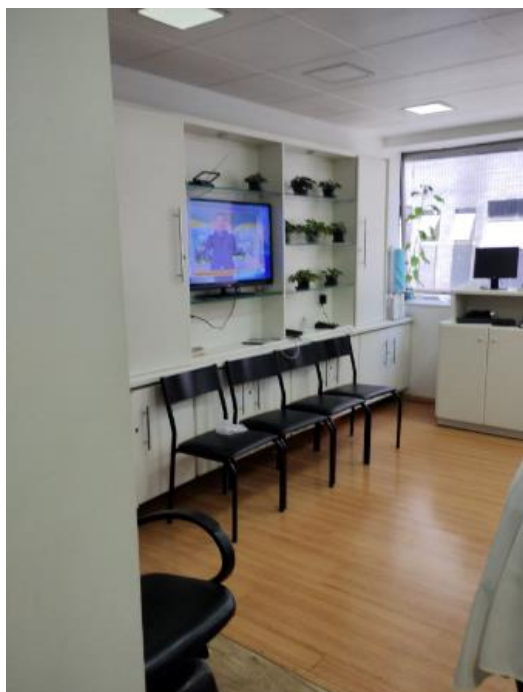
5º andar (informativo das salas)



5º andar (corredor de acesso às salas)



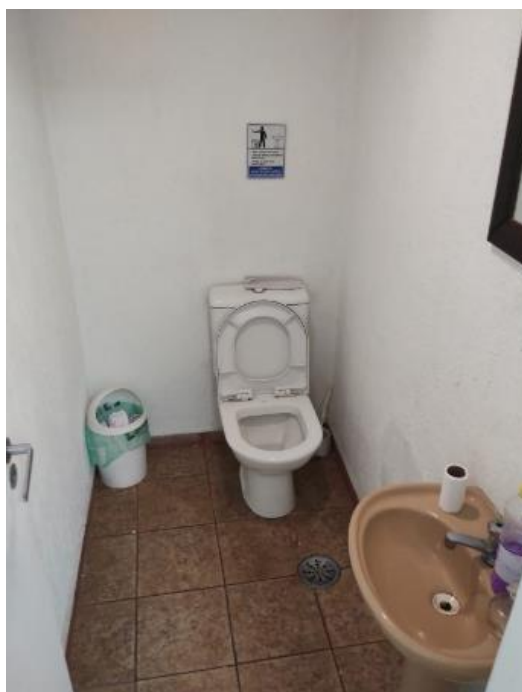
Vista porta da sala 514



Vista parcial da sala 514



Vista parcial sala 514 (outro ângulo)



Vista parcial banheiro sala 514



Vista parcial banheiro e sala 514

5.1 – VISTORIA EXTERNA

A signatária vistoriou a área externa do imóvel avaliando, cujas fotografias, apresentadas a seguir, ilustram e concedem boa noção do mesmo.



Vista parcial fachada Edifício Patrimônio (Av. Paulista)



**Vista parcial corredor de acesso Edifício Patrimônio
(Av. Paulista)**



**Vista parcial entrada e catracas de acesso Edifício Patrimônio
(Av. Paulista)**



Vista parcial hall de Elevadores



Vista parcial fachada Edifício Patrimônio
(Av. Paulista esquina com Manoel da Nóbrega)



**Vista parcial entrada Edifício Patrimônio
(Rua Manoel da Nóbrega)**



**Vista parcial entrada Edifício Patrimônio
(Rua Manoel da Nóbrega)**



**Vista parcial catracas de acesso Edifício Patrimônio
(Rua Manoel da Nóbrega)**



Vista parcial administração Edifício Patrimônio

5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Avenida Paulista**, no trecho em consideração, tem perfil plano, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo, situando-se no **Bairro Bela Vista**.

5.3 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO PATROMÔNIO

IDADE ESTIMADA	47 anos
TIPO	Comercial Vertical
ANDARES/ CONJUNTOS POR ANDAR	22 andares – 14 salas por andar
PORTARIA	Sim
ZELADORIA	Sim
ELEVADORES	Sim: 04
TV A CABO COLETIVA	Sim
VIGILÂNCIA ELETRÔNICA	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom
VAGA DE GARAGEM	Sim
AUDITÓRIO	Não
CONTROLE DE ACESSO/CATracas	Sim: 04
AR CONDICIONADO CENTRAL	Não
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom

6.0 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO (IMÓVEL 3) – SALA 514

Sala	Piso: laminado, paredes com pintura sobre massa corrida em bom estado, ar condicionado, teto com forro modular e luminária embutida, esquadrias de alumínio com vidro translucido.
Banheiro	Piso: cerâmico em bom estado, paredes com grafiato em bom estado, teto rebaixado em gesso e exaustor.

7.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS (R)

R 1				
Data:	01/2023	Tipo:	CONJUNTO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO	
Endereço:	AV. PAULISTA Nº 509 – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO			
Empreendimento:	EDIFÍCIO PATRIMÔNIO			
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$ 2800.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção :				
Padrão:	PADRÃO	Idade Estimada:	0	Conservação: Bom
Área Privativa:	23,36			
Área Total:		Área Comum:	m²	Área Privativa: 23,36 m²
Infra-Estrutura:				
Características:	Piso em porcelanato, teto em gesso com iluminação embutida, salão vão livre com banheiro.			
Fonte de Informação:				
Contato: Cod: 785	Site: www.zapimoveis.com.br			
Imobiliária: Sousa	Fone: 3266-3051			
Lemos Imóveis				
 				
VV		M²	CM²	
R\$ 280.000,00		23,36	R\$ 11.986,30	

R 2					
Data:	01/2023	Tipo:	CONJUNTO COMERCIAL		
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO		
Endereço:	AV. PAULISTA Nº 509 – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO				
Empreendimento:	EDIFÍCIO PATRIMÔNIO				
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$ 320.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRÃO	Idade Estimada:	Conservação:	Bom	
Área Privativa:	25m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 25 m²	
Infra-Estrutura:					
Características:	Piso em taco de madeira, teto rebaixado com iluminação embutida, sala com recepção e banheiro.				
Fonte de Informação:					
Contato:	Cód:FL16829	Site:	www.zapimoveis.com.br		
Imobiliária:	Flow Imóveis	Fone:	5071-2679		



VV	M²	CM²
R\$ 320.000,00	25	R\$ 12.800,00

R 3			
Data:	01/2023	Tipo:	CONJUNTO COMERCIAL
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	AV. PAULISTA Nº 509 – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFÍCIO PATRIMÔNIO		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 322.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRÃO	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	23m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 23 m²
Área Total:			
Infra-Estrutura:			
Características:	Piso cerâmico, luminária e banheiro.		
Fonte de Informação:			
Contato:	Cód: ZAP21084	Site:	www.zapimoveis.com.br
Imobiliária:	Imobiliária Newton Alvarez	Fone:	5549-7600



VV	M²	CM²
R\$ 322.000,00	23	R\$ 13.913,04

R 4			
Data:	01/2023	Tipo:	CONJUNTO COMERCIAL
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	AV. PAULISTA Nº 509 – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFÍCIO PATRIMÔNIO		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 335.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRÃO	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	24m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 24 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	Piso em porcelanato, ar condicionado, luminária e banheiro,		
Fonte de Informação:			
Contato:	Cód: 236	Site:	www.zapimoveis.com.br
Imobiliária:	Sousa Lemos imóveis	Fone:	3266-3051



VV	M²	CM²
R\$ 335.000,00	24	R\$ 13.958,33

R 5					
Data:	01/2023	Tipo:	CONJUNTO COMERCIAL		
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO		
Endereço:	AV. PAULISTA Nº 509 – MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO				
Empreendimento:	EDIFÍCIO PATRIMÔNIO				
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$ 3500.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRÃO	Idade Estimada:	Conservação:	Bom	
Área Privativa:	22m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 22 m²	
Infra-Estrutura:					
Características:	Piso em porcelanato, iluminação em plafon led, banheiro com iluminação em led e exaustor.				
Fonte de Informação:					
Contato:	Cód: REO0617756	Site:	www.zapimoveis.com.br		
Imobiliária:	Lopes Condessa – Emp .Imobiliários	Fone:	2971-4600		



VV	M²	CM²
R\$ 350.000,00	22	R\$ 15.909,09

7.1 - METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, foi utilizado como base o Programa Censum, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP, considerando as ofertas coletadas no mercado que serviram de referenciais, chamadas de **R1**.

A homogeneização dos dados para conclusão do valor do imóvel avaliando (**IA**) deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais, pela área total construída (**ATC**), conforme abaixo segue.

7.2- RESULTADOS DAS COLETAS

R1

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR POR M²
R\$ 280.000,00	23,36	R\$ 11.986,30

R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR POR M²
R\$ 320.000,00	25,00	R\$ 12.,800,00

R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR POR M²
R\$ 322.000,00	23,00	R\$ 13.313,04

R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR POR M²
R\$ 335.000,00	24,00	R\$ 13.913,33

R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR POR M²
R\$ 350.000,00	22,00	R\$ 15.909,09

SOMATÓRIO

SOMATÓRIO	
VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 1.607.000,00	117,36 Metros Quadrados

7.3 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO) IMÓVEL 1 – SALA 509

Soma R1 = VGL/V ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 = VM × área total da edificação do IA = conclusão do laudo de valoração

$$R1 = R\$ 1.607.000,00 \div 117,36m^2 \div 1 = R\$ 13.692,91/m^2$$

$$IA = R\$ 13.692,91 \times 23,36m^2 = R\$ 319.866,37$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 13.692,91	23,36m²	R\$ 319.866,37

ABREVIATURAS UTILIZADAS

IA - Imóvel Avaliando
M² - Metro Quadrado
R(N) - Referenciais
VL / V - Valor da Locação/ Venda
ATC - Área Total Construída
CM² - Custo por Metro Quadrado
VGL / V - Valor Global da Locação/Venda
VM - Valor Médio
MG - Média Geral

8.0 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 1 - SALA 509

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, a signatária fará o arredondamento, avaliando o

SALA Nº 509 localizada no 5º andar do “EDIFÍCIO PATRIMÔNIO” situado na Avenida Paulista nº 509 no bairro Bela Vista em

R\$ 320.000,00
(TREZENTOS E VINTE MIL REAIS)

9.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO) IMÓVEL 2 – SALA 513

$$IA = R\$ 13.692,91 \times 20,32m^2 = R\$ 278.239,93$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 13.692,91	20,32m²	R\$ 278.239,93

9.1 – VALOR DO IMÓVEL 2 – SALA 513

SALA Nº 513 localizada no 5º andar do “EDIFÍCIO PATRIMÔNIO” situado na Avenida Paulista nº 509 no bairro Bela Vista em

R\$ 278.000,00
(DUZENTOS E SETENTA E OITO MIL REAIS)

10.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO) IMÓVEL 3 – SALA 514

$$IA = R\$ 13.692,91 \times 26,35m^2 = R\$ 360.808,17$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 13.692,91	26,35m²	R\$ 360.808,17

10.1 – VALOR DO IMÓVEL 3 – SALA 514

SALA Nº 514 localizada no 5º andar do “EDIFÍCIO PATRIMÔNIO” situado na Avenida Paulista nº 509 no bairro Bela Vista em

R\$ 360.000,00
(TREZENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

11.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO) IMÓVEL 4– SALA 608

$$IA = R\$ 13.692,91 \times 23,91m^2 = R\$ 327.397,47$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 13.692,91	23,91m²	R\$ 327.397,47

11.1 – VALOR DO IMÓVEL 4 – SALA 608

SALA Nº 608 localizada no 6º andar do “EDIFÍCIO PATRIMÔNIO” situado na Avenida Paulista nº 509 no bairro Bela Vista em

R\$ 327.000,00
(TREZENTOS E VINTE E SETE MIL REAIS)

12.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO) IMÓVEL 5 – SALA 612

$$IA = R\$ 13.692,91 \times 20,32m^2 = R\$ 278.239,93$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 13.692,91	20,32m²	R\$ 278.239,93

12.1 – VALOR DO IMÓVEL 5 – SALA 612

SALA Nº 612 localizada no 6º andar do “EDIFÍCIO PATRIMÔNIO” situado na Avenida Paulista nº 509 no bairro Bela Vista em

R\$ 278.000,00
(DUZENTOS E SETENTA E OITO MIL REAIS)

13.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO) IMÓVEL 6 – SALA 613

$$IA = R\$ 13.692,91 \times 20,32m^2 = R\$ 278.239,93$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 13.692,91	20,32m²	R\$ 278.239,93

13.1 – VALOR DO IMÓVEL 6 – SALA 613

SALA Nº 613 localizada no 6º andar do “EDIFÍCIO PATRIMÔNIO” situado na Avenida Paulista nº 509 no bairro Bela Vista em

R\$ 278.000,00
(DUZENTOS E SETENTA E OITO MIL REAIS)

14.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO) IMÓVEL 7 – SALA 614

$$IA = R\$ 13.692,91 \times 26,35m^2 = R\$ 360.808,17$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 13.692,91	26,35m²	R\$ 360.808,17

14.1 – VALOR DO IMÓVEL 7 – SALA 614

SALA Nº 614 localizada no 6º andar do “EDIFÍCIO PATRIMÔNIO” situado na Avenida Paulista nº 509 no bairro Bela Vista em

R\$ 360.000,00
(TREZENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

15.0 - ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 33 (trinta e três) folhas somente no anverso, contendo fotografias e mapas digitais.

São Paulo, 27 de janeiro de 2023

Inês Cristina T Borges

Perita Avaliadora Judicial (assinado digitalmente)

INÊS CRISTINA T BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

Execução de Título Extrajudicial – Duplicata
Processo Digital nº 0115314-15.2005.8.26.0100

INÊS CRISTINA T BORGES, CRECI nº 168641/SP, RG nº 12.176.923-9, CPF nº 036.477.998-58, Perita-Avaliadora nomeada nos autos do processo em epígrafe que VIBRA ENERGIA S.A move em face de POSTO LAVACRED COMERCIAL LTDA. E OUTROS, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência solicitar o levantamento dos honorários periciais, por meio de MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO – MLE, nos termos dos Comunicados Conjuntos 474/17 e 1731/18, em razão do término dos trabalhos de avaliação, conforme laudo protocolizado no Portal do Tribunal de Justiça em 19/11, pp.

Seguem os dados necessários para expedição do Mandado de Levantamento Eletrônico.

Nomeação	Fls. 4512
Tipo de Levantamento	Total
Depósito(s)	Fls. 4734
Valor Nominal do(s) Depósito(s) posterior a 01/03/17	R\$ 17.500,00
CPF	036.477.998-58
Tipo de Levantamento	III – Crédito em conta para outros bancos
Banco	Bradesco - 237
Agência	2303
Conta Corrente	41307-0

São Paulo, 27 de janeiro de 2023

INÊS CRISTINA T BORGES
Perita Avaliadora judicial

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848