

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 44ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP**

Processo nº 0037815-56.2022.8.26.0100

Ação: Cumprimento de Sentença - Defeito, nulidade ou anulação

Requerente: Marcelo Vieira dos Santos

Requerida: Giovanna Aldrighi Buti e outro

MARINA ROLFSEN, perita nomeada nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação, promovida por MARCELO VIEIRA DOS SANTOS em face de GIOVANNA ALDRIGHI BUTI E OUTRO, tendo concluído e entregue seu laudo, vem, respeitosamente, requerer o levantamento da importância depositada conforme guias de fls. 146 e 147, a título de honorários.

Termos em que,
p. deferimento.

São Paulo, 31 de agosto de 2.025

MARINA ROLFSEN
CREA 5071567087

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo (padrão CNJ): 0037815-56.2022.8.26.0100

Nome do Credor (Beneficiário): MARINA ROLFSEN

CPF/CNPJ do Credor (Beneficiário): 285.031.928-70

Forma de recebimento:

- () I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];
() II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];
() III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Isento de tarifa];
(X) IV – Pix [valores até R\$ 10.000,00 – isento de tarifa]

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos” e “IV-Pix” , será necessário informar os seguintes dados:**

Titular da conta de destino:

- () Parte
() Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____
() Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____
(x) Terceiro

***Para as opções “II” e “III” será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Banco: _____ Código do Banco: _____
Agência: _____
Conta nº: _____ Tipo de Crédito: () Conta Corrente () Conta Poupança

CPF/CNPJ do titular da conta destino:

Nome do titular da conta destino:

***Para a opção “IV –Pix”, será necessário informar a chave Pix (CPF ou CNPJ): cpf 285.031.928-70**

Nome do titular da conta destino: MARINA ROLFSEN

Tipo de Resgate: () Parcial
(x) Total

Nº da página do processo em que consta o comprovante do depósito: 146/147

Valor nominal do depósito: R\$ 6.220,00 (seis mil e duzentos e vinte reais)

Observações:

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 44ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL – SÃO PAULO/SP**

Processo nº 0037815-56.2022.8.26.0100

MARINA ROLFSEN, Engenheira Civil, inscrita no
CREA 5071567087, perita nomeada nos autos do procedimento da ação de
Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação, em que são partes:

MARCELO VIEIRA DOS SANTOS

Exequente

E

GIOVANNA ALDRIGHI BUTI E OUTRO

Executados

tendo efetuado os estudos e diligências necessárias ao
cumprimento do encargo que lhe foi confiado vem, respeitosamente, apresentar a V.
Exa. as conclusões a que chegou, por intermédio do presente

L A U D O

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 99641-6677 - São Paulo – SP
e-mail: marinarolfesen@yahoo.com
rrolfsenengenharia.com.br

1 - INTRODUÇÃO

O objetivo do trabalho é a avaliação do imóvel localizado na Rua Conde Prates n° 915, Parque da Mooca, São Paulo, com terreno medindo 8,00 m de frente, por 24,70 m da frente aos fundos, encerrando a área de 197,00 m², nos termos da Matrícula n° 244.887 do 7° Registro de Imóveis de São Paulo.

A signatária foi honrada com a nomeação no *r.* despacho de *fls. 127/128*.

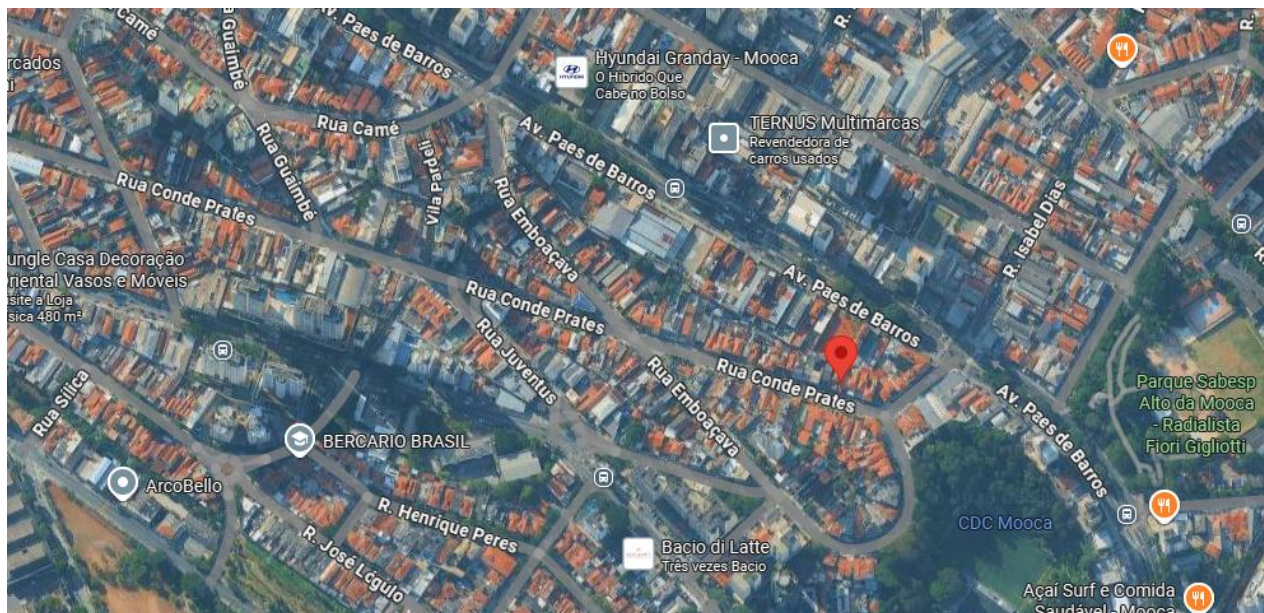
2 - VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 21 de agosto de 2.025, às 14h30, na Rua Conde Prates, n° 915, Parque da Mooca, São Paulo.

A subscritora foi recebida pelo sr. Ivan Buti que se identificou como o **morador e responsável pelo** imóvel. **coproprietário**

O sr. Ivan permitiu a entrada da subscritora apenas na garagem do imóvel, mas não em seu corpo principal. Dessa forma, a avaliação foi efetuada com base nos dados constantes do IPTU, observações colhidas no local e visita efetuada na garagem e partes externa do imóvel.

O imóvel avaliando situa-se na Rua Conde Prates, n° 915, Parque da Mooca e tem seu quarteirão complementado pelas Av. Paes de Barros e Rua Emboacava, conforme reprodução parcial do Google Maps, a seguir:



Na proximidade do imóvel é verificada ocupação mista, com imóveis residenciais e comerciais.

O local é servido por todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, rede de esgoto, sarjetas etc.

Verifica-se nas imediações as mais diversas atividades, tais como concessionárias de automóveis, supermercado, restaurantes, além de outros comércios.

O local corresponde ao Setor 032, Quadra 53, ilustrado a seguir, obtido da planta extraída do site Prefeitura de São Paulo, https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx (hachurado em azul):



A seguir, reproduz-se a Certidão de Dados Cadastrais do imóvel do ano de 2025.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 032.053.0069-6			
Local do Imóvel: R CONDE PRATES, 915 PARQUE DA MOOCA CEP 03122-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CONDE PRATES, 915 PARQUE DA MOOCA CEP 03122-000			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área Incorporada (m²):	197	Testada (m):	8,00
Área não Incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	197		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	136	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	70	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1965		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.154,00		
- da construção:	2.040,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área Incorporada:	621.338,00		
- da área não Incorporada:	0,00		
- da construção:	55.488,00		
Base de cálculo do IPTU:	676.826,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/11/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 18/08/2025 Número do Documento: 2.2025.005174752-4			

Conforme consta da certidão, a edificação possui a idade de 60 anos.

O terreno mede 8,00 m de frente, 24,70 m da frente aos fundos, encerrando a área de 197,00 m².

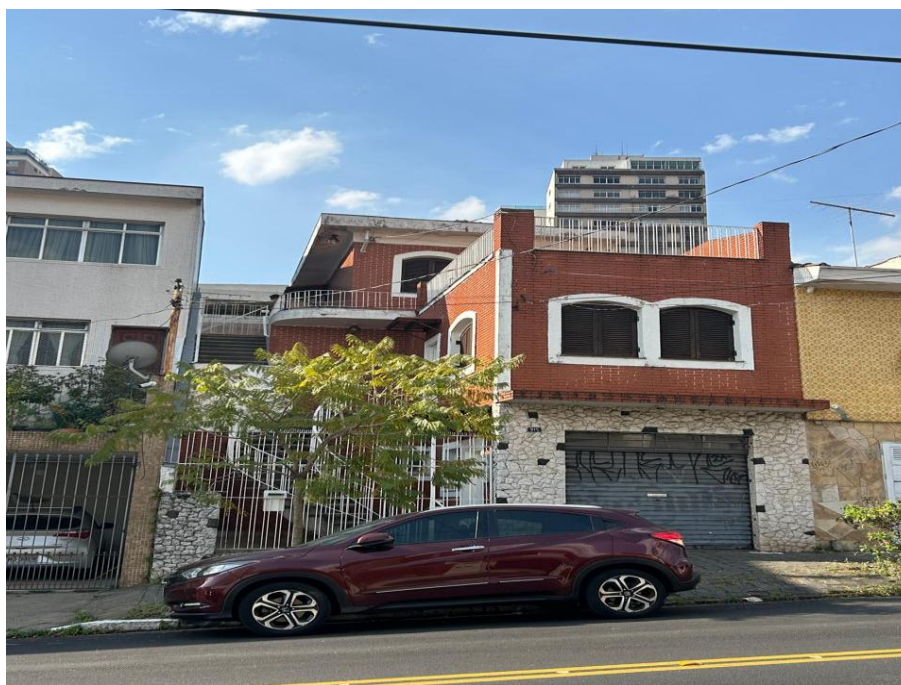
A construção possui a área de 136,00 m² caracterizada como residência, com três pavimentos:

- garagem na parte frontal- pavimento inferior
- corpo principal - do tipo sobrado.

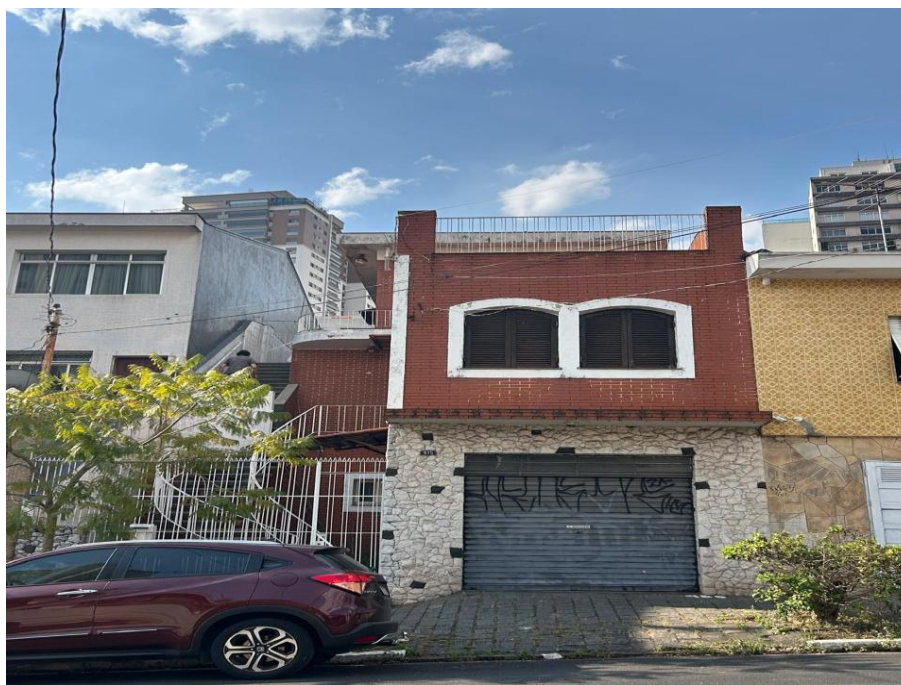
De acordo com o sr. Ivan, o sobrado possui, sala, cozinha, banheiros e dois dormitórios e a edificação não teria sofrido reforma.

O padrão da unidade vistoriada é casa médio e o estado de conservação adotado neste trabalho é regular.

A seguir, tem-se fotografias ilustrativas do imóvel.



Vista do imóvel



Vista da fachada do imóvel



Vista do imóvel

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 99641-6677 - São Paulo - SP
e-mail: marinarolfesen@yahoo.com
rrolfsenengenharia.com.br



Vista da parte interna da garagem



Vista do banheiro da garagem

3 - AVALIAÇÃO

O valor do imóvel será obtido através do método comparativo, que é o mais indicado pelas normas técnicas.

Para seu desenvolvimento foi efetuada pesquisa de valor de oferta de imóveis situados na mesma região geoeconômica.

A apresentação dos elementos comparativos empregados na determinação dos valores de venda e cálculos de homogeneização constam do anexo I.

A metodologia e cálculos empregados obedecem à boa técnica, considerando: o padrão dos imóveis, obsolescência, fator de elasticidade dos negócios, idade e local onde se situam.

De acordo com os cálculos, o valor de venda do imóvel situado na Rua Conde Prates, nº 915, Parque da Mooca, São Paulo, agosto/2025 é de: R\$ 749.309,68 ou, aproximadamente:

Venda= R\$ 750.000,00
(setecentos e cinquenta mil reais)

4 – CONCLUSÃO

Em vista do exposto, tem-se que o valor de venda do imóvel situado na Rua Conde Prates n° 915, Parque da Mooca, São Paulo, agosto/2025 é de:

Venda= R\$ 750.000,00
(setecentos e cinquenta mil reais)

5 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 10 fls. Acompanha o anexo – Pesquisa de Valores de Casas Residenciais.

São Paulo, 31 de agosto de 2.025.

MARINA ROLFSEN

CRECISP 234310