

MARINA ROLFSEN
CREA 5071567087

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

Processo nº 1121547-49.2021.8.26.0100

MARINA ROLFSEN, Engenheira Civil, inscrita no CREA-SP sob nº 5071567087, perita nomeada nos autos da ação de **Cumprimento de Sentença - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**, promovida por **Mapfre Vera Cruz Seguradora S/A** em face de **Margarete Rose Jeronimo**, tendo concluído e entregue seu laudo, vem, respeitosamente, requerer o levantamento da importância depositada conforme guia de *fls.*, a título de honorários.

Termos em que,
p. deferimento.

São Paulo, 13 de março de 2.026

MARINA ROLFSEN
CREA 5071567087

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**Número do processo: 1121547-49.2021.8.26.0100****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];
- ☒ 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. ____
- ☒ Terceiro PERITA JUDICIAL

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

Banco: BANCO DO BRASIL **Código do Banco: 001****Agência: 6815-2****Conta nº:59789-9** **Tipo de Crédito: (X) Conta Corrente** ☐ Conta Poupança**CPF/CNPJ do titular da conta destino:285.031.928-70****Nome do titular da conta destino: MARINA ROLFSEN**

***Para a opção “IV –Pix”, será necessário informar a chave Pix (CPF ou CNPJ):**
28503192870

Nome do titular da conta destino:Marina RolfSEN**Tipo de Resgate:** ☐ Parcial☒ Total**Nº da página do processo em que consta o comprovante do depósito: fls. 1201/1202****Valor nominal do depósito: R\$ 6.875,00 (seis mil, oitocentos e setenta e cinco reais)****Observações:**

MARINA ROLFSEN
CREA 5071567087

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

PROCESSO N° 1121547-49.2021.8.26.0100

MARINA ROLFSEN, Engenheira Civil, inscrita no
CREA-SP sob n° 5071567087, perita nomeada nos autos do procedimento da ação de
**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - VALOR DA EXECUÇÃO / CÁLCULO /
ATUALIZAÇÃO**, em que são partes:

MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S/A

EXEQUENTE

E

MARGARETE ROSE JERONIMO

EXECUTADA

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

1 - INTRODUÇÃO

O trabalho tem como escopo a avaliação do imóvel descrito na matrícula 99.940, do 8º Registro de Imóveis de São Paulo, qual seja, apartamento nº 34, localizado no 3º andar do Edifício Ville de Lucerne, Rua Tenente Coronel Antônio Braga nº 71, Vila Santa Catarina, com área privativa de 61,01 m² e uma vaga de garagem descrita na matrícula 146.938 do 8º Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 859/865 e 866/869).



Página nº 1 fls. 859
Certidão na última página

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

Pedido nº 1.537.685

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula
99.940

ficha
01.

São Paulo, 17 de outubro de 1990

O apartamento nº 34, localizado no 3º andar do "EDIFÍCIO VILLE DE LUCERNE", situado na Rua Tenente Coronel Antônio Braga, nº 71, na Vila Santa Catarina, no 42º Subdistrito-Jabaquara, contendo a área privativa de 61,01m² e área comum de 20,950656m², com a área total construída de - - - 81,960656m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,501893% no terreno condominial. O aludido edifício acha-se construído em terreno perfeitamente caracterizado na matrícula número 80.520, deste Cartório. Inscrito no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 091.212.0056-4.-

emitida pelo SREI
gistradores.org.br

Protocolado em 25/05/2022 às 12:27, sob o número WJM22408527074
de 1121547-49, 2021.8.26.0100 e código Xk9E1q9E.


 fls. 866
 Página nº 1
 Certidão na última página

Pedido nº 1.537.686

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULOmatricula
146.938ficha
01

São Paulo, 03 de agosto de 2005

Vaga na garagem localizada no térreo e subsolo do EDIFÍCIO VILLE DE LUCERNE, situado na Rua Tenente Coronel Antônio Braga, 71, na Vila Santa Catarina, 42º Subdistrito - Jabaquara, para um veículo de passeio de tamanho médio ou pequeno, de forma indeterminada, equivalente a 1/57 da garagem, que corresponde a uma área privativa de 9,90m² e área comum de 24,044124m², com a área total de 33,944124m² e uma fração ideal de 0,414504% no terreno condominial matriculado sob nº 80.520. Convenção de condomínio registrada sob nº 8.299, no livro 3, desta Serventia. Inscrição Municipal: contribuinte nº 091.212.0208-7 (garagem coletiva).

PROPRIETÁRIO: MAURO ISRAEL DE CARVALHO, brasileiro, divorciado, analista de sistemas, RG nº 9.548.966-6-SP, CPF nº 920.529.328-87, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Padre Bento Ibanez, 545, ap. 72-A, Jardim Los Angeles.

REGISTRO ANTERIOR: R.209/99.927, de 05/12/2002, desta Serventia.

 tidão emitida pelo SREI
 registradores.org.br

 30.DRIGUES, protocolado em 25/05/2022 às 12:27, sob o número WJMJ22408527074
 e o processo 1121547-49, 2021.8.26.0100 e código mdadBAMM.

icao.aspx e digite o hash 6a8d4c73-33c9-447d-9d44-bf250c5658e

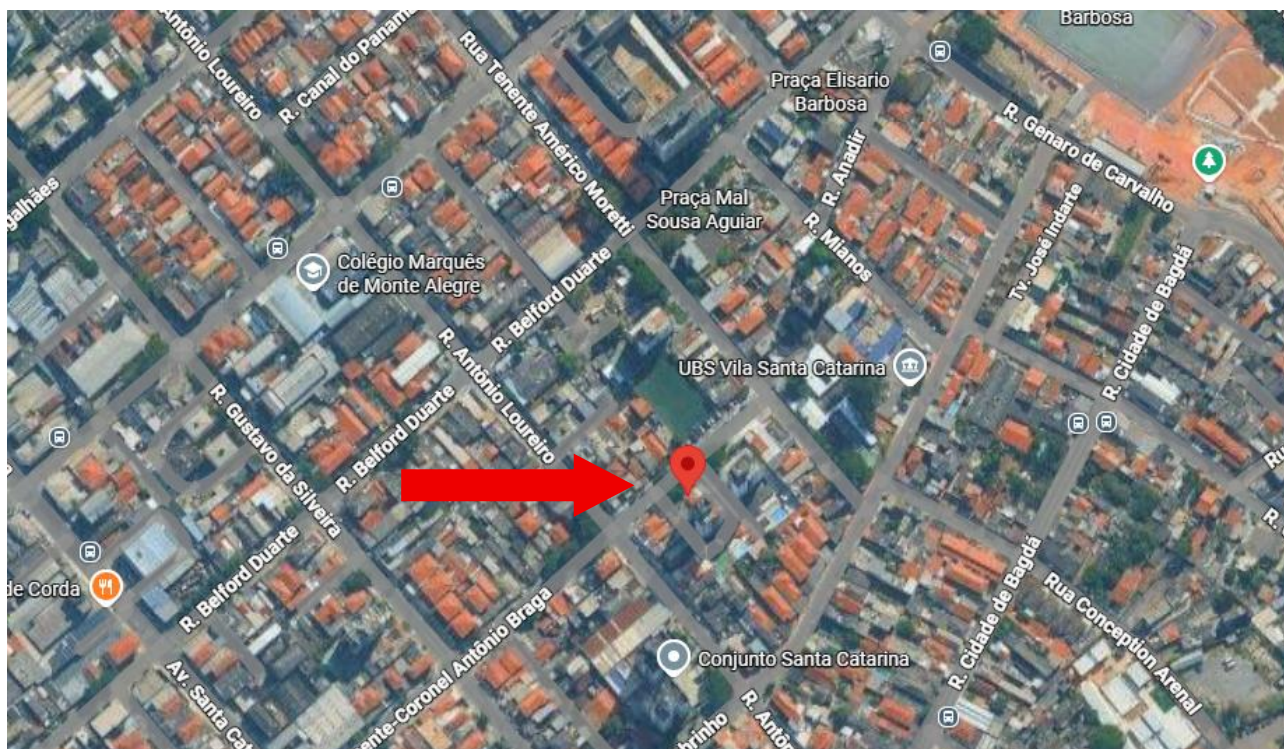
A signatária foi honrada com a nomeação na r. decisão de fls.1180/1181.

2 - VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 02 de março de 2.026. A subscritora compareceu no edifício no dia e horário estabelecidos, tendo sido recebida pela Executada.

O imóvel (indicado pela flecha em vermelho) está situado na Rua Tenente Coronel Antônio Braga, nº 71, Vila Santa Catarina, Edifício Ville de

Lucerne – SP, São Paulo, no quarteirão complementado pelas Ruas Antônio Loureiro, Belmiro Zanetti Esteves e Tenente Américo Moretti, conforme imagem extraída do Google maps, reproduzida parcialmente a seguir:



O imóvel (indicado pela flecha em vermelho) localiza-se no Setor 091, Quadra 212, conforme imagem extraída do site Geosampa, reproduzida parcialmente a seguir:



MARINA ROLFSEN
CREA 5071567087

A região é composta predominantemente de imóveis residenciais, com alguns edifícios de apartamentos. É servida de todos os melhoramentos públicos.

A seguir, tem-se a certidão do IPTU do imóvel.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026	
Cadastramento do Imóvel: 091.212.0186-2			
Local do Imóvel: R TENENTE CORONEL ANTONIO BRAGA, 71 - AP 34 CEP 04376-040 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R TENENTE CORONEL ANTONIO BRAGA, 71 - AP 34 CEP 04376-040			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.500	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0150
Área total (m²):	1.500		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	82	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	260	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1990		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.834,00		
- da construção:	2.528,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	59.052,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	128.524,00		
Base de cálculo do IPTU:	187.576,00		
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 2026.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/06/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 06/03/2026 Número do Documento: 2.2026.000861137-2 Solicitante: Rolfsen e Cusclano Sociedade de Advogados (CNPJ 49.562.438/0001-52)			

O Edifício Ville de Lucerne é constituído de uma única torre, com dois elevadores e é servido por portaria, hall de entrada, academia, churrasqueira, salão de festas, piscina, brinquedoteca e playground.

O edifício é composto de um subsolo, térreo e treze pavimentos superiores, com quatro unidades de apartamentos por andar, salvo a cobertura, que é composta por dois apartamentos, totalizando 50 apartamentos. A idade do edifício é de 36 (trinta e seis) anos.

A unidade avalianda é composta de sala, dois dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço. Seu padrão é apartamento médio com elevador e seu estado de conservação é classificado como regular.

Na certidão da matrícula 146.938, do 8º Registro de Imóveis da Capital há menção a uma vaga de garagem, indeterminada, para veículo de tamanho médio ou pequeno.

Apresenta-se a seguir, para ilustrar, as fotografias do edifício e do apartamento.

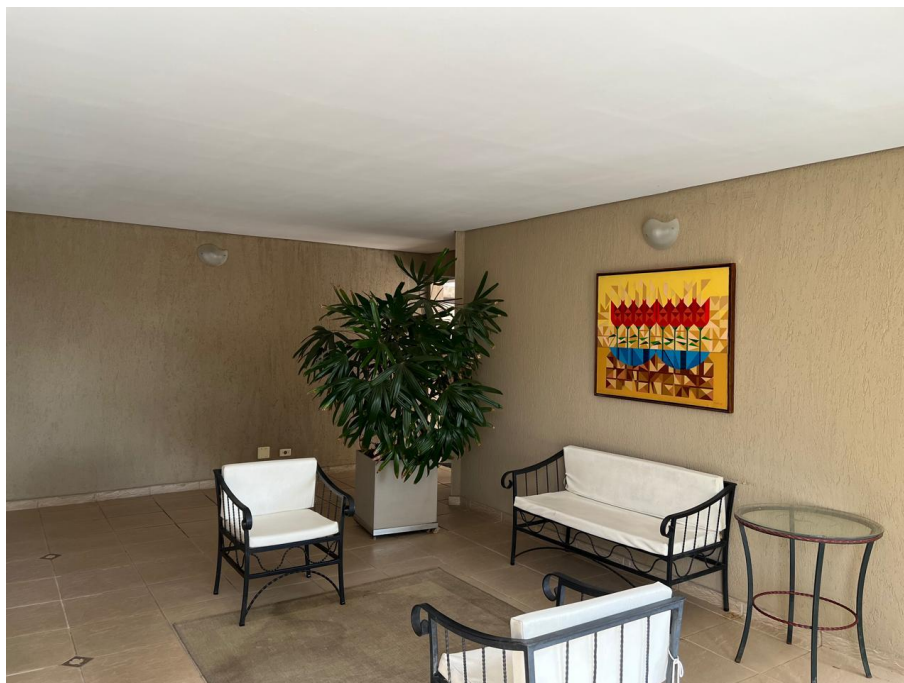
MARINA ROLFSEN
CREA 5071567087



Vista da fachada do Edifício



Vista da portaria do Edifício



Vista do hall



Vista do acesso aos fundos e garagem



Vista da churrasqueira



Vista da piscina



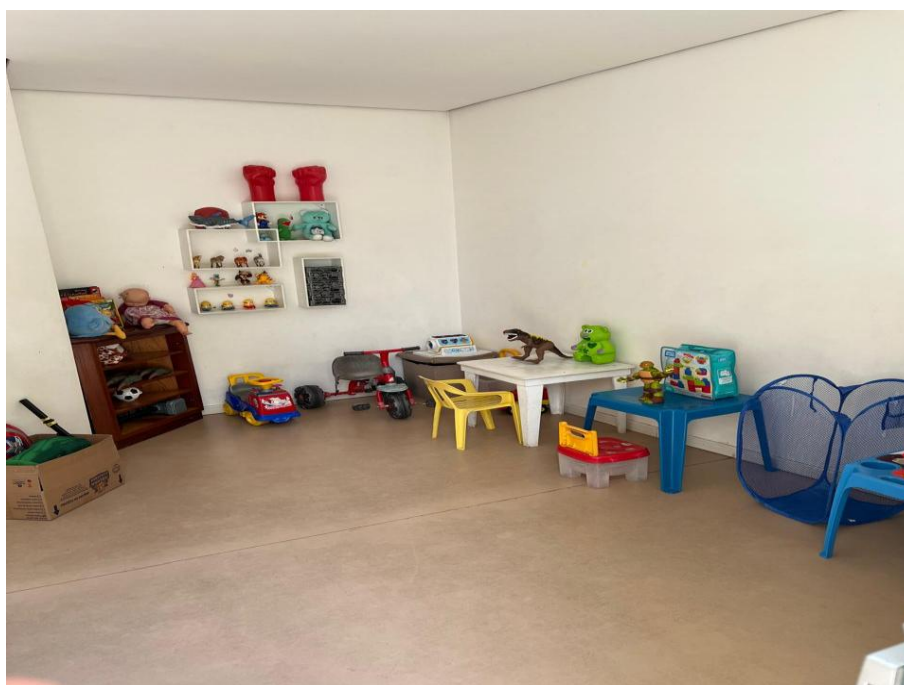
Vista da quadra



Vagas da garagem



Fundos do edifício



Brinquedoteca



Entrada do apartamento 34 avaliando



Sala do imóvel avaliando



Sala do imóvel avaliando

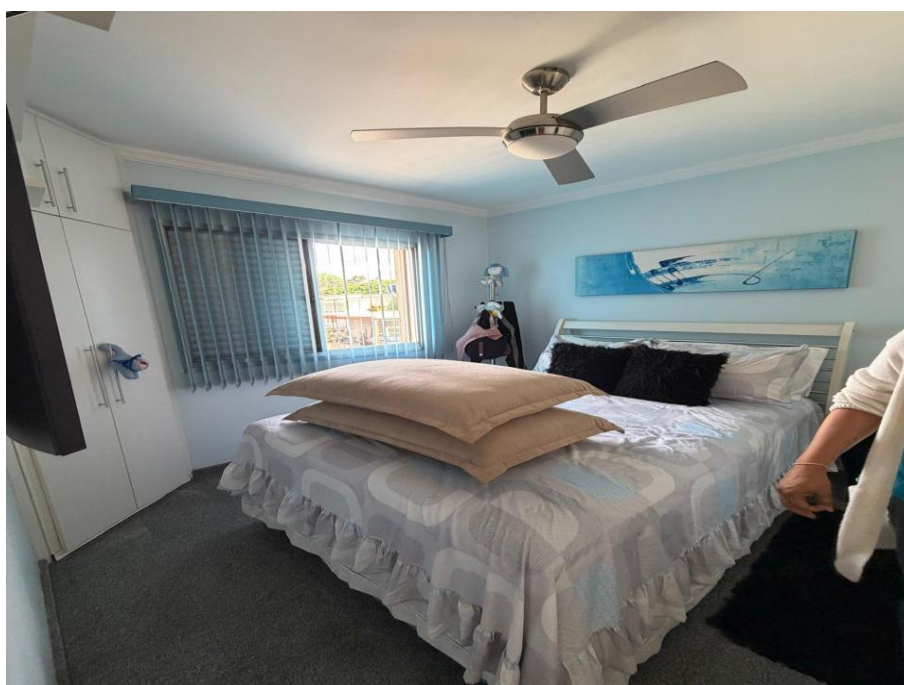


Sala do imóvel avaliando

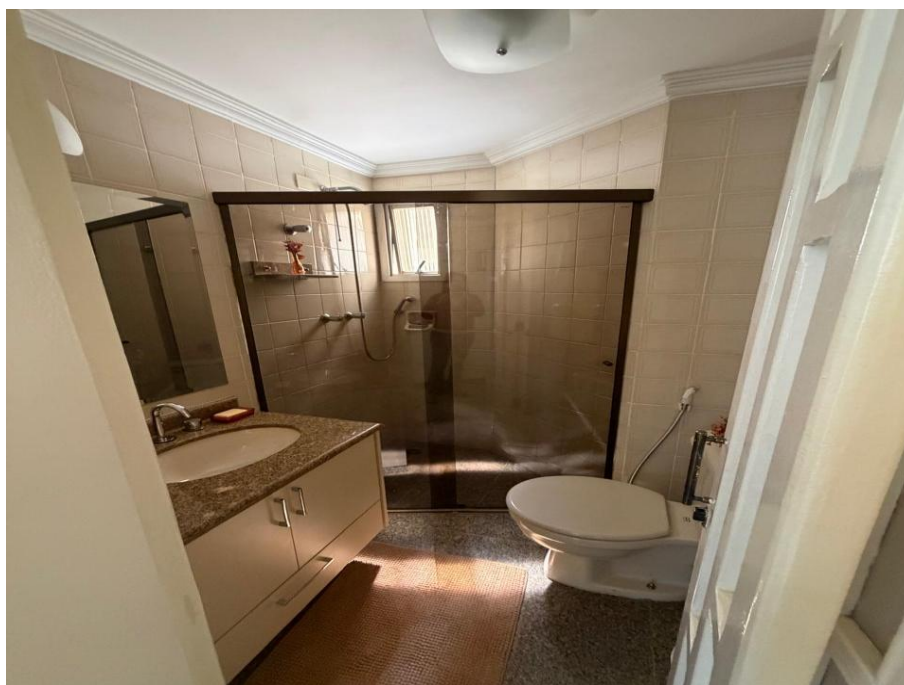
MARINA ROLFSEN
CREA 5071567087



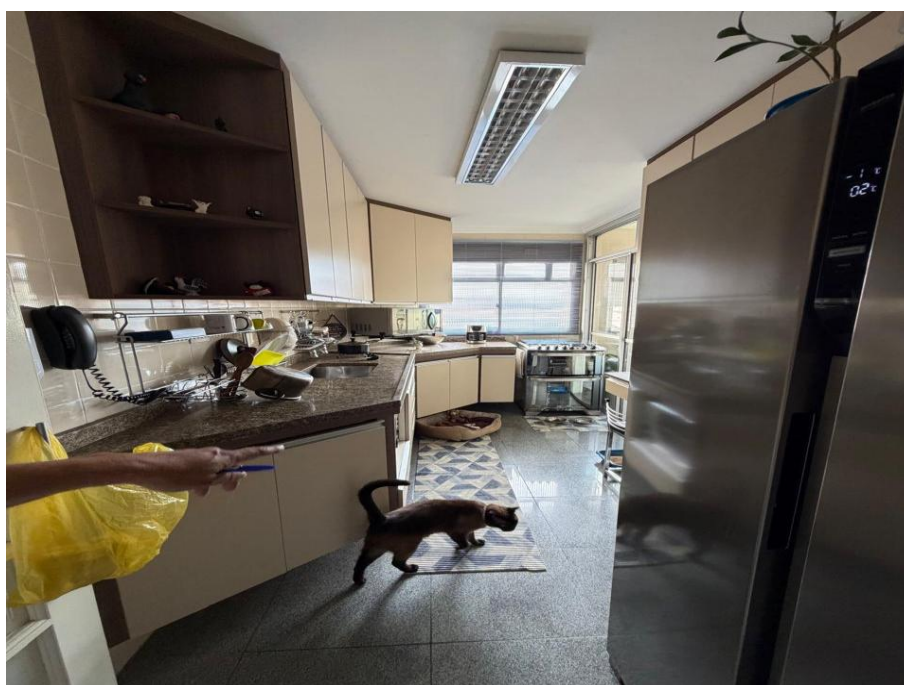
Dormitório 1



Dormitório 2



Banheiro



Cozinha do imóvel avaliando



Área de serviço do imóvel avaliando



Área de serviço do imóvel avaliando

3 - AVALIAÇÃO

O valor do imóvel - apartamento e vaga de garagem - será obtido tomando como base o método comparativo, que é o mais indicado pelas normas técnicas.

Para seu desenvolvimento foi efetuada pesquisa de valor de ofertas e vendas de apartamentos situados no mesmo edifício e/ou próximos, dotados de áreas semelhantes, com o mesmo número de dormitórios e com uma única vaga de garagem.

A apresentação dos elementos comparativos e os cálculos de homogeneização dos valores é feita no anexo I. Destaca-se que foi obedecida à boa técnica de Avaliações, considerando: o padrão dos imóveis, obsolescência, fator de elasticidade dos negócios, sendo que a maioria dos apartamentos estão situados no mesmo edifício e os demais estão no mesmo bairro do avaliando.

De acordo com os cálculos (anexo I), o valor do apartamento 34 e vaga de garagem, situados na Rua Tenente Coronel Antônio Braga, nº 71, Vila Santa Catarina, Edifício Ville de Lucerne – SP, para março/2026 é de R\$ 328.737,13 ou, aproximadamente:

V. Apartamento = R\$ 329.000,00
(trezentos e vinte e nove mil reais)

4 – QUESITOS

Quesitos da Executada às fls. 1195/1196

1 – Qual a localização do bem imóvel avaliado;

RESPOSTA: O imóvel está situado na Rua Tenente Coronel Antônio Braga, nº 71, Vila Santa Catarina, São Paulo, Setor 091, Quadra 212, conforme site da Prefeitura (geosampa).

2 – Qual a zona em que está localizado o bem imóvel;

RESPOSTA: O local é enquadrado como Zona Mista.

3 – Quais as acomodações do bem imóvel;

RESPOSTA: O apartamento possui sala, 02 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço. Dispõe ainda de uma vaga de garagem.

4 – Qual a infraestrutura disponível no bem imóvel e ao seu redor;

RESPOSTA: A região é servida de todos os melhoramentos públicos. Já no edifício há academia, churrasqueira, salão de festas, piscina, brinquedoteca e playground. A região é composta de imóveis residenciais predominantemente, com alguns edifícios de apartamentos. Nas imediações do imóvel verificam-se colégio, restaurante, etc.

5 – Qual o valor do metro quadrado praticado nas imediações do bem imóvel;

RESPOSTA: O valor do metro quadrado homogeneizado às condições do avaliando é de R\$ 5.388,25.

6 - Qual o tempo de construção do bem imóvel;

RESPOSTA: Nos termos da certidão de dados cadastrais, a idade é de 36 anos.

7 – Qual o valor de bens imóveis residenciais comparativos na região;

RESPOSTA: Os imóveis e os respectivos valores estão apresentados no anexo I.

8 – Qual o valor de mercado do bem imóvel avaliado.

RESPOSTA: O valor de mercado é R\$ 329.000,00 (trezentos e vinte e nove mil reais).

5 – CONCLUSÃO

Em vista do exposto, o valor do imóvel descrito como o apartamento 34 na Rua Tenente Coronel Antônio Braga, nº 71 e vaga de garagem, Vila Santa Catarina, Edifício Ville de Lucerne – SP, para março/2026 é de:

V. Apartamento = R\$ 329.000,00
(trezentos e vinte e nove mil reais)

6 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 20 *fls.* Acompanha o anexo – documento 1 com Pesquisa de Valores de Apartamentos.

Termos em que,
p. deferimento

São Paulo, 13 de março de 2026.

MARINA ROLFSEN
CREA 5071567087