



Exmo (a). Dr (a). Juiz (a) de Direito da 2^a Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP

Processo: 1016347-57.2019.8.26.0477

Exequente: ITAU UNIBANCO S/A

Executado: CIDACAR INTERMEDIAÇÕES LTDA.

Luís Henrique M. de Souza, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA sob nº 0601961430, **PERITO DO JUÍZO** nomeado por V. Exa. e compromissado nos autos do processo em referência, venho respeitosamente apresentar esclarecimentos quanto a manifestação contestada pelo Exequente e pelo Executado acerca do **LAUDO PERICIAL**, descrito a seguir:

Todas as informações contidas no Laudo Pericial foram obtidas através de diligência efetuada no imóvel localizado na rua Ipanema, nº 224 – apto. 13 – V. Guilhermina – Praia Grande - SP, e acompanhada da Síndica, conforme consta do Laudo Pericial.

Art. 473 da CPC - Lei 13.105 de 16 de março de 2015.

§ 3º Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.

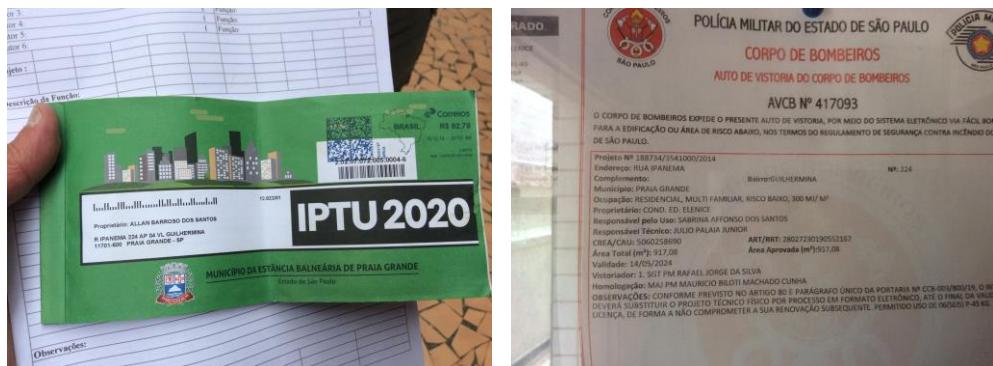


DOS ESCLARECIMENTOS - EXEQUENTE

Esclarecemos que, o imóvel apresenta em sua fachada as duas numerações conforme podemos observar na foto postada no Laudo Pericial e apresentada abaixo com ampliação parcial:



A documentação apresentada durante a vistoria segue com o IPTU e o AVCB, ambos indicando o numeral 224 da rua Ipanema na Praia Grande, do Edifício Elenice.



DOS ESCLARECIMENTOS – EXECUTADO

Esclarecemos que, o valor apurado no Laudo Pericial está embasado em amostras realizadas em outubro e novembro do ano de 2.020, contudo, levaremos em consideração os novos valores atualizados para a presente data, conforme o atual cenário imobiliário de 2.021.

Em pesquisa aos índices econômicos, onde constatamos um crescimento do mercado imobiliário, seus empresários, profissionais e clientes, segundo o IBRESP. A retomada da economia em 2.021 aumenta a expectativa para o crescimento e os dados positivos para o setor de imóveis também foram divulgados pela Abrainc, inclusive, a melhora deve acompanhar o crescimento da vacinação contra a COVID-19 no país.



Analizando novos elementos comparativos junto ao mercado imobiliário local e aplicando as devidas homogeneizações compatíveis para o imóvel objeto, atualizamos o valor comercial do imóvel com uma valoração de **27,5% para o mês de julho do ano de 2.021**, portanto:

- Valor apurado em novembro/2.019 foi de R\$ 120.730,30 (cento e vinte mil, setecentos e trinta reais e trinta centavos), com a valoração de 27,5%, teremos o valor atualizado para julho/2.021 no montante de R\$ 153.931,13 (cento e cinquenta e três mil, novecentos e trinta e um reais e treze centavos).**

A Norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto, **estimamos o valor final para avaliação do imóvel em julho/2.021 de R\$ 155.000,00 00 (cento e cinquenta e cinco mil reais)**.

DA CONCLUSÃO

Nada mais havendo a ser esclarecido e segundo o entendimento deste Perito, **complementamos a conclusão e condições expressas no Laudo Pericial** apresentadas a este MM. Juízo e composto por 03 (três) folhas emitidas por editor eletrônico de textos, impressas e numeradas, sendo esta última datada e assinada por este perito.

Praia Grande, 21 de julho de 2.021.

Luís Henrique M. de Souza

CREA - 0601961430