

FLORIANÓPOLIS, 28 DE JANEIRO DE 2025.

HCB CONSULTORIA E PERÍCIAS LTDA. - (48) 3304 0931.

CONSULTORIA FINANCEIRA NA ÁREA JURÍDICA.

ASSUNTO: PARECER TÉCNICO – EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL N.º: 0011368-80.2003.8.26.0008 (CNJ) DA
3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATTUAPÉ – DA
COMARCA DA CAPITAL – SP.

EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A.

EXECUTADO: IEDA MARIA REIS

1) Preliminarmente informamos ao Juízo:

- O Assistente Técnico do Banco o Sr. Daniel Santos Farias, Engenheiro Civil - CREA/SC 060.093-7 - Registro Nacional nº 250111648-8 (e-mail consultoriahcb@hotmail.com - 48 3304-0931 – 3304-0932).
- O Assistente Técnico do Banco o Sr. Marco Aurélio Bayestorff, brasileiro, casado, contador, inscrito no CRC/SC sob o nr. 028408/O-1, com endereço profissional à Rua Cônego Bernardo, nr. 57 – sala 302, Bairro Trindade, Florianópolis, SC (CEP 88.036-570 – Tel: 3304.0931 – e-mail consultoriahcb@hotmail.com).

2) Breve relato da situação:

- Visando sanear o feito, o Juízo designou perícia judicial, onde o Sr. Perito Avaliador concluiu que o valor da avaliação do imóvel é de R\$ 38.000,00 a preço de 03/12/2024 – fls. 1.061-1.089:

CONCLUSÃO

Considerando, então:

- 1) as características construtivas e de acabamento do condomínio, sua idade aparente e o seu estado de conservação;
- 2) a localização do condomínio e a ocupação predominante da região;
- 3) a adoção do método do custo de reprodução, na avaliação;
- 4) os fatores de ponderação utilizados na homogeneização das amostras comparativas;
- 5) a idoneidade das informações prestadas pelas imobiliárias; e
- 6) a classificação dada à construção, face o estudo elaborado pelo IBAPE;

o valor da vaga de garagem, nº 64-A, localizada no pavimento térreo, do Condomínio Residencial Rio das Pedras, situado na Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, nº 443, 27º Subdistrito – Tatuapé, perímetro urbano de São Paulo, objeto da matrícula 129.520, fica estimado em R\$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais) em números redondos.

3) Entretanto, após minuciosa conferência efetuada no laudo pericial apresentado pelo Perito Avaliador - Sr. Jalil Saad Antar, temos a relatar:

DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

- O Nobre Sr. Perito Judicial concluiu que o valor da avaliação do imóvel é de R\$ 38.000,00 a preço de 03/12/2024 – fls. 1.061-1.089.
- O objeto, caso leilado pelo valor acima, ainda que insuficiente, servirá para cobrir parte da dívida que fora ajuizada pelo Banco – atualização do valor ajuizado:
- O valor da dívida projetada para a data de 31/01/2025 é de R\$ 583.253,01:

Valor Nominal	R\$ 49.925,57
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	30/06/2003 a 31/01/2025
Taxa de juros (%)	1 % a.m. simples
Período dos juros	30/06/2003 a 31/01/2025

Dados calculados		
Fator de correção do período	7886 dias	3,219489
Percentual correspondente	7886 dias	221,948852 %
Valor corrigido para 31/01/2025	(=)	R\$ 160.734,80
Juros(7886 dias-262,86667%)	(+)	R\$ 422.518,21
Sub Total	(=)	R\$ 583.253,01
Valor total	(=)	R\$ 583.253,01

CONCLUSÃO DO PARECER TÉCNICO

Em função das razões acima expostas, **concordamos** com os valores apurados pelo Perito Avaliador - Sr. Jalil Saad Antar no referido processo, onde em suma, **concluiu** que o valor da avaliação do imóvel é de R\$ 38.000,00 a preço de 03/12/2024 – fls. 1.061-1.089 e que ainda que insuficiente, servirá para cobrir parte do valor da dívida, que projetada para a data de 31/01/2025 é de R\$ 583.253,01.

DANIEL SANTOS FARIAS ENGENHEIRO CIVIL CREA/SC 060.093-7 REGISTRO NACIONAL- 250111648-8	MARCO AURÉLIO BAYESTORFF CONTADOR CRC/SC 028408/O-1 CPF – 004.719.169-43
---	---