

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

PROCESSO N° 1049465-25.2018.8.26.0100

MARINA ROLFSEN, Engenheira Civil inscrita no CREA-SP sob n° 5071567087, perita nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TURQUESA** em face de **ROSA WALDEREZ**, 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, 25 de fevereiro de 2.026

MARINA ROLFSEN
CREA 5071567087

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo: 1049465-25.2018.8.26.0100

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
(X) Total**

Nº da página do processo em que consta o comprovante do depósito: fls. 481/482

Valor nominal do depósito: R\$ 6.525,00 (seis mil, quinhentos e vinte e cinco reais)

Observações:

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

PROCESSO N° 1049465-25.2018.8.26.0100

MARINA ROLFSEN, Engenheira Civil inscrita no
CREA-SP sob n° 5071567087, perita nomeada nos autos do procedimento da ação de
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL em que são partes:

CONDOMINIO EDIFÍCIO TURQUESA

EXEQUENTE

E

ROSA WALDEREZ

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 nº 65.826, do 7º Registro de Imóveis da Capital, qual seja, apartamento nº 24, localizado no 2º andar do Condomínio Edifício Turquesa, Rua Hermann Teles Ribeiro, 500, com área útil de 55,433m², área comum de 69,870m², já incluída uma vaga de garagem (fls. 44/48).

Cert. nº 700102

fls. 44

7.º SÉTIMO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ADEMAR RIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de REGISTRO GERAL, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 . REGISTRO GERAL

7.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

matrícula: 65.826 Folha: 1

São Paulo, 12 de AGOSTO de 1993.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº. 24, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO TURQUESA, situado à rua Herman Teles Ribeiro, nº. 500, no 33º SUBDISTRITO-ALTO DA MOÓCA, com a área útil de 55,4335m²., a área comum de 69,8700m²., já incluída uma VAGA na garagem, totalizando a área construída de 125,3035m²., cabendo-lhe a fração ideal de 3,12500% sobre o terreno.

CONTRIBUINTE: Nº. 052.048.0012-5 (área maior).

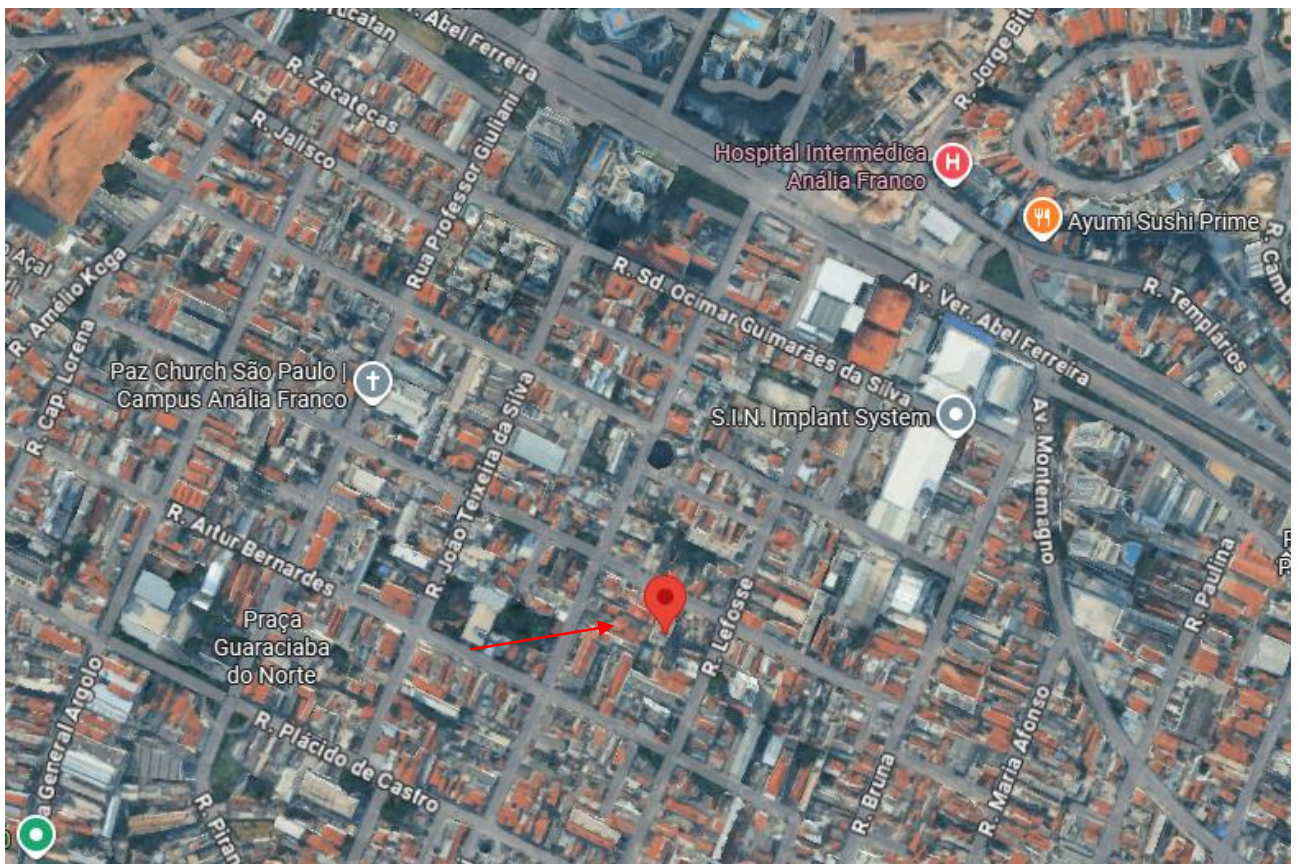
às 10:20, sob o número 10494652520188260100, 1049465-25, 2018.8.26.0100 e código Nrs3H9L.

A signatário foi honrada com a nomeação na r. decisão de fls.464/465.

2 - VISTORIA

A vistoria foi realizada indiretamente, no dia 12 de fevereiro de 2026. A subscritora compareceu no edifício no dia e horário estabelecidos, porém, foi informada pelo zelador do edifício, Sr. Milton, que a atual moradora do imóvel avaliando trabalha em horário comercial e não se encontrava presente. Dessa forma, foi permitida a visita da signatária ao apartamento 43 de propriedade de Gislene Fernandes situado no mesmo edifício e com a mesma área útil.

O imóvel (indicado pela flecha em vermelho) está situado na Rua Hermann Teles Ribeiro, 500, ap. 24, Edifício Turquesa – SP, São Paulo, no quarteirão complementado pelas Ruas Eng. Cestari, R. Artur Bernardes e Lefosse, conforme imagem extraída do Google maps, reproduzida parcialmente a seguir:



O imóvel (indicado pela flecha em vermelho) localiza-se no Setor 053, Quadra 048, conforme imagem extraída do site Geosampa, reproduzida parcialmente a seguir:



A região é composta de imóveis residenciais e comerciais. É servida de todos os melhoramentos públicos.

Nas imediações do imóvel verificam-se hospitais, supermercados, shopping center etc.

O Condomínio Edifício Turquesa é constituído de uma única torre, com um elevador social e um de serviço e é servido por portaria eletrônica, salão de festas e piscina.

O edifício é composto de 10 (dez) pavimentos, sendo um subsolo, térreo e oito pavimentos superiores, com quatro unidades de apartamentos por andar, totalizando 32 apartamentos.

A unidade avalianda é composta de sala, dois dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço.

A idade do imóvel é de 33 (trinta e três) anos, seu padrão é apartamento médio com elevador e seu estado de conservação é classificado como regular.

Na certidão da Matrícula do imóvel avaliando (na matrícula nº 65.826, do 7º Registro de Imóveis da Capital) há menção a uma vaga de garagem. A subscritora foi informada pelos moradores e zelador que anualmente há sorteio das vagas que não são fixamente demarcadas.

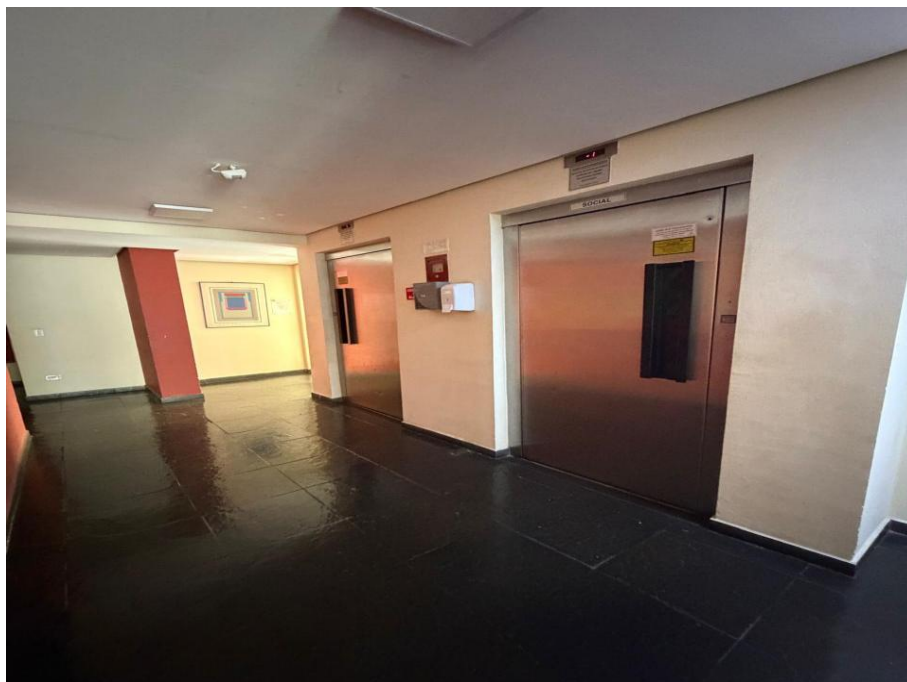
Apresenta-se a seguir, para ilustrar, as fotografias do edifício, bem como as do apartamento 43.



Vista da fachada do Condomínio Edifício Turquesa



Vista do hall



Vista dos elevadores



Vista do salão de festas



Vista dos fundos

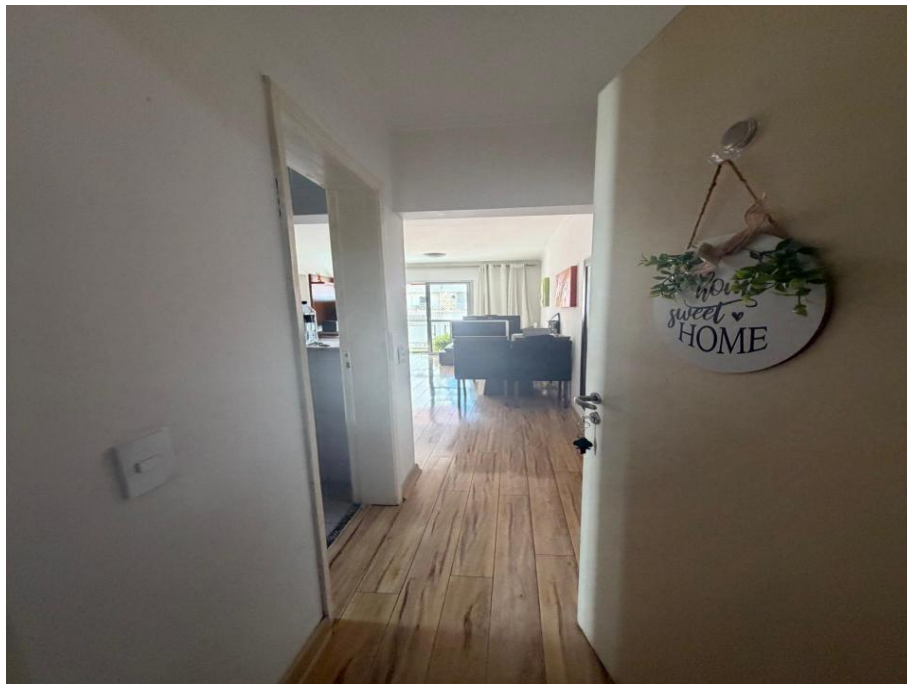
MARINA ROLFSEN
CREA 5071567087



Piscina



Apartamento 43 vistoriado



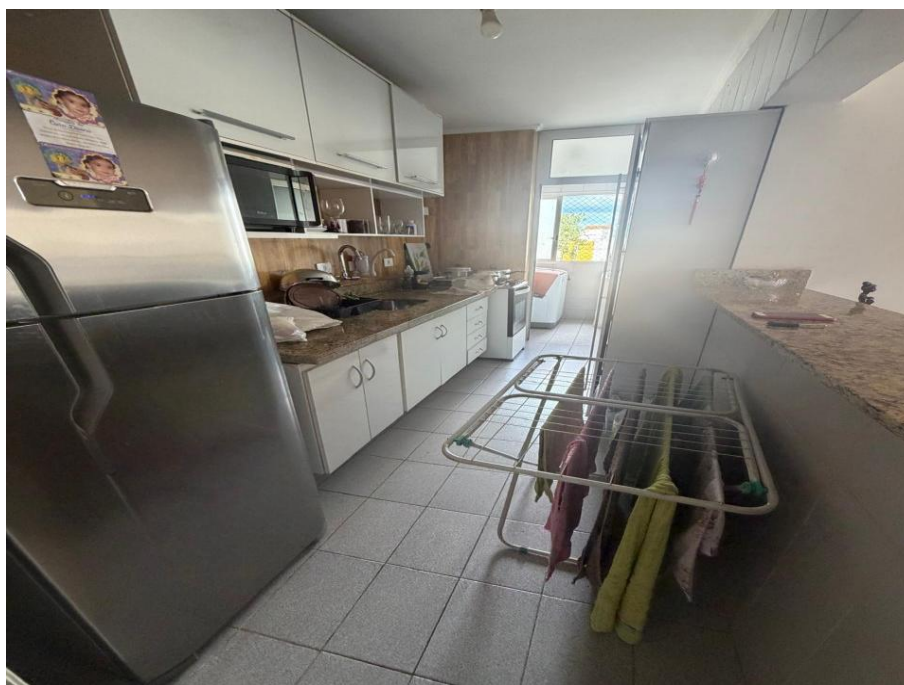
Entrada do apartamento 43 vistornado



Sala do Apartamento 43 vistornado



Sala do Apartamento 43 vistoriado



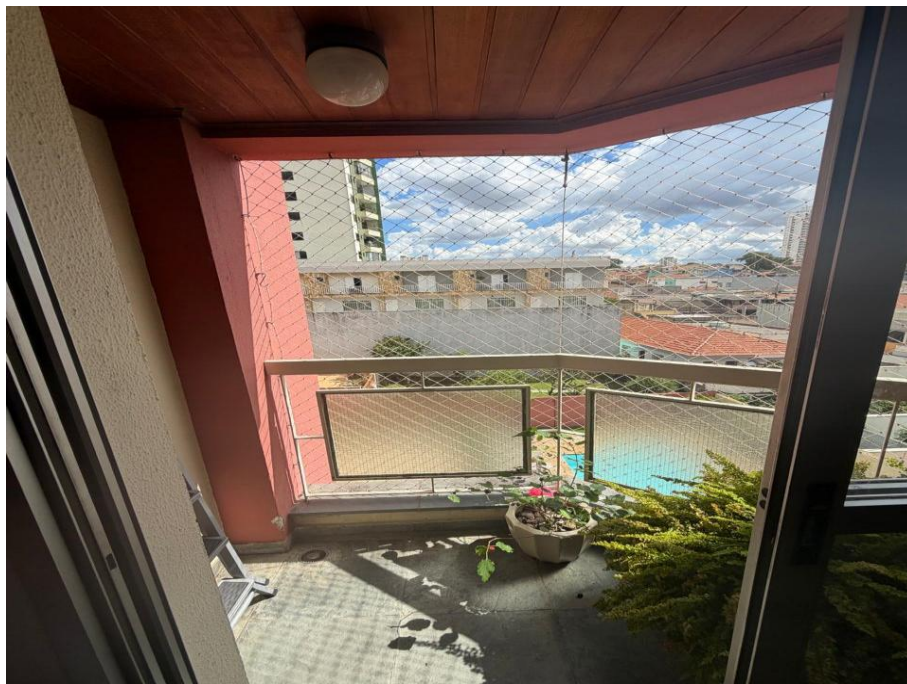
Cozinha do Apartamento 43 vistoriado



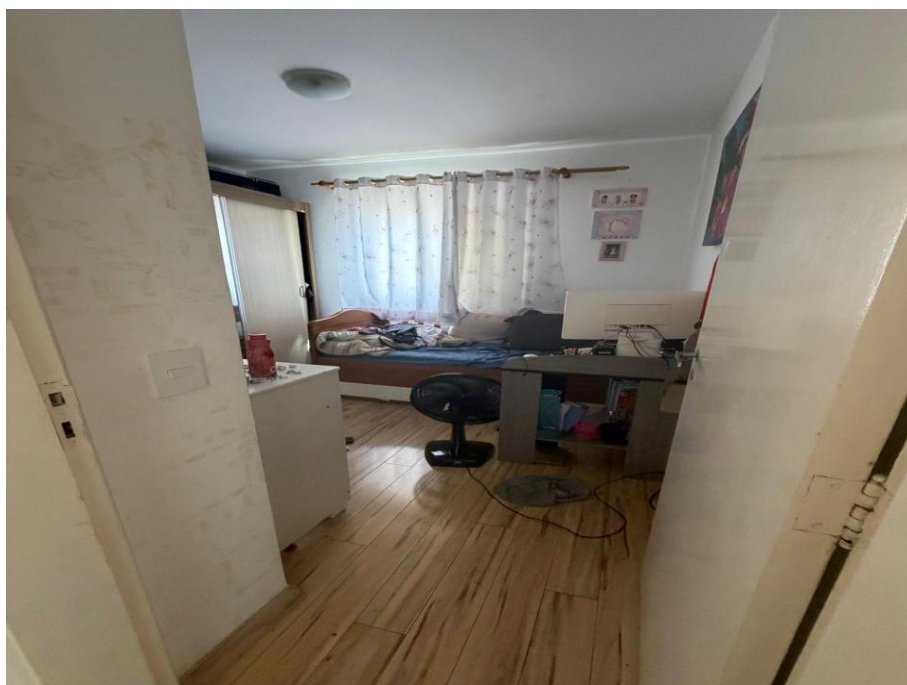
Cozinha do Apartamento 43 vistoriado



Área de serviço do Apartamento 43 vistoriado



Varanda do Apartamento 43 vistoriado



Dormitório 01 do Apartamento 43 vistoriado



Dormitório 02 do Apartamento 43 vistoriado



Banheiro do Apartamento 43 vistoriado



Hall do Apartamento 24 avaliando



Vaga de garagem

3 - AVALIAÇÃO

O valor do imóvel - apartamento - 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 na mesma quadra, e de áreas idênticas e/ou muito próximas e com o mesmo número de dormitórios.

A apresentação dos elementos comparativos e os cálculos de homogeneização dos valores constam 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 na mesma quadra do avaliando.

Para os apartamentos dotados de mais de uma vaga de garagem, foi deduzido o valor equivalente a R\$ 35.000,00 por vaga de garagem existente, de forma a homogeneizar os valores ao tipo do avaliando.

De acordo com os cálculos (anexo I), o valor do apartamento nº 24, localizado Rua Hermann Teles Ribeiro, 500, Edifício Turquesa, para fevereiro/2026 é de R\$ 396.668,72 ou, aproximadamente:

V. Apartamento = R\$ 396.000,00
(trezentos e noventa e seis mil reais)

4 – QUESITOS

As partes não formularam quesitos e nem indicaram assistentes técnicos.

5 – CONCLUSÃO

Em vista do exposto, o valor do imóvel descrito como apartamento nº 24, localizado Rua Hermann Teles Ribeiro, 500, Edifício Turquesa, para fevereiro/2026 é de:

**V. Apartamento = R\$ 396.000,00
(trezentos e noventa e seis mil reais)**

6 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 18 *fls.* Acompanha o anexo – documento 1 com Pesquisa de Valores de Apartamentos.

Termos em que,
p. deferimento

São Paulo, 25 de fevereiro de 2026

MARINA ROLFSEN
CREA 5071567087

MARINA ROLFSEN
CREA 5071567087

ANEXO I

PESQUISA DE VALORES DE APARTAMENTOS