

**MM. SR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL I DE SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP****Dr. Clovis Ricardo de Toledo Junior**

Processo nº **1012708-33.2021.8.26.0001**  
Exequente: **Condomínio Edifício Jardins de Santana**  
Executado: **Rogério Soares Rodrigues**  
Ação: **Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**

**LIA MARINA KNAPP**, infra-assinada, Engenheira Civil, inscrita no CREA-SP sob nº 0600814368 e IBAPE/SP sob nº 1682, perita judicial nomeada nos autos da Ação Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, requerida por **Condomínio Jardins de Santana** em face de **Rogério Soares Rodrigues**, que se processa perante este **Juízo e Cartório da 9ª Vara Cível**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários para a produção de prova pericial técnica de engenharia, vem respeitosamente apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL**

Termos em que,  
Pede Deferimento.

São Paulo, 23 de novembro de 2023.



**LIA MARINA KNAPP**

CREA nº 0600814368 - São Paulo

Membro Titular do Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia nº 1682 – São Paulo  
Pós-graduada em Perícias e Avaliações de Imóveis

# LAUDO DE AVALIAÇÃO VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL NOVEMBRO DE 2023

## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>RESUMO DO VALOR .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PRELIMINARES .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>HISTÓRICO .....</b>	<b>4</b>
	3.1 Da Produção de Prova Pericial de Avaliação .....	4
	3.2 Da Documentação do Imóvel .....	4
<b>4</b>	<b>OBJETIVO E FINALIDADE.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>VISTORIA .....</b>	<b>5</b>
	5.1 Localização .....	5
	5.2 Características da Região .....	8
	5.3 Características do Imóvel Avaliando .....	10
	5.4 Classificação construtiva .....	23
	5.5 Área Construída .....	23
	5.6 Estado de Conservação .....	23
<b>6</b>	<b>AVALIAÇÃO.....</b>	<b>23</b>
	6.1 Metodologia.....	23
	6.2 Tratamento por Fatores .....	25
	6.2.1 Critérios Adotados .....	25
	6.2.2 Distribuição das amostras .....	26
	6.2.3 Valor Unitário Obtido .....	26
	6.2.4 Valor de Venda do Imóvel Avaliando .....	27
	6.2.5 Especificação da Avaliação .....	27
	6.3 Diagnóstico do Mercado .....	29
<b>7</b>	<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>32</b>
<b>ANEXO I</b>	<b>MATRÍCULA Nº 95.123 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO</b>	
<b>ANEXO II</b>	<b>CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL 071.144.0488-3 - IPTU 2023</b>	
<b>ANEXO III</b>	<b>FICHAS CADASTRAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS - PESQUISA</b>	
<b>ANEXO IV</b>	<b>DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO MÉTODO COMPARATIVO utilizando fatores</b>	

## 1 RESUMO DO VALOR

Este **Laudo de Avaliação** apresenta o valor de mercado atribuído para a **venda do imóvel residencial** determinado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o emprego do Tratamento por Fatores, com grau de Fundamentação II e grau de Precisão III, de acordo com a norma NBR 14.653-2:2011.

- **Imóvel:** O **imóvel residencial** avaliando é o **apartamento 24** do Edifício Bouganville do **Condomínio Jardins de Santana**, sito à **R. Raul Dias nº 188** – Parque Mandaqui - **São Paulo** - SP.

Este imóvel tem registro na matrícula nº 95.123 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (Anexo I deste Laudo).

- **Vistoria:** A vistoria do imóvel foi realizada pela signatária no dia 31/10/2023 às 14:30h, conforme agendamento à fl. 258 dos autos, com o acompanhamento do seu proprietário, Sr. Rogério Soares Rodrigues.
- **Valor de mercado para venda:** Concluiu-se que o valor estimado de venda do imóvel acima descrito, considerado justo e adequado à realidade do mercado, é de:

**R\$ 567.000,00 (quinhentos e sessenta e sete mil reais), na data base de novembro de 2023.**

## 2 PRELIMINARES

Este **Laudo de Avaliação** apresenta os estudos e diligências que se fizeram necessários para a determinação do **valor de mercado de venda do imóvel**, calculado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o emprego do Tratamento por Fatores.

## 3 HISTÓRICO

### 3.1 Da Produção de Prova Pericial de Avaliação

À fl. 141 dos autos, esta signatária é nomeada perita judicial para avaliar o imóvel apartamento 24 do Edifício Bouganville do Condomínio Jardins de Santana, localizado na R. Raul Dias nº 188, no Parque Mandaqui, na cidade de São Paulo – SP.

Aceita a incumbência e requer autorização para vistoriar o imóvel (fl. 258), a fim de avaliá-lo e constatar suas condições de uso e conservação atuais, solicitando que as partes e o(s) morador(es) do apartamento fossem notificados da diligência programada.

A vistoria ao imóvel foi realizada pela signatária no dia 31/10/2023 às 14:30h e contou com o acompanhamento do seu proprietário, Sr. Rogério Soares Rodrigues.

### 3.2 Da Documentação do Imóvel

Na matrícula nº 95.123 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (Anexo I deste Laudo) consta:

"IMÓVEL—O APARTAMENTO SOB Nº 24, localizado no 2º andar do “EDIFÍCIO BOUGANVILLE” – BLOCO “2”, parte integrante do “CODOMÍNIO JARDINS DE SANTANA”, situado à rua Raul Dias nº 188, no 8º Subdistrito- Santana, contendo área privativa de 76,770 m<sup>2</sup>, área de garagem de 42,880 m<sup>2</sup>, área comum de 40,108 m<sup>2</sup> e área total de 159,758 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 1,3161%, cabendo-lhe o direito de utilizar duas vagas individuais e indeterminadas, sujeito a colocação por manobrista, localizadas na garagem coletiva do 1º ou 2º subsolos.”

Na Av.04 de 27/10/2005 dessa matrícula: “[...] da certidão expedida em 26 de outubro de 2.005, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel, objeto desta matrícula, é atualmente cadastrado através do Contribuinte Municipal nº 071.144.0488-3.”

## 4 OBJETIVO E FINALIDADE

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do apartamento 24 do Edifício Bouganville do Condomínio Jardins de Santana, sito à R. Raul Dias nº 188, no Parque Mandaqui, na cidade de São Paulo – SP.

Especificou-se a busca do Grau de Fundamentação II e do Grau de Precisão III.

O presente Laudo não tem por escopo a análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade do imóvel ou de eventuais ônus e gravames, bem como a realização de medições físicas in loco para a obtenção ou para a conferência de suas dimensões.

Restrições especiais ao uso, tais como decorrentes de envoltórias de tombamento, eventuais passivos ambientais, e eventuais contaminações do solo também não foram consideradas.

Cabe consignar que, para efeito desta avaliação, o imóvel foi considerado livre e desembaraçado de ônus, encargos ou gravames, de qualquer natureza.

Foram analisados e utilizados pela signatária os seguintes documentos:

- Matrícula nº 95.123 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (Anexo I deste Laudo);
- Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011;
- Normas Técnicas da ABNT NBR 14653-1 – “Avaliação de Bens – parte 1- Procedimentos gerais” e ABNT NBR 14653-2 “Avaliação de Bens – parte 2: Imóveis Urbanos”;
- Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Padronizadas – 2019”, elaborado e publicado pelo IBAPE/SP.

## 5 VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 31/10/2023 às 14:30h. Esta signatária foi recebida e teve o acompanhamento do proprietário do imóvel, Sr. Rogério Soares Rodrigues.

### 5.1 Localização

O imóvel avaliando, apartamento 24, está localizado no 2º andar do Edifício Bouganville do Condomínio Jardins de Santana, sito à R. Raul Dias nº 188, Parque Mandaqui, zona norte da cidade de São Paulo - SP, conforme plantas das Figuras 1 e 2 e vista da Figura 3.



**Figura 1:** Planta de Localização do Condomínio Jardins de Santana  
<https://www.google.com.br/maps/place>



**Figura 2:** Vista aérea do Condomínio Jardins de Santana  
<https://www.google.com.br/maps/place>

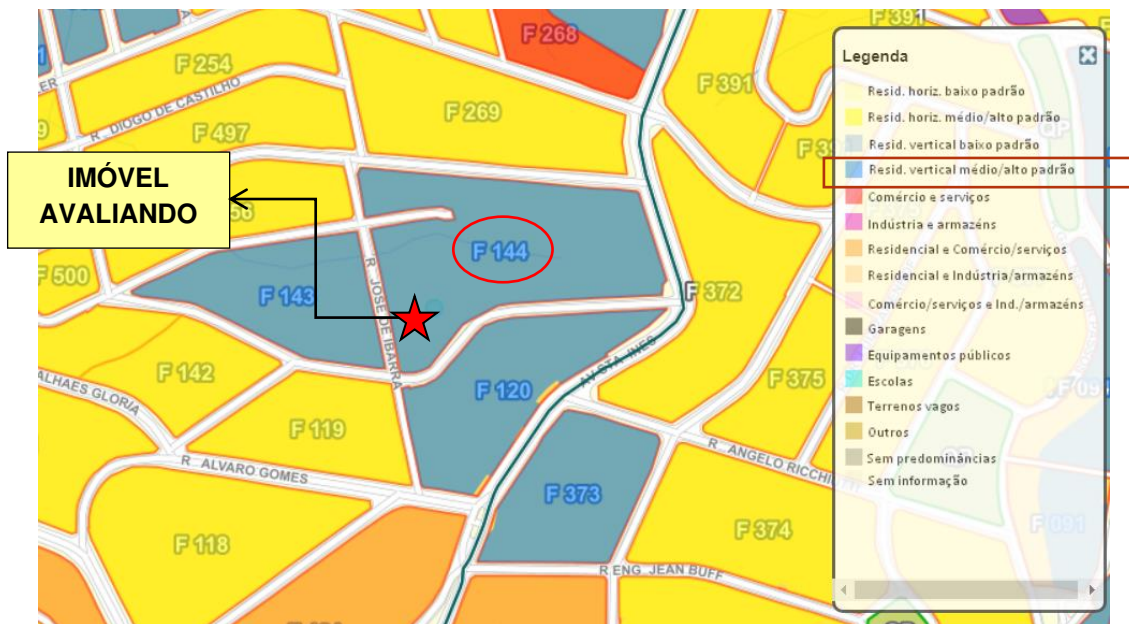


**Figura 3:** Vista da Localização do Edifício Bouganville no Condomínio Jardins de Santana  
<https://www.google.com.br/maps/place>

De acordo com a planta Genérica de Valores do Município, o imóvel pertence ao Setor Fiscal 071, Quadra 144, conforme mostrado nas Figuras 4 e 5.



**Figura 4:** Planta de Localização do imóvel avaliando na cidade de São Paulo  
<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx#>

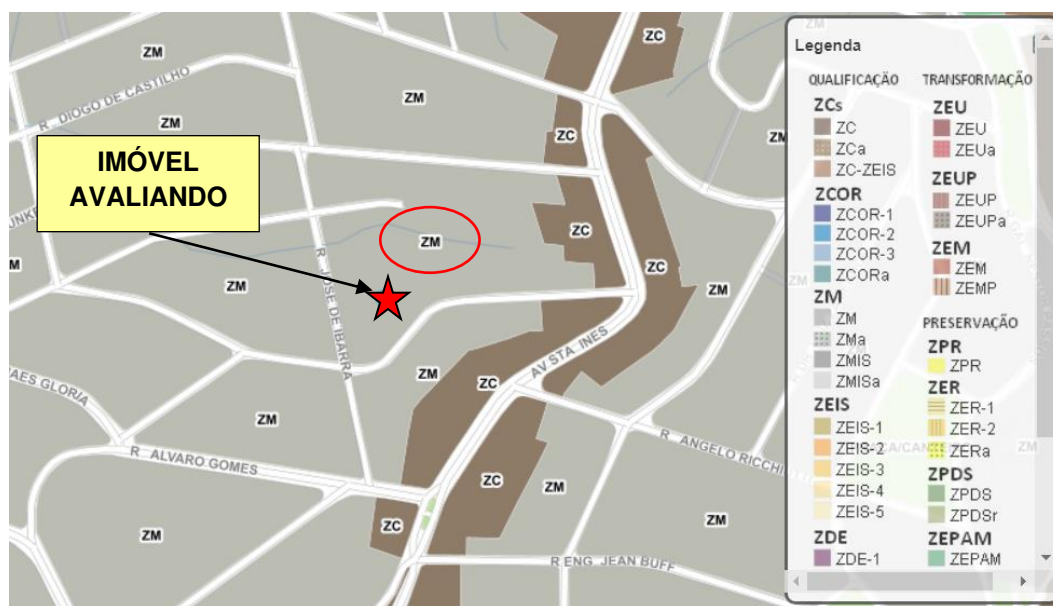


**Figura 5:** Localização do imóvel avaliando: SETOR 071 - QUADRA 144 - ÍNDICE FISCAL: 1.654,00

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx#>

### 5.2 Características da Região

O imóvel avaliando se encontra na Subprefeitura de Santana-Tucuruvi, com as características de uso e ocupação de solo de “residencial vertical médio/alto padrão”, conforme o zoneamento ZM – Zona Mista (lei 16.402/16), como mostrado na figura 6.



**Figura 6:** Planta do zoneamento da região: lei 16.402/16

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx#>



As Zonas Mistas são porções do território em que existem usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

O imóvel avaliando se localiza no bairro do Mandaqui, que é um bairro tradicional da zona norte e faz divisa com os bairros de Santana, Jardim São Paulo, Água Fria, Lauzane Paulista e Tremembé.

Tem como principais avenidas e vias de acesso a Avenida Nova Cantareira, a Avenida Água Fria, a Rua Doutor Zuquim, a Avenida Engenheiro Caetano Álvares, a Rua Conselheiro Moreira de Barros e a Avenida Santa Inês. Além disso, a região conta com a estação Portuguesa-Tietê do metrô da linha 1-Azul.

Do bairro tem-se fácil acesso a dois shoppings da zona norte, ao Santana Parque Shopping, localizado no bairro de Lauzane Paulista, e ao Shopping Metrô Tucuruvi, localizado no bairro do Tucuruvi.

Os fundamentais hospitais da região zona norte, como San Paolo, o Conjunto Hospitalar do Mandaqui e o Hospital São Camilo, estão estabelecidos no Mandaqui.

A partir da década de 60, o bairro do Mandaqui começou a se verticalizar e atualmente abriga vários prédios domiciliares e somente alguns poucos comerciais. Então, apesar de manter-se um bairro residencial, seu vertiginoso crescimento populacional em suas ruas estreitas, causam bastante transtorno no transporte.

Como exemplo do seu crescimento populacional podem ser citados o Conjunto dos Bancários e os Condomínios Vitória Régia I e o II. Somente o Condomínio Parque Residencial Vitória Régia II possui 5000 moradores, confirmando o alto índice habitacional do bairro.

O bairro é cercado de área verde que vai do Horto Florestal a Cantareira, e recebe visitantes de diversos bairros da capital. Ele também tem suas feridas – pequenas favelas que nascem escondidas e aos poucos ficam às claras.

É um bairro residencial, com casas e prédios, comércio movimentado, restaurantes, academias e hospitais que são referência de saúde pública na região.

O bairro hoje possui novos empreendimentos imobiliários e segue se

desenvolvendo.

Nas principais vias do bairro se concentram as principais linhas de ônibus que ligam o Mandaqui a bairros vizinhos e também à Lapa, às estações de metrô Jardim São Paulo, Tucuruvi e Santana (linha azul), estações de metrô Clínicas e Vila Madalena (linha verde) e ao Shopping Center Norte.

A região possui todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, energia, telefonia, gás natural Comgás, TV a cabo, iluminação pública, transporte público, pavimentação, coleta de lixo, arborização etc.

A qualidade de vida e a boa infraestrutura podem ser pontos a serem considerados para quem pensa em comprar ou alugar casas ou apartamentos no Mandaqui e fazem com que o bairro seja uma boa opção para investimentos imobiliários.

### 5.3 Características do Imóvel Avaliando

O Condomínio Jardins de Santana está localizado em terreno trapezoidal, de topografia ligeiramente inclinada (5% a 25%) e que foi terraplenado para implantação do condomínio. Este terreno está situado na quadra contornada pelas Ruas Raul Dias, José de Ibarra e Alfredo Zunkeller e Av. Santa Inês.

Os quatro edifícios do Condomínio têm estrutura em concreto armado e fechamentos externos em alvenaria revestida.

O Edifício Bouganville é composto por pavimento térreo, oito andares tipo, com quatro apartamentos por andar e mais dois andares que abrigam duas unidades de cobertura duplex.

Cada um dos edifícios é servido por dois elevadores.

As vagas para estacionamento de veículos estão localizadas nos dois subsolos comuns aos quatro edifícios.

A área de lazer do Condomínio está distribuída no térreo de cada uma das torres e na área externa aos edifícios. Conta com piscinas adulto e infantil, solário, playground, churrasqueira, salão de festas, sala de jogos e sala de ginástica.

O imóvel avaliando, apartamento 24 do Edifício Bouganville, é composto por sala para dois ambientes, varanda, cozinha, área de serviço, WC, corredor, um banheiro, dois dormitórios e uma suíte.

O imóvel vistoriado possui os seguintes acabamentos construtivos:

Entrada	Piso: carpete madeira / Paredes: alvenaria revestida e texturizada / Teto: laje revestida e pintada com rodateto / Porta entrada: madeira pintada
Sala (2 ambientes)	Piso: carpete madeira / Paredes: alvenaria revestida e pintada / Teto: laje revestida e pintada com rodateto / Porta-janela: alumínio com vidro, de correr
Varanda	Piso: cerâmica coberto com camada de seixos brancos / Paredes: alvenaria revestida e texturizada / Teto: forro gesso / Porta-janela: alumínio com vidro, de correr / Gradil: ferro pintado
Cozinha	Piso: cerâmica / Paredes: azulejo até teto / Teto: laje revestida e pintada / Porta-janela AS: alumínio pintado com vidros, de correr, com bandeira em alumínio e vidro / Tampo pia: granito / Gabinete e Armários: marcenaria sob medida, com revestimento em fórmica
Área de Serviço	Piso: cerâmica / Paredes: alvenaria revestida e pintada com azulejos na parede do tanque / Teto: laje revestida e pintada / Janela: alumínio pintado com vidros, de correr, com bandeira em alumínio e vidro, basculante / Porta-janela AS: alumínio pintado com vidros, de correr / Armários: marcenaria sob medida, revestimento fórmica
WC	Piso: cerâmica / Paredes: azulejo até teto / Teto: forro gesso com rodateto / Porta: madeira pintada com ventilação em veneziana inferior
Corredor	Piso: carpete madeira / Paredes: alvenaria revestida e pintada / Teto: laje revestida e pintada com rodateto / Armário embutido em madeira
Banheiro	Piso: cerâmica / Paredes: alvenaria revestida e pintada com azulejos até teto nas paredes do box / Teto: forro gesso texturizado com rodateto / Porta: madeira pintada / Janela: alumínio pintado, max air / Tampo pia: mármore / Box: vidro temperado
Dormitório 1	Piso: carpete madeira / Paredes: alvenaria revestida e pintada / Teto: laje revestida e pintada / Porta: madeira pintada / Janela: alumínio pintado com vidro e veneziana, de correr / Armário embutido: marcenaria sob medida, com portas em madeira e com espelho
Dormitório 2	Piso: carpete madeira / Paredes: alvenaria revestida e pintada / Teto: laje revestida e pintada / Porta: madeira pintada / Janela: alumínio pintado com vidro e veneziana, de correr / Armário embutido: marcenaria sob medida, com portas em madeira
Suíte - Dormitório	Piso: carpete madeira / Paredes: alvenaria revestida e pintada / Teto: laje revestida e pintada / Porta: madeira pintada / Janela: alumínio pintado com vidro e veneziana, de correr / Armário embutido: marcenaria sob medida, com portas em madeira
Suíte - Banheiro	Piso: cerâmica / Paredes: alvenaria revestida e pintada com azulejos até teto nas paredes do box / Teto: forro gesso texturizado com rodateto / Porta: madeira pintada, de correr / Tampo pia: mármore / Box: vidro temperado

As fotos a seguir mostram os detalhes do imóvel avaliando e do condomínio:



**Foto 1:** Vista da entrada principal do Condomínio Jardins de Santana, localizado na R. Raul Dias nº 188

**EDIFÍCIO  
AZALEIA**

**EDIFÍCIO  
BOUGANVILLE**



**Fotos 2 e 3:** Vistas das fachadas dos Edifícios do Condomínio Jardins de Santana



**Foto 4:** Vista do acesso de veículos para as garagens no 1º e 2º subsolo, à esquerda da entrada principal do Condomínio, de quem da via para ele olha



**Foto 5:** Vista do pátio interno do Condomínio no nível do térreo



**Foto 6:** Vista do conjunto das piscinas no térreo

## Lia Marina Knapp

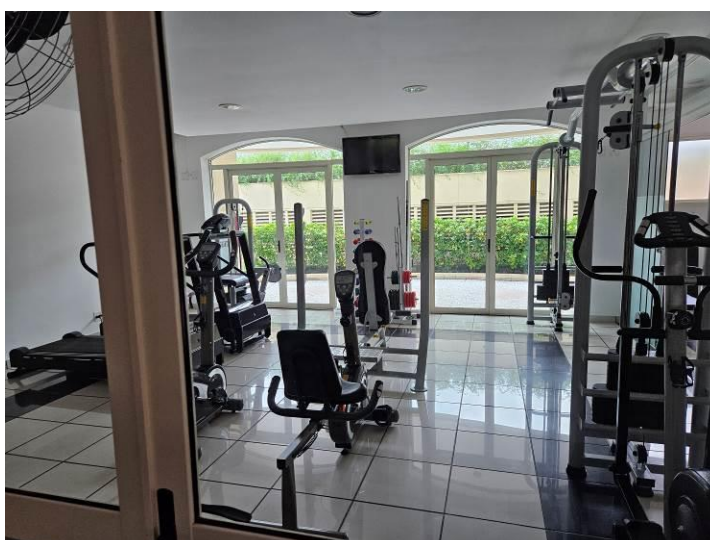
Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia



**Foto 7:** Vista do playground



**Foto 8:** Vista da churrasqueira



**Foto 9:** Vista da sala de ginástica



**Foto 10:** Vista do salão de festas



**Foto 11:** Vista do salão de jogos



**Foto 12:** Vista da entrada social do Edifício Bouganville



**Foto 13:** Vista do hall no 2º andar do Edifício Bouganville a partir da entrada do apartamento 24



**Foto 14:** Vista da sala com dois ambientes e da varanda



**Foto 15:** Vista de um dos ambientes da sala, da entrada e da cozinha integrada à sala



## Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia



Fotos 16 e 17: Vistas da varanda

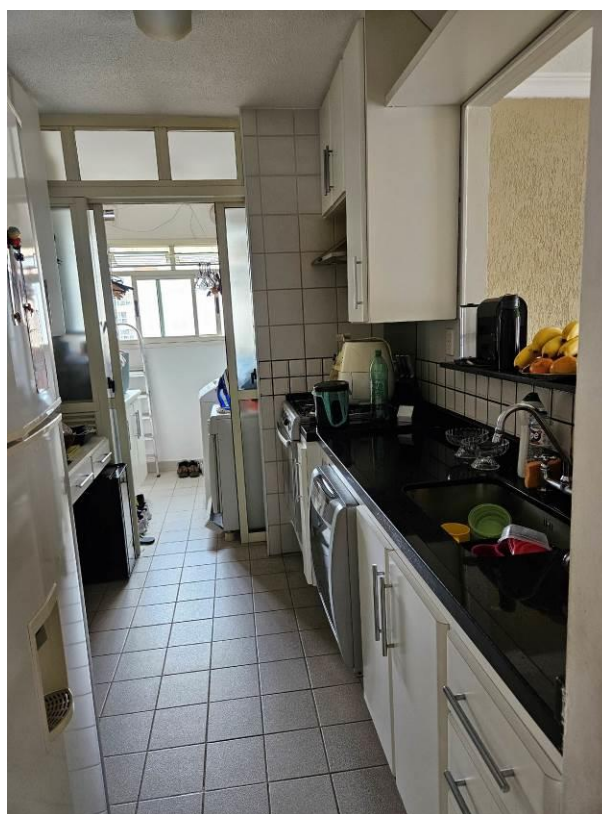


Foto 18: Vista da cozinha integrada à sala, com a área de serviço ao fundo



**Foto 19:** Vista da área de serviço



**Foto 20:** Vista do WC

## Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia



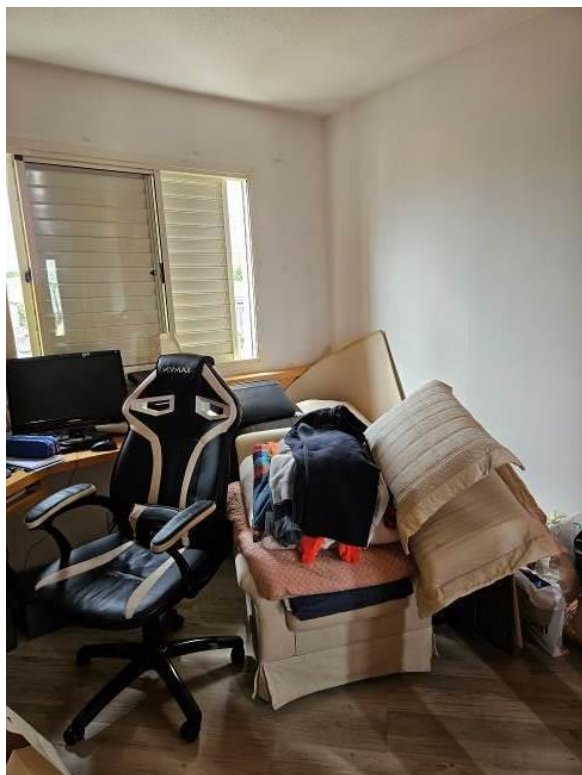
**Foto 21:** Vista do corredor com armário embutido



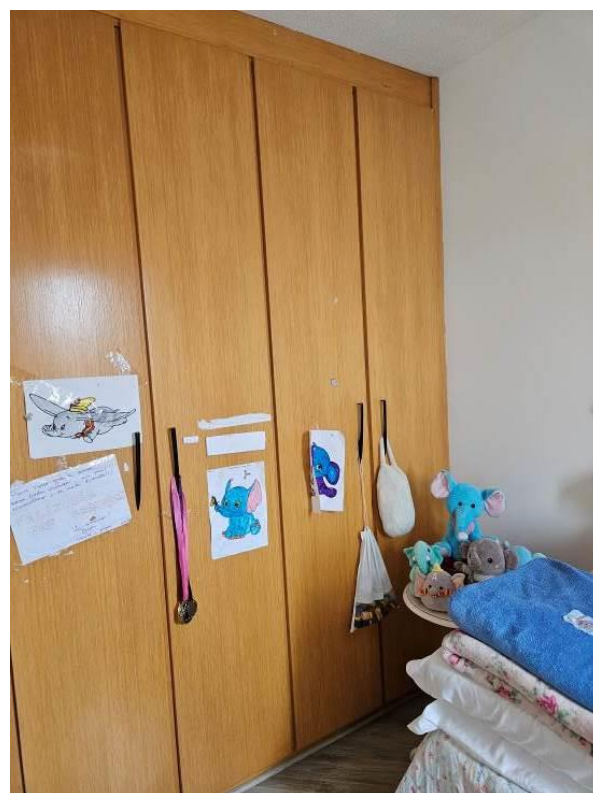
**Foto 22:** Vista do banheiro 1

## Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia



Fotos 23 e 24: Vistas do dormitório 1



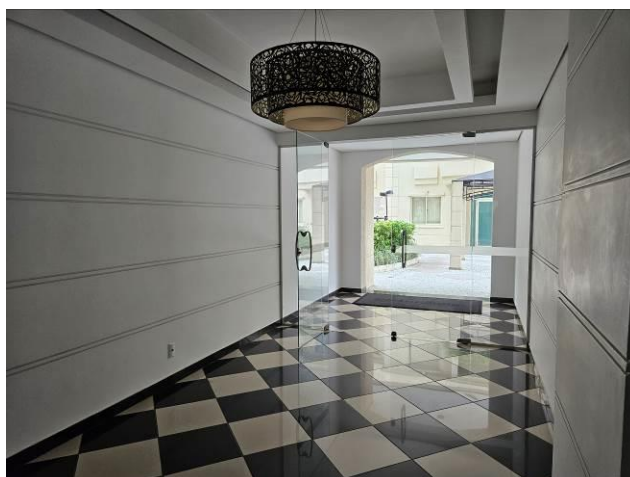
Fotos 25 e 26: Vistas do dormitório 2



Fotos 27 e 28: Vistas do dormitório da suíte



Fotos 29 e 30: Vistas do banheiro da suíte



**Foto 31:** Hall social no térreo dos edifícios



**Foto 32:** Hall das escadas no térreo dos edifícios



**Fotos 33 e 34:** Aspectos gerais da R. Raul Dias a partir da calçada oposta na frente do Condomínio Jardins de Santana

#### 5.4 Classificação construtiva

De acordo com as características construtivas, arquitetônicas e de acabamentos, o padrão construtivo é compatível com o tipo “apartamento padrão médio com elevador”, item 1.1.3 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Padronizadas – 2019”, estudo elaborado e publicado pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

#### 5.5 Área Construída

Nos cálculos para apuração do valor de venda de mercado do imóvel foi considerada a área privativa de 76,77 m<sup>2</sup>, segundo a matrícula nº 95.123 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

#### 5.6 Estado de Conservação

Pela vistoria feita, o estado de conservação do imóvel pode ser classificado como “D” (entre regular e necessitando de reparos simples) do Quadro 1 – Estado de Conservação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Padronizadas – 2019” do IBAPE/SP.

“Estado D – Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.”

No cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - FOC, foram considerados: idade estimada da edificação em estudo de 22 anos; vida útil referencial de 60 anos (referência: NBR 15575:2013 - Edificações Habitacionais - Desempenho, Tabela C.6, valor mínimo para estrutura principal em concreto armado); valor residual de 20%, indicado pelo citado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Padronizadas - 2019”.

## 6 AVALIAÇÃO

### 6.1 Metodologia

A avaliação foi feita de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1 – “Avaliação de Bens – parte 1 – Procedimentos gerais” e ABNT NBR 14653-2 “Avaliação de Bens – parte 2: Imóveis Urbanos” e “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE - 2011”.

Cabe ressaltar os itens 7.4.2, 7.4.3 e 7.5 da NBR 14653-1, que nortearam este Laudo quanto à escolha da metodologia e do campo amostral:

#### **“...7.4.2 Aspectos Qualitativos**

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

#### **7.4.3 Situação mercadológica**

Na coleta de dados de mercado relativos a ofertas é recomendável buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

#### **7.5 Escolha da metodologia**

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado...”

Segundo a NBR 14653-1, item 8.2.1, tem-se que:

- o **“Método comparativo direto de dados de mercado** identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Para efeito de justificar a metodologia adotada a signatária tem a esclarecer ainda, que foi utilizado o **Tratamento por Fatores**, que segundo o item 10 da NBR 14653-1:

*“No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta.*

*É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:*

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta;
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas;

*O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.*



Com base no exposto acima e diante da qualidade da amostra, a signatária, avaliou o imóvel vistoriado através do método mais indicado para o caso presente.

Portanto, a avaliação realizada se baseou no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o emprego do **Tratamento por Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando, conforme apresentado no Anexo III deste Laudo e nos termos do item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2.

Os fatores empregados neste laudo foram estabelecidos e estão regulamentados na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011.

Para a consideração da elasticidade das ofertas foi adotado para o Fator Oferta, segundo a Norma do IBAPE/SP - 2011:

*“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”*

## 6.2 Tratamento por Fatores

### 6.2.1 Critérios Adotados

Na homogeneização dos dados foram estudadas as seguintes variáveis do avaliando uniformizadas para os elementos da amostra: localização (utilizando o índice fiscal indicado pela PMSP), área privativa construída, padrão construtivo (através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP) e estado de conservação (através do FOC, que é o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação que leva em conta a depreciação dos imóveis).

O fator topografia considerado foi de 1,0, para todos os elementos da amostra e para o avaliando, pois todos têm pavimento térreo em nível plano.

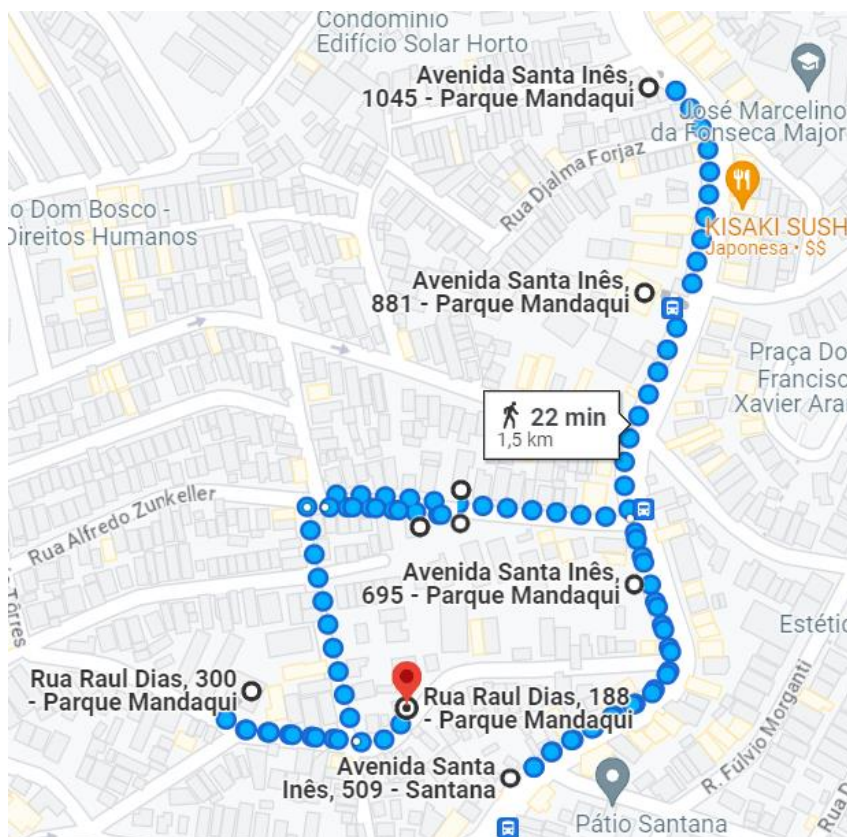
Na avaliação da depreciação foi levada em conta a idade dos imóveis, seu estado de conservação e sua expectativa de vida útil através dos coeficientes de Ross-Heidecke.

O padrão construtivo e o estado de conservação dos imóveis avaliando e dos elementos comparativos da amostra estão registrados nas fichas cadastrais (anexo III) e nas planilhas de cálculo do anexo IV deste laudo.

Com base na análise dos dados coletados (anexo IV) verifica-se que os elementos da amostra são compatíveis e, portanto, permitem a continuidade dos trabalhos, empregando-se o método comparativo direto de dados de mercado e utilizando o tratamento por fatores.

### 6.2.2 Distribuição das amostras

A Figura 7 apresenta a distribuição dos elementos da amostra para avaliação do imóvel apartamento 24 do Edifício Bouganville do Condomínio Jardins de Santana na R. Raul Dias nº 188 – Parque Mandaqui – São Paulo - SP.



**Figura 7:** Distribuição dos elementos da amostra coletada e do avaliando  
<https://www.google.com.br/maps/place>

### 6.2.3 Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado resultou em R\$ 7.381,81/m<sup>2</sup>, desvio padrão da amostra de R\$ 848,79/m<sup>2</sup> e coeficiente de amplitude de 10,06%.

Para este valor, o Intervalo de Confiança fica entre

Min. = R\$ 7.010,60/m<sup>2</sup> e Max. = R\$ 7.753,02/m<sup>2</sup>

Como valor unitário será adotado o valor médio estimado: Vu = R\$ 7.381,81/m<sup>2</sup>.

#### 6.2.4 Valor de Venda do Imóvel Avaliando

O valor do imóvel pela técnica do método comparativo direto empregando o tratamento por fatores é dado pela multiplicação da área do imóvel pelo valor unitário descrito no item anterior, portanto:

$$V = 76,77\text{m}^2 \times 7.381,81/\text{m}^2 = \text{R\$ } 566.701,55$$

Segundo a NBR 14653-1

- item 7.7.1.a. “O arredondamento do valor de avaliação pode ser até 1% do valor estimado...”;
- item 7.7.1.b. “indicar a faixa de variação do preço de mercado...”

Como valor de mercado do bem será considerado o valor de R\$ 567.000,00 (quinhentos e sessenta e sete mil reais), referente a novembro de 2023.

A faixa de variação situa-se entre os valores de R\$ 538.000,00 e R\$ 595.000,00.

#### 6.2.5 Especificação da Avaliação

De acordo com a “Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”:

*“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.*

*A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.*

*Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.”*

De acordo com as premissas da NBR 14.653-2:2011 o trabalho atingiu o **Grau de Fundamentação II**, conforme demonstrado na Tabela a seguir.

## Enquadramento do Laudo de Avaliação segundo o Grau de Fundamentação

### Uso do Tratamento por Fatores (Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	2
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>9</b>

(\*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	II
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
<b>ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO</b>				<b>II</b>

A tabela abaixo especifica os graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Quanto à Precisão, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau de Precisão III**.

### 6.3 Diagnóstico do Mercado

As vendas de imóveis usados cresceram pelo quarto mês seguido no Estado de São Paulo, mas o crescimento em junho foi de apenas 0,32%, acentuando a perda de ritmo que já havia sido registrada em maio pela pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci-SP). A sequência de resultados positivos começou em março, com alta de 9,32% sobre as vendas de fevereiro, disparou em abril com 16,33% para então baixar para 8,65% em maio e agora 0,32%.

Embora tenha havido essa desaceleração, o resultado do primeiro semestre é muito bom – avalia José Augusto Viana Neto, presidente do Creci-SP.

O saldo acumulado do semestre é positivo em 28,24%, consequência de cinco meses de vendas em alta e apenas um de queda – fevereiro, com baixa de 7,34% em relação a janeiro. A locação de imóveis residenciais segue caminho inverso, ao registrar em junho crescimento de 1,48% sobre maio, que havia registrado alta de 0,30% sobre abril, mês em que o número de locações caiu 7,94%. No acumulado do primeiro semestre, o saldo é positivo em 0,64%.

O comportamento dos preços no primeiro semestre reflete o bom desempenho dos dois mercados. O índice Creci-SP mostra que os preços dos imóveis usados – aluguel e preço médio de metro quadrado de imóvel vendido – acumulam alta de 6,87% nos primeiros seis meses do ano, apesar da forte baixa registrada em junho. A queda em relação a maio foi de 8,99%. Foram considerados na composição do índice Creci-SP de junho os preços de venda e de locação de 3.843 imóveis.

Sobre o comportamento do mercado nos próximos meses, Viana Neto é cauteloso.

Há preocupação crescente com o emprego e a renda dos trabalhadores, as expectativas vivem forte pressão negativa por conta do dólar e dos déficits crescentes no balanço de pagamentos e incertezas com o cumprimento da meta de inflação, e esse quadro pode afetar o mercado imobiliário – afirma. O presidente do Creci-SP lembra que a renda média dos trabalhadores teve a quinta queda seguida em julho, segundo o IBGE. O rendimento de R\$ 1.848,40 em julho ficou 0,9% abaixo do registrado em junho.

Mas no outro prato da balança, ele pondera, “pesam a favor de um bom desempenho no segundo semestre a renda extra que muitas famílias terão com a antecipação de parcela do 13º salário, os bônus e participações em lucros e resultados e os reajustes salariais de muitas categorias profissionais.” O presidente do Creci-SP acrescenta que “faria muito bem ao mercado, à sociedade em geral e especialmente às famílias que não têm casa própria uma atitude mais colaborativa dos bancos, reduzindo os juros dos financiamentos e ampliando os prazos de pagamento”.

As 1.373 imobiliárias pesquisadas pelo Creci-SP em 37 cidades do Estado de São Paulo, incluída a capital, venderam em junho 53,38% do total em apartamentos, e 46,62% do total em casas. Esse volume de vendas fez o índice estadual de vendas crescer 0,32%, de 0,6556 em maio para 0,6577 em junho.

Das quatro regiões que compõem a pesquisa do Creci-SP, [...] as vendas caíram na capital (- 12,8%) e no Interior (- 10,37%).

(Referência: <https://www.imovelweb.com.br/noticias/mercado-imobiliario/sp-mercado-de-imovel-usado-mantem-vendas-em-alta-pelo-quarto-mes/>)

Atualmente, a economia brasileira continua bastante instável, o que influencia negativamente o mercado imobiliário. "O setor depende de como está o cenário do país e não dá para falar em uma melhora econômica. E o cenário de instabilidade na política também contamina a confiança", reforça o coordenador do Índice FipeZap.

(Referência: <https://www.hubimobiliario.com/desempenho-de-vendas-de-imoveis-usados-surpreende-em-sao-paulo/> e <http://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/>)

Além disso, esclarece-se que o mercado imobiliário é cíclico e depende do crescimento econômico, da geração de emprego, renda e segurança para investir. Por isso muitos participantes do mercado estão reticentes em contrair empréstimos às vésperas de uma potencial desaceleração econômica global, que pode desaquecer ainda mais o setor ao longo do ano: "O cenário pode mudar, mas o momento atual é de cautela, seja no mercado real, seja no mercado financeiro, onde a volatilidade está imperando nos fundos imobiliários, apesar dos bons dividendos."

Para João Baptista Peixoto Neto, CEO da Ouro Preto Investimentos, o cenário tende a piorar por diversas razões, mas principalmente pela alta da taxa de juros e de uma possível recessão que se avizinha para 2023 e 2024. "Com a altíssima taxa de juros [13,75%] e o baixo crescimento econômico projetado para 2023, o mercado imobiliário não deverá ir muito bem", diz. Segundo o executivo, tudo dependerá da política do governo para o setor de baixa renda. "Se houver maior destinação de recursos, subsídios e se o governo federal conseguir convencer o Banco Central a baixar a taxa de juros, o cenário tende a ser melhor."

(Referência: <https://forbes.com.br/forbes-money/2023/01/este-sera-um-bom-ano-para-o-mercado-imobiliario/>)

## 7 CONCLUSÃO

De acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-2011”, o valor de mercado é a “quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições de mercado vigentes”.

Assim sendo, a signatária conclui o valor de mercado de venda do apartamento 24 do Edifício Bouganville do Condomínio Jardins de Santana, sito à R. Raul Dias nº 188 no Parque Mandaqui em São Paulo - SP, considerando sua condição de como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo e tido como justo e adequado à realidade do mercado, pelo valor médio calculado de:

**R\$ 567.000,00 (quinhentos e sessenta e sete mil reais), na data base de novembro de 2023.**

Conforme apresentado neste Laudo de Avaliação, o valor de venda do imóvel residencial avaliando foi calculado pelo Método Comparativo Direto utilizando elementos comparativos pesquisados no mercado e aplicando o tratamento por fatores para homogeneização da amostra.

A justificativa para a adoção dessa metodologia está apresentada e pormenorizada no item 6.1 - Metodologia deste Laudo.

## 8 ENCERRAMENTO

A signatária dá por encerrado o presente Laudo de Avaliação que possui 32 (trinta e duas) folhas, com a última datada e assinada, e os Anexos:

- Anexo I: Matrícula nº 95.123 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (6 folhas)
- Anexo II: Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel 071.144.0488-3 – IPTU 2023 (1 folha)
- Anexo III: Ficha dos elementos comparativos da amostra (2 folhas)
- Anexo IV Determinação do valor unitário – método comparativo, tratamento por fatores (2 folhas)

São Paulo, 23 de novembro de 2023.



**Eng<sup>a</sup> Lia Marina Knapp**

CREA nº 0600814368 - São Paulo

Membro Titular do Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia nº 1682 – São Paulo  
Pós-graduada em Perícias e Avaliações de Imóveis



**Lia Marina Knapp**

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

## **ANEXO I**

**MATRÍCULA Nº 95.123  
3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**



LIVRO N.º 2  
 REGISTRO GERAL

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 DE SÃO PAULO

matrícula  
**95.123**

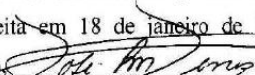
ficha  
**-01-**

São Paulo, 04 de abril de 2.002.-

**IMÓVEL:- O APARTAMENTO SOB N° 24**, localizado no 2º andar do “EDIFÍCIO BOUGANVILLE” – BLOCO “2”, parte integrante do “CONDOMÍNIO JARDINS DE SANTANA”, situado à rua Raul Dias, nº 188, no 8º Subdistrito – Santana, contendo área privativa de 76,770 m2, área de garagem de 42,880 m2, área comum de 40,108 m2 e área total de 159,758 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 1,3161%; cabendo-lhe o direito de utilizar duas vagas individuais e indeterminadas, sujeito a colocação por manobrista, localizadas na garagem coletiva do 1º ou 2º subsolos.-

**CONTRIBUINTE MUNICIPAL:-** 071.144.0086-1/0087-1.- (A.M.)

**PROPRIETÁRIA:- VERTICON CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede nesta Capital, à avenida Lavandisca, nº 465, 1º andar, conjunto 12, CNPJ. 54.241.518/0001-46.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** R. 09, feito em 02 de março de 1.995, na matrícula nº 56.340, R. 12, feito em 18 de janeiro de 1.999, na matrícula nº 56.341 e matrícula nº 86.935, feita em 18 de janeiro de 1.999, todas desta Serventia.- O Escrevente autorizado  (José Roberto Milla Ferraz).-

**R. 01 / 95.123:- São Paulo, 04 de abril de 2.002.-**

Por instrumento particular datado de 08 de março de 2.002, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1.966, a proprietária **VERTICON CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, já qualificada, **transmitiu por venda** feita a **PATRÍCIA ROSE HAUDENSCHILD DIAS**, brasileira, divorciada, advogada, RG. 10.369.100-5-SP, CPF. 060.743.148-29,

- continua no verso -

Mod. 13

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 794A9E03-6518-4CBE-951D-F5FEFF583D89F

saec  
 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado  
 Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)



1168667

1 de 6  
 Certidão na última página



matricula **95.123** ficha **01**  
 verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 794A9E03-0518-4CBE-951D-F5FEF583D89F

residente e domiciliada nesta Capital, na avenida Panorama, nº 592, **o imóvel objeto desta matrícula**, pelo preço de R\$ 117.610,00, satisfeito da seguinte forma: R\$ 35.283,50, com recursos próprios e R\$ 82.326,50, com recursos do financiamento adiante mencionado.- O Escrevente autorizado, *José Roberto Milla Ferraz* (José Roberto Milla Ferraz).-

---

**R. 02 / 95.123:- São Paulo, 04 de abril de 2.002.-**  
 Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao R. 01, a proprietária constante do mesmo, **PATRICIA ROSE HAUDENSCHILD DIAS**, divorciada, já qualificada, **DEU EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA E SEM CONCORRÊNCIA** ao BANCO SUDAMERIS BRASIL S.A., com sede nesta Capital, à avenida Paulista, nº 1.000, 16º andar, CNPJ. 60.942.638/0001-73, **o imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R\$ 125.000,00, em garantia da dívida de R\$ 82.326,50, pagável pelo Sistema de Amortização – Tabela Price, por meio de 144 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial de R\$ 1.114,98, vencendo a primeira em 08 de abril de 2.002, com juros à taxa nominal de 11,387% ao ano, taxa efetiva de 12,000% ao ano e demais cláusulas, termos e condições constantes do título.- O Escrevente autorizado, *José Roberto Milla Ferraz* (José Roberto Milla Ferraz).-

---

**Av. 03:- 12/08/2.005 - Prenotação nº 259.852 de 04/08/2.005.-**  
 Fica **CANCELADA A HIPOTECA** registrada sob nº 02 nesta matrícula, de conformidade com a autorização dada pelo credor, BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., nos termos do instrumento particular de quitação datado de 22 de julho de 2.005.- Digitado por, *Marcio de Oliveira Penna* (Marcio de Oliveira Penna)

- continua na ficha nº 02 -

saec  
 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado  
 Certidão emitida pelo SREI  
 www.registadores.onr.org.br



1168667

2 de 6  
 Certidão na última página



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 794A9E03-6518-4CBE-951D-F5FEFF583D89F

LIVRO N.º 2  
 REGISTRO GERAL

matrícula **95.123**      ficha **- 02 -**

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 DE SÃO PAULO

São Paulo, 12 de agosto de 2.005.

- continuação da matrícula nº 95.123 -

Sambi) auxiliar.- A Escrevente autorizada, *Nilce Aparecida Pereira Constantino* (Nilce Aparecida Pereira Constantino).-

**Av. 04:- 27/10/2.005 - Prenotação nº 261.915 de 17/10/2.005.-**  
 Do instrumento particular datado de 10 de outubro de 2.005, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29 de junho de 1.966, e da certidão expedida em 26 de outubro de 2.005, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula, **é atualmente cadastrado através do Contribuinte Municipal nº 071.144.0488-3.**- Digitado por, *Eliane Joia da Silva* (Eliane Joia da Silva) auxiliar.- A Escrevente autorizada, *Nilce Aparecida Pereira Constantino* (Nilce Aparecida Pereira Constantino).-

**R. 05:- 27/10/2.005 - Prenotação nº 261.915 de 17/10/2.005.-**  
 Pelo mesmo instrumento particular que deu origem à Av. 04, a proprietária constante do R.01, **PATRICIA ROSE HAUDENSCHILD DIAS**, divorciada, já qualificada, com a interveniência da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, **transmitiu por venda** feita a **ROGERIO SOARES RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, maior, bancário, RG. 24.918.711-5-SP, CPF. 276.075.808-75, residente e domiciliado na Cidade de Guarulhos, deste Estado, na rua Carlos Mesquita, nº 112, **o imóvel objeto desta matrícula**, pelo preço de R\$ 135.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$ 113.681,07 foi pago diretamente à vendedora, em moeda corrente, e R\$ 21.318,93 é referente ao débito na conta

- continua no verso -

Mod. 13



1168667

3 de 6  
 Certidão na última página

saec  
 Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado  
 Certidão emitida pelo SREI  
 www.registadores.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIA MARINA KNAPP e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/11/2023 às 14:10, sob o número WSAN23705305395. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012708-33.2021.8.26.0001 e código Uby1Wcvr.



matricula	ficha
95.123	- 02 -
	verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 794A9E03-6518-4CBE-951D-F5FEF583D89F

vinculada ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) do adquirente, junto à interveniente.- Digitado por, Eliane Joia da Silva (Eliane Joia da Silva) auxiliar.- A Escrevente autorizada, Nilce Aparecida Pereira Constantino (Nilce Aparecida Pereira Constantino).-

**Av.6:- 15/07/2021 - Prenotação nº 473.029 de 24/06/2021.-**  
Do requerimento de 23 de junho de 2021 e da certidão expedida em 06 de maio de 2021, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Taboão da Serra, deste Estado, e nos termos do artigo 828 do CPC, verifica-se que foi distribuída em 15 de abril de 2021 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1002749-57.2021.8.26.0609, à 2ª Vara Cível do Foro de Taboão da Serra, deste Estado, tendo como exequente, 1) DALI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ. nº 13.165.439/0001-16; 2) DBGZINGEN PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ. nº 09.459.394/0001-15; 3) NIBAL PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ. nº 68.584.515/0001-10; e, 4) SDT 3 CENTRO COMERCIAL LTDA, CNPJ. nº 02.463.746/0001-67, e como executados: 1) CARLA CRISTINA MACIEL DELPHINO, CPF. nº 283.748.298-69; e, 2) ROGERIO SOARES RODRIGUES, CPF. nº 276.075.808-75, já qualificados, cujo valor da causa é de R\$ 1.088.308,00.- (Gisele Costa Bernardes, Escrevente Habilitada - João Henrique Alves Messias, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 11328233100000031098721R

**Av.7:- 29/10/2021 - Prenotação nº 479.121 de 25/10/2021.-**  
Pela certidão expedida aos 22 de outubro de 2021, pelo Juízo de Direito da 9ª vara Cível, do Foro Regional I - Santana, desta Capital, nos autos (processo nº 10127083320218260001) da Ação de Execução Civil ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DE SANTANA, CNPJ. nº 05.016.835/0001-53, em face de ROGERIO SOARES RODRIGUES, já qualificado, e de conformidade com o auto ou termo de 18 de outubro de 2021, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado em garantia da dívida de R\$ 24.003,24, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem, o executado. (Flávio Pinto da Silva Júnior, Escrevente Habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823210000000347236211

Continua na Ficha nº 03

onr

Certidão emitida pelo SREI  
www.registadores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec



1168667



95.123

MATRÍCULA	FICHA
<b>95.123</b>	<b>03</b>

**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CÓDIGO (CNS): 11.328-2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 794A9E03-6518-4CBE-951D-F5FEF583D89F

**Av.8:- 24/03/2022 - Prenotação nº 485.049 de 04/03/2022.-**

Pela certidão expedida aos 03 de março de 2022, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Taboão da Serra, deste Estado, nos autos (processo nº 1002749-57.2021.8.26.0609) da Ação de Execução Civil ajuizada por: 1) DALI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ. nº 13.165.439/0001-16; 2) NIBAL PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ. nº 68.584.515/0001-10; 3) DBGZIBEN PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ. nº 09.459.394/0001-15; e, 4) SDT 3 CENTRO COMERCIAL LTDA, CNPJ. nº 02.463.746/0001-67, em face de **ROGERIO SOARES RODRIGUES**, já qualificado, e de conformidade com o auto ou termo de 28 de janeiro de 2022, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado em garantia da dívida de R\$ 1.249.564,44, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem, o executado. (Flávio Pinto da Silva Júnior, Escrevente Habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 113282321000000039607322W

**Av.9:- 13/06/2022 - Prenotação nº 489.331 de 07/06/2022.-**

Pela certidão expedida em 06 de junho de 2022, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Barueri, deste Estado - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos / ordem nº 1004861-70.2021.8.26.0068, de execução civil ajuizada por VANTI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S/A, CNPJ. nº 20.338.533/0001-95, em face de: 1) CARLA CRISTINA MACIEL DELPHINO, CPF. nº 283.748.298-69; e, 2) ROGERIO SOARES RODRIGUES, já qualificado, e de conformidade com o auto ou termo de 15 de setembro de 2021, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado em garantia da dívida de R\$ 607.622,91, tendo sido nomeado fiel depositário, o executado, **ROGERIO SOARES RODRIGUES**.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823210000000422475221

onr

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado

saec

160627



1168667

5 de 6  
 Certidão na última página

# Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

**GEORGE TAKEDA**, 3º Oficial de Registro de Imóveis, código (CNS): 11328-2, CERTIFICA, nos termos do art. 19, §§ 9º e 11, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/1973, incluídos pelo art. 11 da Lei nº 14.382, de 27/06/2022, que a presente é cópia reprográficadigital de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a **situação jurídica atualizada** do imóvel com respeito às **alienações, ônus reais, prenotações e existência de ações reais e pessoais reipersecutórias**, até a data de **23/10/2022**, salvo o que já se encontra noticiado anteriormente. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, **25/10/2022**. Assinado digitalmente.

**Nota:** O Verificador de Conformidade do Padrão de **Assinatura Digital ICP-Brasil** é um serviço gratuito disponibilizado pelo ITI (Instituto Nacional de Tecnologia da Informação) para aferir se um arquivo assinado com certificado ICP-Brasil está em conformidade com o **DOC-ICP-15**, acesse através do endereço: <https://verificador.iti.gov.br>

Oficial...: R\$ **38,17**  
 Estado...: R\$ **10,85**  
 IPESP....: R\$ **7,43**  
 Reg.Civil: R\$ **2,01**  
 Trib.Just: R\$ **2,62**  
 ISSQN....: R\$ **0,78**  
 MP.....: R\$ **1,83**  
  
 TOTAL....: R\$ **63,69**

**Pedido n.º 1168667**, de **25/10/2022**.

**Recibo provisório de serviço:** 0000001168667  
<https://nfe.prefeitura.sp.gov.br/rps.aspx>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 794A9E03-6518-4CBE-951D-F5FEFF583D89F



1168667



6 de 6  
 Última página

**saec** Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIA MARINA KNAPP e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2023 às 14:10 , sob o número WSA23705305395 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012708-33.2021.8.26.0001 e código Uby1Wcvr.


**Lia Marina Knapp**

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

## **ANEXO II**

**CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL**  
**071.144.0488-3**  
**IPTU 2023**



		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023</b>	
<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA			
<b>Cadastro do Imóvel: 071.144.0488-3</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R RAUL DIAS, 188 - AP 24/2 VGS SANTANA ED BOUGANVILLE CEP 02421-030 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R RAUL DIAS, 188 - AP 24/2 VGS SANTANA ED BOUGANVILLE CEP 02421-030			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 276.075.808-75                      ROGERIO SOARES RODRIGUES			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	2.074	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0132
Área total (m²):	2.074		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	160	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	679	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2001		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	1.654,00		
- da construção:	2.197,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	64.162,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	281.216,00		
Base de cálculo do IPTU:	345.378,00		
<p>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 <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.          A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 29/01/2024, em  <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			
<b>Data de Emissão:</b> 31/10/2023 <b>Número do Documento:</b> 2.2023.022234389-0 <b>Solicitante:</b> LIA MARINA KNAPP (CPF 012.573.188-45)			

**Lia Marina Knapp**

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

**ANEXO III**  
**FICHAS CADASTRAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**  
**PESQUISA**

ELEMENTOS COMPARATIVOS			
	<b>Elemento nº 1</b>		<b>Data</b> 13/11/2023
	<b>Empreendimento:</b>	imóvel residencial	<b>Setor / Quadra / IF:</b> 071 / 144 / 1.654,00
	<b>Endereço:</b>	R. Raul Dias, 188 - Edifício Azale	<b>Cidade:</b> São Paulo <b>UF:</b> SP
	<b>Bairro / Distrito:</b>	Parque Mandaqui	<b>Padrão de construção:</b> padrão médio com elevador
	<b>Tipo:</b>	apartamento	<b>Idade estimada:</b> 30 anos
	<b>Área útil (m²):</b>	76,77	<b>Conservação:</b> regular
	<b>Nº dormitórios:</b>	3	<b>Nº vagas:</b> 2
	<b>Valor total (R\$)</b>	R\$ 620.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²):</b> R\$ 8.076,07 /m²
	<b>Fonte:</b>	Lopes Condessa Imóveis	<b>Tel.:</b> 4485-0001/97103-0218 Sr. Quaresma
	<b>OBS:</b>	8º andar - 3 Dormitórios (1 suíte), 1 Banheiro, 1 Sala p/ 2 ambientes, 1 varanda, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Banheiro Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar	
	<b>Elemento nº 2</b>		<b>Data</b> 13/11/2023
	<b>Empreendimento:</b>	imóvel residencial	<b>Setor / Quadra / IF:</b> 071 / 144 / 1.654,00
	<b>Endereço:</b>	R. Raul Dias, 188 - Edifício Azale	<b>Cidade:</b> São Paulo <b>UF:</b> SP
	<b>Bairro / Distrito:</b>	Parque Mandaqui	<b>Padrão de construção:</b> padrão médio com elevador
	<b>Tipo:</b>	apartamento	<b>Idade estimada:</b> 30 anos
	<b>Área útil (m²):</b>	76,77	<b>Conservação:</b> regular
	<b>Nº dormitórios:</b>	3	<b>Nº vagas:</b> 2
	<b>Valor total (R\$)</b>	R\$ 690.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²):</b> R\$ 8.987,89 /m²
	<b>Fonte:</b>	Luhar Business	<b>Tel.:</b> 42369-7605/96084-9960 Sr. Harley
	<b>OBS:</b>	7º andar - 3 Dormitórios (1 suíte), 1 Banheiro, 1 Sala p/ 2 ambientes, 1 varanda, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Banheiro Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar	
	<b>Elemento nº 3</b>		<b>Data</b> 13/11/2023
	<b>Empreendimento:</b>	imóvel residencial	<b>Setor / Quadra / IF:</b> 071 / 143 / 2.017,00
	<b>Endereço:</b>	R. Raul Dias, 300	<b>Cidade:</b> São Paulo <b>UF:</b> SP
	<b>Bairro / Distrito:</b>	Parque Mandaqui	<b>Padrão de construção:</b> padrão médio com elevador
	<b>Tipo:</b>	apartamento	<b>Idade estimada:</b> 30 anos
	<b>Área útil (m²):</b>	81,00	<b>Conservação:</b> regular
	<b>Nº dormitórios:</b>	3	<b>Nº vagas:</b> 2
	<b>Valor total (R\$)</b>	R\$ 850.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²):</b> R\$ 10.493,83 /m²
	<b>Fonte:</b>	Lupa Administração Imobiliária	<b>Tel.:</b> 2813-8000/98555-9171 Sra. Lucila
	<b>OBS:</b>	3º andar - 3 Dormitórios (1 suíte), 1 Banheiro, 1 Sala p/ 2 ambientes, 1 varanda, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar	
	<b>Elemento nº 4</b>		<b>Data</b> 13/11/2023
	<b>Empreendimento:</b>	imóvel residencial	<b>Setor / Quadra / IF:</b> 071 / 144 / 1.707,00
	<b>Endereço:</b>	Rua Roque de Paula Monteiro, 3	<b>Cidade:</b> São Paulo <b>UF:</b> SP
	<b>Bairro / Distrito:</b>	Parque Mandaqui	<b>Padrão de construção:</b> padrão médio com elevador
	<b>Tipo:</b>	apartamento	<b>Idade estimada:</b> 30 anos
	<b>Área útil (m²):</b>	77,12	<b>Conservação:</b> regular
	<b>Nº dormitórios:</b>	3	<b>Nº vagas:</b> 2
	<b>Valor total (R\$)</b>	R\$ 670.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²):</b> R\$ 8.687,76 /m²
	<b>Fonte:</b>	Lupa Administração Imobiliária	<b>Tel.:</b> 2813-8000/98555-9171 Sra. Lucila
	<b>OBS:</b>	12º andar - 3 Dormitórios (1 suíte), 1 Banheiro, 1 Sala p/ 2 ambientes, 1 varanda, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar	
	<b>Elemento nº 5</b>		<b>Data</b> 13/11/2023
	<b>Empreendimento:</b>	imóvel residencial	<b>Setor / Quadra / IF:</b> 071 / 144 / 1.707,00
	<b>Endereço:</b>	Av. Alfredo Zunkeller, 117	<b>Cidade:</b> São Paulo <b>UF:</b> SP
	<b>Bairro / Distrito:</b>	Parque Mandaqui	<b>Padrão de construção:</b> padrão médio com elevador
	<b>Tipo:</b>	apartamento	<b>Idade estimada:</b> 30 anos
	<b>Área útil (m²):</b>	105,17	<b>Conservação:</b> reparos simples
	<b>Nº dormitórios:</b>	3	<b>Nº vagas:</b> 2
	<b>Valor total (R\$)</b>	R\$ 660.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²):</b> R\$ 6.275,55 /m²
	<b>Fonte:</b>	IJR Imóveis	<b>Tel.:</b> 2364-0652/94505-3985 Sra. Pamella
	<b>OBS:</b>	5º andar - 3 Dormitórios (1 suíte), 1 Banheiro, 1 Sala p/ 2 ambientes, 1 varanda, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Serviço, 1 Banheiro Serviço, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por	

ELEMENTOS COMPARATIVOS			
	<b>Elemento nº 6</b>		<b>Data</b> 13/11/2023
	<b>Empreendimento:</b>	imóvel residencial	<b>Setor / Quadra / IF:</b> 071 / 269 / 1.665,00
	<b>Endereço:</b>	Av. Alfredo Zunkeller, 114	<b>Cidade:</b> São Paulo <b>UF:</b> SP
	<b>Bairro / Distrito:</b>	Parque Mandaqui	<b>Padrão de construção:</b> padrão médio com elevador
	<b>Tipo:</b>	apartamento	<b>Idade estimada:</b> 30 anos
	<b>Área útil (m²):</b>	107,00	<b>Conservação:</b> regular
	<b>Nº dormitórios:</b>	3	<b>Nº vagas:</b> 2
	<b>Valor total (R\$)</b>	R\$ 649.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²):</b> R\$ 6.065,42 /m²
	<b>Fonte:</b>	Orion Imóveis	<b>Tel.:</b> 2414-0011/96055-0011 Sra. Emili
	<b>OBS:</b>	1º andar - 3 Dormitórios (1 suíte), 1 Banheiro, 1 Sala p/ 2 ambientes, 1 varanda, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Serviço, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar	
	<b>Elemento nº 7</b>		<b>Data</b> 13/11/2023
	<b>Empreendimento:</b>	imóvel residencial	<b>Setor / Quadra / IF:</b> 071 / 120 / 2.047,00
	<b>Endereço:</b>	Av. Santa Inês, 509	<b>Cidade:</b> São Paulo <b>UF:</b> SP
	<b>Bairro / Distrito:</b>	Parque Mandaqui	<b>Padrão de construção:</b> padrão médio com elevador
	<b>Tipo:</b>	apartamento	<b>Idade estimada:</b> 30 anos
	<b>Área útil (m²):</b>	104,00	<b>Conservação:</b> regular
	<b>Nº dormitórios:</b>	3	<b>Nº vagas:</b> 2
	<b>Valor total (R\$)</b>	R\$ 700.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²):</b> R\$ 6.730,77 /m²
	<b>Fonte:</b>	Lopes Condessa Imóveis	<b>Tel.:</b> 4485-0001/97103-0218 Sr. Quaresma
	<b>OBS:</b>	2º andar - 3 Dormitórios (1 suíte), 1 Banheiro, 1 Sala p/ 2 ambientes, 1 varanda, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Serviço, 1 Banheiro Serviço, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por	
	<b>Elemento nº 8</b>		<b>Data</b> 13/11/2023
	<b>Empreendimento:</b>	imóvel residencial	<b>Setor / Quadra / IF:</b> 071 / 144 / 2.044,00
	<b>Endereço:</b>	Av. Santa Inês, 695	<b>Cidade:</b> São Paulo <b>UF:</b> SP
	<b>Bairro / Distrito:</b>	Parque Mandaqui	<b>Padrão de construção:</b> padrão médio com elevador
	<b>Tipo:</b>	apartamento	<b>Idade estimada:</b> 25 anos
	<b>Área útil (m²):</b>	105,00	<b>Conservação:</b> regular
	<b>Nº dormitórios:</b>	3	<b>Nº vagas:</b> 2
	<b>Valor total (R\$)</b>	R\$ 750.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²):</b> R\$ 7.142,86 /m²
	<b>Fonte:</b>	MPI Imobiliária	<b>Tel.:</b> 5627-6767/99958-9906 Sra. Ana
	<b>OBS:</b>	7º andar - 3 Dormitórios (1 suíte), 1 Banheiro, 1 Sala p/ 2 ambientes, 1 varanda, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Serviço, 1 Banheiro Serviço, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar	
	<b>Elemento nº 9</b>		<b>Data</b> 13/11/2023
	<b>Empreendimento:</b>	imóvel residencial	<b>Setor / Quadra / IF:</b> 071 / 188 / 2.033,00
	<b>Endereço:</b>	Av. Santa Inês, 881	<b>Cidade:</b> São Paulo <b>UF:</b> SP
	<b>Bairro / Distrito:</b>	Parque Mandaqui	<b>Padrão de construção:</b> padrão médio com elevador
	<b>Tipo:</b>	apartamento	<b>Idade estimada:</b> 25 anos
	<b>Área útil (m²):</b>	96,00	<b>Conservação:</b> preparos simples
	<b>Nº dormitórios:</b>	3	<b>Nº vagas:</b> 2
	<b>Valor total (R\$)</b>	R\$ 600.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²):</b> R\$ 6.250,00 /m²
	<b>Fonte:</b>	MPI Imobiliária	<b>Tel.:</b> 5627-6767/99958-9906 Sra. Ana
	<b>OBS:</b>	4º andar - 3 Dormitórios (1 suíte), 1 Banheiro, 1 Sala p/ 2 ambientes, 1 varanda, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Serviço, 1 Banheiro Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por	
	<b>Elemento nº 10</b>		<b>Data</b> 13/11/2023
	<b>Empreendimento:</b>	imóvel residencial	<b>Setor / Quadra / IF:</b> 071 / 188 / 2.033,00
	<b>Endereço:</b>	Av. Santa Inês, 1045	<b>Cidade:</b> São Paulo <b>UF:</b> SP
	<b>Bairro / Distrito:</b>	Parque Mandaqui	<b>Padrão de construção:</b> padrão médio com elevador
	<b>Tipo:</b>	apartamento	<b>Idade estimada:</b> 30 anos
	<b>Área útil (m²):</b>	85,00	<b>Conservação:</b> regular
	<b>Nº dormitórios:</b>	3	<b>Nº vagas:</b> 2
	<b>Valor total (R\$)</b>	R\$ 635.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²):</b> R\$ 7.470,59 /m²
	<b>Fonte:</b>	Quinto Andar Imóveis	<b>Tel.:</b> 3230-4186/95558-1176 Sra. Giovana
	<b>OBS:</b>	3º andar - 3 Dormitórios (1 suíte), 1 Banheiro, 1 Sala p/ 2 ambientes, 1 varanda, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar	

**Lia Marina Knapp**

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

**ANEXO IV**  
**DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO**  
**MÉTODO COMPARATIVO utilizando fatores**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Ap 24 Edifício Bouganville Condomínio Jardins de Santana - São Paulo - SP

13/11/23

**DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

Endereço	Área útil (m²)	Vagas	índice padrão	idade	conservação	índice local
R. Raul Dias, 188 - ap 24 - Edifício Bouganville	76,77	2	5,58	20	d	1.654,00
	vida útil	% da vida	tabela	k	residual	coef. deprec.
	60	33	28,25	0,7175	20	0,7740

**DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA**

N	Endereço	Fonte de informação
1	R. Raul Dias, 188 - 8o andar	Lopes Condessa Imóveis - 4485-0001/97103-0218 - Sr. Quaresma
2	R. Raul Dias, 188 - 7o andar	Luhar Business - 42369-7605/96084-9960 - Sr. Harley
3	R. Raul Dias, 300 - 3o andar	Lupa Administração Imobiliária - 2813-8000/98555-9171 - Sra. Lucila
4	Av. Alfredo Zunkeller, 137 - 12o andar	Lupa Administração Imobiliária - 2813-8000/98555-9171 - Sra. Lucila
5	Av. Alfredo Zunkeller, 117 - 5o andar	IJR Imóveis - 2364-0652/94505-3985 - Sra. Pamella
6	Av. Alfredo Zunkeller, 114 - 1o andar	Orion Imóveis - 2414-0011/96055-0011 - Sra. Emili
7	Av. Santa Ines, 509 - 2o andar	Lopes Condessa Imóveis - 4485-0001/97103-0218 - Sr. Quaresma
8	Av. Santa Ines, 695 - 7o andar	MPI Imobiliária - 5627-6767/99958-9906 - Sra. Ana
9	Av. Santa Ines, 881 - 2o andar	MPI Imobiliária - 5627-6767/99958-9906 - Sra. Ana
10	Av. Santa Ines, 1045 - 3o andar	Quinto Andar Imóveis - 3230-4186/95558-1176 - Sra. Giovana

**DADOS, ÍNDICES E COEFICIENTES DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA**

N	Preço (R\$)	Área útil (m²)	Vagas	Dormitórios	índice padrão	idade	índice local	natureza
1	620.000,00	76,77	2	3	5,583	20	1564,00	Oferta
2	690.000,00	76,77	2	3	5,583	20	1564,00	Oferta
3	850.000,00	81,00	2	3	5,583	10	2017,00	Oferta
4	670.000,00	77,12	2	3	5,075	30	1707,00	Oferta
5	660.000,00	105,17	2	3	5,075	30	1707,00	Oferta
6	649.000,00	107,00	2	3	5,583	30	1665,00	Oferta
7	700.000,00	104,00	2	3	5,075	30	2047,00	Oferta
8	750.000,00	105,00	2	3	5,075	25	2044,00	Oferta
9	600.000,00	96,00	2	3	5,075	25	2033,00	Oferta
10	635.000,00	85,00	2	3	5,075	30	2033,00	Oferta

**CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO**

N	vida útil	idade	% da vida	conservação	tabela	k	residual	coef. deprec.
1	60	20	33	d	28,25	0,7175	20	0,7740
2	60	20	33	d	28,25	0,7175	20	0,7740
3	60	10	17	d	17,20	0,8280	20	0,8624
4	60	30	50	d	42,60	0,5740	20	0,6592
5	60	30	50	e	48,80	0,5120	20	0,6096
6	60	30	50	d	42,60	0,5740	20	0,6592
7	60	30	50	d	42,60	0,5740	20	0,6592
8	60	25	42	d	35,50	0,6450	20	0,7160
9	60	25	42	e	42,50	0,5750	20	0,6600
10	60	30	50	d	42,60	0,5740	20	0,6592

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIA MARINA KNAPP e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/11/2023 às 14:10, sob o número WSA23705305395. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012708-33.2021.8.26.0001 e código UbyW/cvr.

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA**

N	Unit. (R\$/m²)	fator oferta	fator padrão	fator deprec.	fator local	fator vaga	fator área	fator andar
1	8.076,07	0,9	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	0,95
2	8.987,89	0,9	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	0,95
3	10.493,83	0,9	1,00	0,90	0,82	1,00	1,01	1,00
4	8.687,76	0,9	1,10	1,17	0,97	1,00	1,00	0,91
5	6.275,55	0,9	1,10	1,27	0,97	1,00	1,06	0,95
6	6.065,42	0,9	1,00	1,17	0,99	1,00	1,07	1,05
7	6.730,77	0,9	1,10	1,17	0,81	1,00	1,06	1,00
8	7.142,86	0,9	1,10	1,08	0,81	1,00	1,06	0,95
9	6.250,00	0,9	1,10	1,17	0,81	1,00	1,05	1,00
10	7.470,59	0,9	1,10	1,17	0,81	1,00	1,02	1,00

**MÉDIA E SANEAMENTO DA AMOSTRA (30% ao redor da média)**

N	Unit. (R\$/m²)	saneamento 1	saneamento 2	saneamento 3
1	7.344,29	7.344,29	7.344,29	7.344,29
2	8.173,48	8.173,48	8.173,48	8.173,48
3	6.587,74	6.587,74	6.587,74	6.587,74
4	9.144,83	9.144,83	9.144,83	9.144,83
5	7.878,97	7.878,97	7.878,97	7.878,97
6	7.207,51	7.207,51	7.207,51	7.207,51
7	7.028,71	7.028,71	7.028,71	7.028,71
8	6.476,60	6.476,60	6.476,60	6.476,60
9	6.447,07	6.447,07	6.447,07	6.447,07
10	7.528,93	7.528,93	7.528,93	7.528,93

Determinação do grau de precisão	
Média saneada (R\$/m²)	7.381,81
Desvio padrão	848,79
T Student	1,383
Limite Inferior	7.010,60
Limite Superior	7.753,02
Amplitude	10,06%

**GRAU DE PRECISÃO 3**

M= 7.381,81      7.381,81      7.381,81      7.381,81

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

Área útil (m²)	Unit. (R\$/m²)	Valor (R\$)
76,77	7.381,81	<b>567.000,00</b>

Valor mínimo	Valor máximo	Adotado (R\$)	FL	Liquidez (R\$)
538.000,00	595.000,00	<b>567.000,00</b>	<b>1,00</b>	<b>567.000,00</b>



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE TABOÃO DA SERRA

FORO DE TABOÃO DA SERRA

2ª VARA CÍVEL

Rua Mário Latorre, nº 96, ., Parque Pinheiros - CEP 06767-230, Fone: 4787-3004, Taboão da Serra-SP - E-mail: taboao1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1002749-57.2021.8.26.0609**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - DIREITO CIVIL**  
 Exequente: **Dali Empreendimentos e Participações Ltda. e outros**  
 Executado: **Carla Cristina Maciel Delphino e outro**

NACF

Juiza de Direito: Dra. RACHEL DE CASTRO MOREIRA E SILVA

Vistos.

Fl. 170/171: trata-se de pedido de desbloqueio, no qual a executada fundamenta seu pedido na impenhorabilidade dos valores constritos, uma vez que seriam provenientes de seu benefício de seguro desemprego. Juntou documentos (fl. 172/175 e 187/193).

Em resposta, o exequente defendeu os bloqueios realizados, bem como a inexistência de efetiva comprovação da impenhorabilidade.

**É o relatório**

**Fundamento e decido.**

**O pedido apresentado pela executada comporta acolhimento.**

Com efeito, denota-se dos extratos coligidos ao feito que os valores bloqueados, na importância de R\$ 1.475,03 (mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e três centavos), se tratam de valores atinentes ao seguro desemprego recebido pela parte executada. Sendo assim, cabe reconhecer a impenhorabilidade da quantia em decorrência de seu caráter alimentar, com fulcro na previsão legal contida no artigo 833, IV, do Código de Processo Civil.

Nesta senda, concluo que deve ser afastada a constrição judicial incidente sobre a cifra existente na conta da executada.

Isto posto, **ACOLHO A IMPUGNAÇÃO** apresentada por **CARLA CRISTINA MACIEL DELPHINO**, para reconhecer a impenhorabilidade do numerário depositado na conta que a executada e, por consequência, determino o desbloqueio do valor de R\$ 1.475,03 (mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e três centavos), considerando a proteção legal conferida ao montante, nos termos do artigo 833, IV, do Código de Processo Civil.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE TABOÃO DA SERRA

FORO DE TABOÃO DA SERRA

2ª VARA CÍVEL

Rua Mário Latorre, nº 96, ., Parque Pinheiros - CEP 06767-230, Fone:  
4787-3004, Taboão da Serra-SP - E-mail: taboao1cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Decorrido o prazo para eventual recurso, providencie a serventia o necessário.

Sem prejuízo, defiro a penhora do imóvel, descrito na matrícula nº 95.123 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fl. 91), em nome de Rogerio Soares Rodrigues.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento.

Registre-se que a utilização do sistema online não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Intimem-se os executados, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante legal, de eventuais cônjuges, de credores hipotecários e coproprietários, e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE TABOÃO DA SERRA**

**FORO DE TABOÃO DA SERRA**

**2ª VARA CÍVEL**

Rua Mário Latorre, nº 96, ., Parque Pinheiros - CEP 06767-230, Fone:  
4787-3004, Taboão da Serra-SP - E-mail: taboao1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Intime-se.

Taboão da Serra, 28 de janeiro de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIRET DA 02ª VARA CÍVEL  
DO FORO DA COMARCA DE TABOÃO DA SERRA/SP.**

Processo nº 1002749-57.2021.8.26.0609

**CARLA CRISTINA MACIEL DELPHINO, e  
ROGÉRIO SOARES RODRIGUES**, já qualificados nos autos da presente  
**EXECUÇÃO** proposta por **CONDOMINIO VOLUNTÁRIO TABOÃO**, vem,  
respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, no tocante a r. decisão de  
fls., salientar novamente que o imóvel é um bem de família e, ainda, anexar o  
laudo de avaliação feito em uma ação que penhorou o bem em questão.

Termo em que,

Pede deferimento,

São Caetano do Sul, 27 de janeiro de 2023.

**MARCOS PINTO NIETO**

**OAB/SP nº 166.178**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE TABOÃO DA SERRA

FORO DE TABOÃO DA SERRA

**2ª VARA CÍVEL**

Rua Mário Latorre, 96 – Parque Pinheiros, CEP 06767-230, Taboão da Serra – SP

Tel.: 11-2844-1003 - <https://www.tjsp.jus.br/BalcaoVirtual>

**DECISÃO**

Processo nº: **1002749-57.2021.8.26.0609**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - DIREITO CIVIL**  
 Exequente: **Dali Empreendimentos e Participações Ltda. e outros**  
 Executado: **Carla Cristina Maciel Delphino e outro**

Juiz de Direito: Dr. **RAFAEL RAUCH**

**VISTOS.**

Trata o presente feito de ação de execução de título extrajudicial movida por CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO TABOÃO (condomínio civil formado por DALI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, NIBAL PARTICIPAÇÕES LTDA e DBZSIBEN PARTICIPAÇÕES LTDA, todas representadas por SDT 3 CENTRO COMERCIAL LTDA) em face de CARLA CRISTINA MACIEL DELPHINO (Código Girls) e ROGÉRIO SOARES RODRIGUES a despeito de débitos oriundos de contrato de locação comercial, que totalizavam, quando do ajuizamento da ação, R\$ 1.088.308,00 (para março/2021).

Os executados compareceram aos autos às folhas 113/114. A ciência inequívoca do processamento deste feito se ancora na ação defensiva (Embargos à Execução) de n. 100446874.2021.8.26.0609, extinta por indeferimento da petição inicial (não recolhimento das custas). Frise-se que o recurso ali interposto não alcançou frutos já que não conhecido por falta de recolhimento do respectivo preparo.

A ação executiva caminhou ordinariamente pelas diligências de excussão de valores (SISBAJUD), não alcançando a satisfação. Assim, por r. decisão de folhas 194/196 deferiu-se a PENHORA sobre o imóvel de Matrícula n. 95.123 do 3º RI de São Paulo. Dessa constrição impugnou o executado ROGÉRIO SOARES RODRIGUES, proprietário do imóvel penhorado, conforme folhas 200/204. E tal impugnação não foi acolhida, conforme r. decisão de folhas 394/396.

O r. decismum sofreu combate através do AI n. 22163118220228260000, conforme folhas 404/417, sem efeito suspensivo (folhas 422/423).

E, considerando que o recurso interposto não conferiu efeito suspensivo à ação (ou ao menos à r. decisão agravada), por r. decisão de folha 430 determinou-se a continuidade do feito com a realização de avaliação do imóvel penhorado.

Em seguida carreou-se aos autos o resultado daquele recurso (AI 2216311-82.2022.8.26.0000), conforme folhas 584/654, com resultado negativo ao agravante (folhas 612/615 e 650/654).

Em seguimento, o imóvel penhorado foi avaliado através de Oficial de Justiça, conforme folha 663, sendo estimado em **R\$ 500.000,00** (para junho/2023). A coexecutada CARLA CRISTINA MACIEL DELPHINO discordou da avaliação (folhas



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE TABOÃO DA SERRA

FORO DE TABOÃO DA SERRA

**2ª VARA CÍVEL**

Rua Mário Latorre, 96 – Parque Pinheiros, CEP 06767-230, Taboão da Serra – SP

Tel.: 11-2844-1003 - <https://www.tjsp.jus.br/BalcaoVirtual>

667/668). A parte exequente, de seu turno, aquiesceu à precificação estimada (folha 669).

Nessa conjuntura, os executados carregaram às folhas 674/720, laudo de avaliação emprestado do processo n. 1012708-33.2021.8.26.0001 (da 9ª Vara Cível do FR I de Santana-SP), onde se aponta o valor de **R\$ 567.000,00** (para novembro/2023).

A parte exequente foi intimada e se absteve de manifestação, especificamente com relação à precificação trazida pelos executados.

É o relatório.

**Decido.**

Conforme relatado, os autos vieram à conclusão para ulatimação da fase de avaliação.

E, pela ordem, defiro o documento emprestado às folhas 674/720, vez que converge para os interesses desta ação, na esteira da celeridade processual bem como de que não impugnado pela parte contrária. Além disso, o valor ali trazido não discorda, em muito, daquele trazido pelo Oficial de Justiça.

Assim, **HOMOLOGO** o valor apontado pelos Executados, qual seja, **R\$ 567.000,00 (para novembro/2023)**, para que surta seus regulares e jurídicos efeitos. Para efeitos de atualização, esta se dará pela Tabela Prática do TJSP quando de sua eventual adjudicação ou venda.

Quanto ao múnus para venda judicial, cabe obtemperar que a nomeação do respectivo profissional é de prerrogativa do Juízo, não cabendo à parte impor o expert de seu interesse.

Assim, para o dever de venda judicial do bem penhorado nomeio o **Leiloeiro Oficial FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI**, JUCESP 950. Aponto que, realizada pesquisa nesta data junto ao Portal Auxiliares da Justiça do TJSP, o cadastro do referido Expert se encontra válido e ativo.

Decorrido o prazo para eventual recurso da presente decisão, providencie a z. Serventia a intimação do Leiloeiro nomeado para que dê início aos trabalhos, que se darão da seguinte forma:

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação **atualizado** do bem.

Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação atualizada, seguir-se-á, sem interrupção, à segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE TABOÃO DA SERRA

FORO DE TABOÃO DA SERRA

**2ª VARA CÍVEL**

Rua Mário Latorre, 96 – Parque Pinheiros, CEP 06767-230, Taboão da Serra – SP

Tel.: 11-2844-1003 - <https://www.tjsp.jus.br/BalcaoVirtual>

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a **60%** da última **avaliação atualizada** ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em **5%** sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial acima nomeado, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 19/2021 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887 do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- o bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE TABOÃO DA SERRA**

**FORO DE TABOÃO DA SERRA**

**2ª VARA CÍVEL**

Rua Mário Latorre, 96 – Parque Pinheiros, CEP 06767-230, Taboão da Serra – SP

Tel.: 11-2844-1003 - <https://www.tjsp.jus.br/BalcaoVirtual>

A publicação do edital deverá ocorrer em periódico (físico ou digital) de grande circulação, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas (se o caso) previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Por fim, considerando que na matrícula do imóvel penhorado pesam as averbações Av.7/95.123 (ficha 02) e Av.8/95.123 (ficha 03), conforme se extrai de folhas 710/711, oficie-se aos Juízos de Direito da 9ª Vara Cível do FR I de Santana – SP (processo n. 10127083320218260001) e da 1ª Vara Cível da Comarca de BARUERI-SP (processo n. 1004861-70.2021.8.26.0068), informando que o bem imóvel em referência será posto à venda judicial neste feito.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intimem-se. Taboão da Serra, 10 de setembro de 2024.

**RAFAEL RAUCH**

Juiz de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**


**TJDFT**
**Poder Judiciário da União**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS**
**Moeda**

Valores em Real (R\$): de 01/07/1994 a 16/01/2025

**Atualização monetária até 12/2024**

 Data final do cálculo: **16/01/2025**

Índices de atualização monetária:

INPC de 11/2023 até 12/2024

**Demonstrativo dos valores principais**

Data	Descrição	Valor	Índices de atualização	Fator da atualização	Valor da atualização	Valor atualizado	% de juros acumulado	Valor dos juros	Total
23/11/2023	Avaliação Atualizada	R\$ 567.000,00	INPC de 11/2023 até 12/2024	5,45%	R\$ 30.898,70	R\$ 597.898,70	0,00%	R\$ 0,00	R\$ 597.898,70
Total valores		R\$ 567.000,00			R\$ 30.898,70	R\$ 597.898,70		R\$ 0,00	R\$ 597.898,70 (A)

**Agrupamento dos valores apurados**

<b>Total dos Honorários advocatícios</b>	<b>R\$ 0,00</b>
Montante em favor do(a)s credor(a)(es)	R\$ 597.898,70
<b>Total do cálculo:</b>	<b>597.898,70</b>



# Relatório de Inadimplência Detalhado - CONDOMINIO JARDINS DE SANTANA

## Indicadores:

Correção	IGPM / FGV MENSAL
Multa	2,00% do montante
Juros	1,00% ao mês
Data Base	24/01/2025
Quantidade de Unidades	01

Unidade	Mês Ref.	Vencimento	Valor	Juros	Multa	Correção	Proj. Rec.
<b>BLOCO 02 - BOUGANVILLE, N° 24 (Carteira: RECEBER)</b>							
<b>ROGÉRIO SOARES RODRIGUES (276.075.808-75)</b>							
COTA CONDOMINIAL #12039325	DEZ/2024	10/12/2024	890,96	13,58	17,99	8,37	930,90
FUNDO DE RESERVA #12039325	DEZ/2024	10/12/2024	44,55	0,68	0,90	0,42	46,55
LEITURA DE ÁGUA #12039325	DEZ/2024	10/12/2024	157,09	2,39	3,17	1,48	164,13
COTA CONDOMINIAL #12238669	JAN/2025	10/01/2025	890,96	4,16	17,82	0,00	912,94
FUNDO DE RESERVA #12238669	JAN/2025	10/01/2025	44,55	0,21	0,89	0,00	45,65
LEITURA DE ÁGUA #12238669	JAN/2025	10/01/2025	173,47	0,81	3,47	0,00	177,75
TOTAL:			2.201,58	21,83	44,24	10,27	2.277,92

## Resumo

Descrição	Total Lançado	Total Projetado
COTA CONDOMINIAL	1.781,92	1.843,84
FUNDO DE RESERVA	89,10	92,20
LEITURA DE ÁGUA	330,56	341,88
TOTAL:	2.201,58	2.277,92



PREFEITURA DE  
SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda  
Demonstrativo Unificado do Contribuinte - DUC

SQL: 071.144.0488-3  
NOME : Protegido por sigilo fiscal

### Débitos por SQL

SQL: 071.144.0488-3  
Endereço: R RAUL DIAS , 188 AP 24/2 VGS - SANTANA CEP: 02421-030  
Situação Cadastral: Regular

### IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

	NL	Exercício	Valor principal remanescente	Valor devido atualizado <sup>1</sup>	Situação
✓	01	2025	2.079,80	2.079,80	EM ABERTO
!	01	2024	1.890,70	2.451,36	EM ABERTO
✓	01	2023	1.809,10	--	DÍVIDA ATIVA PPI: 21777041
✓	01	2022	1.539,09	--	DÍVIDA ATIVA PPI: 21777041
✓	01	2021	1.243,68	--	DÍVIDA ATIVA PPI: 21777041

[1] Para consultar os valores atualizados, acesse os respectivos serviços da SF ou SNJ, de acordo com a situação do débito.

All = Auto de Infração; NL = Notificação de Lançamento; DAMSP = Documento de Arrecadação; OA = Obrigações Acessórias;  
MEI = Micro empresário individual; DASN = Declaração Anual Simples Nacional

✓ Sem Pendência

! Com pendência

🔨 Hasta pública

(\*\*) O Valor Atualizado em Reais R\$ - não considera eventuais descontos legais por pagamento antecipado, parcelamento ou programa de incentivo

(\*) Moeda vigente à época do Fato Gerador

Este extrato é meramente informativo e não constitui meio hábil para comprovação de regularidade fiscal. As pendências apontadas não impedem necessariamente a emissão da Certidão de regularidade, pois até mesmo as que estão com a exigibilidade suspensa serão indicadas.



PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**

Secretaria Municipal da Fazenda  
Demonstrativo Unificado do Contribuinte - DUC

**SQL:** 071.144.0488-3  
**Endereço:** R RAUL DIAS , 188 AP 24/2 VGS - SANTANA CEP: 02421-030  
**Situação Cadastral:** Regular

Lista de SQLs ascendentes

	SQL	NL	Exercício	Nível Filiação	Situação	% da Dívida
✓	* 071.144.0444-1			1		
✓	* 071.144.0086-1			2		
✓	* 071.144.0087-1			2		
✓	* 071.144.0010-1			3		

All = Auto de Infração; NL = Notificação de Lançamento; DAMSP = Documento de Arrecadação; OA = Obrigações Acessórias; MEI = Micro empresário individual; DASN = Declaração Anual Simples Nacional

✓ Sem Pendência

! Com pendência

🔨 Hasta pública

(\*\*) O Valor Atualizado em Reais R\$ - não considera eventuais descontos legais por pagamento antecipado, parcelamento ou programa de incentivo

(\*) Moeda vigente à época do Fato Gerador

Este extrato é meramente informativo e não constitui meio hábil para comprovação de regularidade fiscal. As pendências apontadas não impedem necessariamente a emissão da Certidão de regularidade, pois até mesmo as que estão com a exigibilidade suspensa serão indicadas.



**Cidade de  
São Paulo**

**Procuradoria  
Geral do Município**

# Consulta e Pagamento de Dívidas

**IPTU - 071.144.0488-3**

Consolidação dos Débitos	
Dívidas Não Ajuizadas	8.354,70
Dívidas Ajuizadas	0,00
Encargos	835,46
<b>Valor total de dívidas em aberto</b>	<b>R\$ 9.190,16</b>

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
	2021	IPTU	2.677,06	267,70	10	Não Ajuizado	PPI Homologado
	2022	IPTU	2.796,24	279,62	10	Não Ajuizado	PPI Homologado
	2023	IPTU	2.881,40	288,14	10	Não Ajuizado	PPI Homologado



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE TABOÃO DA SERRA

FORO DE TABOÃO DA SERRA

2ª VARA CÍVEL

Rua Mário Latorre, nº 96, ., Parque Pinheiros - CEP 06767-230, Fone: 4787-3004, Taboão da Serra-SP - E-mail: taboao1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1002749-57.2021.8.26.0609**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - DIREITO CIVIL**  
 Exequente: **Dali Empreendimentos e Participações Ltda. e outros**  
 Executado: **Carla Cristina Maciel Delphino e outro**

NACF

Juiza de Direito: Dra. RACHEL DE CASTRO MOREIRA E SILVA

Vistos.

Fl. 170/171: trata-se de pedido de desbloqueio, no qual a executada fundamenta seu pedido na impenhorabilidade dos valores constritos, uma vez que seriam provenientes de seu benefício de seguro desemprego. Juntou documentos (fl. 172/175 e 187/193).

Em resposta, o exequente defendeu os bloqueios realizados, bem como a inexistência de efetiva comprovação da impenhorabilidade.

**É o relatório**

**Fundamento e decido.**

**O pedido apresentado pela executada comporta acolhimento.**

Com efeito, denota-se dos extratos coligidos ao feito que os valores bloqueados, na importância de R\$ 1.475,03 (mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e três centavos), se tratam de valores atinentes ao seguro desemprego recebido pela parte executada. Sendo assim, cabe reconhecer a impenhorabilidade da quantia em decorrência de seu caráter alimentar, com fulcro na previsão legal contida no artigo 833, IV, do Código de Processo Civil.

Nesta senda, concluo que deve ser afastada a constrição judicial incidente sobre a cifra existente na conta da executada.

Isto posto, **ACOLHO A IMPUGNAÇÃO** apresentada por **CARLA CRISTINA MACIEL DELPHINO**, para reconhecer a impenhorabilidade do numerário depositado na conta que a executada e, por consequência, determino o desbloqueio do valor de R\$ 1.475,03 (mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e três centavos), considerando a proteção legal conferida ao montante, nos termos do artigo 833, IV, do Código de Processo Civil.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE TABOÃO DA SERRA

FORO DE TABOÃO DA SERRA

2ª VARA CÍVEL

Rua Mário Latorre, nº 96, ., Parque Pinheiros - CEP 06767-230, Fone:  
4787-3004, Taboão da Serra-SP - E-mail: taboaolcv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Decorrido o prazo para eventual recurso, providencie a serventia o necessário.

Sem prejuízo, defiro a penhora do imóvel, descrito na matrícula nº 95.123 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fl. 91), em nome de Rogerio Soares Rodrigues.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento.

Registre-se que a utilização do sistema online não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Intimem-se os executados, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante legal, de eventuais cônjuges, de credores hipotecários e coproprietários, e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE TABOÃO DA SERRA**

**FORO DE TABOÃO DA SERRA**

**2ª VARA CÍVEL**

Rua Mário Latorre, nº 96, ., Parque Pinheiros - CEP 06767-230, Fone:  
4787-3004, Taboão da Serra-SP - E-mail: taboao1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Intime-se.

Taboão da Serra, 28 de janeiro de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**