

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 38ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP.****CUMPRIMENTO DE SENTENÇA****PROCESSO Nº 0011814-68.2021.8.26.0100**

VIVIANE REMAILI SACCAB, engenheira civil, honrada por ter sido nomeada perita judicial por Vossa Excelência para atuar nos autos do processo em referência, movido por **ESPÓLIO DE AFONSO GIRARDI LENTINI** em face de **COMÉRCIO DE ARTIGOS CRISTÃOS SÉCULOS LTDA**, tendo promovido as vistorias *in loco*, diligências e análises, apresentar o presente

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

consubstanciado nas seguintes razões:

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de avaliação a valor de mercado do bem imóvel registrado no 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 154.352, denominado **“APARTAMENTO – nº. 42 localizado no 4º andar do Condomínio Edifício Chateau Thierry, situado na Rua Três de Maio, nº. 280 – Bairro da Saúde – São Paulo, contendo área privativa de 125,82m2, área garagem de 47,18m2, área comum de 67,75m2, área total de 240,75m2 e a fração ideal de 2,9412%, melhor descrito na Matrícula nº. 154.352 devidamente registrado no 14º. CRI de São Paulo e a municipalidade sob o nº. 042.144.1048-3.”** (Anexo 01).

Aduz a Exequente, em apertada síntese (fls. 01-03), que por força de sentença transitada em julgado, com trâmite perante essa r. Vara e Comarca, tornou-se credora da importância atualizada de R\$ 136.901,21 referente aos alugueres inadimplidos e garantidos contratualmente por fiança pela Executada – valor este devidamente atualizado e acrescido de multa, honorários advocatícios, juros de mora e correção monetária de estilo.

Pugna pela intimação da Executada para que pague espontaneamente a dívida perseguida, sob pena de aplicação de multa, honorários advocatícios e penhora de tantos bens que bastem para a satisfação de seu crédito, recaindo inclusive, sob a unidade pericianda garantidora do débito exequendo.

De outro giro, devidamente intimada por edital (fls. 19-20), a Executada quedou-se inerte, não quitando ou impugnando o débito exequendo, sendo dado prosseguimento à marcha processual.

Em r. Despacho, o MM. Juízo determinou a penhora sobre a propriedade do imóvel pertencente a Executada, registrado no 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 154.352, consoante se infere das fls. 54-55, desta Execução.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Às fls. 156, por fim, este MM. Juiz de Direito nomeou a signatária para a avaliação do bem imóvel em voga.

Estes, em breve narrativa, os fatos.

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é **determinar o valor de mercado do Apartamento nº. 42, integrante do Condomínio Edifício *Chateau Thierry*, situado na Rua Três de Maio, nº 280 – Vila Clementino, São Paulo/SP, CEP: 04044-020, constante na Matrícula de nº 154.352, registrado no 14º Cartório Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP.**

2.1 Localização dos Imóveis

O imóvel em apreço encontra-se na **Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, Zona ZM, codificados como Quadra Fiscal “144” do Setor Fiscal “042” e possuem índice fiscal de R\$ 7.272,00/23.**



Mapa da Região onde se localiza o Condomínio (Imagem obtida pelo Google Maps), onde foi possível identificar a rua dos imóveis através da seta vermelha.

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / (011) 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

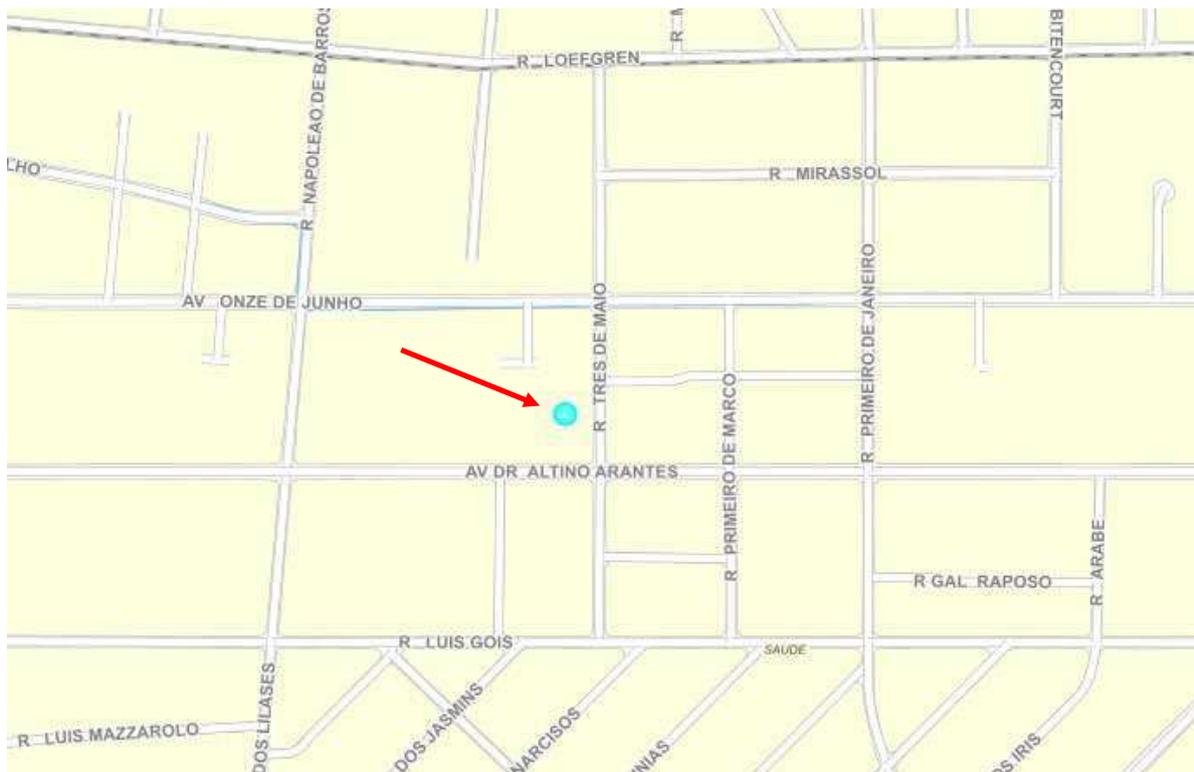


Fachada do Condomínio Edifício Chateau Thierry.

VIVIANE REMAILI SACCAB

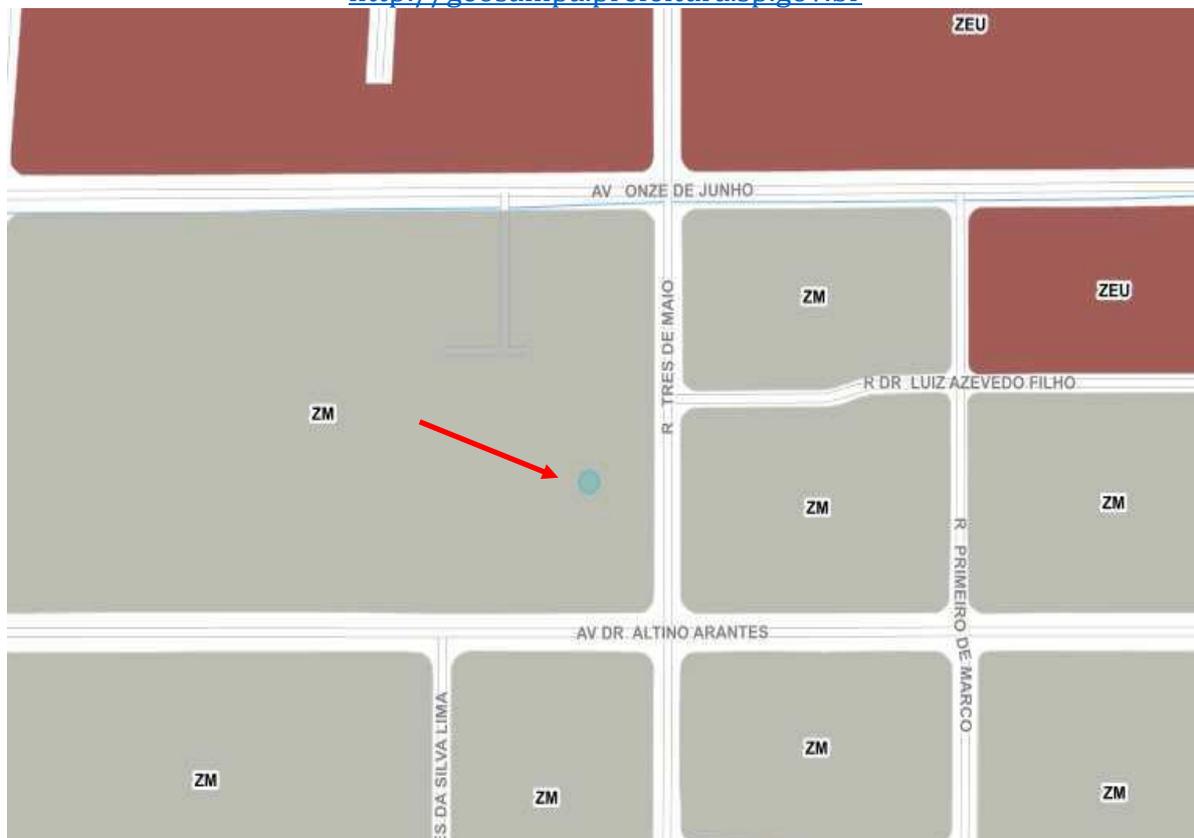
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Planta de Zoneamento obtida no site da Prefeitura Municipal de São Paulo

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>



Planta de Zoneamento obtida no site da Prefeitura Municipal de São Paulo

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE REMAILI SACCAB, CPF nº. 020.090.488-2025, 8.26.0100 e código 40E555695. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020904-88.2025.8.26.0100 e código 40E555695.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

3. VISTORIA DO CONDOMÍNIO OBJETO DA PRESENTE AÇÃO

A região é servida por diversos melhoramentos públicos usuais, quais sejam, arborização, rede de energia elétrica com iluminação pública, rede de água e de esgoto, rede de gás, rede telefônica e telefonia celular, TV a cabo, serviço de coleta de lixo.

A Rua Três de Maio é pavimentada e dotada de guias e sarjetas, possui leito carroçável com aproximadamente 468m (quatrocentos e sessenta e oito metros).

A vistoria dos imóveis foi previamente agendada, para o dia 25/09/2023 às 10:00 horas. No dia e horas marcados, a Perícia foi atendida no local pela Dr. Vicente Lentini Plantullo, representante do Espólio Exequente.

3.1 Edificações e estruturas

É explorado por atividade residencial e possui estruturas típicas do segmento. Segundo consta da matrícula anexa, o imóvel periciando possui **área privativa de 125,82m²**.

3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel

O **imóvel vistoriado**, é composto por três dormitórios, sendo um suíte, lavabo, banheiro social, sala de estar, sala de jantar, varanda, cozinha, área de serviços, quarto e banheiro de empregados.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

3.3 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação

De acordo com a tabela de *“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”*, a classificação da edificação e a tipologia construtiva do imóvel em estudo foi especificada da seguinte maneira:

CLASSE	GRUPO/TIPO	PADRÃO CONSTRUTIVO
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico
		1.1.2- Padrão Simples
	GRUPO 1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico
		1.2.2- Padrão Proletário
		1.2.3- Padrão Econômico
		1.2.4- Padrão Simples
		1.2.5- Padrão Médio
		1.2.6- Padrão Superior
		1.2.7- Padrão Fino
		1.2.8- Padrão Luxo
GRUPO 1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	
	1.3.2- Padrão Simples	
	1.3.3- Padrão Médio	
	1.3.4- Padrão Superior	
	1.3.5- Padrão Fino	
	1.3.6- Padrão Luxo	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE REMAILI SACCAB, inscrita no Estado de São Paulo sob o número de inscrição 5069210948. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020604-88.2025.8.26.0100 e código 40E666695.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	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.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Resumo:

- ✓ 1.3 Apartamento;
- ✓ 1.3.3 Padrão Médio;
- ✓ Idade Aparente Estimada: 23 anos;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e).

Este documento é cópia do original, confira o original no endereço eletrônico: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020904-88.2025.8.26.0100 e código 40E5886695.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc:

O critério utilizado é uma adequação do método Ross/Heidecke, o qual leva em conta o **obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação**, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo “Foc”, para levar em conta a depreciação:

FOC = R + K (1-R), onde R é o coeficiente residual correspondente ao padrão e K é o coeficiente de Ross/Heideck.

De acordo com a tabela de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”**, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - l- (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	APARTAMENTO	LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
	GALPOES	SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
MÉDIO		80	20	
SUPERIOR		80	20	
COBERTURAS	RÚSTICO	20	10	
	SIMPLES	20	10	
	SUPERIOR	30	10	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE REMAILI SACCAB, CPF nº. 020.090.488-2025, 8.26.0100 e código 40E5856695. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020904-88.2025.8.26.0100 e código 40E5856695.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Resumo:

- ✓ Ir (vida referencial): 60 anos;
- ✓ Ie (idade da edificação): 23 anos;
- ✓ R (valor residual): 20% = 0,2;
- ✓ Idade em % da vida referencial: 0,38 ou 38%;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e)
- ✓ K (coeficiente de Ross/Heideck): 0,3021

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,6043 (1,00-0,20)$$

$$Foc = 0,6834$$

4. AVALIAÇÃO**4.1 Metodologia avaliatória**

A avaliação será desenvolvida pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, descrito na **NBR 14.653-1 - Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais: "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."**

Esse método consiste basicamente na definição do valor do bem imóvel a partir dos **preços pedidos e praticados no mercado da região** em apreço, para imóveis semelhantes. Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos podem ser feitos por **Tratamento por Fatores**, em conformidade com a **NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos**.

4.2 Pesquisa de preços

Desenvolveu-se ampla pesquisa de preços na região do imóvel em apreço que **concluiu por 13 (treze) elementos comparativos**, cujas informações e características são detalhadas na sequência.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa

ELEMENTO 1 - 09/10/2023

INFORMANTE CONSULTORA AUTÔNOMA DE IMÓVEIS – SRA. LILIANA
☎ (11) 98372-2460

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.100.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA TRÊS DE MAIO, 61, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GAIVOTA – 3º ANDAR
SETOR: 042 QUADRA: 126 IF: R\$ 5.688,00 /23

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZEUD

EDIFICAÇÃO

PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 1,926

ÁREA: 100,00M²

IDADE: 32 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,4785 (1,00-0,20)$$

Foc = 0,5828



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE REMAILI SACCAB, CPF nº. 020.090.4-88, 2025.8.26.0100 e código 40E588605. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020904-88.2025.8.26.0100 e código 40E588605.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 2 - 09/10/2023

INFORMANTE OHI IMÓVEIS - SRA. AMANDA
☎ (11) 3937-3900

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL - 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.200.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA ONZE DE JUNHO, 1291, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATHENAS GARDEN - 11º ANDAR
SETOR: 042 QUADRA: 196 IF: R\$ 5.126,00 /23

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZEUP

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO - 1,926
ÁREA: 127,00M²
IDADE: 35 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,4437 (1,00-0,20)$$

Foc = 0,5549



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE REMAILI SACCAB, autenticado por SCS - Serviço de Certificação em Tempo Real. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020904-88.2025.8.26.0100 e código 40E588605.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 3 - 09/10/2023

INFORMANTE UBLINK IMÓVEIS – SRA. KELLY
☎ (11) 5199-8886

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.390.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA ONZE DE JUNHO, 1291, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATHENAS GARDEN – 6º ANDAR
SETOR: 042 QUADRA: 196 IF: R\$ 5.126,00 /23

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZEUP

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA: 127,00M²
IDADE: 35 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,4437 (1,00-0,20)$$

Foc = 0,5549



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE REMAILI SACCAB, autenticado por SCS - Serviço de Certificação em Tempo Real. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020904-88.2025.8.26.0100 e código 40E588695.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 5 – 09/10/2023

INFORMANTE PRIME BROKERS IMÓVEIS – SRA. MARCELA
☎ (11) 5599-3131

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.350.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA ONZE DE JUNHO, 1266, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO YOU
IBIRAPUERA – 17º ANDAR
SETOR: 042 QUADRA: 139 IF: R\$ 4.911,00 /23

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZEU

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA: 100,00M²
IDADE: 09 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,7430 (1,00-0,20)$$

Foc = 0,7944



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE REMAILI SACCAB, CPF nº. 022.020.202-88, inscrita no Estado de São Paulo, sob o número de inscrição nº. 022.020.202-88. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00220904-88.2025.8.26.0100 e código 40E5858695.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 6 – 09/10/2023

INFORMANTE CONSULTORA AUTÔNOMA DE IMÓVEIS – SRA. PILAR
☎ (11) 99135-4061

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.432.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA ONZE DE JUNHO, 1266, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO YOU IBIRAPUERA – 19º ANDAR
SETOR: 042 QUADRA: 139 IF: R\$ 4.911,00 /23

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZEU

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA: 100,00M²
IDADE: 09 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,7430 (1,00-0,20)$$

Foc = 0,7944



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE REMAILI SACCAB, CPF nº. 020.060.488.2025, 8.26.0100 e código 40E5856695. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020604-88.2025.8.26.0100 e código 40E5856695.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 7 - 09/10/2023

INFORMANTE	IMÓVEL VILA MARIANA – SR. LINCOLN ☎ (11) 99689-6087
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS
PREÇO:	R\$ 1.190.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	AVENIDA ONZE DE JUNHO, 977, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLDEN TOWER – 7º ANDAR SETOR: 042 QUADRA: 143 IF: R\$ 7.314,00 /23
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZEU
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	101,00M ²
IDADE:	20 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,6324 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,7059}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 8 – 09/10/2023

INFORMANTE	LOCAL IMÓVEIS – SRA. RENATA ☎ (11) 3065-0555
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 03 VAGAS
PREÇO:	R\$ 1.750.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA MIRASSOL, 216, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTLAND – 15º ANDAR SETOR: 042 QUADRA: 126 IF: R\$ 5.708,00 /23
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZEU
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	125,00 M ²
IDADE:	18 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,6593 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,7274}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 9 - 09/10/2023

INFORMANTE J. AOKI IMÓVEIS – SR. LINCOLN
☎ (11) 5079-2139

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.380.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA TRÊS DE MAIO, 260, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA MARIANA – 15º ANDAR
SETOR: 042 QUADRA: 144 IF: R\$ 7.272,00/23

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZM

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA: 134,00M²
IDADE: 29 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,5281 (1,00-0,20)$$

Foc = 0,6224



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE REMAILI SACCAB, CPF: 0220904-88, 2025.8.26.0100 e código 40E588605. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00220904-88.2025.8.26.0100 e código 40E588605.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 10 - 09/10/2023

INFORMANTE	ARK IMÓVEIS - SRA. MANUELA ☎ (11) 4285-0112
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL - 02 VAGAS
PREÇO:	R\$ 1.390.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA MIRASSOL, 227, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTPELLIER - 16º ANDAR SETOR: 042 QUADRA: 127 IF: R\$ 5.523,00/23
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZEU
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO - 1,926
ÁREA:	102,13M ²
IDADE:	29 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,5281 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,6224}$$



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 - Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / (011) 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 11 - 09/10/2023

INFORMANTE CRÉDITO REAL IMÓVEIS – SR. RAFAEL
☎ (11) 3392-6071

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 03 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.388.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA AGOSTINHO RODRIGUES FILHO, 410, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FELLINI – 5º ANDAR
SETOR: 042 QUADRA: 200 IF: R\$ 5.093,00/23

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZEU

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406
ÁREA: 152,00M²
IDADE: 29 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,5281 (1,00-0,20)$$

Foc = 0,6224



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Viviane Remaili Saccab, CPF nº. 022.090.488-2025, 8.26.0100 e código 40E5858695. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00220904-88.2025.8.26.0100 e código 40E5858695.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 12 - 09/10/2023

INFORMANTE	ARK IMÓVEIS - SRA. MANUELA ☎ (11) 4285-0112
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL - 02 VAGAS
PREÇO:	R\$ 1.300.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA AGOSTINHO RODRIGUES FILHO, 350, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IBIRAPUERA GARDENS - 9º ANDAR SETOR: 042 QUADRA: 201 IF: R\$ 7.541,00 /23
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZEU
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO - 1,926
ÁREA:	100,00M ²
IDADE:	23 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,6043 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,6834}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 13 - 09/10/2023

INFORMANTE	SH PRIME IMÓVEIS - SR. GABRIEL ☎ (11) 4750-2725
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL - 04 VAGAS
PREÇO:	R\$ 1.420.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA LOEFGREN, 1654, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SUNSET GARDEN - 6º ANDAR SETOR: 042 QUADRA: 200 IF: R\$ 5.145,00 /23
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZEU
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO SUPERIOR - 2,406
ÁREA:	154,00M ²
IDADE:	25 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,5748 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,6598}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

$$Qu = \frac{(Vo \times Fo) \times (Fif + Ffoc + Fp - 3 + 1)}{Au}$$

Onde:

- ✓ Qu = Valor unitário do metro quadrado de venda (R\$);
- ✓ Vo = Valor de oferta do imóvel (R\$);
- ✓ Fo = Fator oferta devido à elasticidade dos negócios (adotado 0,9);
- ✓ Fif = Divisão entre o índice fiscal do imóvel avaliando e do imóvel da pesquisa amostral. Conhecido também como “Fator Localização”;
- ✓ Ffoc = Divisão entre o fator obsolescência do imóvel avaliando e do imóvel da pesquisa amostral;
- ✓ Au = Área útil (m²).

Valor do imóvel = Qu X Au

Valor do Imóvel = R\$13.785,889 X 125,82m²

Valor do Imóvel = R\$1.734.539,11

Onde:

- ✓ Qu = Valor unitário médio homogeneizado (R\$13.785,889) – Neste caso soma-se todos os 13 valores de m² homogeneizados encontrados na tabela acima e divide-se pelo número de elementos (13 elementos), obtendo assim a média aritmética;
- ✓ Au = Área útil do imóvel avaliando – Neste caso 125,82m².

EM NÚMEROS REDONDOS:

Valor do Imóvel = R\$ 1.735.000,00

(um milhão setecentos e trinta e cinco mil reais)

Referente a outubro de 2023.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 - Vista geral da fachada do Condomínio.



Foto 02 - Vista geral da identificação do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 03 - Vista geral do entorno do Condomínio e suas melhorias.



Foto 04 - Vista geral do entorno do Condomínio e suas melhorias.

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 05 - Vista geral da portaria na área comum do Condomínio.

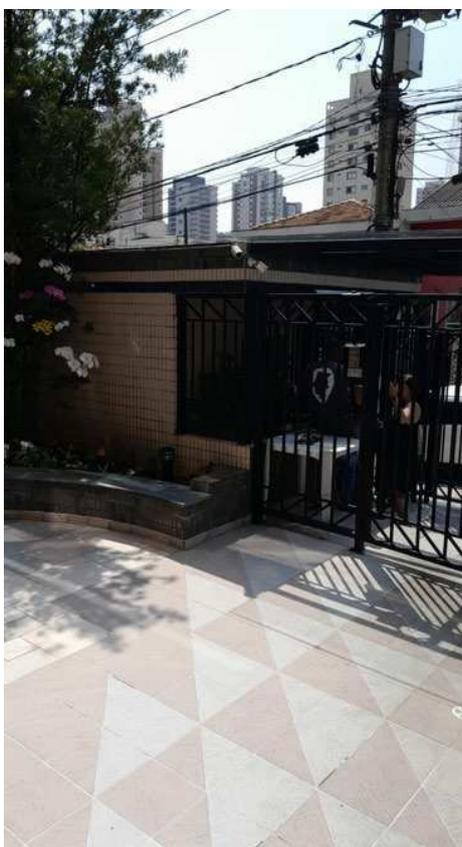


Foto 06 - Vista geral da portaria na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 07 - Vista geral do salão de festas na área comum do Condomínio.



Foto 08 - Vista geral do salão de festas na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 09 - Vista da piscina na área comum do Condomínio.

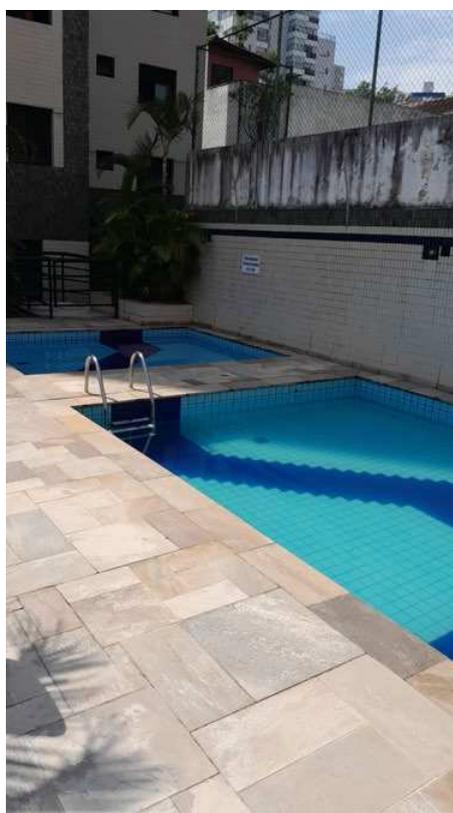


Foto 10 - Vista da piscina na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 11 - Vista da quadra de esportes na área comum do Condomínio.



Foto 12 - Vista da quadra de esportes na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 13 - Vista da área de churrasqueira do Condomínio.



Foto 14 - Vista da área de churrasqueira do Condomínio.

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 15 - Vista do playground na área comum do Condomínio.



Foto 16 - Vista do playground na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

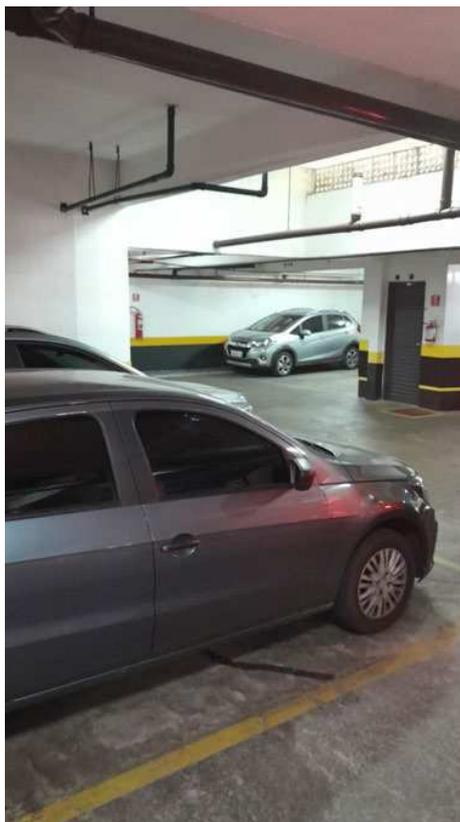


Foto 17 - Vista geral da garagem coberta na área comum do Condomínio.



Foto 18 - Vista geral das vagas de garagem do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 19 - Vista do hall social na área comum do Condomínio.



Foto 20 - Vista do hall social na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 21 - Vista do elevador social na área comum do Condomínio.



Foto 22 - Vista do elevador de serviço na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 23 - Vista da porta de acesso ao imóvel periciando.



Foto 24 - Vista do lavabo do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 25 - Vista da sala de estar do imóvel periciando.



Foto 26 - Vista da sala de estar do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 27 - Vista da sala de jantar do imóvel periciando.



Foto 28 - Vista da sala de jantar do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 29 - Vista da varanda do imóvel periciando.



Foto 30 - Vista da varanda do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 31 - Vista da cozinha do imóvel periciando.



Foto 32 - Vista da cozinha do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 33 - Vista da área de serviços do imóvel periciando.



Foto 34 - Vista da área de serviços do imóvel periciando.

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 35 - Vista do quarto de empregados do imóvel periciando.



Foto 36 - Vista do quarto de empregados do imóvel periciando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE REMALI SACCAB, inscrita no RFB nº. 5069210948, CPF nº. 0200904-88, 2025.8.26.0100 e código 40E888695. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020904-88.2025.8.26.0100 e código 40E888695.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 37 - Vista do banheiro de empregados do imóvel periciando.



Foto 38 - Vista do banheiro de empregados do imóvel periciando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB, inscrita em OAB nº 5069210948, CPF nº 00200904-88, 2025.8.26.0100 e código 40E888695. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00200904-88.2025.8.26.0100 e código 40E888695.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 39 - Vista do banheiro social do imóvel periciando.



Foto 40 - Vista do banheiro social do imóvel periciando.

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 41 - Vista do primeiro dormitório (suíte) do imóvel periciando.



Foto 42 - Vista do primeiro dormitório (suíte) do imóvel periciando.

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 43 - Vista do banheiro do primeiro dormitório (suíte) do imóvel periciando.

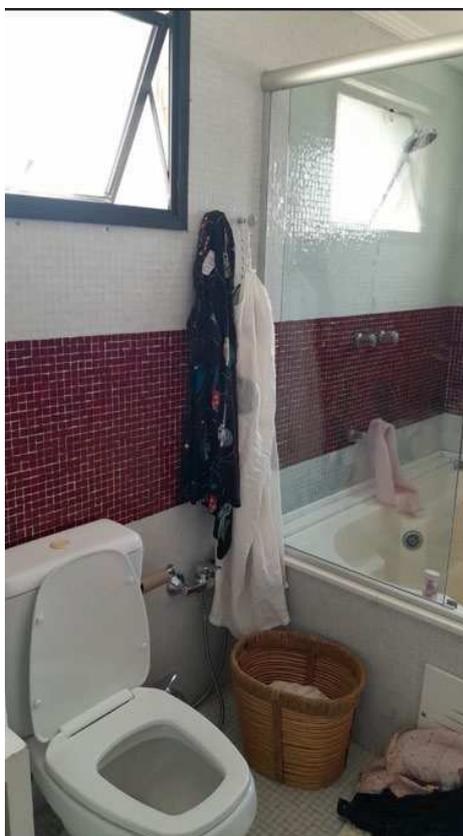


Foto 44 - Vista do banheiro do primeiro dormitório (suíte) do imóvel periciando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE REMALI SACCAB, inscrita no Conselho de Engenharia de São Paulo, nº. 5069210948, em 20/08/2025 às 14:51:50 sob o número WMM2234211868986. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00206904-88.2025.8.26.0100 e código 40E888695.

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 45 - Vista do segundo dormitório do imóvel periciando.



Foto 46 - Vista do segundo dormitório do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 47 - Vista do terceiro dormitório do imóvel periciando.



Foto 48 - Vista do terceiro dormitório do imóvel periciando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE REMAILI SACCAB, inscrita no CREA/SP nº.5069210948 e no IBAPE/SP nº.1954. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00206904-88.2025.8.26.0100 e código 40E888695.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

5 CONCLUSÃO

O valor de mercado do **Apartamento nº. 42**, integrante do Condomínio Edifício *Chateau Thierry*, situado na Rua Três de Maio, nº 280 – Vila Clementino, São Paulo/SP, CEP: 04044-020, registrado no 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a Matrícula nº 154.352 é, em números redondos **R\$ 1.735.000,00 (um milhão setecentos e trinta e cinco mil reais), referente a outubro de 2023.**

6 QUESITOS

Não constam quesitos das Partes.

7 ENCERRAMENTO

Coloco-me a inteira disposição de Vossa Excelência, para eventuais esclarecimentos que se façam necessários, e aproveito a oportunidade para apresentar protestos de mais elevada estima e consideração.

Este laudo atende as **especificações e exigências da ABNT 14653-2:2011 e foi complementado pela Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.**

Encerra-se, nesta página, o presente LAUDO TÉCNICO PERICIAL de engenharia, que **contém 55 (cinquenta e cinco) páginas**, devidamente datada e assinada.

São Paulo, **21 de outubro de 2023.**

**Eng. VIVIANE REMAILI SACCAB**

CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ANEXO I: MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 154.352 DO 14º CRI (FLS. 134-139)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **154.352** data: **01**

14ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 19 de novembro de 2.001.

IMÓVEL: APARTAMENTO n 42, localizado no 4º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHATEAU THIERRY, situado à Rua Três de Maio nº 280, na Saúde -21º Subdistrito.

UM APARTAMENTO contendo a área privativa de 125,820m² a área de garagem de 47,180m², a área comum de 67,753m² a área total de 240,753m² e a fração ideal de 2,9412%, correspondendo-lhe o direito de duas vagas para automóveis de passeio em locais de uso indeterminado independentemente de tamanho na garagem coletiva do condomínio, localizada, nos segundo e primeiro subsolos em locais a elas destinados, estando as manobras de veículos a cargo de manobrista e de um depósito em local de uso indeterminado na garagem coletiva de condomínio localizada no segundo subsolo, estando sua área incluída na área comum.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA CETRO LTDA, CNPJ/MF nº 54.629.589/0001-10, com sede nesta Capital, à Rua Dr. Samuel Porto nº 351, 10º andar, conjuntos 101 e 102.

REGISTROS ANTERIORES: R. 7/Matr.39.945, R.2/Matr.129.125, R.1/Matr.129.569 e Matr. 134.990, deste Registro.

CONTRIBUINTE: 042.144.1040-8.

O Escr. Autº. *Milton de Souza* (Milton de Souza).

R. 1/154.352, em 19 de novembro de 2.001.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por escritura de 08 de outubro de 2001 do 11º Tabelião de Notas desta Capital, (Lº 4106, fls. 391) a proprietária acima qualificada, com anuidade e mediante cessão de JOSÉ EDUARDO AFONSO, brasileiro, médico, RG nº 4.671.027 SSP/SP, CPF nº 282.511.488-04 e sua mulher SUELI MARIA PIRES AFONSO, brasileira, decoradora, RG nº 5.755.327 SSP/SP, CPF nº 533.212.788-04, casados no regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital à Rua Dr. Diogo de Faria nº 1077, apto. 11, transmitiu a MAURÍCIO FERNANDES ALBERTO MARANHÃO, brasileiro, solteiro, maior, médico, RG nº 19.296.006-4 SSP/SP, CPF nº 085.160.638-52, residente e domiciliado nesta Capital à Rua Ouvidor Peleja nº 621, apto. 81, em cumprimento à promessa de venda e compra de 15 de abril de 1997 não registrada, pelo valor de R\$13.440,00 (treze mil e quatrocentos e quarenta reais), a fração ideal de 2,9412% que corresponde ao imóvel desta matrícula, sendo as benfeitorias cedidas pelos anuentes pelo valor de R\$236.560,00. Consta do título que a vendedora tem como finalidade exclusiva a comercialização de imóveis e que o objeto desta matrícula é lançado contabilmente no seu ativo circulante e não faz e nunca fez parte do seu ativo permanente.

O Escr. Autº. *Milton de Souza* (Milton de Souza).

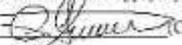
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE REMALI SACCAB, CPF nº 5069210948, RG nº 4141515060, inscrita no RRTM nº 22342218669986. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00206904-88.2025.8.26.0100 e código 40E58586695.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

fls. 1

matrícula	data	
154.352	01	- continuação -
R.2/154.352, em 25 de junho de 2.004.		
TÍTULO: VENDA E COMPRA.		
<p>Por escritura de 02 de fevereiro de 2.004, do 11º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 4.307, pág. 123), MAURICIO FERNANDES ALBERTO MARANHÃO, brasileiro, solteiro, maior, médico, RG nº 19.296.006-4-SSP/SP, CPF nº 085.160.638-52, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Guvidor Peleja nº 621, aptº 81, transmitiu à COMERCIO DE ARTIGOS CRISTÁ COMPANHIA DO SECULO LTDA-ME, CNEJ/ME nº 04.017.774/0001-86, com sede nesta Capital, na Rua Conde de Sarzedas nº 149, Lojas 3, 5, 11 e 13, Centro, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais), lançado atualmente pelo contribuinte nº 042.144.1048-7.</p> <p>O Escr. Aut.  (Fábio Cristians Franciulli).</p>		
Av.3/154.352, em 25 de junho de 2.017.		
<p>Conforme certidão de 12 de julho de 2017 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida pelo Juízo da 3ª Vara Civil do Foro Regional do Jabaquara desta Capital, extraída dos autos nº 0005695-67.2016.8.26.0003 da ação de execução civil movida pelo EDIFÍCIO CHATEAU THIERRY, CNPJ nº 04.115.799/0001-12 em face de COMERCIO DE ARTIGOS CRISTÁ COMPANHIA DO SECULO LTDA-ME, qualificada no título como COMERCIO DE ARTIGOS CRISTÁOS SECULOS LTDA-EPP, CNPJ nº 04.017.774/0001-86, o imóvel desta matrícula foi penhorado. Valor da dívida: R\$40.115,06 (quarenta mil, cento e quinze reais e seis centavos). Depositário: Comercio de Artigos Cristaos Seculos Ltda-Epp, já qualificada.</p> <p>O Escr. Aut.  (Cleber Farias da Silva Gasques).</p>		
Av.4/154.352, em 27 de junho de 2.018.		
<p>Conforme certidão de 24 de junho de 2018 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOB de 14 de abril de 2009), expedida pelo Juízo da 3ª Vara do Trabalho da Comarca de São Carlos/SP, TRT - 15ª Região, extraída dos autos nº 0011534-82.2016.5.15.0083 da ação de execução trabalhista movida por ALESSIA MARIA DE OLIVEIRA NUNES, CPF nº 144.613.288-99, em face de JOÃO CARLOS FIGUEIREDO, CPF nº 051.839.358-58, IRMA VIVIAN DE CASTRO PEREIRA PROA, CPF nº 074.237.908-69, PROA & CIA LTDA - EPP, CNPJ nº 00.355.998/0001-47, DELL AGNOLO COMERCIO DE CONFECCÃO E LIVRARIA CRISTA LTDA - ME, CNPJ nº 09.096.533/0001-93, CS DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS CRISTÁOS DO</p> <p style="text-align: center;">- continua na ficha nº 02 -</p>		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE REMAILI SACCAB, CPF nº 041.515.060-00, número de documento 2324211868998. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020904-88.2025.8.26.0100 e código 40E5686695.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

fls. 6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **154.352** Folio: **02**

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
DO OFÍCIO REGISTRARIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

São Paulo, 27 de junho de 2018.

BRASIL LTDA - EPP, CNPJ nº 05.686.277/0001-33, e COMERCIO DE ARTIGOS CRISTA COMPANHIA DO SÉCULO LTDA - ME, qualificada no título com COMERCIO DE ARTIGOS CRISTÃOS SÉCULOS LTDA - EPP, CNPJ nº 04.017.774/0001-86, o imóvel desta matrícula, de propriedade do executado, foi penhorado. Valor da dívida: R\$200.000,00 (duzentos mil reais). Depositária: Comercio de Artigos Cristãos Séculos Ltda - Epp, já qualificada.

O Escr. Aut. *Manoel Antonio de Albuquerque Femeira* (Manoel Antonio de Albuquerque Femeira).

COMO CERTIDÃO PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO PARA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE REMAILI SACCAB, autenticado por IBAPE/SP em 27/06/2018 às 14:51:50 sob o número WPM2234221866995. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00206904-88.2025.8.26.0100 e código 40E6886695.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1120004-21.2015.8.26.0100 - Nº ordem: 2015/002227**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Transação**
 Exequente: **Cla Negócios e Administração Ltda**
 Executado: **Comércio de Artigo Cristãos Séculos Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Manzini**

O laudo de fls. é recentíssimo, de 21/10/23 e, em princípio, pode ser aqui aproveitado.

Indefiro, entretanto, a adoção do laudo sem que seja dada à executada a oportunidade de se manifestar sobre o valor apurado para o imóvel no outro processo.

Providencie a exequente os meios necessários à intimação da executada para que tenha ciência e possa se manifestar sobre os valores propostos, ou comprove o pagamento dos honorários periciais.

Outrossim, frise-se que a exequente poderá requerer a penhora no rosto dos autos do eventual crédito remanescente da executada no outro feito, a ser pago com o produto da alienação do bem.

Prazo: 15 dias.

No silêncio, aguarde-se provocação em arquivo provisório.

Int.

São Paulo, 29 de novembro de 2023.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

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



SANDRA MESQUITA

ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 37ª. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO

CLA NEGOCIOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA, já qualificada nos autos, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, por sua advogada subscrita, **EXPOR** e **REQUERER** como segue:

A Exequirente se dá por ciente da decisão de fls. 286.

Acosta-se para tanto pagamento de intimação postal para ciência da Executada.

Sem prejuízo, **REQUER** a penhora no rosto dos autos nº 0011814-68.2021.8.26.0100 da 38ª. Vara Cível do Foro Central – SP.

Termos em que

Pede Deferimento

São Paulo, 04 de dezembro de 2023

SANDRA REGINA COSTA DE MESQUITA

OAB/SP 182.668

Rua José Augusto Penteadó, 172
Sumarezinho - São Paulo - SP - CEP: 01257-010
(11) 38352847 - (11) 99672-9664 (11) 3872-6299
src.sandramesquita@gmail.com


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1120004-21.2015.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Transação**
 Exequente: **Cla Negócios e Administração Ltda**
 Executado: **Comércio de Artigo Cristãos Séculos Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Paula Velloso Rodrigues Ferreri**

Fl. 290: **Expeça a serventia a carta com AR, conforme determinado às fls. 286/287, observando que as despesas foram pagas às fls. 291/292.**

Fl. 293: Cadastre-se nos autos, como terceira interessada, a Dra. FLORENTINA BICUDO SHIMAKAWA, OAB/SP nº 177051. **Providencie a serventia o necessário.**

Proceda-se à anotação no rosto dos autos (pendência) acerca da reserva em favor do citado advogado, correspondente a eventuais honorários advocatícios sucumbenciais, cuja percentual será objeto de oportuna deliberação. **Providencie a serventia o necessário.**

Ciência aos novos patronos do exequente acerca da necessidade de se preservar os direitos da advogada em caso de composição das partes.

Int.

São Paulo, 01 de fevereiro de 2024.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº - São Paulo-SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1120004-21.2015.8.26.0100**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Transação**
Exequente: **Cla Negócios e Administração Ltda**
Executado: **Comércio de Artigo Cristãos Séculos Ltda**

Destinatário(a):
Comércio de Artigo Cristãos Séculos Ltda
Rua Conde de Sarzedas, 149, loja 11 e 13, Se
São Paulo-SP
CEP 01512-000

Pela presente carta fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** para que tenha ciência e possa se manifestar sobre os valores propostos no laudo pericial acostado às fls 231/285. Prazo de 15 dias, nos termos do teor da decisão/ato ordinatório, disponibilizado na internet.

Esclareço a Vossa Senhoria que a presente carta é expedida conforme o disposto no artigo 274, do Código de Processo Civil, valendo o recibo que a acompanha como comprovante de que esta intimação se efetivou.

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo poderá ser visualizada mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. São Paulo, 05 de fevereiro de 2024. FRANCO POIANI CAVALLARI, Escrevente Técnico Judiciário.



Digital

08/02/2024
LOTE: 176854



DESTINATÁRIO

Comercio de Artigo Cristaos Seculos Ltda

Rua Conde de Sarzedas, 149, loja 11 e 13, Se

Sao Paulo, SP

01512-000

AR647665985JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ____/____/____ : ____ h

2ª ____/____/____ : ____ h

3ª ____/____/____ : ____ h

ATENÇÃO:
Posta restante de
20 (vinte) dias
corridos.

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 1] Mudou-se | <input type="checkbox"/> 5] Recusado |
| <input type="checkbox"/> 2] Endereço insuficiente | <input type="checkbox"/> 6] Não procurado |
| <input type="checkbox"/> 3] Não existe o número | <input type="checkbox"/> 7] Ausente |
| <input type="checkbox"/> 4] Desconhecido | <input type="checkbox"/> 8] Falecido |
| <input type="checkbox"/> 9] Outros _____ | |



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

**Edomar Medeiros*

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

DATA DE ENTREGA

09/02/2024

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

14.483.486-5

BV

RUBRICA EMATRÍCULA DO CARTEIRO

Michael
89118571

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro -

CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1120004-21.2015.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Transação**
 Exequente: **Cla Negócios e Administração Ltda**
 Executado: **Comércio de Artigo Cristãos Séculos Ltda**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que decorreu o prazo, com relação a r. Decisão de fls. 286/287, sem a manifestação do executado. Nada Mais. São Paulo, 29 de abril de 2024. Eu, ____, Janice Maria Machado Botelho, Coordenador.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1120004-21.2015.8.26.0100 - Nº ordem: 2015/002227**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Transação**
 Exequente: **Cla Negócios e Administração Ltda**
 Executado: **Comércio de Artigo Cristãos Séculos Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Paula Velloso Rodrigues Ferreri**

Fl. 303: indefiro, pois a executada não manifestou concordância expressa quanto à avaliação proposta, apesar de intimada, tampouco há prova de que a avaliação tenha sido homologada nos autos do processo em que produzido o laudo.

Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento.

Prazo: 15 dias.

No silêncio, aguarde-se provocação em arquivo provisório.

Int.

São Paulo, 23 de julho de 2024.

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



SANDRA MESQUITA

ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 37ª. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO

CLA NEGOCIOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA, já qualificada nos autos, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, por sua advogada subscrita, em atendimento ao r. despacho de fls., **EXPOR** e **REQUERER** como segue:

A Exequirente se dá por ciente da decisão de fls. 304.

Por economia processual, **REQUER-SE** a juntada da inclusa homologação do laudo pericial de fls. 231 e seguintes, naqueles autos, sem qualquer impugnação.

Houve intimação postal da Executada, fls. 299, tendo a mesma se mantido inerte.

Desta forma, reitera o pedido para que seja também nestes autos homologado o laudo encartado as fls. 231 e seguintes, como forma de economia processual, haja vista o presente já tramitar por longos 9 anos, e posterior hasta pública.



SANDRA MESQUITA

ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA

Sem prejuízo, não entendendo Vossa Excelência de tal forma, **REQUER-SE** seja procedida a intimação da Executada por Oficial de Justiça.

Termos em que

Pede Deferimento

São Paulo, 02 de maio de 2024

SANDRA REGINA COSTA DE MESQUITA

OAB/SP 182.668

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

38ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro -
CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0011814-68.2021.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
Exequente: **Espólio de Afonso Girardi Lentini e outro**
Executado: **Comércio de Artigos Cristãos Séculos LTDA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GUILHERME ROCHA OLIVA**

Vistos.

1) Ante a ausência de impugnação, conforme laudo pericial juntado a fls. 258/312, fica o imóvel avaliado no valor de R\$1.735.000,00 (válido para o mês de outubro/2023 – fls. 309).

2) Em quinze dias, indiquem os exequentes leiloeiro regularmente habilitado no Tribunal.

Intime-se.

São Paulo, 14 de março de 2024.

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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	1120004-21.2015.8.26.0100 - N° ordem: 2015/002227
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Transação
Exequente:	Cla Negócios e Administração Ltda
Executado:	Comércio de Artigo Cristãos Séculos Ltda

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Manzini**

Fls. 307/308: a executada não tem patrono constituído nos autos e, intimada para falar sobre a avaliação apresentada em laudo homologado em outro processo, silenciou (fls. 231/285, 299, 309).

A executada participou do processo em que houve a homologação do laudo.

Defiro a intimação pessoal da executada por meio de oficial de justiça.

Comprove o exequente o pagamento das despesas processuais necessárias e indique o endereço em que a diligência deverá ser cumprida.

Outrossim, frise-se que a exequente poderá requerer a penhora no rosto dos autos do eventual crédito remanescente da executada no outro feito, a ser pago com o produto da alienação do bem.

Comprovado o pagamento, expeça-se mandado de intimação da executada para que tenha ciência e possa se manifestar sobre os valores propostos, ou comprove o pagamento dos honorários periciais.

Prazo: 15 dias.

No silêncio do exequente, aguarde-se provocação em arquivo provisório.

Int.

São Paulo, 17 de setembro de 2024.

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

1

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE
DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
CÍVEL DE SÃO PAULO/SP**

Processo nº 1120004-21.2015.8.26.0100

COMÉRCIO DE ARTIGOS CRISTÃOS SÉCULOS LTDA.,
pessoa jurídica de direito privado devidamente qualificada nos autos da **AÇÃO
DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em epígrafe, proposta por
CLA NEGÓCIOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA., vem a esse MM. Juízo, com
o devido acatamento, por seu advogado, apresentar **PEDIDO DE
IMPUGNAÇÃO À PENHORA DO IMÓVEL E SUBSTITUIÇÃO DA
PENHORA,** pelos motivos que passa a expor.

I. TEMPESTIVIDADE

A r. Decisão de folhas 310 determina:

“Fls. 307/308: a executada não tem patrono constituído nos autos e, intimada para falar sobre a avaliação apresentada em laudo homologado em outro processo, silenciou (fls. 231/285, 299, 309).

A executada participou do processo em que houve a homologação do laudo.

Defiro a intimação pessoal da executada por meio de oficial de justiça.

Rua Anchieta, nº 411 – sala 03, Centro, Jundiaí/SP
Rua Joaquim Fressato, nº 225, Jd. Vergínia, Curitiba/PR
Telefone (11) 99232-6919 WhatsApp/E-mail: rc.belarmino@hotmail.com

(...)

Comprovado o pagamento, expeça-se mandado de intimação da executada para que tenha ciência e possa se manifestar sobre os valores propostos, ou comprove o pagamento dos honorários periciais”.

A presente resposta é apresentada anteriormente à intimação determinada às folhas 310, Ato que encontra permissivo no artigo 218, §4º, do Código de Processo Civil:

“Art. 218. Os atos processuais serão realizados nos prazos prescritos em lei.

(...)

§4º. Será considerado tempestivo o ato praticado antes do termo inicial do prazo”.

Nesse sentido, destacamos a sabatina de ARRUDA ALVIM, *in verbis*:

“5. Fim da absurda intempestividade por prematuridade – parágrafo quarto. O §4º. do art. 218 em análise, destinado à correção de uma autêntica bizarrice que se constatou em algumas orientações jurisprudenciais sob a vigência do CPC/73 (nas quais se dizia intempestivo o ato praticado antes da fluência de prazo para tanto), dispõe que não haverá intempestividade caso o ato processual seja praticado antes do início do prazo respectivo. (...) 5.2. De mais a mais, não há maior tempestividade do a prática do ato processual antes mesmo que flua o prazo para tanto, de modo de que se afigura

3
acertada (acertadíssima, aliás) a disposição constante no §4º, ora comentado. 5.3. Em virtude do disposto no §4º. ora comentado, torna-se inaplicável a Súmula 418 do STF (‘É inadmissível o recurso especial interposto antes da publicação dos embargos de declaração, sem posterior ratificação’), consoante disposto no Enunciado 23 do Fórum Permanente de Processualistas Civis. É de se citar, também, o conteúdo do Enunciado 22 do mesmo Fórum Permanente: ‘O tribunal não poderá julgar extemporâneo ou intempestivo o recurso, na instância ordinária ou na extraordinária, interposto antes da abertura do prazo’. (TERESA ARRUDA ALVIM WAMBIER, *in Primeiros Comentários ao Novo Código de Processo Civil*, Revista dos Tribunais, 2ª ed., São Paulo, 2016, pág. 434/435)

Destarte, a presente Impugnação com pedido de *substituição a penhora* é tempestiva.

II. EXCESSO DE PENHORA

Considerando o valor original da Ação apresentada no ano de 2015, que totalizou **R\$ 15.897,68 (quinze mil oitocentos e noventa e sete mil reais e sessenta e oito centavos)** nos termos da vestibular (fls. 01/03 e documentos).

Realizada a atualização do valor da Ação, tendo como parâmetro o mês de outubro de 2024, os valores perfazem **R\$ 25.133,67 (vinte e cinco mil cento e trinta e três reais e sessenta e sete centavos)** – utilizando-se dos índices contidos na Tabela Prática do TJSP.

O bem imóvel (fls. 142-145), que foi *penhorado* através da r. Decisão desse MM. Juízo (fls. 171/172) **é de valor consideravelmente superior à dívida executada**, mesmo considerando os valores apresentados no cálculo

inserto aos autos (fls. 168-170):

“Vistos.

1. Defiro a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 154.352 no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, para a garantia da dívida no valor de R\$ 55.960,69, atualizada até outubro de 2022, que a parte ré/executada – Comércio de Artigos Cristãos Séculos Ltda, deve á parte exequente – Cla Negócios e Administração Ltda, deve à parte autora/exequente – Cla Negócios e Administração Ltda: Apartamento nº 42 no Condomínio Edifício Chateu Thierry, situado à Rua Três de Maio, 280, Saúde, São Paulo (fls. 142-145).

(...).”

Nos termos do laudo de avaliação inserto aos autos (fls. 231-285), o imóvel constrito foi avaliado em R\$ 1.735.000,00 (*um milhão setecentos e trinta e cinco mil reais*), portanto, em valor que excede (e muito) o total da dívida executada:

“LAUDO TÉCNICO PERICIAL

(...)

5 CONCLUSÃO

*O valor de mercado do Apartamento nº 42, integrante do Condomínio Chateau Thierry, situado na Rua Três de Maio, nº 280 – Vila Clementino, São Paulo/SP, CEP: 04044-020, registrado no 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a Matrícula nº 154.352 é, em números redondos **R\$ 1.735.000,00 (um milhão setecentos e trinta e cinco mil reais), referente a outubro de 2023”.***

Evidenciado nos autos que o valor do bem imóvel penhorado excede o montante necessário para a satisfação do crédito do exequente, o que configura o *excesso de penhora*.

Nesse diapasão, o artigo 805 do Código de Processo Civil determina o *Princípio da Menor Onerosidade da Execução*, *in verbis*:

“Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado”.

Em consonância a melhor Doutrina, o referido Princípio trata da seguinte forma o tema:

“1. *Princípio da menor onerosidade da execução.* Este dispositivo positiva o chamado *princípio da menor gravosidade ao executado ou menor onerosidade da execução*. Havendo mais de um meio para a prestação da *tutela jurisdicional executiva*, esta deve se efetivar pelo *meio menos gravoso ao executado*. O foco do dispositivo não está propriamente na escolha do tipo de execução, mas sim nos atos executivos, esses sim, quando possível, devem ser menos gravosos ao executado.”
(TERESA ARRUDA ALVIM WAMBIER, *in Primeiros Comentários ao Novo Código de Processo Civil*, Revista dos Tribunais, 2ª ed., São Paulo, 2016, pág. 1279-1280)

Prossegue a I. Jurista, determinando que a *execução* deverá transcorrer de forma *proporcional*, *in verbis*:

“3. *Execução Equilibrada.* É certo que o *princípio da menor*

6

onerosidade não pode ser analisado isoladamente. A lado dele, há outros princípios informativos do processo de execução, dentre eles, o da máxima utilidade da execução, que visa a plena satisfação do exequente. Cumpre, portanto, encontrar um equilíbrio entre essas forças, aplicando-se o princípio da proporcionalidade, com vistas a buscar uma execução equilibrada, proporcional”.

Nessa senda, na presente questão se adéqua a *modificação da penhora na modalidade: substituição da penhora por iniciativa do executado*, prevista no artigo 847, *caput*, do Código de Processo Civil:

“Art. 847. O executado pode, no prazo de 10 (dez) dias contados da intimação da penhora, requerer a substituição do bem penhorado, desde que comprove que lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente”.

In casu, importante destacar que, não obstante ao disposto no artigo 853, do Código de Processo Civil, que observa o *princípio do contraditório*, que impõe a *manifestação* da parte contrária, a pretensão de *substituição da penhora*, preenchidos os requisitos legais previstos pelo artigo no dispositivo supracitado, o *‘executado tem direito à substituição da penhora, independentemente da anuência do exequente’*. (TERESA ARRUDA ALVIM WAMBIER, *in Primeiros Comentários ao Novo Código de Processo Civil*, Revista dos Tribunais, 2ª ed., São Paulo, 2016, pág. 1338)

II.a. Substituição da Penhora

Em consonância ao até agora exposto, requer a executada a substituição da penhora, para que recaia sobre o Lote de Máquinas de Costura Industriais abaixo discriminadas, sendo que as mesmas se encontram devidamente quitadas, sendo que não há quaisquer restrições que recaiam sobre elas, ao contrário do que ocorre com o bem imóvel penhorado, que é motivo de várias constringências judiciais, conforme demonstrado na Matrícula do Imóvel que é parte integrante dos autos (fls. 142-145):

- 01 Máquina 4 Agulhas Elastiqueira – SIRUBA, modelo VC008 04085P VWL, 4 agulhas ponto corrente, Base Cilíndrica, Motor Elétrico 110/220v, Catraca traseira e Frontal (foto 1), no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais);
- 01 Máquina Cobre-Gola – SUN SEPECIAL; tensão 220v; Velocidade 4.000 ppm; 2 agulhas; Distância entre as Agulhas 6,4; Número de Fios 3; Comprimento do Ponto 1,4-4,0; Altura do Calçador 12mm, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais);
- 04 Máquinas Galoneiras – SIRUBA, tensão 220v; 3 agulhas e 5 fios, Base Aberta, Posicionador de Agulha em cima/em baixo, Trançador Superior Removível e Inferior, Distância Agulhas 6,4mm, Comprimento do Ponto 1,2 a 4mm, Velocidade 6000 ppm (ajustável), no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) – R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) cada unidade;
- 04 Máquinas – SIRUBA, 01 agulha e 03 linhas, Comprimento do Ponto 3,6mm, Largura do Overloque 4mm, Velocidade 7500ppm, Motor de ½ hp bivolt, no valor de R\$ 12.800,00 (doze mil e oitocentos reais) - R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) cada unidade;

8

- 01 Máquina Reta SG - GEMGY, Tensão 220v, Velocidade 2.000 rpm, Ponto Fixo, Comprimento do Ponto 8mm, 01 Agulha, Distância entre as Agulhas 3mm, Calçador 8mm, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais);
- 01 Máquina Galoneira – GEMSY, Tensão 220v, 03 Agulhas, Potência 5.000 rpm, Base Plana, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais);
- 04 Máquinas Overloque – SIRUBA, Tensão 220v, Largura do Chuleado 6mm, Calçador 5.5mm, Velocidade 5500 rpm, 01 Agulha, 04 Linhas, Base Plana, no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) – R\$ 4.000,00 cada unidade;
- 03 Máquinas Galoneiras – SIRUBA, tensão 220v; 3 agulhas e 5 fios, Base Aberta, Posicionador de Agulha em cima/em baixo, Trançador Superior Removível e Inferior, Distância Agulhas 6,4mm, Comprimento do Ponto 1,2 a 4mm, Velocidade 6000 ppm (ajustável), no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) – R\$ 4.000,00 cada unidade;

O Lote das Máquinas somadas perfazem **R\$ 67.800,00 (sessenta e sete mil e oitocentos reais)**, montante este superior ao valor atualizado da causa.

Havendo bens livres, a penhora deve recair sobre eles, evitando-se que a constrição recaia sobre bens já penhorados em outras execuções, nessa senda, apontamos o disposto no artigo 848, IV, do Código de Processo Civil:

“Art. 848. As partes poderão requerer a substituição da penhora se:

(...)

IV – havendo bens livres, ela tiver recaído sobre bens já penhorados ou objeto de gravame”.

9

Tal pretensão do executado NÃO trará prejuízo algum para o exequente, pois se encontram em perfeito estado de conservação, em pleno funcionamento (foto anexas) e possuem liquidez, sendo que para o executado, será menos onerosa, em virtude de que o imóvel penhorado é de valor de mercado consideravelmente maior do que os valores pretendidos neste feito, salientando, *concessa venia*, que ainda são objetos de discussão.

Informamos ainda, que o lote de máquinas ofertadas se encontra na Rua Behring, nº 332, Brás, São Paulo/SP, CEP: 03023-020, permanecendo a inteira disposição desse MM. Juízo.

Nesse sentido, destacamos a casuística:

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. SUBSTITUIÇÃO DE BEM PENHORADO. OBSERVÂNCIA DO ARTIGO 668 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL [CPC/2015, art. 847]. POSSIBILIDADE. 1. É possível a substituição de bem penhorado, desde que o devedor comprove que o ato lhe será menos oneroso e que não trará prejuízo algum ao exequente, nos termos do art. 668 [CPC/2015, art. 847] c/c 620 [CPC/2015, art. 805], código de processo civil. 2. Agravo desprovido”. (TJGO; AI 0197008-37.2015.8.09.0000; Goiânia; Terceira Câmara Cível; Rel. Desembargadora Beatriz Figueiredo Franco; DJGO 03/02/2016; Pág. 180)

Destarte, requer seja DEFERIDA a Substituição da Penhora do Imóvel Matrícula nº 154.352, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, ficando como garantia o Lote de Máquinas acima discriminadas.

10

Alternativamente, caso os bens acima discriminados não sejam aceitos por esse MM. Juízo, pede que a penhora do imóvel seja substituída por 01 (um) Lote de 2.000 (duas mil) camisetas lisas, de cor branca, 100% (cem por cento) de poliéster para sublimação, grade *p* ao *gg*, no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) que se encontram no mesmo local de acondicionamento do Lote de Máquinas de Costura.

III. PEDIDO

Pelo exposto, pede seja DEFERIDA a Substituição da Penhora do imóvel Matrícula nº 154.352, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, ficando em garantia o Lote das Máquinas acima especificadas ou, alternativamente, o Lote de 2.000 (duas mil) Peças de Camisetas discriminadas no item II.a.

Nestes termos, pede deferimento.

Jundiaí, 22 de outubro de 2024.

RODRIGO CESAR BELARMINO

OAB-PR 41.058

Rua Anchieta, nº 411 – sala 03, Centro, Jundiaí/SP
Rua Joaquim Fressato, nº 225, Jd. Vergínia, Curitiba/PR
Telefone (11) 99232-6919 WhatsApp/E-mail: rc.belarmino@hotmail.com



SANDRA MESQUITA

ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 37ª. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO

CLA NEGOCIOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA, já qualificada nos autos, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, por sua advogada subscrita, em atendimento ao r. despacho de fls., **EXPOR** e **REQUERER** como segue:

Do Pedido de Substituição do Bem Penhorado

A Executada as fls. 320/329 pretende a substituição da penhora havida, por maquinas de costura, ou camisetas.

Considerando os bens indicados a penhora pela Executada, a Exequente **NÃO CONCORDA** com tal nomeação eis que de difícil comercialização.

Note-se ademais, que a Executada sequer juntou as notas fiscais da mesma, que comprovasse que as mesmas efetivamente existem.



SANDRA MESQUITA

ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA

Neste sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERIU A SUBSTITUIÇÃO DO BEM PENHORADO – INSURGÊNCIA DO EXECUTADO – DESCABIMENTO - **A SUBSTITUIÇÃO DO BEM PENHORADO, NOS TERMOS DO ART. 847 DO CPC, SÓ É PERMITIDA QUANDO NÃO TROUXER PREJUÍZO AO CREDOR - DISCORDÂNCIA EXPRESSA POR PARTE DO EXEQUENTE** – IMÓVEL INDICADO À PENHORA PELOS EXECUTADOS QUE APRESENTA DIVERGÊNCIAS NO QUE CONCERNE À INDIVIDUALIZAÇÃO E A LOCALIZAÇÃO DO BEM – DECISÃO MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO. (TJ-SP - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 20479859120248260000, RELATOR: MARCO FÁBIO MORSELLO, DATA DE JULGAMENTO: 19/07/2024, 11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO)(G.N.)

Assim, deve ser integralmente mantida a penhora existente nos autos.

Do Alegado Excesso de Penhora

Alega a Executada que haveria excesso de penhora, eis que o valor da dívida seria de R\$ 25.133,67.

Primeiramente, é evidente a confusão da Executada, eis que o valor da dívida, não é o apresentado pela mesma.



SANDRA MESQUITA

ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA

Conforme planilha de calculo anexada as fls. 168 e seguintes, em 26.10.2022 a dívida já era de R\$ 55.960,69.

Atualmente o valor do débito é de R\$ 70.256,29, conforme planilha que se anexa.

Segue a Executada alegando que teria excesso de penhora, pois o valor do imóvel seria de R\$ 1.735.000,00, face a divida objeto.

Todavia, sem razão a Executada, tendo em vista que a presente demanda, tramita desde o ano de 2015, SEM QUE A EXECUTADA FIZESSE QUALQUER ESFORÇO PARA PAGAMENTO.

Ademais, inúmeras pesquisas foram realizadas e retornaram infrutífera.

Desta forma, reiteradas decisões de nossos tribunais, convergem no sentido de que a diferença entre o bem penhorado e a divida, não constitui, por si só, excesso de penhora. Vejamos:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE INDEFERE A SUBSTITUIÇÃO DE BEM PENHORADO. INSURGÊNCIA DA EXECUTADA. ALEGAÇÃO DE INOBSERVÂNCIA DA ORDEM DE PREFERÊNCIA E EXCESSO DE PENHORA. DESACOLHIMENTO. REQUERIMENTO INTEMPESTIVO E, ADEMAIS, AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE DOS BENS OFERECIDOS EM SUBSTITUIÇÃO. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS



SANDRA MESQUITA

ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA

DO ART. 847 DO CPC. **A SUBSTITUIÇÃO DE BEM PENHORADO, AINDA QUE O FUNDAMENTO SEJA EXCESSO DE PENHORA, EXIGE TOTAL SEGURANÇA DE QUE NÃO HAVERÁ PREJUÍZO AO EXEQUENTE OU AO INTERESSE PÚBLICO DA JUSTIÇA. SITUAÇÃO NÃO CONFIGURADA. RECURSO DESPROVIDO.** (TJ-SP - AI 2348204-65.2023.8.26.0000 COTIA, RELATOR: JOSÉ WILSON GONÇALVES, J. 18/06/2024, 11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO)(G.N.)

Face ao exposto, não há que se falar em excesso de penhora.

Conclusão

Por todo o exposto, a substituição do bem penhorado deve ser rechaçada, visto que a Exequente manifesta sua **DISCORDANCIA**, não havendo que se falar em excesso de penhora.

Finalmente tendo em vista que a Executada não discordou do valor da avaliação do imóvel, **REQUER** a homologação do laudo emprestado e que seja determinado o pracemento do bem, na modalidade de leilão eletrônico.

Termos em que

Pede Deferimento

São Paulo, 04 de outubro de 2024

SANDRA REGINA COSTA DE MESQUITA

OAB/SP 182.668


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	1120004-21.2015.8.26.0100 - Nº ordem: 2015/002227
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Transação
Exequente:	Cla Negócios e Administração Ltda
Executado:	Comércio de Artigo Cristãos Séculos Ltda

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Manzini**

I - Fls. 320/329: indefiro o pedido de substituição e rejeito a alegação de excesso de penhora.

A execução se processa no interesse da exequente, que não aceitou (fls. 351/354) a substituição da penhora para que fossem constritos os bens de baixa liquidez que a executada oferece.

Ademais, a executada aduz apenas genericamente o pedido, sem demonstrar que a manutenção da penhora sobre o imóvel é mais gravosa, bem como o meio que indica não é eficaz, pois, conforme mencionado, os bens são de comercialização mais difícil do que o imóvel, assim como sua depreciação é muito mais elevada, tampouco foi apresentada a avaliação idônea para aqueles bens para que se saiba se são suficientes ao pagamento da dívida, tendo sido realizadas meras alegações parciais de valor.

Finalmente, excesso de execução não há, pois, com a alienação judicial do imóvel penhorado, o que exceder o valor da dívida poderá ser levantado em favor da executada, se não houver outros débitos, como créditos de terceiros relacionados a penhoras no rosto dos autos, ou dívidas tributárias.

II - A penhora do imóvel, ressalte-se, foi deferida às fls. 171/172 e averbada, conforme comprova certidão de matrícula de fl. 211.

A executada não impugna a adoção do laudo pericial emprestado (fls. 231/285) com relação ao imóvel da matrícula nº 154.352, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Frise-se que o mencionado laudo foi homologado pelo juízo perante o qual se processa execução de que participa a devedora (fl. 309).

Isto posto, **H O M O L O G O** o laudo pericial de fls. 231/285, fixando o valor de R\$ 1.735.000,00, para o imóvel da matrícula nº 154.352, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (fls. 142/145), referência para outubro de 2023 (fl. 282).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

III - Considerando-se que não houve interesse na adjudicação do bem, defiro o leilão judicial do mencionado bem, com fundamento no artigo 879, inciso II, do CPC.

Trata-se de praça única, valendo o preço mínimo a partir de seu início. Se não houver arrematação, a designação de nova praça avaliará a manutenção ou não do patamar mínimo.

Nomeio, para sua realização, nos termos do art. 883 do CPC, com divulgação ampla por meios eletrônicos, **Sr. Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi**, devidamente inscrito na JUCESP sob o nº 950, cadastrado no Portal dos Auxiliares da Justiça do E. TJ/SP sob o código nº 5730, e se utiliza da plataforma eletrônica “LEILOEI.COM” (www.leiloei.com), para realização dos leilões públicos, em conformidade com o Provimento CSM 1625/2009. **Cadastre-se e intime-se pelo portal.**

O LEILOEIRO DEVERÁ, AINDA, COMPROVAR NOS AUTOS A PUBLICAÇÃO A QUE ALUDE O §5º DO ART. 887 DO CPC.

Nos termos dos artigos 884, parágrafo único, e 885 do CPC, fica estabelecido:

1. Preço mínimo: 65% do valor atualizado da avaliação;
2. Comissão do leiloeiro: 5% do valor efetivamente obtido com a alienação;
3. Pagamento: 30% no ato e o restante em 15 dias, independentemente de garantias.

PEDIDOS DE PARCELAMENTO devem sempre ser feitos por escrito antes do início do pleito, nos termos do art. 895 do CPC. Caso não haja lances à vista, eles serão **SUBMETIDOS AO JUÍZO** para aprovação e estabelecimento de garantias.

O envio do edital deve ser feito **EXCLUSIVAMENTE** para o *e-mail* sp37cv@tjsp.jus.br, para conferência e aprovação. **ATENÇÃO: A MINUTA NÃO DEVE SER JUNTADA AO PROCESSO ANTES** de sua aprovação pelo juiz, pois isso causa tumulto processual. Isto deve ser observado pelo leiloeiro e pelos escreventes da UPJ.

Do edital deverão constar, também, todas as pendências judiciais e extrajudiciais do bem (artigos 886 e seguintes do CPC), bem como a advertência do §1º, do artigo 908 do CPC, no sentido de que **TODAS as dívidas** que recaem sobre o bem ficarão sub-rogadas no valor da arrematação.

Deverá o leiloeiro cuidar das cientificações a que alude o art. 889 do CPC, comunicando ao juízo sua regularidade, com prova da sua realização.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

Caso o executado se encontre na situação prevista no parágrafo único do art. 889, que será verificada pelo leiloeiro, o fato será comunicado na petição que comprova as demais científicas necessárias.

Aguarde-se, devendo o leiloeiro informar ao Juízo o andamento das diligências.

Intime-se.

São Paulo, 02 de dezembro de 2024

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

**Moeda**

Valores em Real (R\$): de 01/07/1994 a 03/02/2025

Atualização monetária até 12/2024

Data final do cálculo: 03/02/2025

Índices de atualização monetária:

INPC de 10/2023 até 08/2024; IPCA de 09/2024 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
21/10/2023	Avaliação Atualizada	R\$ 1.735.000,00	INPC de 10/2023 até 08/2024 IPCA de 09/2024 até 12/2024	5,59%	R\$ 96.928,66	R\$ 1.831.928,66	0,00%	R\$ 0,00	R\$ 1.831.928,66
Total valores		R\$ 1.735.000,00			R\$ 96.928,66	R\$ 1.831.928,66		R\$ 0,00	R\$ 1.831.928,66 (A)

Agrupamento dos valores apurados

Total dos Honorários advocatícios	R\$ 0,00
Montante em favor do(a)s credor(a)(es)	R\$ 1.831.928,66
Total do cálculo:	1.831.928,66

Extrato de Unidade

Período de: 01/01/2024 até 31/01/2025

Condomínio: 1103 - CHATEAU THIERRY **Bloco: 0 - CHATEAU THIERRY**

Unidade: 000042 - COM.ART.CRISTÁ CIA SÉCULO LTDA. ME

Recibo	Vencimento original	Vencimento	Emissão	Conta	Histórico	Valor do lançamento	Total	Pago em	Multa	Desconto	Valor pago
37196216	01/01/2024	01/01/2024	233456	51	COND. JANEIRO/2024	1.471,24					
				1627	FUNDO RESERVA	73,59					
				1830	FUNDO MELHORIAS	43,50					
				26050	TAXA MEDIÇÃO CONS.DE AGUA	13,50					
				26050	CONSUMO ÁGUA ÁREA COMUNS	64,90					
				26050	CONSUMO AGUA 11,925 M3	89,86					
					SEGURO CONTEÚDO	39,90	1.796,49	02/01/2024			1.796,49
37278475	01/02/2024	01/02/2024	234579	51	COND. FEVEREIRO/2024	1.471,24					
				1627	FUNDO RESERVA	73,59					
				1830	FUNDO MELHORIAS	43,50					
				26050	TAXA MEDIÇÃO CONS.DE AGUA	13,50					
				26050	CONSUMO ÁGUA ÁREA COMUNS	30,52					
					SEGURO CONTEÚDO	39,90	1.672,25	05/02/2024	33,44		1.705,69
37280976	01/02/2024	01/02/2024	235500	26050	CONSUMO AGUA REF. JANEIRO/24 14,433 M3	122,68	122,68	05/02/2024	2,45		125,13
37350088	01/03/2024	01/03/2024	235914	51	COND. MARÇO/2024	1.544,79					
				1627	FUNDO RESERVA	77,26					
				1830	FUNDO MELHORIAS	45,68					
				26050	TAXA MEDIÇÃO CONS.DE AGUA	13,50					
				26050	CONSUMO ÁGUA ÁREA COMUNS	36,46					
				26050	CONSUMO AGUA 9,201 M3	78,21					
					SEGURO CONTEÚDO	39,90	1.835,80	04/03/2024	36,71		1.872,51
37434137	01/04/2024	01/04/2024	237255	51	COND. ABRIL/2024	1.544,79					
				1627	FUNDO RESERVA	77,26					
				1830	FUNDO MELHORIAS	45,68					
				26050	TAXA MEDIÇÃO CONS.DE AGUA	13,50					
				26050	CONSUMO ÁGUA ÁREA COMUNS	8,03					
				26050	CONSUMO AGUA 11,103 M3	94,38					
					SEGURO CONTEÚDO	39,90	1.823,54	01/04/2024			1.823,54
37553217	01/05/2024	01/05/2024	238279	51	COND. MAIO/2024	1.544,79					
				1627	FUNDO RESERVA	77,26					
				1830	FUNDO MELHORIAS	45,68					
				26050	TAXA MEDIÇÃO CONS.DE AGUA	13,50					
				26050	CONSUMO ÁGUA ÁREA COMUNS	25,93					
				26050	CONSUMO AGUA 12,022 M3	102,19					
					SEGURO CONTEÚDO	39,90	1.849,25	30/04/2024			1.849,25
37613393	01/06/2024	01/06/2024	239259	51	COND. JUNHO/2024	1.544,79					
				1627	FUNDO RESERVA	77,26					
				1830	FUNDO MELHORIAS	45,68					
				26050	TAXA MEDIÇÃO CONS.DE AGUA	13,50					
				26050	CONSUMO ÁGUA ÁREA COMUNS	28,56					
				26050	CONSUMO AGUA 11,041 M3	93,85					
					SEGURO CONTEÚDO	39,90	1.843,54	03/06/2024			1.843,54
37706324	01/07/2024	01/07/2024	240263	51	COND. JULHO/2024	1.544,79					
				1627	FUNDO RESERVA	77,26					

Extrato de Unidade

Período de: 01/01/2024 até 31/01/2025

Condomínio: 1103 - CHATEAU THIERRY **Bloco: 0 - CHATEAU THIERRY**

Unidade: 000042 - COM.ART.CRISTÁ CIA SÉCULO LTDA. ME

Recibo	Vencimento original	Vencimento	Emissão	Conta	Histórico	Valor do lançamento	Total	Pago em	Multa	Desconto	Valor pago
				1830	FUNDO MELHORIAS	45,68					
				26050	TAXA MEDIÇÃO CONS.DE AGUA	13,50					
				26050	CONSUMO ÁGUA ÁREA COMUNS	4,94					
				26050	CONSUMO AGUA 9,807 M3	83,36					
					SEGURO CONTEÚDO	39,90	1.809,43	01/07/2024			1.809,43
37799109	01/08/2024	01/08/2024	241280	51	COND. AGOSTO/2024	1.544,79					
				1627	FUNDO RESERVA	77,26					
				1830	FUNDO MELHORIAS	45,68					
				26050	TAXA MEDIÇÃO CONS.DE AGUA	13,50					
				26050	CONSUMO ÁGUA ÁREA COMUNS	33,99					
				26050	CONSUMO AGUA 8,33 M3	70,80					
				1830	MELHORIAS AGE 24/6-PC 01/12	197,00					
					SEGURO CONTEÚDO	39,90	2.022,92	31/07/2024			2.022,92
37864335	01/09/2024	01/09/2024	242189	51	COND. SETEMBRO/2024	1.544,79					
				1627	FUNDO RESERVA	77,26					
				1830	FUNDO MELHORIAS	45,68					
				26050	TAXA MEDIÇÃO CONS.DE AGUA	13,50					
				26050	CONSUMO ÁGUA ÁREA COMUNS	53,36					
				1830	MELHORIAS AGE 24/6-PC 02/12	197,00					
				26050	CONSUMO AGUA 6,97 M3	59,24					
					SEGURO CONTEÚDO	39,90	2.030,73	02/09/2024			2.030,73
37955117	01/10/2024	01/10/2024	243358	51	COND. OUTUBRO/2024	1.544,79					
				1627	FUNDO RESERVA	77,26					
				1830	FUNDO MELHORIAS	45,68					
				26050	TAXA MEDIÇÃO CONS.DE AGUA	13,50					
				26050	CONSUMO ÁGUA ÁREA COMUNS	32,29					
				1830	MELHORIAS AGE 24/6-PC 03/12	197,00					
				26050	CONSUMO AGUA 9,208 M3	78,27					
					SEGURO CONTEÚDO	39,90	2.028,69	01/10/2024			2.028,69
38040701	01/11/2024	01/11/2024	244487	51	COND. NOVEMBRO/2024	1.544,79					
				1627	FUNDO RESERVA	77,26					
				1830	FUNDO MELHORIAS	45,68					
				26050	TAXA MEDIÇÃO CONS.DE AGUA	13,50					
				26050	CONSUMO ÁGUA ÁREA COMUNS	40,09					
				1830	MELHORIAS AGE 24/6-PC 04/12	197,00					
				26050	CONSUMO AGUA 10,63 M3	90,35					
					SEGURO CONTEÚDO	39,90	2.048,57	01/11/2024			2.048,57
38137892	01/12/2024	01/12/2024	245633	51	COND. DEZEMBRO/2024	1.544,79					
				1627	FUNDO RESERVA	77,26					
				1830	FUNDO MELHORIAS	45,68					
				26050	TAXA MEDIÇÃO CONS.DE AGUA	13,50					
				26050	CONSUMO ÁGUA ÁREA COMUNS	54,04					
				1830	MELHORIAS AGE 24/6-PC 05/12	197,00					
				26050	CONSUMO AGUA 7,998 M3	67,98					
					SEGURO CONTEÚDO	39,90	2.040,15	02/12/2024			2.040,15

Extrato de Unidade

Período de: 01/01/2024 até 31/01/2025

Condomínio: 1103 - CHATEAU THIERRY						Bloco: 0 - CHATEAU THIERRY					
Unidade: 000042 - COM.ART.CRISTÁ CIA SÉCULO LTDA. ME											

Recibo	Vencimento original	Vencimento	Emissão	Conta	Histórico	Valor do lançamento	Total	Pago em	Multa	Desconto	Valor pago
38244504	01/01/2025	01/01/2025	246740	51	COND. JANEIRO/2025	1.544,79					
				1627	FUNDO RESERVA	77,26					
				1830	FUNDO MELHORIAS	45,68					
				26050	TAXA MEDIÇÃO CONS.DE AGUA	13,50					
				26050	CONSUMO ÁGUA ÁREA COMUNS	42,05					
				1830	MELHORIAS AGE 24/6-PC 06/12	197,00					
				26050	CONSUMO AGUA 7,872 M3	66,91					
					SEGURO CONTEÚDO	39,90	2.027,09	02/01/2025			2.027,09

Resumo					
	Recibos	Valor	Multa	Desconto	Valor pago
A receber	0	0,00			
Recebido	14	24.951,13	72,60	0,00	25.023,73
Total geral	14	24.951,13			



PREFEITURA DE
SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda
Demonstrativo Unificado do Contribuinte - DUC

SQL: 042.144.1048-3
NOME : Protegido por sigilo fiscal

Débitos por SQL

SQL: 042.144.1048-3
Endereço: R TRES DE MAIO , 280 AP 42 2VG E DEP - CEP: 04044-020
Situação Cadastral: Regular

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

	NL	Exercício	Valor principal remanescente	Valor devido atualizado ¹	Situação
✓	01	2025	7.487,60	7.490,07	EM ABERTO

[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: 042.144.1048-3
Endereço: R TRES DE MAIO , 280 AP 42 2VG E DEP - CEP: 04044-020
Situação Cadastral: Regular

Lista de SQLs ascendentes

	SQL	NL	Exercício	Nível Filiação	Situação	% da Dívida
✓	* 042.144.1040-8			1		
✓	* 042.144.0069-0			2		
✓	* 042.144.0946-9			2		
✓	* 042.144.0067-4			3		
✓	* 042.144.0079-8			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.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários

Certidão Número: 0002252209-2024
Número do Contribuinte: 042.144.1048-3
Nome do Contribuinte: INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
Local do Imóvel: R TRES DE MAIO , 280 , AP 42 2VG E DEP , - CEP:
04044-020
Cep: 04044-020
Liberação: 29/12/2024
Validade: 27/06/2025

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é: **REGULAR.**

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/>. Qualquer rasura invalidará este documento.

Certidão expedida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Decreto 50.691, de 29 de junho de 2009, Decreto 51.714, de 13 de agosto de 2010 e Portaria SF nº 4, de 05 de janeiro de 2012; Portaria SF nº 268, de 11 de outubro de 2019 e Portaria SF nº 182, de 04 de agosto de 2021.

Certidão emitida às 13:36:48 horas do dia 11/02/2025 (hora e data de Brasília)

Código de autenticidade: E466EDDF

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda <http://www.prefeitura.sp.gov.br/sf>



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 -

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

DECISÃO – TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO

Processo nº: **1120004-21.2015.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Transação**
 Exequente: **Cla Negócios e Administração Ltda**
 Executado: **COMÉRCIO DE ARTIGO CRISTÃOS SÉCULOS LTDA, CNPJ**
04.017.774/0001-86

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Patrícia Martins Conceição**

Vistos.

1. Defiro a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 154.352 no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, para a garantia da dívida no valor de R\$ 55.960,69, atualizada até outubro de 2022, que **a parte ré/executada** - Comércio de Artigo Cristãos Sécúlos Ltda, deve à **parte autora/exequente** - Cla Negócios e Administração Ltda: Apartamento nº 42 no Condomínio Edifício Chateau Thierry, situado à Rua Três de Maio, 280, Saúde, São Paulo (fls. 142-145).

Nomeio **a parte ré/executada** fiel depositário do imóvel penhorado.

Cópia desta decisão valerá como termo de penhora, nos termos do art. 838 do Código de Processo Civil.

Tratando-se de imóvel situado no Estado de São Paulo, providencie a Serventia a averbação/o registro da penhora, por meio eletrônico, no sistema ARISP, incumbindo ao advogado **informar o e-mail para o recebimento do boleto**. Tratando-se de imóvel situado fora do Estado, cópia desta decisão valerá como mandado de averbação a ser encaminhado pela parte exequente ao Cartório Registro de Imóveis competente.

Cabe à a parte exequente a comprovação da averbação/registro da penhora na matrícula do imóvel, observado que o bem não será praceado enquanto não cumprida essa determinação.

Intime-se o executado da penhora, por meio de seu advogado (artigo 841, §1º, do Código de Processo Civil), ou pessoalmente, por meio de carta com aviso de recebimento, se não houver constituído advogado nos autos (artigo 841, §2º, do Código de Processo Civil).

Todos os condôminos e as pessoas indicadas no artigo 799, do Código de Processo Civil, deverão ser intimados da penhora.

Nos termos do artigo 843, do Código de Processo Civil, a quota-parte do coproprietário alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, reservada a sua



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 -

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

preferência na arrematação em igualdade de condições (§1º).

Por fim, não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir ao coproprietário alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação (§2º).

Providencie a parte exequente, se o caso, no prazo de 15 dias, a relação de endereços para as intimações necessárias e o recolhimento das custas para tanto, caso não seja beneficiário da justiça gratuita.

2. Conquanto a avaliação seja atribuída em regra ao oficial de justiça (artigo 870, *caput*, do Código de Processo Civil), a experiência forense demonstra que referido servidor não tem formação adequada para a avaliação de maquinários, bens de raiz, dentre outros. Nessa linha: Agravo de Instrumento nº 2095416-39.2015.8.26.0000; Rel.: Dimas Rubens Fonseca; j. 16/06/2015.

Portanto, oportunamente, a avaliação deverá ser realizada por perito de confiança do juízo.

3. No silêncio, fica desde já determinada a suspensão do processo, pelo prazo de 1 (um) ano, nos termos do artigo 921, *caput*, inciso III, e §1º, do Código de Processo Civil, devendo a Serventia proceder à anotação no sistema.

ANOTE-SE (arquivamento provisório - execução frustrada - 61613) e AGUARDE-SE no arquivo provisório.

Observo que após o decurso do prazo da suspensão se inicia o prazo da prescrição intercorrente (artigo 921, §4º, do Código de Processo Civil).

Intimem-se.

São Paulo, 08 de novembro de 2022.

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