



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
 Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
 Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
 RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 - PINHEIROS

SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO 37ª VARA CIVIL DE SÃO PAULO CAPITAL

ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
PROCESSO: 1131331-55.2018.8.26.0100

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA, corretora de Imóveis, honrada por ter sido nomeada perita judicial por Vossa Excelência para atuar nos autos do processo em referência, movido por **CONDOMÍNIO E EDIFÍCIO JARDIM TROPICAL** em face de **ESPÓLIO DE ILDE ROMUALDO DE PAULA**, tendo promovido a vistoria in-loco, diligências e análises, apresentar o presente.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Consbstantiado nas seguintes razões:

SUMÁRIO:

PROCESSO: 1131331.55.2018.8.26.0100.....	fl.1
INTRODUÇÃO.....	fl.2
1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	fl.5
2.1. Localização do Imóvel.....	fl.5
2. VISTORIA DO CONDOMÍNIO OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.....	fl.7
3.1. Edificação e estruturas	
3.2 . Descrição dos elementos que compõe o Imóvel	
3.3. Classificação das benfeitorias do Imóvel Objeto da presente ação.....	fl.8
3. REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	fl.12
4.1. Pesquisa de preços.....	fl.12/13
4.2. Análise da amostra.....	fl.13/14
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	fl.15/37
4. ENCERRAMENTO.....	fl. 38
5. QUESITO.....	fl. 38
6. ENCERRAMENTO.....	fl. 38



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 - PINHEIROS

1. INTRODUÇÃO:

Trata-se de avaliação a valor de mercado do bem imóvel registrado no 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº **146.836**, denominado Condomínio e Edifício Jardim Tropical, Rua Tenente de Azevedo nº 104 – apartamento 126 B – 12º andar – Edifício Amazonas - Bairro Cambuci – São Paulo, contendo área útil de 88,55 m², área comum de 24,30m² que formam área total de 112,85m², e a fração ideal de 0,4010% no terreno e a municipalidade sob nº 033.046.0697-1. Vaga de Garagem , sob a matrícula nº **146.837** (fls. 308/310) com área útil de 15,30684m² e a fração ideal de 0,042170%, não existindo no referido subsolo lugar determinado para estacionamento.

O terreno onde está construído o Edifício Amazonas juntamente com o Edifício Marajó, que formam o Condomínio e Edifício Jardim Tropical com CNPJ nº 53.835.245/0001-03.

Aduz a exequente, em apertada síntese (pg.1-4), que por força de sentença transitada em julgado, com trâmite perante essa r.Vara e Comarca, tornou-se credora da importância atualizada de R\$ 47.872,45 (quarenta e sete mil, oitocentos e setenta e dois reais e quarenta e cinco centavos), referente as Despesas Condominiais inadimplidos. Valor este devidamente atualizados e acrescido honorários advocatícios, custas bacenjud, custas intimação, averbação de penhora, despesas avaliação, honorário perita, satisfação execução recolhidas, satisfação execução.

TABELA ATUALIZADA ATÉ O MÊS DE FEV./2024, SEGUE ABAIXO. REFERENTE A DIVIDA DO EXECUTADO - ESPÓLIO DE ILDE ROMUALDO DE PAULA E FORNECIDA PELO DRº. FABIANO AMARAL – OAB/SP 135.008 - (email: fabiano@fsamaral.com.br).



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
 Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 2015345P
 email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
 Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 - Pinheiros

Condomínio Jardim Tropical

Proprietário: Ildé Romualdo de Paula

Unidade 126-B

Cotas em atraso após bloqueio Judicial 222/223

Condomínio	Vlr. Original	FCMV	FCMA	Vlr. Corrig.	Multa	Juros de Mora	% juros	Total
abr/21	851,69	87.703708	93,699639	928,11	17,03	315,56	34%	1.243,69
out/21	869,08	82.533902	93,699639	1.006,39	17,38	281,79	28%	1.288,19
nov/21	851,69	83.491295	93,699639	974,94	17,03	263,23	27%	1.238,19
dez/21	822,07	84.192621	93,699639	933,20	16,44	242,63	26%	1.175,83
jan/22	822,07	84.807227	93,699639	926,43	16,44	231,61	25%	1.158,00
fev/22	854,52	85.375435	93,699639	956,59	17,09	229,58	24%	1.186,19
mar/22	854,52	86.229189	93,699639	947,12	17,09	217,84	23%	1.164,99
abr/22	920,25	87.703708	93,699639	1.002,83	18,41	220,62	22%	1.223,40
mai/22	920,25	88.615826	93,699639	992,50	18,41	208,43	21%	1.200,99
jun/22	920,25	89.014597	93,699639	988,06	18,41	197,61	20%	1.185,60
jul/22	920,25	89.566487	93,699639	981,97	18,41	186,57	19%	1.168,50
ago/22	920,25	89.029088	93,699639	987,90	18,41	177,82	18%	1.165,70
set/22	920,25	88.753097	93,699639	990,97	18,41	168,46	17%	1.159,40
out/22	920,25	88.469087	93,699639	994,15	18,41	159,06	16%	1.153,20
nov/22	920,25	88.884891	93,699639	989,50	18,41	148,43	15%	1.137,90
dez/22	887,80	89.222653	93,699639	950,99	17,76	133,14	14%	1.084,10
jan/23	887,80	89.838289	93,699639	944,48	17,76	122,78	13%	1.067,20
fev/23	922,20	90.251545	93,699639	976,58	18,44	117,19	12%	1.093,70
mar/23	922,20	90.946481	93,699639	969,12	18,44	106,60	11%	1.075,70
abr/23	1.020,00	91.528538	93,699639	1.065,08	20,40	106,51	10%	1.171,50
mai/23	1.020,00	92.013639	93,699639	1.059,46	20,40	95,35	9%	1.154,80
jun/23	1.020,00	92.344888	93,699639	1.055,66	20,40	84,45	8%	1.140,10
jul/23	1.020,00	92.252543	93,699639	1.056,72	20,40	73,97	7%	1.130,60
ago/23	1.020,00	92.169515	93,699639	1.057,67	20,40	63,46	6%	1.121,10
set/23	1.020,00	92.353854	93,699639	1.055,56	20,40	52,78	5%	1.108,30
out/23	1.020,00	92.455443	93,699639	1.054,40	20,40	42,18	4%	1.096,50
nov/23	1.020,00	92.566389	93,699639	1.053,14	20,40	31,59	3%	1.084,70
dez/23	985,60	92.658955	93,699639	1.016,60	19,71	20,33	2%	1.036,50
jan/24	985,60	93.168579	93,699639	1.011,04	19,71	10,11	1%	1.021,10
fev/24	1.021,75	93.699639	93,699639	1.042,19	20,44	-	-	1.042,19
Total Devido	28.060,59			29.969,37	561,21	4.309,70		34.279,07

Total	34.279,07
Honorários	3.427,91
Custas Bacenjud	16,00
Custas Intimação	29,70
Averbação Penhora	533,12
Despesas Avaliação	3.906,00
Honorários Perito	4.500,00
Sat. Execução recolhidas	706,67
Satisfação Execução	473,98
Total Devido	47.872,45

FCMV = Fator de Correção do Mês de Vencimento

FCMA = Fator de Correção do Mês Atual

Todos os índices foram extraídos da tabela de atualização de débitos, expedida pelo TJSP

Atualizado em 27/02/2024



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 - PINHEIROS

Pugna pela intimação do Executado para que pague espontaneamente a dívida perseguida, sob pena de aplicação de multa, honorário advocatícios, custas processuais e penhora do bem sob a unidade 126B – 12º andar – Bloco Condomínio Amazonas, periciada garantidora do débito exequendo.

De outro giro, devidamente intimado o executado ficou-se inerte, não quitando ou impugnando o débito exequendo, sendo dado prosseguimento à marcha processual.

Em r.Despacho, o MM Juíza determinou a penhora sobre a propriedade do imóvel pertencente ao Executado, registrado no 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula Nº 146.836, consoante se infere da fls. 286/288, desta execução.

A fl.353, por fim, este MM. Juíza de Direito nomeou a signatária para a avaliação do bem imóvel em voga.

Estes, em breve narrativa, os fatos.



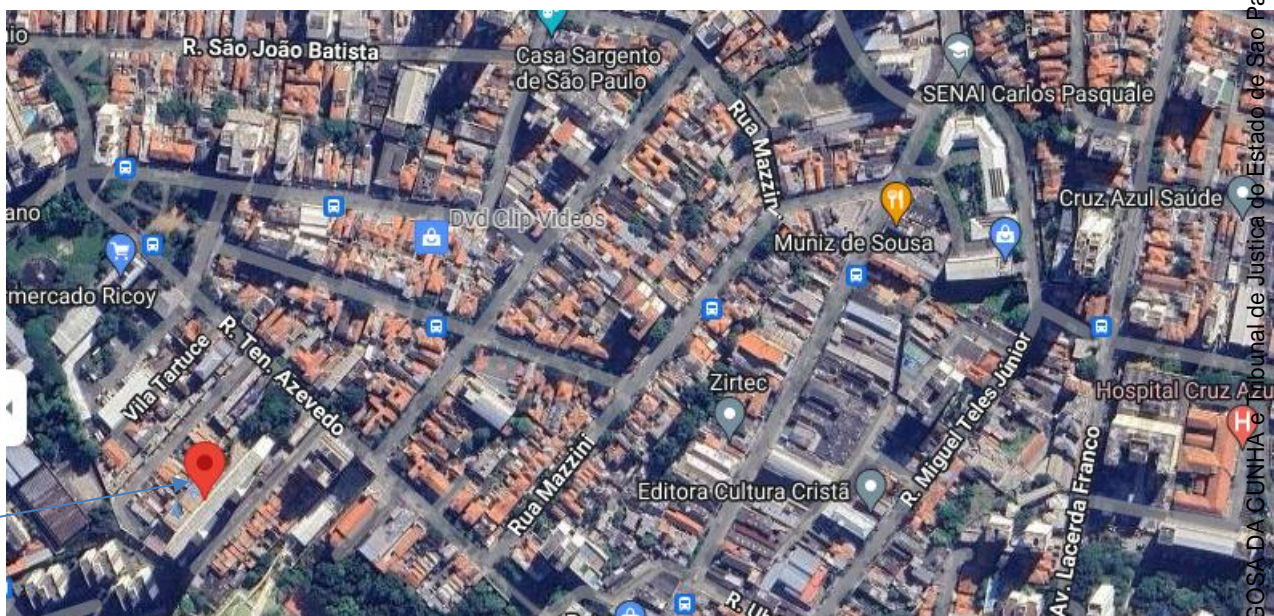
TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
 Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
 Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
 RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é **determinar o Valor de Mercado do imóvel localizado na Rua Tenente de Azevedo, 104 – apartamento 126B – 12º andar – Cambuci – São Paulo – SP., que junto com o Condomínio Marajó formam o Condomínio e Edifício Jardim Tropical – Cep 01528-020**, constante na Matrícula de N° 146.837, registrado no 6º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP..

1.1. Localização do Imóvel

O imóvel em apreço encontra-se em **Zona Mista, Zoneamento ZM – Legislação L 16402/2016**, codificado com Quadra fiscal “033” do Setor fiscal “046” Lote “0697” e possui Índice fiscal de R\$ 2.684,00.



Mapa da Região onde se localiza o imóvel do Condomínio e Edifício Jardim Tropical, onde foi possível identificar a Rua Tenente de Azevedo nº 104 - Cambuci - através da Seta Vermelha. (Imagem obtida pelo Google Maps).



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
 Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
 RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZM	<p>(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei.</p> <p>(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.</p> <p>(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei.</p> <p>(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.</p>



Planta de zoneamento obtida pelo site da Prefeitura Municipal de São Paulo.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS

2. VISTORIA DO CONDOMÍNIO OBJETO DA PRESENTE AÇÃO

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

A via de acesso é pavimentada em asfalto e possui guias, sarjetas, calçada, transporte público.

Região é Residencial e Comercial. Zona Mista (ZM).

A vistoria foi previamente agendada, para dia **17/02/2024 às 10:00 horas (fls.363/364)**. No dia e horário marcados, a Perícia foi atendida no local agendado – Rua Tenente de Azevedo nº 104 - Cambuci, e encaminhada para o local Apartamento 126B - 12º andar - Bloco Condomínio Amazonas atendida pelo **Srº Marcelo Eduardo Manzano de Souza – RG 18.234.746-1, Síndico – e Sraª Lenidalva Aparecida Bernardo – RG 17.639.382-1, CPF 387.481.978-74, moradora atual e companheira do Espólio Srº Ilde Romualdo de Paula.**

3.1 Edificação e estruturas

É explorado por atividade Residencial e possui estruturas típicas do segmento.

Segundo consta na matrícula (fl.10/11), o imóvel possui **área privativa de 88,55m².**

3.2 Descrição dos elementos que compõe o imóvel

O imóvel vistoriado, é composto por 03(três) dormitórios, sendo 01(uma) Suíte, Sala, Cozinha, Banheiro Social, Área de serviço.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
 Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
 Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
 RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

APARTAMENTO

Indicar idade do imóvel (em anos)

50

% de vida útil

84

Seleccionar estado de conservação

A - Novo

Tabela de Ross Heidecke – Valores de índice de depreciação.

3.3 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação

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



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
 Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
 Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
 RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



Valores de Edificações

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	2.2.1- Padrão Econômico	60	20	



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
 Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
 Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
 RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

- Resumo:

Apartamento.

Padrão Médio.

Idade Aparente Estimada: 35 anos.

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples (E).



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
 Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
 Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
 RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS

3. 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 do 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 do imóvel a partir de 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

1. Rua Tenente de Azevedo, 104 – Cambuci - Cód. 10983.
 87m² - 3 dormitórios, 1 Suíte, 1 Banheiro, 1 Vaga
 R\$ 600.000,00 = Valor M² = R\$ 6.896.
 Predial Lins Imóveis
 Fone: 3273.8800 / 981165726 – Contato: Sr^o. Sidney
 Endereço: Av. Lins de Vasconcelos, 1191 – Cambuci.
2. Rua Tenente Azevedo, 104 – Cambuci - Cód. S894383272.
 74m² - 2 dormitórios, 1 Suíte, 1 Banheiro, 1 Vaga
 R\$ 434.000,00 = Valor M² = R\$ 5.864.
 Quinto Andar
 Fone: 4020.1955 – Contato: Sra. Rebeca
 Endereço: Rua Girassol, 555 – Vila Madalena
3. Rua Tenente Otávio Azevedo, 104 – Cambuci – Cód.AP 2373.
 89m² - 3 dormitórios, 1 Suite, 1 Banheiro, 1 Vaga
 R\$ 600.000,00 = Valor do M² = R\$ 6.741.
 Novo Parque Imóveis
 Fone: 32773535 – Contato: Sr^o Roger
 Endereço: Rua Safira, 283 – Aclimação
4. Rua Mazzini, 495 – Cambuci - Cód.164633.
 84m² - 3 dormitórios, 1 Suíte, 1 Banheiro, 1 Vaga
 R\$ 550.000,00 = Valor do M² = R\$ 6.547.
 Condomínio e Edifício Roberta
 Zimmermann Imóveis
 Fone: 3868.0255 – 97533.5680 – Contato: Sr^o. Marcos
 Endereço: Rua Campevas, 341 – Perdizes.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
 Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
 Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
 RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS

5. Rua Alexandre Levi,s/nº - Cambuci – Cód.393561.
 61m² - 3 dormitórios, 1 Suíte, 1 Banheiro, 2 vagas
 R\$ 425.000,00 – Valor M² = R\$ 6.967.
 Mirante Imobiliária
 Fone: 38718446 - Contato: Sr^a. Roseli
 Endereço: Rua Francisca Julia, 75 – Santana

6. Scuvero, 251 – Cambuci – Cód.5950.
 96m² - 3 dormitórios, 1 Suíte, 1 Banheiro, Sem Vaga
 R\$ 465.000,00 – Valor do M² = R\$ 4.843.
 Vani Casa Imóveis
 Fone: 95280.1492 / 2215.1161 – Contato: Sr^a Vânia
 Endereço: Av Nazaré, 685 – Ipiranga

7. Rua Alexandre Levi, 351 - Cambuci
 67m² - 3 dormitórios, 1 Suíte, 1 Banheiro, 1 Vaga
 R\$ 490.000,00 – Valor do M² = R\$ 7.313.
 Quinto Andar
 Fone: 40201955 / 942284795 – Contato: Sr.^o Fernando Machado.
 Endereço: Rua Girassol,555 – Vila Madalena

8. Rua Alexandre Levi, 251 - Cambuci – Cód. 138918.
 64m² - 3 dormitórios, 1 Banheiro, 1 Vaga.
 R\$ 480.000,00 – Valor do M² = 7.500.
 Marc Imobiliária
 Fone: 33468800 – Contato: Sr^o Marcos Mensanelli
 Endereço: Av Aclimação, 690 – Aclimação.

9. Rua Diogo Vaz,77 – Cambuci – Cód.8370.
 86m² - 3 dormitórios, 1 Suíte, 2 Banheiro, 1 Vaga
 R\$ 599.000,00 = Valor do M² = R\$ 6.965.
 Marc Imobiliária
 Fone: 33468800 – Contato Sr^o Marcos Mensanelli
 Endereço: Av Aclimação, 690 – Aclimação.

- 10.Rua Diogo Vaz, 77 - Cambuci – Cód. 150441.
 75m² - 2 dormitórios, 1 Suíte, 1 Banheiro, 1 Vaga
 R\$ 480.000,00 = Valor do M² = 6.400.
 Marc Imobiliária
 Fone: 33468800 – Contato Sr^o Marcos Mensanelli
 Endereço: Av Aclimação, 690 – Aclimação.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
 Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
 RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS

11.Rua Diogo Vaz, 77 – Cambuci – Cód. 10380
 84m² - 3 dormitórios, 1 Suite, 1 Banheiros, 1 Vaga
 R\$ 610.000,00 = Valor do M² = R\$ 7.262.
 Marc Imóveis
 Av. Aclimação, 190 - Aclimação
 Fone: 947422799 – Contato: Sr^o Marcos Mensanelli

4.3.2 Análise da Amostra

Metodo:

Fórmula: Soma dos elementos dividido pela quantidade de elementos.
 Elementos coletados em: Fevereiro/24.

Quantidade de Elementos	Valor do M² (R\$)
1	6.896
2	5.864
3	6.741
4	6.547
5	6.967
6	4.843
7	7.313
8	7.500
9	6.965
10	6.400
11	7.262
TOTAL SOMA (R\$)	73.298

FORMULA: R\$ 73.298 m² / 11 = R\$ 6.663,45 m²

Valor Médio do Metro Quadrado (M²) da Região = R\$ 6.663,45m².

Sendo, Valor do Imóvel:

QU = Valor unitário da média do m² de venda (R\$).

AU = Área útil (M²).

QU X AU

R\$ 6.663,45 X 88,55m²
 Valor do Imóvel = R\$ 590.048,50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2024 às 14:43, sob o número WJMJ24403670040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1131331-55.2018.8.26.0100 e código RP1K1KVk.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS

Onde:

Qu = Valor unitário médio homogenizado (R\$ 73.298 m²). Neste caso soma-se todos os 11 valores do m² homogenizados encontrados na tabela acima e divide-se pelo número de elementos (11 elementos), obtendo assim a média aritmética.

Au = Área útil do imóvel avaliando - Neste caso 88,55m².

EM NÚMEROS REDONDOS

Valor do Imóvel = R\$ 591.000,00

(quinhentos e noventa e um mil reais)

Referente a Fevereiro/2024



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS

5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL (AVALIANDO)



FACHADA COM NOME E NÚMERO DO CONDOMÍNIO E EDIFÍCIO JARDIM TROPICAL.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



FACHADA FRENTE CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM TROPICAL.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



BLOCO B - EDIFÍCIO AMAZONAS - FORMA CONDOMINIO E EDIFÍCIO JARDIM TROPICAL.



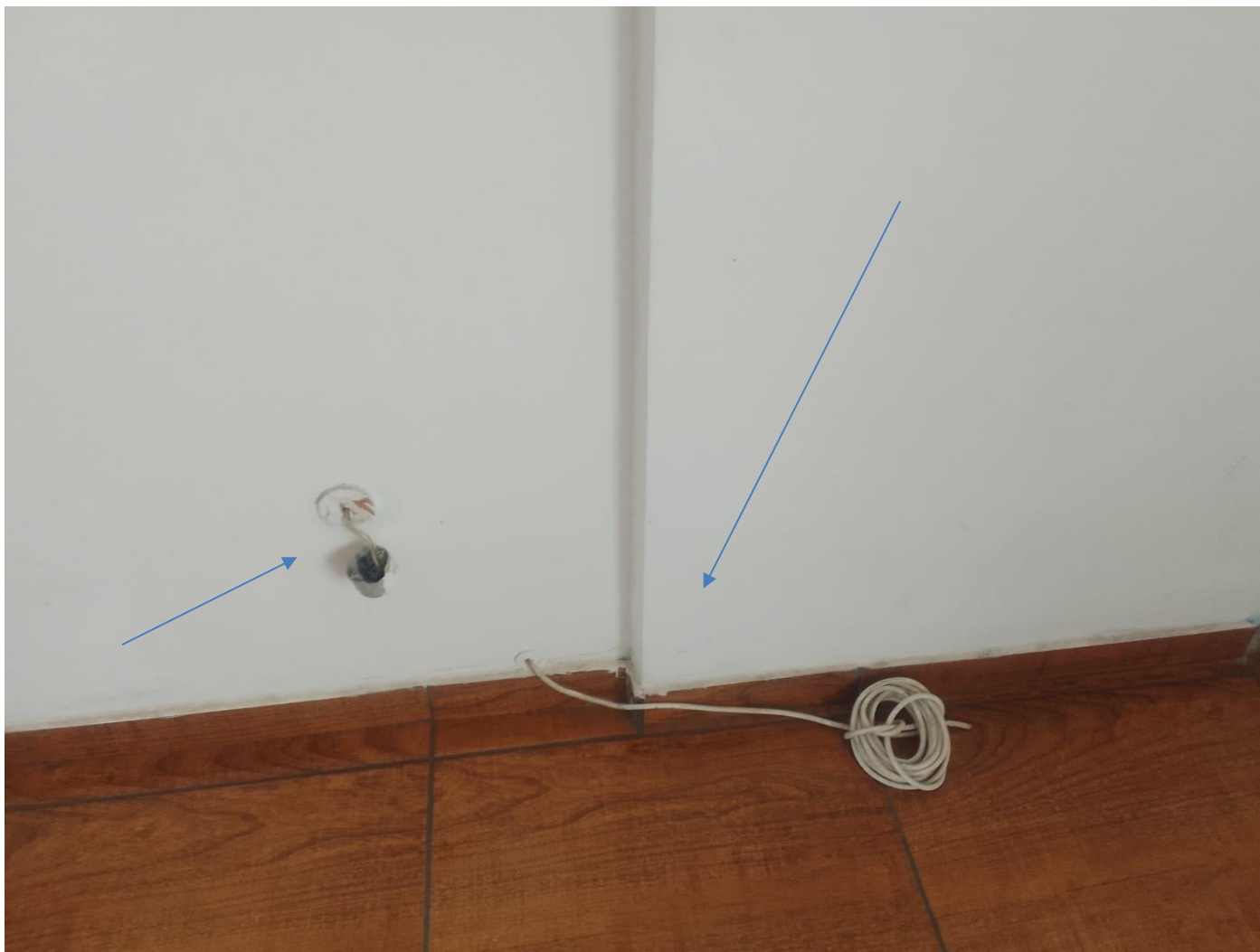
TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
 Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
 Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
 RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



ENTRADA DO APARTAMENTO – 126B – 12 andar. ÚLTIMA PORTA DO CORREDOR.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



SALA DO APARTAMENTO – 126B – 12º ANDAR.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



TETO DA SALA DO APARTAMENTO 126B – 12º ANDAR.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
 Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
 Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
 RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



PRIMEIRO DORMITÓRIO COM SUÍTE. APARTAMENTO 126 B – 12º ANDAR.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



BANHEIRO (SUÍTE) DO PRIMEIRO DORMITÓRIO. APARTAMENTO 126B – 12º ANDAR.



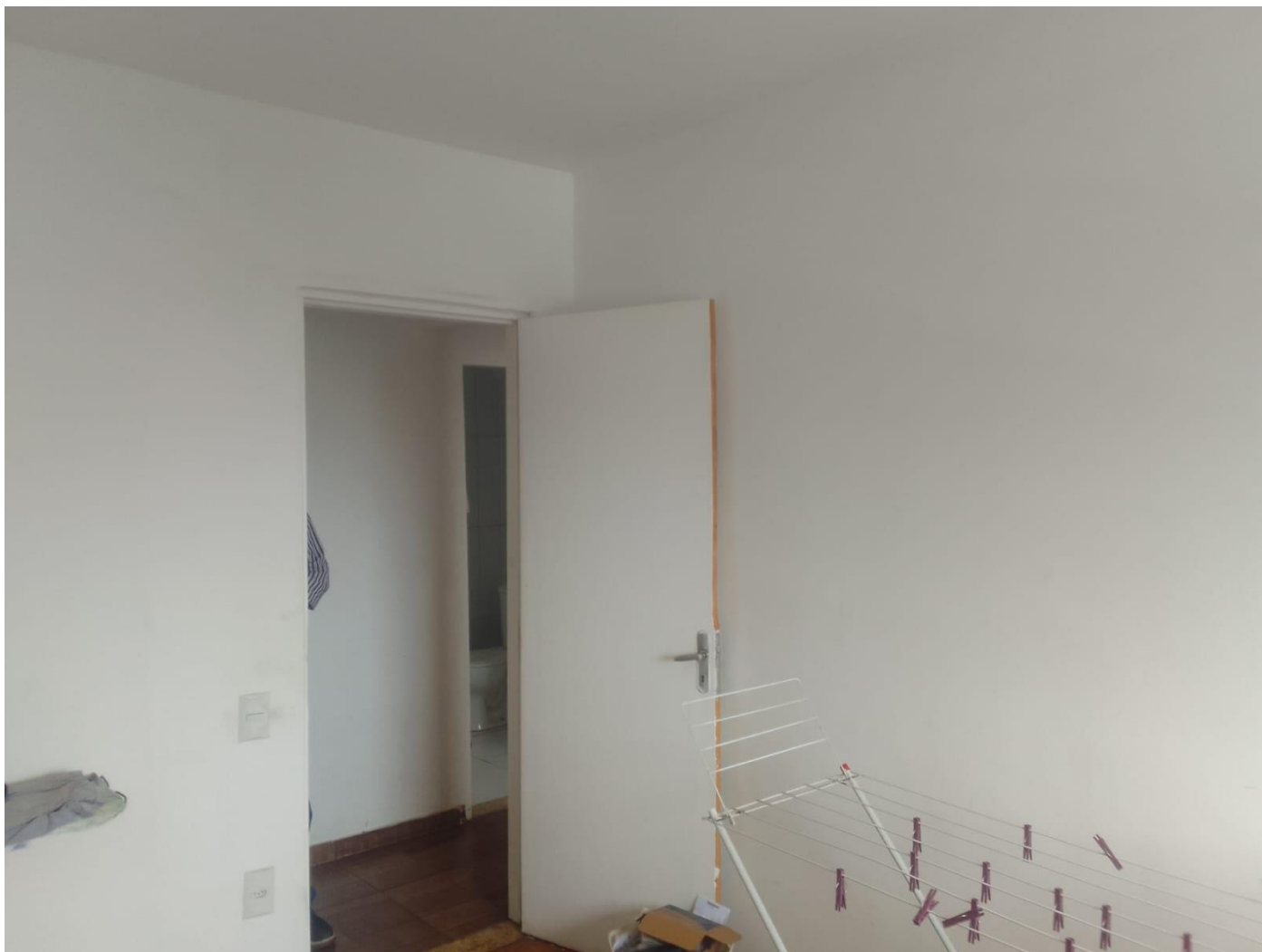
TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



SEGUNDO QUARTO – APARTAMENTO 126B – 12º ANDAR.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



TERCEIRO QUARTO – APARTAMENTO 126 B – 12º ANDAR.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



BANHEIRO SOCIAL – APARTAMENTO 126B – 12º ANDAR.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



COZINHA – APARTAMENTO 126B – 12º ANDAR.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



COZINHA – APARTAMENTO 126B – 12º ANDAR.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
 Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
 RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



ÁREA DE SERVIÇO – APARTAMENTO 126B – 12º ANDAR.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



GARAGEM - INDETERMINADA - CONDOMÍNIO E EDIFÍCIO JARDIM TROPICAL (MATRICULA – 146.837(FL.308/310))



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



ENTRADA DA GARAGEM – CONDOMÍNIO JARDIM TROPICAL.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



ACADEMIA – CONDOMÍNIO JARDIM TROPICAL.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



ÁREA COMUM PARA DESCANSO – CONDOMÍNIO JARDIM TROPICAL.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



PISCINA – CONDOMÍNIO JARDIM TROPICAL.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



JARDIM – CONDOMÍNIO JARDIM TROPICAL.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS

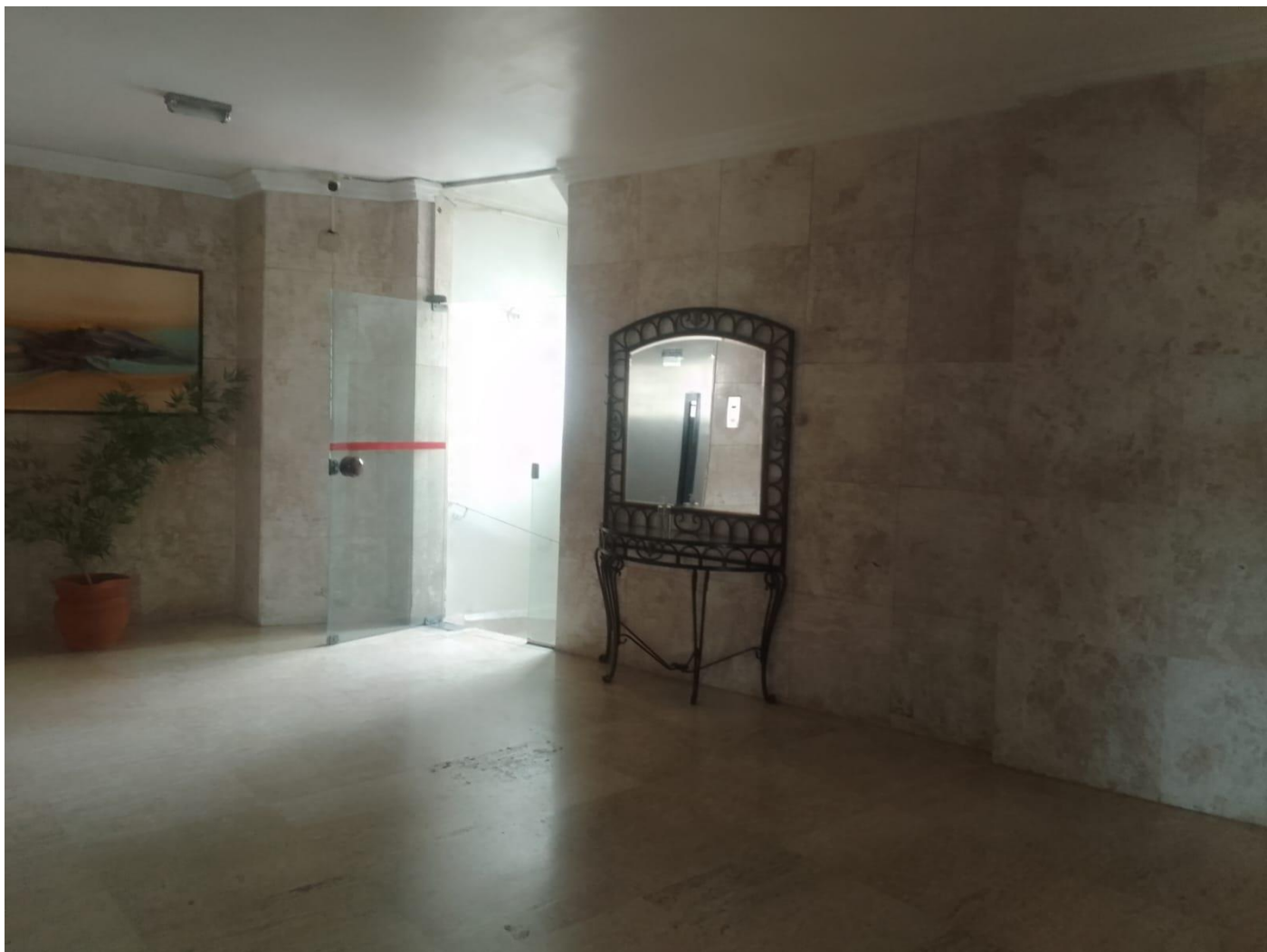


ELEVADORES – SENDO, 2 SOCIAIS E 1 DE SERVIÇO. CONDOMÍNIO E EDIFÍCIO JARDIM TROPICAL



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



HALL - CONDOMÍNIO E EDIFÍCIO JARDIM TROPICAL



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS



GUARITA – CONDOMÍNIO E EDÍFICIO JARDIM TROPICAL



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RUA VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 381 – PINHEIROS

5. CONCLUSÃO

O valor de mercado do apartamento 126B, integrante do Condomínio e Edifício Jardim Tropical, situado na Rua Tenente de Azevedo, 104 – Cambuci – São Paulo – SP., CEP 01528-020, **registrado 6º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo – SP., sob a matrícula 146.836 é, em número redondo R\$ 591.000,00 (quinhentos e noventa e um mil reais), referente a fevereiro de 2024.**

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 da ABNT 14653-2:2021 e foi complementado pela Norma para avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Encerra-se, nesta página, o presente **LAUDO TÉCNICO PERICIAL** que contém 38 páginas, devidamente datada e assinada.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2024

Tânia Ortigosa da Cunha
Perita Judicial

**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: **1131331-55.2018.8.26.0100 - Nº ordem: 2018/002741**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
 Exequente: **Condomínio Edifício Jardim Tropical**
 Executado: **Espólio de Ilde Romualdo de Paula**

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

Certifique-se que o executado, apesar de intimado à fl. 428, não se manifestou no prazo legal.

H O M O L O G O o laudo pericial de fls. 372/409, fixando o valor de R\$ 591.000,00, para os imóveis das matrículas 146.836 e 146.837, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 308/310), em fevereiro de 2024 (fl. 409).

Considerando-se que não houve interesse na adjudicação do bem, defiro o leilão judicial do 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.



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

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.

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 cientificações 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

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

Valores em Real (R\$): de 01/07/1994 a 04/02/2025

Atualização monetária até 12/2024Data final do cálculo: **04/02/2025**

Índices de atualização monetária:

INPC de 02/2024 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
28/02/2024	AVALIAÇÃO ATUALIZADA	R\$ 591.000,00	INPC de 02/2024 até 08/2024 IPCA de 09/2024 até 12/2024	4,18%	R\$ 24.731,14	R\$ 615.731,14	0,00%	R\$ 0,00	R\$ 615.731,14
	Total valores	R\$ 591.000,00			R\$ 24.731,14	R\$ 615.731,14		R\$ 0,00	R\$ 615.731,14 (A)

Agrupamento dos valores apurados

Total dos Honorários advocatícios	R\$ 0,00
Montante em favor do(a)s credor(a)(es)	R\$ 615.731,14
Total do cálculo:	615.731,14



PREFEITURA DE
SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

Demonstrativo Unificado do Contribuinte - DUC

Extrato de Débitos e Pendências para Emissão de Certidão Imobiliária

SQL: 033.046.0697-1
NOME : Protegido por sigilo fiscal

Débitos por SQL

SQL: 033.046.0697-1
Endereço: R TTE AZEVEDO , 104 AN 12 AP 126 - ACLIMACAO CEP:
01528-020
Situação Cadastral: Regular

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

	NL	Exercício	Valor principal remanescente	Valor devido atualizado ¹	Situação
!	01	2025	1.428,00	1.432,24	EM ABERTO
!	01	2024	1.298,20	1.696,30	EM ABERTO
!	01	2023	1.242,20	--	DÍVIDA ATIVA
!	01	2022	587,10	--	DÍVIDA ATIVA
!	01	2021	213,48	--	DÍVIDA ATIVA
!	01	2020	1.089,90	--	DÍVIDA ATIVA
!	01	2019	994,10	--	DÍVIDA ATIVA
!	01	2018	903,80	--	DÍVIDA ATIVA

[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: 033.046.0782-1
NOME : Protegido por sigilo fiscal

Débitos por SQL

SQL: 033.046.0782-1
Endereço: R TTE AZEVEDO , 104 116 BX GR 1 SS - ACLIMACAO CEP:
01528-020
Situação Cadastral: Regular

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

	NL	Exercício	Valor principal remanescente	Valor devido atualizado ¹	Situação
✓	01	2025	35.697,96	35.697,96	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

Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários

Certidão Número: 0001675169-2024
Número do Contribuinte: 033.046.0782-1
Nome do Contribuinte: INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
Local do Imóvel: R TTE AZEVEDO , 104 , 116 BX GR 1 SS , ACLIMACAO -
CEP: 01528-020
Cep: 01528-020
Liberação: 17/10/2024
Validade: 15/04/2025

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 11:59:02 horas do dia 10/02/2025 (hora e data de Brasília)

Código de autenticidade: D1E79D21

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

RESUMO E TOTALIZAÇÃO DO CÁLCULO

Descrição	Total
Valores (principal corrigido: R\$ 41.873,72 + Juros: R\$ 8.044,73 + Selic R\$ 464,24)	50.382,69
Sucumbências	-
Diligência Of. Justiça(principal corrigido: R\$ 213,06 + Juros/Selic R\$ 1,98)	215,04
Custas Procuração(principal corrigido: R\$ 30,61 + Juros/Selic R\$ 0,28)	30,90
Custas Iniciais(principal corrigido: R\$ 177,55 + Juros/Selic R\$ 1,65)	179,20
Custas Complementares(principal corrigido: R\$ 44,14 + Juros/Selic R\$ 0,41)	44,55
Custas Citação(principal corrigido: R\$ 31,25 + Juros/Selic R\$ 0,29)	31,54
Custas Penhora OL(principal corrigido: R\$ 21,11 + Juros/Selic R\$ 0,19)	21,31
Custas Intimação(principal corrigido: R\$ 32,96 + Juros/Selic R\$ 0,30)	33,27
Custas Penhora OL(principal corrigido: R\$ 19,88 + Juros/Selic R\$ 0,18)	20,06
Custas Intimação(principal corrigido: R\$ 32,17 + Juros/Selic R\$ 0,29)	32,47
Custas Penhora OL(principal corrigido: R\$ 19,10 + Juros/Selic R\$ 0,17)	19,28
Custas Intimação(principal corrigido: R\$ 30,67 + Juros/Selic R\$ 0,28)	30,96
Custas Penhora OL(principal corrigido: R\$ 17,69 + Juros/Selic R\$ 0,16)	17,86
Custas Sat. Execução(principal corrigido: R\$ 781,57 + Juros/Selic R\$ 7,26)	788,84
Custas Intimação(principal corrigido: R\$ 32,45 + Juros/Selic R\$ 0,30)	32,75
Custas Av. Penhora(principal corrigido: R\$ 582,55 + Juros/Selic R\$ 5,41)	587,97
Hon. Periciais(principal corrigido: R\$ 4.695,83 + Juros/Selic R\$ 43,67)	4.739,50
Desp. Avaliação(principal corrigido: R\$ 4.075,98 + Juros/Selic R\$ 37,90)	4.113,89
Custas Intimação(principal corrigido: R\$ 32,24 + Juros/Selic R\$ 0,29)	32,54
Hon. adv. fixados sobre valor da condenação - R\$ 50.382,69(principal corrigido: R\$ 4.187,37 + Juros/Selic R\$ 850,89)	5.038,26
Total em 09/01/2025	66.392,97

Critérios e parâmetros dos cálculos

Data de atualização: 09/01/2025

Juros: 12% ao ano até a data da atualização

Honorários de sucumbência de 10,00% sobre o valor da condenação.

Critério de correção monetária:

CJF: Ações condenatórias em geral (Devedor não enquadrado como fazenda pública)

Composição da tabela de correção monetária:

Início	Fim	Índice
10/1964	12/1988	ORTN
01/1989	01/1989	Fixado em 42,72%
02/1989	02/1989	Fixado em 10,14%
03/1989	02/1990	BTN
03/1990	02/1991	IPC
03/1991	11/1991	INPC
12/1991	12/1991	Fixado em 22,88%
01/1992	11/2000	Ufir
12/2000	12/2000	Fixado em 6,03%
01/2001	11/2024	IPCA-E
12/2024	01/2025	Selic S

Demonstrativo das parcelas

	A	B	C = A x B	D	E = C x D	F	G = (C + E) x F	H = C + E + G
Data	Principal	Coef.Corr. Monetária	Principal Corrigido	Juros	Juros Principal	Selic	Selic Valor	Total
Cond. Abr/21								
04/2021	851,69	1,25026063	1.064,83	44,00	468,52	0,93	14,26	1.547,62
Cond. Out/21								
10/2021	869,08	1,19404121	1.037,71	38,00	394,33	0,93	13,31	1.445,36
Cond. Nov/21								
11/2021	851,69	1,17988262	1.004,89	37,00	371,81	0,93	12,80	1.389,50
Cond. Dez/21								
12/2021	822,07	1,16623764	958,72	36,00	345,14	0,93	12,12	1.315,99
Cond. Jan/22								
01/2022	822,07	1,15721139	951,30	35,00	332,95	0,93	11,94	1.296,21
Cond. Fev/22								
02/2022	854,52	1,15053827	983,15	34,00	334,27	0,93	12,25	1.329,68

	A	B	C = A x B	D	E = C x D	F	G = (C + E) x F	H = C + E + G
Data	Principal	Coef.Corr. Monetária	Principal Corrigido	Juros	Juros Principal	Selic	Selic Valor	Total
Cond. Mar/22								
03/2022	854,52	1,13925960	973,52	33,00	321,26	0,93	12,04	1.306,82
Cond. Abr/22								
04/2022	920,25	1,12853848	1.038,53	32,00	332,33	0,93	12,74	1.383,61
Cond. Mai/22								
05/2022	920,25	1,10934678	1.020,87	31,00	316,47	0,93	12,43	1.349,78
Cond. Jun/22								
06/2022	920,25	1,10284003	1.014,88	30,00	304,46	0,93	12,27	1.331,62
Cond. Jul/22								
07/2022	920,25	1,09528258	1.007,93	29,00	292,30	0,93	12,09	1.312,32
Cond. Ago/22								
08/2022	920,25	1,09386056	1.006,62	28,00	281,85	0,93	11,98	1.300,46
Cond. Set/22								
09/2022	920,25	1,10190446	1.014,02	27,00	273,78	0,93	11,97	1.299,79
Cond. Out/22								
10/2022	920,25	1,10599665	1.017,79	26,00	264,62	0,93	11,92	1.294,34
Cond. Nov/22								
11/2022	920,25	1,10422988	1.016,16	25,00	254,04	0,93	11,81	1.282,02
Cond. Dez/22								
12/2022	887,80	1,09840832	975,16	24,00	234,04	0,93	11,24	1.220,45
Cond. Jan/23								
01/2023	887,80	1,09272614	970,12	23,00	223,12	0,93	11,09	1.204,34
Cond. Fev/23								
02/2023	922,20	1,08674902	1.002,19	22,00	220,48	0,93	11,37	1.234,05
Cond. Mar/23								
03/2023	922,20	1,07855203	994,64	21,00	208,87	0,93	11,19	1.214,70
Cond. Abr/23								
04/2023	1.020,00	1,07116101	1.092,58	20,00	218,51	0,93	12,19	1.323,29
Cond. Mai/23								

	A	B	C = A x B	D	E = C x D	F	G = (C + E) x F	H = C + E + G
Data	Principal	Coef.Corr. Monetária	Principal Corrigido	Juros	Juros Principal	Selic	Selic Valor	Total
05/2023	1.020,00	1,06509000	1.086,39	19,00	206,41	0,93	12,02	1.304,82
Cond. Jun/23								
06/2023	1.020,00	1,05968561	1.080,87	18,00	194,55	0,93	11,86	1.287,29
Cond. Jul/23								
07/2023	1.020,00	1,05926190	1.080,44	17,00	183,67	0,93	11,75	1.275,87
Cond. Ago/23								
08/2023	1.020,00	1,06000390	1.081,20	16,00	172,99	0,93	11,66	1.265,86
Cond. Set/23								
09/2023	1.020,00	1,05704418	1.078,18	15,00	161,72	0,93	11,53	1.251,44
Cond. Out/23								
10/2023	1.020,00	1,05335743	1.074,42	14,00	150,41	0,93	11,39	1.236,23
Cond. Nov/23								
11/2023	1.020,00	1,05115001	1.072,17	13,00	139,38	0,93	11,26	1.222,82
Cond. Dez/23								
12/2023	985,60	1,04769263	1.032,60	12,00	123,91	0,93	10,75	1.167,27
Cond. Jan/24								
01/2024	985,60	1,04351855	1.028,49	11,00	113,13	0,93	10,61	1.152,24
Cond. Fev/24								
02/2024	1.021,75	1,04029364	1.062,92	10,00	106,29	0,93	10,87	1.180,08
Cond. Mar/24								
03/2024	1.021,75	1,03224215	1.054,69	9,00	94,92	0,93	10,69	1.160,30
Cond. Abr/24								
04/2024	1.106,48	1,02853941	1.138,05	8,00	91,04	0,93	11,43	1.240,53
Cond. Mai/24								
05/2024	1.098,98	1,02638401	1.127,97	7,00	78,95	0,93	11,22	1.218,15
Cond. Jun/24								
06/2024	1.101,45	1,02188770	1.125,55	6,00	67,53	0,93	11,09	1.204,18
Cond. Jul/24								
07/2024	1.101,43	1,01791782	1.121,16	5,00	56,05	0,93	10,94	1.188,17

	A	B	C = A x B	D	E = C x D	F	G = (C + E) x F	H = C + E + G
Data	Principal	Coef.Corr. Monetária	Principal Corrigido	Juros	Juros Principal	Selic	Selic Valor	Total
Cond. Ago/24								
08/2024	1.088,98	1,01487320	1.105,17	4,00	44,20	0,93	10,68	1.160,07
Cond. Set/24								
09/2024	1.081,27	1,01294860	1.095,27	3,00	32,85	0,93	10,49	1.138,62
Cond. Out/24								
10/2024	1.106,35	1,01163348	1.119,22	2,00	22,38	0,93	10,61	1.152,22
Cond. Nov/24								
11/2024	1.095,71	1,00620000	1.102,50	1,00	11,02	0,93	10,35	1.123,88
Cond. Dez/24								
12/2024	1.060,65	1,00000000	1.060,65	0,00	0,00	0,93	9,86	1.070,51
Total			41.873,72		8.044,73		464,24	50.382,69

Demonstrativo de Sucumbências

		A	B	C = A x B	D	E	F = (D + E) x C	G = C + F
Descrição	Data	Principal	Coef.Corr. Monetária	Principal Corrigido	Juros	Selic	Juros/Selic Valor	Total
Diligência Of. Justiça	12/2018	154,20	1,38175901	213,06	0,00	0,93	1,98	215,04
Custas Procuração	12/2018	22,16	1,38175901	30,61	0,00	0,93	0,28	30,90
Custas Iniciais	12/2018	128,50	1,38175901	177,55	0,00	0,93	1,65	179,20
Custas Complementares	01/2019	31,90	1,38397337	44,14	0,00	0,93	0,41	44,55
Custas Citação	07/2020	23,55	1,32699603	31,25	0,00	0,93	0,29	31,54
Custas Penhora OL	09/2020	16,00	1,31999097	21,11	0,00	0,93	0,19	21,31
Custas Intimação	02/2021	26,00	1,26794512	32,96	0,00	0,93	0,30	33,27
Custas Penhora OL	05/2021	16,00	1,24280381	19,88	0,00	0,93	0,18	20,06
Custas Intimação	06/2021	26,00	1,23735943	32,17	0,00	0,93	0,29	32,47
Custas Penhora OL	10/2021	16,00	1,19404121	19,10	0,00	0,93	0,17	19,28
Custas Intimação	11/2021	26,00	1,17988262	30,67	0,00	0,93	0,28	30,96
Custas Penhora OL	10/2022	16,00	1,10599665	17,69	0,00	0,93	0,16	17,86
Custas Sat. Execução	10/2022	706,67	1,10599665	781,57	0,00	0,93	7,26	788,84

		A	B	C = A x B	D	E	F = (D + E) x C	G = C + F
Descrição	Data	Principal	Coef.Corr. Monetária	Principal Corrigido	Juros	Selic	Juros/Selic Valor	Total
Custas Intimação	01/2023	29,70	1,09272614	32,45	0,00	0,93	0,30	32,75
Custas Av. Penhora	01/2023	533,12	1,09272614	582,55	0,00	0,93	5,41	587,97
Hon. Periciais	01/2024	4.500,00	1,04351855	4.695,83	0,00	0,93	43,67	4.739,50
Desp. Avaliação	01/2024	3.906,00	1,04351855	4.075,98	0,00	0,93	37,90	4.113,89
Custas Intimação	04/2024	31,35	1,02853941	32,24	0,00	0,93	0,29	32,54
Hon. adv. fixados sobre valor da condenação - R\$ 50.382,69	01/2025	-	-	4.187,37	-	-	850,89	5.038,26
Total				15.058,27			951,99	16.010,27


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:	1131331-55.2018.8.26.0100
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício
Exequente:	Condomínio Edifício Jardim Tropical
Executado:	Espólio de Ilde Romualdo de Paula – CPF nº 030.227.228-34

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

Vistos.

1. **Defiro a penhora dos imóveis** matriculados sob os nº 146.836 e 146.837 no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Capital, para a garantia da dívida no valor de R\$17.380,77, atualizada até 05/12/2022: "O apartamento nº 126, localizado no 12º andar do Edifício Amazonas, situado na Rua Tenente Azevedo, nº 104, Cambuci, São Paulo - SP e o espaço de garagem nº 63, localizado no 1º subsolo do Edifício Amazonas, situado na Rua Tenente Azevedo, nº 104, no Cambuci, São Paulo - SP" (fls. 281/282 e 283/284).

2. Serve a presente 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 parte exequente a comprovação da averbação/registro da penhora na matrícula do imóvel, observado que o bem não será pracedo enquanto não cumprida essa determinação.

Por ora, nomeio como **depositário** o próprio executado, nos termos do art. 840, § 2º, primeira parte, do CPC, prestigiando-se a celeridade processual. O executado-depositário manterá a detenção sobre o bem, podendo dele se utilizar, sem perceber remuneração. Observo que, nos termos do art. 161, parágrafo único, do CPC, “*o depositário infiel responde civilmente pelos prejuízos causados, sem prejuízo de 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 - São Paulo - SP

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

responsabilidade penal e da imposição de sanção por ato atentatório à dignidade da justiça”.

3. Intime-se o executado, pela imprensa oficial e na pessoa do seu advogado (artigo 841, §1º, do Código de Processo Civil) ou, não o tendo, pessoalmente, mediante carta com aviso de recebimento (artigo 841, §2º, do Código de Processo Civil).

As pessoas indicadas no artigo 799, do Código de Processo Civil, deverão ser intimados da penhora por carta. Intimem-se, ainda, por carta, eventuais coproprietários e cônjuges, em razão da interpretação sistemática das disposições dos artigos 842, § 2º, 843, § 1º, 876, § 5º e 889, todas do Código de Processo Civil.

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.

4. Anota-se desde já que, nos termos do artigo 843, do Código de Processo Civil, a quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, reservada a sua 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 (art. 843, §2º, do CPC).

5. 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.

Por isto, **faculto à parte exequente a, no prazo de 15 dias, comprovar o valor de mercado do imóvel**, trazendo aos autos a declaração de três corretores imobiliários, servindo a média como referência, garantindo, assim, a celeridade, **ou**

**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

requerer a avaliação pericial, nos termos do artigo 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

6. Acaso averbadas penhoras anteriores, diga a parte exequente se pretende a penhora no rosto dos respectivos autos, a fim de aproveitar os atos de excussão lá praticados.

No silêncio, aguarde-se no arquivo manifestação do exequente, passando a correr o prazo de prescrição intercorrente.

Intimem-se.

São Paulo, 06 de dezembro de 2022.

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