



# TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Corretora de Imóveis – Creci 201534

**SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DE SÃO PAULO CAPITAL**

**ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**  
**PROCESSO Nº 1032131-03.2003.8.26.0100**

**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 BARÃO DE JAGUARA** em face de **LUIZ OTTAVIO DI MARTINO** e outros, tendo promovido a vistoria in-loco, diligências e análises, apresentar o presente.

## **LAUDO TÉCNICO PERICIAL**

**Consbstandiando nas seguintes razões:**

**SUMÁRIO:**

Cumprimento de sentença

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>PROCESSO Nº 1032131-03.2003.8.26.0100</b>                         | <b>fl.1</b>     |
| <b>1. INTRODUÇÃO</b>                                                 | <b>fl.2</b>     |
| <b>2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>                                 | <b>fl.2</b>     |
| 2.1 Localização dos Imóveis                                          | <b>fl.3</b>     |
| <b>3. VISTORIA DO CONDOMÍNIO OBJETO DA PRESENTE AÇÃO</b>             | <b>fl.5</b>     |
| 2.1 Edificação e Estruturas                                          | <b>fl.9</b>     |
| 2.2 Descrição dos elementos que compõe o Imóvel                      | <b>fl.9</b>     |
| 2.3 Classificação das benfeitorias do Imóvel objeto da presente ação | <b>fl.9</b>     |
| <b>4. AVALIAÇÃO</b>                                                  | <b>fl.10</b>    |
| a. Metodologia Avaliatória                                           | <b>fl.10</b>    |
| b. Pesquisa Média de m²                                              | <b>fl.10</b>    |
| 4.3.1 Discriminação de elementos de pesquisa                         | <b>fl.10/12</b> |
| 4.3.2 Análise da amostra                                             | <b>fl.10/12</b> |
| <b>5. CONCLUSÃO</b>                                                  | <b>fl.12</b>    |
| <b>6. QUESITOS</b>                                                   | <b>fl.35</b>    |
| <b>7. ENCERRAMENTO</b>                                               | <b>fl.35</b>    |
| <b>8. MATRICULA Nº 28.585 (fls.10 no Auto do Processo).</b>          |                 |



## 1. INTRODUÇÃO:

Trata-se de avaliação a valor de mercado do bem imóvel registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 28.585, denominada “Loja – nº 5” localizada no térreo – Condomínio e Edifício Barão do Jaguará, situada Viaduto 9 de Julho 160 – Bairro República – São Paulo, contendo área construída de 201,51m², sem garagem e a fração ideal de 988/100.000 no terreno, melhor descrito na matrícula Nº 28.585 devidamente registrado no 5º CRI de São Paulo e a municipalidade sob nº 006.022.0338-4.

Aduz a exequente, em apertada síntese (página 2), que por força de sentença transitada em julgado, com trâmite perante essa r.Vara e Comarca, tornou-se credora da importância atualizada de R\$ 326.804,80(trezentos e vinte seis mil, oitocentos e quatro reais e oitenta centavos), referente as Despesas Condominiais inadimplidos. Valor este devidamente atualizados e acrescido de multa, honorários advocatícios e custas processuais.

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 Loja Nº 5 periciada garantidora do débito exequendo.

De outro giro, devidamente intimado por edital (fls 380/381) o executado ficou-se inerte, não quitando ou impugnando o débito exequendo, sendo dado prosseguimento à marcha processual.

Em r.Despacho, o MM Juíz determinou a penhora sobre a propriedade do imóvel pertencente ao Executado, registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula Nº 28.585, consoante se infere da fl.114, desta execução.

A fls.392/396, por fim, este MM. Juíza 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 da Loja nº5, localizada na Rua Álvaro de Carvalho nº 198, integrante do Condomínio e Edifício Barão do Jaguará, situado no Viaduto 9 de Julho, Nº 160 – Bairro República, São Paulo – SP – Cep 01313-000**, constante na Matrícula de Nº 28.585, registrado no 5º Cartório Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP..

*Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.*

*Email: taniortegosa@gmail.com*



# TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Corretora de imóveis – creci 201534

## 2.1. Localização do Imóvel

O imóvel em apreço encontra-se em **Zona Central, Zoneamento ZC – Zona de Centralidade** – Legislação L 16402/2016, codificado com Quadra fiscal “022” do Setor fiscal “006”, Lote “0338” e possui Índice fiscal de R\$ 5.583,03.



**Mapa da Região onde se localiza o imóvel do Condomínio e Edifício Barão do Jaguará – “Loja “ Nº 5 (foto anexa), onde foi possível identificar a Rua Ávaro de Carvalho, 198 - República (Rua de trás) - através da Seta Vermelha. (Imagem obtida pelo Google Maps).**

### NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

| Zona | Nota                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZC   | <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> |

Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.

Email: taniortegosa@gmail.com



## TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Corretora de Imóveis – Creci 201534



***Foto da entrada/saída ( porta preta no muro branco) da “Loja” - Nº5 - Rua Álvaro de Carvalho 198 - República - (Rua de trás do Condomínio). “Loja N 5” fica na parte Inferior do Condomínio e Edifício Barão do Jaguará.***



# TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

*Corretora de Imóveis - Creci 201534*



***Fachada do Condomínio e Edifício Barão do Jaguará - Viaduto 9 de Julho Nº 160 - República - São Paulo - SP.***

### 3. VISTÓRIA 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 celular e serviço de coleta de lixo.

A Rua Álvaro de Carvalho fica embaixo do Viaduto 9 de Julho, é pavimentada e dotada de guias e sarjetas. Com movimento maior de veículos, com duas mãos, sendo, subindo irá para Rua Martins Fontes e descendo para Av. 09 de julho. Para pedestre (pouco movimento) há uma escadaria que dá para Av. 09 de julho. Tem prédios residências, estacionamento e não há comércio perto como farmácia, padaria, super mercados etc...

*Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 - Pinheiros - São Paulo - SP. Celular (11) 958545093.*

*Email: taniortegosa@gmail.com*

**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA***Corretora de Imóveis – creci 201534*

A vistoria foi previamente agendada, para dia **16/02/2024 às 10:30 horas (fls.428)**. No dia e horário marcados, a Perícia foi atendida no local agendado – Viaduto 9 de Julho nº 160 – República, e encaminhada para o local Rua Álvaro de Carvalho nº 198 – República (acesso feito pelo Condomínio pelo elevador de serviço), atendida pelo Srº Luiz Ottavio Di Martino, representante Legal (Filho) – RG 11.623.506-8 e Srº Alaelson Jurema Silva – RG 44.493.867-9, representante do Condomínio e Edifício Barão do Jaguará.

### 3.1 Edificação e Estrutura

Trata-se de avaliação a valor de mercado do bem imóvel registrado no 5º Cartório de Registro de imóveis de São Paulo, sob a matrícula Nº 28.585, denominado “Loja – Nº 5”, localizada no térreo – Rua Álvaro de Carvalho Nº 198 – República – São Paulo – SP - (Rua de fundos do Condomínio e Edifício Barão de Jaguará).

É explorado por atividade comercial e não possui estruturas típicas do segmento. Segundo consta da matrícula, o imóvel Periciado possui área privativa de 201,51m², sem garagem e a fração ideal de 988/100.000 no terreno, melhor descrito na matrícula Nº 28.585 devidamente registrado no 5º CRI de São Paulo e municipalidade sob Nº 006.022.0338-4.

Aduz a exequente, em apertada síntese (fl.02), que por força de sentença transitada em julgado, com trâmite perante essa r.Vara e Comarca, tornou-se credora da importância que segue:

\*Dívida do Condomínio R\$ 296.837,58.

\*Honorários Advocatícios R\$ 29.683,75.

\*Custas Processuais R\$ 283,47.

**Totalizando a dívida na importância de R\$ 326.804,80** ( trezentos e vinte seis mil, oitocentos e quatro reais e oitenta centavos), **atualizada até o mês de fevereiro/2024** e fornecida pelo Drº José Figueiredo da Silva Pinto – OAB 106.351 (e-mail [jose.fsn3@gmail.com](mailto:jose.fsn3@gmail.com)).

A importância da dívida no valor de R\$ 326.804,80, referente as despesas condominiais inadimplidos e garantidos, valor este devidamente atualizados e acrescido de multa, honorários advocatícios, custas processuais.



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
*Corretora de Imóveis - Creci 201534*

Pugna pela intimação do Executado para que pague espontaneamente a dívida perseguida, sob pena de aplicação de multa, honorários advocatícios e penhora do bem sob a Loja N° 5 periciada garantidora do débito Exequendo.

De outro giro, devidamente intimado por edital (fls.380/381) o executado ficou-se inerte, não quitando ou impugnando o débito exequente, sendo dado prosseguimento à marcha processual.

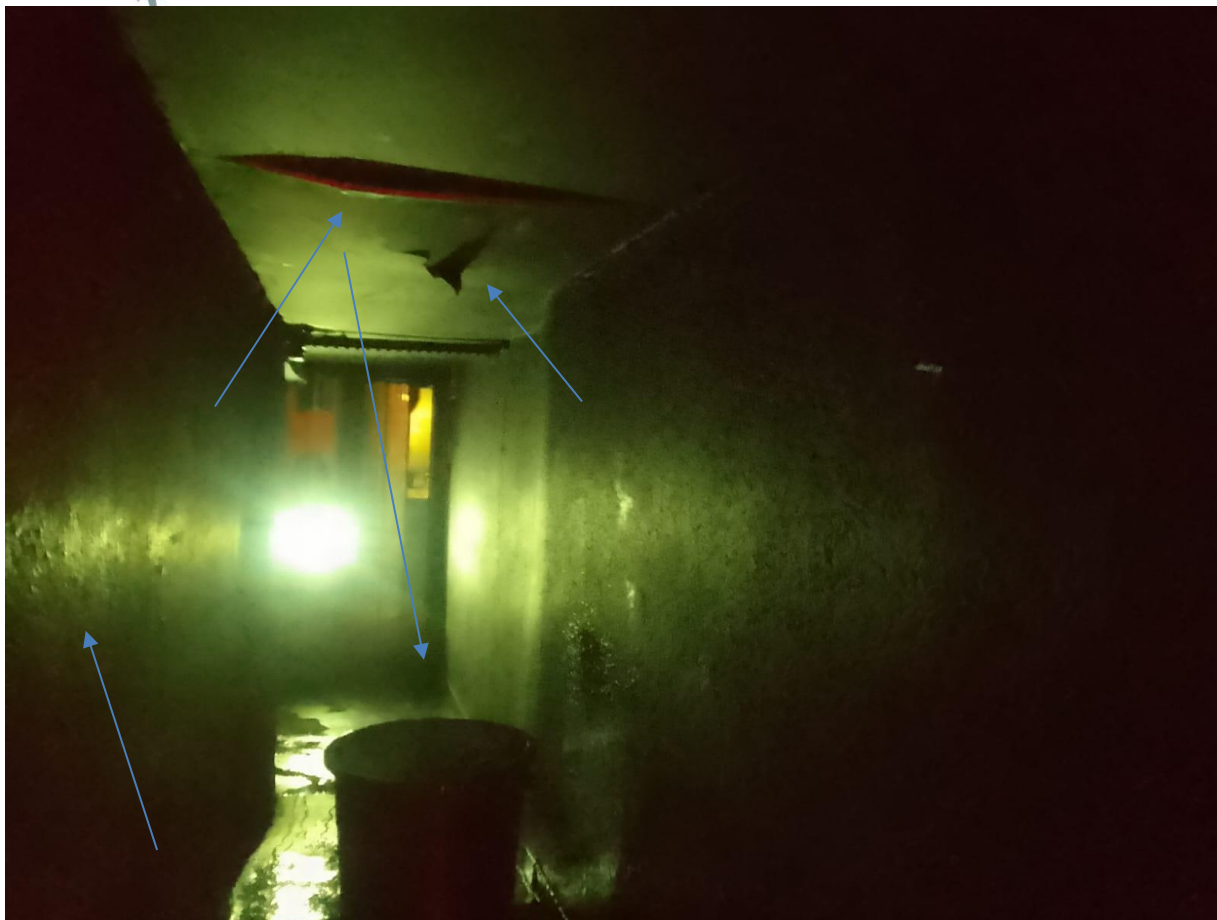
Em r.Despacho, o MM Juíza determinou a Penhora sobre a propriedade do imóvel pertencente ao Executado, registrada no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP., sob a matrícula N° 28.585, consoante se infere das (fl. 114), desta execução.

As (fls. 392/396), por fim, este MM.Juíza de Direito nomeou a signatária para Avaliação do bem imóvel em voga.

Este Laudo deverá relatar precisamente as condições de cada ambiente, observando principalmente as condições de estrutura, acabamentos, infiltrações, trincas e ou/fissuras e todos os demais itens necessários para que se possa realizar a Avaliação do bem em questão.

- Histórico apresentado: Características da Loja N°5 do presente estudo, Loja atividade comercial (Boate Noturna), localizada Rua Álvaro de Carvalho N° 198 – República – São Paulo – SP., apresenta algumas patologias, tais como fissuras/trincas internas, deslocamentos de reboco e região pulverulentas (massa podre). A causa para surgimento da pulverulência (massa podre) e deslocamento do reboco é a percolação continuada de umidade de dentro para fora, tais como : Infiltração no Teto (corredor de passagem). A partir do momento que a pulverulência do reboco perfurou o revestimento (tinta antiga) surgiu ponto vulnerável que permitiu a infiltração da água agravando dessa forma a patologia existente. O Condomínio deverá de forma comunitante contratar os serviços de empresas especializadas a fim de sanar a patologia existente ( Srº Luiz Ottavio Di Martino, informou que a infiltração vem do Condomínio Edifício Barão do Jaguará).

Segue Foto.



***Corredor de passagem com infiltração grande de água.***

- Tricas/Fissura , se deu também a falta de manutenção no que dizem respeito à pintura interna que sofreu deteriorização (Pintura precária).
- Instalações Elétricas: As condições gerais encontram-se inadequadas e fora dos padrões mínimos exigidos. Não havia iluminação no local no dia e horário agendado para Perícia o que dificultou a passagem da Perita Tânia Ortegosa da Cunha nomeada para avaliação do imóvel – Loja N°5 , e debilitou as fotos que não ficaram com imagens limpas, todas as paredes do local pintadas de preto e chão de cor preto. Nem Zelador e Proprietário conseguiam ligar a luz no quadro de distribuição. Não havendo proteção no local contra descargas atmosféricas NBR-5419 – Falta de SPDA.  
Cabos sem Proteção – NBR 5410/NR10, Fiação exposta NBR 5410.  
Falta de identificação no Quadro de distribuição NBR 5410/NR10 para que o mesmo não coloque em risco a vida humana.

Sendo assim, deverá ser feito uma revisão no quadro de distribuição, de modo a corrigir as irregularidades apresentadas para que se mantenha a integridade da instalações e adequação da mesma às normas técnicas.

- Loja N° 5, não tem iluminação natural (janelas) em nenhum ambiente.

Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.

Email: [taniortegosa@gmail.com](mailto:taniortegosa@gmail.com)



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
Corretora de imóveis – Creci 201534

- Iluminação de Emergência / Porta de Saída: A iluminação de emergência também deve ser prevista no Quadro de Distribuição para que se possam efetuar as operações de manobra, durante o período noturno ou quando houver algum desligamento não programado. Em casos de emergência não há Porta de Saída ( uma única porta para Entrada e Saída do estabelecimento), em caso de emergência poderá ocasionar tumulto colocando a vida humana em risco.
  - Ventilação: Foi constatado que os ambientes não tem ventilação natural (janelas).
  - Extintores: Não há instalação de extintores de incêndio nos ambientes, certificando que a “Loja Nº 5” tem alto potencial de risco à vida ou ao patrimônio.
- Conclui que de acordo com a norma ABNT item 10.6 NBR-17240:2010 que se trata de sistemas de detecção e alarme de incêndio.

### 3.2 Descrição dos elementos que compõe o imóvel

**O Imóvel vistoriado**, é composto por 01 entrada/Saída(Hall), 02 salas, 03 banheiros, 01 corredor, sem garagem.

### 3.3 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação

De acordo com a Tabela de valores de Edificações de Imóveis Urbanos, a classificação da edificação do imóvel em estudo foi especificado da seguinte forma:

| Tabela 1 - Continuação |                             |         |                                           |                                                                                                                                                           |
|------------------------|-----------------------------|---------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grupo                  | Ocupação/Uso                | Divisão | Descrição                                 | Definição e exemplos                                                                                                                                      |
| F                      | Local de Reunião de Público | F-1     | Local onde há objeto de valor inestimável | Museus, centro de documentos históricos, galerias de arte, arquivos, bibliotecas e assemelhados                                                           |
|                        |                             | F-2     | Local religioso e velório                 | Igrejas, capelas, sinagogas, mesquitas, templos, cemitérios, crematórios, necrotérios, salas de funerais e assemelhados                                   |
|                        |                             | F-3     | Centro esportivo e de exposições          | Arenas em geral, estádios, ginásios, piscinas, rodeios, autódromos, sambódromo, jockey clube, pista de patinação e assemelhados. Todos com arquibancadas. |
|                        |                             | F-4     | Estação e terminal de passageiro          | Estações rododiferroviárias e marítimas, portos, marina, metrô, aeroportos, helipontos, teleféricos, estações de transbordo em geral e assemelhados       |
|                        |                             | F-5     | Arte cênica e auditório                   | Teatros em geral, cinemas, óperas, auditórios de estúdios de rádio e televisão, auditórios em geral e assemelhados                                        |
|                        |                             | F-6     | Boates e casas de show                    | Boates, danceterias, discotecas, centro de convenções, e assemelhados                                                                                     |

Foto: Tabela Classificação das Edificações e áreas de risco quanto a ocupação.



## 4.0 AVALIAÇÃO

### 4.1 Metodologia avaliadora

Por não haver elementos semelhantes na região, o critério utilizado é uma adequação do método da média do valor do METRO QUADRADO (m<sup>2</sup>) da Região.

A avaliação será desenvolvida pelo MÉTODO DIRETO DE DADOS DO MERCADO, descrito na NBR 14.653-1 – **Avaliação de Bens: Procedimentos gerais:**

**Identificar o valor de mercado do bem por meio da média do valor do metro quadrado (M<sup>2</sup>).**

Esse método consiste basicamente na definição do valor do bem imóvel a partir dos valores (preços) pedidos e praticados no mercado da região em apreço.

### 4.2 Pesquisa média de M<sup>2</sup>

#### 4.2.1 Descriminação de elementos de pesquisa

Desenvolveu-se pesquisa de valores do metro quadrado (M<sup>2</sup>) na região que conclui 09 (nove) elementos comparativos, cujas as informações são detalhadas na sequência:

- 1) LOJA TÉRREA – CÓD. 3737 (REFORMADO)  
175m<sup>2</sup> - 2 vagas, 3 B, 3 elevadores  
Edifício Princesa Isabel  
Av. São Luis, 165 – República  
Valor: R\$ 1.300.000,00  
VALOR DO M<sup>2</sup> = R\$ 7.428.  
SP CENTRO DE IMÓVEIS LTDA – ME  
FONE: 3107.2129 / 989561596  
CONTATO: Sr<sup>a</sup>. NAJARA .
- 2) LOJA TÉRREA – CÓD. LD05617  
475m<sup>2</sup> - 5 salas, 6 B, 2 elevadores, sem Vaga  
Av. São Luis X Pça Dom José Gaspar – República  
Valor: R\$ 3.000.000,00  
VALOR DO M<sup>2</sup> = R\$ 6.315.  
SINAIS IMOBILIÁRIA LTDA – EPP  
FONE: 016526364 / 33589000  
CONTATO: Sr<sup>o</sup> EDUARDO BERDUGO.
- 3) LOJA TÉRREA – CÓD. Lojacícero242  
291m<sup>2</sup> - 3B, 2 salas, sem vaga  
Rua Cel.Xavier de Toledo, 242 – República  
Valor: R\$ 2.300.000,00  
VALOR DO M<sup>2</sup>= 7.903.  
IMOBILIÁRIA YORK  
FONE: 977681211 / 32143436  
CONTATO Sr<sup>o</sup> CÍCERO.



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
Corretora de Imóveis – Creci 201534

- 4) LOJA TÉRREA – CÓD. 1240972  
140m<sup>2</sup> - 2B, sem vaga, com Ar Condicionado  
Av. São Luis, 258 – (Galeria Zarvos) – República  
Valor: R\$ 740.000,00  
VALOR DO M<sup>2</sup>= 5.285  
NEWCORE USUÁRIO  
FONE: 959639402  
CONTATO: Sr<sup>o</sup> MARCOS COLARIS
  
- 5) LOJA TÉRREO – LOJA 5 – CÓD. 3567  
270m<sup>2</sup> - 1B, sem vaga  
Av São Luis, 192 – República  
Valor: 980.000,00  
VALOR DO M<sup>2</sup>= 3.629  
J. NICOLAU CONSULTORIA IMOBILIÁRIA  
FONE: 32597099  
CONTATO: Sr<sup>a</sup>. CLÁUDIA.
  
- 6) LOJA TÉRREA – CÓD. SEM CÓDIGO (GALERIA ZARVOS)  
140m<sup>2</sup> - 2B, sem vaga  
Rua da Consolação 222 X Av São Luis, 268 – República  
Valor: R\$ 680.000,00  
VALOR DO M<sup>2</sup>= 4.857  
TRIUNFAI IMÓVEIS  
FONE: (015) 30197205  
CONTATO: Sr<sup>a</sup>. TATIANI
  
- 7) LOJA TÉRREA – CÓD. RI161073  
342m<sup>2</sup> -  
Rua Dr<sup>o</sup> Bráulio Gomes, 653 – República  
Valor: R\$ 1.600.000,00  
VALOR DO M<sup>2</sup> = 4.678  
RI IMOBILIÁRIA DIGITAL  
FONE: 943131335  
CONTATO:
  
- 8) LOJA TÉRREA – CÓD.LO0032  
67M<sup>2</sup> - 2B, sem vaga  
Rua Dr<sup>o</sup> Bráulio Gomes, 107 – República  
Valor: 450.000,00  
VALOR DO M<sup>2</sup> = 6.716  
MARCOS PIMENTA IMÓVEIS  
FONE:973360764  
CONTATO: Sr<sup>o</sup> FELIPE

Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.

Email: taniortegosa@gmail.com



## TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Corretora de Imóveis – Creci 201534

9) LOJA TÉRREA – CÓD. 2143  
 380m<sup>2</sup> - 3 salas, 2 B e Subsolo  
 Rua Dom José de Barros, 264 – República  
 Valor: R\$ 2.200.000,00  
 VALOR DO M<sup>2</sup> = 5.789  
 J.NICOLAU CONSULTORIA IMOBILIÁRIA  
 FONE: 32597099  
 CONTATO: Sr<sup>a</sup>. HELENA

10) LOJA  
 260m<sup>2</sup> - 2B,  
 Rua Dom José de Barros,  
 Valor: 2.000.000,00  
 VALOR DO M<sup>2</sup> = 7.692  
 LOPES IMOBILIÁRIA  
 FONE: 30670012  
 CONTATO: Sr<sup>o</sup> PAULISTANO

### 4.3.2 Análise da Amostra

Metodo:

Formula: Soma dos elementos dividido pela quantidade de elementos.

Elementos Coletados em: **Fevereiro/2024.**

| Quant. Elementos | Valor M <sup>2</sup> |
|------------------|----------------------|
| 1                | 7.428                |
| 2                | 6.315                |
| 3                | 7.903                |
| 4                | 5.285                |
| 5                | 3.629                |
| 6                | 4.857                |
| 7                | 4.678                |
| 8                | 6.716                |
| 9                | 5.789                |
| 10               | 7.692                |
| TOTAL            | 60.292               |

**Formula: 60.292m<sup>2</sup> / 10 = 6.029,20m<sup>2</sup>**

**Valor Médio do Metro Quadrado (m<sup>2</sup>) da Região = R\$ 6.029,20m<sup>2</sup>.**

Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.

Email: taniortegosa@gmail.com



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
Corretora de Imóveis – Creci 201534

Sendo, Valor do Imóvel:

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

**Au = Área útil (m²).**

$$\text{R\$ } 6.029,20\text{m}^2 \times 201,51\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.214.944,09$$

Onde:

**Qu = Valor unitário homogenizado (R\$ 60.292m²).**

**Neste caso soma-se os valores do m² dos elementos encontrados e divide-se pelo número de elementos encontrados (10 elementos), obtendo a média aritmética.**

**Au = Área útil do imóvel (avaliando).**

**Neste caso 201,51m².**

**Valor em número Redondo : R\$ 1.215.000,00.**



## TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

### RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL (AVALIANDO)



**Foto 1. FACHADA DO CONDOMÍNIO E EDIFÍCIO BARÃO DO JAGUARA.**

*Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.*

*Email: taniortegosa@gmail.com*



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
Corretora de Imóveis – Creci 201534



Foto 2. Fachada da Loja Nº 5- Rua Álvaro de Carvalho, 198 – República.

Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.

Email: taniortegosa@gmail.com



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
Corretora de Imóveis – Creci 201534



Foto 3. ENTRADA DA LOJA Nº5 .

*Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.*

*Email: taniortegosa@gmail.com*



# TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

*Corretora de Imóveis - Creci 201534*

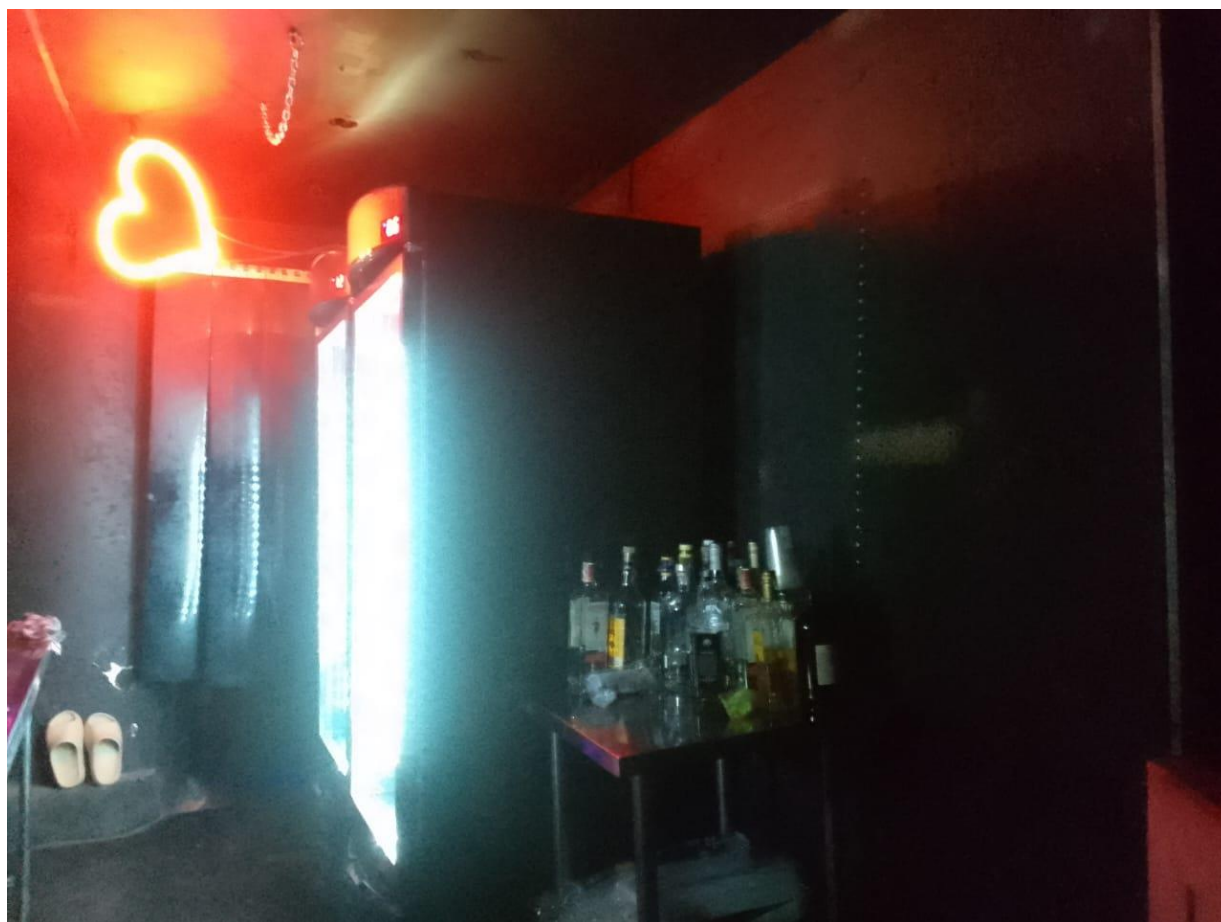


Foto 4. SALA 1 – BAR.



# TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Corretora de Imóveis – Creci 201534



FOTO 5. PRIMEIRA SALA DA LOJA Nº5.

Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.

Email: [taniortegosa@gmail.com](mailto:taniortegosa@gmail.com)



## TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Corretora de Imóveis – Creci 201534



FOTO 6. SEGUNDA SALA DA LOA Nº 5.

Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.

Email: taniortegosa@gmail.com



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
Corretora de Imóveis – Creci 201534



FOTO 7: 03 (três) BANHEIROS IGUAIS UM AO LADO DO OUTRO – LOJA Nº5.



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
Corretora de Imóveis – Creci 201534



FOTO 8 – CORREDOR AO LADO DA PRIMEIRA SALA – LOJA Nº 5.

*Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.*

*Email: taniortegosa@gmail.com*



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
Corretora de Imóveis – Creci 201534



Foto 9. FIAÇÃO EXPOSTA (SOLTA) NA PRIMEIRA SALA – LOJA Nº 5.



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
Corretora de imóveis – Creci 201534



FOTO 10. INSTALAÇÃO ELÉTRICA NA PRIMEIRA SALA – LOJA Nº5.

*Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.*

*Email: taniortegosa@gmail.com*



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
Corretora de Imóveis – Creci 201534



FOTO 11. FRENTE DA CABINE DE SOM NA PRIMEIRA SALA – LOJA Nº 5



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
*Corretora de Imóveis – Creci 201534*



FOTO11. ESCADARIA DA RUA ÁLVARO DE CARVALHO PARA AV 9 DE JULHO

*Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.*

*Email: taniortegosa@gmail.com*



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
Corretora de Imóveis – Creci 201534

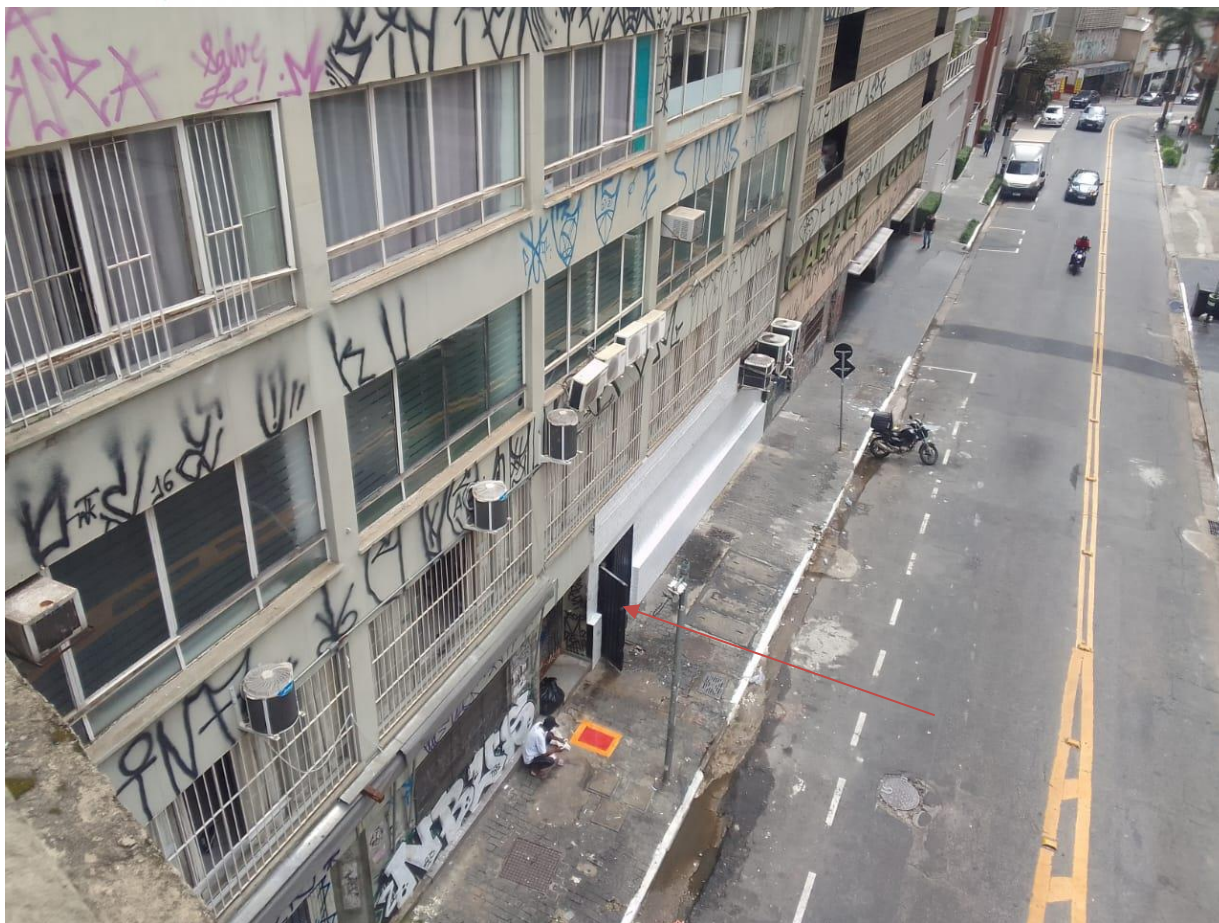


FOTO 12. FOTO VISTA DE CIMA PELO VIADUTO 9 DE JULHO DA LOJA Nº 5. Rua ÁLVARO DE CARVALHO, 198 – REPÚBLICA.

Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.

Email: taniortegosa@gmail.com



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
Corretora de Imóveis – Creci 201534



Foto13. RUA ÁLVARO DE CARVALHO – ONDE ESTÁ A LOJA Nº5. COM PRÉDIOS RESIDENCIAIS.

*Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.*

*Email: taniortegosa@gmail.com*



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
Corretora de Imóveis – Creci 201534



FOTO 14. LADO OPOSTO DA RUA ÁLVARO DE CARVALHO – ACIMA VIADUTO 9 DE JULHO.

*Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.*

*Email: taniortegosa@gmail.com*



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
Corretora de Imóveis – Creci 201534

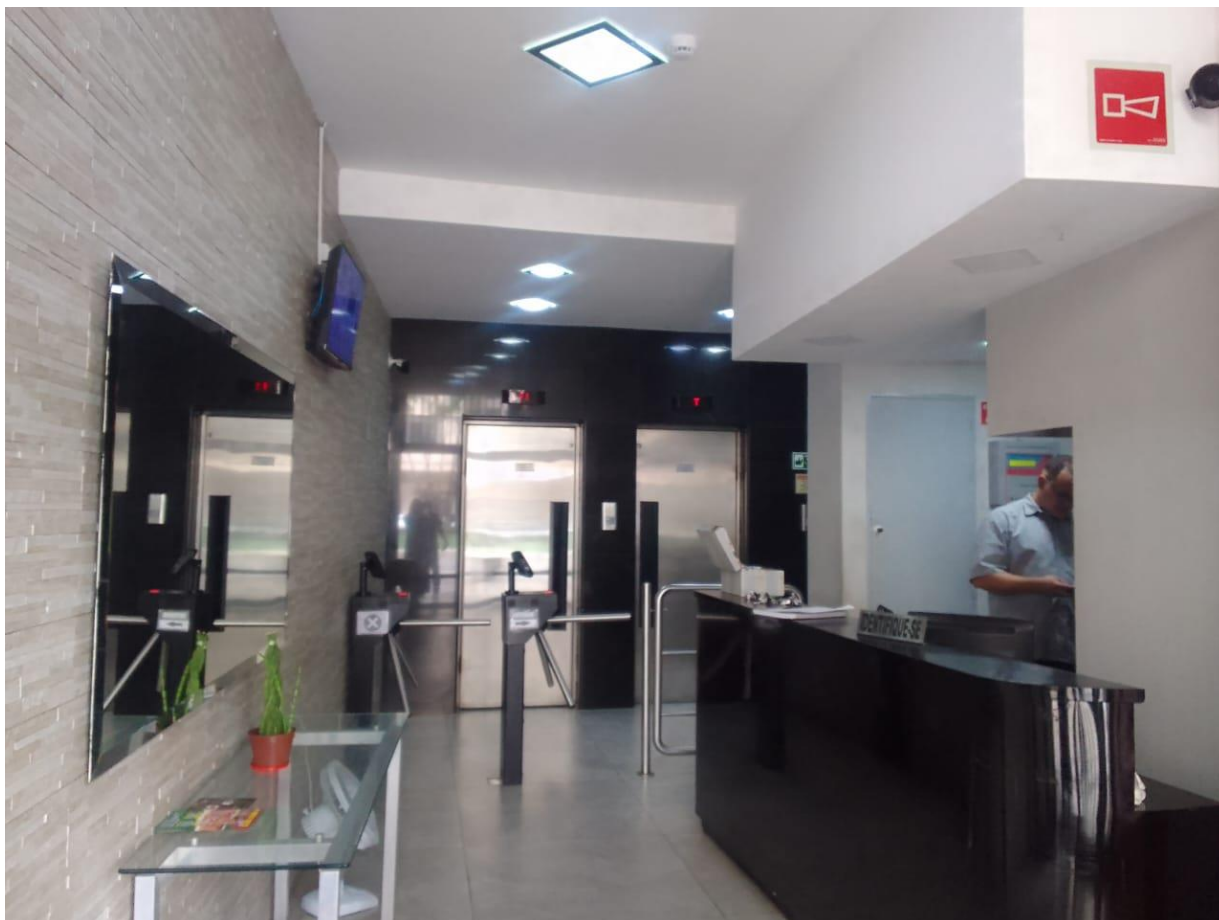


FOTO 16. PORTARIA DO CONDOMÍNIO BARÃO DO JAGUARA. NÃO UTILIZADO PELO PROPRIETÁRIO / USUÁRIOS.

*Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.*

*Email: taniortegosa@gmail.com*



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
Corretora de Imóveis – Creci 201534



FOTO17. ELEVADORES – 2 SOCIAIS E 1 DE SERVIÇO. NÃO UTILIZADO PELO PROPRIETÁRIO / USUÁRIOS.

*Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.*

*Email: taniortegosa@gmail.com*



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
Corretora de Imóveis – Creci 201534



FOTO16, ELEVADOR DE SERVIÇO CHEGA ATÉ LOJA Nº 5 . NÃO UTILIZADO PELO PROPRIETÁRIO /USUÁRIOS.



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
Corretora de Imóveis – Creci 201534



FOTO 18. PASSAGEM DO CONDOMINIO E EDIFICIO BARÃO DO JAGUARA PARA A LOJA Nº 5 – NÃO UTILIZADA PELO PROPRIETÁRIO/USUÁRIOS.

*Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.*

*Email: taniortegosa@gmail.com*



## TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Corretora de Imóveis – Creci 201534



FOTO 19. VIADUTO 9 DE JULHO.

*Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.*

*Email: taniortegosa@gmail.com*



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**  
Corretora de Imóveis – Creci 201534

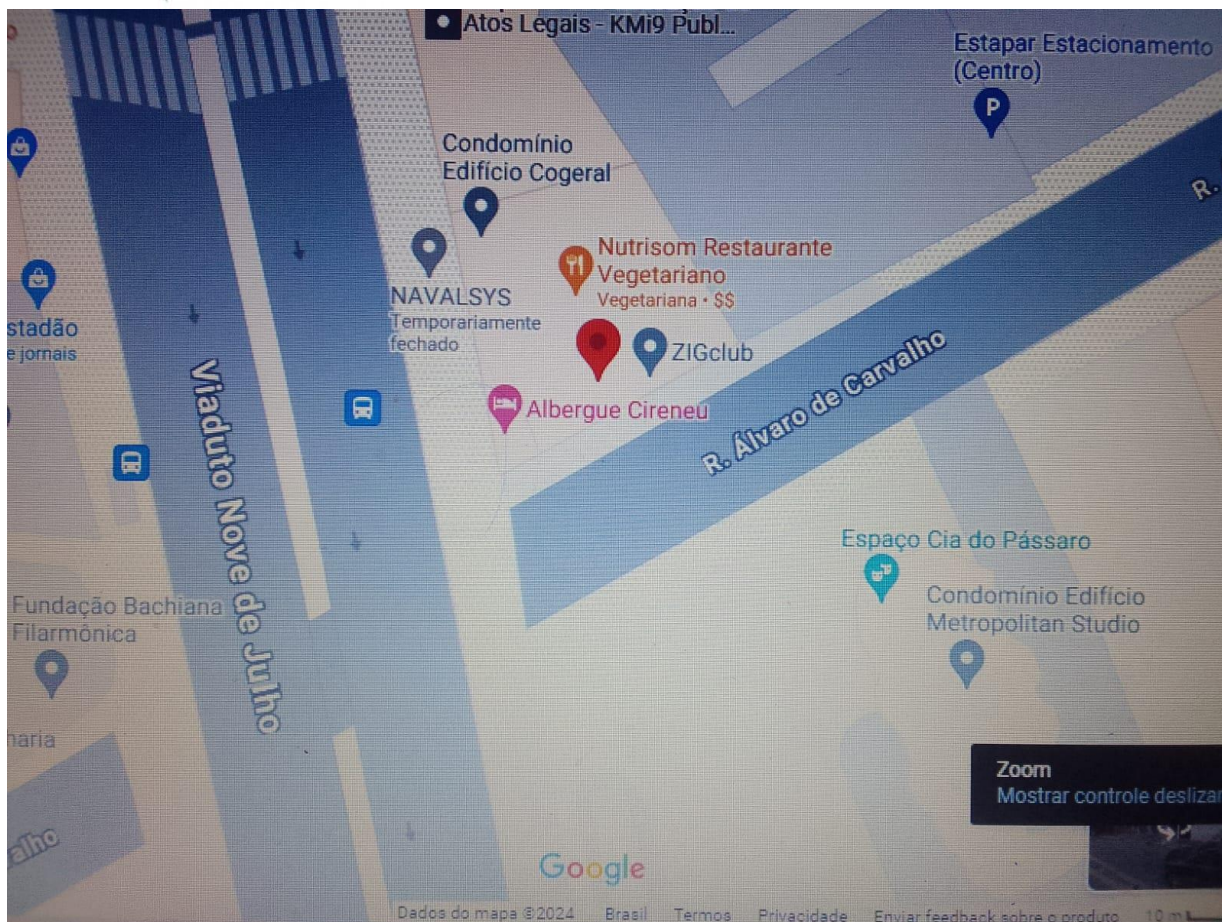


Foto 20. MAPA LOCALIZANDO A RUA ÁLVARO DE CARVALHO. PASSANDO EM BAIXO DO VIADUTO 9 DE JULHO.

Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Pinheiros – São Paulo – SP. Celular (11) 958545093.

Email: taniortegosa@gmail.com



## TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Corretora de Imóveis – Creci 201534

### 3 CONCLUSÃO

Valor de mercado da Loja Nº 5, integrante do Condomínio e Edifício Barão do Jaguará, situado Viaduto 9 de Julho, 160 / Rua Álvaro de Carvalho, 198 – República – São Paulo – SP., CEP 01050-060. Registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis – São Paulo – SP., sob a matrícula nº 28.585 é, em **número redondo R\$ 1.215.000,00 (um milhão, duzentos e quinze mil reais), referente a fevereiro de 2024.**

### 4 QUESITOS

Não constam quesitos das Partes.

### 5 ENCERRAMENTO

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

Este Laudo atende as especificações e exigências da ABNT NBR 14.653 – 2 :2011.

Encerra-se nesta página o presente LAUDO TÉCNICO PERICIAL que contém 35 (trinta e cinco) páginas devidamente datada e assinada.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2024.

---

Tânia Ortigosa da Cunha  
Perita judicial



**TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA**



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA  
Perita Judicial -Corretora de Imóveis – Creci 201.534-1  
e-mail:taniortegosa@gmail.com – Cel(011)95854.5093  
Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Cj.83 - Pinheiros

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 37ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL – COMARCA DE SÃO PAULO-SP.**

**Processo Nº: 1032131-03.2003.8.26.0100**

**Exequente: Condomínio e Edifício Barão do Jaguará.**

**Executado: Luíz Ottavio de Martino e outros.**

**Assunto: Cumprimento de Sentença.**

Tânia Ortigosa da Cunha, já devidamente qualificada nos autos do Cumprimento de sentença, que move em face de **LUIZ OTTAVIO DE MARTINO E OUTROS**, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção a certidão de publicação (fl. 517).

Embora a questionada manifestação do Executado **Luiz Ottavio de Martino e outros**, referente ao Laudo fls. 434-469, os imóveis citados no presente Laudo (fls. 480-514), na sua maioria não condizem com o imóvel avaliando, ou seja, não tem semelhanças com o imóvel avaliando – Loja nº 5, **conforme NBR 14653 – 1 2019** diz: ***Que o Método Comparativo de Dados é baseado em levantar informações de imóveis com características semelhantes para estipular um valor condizente com o mercado. O método comparativo precisa identificar os fatores relevantes de depreciação e apreciação do imóvel para então poder coletar***

**1.**



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA  
Perita Judicial -Corretora de Imóveis – Creci 201.534-1  
e-mail:taniortegosa@gmail.com – Cel(011)95854.5093  
Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Cj.83 - Pinheiros

**dados, analisar e estipular um valor.** O imóvel aqui em questão – Loja N° 5 – **tem área privativa de 201,51m² e não possui estrutura do segmento (BOATE).**

O Condomínio e Edifício Barão de Jaguará é situado no Viaduto 9 de Julho nº 160, **porém, o Imóvel Avaliando - Loja nº 5, fica localizado na Rua Lateral – Rua Alvaro de Carvalho, nº 198, situada embaixo do Viaduto 9 de julho**, com pequeno movimento de pessoas, sem comércio em geral, movimentação média de carros.

Vale lembrar que o imóvel avaliando – Loja nº 5 - Não tem janelas nem nos banheiros e nem na sala principal, sem vagas, constando grande vazamento hidráulico no corredor, sem extintor (tem alto potencial de risco à vida humana) e outros problemas, conforme já exposto no Laudo - fls.434-469.

Concluindo, que o imóvel avaliando está impossibilitado de obter Alvara de Funcionamento para qualquer finalidade comercial, portanto, não possui valor comercial.



TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA  
*Perita Judicial -Corretora de Imóveis – Creci 201.534-1*  
*e-mail:taniortegosa@gmail.com – Cel(011)95854.5093*  
*Rua Virgílio de Carvalho Pinto, 381 – Cj.83 - Pinheiros*

Neste Termos,  
Pede e espera deferimento.

São Paulo, 13 de junho de 2024.

Tânia Ortégosa da Cunha  
Perita Avaliadora.

3.

**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: **1032131-03.2003.8.26.0100 - Nº ordem: 2003/002241**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**  
 Exequente: **Condominio Edificio Barão de Jaguará**  
 Executado: **Luiz Ottavio Di Martino e outros**

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

Diante dos esclarecimentos de fls.518/520, HOMOLOGO o laudo pericial de fls.434/469. O imóvel é avaliado em R\$1.215.000,00 na data dos cálculos.

Aguarde-se o trânsito em julgado desta decisão. Nada mais sendo requerido, aguarde-se provocação no arquivo provisório.

Int.

São Paulo, 18 de outubro de 2024.

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



Processo: 1032131.03.2003.8.26.0100

Polo ativo:

Polo passivo:

Moeda

Valores em Real (R\$): de 01/07/1994 a 21/03/2025

Atualização monetária até 02/2025

Data final do cálculo: 21/03/2025

Índices de atualização monetária:

INPC de 02/2024 até 08/2024; IPCA de 09/2024 até 02/2025

Demonstrativo dos valores principais

| Data          | Descrição                               | Valor            | Índices de atualização                                     | Fator da atualização | Valor da atualização | Valor atualizado | % de juros acumulado | Valor dos juros | Total                |
|---------------|-----------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| 23/02/2024    | VALOR DA AVALIAÇÃO DO OBJETO DA PENHORA | R\$ 1.215.000,00 | INPC de 02/2024 até 08/2024<br>IPCA de 09/2024 até 02/2025 | 5,72%                | R\$ 69.477,63        | R\$ 1.284.477,63 | 0,00%                | R\$ 0,00        | R\$ 1.284.477,63     |
| Total valores |                                         | R\$ 1.215.000,00 |                                                            |                      | R\$ 69.477,63        | R\$ 1.284.477,63 |                      | R\$ 0,00        | R\$ 1.284.477,63 (A) |

Agrupamento dos valores apurados

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Total dos Honorários advocatícios      | R\$ 0,00         |
| Montante em favor do(a)s credor(a)(es) | R\$ 1.284.477,63 |
| Total do cálculo:                      | 1.284.477,63     |



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

**Secretaria Municipal da Fazenda  
Demonstrativo Unificado do Contribuinte - DUC**

|        |                             |
|--------|-----------------------------|
| SQL:   | 006.022.0338-4              |
| NOME : | Protegido por sigilo fiscal |

**Débitos por SQL**

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: 006.022.0338-4  
Endereço: R ALVARO DE CARVALHO , 198 LOJA 5 - CEP: 01050-070  
Situação Cadastral: Regular

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

|   | NL | Exercício | Valor principal remanescente | Valor devido atualizado <sup>1</sup> | Situação                   |
|---|----|-----------|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| ! | 01 | 2025      | 5.267,00                     | 5.324,40                             | EM ABERTO                  |
| ! | 01 | 2024      | 5.091,00                     | 6.702,66                             | EM ABERTO                  |
| ! | 01 | 2023      | 1.507,68                     | --                                   | DÍVIDA ATIVA PPI: 21769920 |
| ! | 01 | 2021      | 2.978,99                     | --                                   | DÍVIDA ATIVA               |
| ! | 01 | 2020      | 4.632,00                     | --                                   | DÍVIDA ATIVA PPI: 17745419 |
| ! | 01 | 2019      | 4.602,20                     | --                                   | DÍVIDA ATIVA PPI: 17745419 |
| ! | 01 | 2018      | 4.141,20                     | --                                   | DÍVIDA ATIVA PPI: 17745419 |
| ! | 01 | 2017      | 3.601,10                     | --                                   | DÍVIDA ATIVA PPI: 17745419 |
| ! | 01 | 2016      | 3.131,40                     | --                                   | DÍVIDA ATIVA PPI: 17745419 |
| ! | 01 | 2015      | 2.723,00                     | --                                   | DÍVIDA ATIVA PPI: 17745419 |
| ! | 01 | 2014      | 2.367,90                     | --                                   | DÍVIDA ATIVA PPI: 17745419 |
| ! | 01 | 2013      | 905,72                       | --                                   | DÍVIDA ATIVA PPI: 17745419 |
| ! | 01 | 2012      | 2.198,50                     | --                                   | DÍVIDA ATIVA PPI: 17745419 |
| ! | 01 | 2011      | 624,60                       | --                                   | DÍVIDA ATIVA PPI: 17745419 |
| ! | 01 | 2009      | 1.836,70                     | --                                   | DÍVIDA ATIVA PPI: 17745419 |
| ! | 01 | 2008      | 1.529,61                     | --                                   | DÍVIDA ATIVA PPI: 17745419 |
| ! | 01 | 2006      | 1.678,70                     | --                                   | DÍVIDA ATIVA PPI: 17745419 |
| ! | 01 | 2005      | 1.610,50                     | --                                   | DÍVIDA ATIVA PPI: 17745419 |
| ! | 01 | 2004      | 1.541,30                     | --                                   | DÍVIDA ATIVA PPI: 17745419 |
| ! | 01 | 2003      | 1.437,20                     | --                                   | DÍVIDA ATIVA PPI: 17745419 |
| ! | 01 | 2002      | 1.358,70                     | --                                   | DÍVIDA ATIVA PPI: 17745419 |
| ! | 01 | 2001      | 821,55                       | --                                   | DÍVIDA ATIVA PPI: 17745419 |

[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**

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



**Sem Pendência**



**Com pendência**



**Hasta pública**

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

(\*) Moeda vigente à época do Fato Gerador

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



**Cidade de  
São Paulo**

**Procuradoria  
Geral do Município**

# Consulta e Pagamento de Dívidas

**IPTU - 006.022.0338-4**

| Consolidação dos Débitos         |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Dívidas Não Ajuizadas            | 8.912,69              |
| Dívidas Ajuizadas                | 254.232,50            |
| Encargos                         | 28.237,32             |
| Valor total de dívidas em aberto | <b>R\$ 291.382,51</b> |

| Nº Dívida      | Exercício | Tipo de Débito | Valor     | Encargos | Notificação | Situação | Posição        |
|----------------|-----------|----------------|-----------|----------|-------------|----------|----------------|
| 585.568.3/02-8 | 2001      | IPTU           | 14.521,94 | 1.684,78 | 10          | Ajuizado | PPI Homologado |
| 600.846.1/03-7 | 2002      | IPTU           | 21.626,47 | 2.378,90 | 10          | Ajuizado | PPI Homologado |
| 608.738.8/04-4 | 2003      | IPTU           | 20.722,61 | 2.293,57 | 10          | Ajuizado | PPI Homologado |
| 572.185.7/05-6 | 2004      | IPTU           | 20.534,85 | 2.272,15 | 10          | Ajuizado | PPI Homologado |
| 617.242.3/06-1 | 2005      | IPTU           | 19.264,55 | 1.979,67 | 10          | Ajuizado | PPI Homologado |
| 538.213.0/07-8 | 2006      | IPTU           | 18.331,20 | 1.878,52 | 10          | Ajuizado | PPI Homologado |
| 539.282.9/09-0 | 2008      | IPTU           | 14.247,81 | 1.578,41 | 10          | Ajuizado | PPI Homologado |
| 536.560.0/10-1 | 2009      | IPTU           | 15.527,51 | 1.728,63 | 10          | Ajuizado | PPI Homologado |
| 589.329.1/12-3 | 2011      | IPTU           | 4.111,87  | 452,29   | 10          | Ajuizado | PPI Homologado |
| 533.729.1/13-0 | 2012      | IPTU           | 13.841,25 | 1.536,15 | 10          | Ajuizado | PPI Homologado |
| 573.286.7/14-7 | 2013      | IPTU           | 4.882,68  | 537,08   | 10          | Ajuizado | PPI Homologado |
| 614.073.4/15-0 | 2014      | IPTU           | 12.057,61 | 1.326,33 | 10          | Ajuizado | PPI Homologado |
| 502.084.0/17-3 | 2015      | IPTU           | 12.276,17 | 1.350,37 | 10          | Ajuizado | PPI Homologado |



**Cidade de  
São Paulo**

**Procuradoria  
Geral do Município**

# Consulta e Pagamento de Dívidas

**IPTU - 006.022.0338-4**

|                |      |      |           |          |    |              |                |
|----------------|------|------|-----------|----------|----|--------------|----------------|
| 590.534.6/17-8 | 2016 | IPTU | 12.064,33 | 1.327,07 | 10 | Ajuizado     | PPI Homologado |
| 571.479.6/18-7 | 2017 | IPTU | 12.413,12 | 1.241,31 | 10 | Ajuizado     | PPI Homologado |
| 585.006.1/19-3 | 2018 | IPTU | 13.030,57 | 1.303,05 | 10 | Ajuizado     | PPI Homologado |
| 506.253.5/21-2 | 2019 | IPTU | 13.048,17 | 2.477,78 | 10 | Ajuizado     | PPI Homologado |
| 506.253.5/21-2 | 2020 | IPTU | 11.729,79 | 0,00     | 10 | Ajuizado     | PPI Homologado |
|                | 2021 | IPTU | 6.677,02  | 667,70   | 10 | Não Ajuizado | Negativado     |
|                | 2023 | IPTU | 2.235,67  | 223,56   | 10 | Não Ajuizado | PPI Homologado |



**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 - salas nº 1215/1217, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6248, São Paulo-SP - E-mail: a@tjsp.jus.br

fls. 114

97

**TERMO DE PENHORA E DEPOSITO**

Processo nº: **0143195-35.2003.8.26.0100/01**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**  
Exeqüente: **CONDOMINIO EDIFICIO BARÃO DE JAGUARA,**  
**CNPJ/MF:54.200.639/0001-40, com endereço a Viaduto Nove de Julho, nº160 –**  
**São Paulo/SP.**  
Executados: **LUIZ OTTAVIO DI MARTINO, brasileiro, casado, Rg:11.623.506-SSP/SP,**  
**CPF/MF:038.862.338-12, com endereço a Rua Professor Hermenegildo Campos**  
**de Almeida, nº 235 – Casa Verde – São Paulo/SP; OTTAVIO DI MARTINO,**  
**italiano, casado, comerciante, RNE nº Y-103.915-E, CPF/MF:324.055.378-34 e**  
**sua esposa MARIA JOSE CREMONESI DI MARTINO, brasileira, do lar,**  
**Rg:21.621.240-SSP/SP, CPF/MF:648.039.028-87, ambos com endereço a Viaduto**  
**Nove de Julho, nº160 – loja 05 – Consolação – São Paulo/SP ou a Rua Professor**  
**Hermenegildo Campos de Almeida, nº 235 – São Paulo/SP.**

Em São Paulo, aos 21 de novembro de 2012, no Cartório da 37ª. Vara Cível do Fórum Central Cível João Mendes Júnior da Comarca de São Paulo, em cumprimento à decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do imóvel, a saber: uma loja de nº05, no andar térreo do edifício Barão de Jaguará, situado a Rua Alvaro de Carvalho, nº198 no 7º Subdistrito-Consolação, com área construída de 201,51m² e a fração ideal de 988/100.000 no terreno, sob matrícula nº28.585 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, contribuinte nº006.022.0338-4, figurando como depositários, os executados Luiz Ottavio Di Martino, Ottavio Di Martino e Maria Jose Cremonesi Di Martino, supra qualificados. Dos termos da penhora efetivada, os executados disporão do prazo de 15 (quinze) dias para, caso queiram, interpor impugnação, após respectiva intimação, bem como de que não poderão dispor do bem sem prévia autorização judicial, sob as penas da lei. Para constar, lavrei o presente, que vai devidamente assinado. NADA MAIS