

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP**

Ref.: PROCESSO Nº 1008205-04.2015.8.26.0704

CONTROLE: 2015/001778

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINAIS

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA D’ESTE

REQUERIDO: RICARDO BARATTA E BRUNELLA BRAYDA BARATA

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA D’ESTE, em face de RICARDO BARATTA E BRUNELLA BRAYDA BARATA, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO TEXTO

1. RESUMO DO VALOR

2. OBJETIVO

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS
 - 3.1. Situação
 - 3.2. Mapa Fiscal
 - 3.3. Zoneamento
 - 2.3. Melhoramentos Públicos
 - 2.4. Circunvizinhança

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS
 - 4.1. Terreno
 - 4.2. Benfeitorias
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVLIAÇÃO

7. ENCERRAMENTO

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: **apartamentos nº 41, localizado no 4º andar do Edifício Villa D'este, situado à Avenida José Galante, nº 498, Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito Butantã, São Paulo-SP**, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 735.000,00, para o mês de ABRIL de 2018

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 67, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Termo de Penhora de fls. 118), objeto da presente ação, a saber:

Apartamentos nº 41, localizado no 4º andar do Edifício Villa D'este, situado à Avenida José Galante, nº 498, Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito Butantã, São Paulo-SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:	Avenida José Galante, nº 498
Número da matrícula:	nº 109.452 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros e Rua David Gebara
Bairro:	Parque Bairro Morumbi, 13º Subdistrito Butantã
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo

3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 171.

Quadra: 193.

Índice Fiscal: R\$ 1.690,00, para o exercício fiscal de 2014.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona de Centralidade – ZC, nos termos da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:	X	
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na zona sul da capital, distando cerca de 15 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica alta, sendo composto, majoritariamente, por edifícios residenciais de padrão alto, além de construções para uso comercial e de prestação de serviços localizadas, principalmente, ao longo das avenidas principais. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Giovanni Gronchi, Rua Dr. Luiz Migliano, Avenida Hebe Camargo, os cemitérios da Paz, Gethsêmani e do Morubi, o Parque Burle Marx, o Shopping Jardim Sul e a comunidade Paraisópolis.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR		
	IRREGULAR		X
FRENTES	UMA FRENTE		X
	DUAS FRENTES		
	ESQUINA		
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		X
DECLIVIDADE	NÍVEL		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	X
		ACENTUADO	

O Edifício Villa D'este foi implantado em terreno urbano, com topografia em suave desnível e formato de polígono irregular. Tem solo de constituição não identificada, mas com condições adequadas para a edificação.

Apresenta frente de 45,00m para a Avenida José Galante, encerrando a área total de 2.399,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria, nas divisas com os lotes vizinhos, e gradil metálico, além de muro, na divisa com o passeio público.

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	15 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	02 NÍVEIS DE SUBSOLO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	27 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ FINO	

O Edifício Villa D'Este tem 27 anos e é constituído por bloco único, com 14 andares de apartamentos, mais ático, térreo, e 03 subsolos de garagem e lazer, com 01 apartamento por andar, totalizando 13 unidades habitacionais.

Os acessos para pedestres e para veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos, com confinamento, junto à calçada. O controle de acesso se dá na guarita/portaria, erigida em alvenaria convencional, posicionada junto aos acessos.

A edificação está implantada no centro do lote, mantendo recuos de todas as divisas. No ambiente externo do térreo estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres, com piso revestido por pedra Miracema e áreas ajardinadas. As paredes externas do edifício possuem revestimento predominante de tijolos à vista ou pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 02 níveis de garagem no subsolo, sendo **06 vagas para cada apartamento**, inclusive para o imóvel avaliando – apto. 41, localizado no 4º andar do Edifício Villa D’Este.

O condomínio conta apenas com salão de festas, no 1º andar, e com uma piscina, que se encontra em estágio de obra inacabada, no 3º subsolo, como itens de lazer. Como itens de segurança, o condomínio conta com cercas elétricas, câmeras de monitoramento e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

As unidades habitacionais são atendidas por 01 elevador social e 01 de serviço, localizados em halls independentes, que suportam 560kg cada um.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Villa D’este, apresenta piso revestido por mármore, paredes revestidas com mármore, tijolos aparentes e massa com pintura, teto com forro de gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação – apto. 41, localizado no 4º andar do Edifício Villa D’Este – apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

HALL

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa, corrida com rodapés;
- porta de acesso de madeira.

SALA DE TV

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintada à látex, sobre massa corrida;
- esquadrias de alumínio e vidro.

SALA DE JANTAR

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintada à látex, sobre massa corrida com roda teto;
- esquadrias de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

SALA DE ESTAR (02 AMBIENTES)

- piso revestido por assoalho de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida com roda teto;
- esquadrias de alumínio e vidro.

VARANDA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto em concreto aparente;
- guarda-corpo em metal e vidro e fechamento total em vidro.

LAVABO

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida, ou com cerâmicas;

- teto com forro de gesso;
- porta de acesso de madeira.

COPA

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida;
- janelas de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

COZINHA

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida, com roda teto;
- janelas de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido por porcelanato;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto pintada à látex, sobre massa corrida;
- esquadrias de alumínio e vidro.

DORMITÓRIO DE SERVIÇO

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintada à látex, sobre massa corrida;
- esquadrias de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

BANHEIRO DE SERVIÇO

04 SUÍTES

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- esquadrias de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

05 BANHEIROS (SUÍTES)

- piso revestido por cerâmica ou granito;
- paredes pintadas à látex e revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto com forro de gesso;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

CLOSET

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- porta de acesso de madeira.

SALA ÍNTIMA

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- esquadrias de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 109.452**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, do **apartamento 41**, do 4º andar do **EDIFÍCIO VILLA D’ESTE**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 393,770m²;
Área de garagem	= 140,76m²;
Área comum	= 264,599m²;
Área total	= 799,129m²;
Fração ideal de terreno	= 7,4862%.

O imóvel se enquadra no padrão construtivo fino, de conformidade com o item 1.3.5, do Grupo 1.3 - Apartamento, da classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, elaborado em 2002 e atualizado em agosto de 2007. Seu estado de conservação enquadra-se na classificação *regular (c)*, depreciação 2,52% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações. Sua idade aparente é de 20 anos, resultando em um fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,761.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, CPF 04517030-00, assinado digitalmente por IBAPE/SP, sob o número WPPRBT118700045858Z. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008265-84.2015.8.26.0704 e código 1224FC78.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do Imóvel em questão foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no EDIFÍCIO VILLA D'ESTE e seu entorno, obtidas junto a proprietários e imobiliárias que atuam na região.

A adoção do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel foi recomendável, no presente caso, em virtude das características específicas registradas na região do EDIFÍCIO VILLA D'ESTE, onde se verifica quantidade suficiente de unidades em oferta para a venda.

Ainda em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo fino, de conformidade com o mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, assim como todos os elementos comparativos foram classificados de acordo com suas características.

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no Anexo III do presente Laudo e forneceram, para **abril de 2018**, o valor unitário de **R\$ 1.866,57/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

$V = S \times q$, onde:

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio da construção.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 393,77 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.866,57/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 735.000,00$$

Nestas condições, o valor de mercado do imóvel em questão, em números redondos, passa a ser de:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 735.000,00

(SETECENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS)

ABRIL/2018

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Caracterização do Imóvel Avaliado: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 03

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,80 a 1,25

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
<p>*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.</p>				

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 10 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 1 pt, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, o Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau I de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

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

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, assinado digitalmente em 14/05/2018 às 14:52:29, sob o número VPMRBT1187000458582. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10082268-84.2015.8.26.0704 e código 12D4FC78.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 17 (dezesete) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I com a localização do imóvel; Anexo II com fotos do edifício e do interior do apartamento vistoriado; e Anexo III, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 10 de abril de 2018.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO II – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 04. Vistas gerais do Edifício Villa D’Este, situado à Avenida José Galante nº 498, Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito Butantã, São Paulo-SP, onde se localiza o imóvel objeto da avaliação.



Foto 01



Foto 02



Foto 03

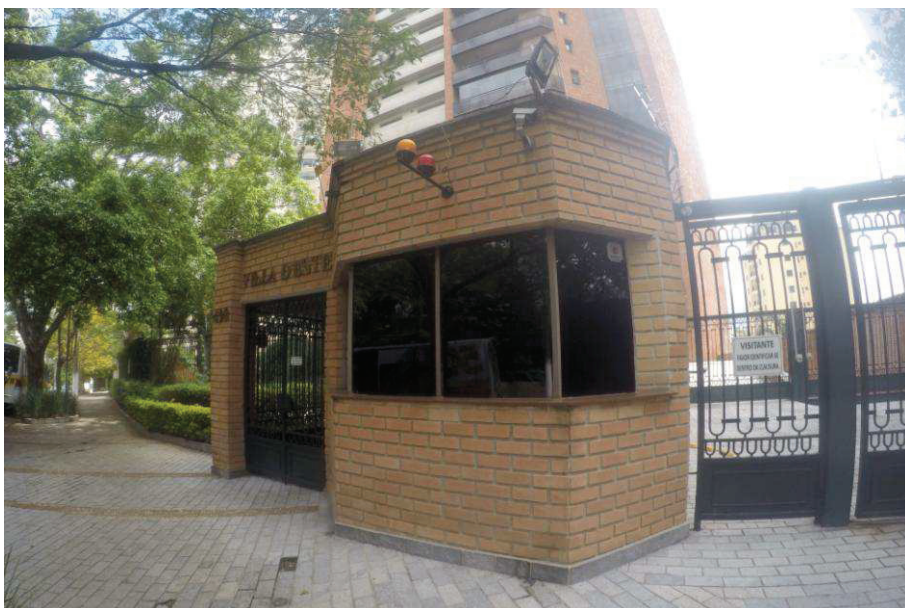


Foto 04

Fotos 05 a 11. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício Villa D’Este.



Foto 05

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008265-88.2015.8.26.0704 e código 122476C78.



Foto 06



Foto 07



Foto 08

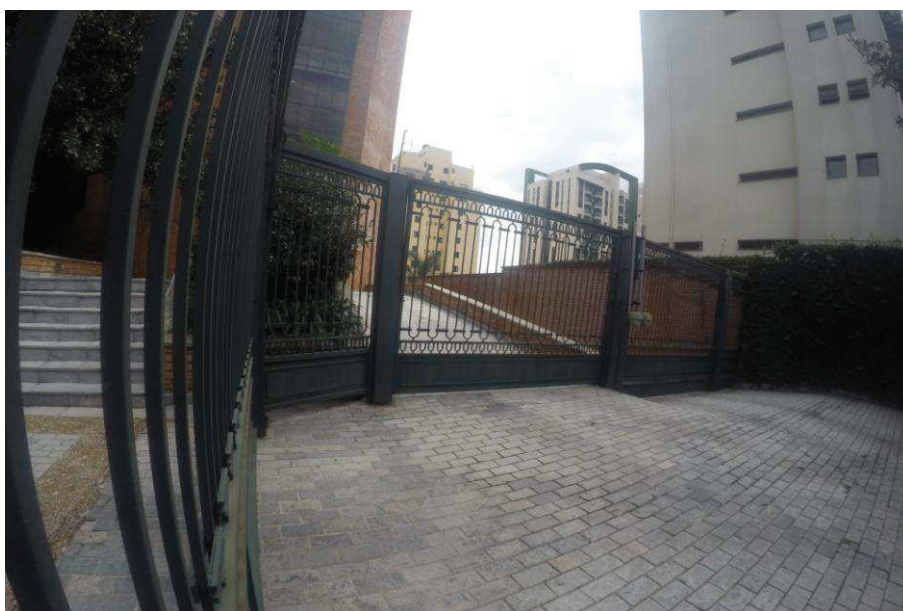


Foto 09



Foto 10



Foto 11

Fotos 12 a 38. Vistas gerais do imóvel objeto da avaliação – apto. 41, do 4º andar do Edifício Villa D’Este.



Foto 12



Foto 13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, ARQUITETO E URBANISTA, sob o número de registro profissional 14529, em 14/05/2019 às 08:08:58. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008265-86.2015.8.26.0704 e código 12247638.



Foto 14



Foto 15



Foto 16

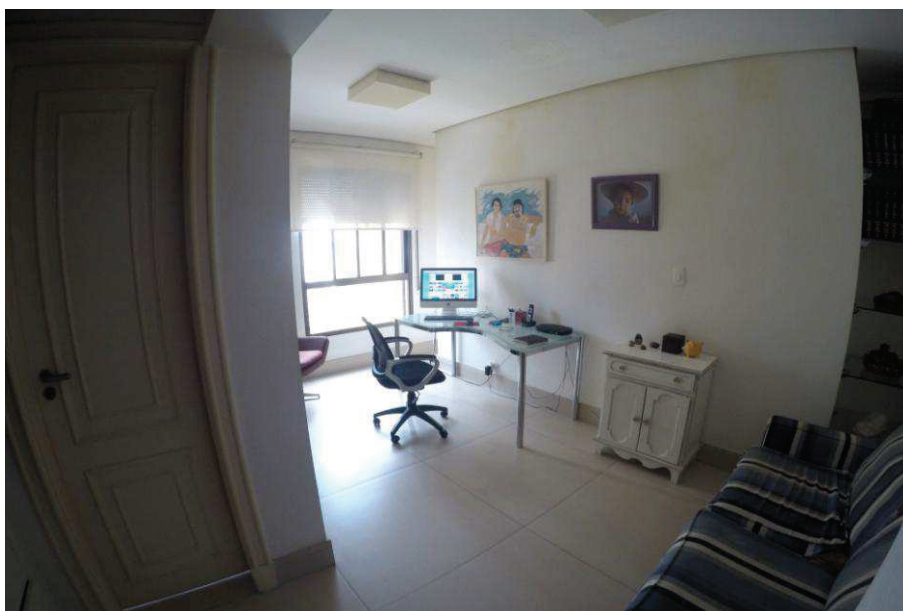


Foto 17

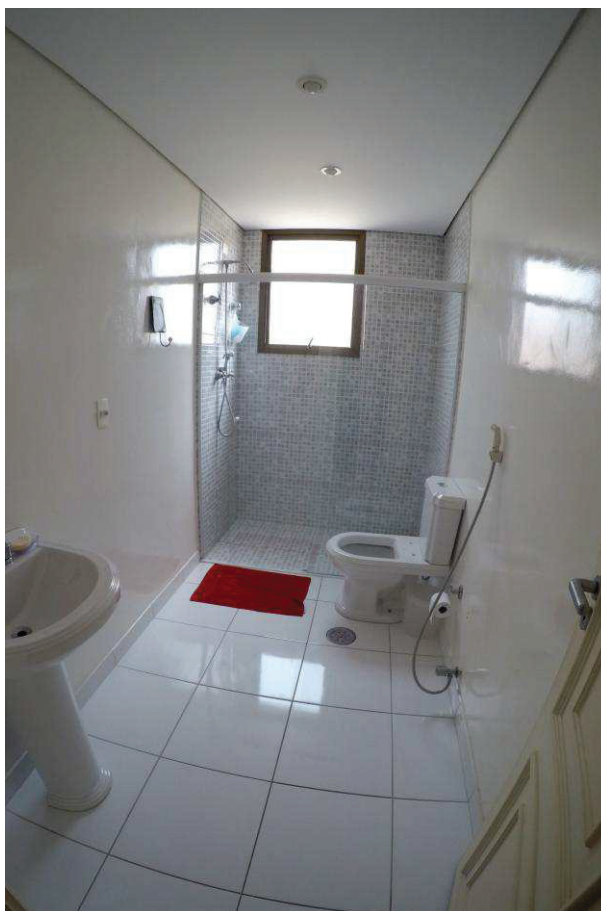


Foto 18



Foto 19



Foto 20

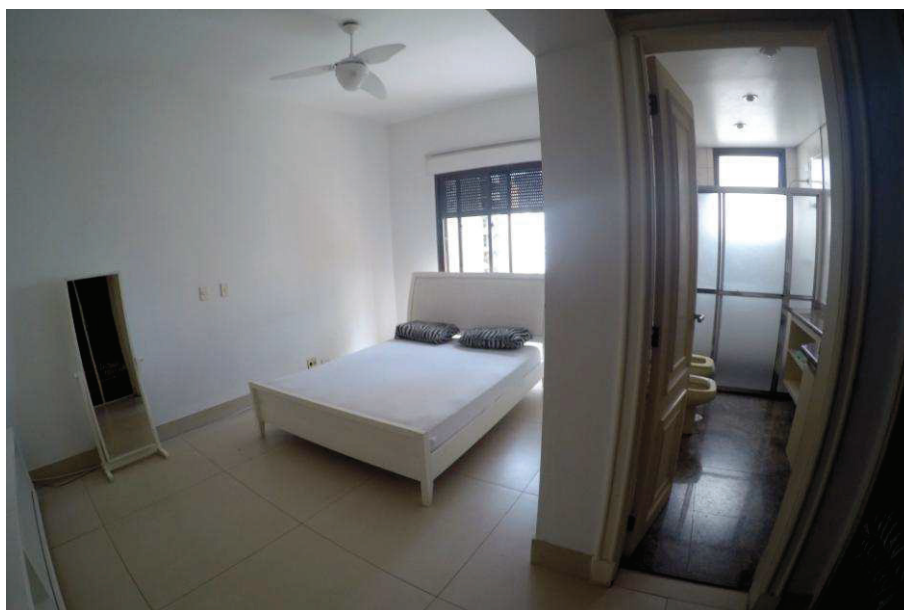


Foto 21



Foto 22

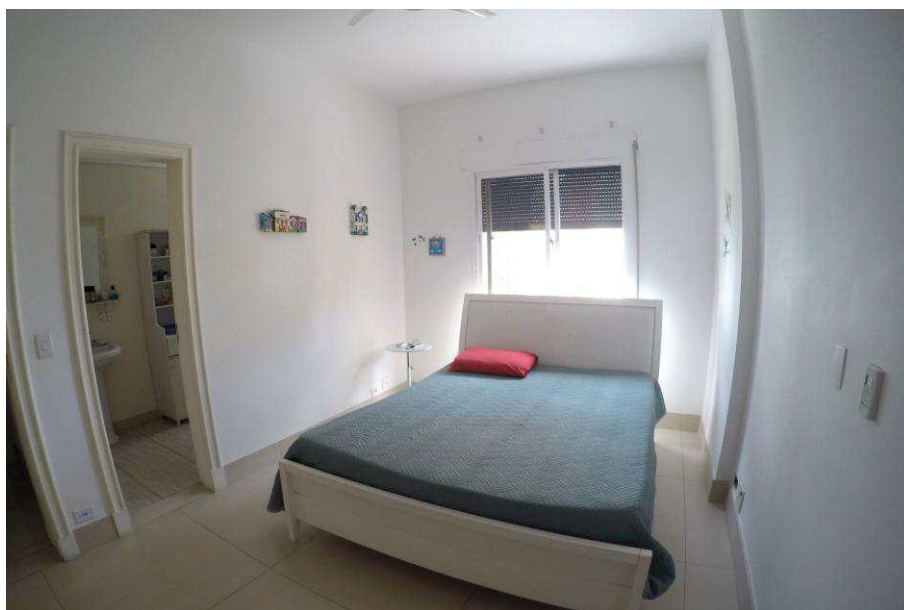


Foto 23



Foto 24



Foto 25

Este documento é uma cópia digitalizada e não deve ser considerado original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008265-86.2015.8.26.0704 e código 12247638.



Foto 28



Foto 29

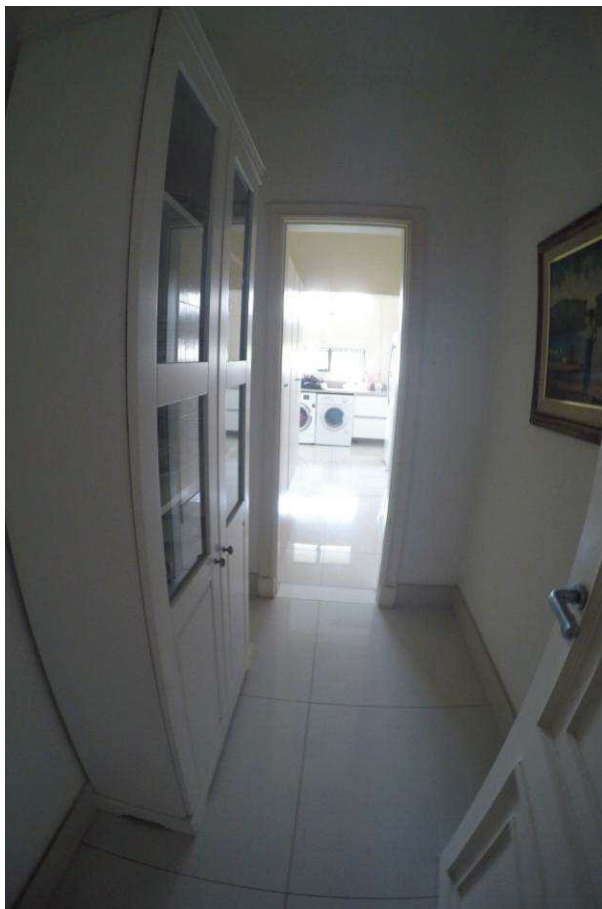


Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35

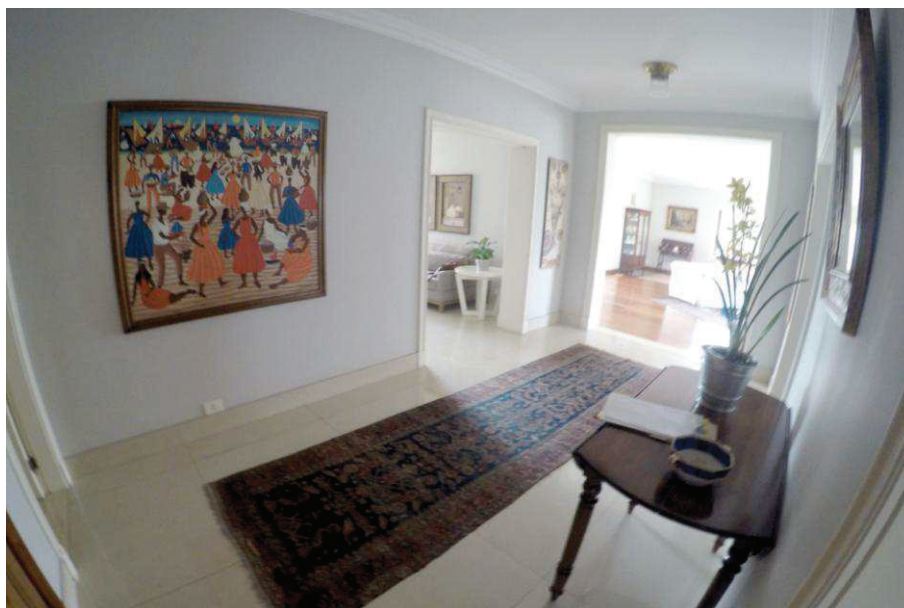


Foto 36



Foto 37



Foto 40

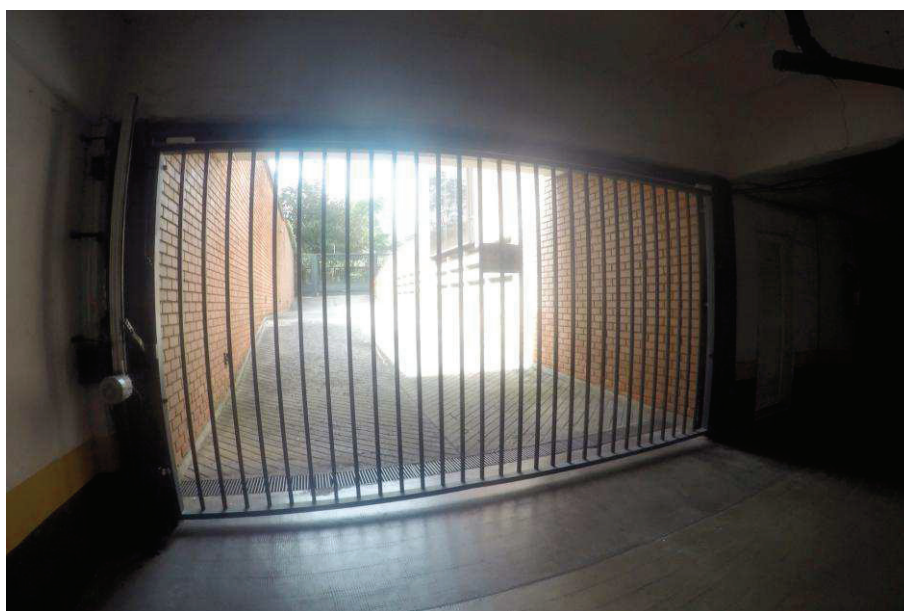


Foto 41

ANEXO III

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – AVENIDA JOSÉ GALANTE, Nº 498, APTO. 41, PARQUE BAIRRO MORUMBY, 13º SUBDISTRITO BUTANTÃ, SÃO PAULO-SP

1. Condições Básicas

Para se tornarem comparáveis, os valores de apartamentos colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator de Obsolescência (Foc) – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

1.3. Padrão Construtivo (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o correspondente fator de correção, utilizando-se os parâmetros do trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.4. Localização (FI) – foi efetuada a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo.

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 1.714,20/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 2.057,04/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 1.828,48/m²

Média = R\$ 1.866,57/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 2.426,54/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 1.306,60/m²

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 1.866,57/m²**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, CPF 08042208828, sob o número WPPRBT18700458582. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008265-84.2015.8.26.0704 e código 1224FC78.

CASTRO DA FONSECA

ADVOCACIA

RENATA CASTRO DA FONSECA
Av. República do Líbano, nº 528
Tel.: (11) 3887-8759 – Fax: (11) 3885-7382
E-mail: renata@castrodafonseca.com.br

site:www.castrodafonseca.com.br

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ DA CAPITAL DE SÃO PAULO

Processo: 10042538520138260704

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA D'ESTE, por sua advogada infra-assinada, nos autos do processo em epígrafe, que promove contra **ADRIANA DIAS RODRIGUES**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 244, informar que a avaliação realizada nos autos do processo nº 1008205-04.2015.8.26.0704 foi finalizada e homologada, sendo certo que o próprio imóvel penhorado nestes autos está sendo comercializado por valor muito próximo ao da referida avaliação.

1. Assim, na referida avaliação o imóvel em questão foi avaliado por R\$ 735.000,00, portanto, por economia processual reitera que seja utilizada a mesma avaliação nestes autos processuais.

2. Vale reiterar que o condomínio em questão sofre grave crise financeira, pois possui apenas 13 unidades, sendo que 5 (cinco) estão inadimplentes.

Termos em que,
P. deferimento.

São Paulo, 18 de maio de 2018.

p.p. Renata Castro da Fonseca
OAB/SP 157.713

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JÚZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP**

Ref.: PROCESSO Nº 1008205-04.2015.8.26.0704

CONTROLE: 2015/001778

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINAIS

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA D'ESTE

REQUERIDO: RICARDO BARATTA E BRUNELLA BRAYDA BARATA

HEITOR FERREIRA TONISSI, arquiteto e urbanista, registrado no CAU/SP, Carteira nº A 20.700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA D'ESTE, em face de RICARDO BARATTA E BRUNELLA BRAYDA BARATA, tendo entregado seu Laudo Técnico (fls. 172 a 218), e considerando as manifestações das partes, vem, respeitosamente, em atenção ao r. despacho de fls. 290, datado de 19.05.2019, apresentar a Vossa Excelência a presente manifestação

ESCLARECIMENTOS

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

São Paulo, 20 de junho de 2018.

Arq. Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

16ª turma – Pós-graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP

Perito Judicial com atuação em Varas das Comarcas do interior e capital, desde 1997

hipóteses para o Ilustre Sr. Perito, que equivale à metade do valor de mercado do bem) não se presta aos fins colimados”. E apresenta uma série de anúncios de imóveis à venda, coletados em sites da internet.

Ainda, afirmam que *“o resultado de laudo não pode se basear em informações imprecisas, prestadas por telefone, mas sim, para estimar o preço de um imóvel que será objeto de expropriação, deve-se levar em conta anúncios de ofertas de imóveis que sejam equivalentes (em tamanho, região ou padrão), ou que forneçam algum dado mais concreto”.*

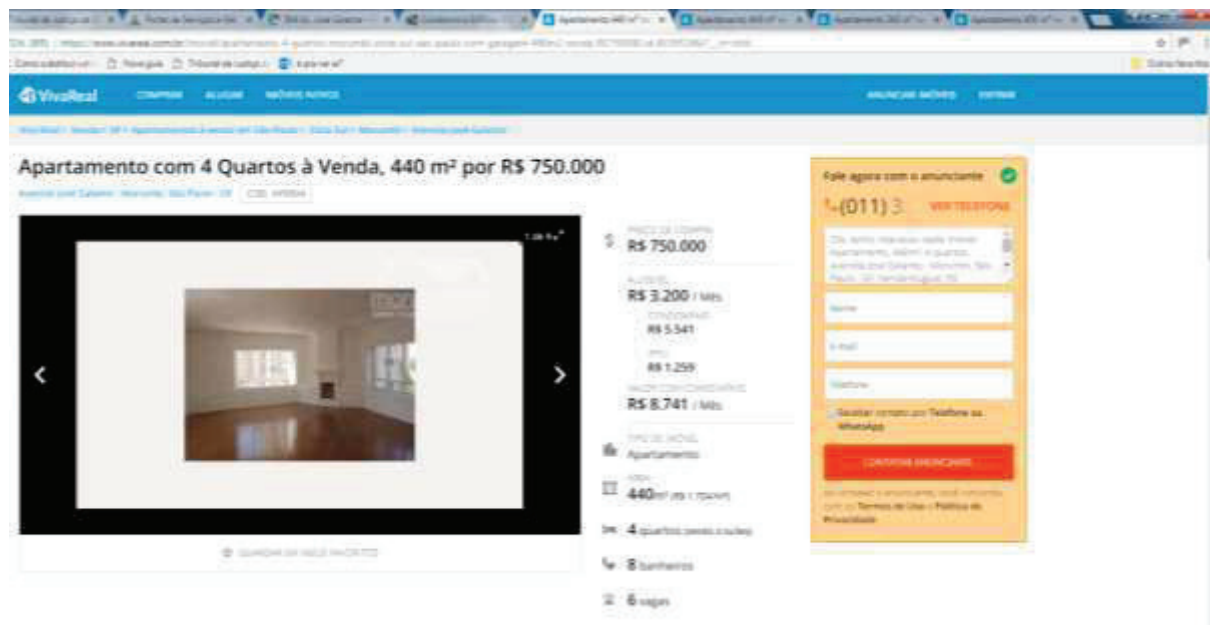
Com relação ao pleito acima, vale salientar que o valor do imóvel avaliado foi apurado com base em elementos comparativos localizados no mesmo condomínio, com a mesma área, mesmo padrão construtivo e mesma idade que o imóvel em questão, conforme explícito às fls. 215 dos autos. Ou seja, a avaliação está baseada apenas em imóveis equivalentes ao avaliado, e não há outros imóveis com características mais semelhantes que esses.

A existência de imóveis em oferta dentro no próprio condomínio proporciona amostra de caráter extremamente qualitativo e por isto não pode ser ignorada. Assim como revelam fielmente que, de fato, os apartamentos do Edifício Villa D’este apresentam valores mais baixos que dos edifícios do entorno, o que pode ser justificado pela grande área privativa, poucas unidades e elevada taxa condominial, além de pouca oferta de benfeitorias comuns. Ou seja, o condomínio apresenta um cenário exclusivo relativamente aos do entorno refletindo nos valores das unidades.

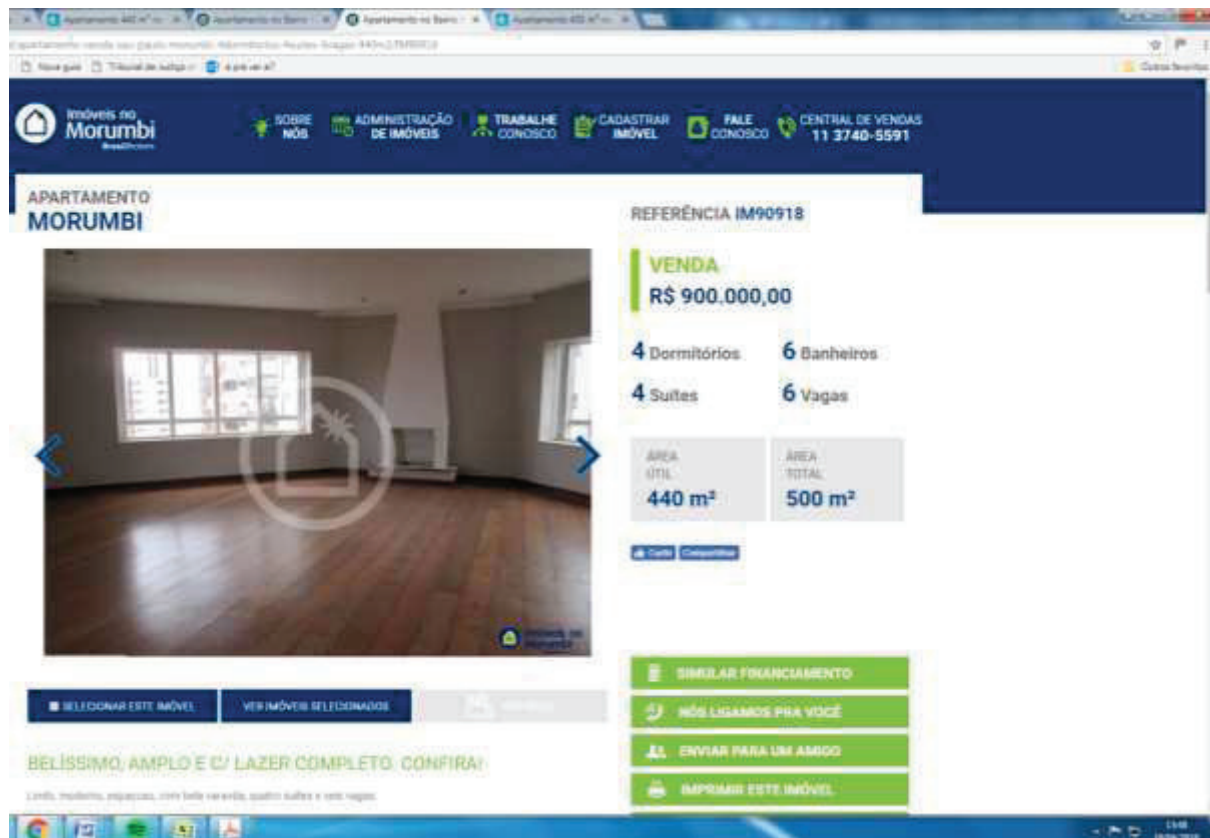
Os dados dos elementos comparativos não são imprecisos, ao contrário, foram coletados no local e em sites da internet e, posteriormente, confirmados com os

próprios anunciantes através de contato telefônico. Seguem imagens coletadas por ocasião da pesquisa imobiliária realizada em abril de 2018:

Elemento 01



Elemento 02



Este documento é confidencial e contém informações pessoais e comerciais. É proibida a reprodução, distribuição ou divulgação sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10082265-8/2015.8.26.0704 e código 13290333.

com os imóveis em oferta por eles apresentados, insta frisar que seus valores não passaram por processo de homogeneização, como preconizam as normas, com a aplicação dos devidos fatores de correção, como localização, padrão construtivo e obsolescimento, uma vez que não se tratam de imóveis idênticos, mas sim, semelhantes, a fim de se corrigir as distorções decorrentes das peculiaridades de cada um deles e torná-los comparáveis ao imóvel avaliando.

“No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.”
(Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP: 2011, p. 16)

As ofertas indicadas pelos Requeridos não foram objeto de qualquer análise ou ponderação frente ao avaliando, tampouco passaram por processo de tratamento de dados, e, por isso, **não podem ser tomadas como parâmetro de comparação sob a forma direta como se apresentam.** Isto é básico e até mesmo, óbvio.

Por fim, ressalta-se que a manifestação dos requeridos não aponta qualquer incorreção no Laudo Judicial.

3. CONCLUSÃO

Pelas razões apontadas e justificadas na presente manifestação, verifica-se, inequivocamente, que o valor de mercado do imóvel resulta de uma série de diligências, providências de levantamento e conferência, assim como, de cálculos que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de SÃO PAULO
 FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ
 1ª VARA CÍVEL
 Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 148/150 - Butanta
 CEP: 05582-000 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) 3721-6399 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1008205-04.2015.8.26.0704/01**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exeqüente: **Condomínio Edifício Villa D'este**
 Executado: **Brunella Brayda Baratta e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo

Vistos.

RICCARDO BARATTA e BRUNELLA BRAYDA BARATTA apresentaram impugnação ao laudo pericial e fls. 229/236, alegando, sem síntese, que o valor do imóvel encontrado pelo perito está em dissonância com o valor do mercado, requerendo nova perícia.

Intimado, o perito apresentou manifestação a fls. 295/301, confirmando o laudo anteriormente apresentado.

A impugnação não procede.

O laudo pericial apresentado pelo perito do Juízo está tecnicamente embasado, com a avaliação de forma esmerada do imóvel penhorado, indicando os fatores levados em consideração para a estimativa, a refletir, de forma indubitável, a realidade dos preços praticados no mercado imobiliário.

A impugnação apresentada não foi capaz de demonstrar qualquer incorreção ou erro do perito do Juízo ou por em dúvida o valor atribuído ao bem.

Ao contrário, o perito prestou informações convincentes acerca dos fatores levados em conta para a avaliação (imóvel, localização, preço do condomínio, área de lazer, idade do imóvel), entre outros.

Pelo exposto, rejeito a impugnação e homologo o laudo pericial de fls. 172/218, fixando o valor do imóvel em R\$ 735.000,00 (setecentos e trinta e cinco mil reais - abril/2018).

Intime-se.

São Paulo, 06 de julho de 2018.



1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Paulo Roberto de Carvalho Rêgo

Rua Dr. Miguel Couto, 44 - Centro

Tel.: (XX11) 3104-8770 - Email: oficial@1rtd.com.br - Site: www.1rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 3.637.422 de 22/03/2019

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **7 (sete) páginas**, foi apresentado em 22/03/2019, o qual foi protocolado sob nº 3.654.947, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.637.422** no Livro de Registro B deste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ATA DE CONDOMÍNIO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado a seguinte assinatura digital:

CONDOMINIO EDIFICIO VILLA D ESTE:58720681000142(Padrão: PDF)

São Paulo, 22 de março de 2019

Assinado eletronicamente

Charles da Silva Pedro
Oficial Substituto

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 72,33	R\$ 20,60	R\$ 14,09	R\$ 3,81	R\$ 4,95
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 3,49	R\$ 1,51	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 120,78



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00181404765308051



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1115914TIFA000012941EE19H

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 72,33	RS 20,60	RS 14,09	RS 3,81	RS 4,95	RS 3,49	RS 1,51	RS 0,00	RS 0,00	RS 120,78



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO VILLA D'ESTE, REALIZADO AO DÉCIMO QUARTO DIA DO MÊS DE FEVEREIRO DO ANO DE DOIS MIL E DEZENOVE.*****

Ao(s) décimo quarto dia do mês de fevereiro do ano de dois mil e dezenove, às 20:00h, em segunda e última convocação, nas dependências do(a) Nas dependências do Condomínio (Sl. Festas), reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária os Senhores Condôminos do Condomínio VILLA D ESTE inscrito no CNPJ nº 58.720.681/0001-42 sito à Av.. José Galante, 498, SAO PAULO/SP, em atenção ao edital de convocação regularmente expedido, a fim de deliberarem a seguinte ordem do dia: **1- prestação e aprovação de contas do período 02/2018 a 01/2019; 2- deliberação da previsão orçamentária para o próximo período; 3- esclarecimentos acerca da leilão judicial do imóvel penhorado na ação de cobrança da unidade 91 em trâmite na 1ª vara cível do foro regional XV – Butantã da capital de São Paulo, sob o nº processo 10042538520138260704, bem como a possibilidade de concessão de desconto, caso o valor alienação seja inferior ao valor do débito; 4- eleição de síndico, subsíndico e membros do conselho mandato anual; 5- ratificação referente adesão ao projeto de segurança SAMOVIS, 6- assuntos de interesse gerais.** Presentes os senhores condôminos que assinaram a lista de presença, parte integrante da presente ata. Candidatou-se para a presidência da assembleia o Sr. Roberto Carlos Jodzinsky (ap.31), o qual foi eleito por unanimidade dos presentes, e que convidou a mim, Maria Cecília Oliveira Pechinin, representante da administradora Lello, para secretariá-lo. Assim composta a mesa, fez a leitura do edital e esclareceu que conforme previsto na Convenção do Condomínio e no artigo 1335 do Código Civil: é direito do condômino votar nas deliberações das assembleias e delas participarem estando quite com as suas obrigações condominiais. **1- prestação e aprovação de contas do período 02/2018 a 01/2019;** Colocada a matéria em apreciação, a representante da Lello, Sra. Maria Cecília, informou aos presentes que a prestação de contas, com todos os documentos originais de despesas e receitas realizadas nos respectivos meses, foram disponibilizados mensalmente pela administradora aos cuidados do representante legal do condomínio, que confirmou neste ato, o recebimento. Vale ressaltar que as contas mensalmente prestadas geram os balancetes que são fornecidos a todos os condôminos. A prestação de contas do período em apreciação foi devidamente conferida e analisada pelo corpo diretivo, que recomendou a sua aprovação. Esclarecido ainda que, a prestação de contas e disponibilizada pela Lello Condomínios unicamente em ambiente on line, através do site da Lello – www.lellocondominios.com.br – onde, além da Prestação de Contas, todos os documentos comprobatórios estão disponíveis para consulta, impressão e download. O ambiente online permite que o conselho faça a recomendação da aprovação da prestação de contas e registra dúvidas enviadas e respondidas pelo Corpo Diretivo e pelo Síndico. Ficando todos cientes e de acordo que as contas, assim que disponibilizadas para consulta on line, serão consideradas prestadas pela Lello. Esclarecida a modalidade de Prestação de Contas on line e não havendo mais questionamentos sobre tal procedimento, foi informado aos presentes pela representante da Lello o saldo de fechamento do condomínio em 31.01.2019 na conta

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 72,33	RS 20,60	RS 14,09	RS 3,81	RS 4,95	RS 3,49	RS 1,51	RS 0,00	RS 0,00	RS 120,78



ordinária R\$ 27.262,79 (vinte e sete mil duzentos e e sessenta e dois reais e setenta e nove centavos); conta 13º salário -R\$ 1.351,80 (hum mil trezentos e cinquenta e um reais e oitenta centavos negativos); Totalizando um saldo de encerramento junto a Lello de R\$ 25.910,99 (vinte e cinco mil novecentos e dez reais e noventa e nove centavos). Informado a todos que o condomínio possui uma conta aplicação junto ao Banco Itau Agência 0183 conta corrente 62679-5 essa conta é de movimentação exclusiva do condomínio, não tendo a Lello nenhum acesso a essa conta e movimentação, informado pelo síndico o saldo em 31.01.2019 R\$ 160.312,82 (cento e sessenta mil trezentos e doze reais e oitenta e dois centavos). Em relação a inadimplência foi informado um valor principal sem multa e juros de R\$ 997.915,55 (novecentos e noventa e sete mil, novecentos e quinze reais e cinquenta e cinco centavos), valor esse representa 04 (quatro) unidades todos os casos estão sendo tratados pelo escritório Castro da Fonseca Advocacia – responsável Dra. Renata Castro da Fonseca. Informado ainda que o condomínio vem sofrendo uma ação processo 1005462-16.2018, o qual morador solicitou o cancelamento da aprovação da portaria virtual, assim foi designada audiência para o dia 25.03.2019 as 13h30, perante 1ª vara cível do foro regional do Butantã localizada na Av. Corifeu de azevedo marques, 148/150 – Butantã. Após comentários e realizado todos esclarecimentos, colocada a matéria em votação a aprovação das contas do período fevereiro.2018 a janeiro.2019, as mesmas foram aprovadas por unanimidade dos votos válidos presentes. **2- deliberação da previsão orçamentária para o próximo período;** A Sra. Maria Cecília, apresentou aos condôminos um comparativo das despesas realizadas no último exercício e com a previsão das despesas para o próximo período. Foi informado pela representante da Lello que conforme avaliações anteriores e comprovada através deste material, as despesas são enxutas inclusive algumas manutenções muitas vezes são postergadas devido a situação financeira que o condomínio se encontra. Foi informado que a previsão realizada pela administradora considerando todos os reajustes que irão ocorrer nos próximos meses (dissídio funcionários, férias, 13º salário, reajustes contratuais, aumento das concessionárias entre outros), sendo indicado um reajuste de 8,17% (oito virgula dezessete por cento) mantendo a arrecadação da provisão inadimplência, pois como todos sabem o condomínio sofre com a inadimplência das 04 (quatro) unidades a muitos anos, lembrando que caso no decorrer do período alguma inadimplência seja quitada o rateio provisão inadimplência que é acompanhada mensalmente poderá ser reduzida/ extinta por um período, o conselho/síndico poderão avaliar o cancelamento deste rateio, tendo em vistas que os adimplentes em anos vem suportando com o deficit em caixa. Após comentários foi aprovada por unanimidade dos válidos dos presentes o reajuste proposto pela administradora pelo período de março/2019 a fevereiro/2020, caso o atual cenário mude, será convocada uma nova assembleia, ficando o rateio da seguinte forma, conforme quadro abaixo:

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 72,33	RS 20,60	RS 14,09	RS 3,81	RS 4,95	RS 3,49	RS 1,51	RS 0,00	RS 0,00	RS 120,78



ARRECAÇÃO MARÇO/2019 A FEVEREIRO/2020					
FRAÇÃO	ORDINÁRIA	13º SALÁRIO	SUBTOTAL	PROV. INADIMPL.	TOTAL
	R\$ 70.104,41	R\$ 2.333,33	R\$ 72.437,74	R\$ 27.834,92	R\$ 100.272,66
7,490	R\$ 5.250,82	R\$ 174,77	R\$ 5.425,59	R\$ 2.084,84	R\$ 7.510,42
8,030	R\$ 5.629,38	R\$ 187,37	R\$ 5.816,75	R\$ 2.235,14	R\$ 8.051,89
9,620	R\$ 6.744,04	R\$ 224,47	R\$ 6.968,51	R\$ 2.677,72	R\$ 9.646,23

(*) provisão inadimplência baseada sobre (04) unidades.

3- esclarecimentos acerca da leilão judicial do imóvel penhorado na ação de cobrança da unidade 91 em trâmite na 1ª vara cível do foro regional XV – Butantã da capital de São Paulo, sob o nº processo 10042538520138260704, bem como a possibilidade de concessão de desconto, caso o valor alienação seja inferior ao valor do débito; Informado que foi realizado uma avaliação do imóvel que perfaz R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais), o débito condominial é atualizado é de R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais) e a unidade ainda possui um débito junto a PMSP referente ao IPTU de aproximadamente R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), tornando assim um imóvel sem atrativos para futuros moradores ou investidores. Já ocorrem 02 (dois) leilões realizados pela empresa Mega Leilões, sendo o 1º leilão pelo valor da avaliação do imóvel e 2º leilão pelo valor reduzido de 50% (cinquenta por cento) do imóvel ora avaliado, mesmo assim sem lances de interessados, a Dra. Renata Castro da Fonseca, orientou o síndico/conselho que em pauta específica seja autorizado pelos condôminos, conforme pratica orientada pela Mega leilões, para venda ser concretizada é importante conceder um desconto no valor remanescente da dívida de condomínio, tendo em vista a possibilidade do valor obtido com a alienação ser inferior ao da dívida existente, motivo pelo qual é necessário um documento assinado pelo síndico, informando a quitação da dívida de condomínio será efetivada pelo valor que o imóvel for arrematado em leilão, ou seja, se o imóvel for arrematado pelo valor R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais), o valor remanescente da dívida junto ao condomínio será abonado. Informado que ainda o condomínio terá que arcar com os honorários (sucumbência e contratuais) Colocada a matéria em votação, os presentes aprovaram por unanimidade a concessão do desconto para a arrematação do imóvel, para que o novo adquirente inicie o pagamento das cotas condominiais vincendas e finalize assim a demanda judicial. **4- eleição de síndico, subsíndico e membros do conselho mandato anual;** A representante da Lello Sra. Maria Cecília, informou que conforme o código civil – artigo 1.347 – A assembleia escolherá um síndico, que poderá ser ou não condômino, para administrar o condomínio, por prazo constante na respectiva convenção. Conforme artigo 1.348 – Compete ao síndico: entre outras atribuições representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns... sendo assim, este de imediato deverá autorizar a inclusão do CPF (Cadastro Pessoa Física) no CNPJ (Cadastro Nacional Pessoa Jurídica) do condomínio e por esta razão o síndico eleito não poderá encontrar-se em situação irregular junto à Receita Federal e paralelamente deverá

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 72,33	RS 20,60	RS 14,09	RS 3,81	RS 4,95	RS 3,49	RS 1,51	RS 0,00	RS 0,00	RS 120,78



proceder a atualização da representação do condomínio para certificação digital, disponibilizando para administradora seus documentos pessoais (RG e CPF e comprovante de residência), no prazo de 5 (cinco) dias para que esta providencie os demais documentos do condomínio. Importante ressaltar que, enquanto não houver a atualização da certificação digital implicará na ausência de recolhimento do FGTS (Fundo Garantia Tempo Serviço) para os funcionários do condomínio entre outros problemas que poderão implicar em multas e causar prejuízos ao condomínio. Candidatou-se e foi reeleito por unanimidade do votos válidos o Sr. Valdir Meira Sertão, brasileiro, casado, portador do RG nº 16.174.726-7, inscrito no CPF nº 071.096.978-35, residente e domiciliado nesta capital sito Rua Nelson Gama de Oliveira, 739 ap. 31-B, Vila Andrade para exercer o cargo de síndico profissional, para o cargo de subsíndico reeleito o Sr. Oscar Gundim Junior (ap. 61); para compor o conselho Sr. Edson Mariano da Silva (ap. 111) e Sr. Roberto Carlos Jodzinsky (ap. 31). todos com mandato válido pelo período de 01.04.2019 a 31.03.2020. 5- ratificação referente adesão ao projeto de segurança SAMOVIS; Projeto iniciou na região do Real Park, e os números demonstram que antes a região registrava incidentes diários, e com a ronda vigiada não há mais registros de incidentes. A proposta inicial será para atender todos os prédios da Av. José Galante, que tem aproximadamente 1km extensão, o projeto que tem o objetivo de evitar ocorrências de incidentes com monitoramento e alarmes e com a presença de 02 (dois) rondas sendo 01 (um) em cada veículo identificado, e ocorrendo qualquer evento de risco, os seguras irão acionar diretamente as bases policiais, que de certa forma proporcionam uma inibição para que pessoas mal intencionadas não fiquem na região, lembrando que o projeto deverá ser estendido para Rua Domingos Lopes da Silva e Rua Dr. Oscar Monteiro de Barros, trazendo ainda mais segurança para a nossa região. Este projeto terá início na José Galante, com proposta de uma escala 12x36 (08 homens); 07 (sete) dias por semana; 24 (vinte e quatro) horas por dia com um para o condomínio será de aproximadamente de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) e ainda o custo de R\$ 75,00 (setenta e cinco reais) por rádio transmissor que cada condomínio que participa do projeto irá receber. Todas as lojas de comércio, condomínios e carros de moradores que participam do projeto serão identificados com um adesivo, valor este pago mediante a emissão de nota fiscal. A empresa Embravi se responsabilizará por qualquer eventual reclamação trabalhista, sendo o condomínio livre de qualquer ônus. Após comentários todos os presentes, ratificaram a decisão de adesão ao projeto que visa atender a todos o condomínio fazer parte do projeto. 6- assuntos de interesse gerais. a) informado que o síndico entrará com pedido junto a PMSP – Prefeitura municipal de São Paulo, o qual irá protocolar um pedido de revisão em relação ao valor de IPTU do exercício de 2019; b) Atenção aos moradores pais e responsáveis recentemente foi identificados menores no topo do edifício, ato que coloca em risco a segurança dos que ali permaneciam, lembrando que não é permitido o acesso/ permanência as áreas da laje, caixa d'água etc..sem autorização; c) Solicitamos ao moradores que não realizem churrasco na sacada afim de evitar fumaça devido o carvão e respeitem os horários de silêncio. Não havendo mais assuntos a serem tratados, determinou o presidente da mesa o encerramento dos trabalhos e a lavratura da presente ata, que segue assinada digitalmente, com validade jurídica assegurada conforme MP

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 72,33	RS 20,60	RS 14,09	RS 3,81	RS 4,95	RS 3,49	RS 1,51	RS 0,00	RS 0,00	RS 120,78



2200/2001.

SAO PAULO, 14 DE FEVEREIRO DE 2019

ASSINADO ELETRONICAMENTE

RETIFICAÇÃO DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO CONDOMÍNIO VILLA D'ESTE, INSCRITO NO CNPJ nº 58.720.681/0001-42 SITO A AV. JOSE GALANTE, 498, SÃO PAULO/SP, REALIZADO AOS QUATORZE DIAS DO MÊS DE FEVEREIRO DO ANO DE DOIS MIL E DEZENOVE*****

Serve o presente documento para retificar a aludida ata, a fim de que no item “**assuntos de interesse gerais**”, onde se lê:

“(...)” item **a**) informado que o síndico entrará com pedido junto a PMSP – Prefeitura municipal de São Paulo, o qual irá protocolar um pedido de revisão em relação ao valor de IPTU do exercício de 2019...

Lê-se:

“(...)” a assembleia autorizou o síndico a solicitar a revisão do IPTU junto a PMSP - Prefeitura municipal de São Paulo, bem como utilizar os serviços de suporte jurídico para este trabalho...

Todos os demais itens da ata permanecem inalterados.

Não havendo mais assuntos a serem tratados, determinou o presidente da mesa o encerramento dos trabalhos e a lavratura da presente ata, que segue assinada digitalmente, com validade jurídica assegurada conforme MP 2200/2001.

SAO PAULO, 14 DE FEVEREIRO DE 2019



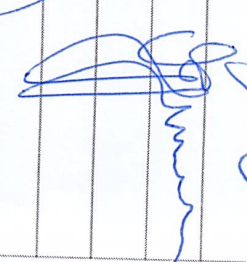

ASSINADO ELETRONICAMENTE

CONDOMINIO
EDIFÍCIO VILLA D
ESTE:5872068100
0142

Assinado de forma digital
por CONDOMINIO
EDIFÍCIO VILLA D
ESTE:58720681000142
Dados: 2019.03.22
10:20:09 -03'00'

LISTA DE PRESENÇA DO CONDOMÍNIO VILLA D ESTE
Assembleia Ordinaria realizada em 14 de fevereiro de 2019

Protocolo nº 3.654.947 de 22/03/2019 às 11:40:51h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.637.422** em **22/03/2019** neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Charles da Silva Pedro - Oficial Substituto.

Unidade	Proprietário	CPF	Telefone	Email	Assinatura
PORTAR	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA D ESTE				
SINDPR	VALDIR MEIRA SERTAO	37.096.978-35	98302-1577	valdir.meira@ig.com.br	
000031	ROBERTO CARLOS JODZINSKY	882.638.008-20	98211-0018	ROBERTOCJODZINSKY@Gmail.com	
000041	RICCARDO BARATTA				
000051	AMILCAR FARID YAMIN				
000061	OSCAR GUNDIR JR	155.050.718-48	95000-9367	OSCAR.GUNDIR@GMAIL.COM	
000071	IRLANDA 01 SPE EMPREENDIMENTOS IMOB.				
000081	VIDAL DOS SANTOS RODRIGUES FILHO				
000091	ADRIANA DIAS RODRIGUES				
000101	ANTONIO HORACIO DO R VIEIRA AMADO				
000111	EDSON MARIANO DA SILVA	67231624801	11996143132	edson@2nph.com.br	
000121	RENATO SPALLICCI				
000131	BANCO SANTANDER BRASIL SA				
000141	AMILCAR FARID YAMIN				
000151	ANTONIO HORACIO DO R VIEIRA AMADO				

Página
000006/000007
Registro Nº
3.637.422
22/03/2019

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 72,33	RS 20,60	RS 14,09	RS 3,81	RS 4,95	RS 3,49	RS 1,51	RS 0,00	RS 0,00	RS 120,78

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 72,33	RS 20,60	RS 14,09	RS 3,81	RS 4,95	RS 3,49	RS 1,51	RS 0,00	RS 0,00	RS 120,78



SAO PAULO, 22 DE JANEIRO DE 2019

CONDOMÍNIO VILLA D ESTE
AV. JOSE GALANTE,498
SAO PAULO / SP

EDITAL DE CONVOCAÇÃO
ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

Data : 14/02/2019

Horário : 1ª Convocação 19:30
2ª Convocação 20:00

Local : Nas dependências do Condomínio (Sl. Festas)

Ordem do dia:

- 1 - prestação e aprovação de contas do período 02/2018 a 01/2019;
- 2 - deliberação da previsão orçamentária para o próximo período;
- 3 - esclarecimentos acerca da leilão judicial do imóvel penhorado na ação de cobrança da unidade 91 em trâmite na 1ª vara cível do foro regional XV – Butantã da capital de São Paulo, sob o nº processo 10042538520138260704, bem como a possibilidade de concessão de desconto, caso o valor alienação seja inferior ao valor do débito;
- 4 - eleição de síndico, subsíndico e membros do conselho mandato anual;
- 5 - ratificação referente adesão ao projeto de segurança SAMOVIS
- 6 - assuntos de interesse gerais.

Tendo em vista a relevância dos assuntos que serão tratados nesta Assembleia, contamos com a sua presença essencial para a deliberação participativa e democrática acerca de questões importantes para o bom funcionamento do Condomínio.

Novo Código Civil – Artigo 1335: é direito do condômino votar nas deliberações das assembleias e delas participar estando quite com as suas obrigações Condominiais.

Pelo Síndico(a), VALDIR MEIRA SERTAO
atenciosamente,
Lello Condomínios
Filial MORUMBI

DECLARAÇÃO

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA D'ESTE, localizado na Av. José Galante, nº 498, CEP: 05642-001-São Paulo – SP, inscrito no CNPJ sob o nº 58.720.681/0001-42, neste ato representado pelo síndico devidamente instituído, Sr. Valdir Meira Sertão, brasileiro, casado, síndico profissional, portador do RG nº 16.174.726-7 e inscrito no CPF/MF sob nº 071.096.978-35, residente e domiciliado na Rua Nelson da Gama de Oliveira nº 739, AP. 31 –B, São Paulo, Capital, DECLARA para os devidos fins que, obedecendo a decisão em assembleia geral realizada em 14 de fevereiro de 2019, a quitação da dívida do apartamento 91, cuja ação tramita perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã da Capital de São Paulo, execução de sentença sob nº 1005094-75.2016.8.26.0704, será dada pelo valor obtido na arrematação.

Assim, caso o valor da arrematação em segunda praça seja de até R\$ 367.500,00, (trezentos e sessenta e sete mil e quinhentos reais) o valor da dívida de condomínio será ajustada a R\$ 367.500,00 (trezentos e sessenta e sete mil e quinhentos reais).

São Paulo, 01 de abril de 2019



Rhuan Moreira Correia de Melo
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA D'ESTE
Valdir Meira Sertão

Rhuan Moreira Correia de Melo
- Escrevente Autorizado -

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO DISTRITO DE JARDIM SÃO LUÍS
Dra. Evânice Callado Rodrigues dos Santos - OFICIAL
Estrada de Itapeperica, 305 - Vila das Belezas - CEP 05835-001 - Capital - SP - Telefones (11) 5513-9304 / 5512-1928

Reconheço por semelhança 01 firma com Valor econômico de VALDIR MEIRA SERTÃO e dou fé. *****

Distr. Jd São Luís, São Paulo, 02 de abril de 2019
Em testemunho da verdade.

Rhuan Moreira Correia de Melo - RHUAN

Val 9,50 Cart 1243 Guia 75 Hr 13:47

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS OU RASURAS

COLEGIO NOTARIAL DO DISTRITO DE SÃO PAULO
121335
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 1243A A 0404363