

374

SERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª. VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO - SP**


Autos 0046425-68.2012.8.26.0001/01

**Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais**

**Sérgio Moreira Camarota**, Engenheiro Civil CREA – SP nº 0601412955, Perito Judicial nomeado nos autos da **Ação de Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais** – Proc. 0046425-68.2012, que **Condomínio Edifício Cruzeiro** move contra **Paulino Ambrosio e outro**, que tramita pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível Do Foro Regional de Santana, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários, vem apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

Alameda Lorena, 1867 – fone – ( 11 ) 99733.8489  
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br



TRF 1ª CI 01424-002/2012.8.26.0001/01

6ª OF. CÍVEL SANTANA 05/SET/2019 14:52 000018772

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o pp/550

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JANAINA LOPES DE ANDRADE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o pp/550  
0046425-68.2012.8.26.0001/01 e o código 0100000070ZXF.

## **I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Diz respeito o presente trabalho à avaliação de um apartamento, designado pelo número 24, localizado no 01º pavimento do Bloco B, do Edifício Cruzeiro, integrante do Conjunto Residencial Dr. Fabio da Silva Prado, situado à Avenida Paulo Lincoln do Vale Pontin Nº. 426, no bairro denominado Jaçanã, zona norte, nesta Cidade de São Paulo, para tanto foram procedidos diversos estudos, pesquisas, e aplicados fatores técnicos preconizados pelas Normas de Avaliações de Imóveis, resultando assim, no seu real valor de mercado.

## **II - INTRODUÇÃO**

Quando se pretende avaliar um determinado bem, em verdade, o que buscamos é medir o seu valor, alcançado, na maioria das vezes, através da comparação com outras coisas semelhantes, ou no agrupamento de coisas distintas que concorrem para a sua composição final.

## **III - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

### **III.1 - DO TERRENO**

#### **III.1.1 - LOCALIZAÇÃO**









377

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955

### III.1.3 - CARACTERÍSTICAS LOCAIS

O imóvel analisado acha-se situado na Avenida Paulo Lincoln do Vale Pontin, cuja localização esta inserida na zona norte de São Paulo, na região do Jaçanã, com acesso pela Avenida Guapira, o entorno do imóvel analisado, apresenta-se com características residenciais e comerciais, com diversos prédios de apartamentos, residências de classe média e sendo servido por diversos tipos de comércio, tais como postos de abastecimentos e serviços, supermercado, padaria e etc.

### III.1.4 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

O apartamento analisado faz parte integrante do Edifício Cruzeiro, o qual encontra-se edificado em um terreno onde a área correspondente da unidade nº 24 do Bloco B é de 31,998 metros quadrados:

**\* Apartamento no. 24 - Bloco B: 31,998 m<sup>2</sup>**

### III.2 - DAS EDIFICAÇÕES

Através de vistoria em imóvel pudemos constatar que o mesmo é composto de sala para dois ambientes, três dormitórios, um banheiro social com chuveiro e outro banheiro sem chuveiro, cozinha e área de serviço, em estado razoável de conservação, necessitando de reparos simples à médio. O Condomínio Edifício Cruzeiro é composto de 04 bloco, não possui

Alameda Lorena, 1867 – fone – ( 11 ) 99733.8489  
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: [engenheiro.camarota@uol.com.br](mailto:engenheiro.camarota@uol.com.br)

*f*

378

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955

áreas de lazer como salão de festas, quadra poliesportiva, piscina. Possui somente um pequeno playground, num total de 56 unidades.

O apartamento nº. 24 do Bloco B, apresenta-se com área útil de **74,70 metros quadrados**, área comum de **20,17 metros quadrados**, e área total de **94,87 metros quadrados** e área equivalente do terreno de **31,998 metros quadrados**.

Através da análise das fotos incluídas ao presente trabalho, vimos por constatar que se trata de imóvel com idade aparente de 30 anos e real de 43 anos, em razoável estado de conservação no geral, necessitando de reparos simples a médios.


#### **IV - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

##### **IV.1 - VALOR DO TERRENO**

Após a pormenorizada pesquisa junto a corretores autônomos, imobiliárias, e a outras fontes de informação previstas pelas regras aplicadas à avaliação de imóveis, constatamos que para imóveis situados na mesma região geo-econômica que o apartamento avaliando o valor unitário de terreno é de **R\$ 1.873,00/m<sup>2</sup>** (um mil e oitocentos e setenta e três reais por metro quadrado), válido para a data de setembro de 2019.

Assim, tomando-se como base o valor unitário resultante da pesquisa de comparativos de terrenos, e tendo-se em vista as características físicas do imóvel analisado, teremos que o valor terreno correspondente a cada parcela componente do imóvel, será de:

Alameda Lorena, 1867 – fone – ( 11 ) 99733.8489  
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br





379

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955

**\* APARTAMENTO:**

Valor Unitário R\$ 1.873,00/m<sup>2</sup>  
Área terreno 31,998 m<sup>2</sup>

$$V_{\text{TERRENO APTO.}} = R\$ 1.873,00/m^2 \times 31,998 m^2$$

**\* VALOR TERRENO APTO. : R\$ 59.932,25**

(cinquenta e nove mil, novecentos e trinta e dois reais e vinte e cinco centavos)

**IV.2 - VALOR DAS EDIFICAÇÕES**

Após a análise das características construtivas do imóvel, vamos executar a sua avaliação através do estudo intitulado "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2.002/2.007". O referido estudo procedido por uma comissão de peritos, nomeada pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda - CAJUFA, em face dos estudos e análises mercadológicas que foram desenvolvidos, resultou em valores unitários para as edificações com as mais diversas características, aos quais, aplicado o fator de depreciação referente a idade aparente, definido pelo grau de obsolescência de cada tipo de construção, bem como, sua área construtiva, resulta no valor de mercado das construções do imóvel, tendo-se em vista que os estudos procedidos já englobam todos os fatores determinantes do valor de venda, não se admitindo qualquer acréscimo, seja pela aplicação do fator denominado "vantagem da coisa feita", tampouco, referente a qualquer "fator de comercialização".

J

Alameda Lorena, 1867 - fone - ( 11 ) 99733.8489  
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: engenheiro.camarota@uol.com.br

380

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955

Diante de acuradas análises das características construtivas e de acabamento, vimos por cadastrar o apartamento, como sendo uma **"APARTAMENTO – Padrão: Médio"**, cujas características construtivas são especificadas como sendo as seguintes:

**"APARTAMENTO – Padrão Médio:**

**A - CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo ser suíte) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

**B – CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS**

- |                                                   |                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1- Fachada                                        | Pintura sobre massa corrida, massa texturizada, pastilha, cerâmicas ou "fulget"; podendo ocorrer a combinação destes materiais. Caixilharia em madeira, ferro ou alumínio padrão comercial. |
| 2- Área comum                                     | Piso cerâmico, granilite ou pedras. Paredes e forro com pintura látex sobre massa corrida ou quantia.                                                                                       |
| 3 - Revestimentos de paredes nas áreas privativas | Pintura em látex sobre massa corrida ou gesso.                                                                                                                                              |
| Áreas secas                                       | Azulejo decorado.                                                                                                                                                                           |
| Áreas molhadas                                    |                                                                                                                                                                                             |
| 4 - Revestimento de pisos nas áreas privativas    | Cerâmico, taco, carpete acrílico ou de madeira.                                                                                                                                             |
| Áreas secas                                       |                                                                                                                                                                                             |

Alameda Lorena, 1867 – fone – ( 11 ) 99733.8489  
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

f

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JANAINA LOPES DE ANDRADE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 0046425-68/2012 e o código 010000000702XF.



**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955

Áreas molhadas	Cerâmica.
5 - Revestimento de forros nas áreas privativas	Pintura em látex sobre massa corrida.
Áreas secas	Pintura em látex sobre placa de gesso.
Áreas molhadas	Madeira estruturada, com ferragens de padrão comercial.
6 - Portas	Completas com alguns circuitos independentes
7 - Instalações elétricas	Com aparelhos sanitários e metais comuns,
8 - Instalações hidráulicas	eventualmente com aquecedor central ou individual.
9 - Instalações especiais	Com mais de um ponto de telefone e antena de TV.

C - VALOR UNITÁRIO: 1,967 à 2,511 de R8 -N

em que, "R8 N" refere-se ao Custo Unitário Básico – CUB de uma unidade em um prédio de oito pavimentos com 2 quartos e padrão normal, calculado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo, em conformidade com os projetos-padrão definidos na NBR 12.721/2006. Nos cálculos a serem procedidos, será considerado o valor máximo do intervalo do custo definido, ou seja, **valor unitário = 2,511 x R8 N.**

**\* APARTAMENTO:**

- valor de R8N – agosto de 2019	R\$ 1.439,94/m2
- área total de construção útil:	74,70 m2
- coeficiente de depreciação (idade e conservação):	0,609
- limite superior do intervalo:	2,511
- área total de construção comum:	20,17 m <sup>2</sup>

$V_{EDIF. APTO.} = R\$ 1.439,94/m^2 \times (74,70 + 20,17/2) m^2 \times 0,609 \times 2,511$

**\* VALOR EDIF. APTO. = R\$ 186.692,74**

(cento e oitenta e seis mil, seiscientos e noventa e dois reais e setenta e quatro centavos)

Alameda Lorena, 1867 – fone – ( 11 ) 99733.8489  
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 0046425-68.2012.8.26.0001/01 e o código 0100000070ZXF.



382

SERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

#### IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Diante dos resultados parciais calculados em itens anteriores, teremos que o valor total do apartamento analisado, para a data de setembro/2019, será de:


<u>VALOR TOTAL DO APARTAMENTO</u> (em reais/setembro - 2019)			
UNIDADE	TERRENO	EDIFICAÇÃO	TOTAL
Apartamento	59.932,25	186.692,74	246.624,99
Valor Total do Apartamento			<b>246.624,99</b>

(duzentos e quarenta e seis mil, seiscentos e vinte e quatro reais e noventa e nove centavos)

#### V - CONCLUSÃO FINAL

Após as análises e estudos desenvolvidos em itens anteriores do presente trabalho, e diante das características físicas das dependências e seus respectivos acabamentos construtivos, sua localização, fatores valorizantes e potencialidades econômicas, vimos por calcular o valor do total do imóvel analisado em **R\$ 246.624,99**.

Alameda Lorena, 1867 - fone - ( 11 ) 99733.8489  
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: engenheiro.camarota@uol.com.br



383

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955

Para o cálculo desse valor, foi efetuada a utilização do valor de mercado do terreno e na avaliação da parcela das edificações, foi utilizado o estudo intitulado "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2.002/2007", e refere-se a um trabalho procedido por uma comissão de peritos, nomeada pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda - CAJUFA. Assim, tendo-se em vista o padrão de suas características construtivas e de acabamento, ao valor unitário preconizado pelo estudo referido, foi aplicado o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, em cujo cálculo é considerada a idade aparente do imóvel.

Assim, diante das características físicas e locais do imóvel, bem como dos fatores técnicos empregados, vimos por concluir que o real valor de mercado do apartamento, designado pelo número 24, Bloco B, pertencente ao Condomínio Edifício Cruzeiro, situado à Avenida Paulo Lincoln do Vale Pontin Nº.426, no bairro denominado Jaçanã, nesta Cidade de São Paulo é de **R\$ 246.624,99** (duzentos e quarenta e seis mil, seiscentos e vinte e quatro reais e noventa e nove centavos), válido para a data de **setembro/2019**.

*Sergio Moreira Camarota*  
Sergio Moreira Camarota  
CREA 0601412955  
Perito Avaliador

Alameda Lorena, 1867 - fone - ( 11 ) 99733.8489  
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: engenheiro.camarota@uol.com.br

*A*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JANAINA LOPES DE ANDRADE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o ppj:JSP0046425-68.2012.8.26.0001/01 e o código 01000000702NF.



384

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955


**VI - TERMO DE ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrada a presente avaliação que se compõe de 11 (onze) folhas sendo a última devidamente assinada e fotografias em anexo.

ANEXO

São Paulo, 04 de setembro de 2.019

FOTOGRAFIAS

  
**Sergio Moreira Camarota**  
Eng. Civil - Crea 0601412955  
Perito Judicial

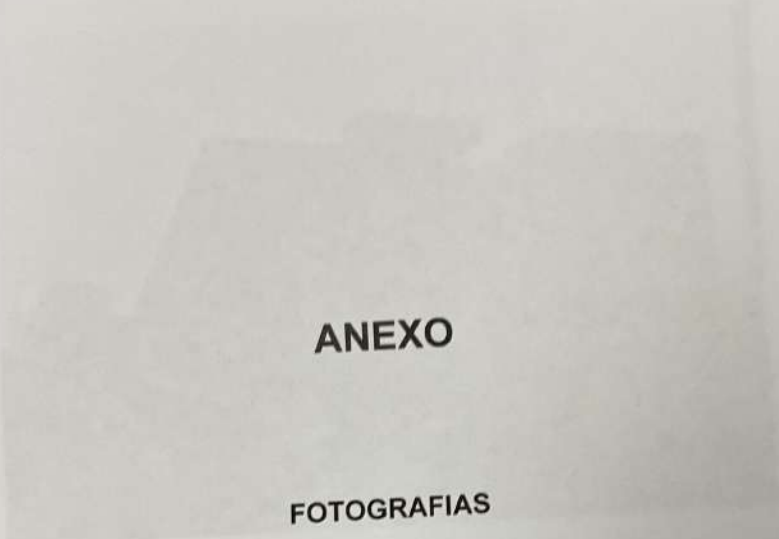
Alameda Lorena, 1867 - fone - ( 11 ) 99733.8489  
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: engenheiro.camarota@uol.com.br

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o p.v.u. 0046425-68.2012.8.26.0001/01 e o código 01000000702XF.

385

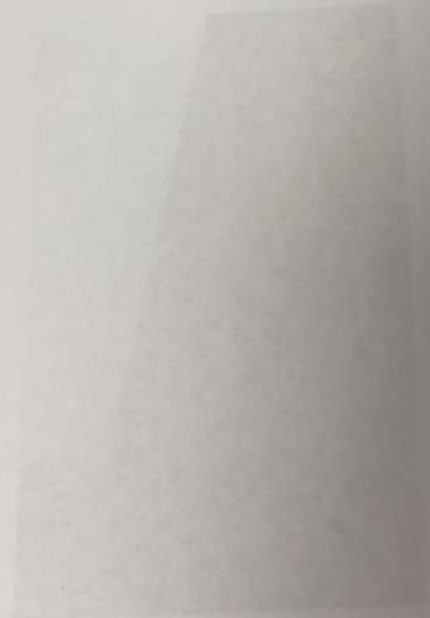
**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955

PLANILHA PARCIAL DE ENTRADA DO CONDOMÍNIO  
GRUPO 01



**ANEXO**

**FOTOGRAFIAS**



Alameda Lorena, 1867 – fone – ( 11 ) 99733.8489  
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://pje.trf3.jus.br/peplu> informe o p.../150

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JANAIVA LOPES DE ANDRADE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://pje.trf3.jus.br/peplu> informe o p.../150  
0046425-68.2012.8.26.0001/011 e código 01000000702XF.



386

SERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

FACHADA PARCIAL DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO  
CRUZEIRO



f

Alameda Lorena, 1867 – fone – ( 11 ) 99733.8489  
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o nº 1450  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JANAÍNA LOPES DE ANDRADE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o nº 1450  
0046425-68-2012.8.26.0001/01 e o código 01000000702XF.

387

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955

**PORTARIA**



**VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO**



Alameda Lorena, 1867 – fone – ( 11 ) 99733.8489  
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: [engenheiro.camarota@uol.com.br](mailto:engenheiro.camarota@uol.com.br)

A handwritten signature or mark, possibly the name of the engineer, written in black ink.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>. Informe o ppy/Ass

Assinado eletronicamente por JUANINA LOPES DE ANDRADE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>. Informe o ppy/Ass

01000000702VF



388

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955

**SALA DE ESTAR**



acesse o site [www.pruvepa.com.br](http://www.pruvepa.com.br), informe o p.v.u.doo

Alameda Lorena, 1867 - fone - ( 11 ) 99733.8489  
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: [engenheiro.camarota@uol.com.br](mailto:engenheiro.camarota@uol.com.br)

389

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955

**BANHEIROS**



Alameda Lorena, 1867 - fone - ( 11 ) 99733.8489  
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: engenheiro.camarota@uol.com.br

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o ppi e o código de acesso 01.000.000.702XF.



390

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955

**DORMITÓRIOS**



www.avic.azb.000101 e o código 01000000702XF.  
... para acessar os autos processuais, acesse o site <http://stj.jus.br/esp/>, informe o p.../aso

Alameda Lorena, 1867 - fone - ( 11 ) 99733.8489  
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: [engenheiro.camarota@uol.com.br](mailto:engenheiro.camarota@uol.com.br)

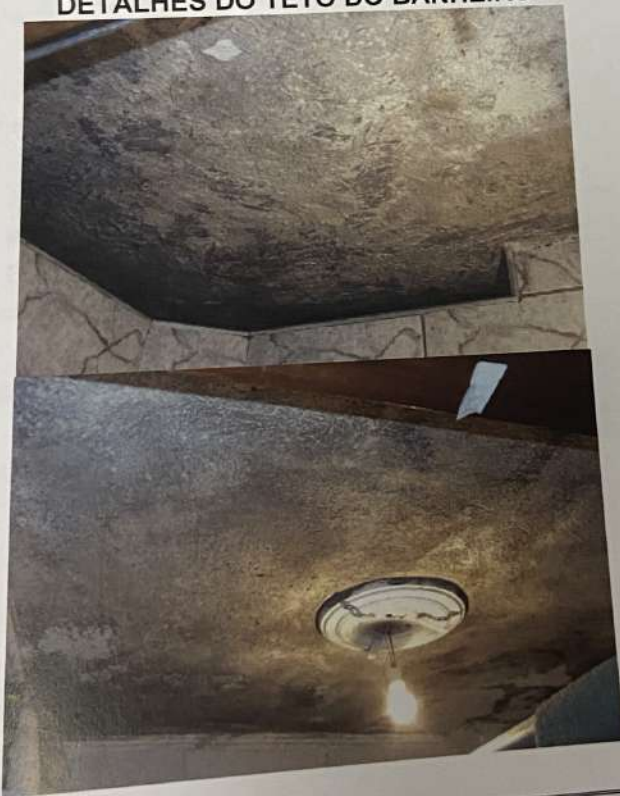
391

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955

**COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO**



**DETALHES DO TETO DO BANHEIRO**



Alameda Lorena, 1867 - fone - ( 11 ) 99733.8489  
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: engenheiro.camarota@uol.com.br

ia  
c,  
O  
ii,  
ir  
c  
o  
9  
o  
s  
a

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/esaj>, informe o p.v.u.d.o  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JANAINA LOPES DE ANDRADE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/esaj>, informe o p.v.u.d.o  
0046425-68.2012.8.26.0007/01 e o código 01000000702XF





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA DE SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL I - SANTANA  
 6ª VARA CÍVEL - AUTOS N. 0046425-68.2012.8.26.0001/01  
 Avenida Engenheiro Cactano Álvares, 594, 2º andar, sala 252, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana6cv@tjsp.jus.br

22  
392  
P

**DECISÃO**

Processo nº: **0046425-68.2012.8.26.0001/01 - Cumprimento de Sentença**  
 Exequente: **CONDOMINIO EDIFICIO CRUZEIRO**  
 Executado: **PAULINO AMBROSIO**

**CONCLUSÃO**

Em 11 de setembro de 2019, faço estes autos conclusos a(o) MM. Juiz(a) de Direito, Dr(a). **Maria Cecilia Monteiro Frazão**. Eu, Ana Lucia Hernandes Soares, Escrevente Técnico Judiciário, lavrei este termo.

Vistos.

Petição de fls.361: o pedido foi reconsiderado ante a juntada de nova procuração aos patronos anteriores.

Ciente da nomeação do novo síndico Antônio Fábio Macedo de Souza.

Petição de fls.367: permanecem nos autos as advogadas Ana Elisa e Norma, conforme nova procuração juntada às fls.370. Providenciem o recolhimento das custas de mandato.

Manifestem-se as partes quanto ao **laudo pericial** apresentado às fls.374/391.

Prazo de 10 (dez) dias.

Defiro a expedição do **MLE** em favor do perito Sérgio Moreira Camarota, observando os dados fornecidos às fls.373.

Int.

São Paulo, 11 de setembro de 2019.

**DATA**

Em 09 OUT 2019, recebi estes autos em Cartório. Eu, \_\_\_\_\_), Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi.

Escrevente Yoshie Kodama  
 Matr. 365.211-A

**IMPRESA REMETIDA**

**CERTIFICO E DOU FÉ** que encaminhei para publicação o(a) r.Despacho(Decisão) retro.  
 Em 10 OUT 2019, Eu, \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_), Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0046425-68.2012.8.26.0001/01 e o código 010000009C1A9

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0046425-68.2012.8.26.0001/01 e o código 010000007OZXF

lia  
ic,  
O  
hi,  
air  
rie  
do  
do  
59  
sio  
as  
na



Norma Francisca Ferreira  
Ana Elisa Sabbate Taurisano Marteli

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 06ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA/SP.

Autos nº 00464-68.2012.8.26.0001/01  
(apensado ao processo 0046425-68.2012.8.26.0001)  
Cumprimento de Sentença


**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRUZEIRO**, já qualificado nos autos retro do Cumprimento de Sentença que move em face de **PAULINO AMBROSIO E MARLI DIONE AMBROSIO**, por sua advogada que esta subscreve, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência em atendimento ao despacho de fls, requerer o quanto segue:

Tendo-se em vista a juntada de Instrumento de Procuração, a exequente acosta aos autos o comprovante de recolhimento da taxa judicial de mandato.

No que tange ao Laudo Pericial de fls. 374/391, a exequente está de acordo com o valor da avaliação, que atualmente é de R\$ 246.624,99, requerendo o prosseguimento dos atos expropriatórios com a designação de hasta.

Termos em que  
Pede deferimento

São Paulo, 21 de outubro de 2019.

  
Ana Elisa L. Taurisano Marteli  
OAB/SP 217.106

001 6 FEBR.19.00000004-2 221019 1113 72

CEJF - CÍVEL SANTANA 31/OUT/2019 14:54 000020326

ilia  
ue,  
ÃO  
chi,  
quir  
rte  
do  
ado  
559  
sio  
as  
ina

Página 1

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JANAÍNA LOPES DE ANDRADE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0046425-68.2012.8.26.0001/01 e o código 0100000070LXF.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL I - SANTANA

6ª VARA CÍVEL AUTOS N. 0046425-68.2012.8.26.0001/01  
Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 252, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana6ev@tjsp.jus.br

Processo nº: 0046425-68.2012.8.26.0001/01 - Cumprimento de Sentença  
Exequente: CONDOMINIO EDIFICIO CRUZEIRO  
Executado: PAULINO AMBROSIO e outro

**CONCLUSÃO**

Em 09 de dezembro de 2019, faço estes autos conclusos a(o) MM. Juiz(a) de Direito, Dr(a).  
**Maria Cecilia Monteiro Frazão**. Eu, Ana Lucia Hernandez Soares, Escrevente Técnico  
Judiciário, lavrei este termo.

**Vistos.**

Petição de fls.403: providencie o **exequente** o quadro demonstrativo do  
débito.

1. Para a realização do leilão eletrônico designo o leiloeiro público **Mega  
Leilões – Gestor Judicial** (telefone nº 3149-4600).

2. O procedimento do leilão, especialmente o edital a ser publicado, deve  
observar o disposto pelos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil, assim como o  
Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas da Corregedoria Geral da  
Justiça.

3. Anote-se que no primeiro leilão o preço da arrematação não pode ser  
inferior ao da avaliação do bem, ao passo que no segundo leilão não poderá ser em patamar  
inferior a 50% ao valor de avaliação. (artigo 891, parágrafo único, do CPC)

4. Desde logo fixo a comissão do leiloeiro público em 5% sobre o valor da  
arrematação, percentual este não incluído no valor do lance. Referida comissão, deverá ser  
paga à vista pelo arrematante e depositada nos autos (artigo 267, parágrafo único, das  
NSCGJ).

Caso a arrematação seja sustada por acordo entre as partes, pagamento, ou  
qualquer outra hipótese, a comissão do leiloeiro será arbitrada pelo Juízo e ficará a cargo  
do executado, que deverá depositá-la para eventual extinção da execução.

5. Anoto que a 1ª Praça terá início no 1º dia útil subsequente ao da publicação  
do edital e não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias seguintes  
seguir-se-á sem interrupção o 2º Pregão que se estenderá por no mínimo vinte dias e se  
encerrará no dia e hora definidos no edital.

407  
J

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

o Paulo-SP -  
00min

Maria Cecilia  
irrisdição que,  
**NTIMAÇÃO**  
Zaki Narchi,  
nem a seguir  
a fazer parte  
bloco B, do  
pira, situado  
de nº 11.559  
o Ambrósio  
observadas as  
18. Janaina

/2006,

da parte. A  
a funcional.

tuá-lo ou a  
público no  
do Código

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA CECILIA MONTEIRO FRAZÃO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0046425-68.2012.8.26.0001 e o código 010000009MKYN.







TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA  
6ª VARA CÍVEL AUTOS N. 0046425-68.2012.8.26.0001/01  
Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 252, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana6cv@tjsp.jus.br

6. O leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.canaljudicial.com.br/megaleiloes>, nos quais serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda e será presidido pelo leiloeiro autorizado e credenciado pela JUCESP, Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, JUCESP nº 844.

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

8. Competirá ao leiloeiro público providenciar a publicação dos editais impostos pela lei, correndo por conta dele, dentre outras coisas, a divulgação das hastas públicas em jornais de grande circulação. Assim providencie o leiloeiro todo o necessário.

9. Cumpre observar que o arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, além da comissão do leiloeiro público fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

10. Valendo este despacho como ofício, autorizo a Mega Leilões – Gestor Judicial, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

11. Igualmente autorizo a Mega Leilões – Gestor Judicial, a obter material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor [www.canaljudicial.com.br/megaleiloes](http://www.canaljudicial.com.br/megaleiloes), a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

12. Caberá ainda ao leiloeiro público a cientificação pessoal do devedor, bem como do credor hipotecário, se houver.

Int.

São Paulo, 09 de dezembro de 2019.

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

Em 10 DEZ 2019 de DATA  
recebi estes autos em Cartório

Eunice Yoshie Kodama  
Escrevente Técnico Judiciário  
Matr. 365.211-A

FORO R  
Certidão

Advog  
Suse  
Ana E  
Norm

Para  
314  
pel  
e s  
arr  
em  
co  
lar  
pa  
qu  
d  
s  
d  
e  
a  
:

Processo nº 0046425-68.2012.8.26.0001/01 - Ação de Execução de Sentença - JUCESP nº 844 - Adv. Maria Cecília Monteiro Fda. 740 - Dem. arcarar as custas processuais. Acesso o site <http://www.canaljudicial.com.br/megaleiloes> - Informar o processo.





Norma Francisca Ferreira  
Ana, filha Lobbate Taurisano Martelli

912  
80

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/Casa Verde – SP.

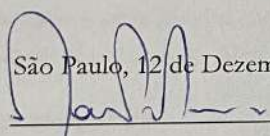
Processo nº. 0046425-68.2012.8.26.0001/01.  
Cumprimento de Sentença

CONDOMÍNIO E EDIFÍCIO CRUZEIRO, já qualificado nos autos do processo em epígrafe do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, que move em face de PAULINO AMBROSIO e MARLI DIONE AMBROSIO, através desta patrona que abaixo subscreve, vem à presença de Vossa Excelência em atendimento ao despacho de r. fls. requer o quanto segue:

Protestar pela juntada de demonstrativo de débito.

Nestes termos;  
P. deferimento.

São Paulo, 12 de Dezembro de 2019.

  
Norma Francisca Ferreira.  
OAB/SP. 244.353

001 6 FEBRU.19.000071283-0 161219 1159 898

ão Paulo-SP -  
00min

Maria Cecilia  
irrisdição que,  
RTIMAÇÃO  
Zaki Narchi,  
vem a seguir  
a fazer parte  
bloco B, do  
pira, situado  
le nº 11.559  
o Ambrósio  
servadas as  
18. Janaina

2006,

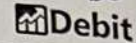
la parte. A  
funcional.  
tudo-lo ou a  
público no  
lo Código

615000 8111 02/10/20 17:18 000109



1  
Página

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o ppv/ISSO



## Correção Monetária

Valores atualizados até 12/12/2019

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

## DESCUMPRIMENTO DE ACORDO

25/01/2019	R\$ 72.378,00 : 69,876800 x 72,128418	R\$ 74.710,21
	Juros moratórios [ de 25/01/2019 a 12/12/2019: 1,00% simples ] = 10,000000%	R\$ 7.471,02
	Multa (10%)	R\$ 8.218,12
	Honorários (10,00%)	R\$ 9.039,94
	Subtotal	R\$ 99.439,29
Valor Perito		
26/06/2019	R\$ 3.000,00 : 71,583466 x 72,128418	R\$ 3.022,84
	Juros moratórios [ de 26/06/2019 a 12/12/2019: 1,00% simples ] = 5,000000%	R\$ 151,14
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (10,00%)	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 3.173,98

## Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	R\$ 77.733,05	R\$ 0,00	R\$ 77.733,05
Juros moratórios	R\$ 7.622,16	R\$ 0,00	R\$ 7.622,16
Multa	R\$ 8.218,12	R\$ 0,00	R\$ 8.218,12
Honorários	R\$ 9.039,94	R\$ 0,00	R\$ 9.039,94
Multa art. 523 NCPC	R\$ 11.287,46	R\$ 0,00	R\$ 11.287,46
Honorários Sucumbenciais (10,00%)	-	-	R\$ 10.261,33
<b>Total</b>	<b>R\$ 102.613,27</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 124.162,06</b>

São Paulo-SP -

00min

Maria Cecília  
 jurisdição que,  
 TIMAÇÃO  
 Zaki Narchi,  
 em a seguir  
 a fazer parte  
 bloco B, do  
 pira, situado  
 le nº 11.559  
 o Ambrósio  
 servadas as  
 18. Janaina

2006,

la parte A  
 funcional.

utá-lo ou a  
 público no  
 do Código



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JANAINA LOPES DE ANDRADE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o p nº 850  
 0046425-66.2012.8.26.0001/01 e o código 0100000070ZXF.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I - SANTANA**

6ª VARA CÍVEL - AUTOS N. 0046425-68.2012.8.26.0001/01  
 Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 252, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana6cv@tjsp.jus.br

414

**DECISÃO**

Processo nº: **0046425-68.2012.8.26.0001/01 - Cumprimento de Sentença**  
 Exequente: **CONDOMINIO EDIFICIO CRUZEIRO**  
 Executado: **PAULINO AMBROSIO e outro**

**CONCLUSÃO**

Em 30 de janeiro de 2020, faço estes autos conclusos a(o) MM. Juiz(a) de Direito, Dr(a). **Livia Martins Trindade**. Eu, Larissa Moreira Silveira, Estagiário Nível Superior, lavrei este termo.

**Vistos.**

Fls. 412/413: ciente da apresentação do quadro de débito atualizado.

Reitere-se a intimação ao gestor judicial **Mega Leilões** (fls. 410), conforme decisão de fls. 407.

Com a chegada das datas, dê-se ciência ao exequente.

Int.

São Paulo, 30 de janeiro de 2020.

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

**DATA**

Em **31 JAN 2020**, recebi estes autos em Cartório. Eu, \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi.

**IMPRESA REMETIDA**

**CERTIFICO E DOU FÉ** que encaminhei para publicação o(a) r.Despacho(Decisão) retro. Em **1 JAN 2020** Eu, \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi.

Fumica Yoshie Kodama  
 Escrevente Técnico Judiciário  
 OAB/SP - 25.211-A

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0046425-68.2012.8.26.0001 e o código 010000009R06W

São Paulo-SP -  
 h00min

Maria Cecilia  
 jurisdição que,  
**INTIMAÇÃO**  
 Zaki Narchi,  
 bem a seguir  
 a fazer parte  
 do bloco B, do  
 apira, situado  
**de nº 11.559**  
**no Ambrósio**  
 bservadas as  
 2018. Janaina

9/2006,

0.

da parte. A  
 ra funcional.

culá-lo ou a  
 público no  
 do Código

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JANAINA LOPES DE ANDRADE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0046425-68.2012.8.26.0001 e o código 010000009R06W

1

Entregue: REITERAÇÃO-Processo físico nº 0046425-68.2012.8.26.0001/01 -  
6º Ofício Cível Foro Regional I, Santana, São Paulo-SP

EUNICE YOSHIE KODAMA <ekodama@tjsp.jus.br>

Seg, 03/02/2020 14:41

Para: Fernando Cerello <fernando@megaleiloes.com.br>

1 anexos (26 KB)

REITERAÇÃO-Processo físico nº 0046425-68.2012.8.26.0001/01 - 6º Ofício Cível Foro Regional I, Santana, São Paulo-SP;

**A sua mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:**

Fernando Cerello (fernando@megaleiloes.com.br)

Assunto: REITERAÇÃO-Processo físico nº 0046425-68.2012.8.26.0001/01 - 6º Ofício Cível Foro Regional I, Santana, São Paulo-SP

esso  
se -  
quen  
cuta  
cial o  
indad

A. MM.  
Montei  
em cum  
do cre  
536, C  
descri  
integra  
Edifici  
na Av  
do 15º  
e Ma  
formal  
Lopes

DO

DILIG  
Adv.  
Art. 10  
identif  
obriga  
Adver  
quem  
exerc  
Penal