

9836-79.2011

FORO JUDICIARIO



1 DE FEVEREIRO DE 1972
SÃO PAULO

JUIZ DE DIREITO DA _____

TITULAR II (C)

15ª VARA CÍVEL - 15º OFÍCIO CÍVEL
PLACIDO TADEU CHIGLIANI
Diretor Técnico de Divisão

CARTÓRIO DO _____º OFÍCIO _____

ESCRIVÃO(A) DIRETOR(A) _____

Foro Central Cível
15ª Vara Cível



0169836-79.2011.8.26.0100

Classe	: Procedimento Ordinário
Competência	: Cível
Valor da ação	: R\$ 7.721,21
Volume	: 1/1
Reqte	: Condominio Centro Profissional e Comercial Jardim America e Garagem Automatica Augusta
Advogada	: Patricia Evelyn Jones (OAB: 180621/SP) e outro
Reqdo Advogada	: Maria Cristina Carretero : Maria Cristina Carretero (OAB: 80442/SP) e outro
Observação	: Ação: 31031 - Procedimento Ordinário

266

AUTUAÇÃO

Em 04 de abril de 2014,
autuo neste Ofício _____

que segue(m) e lavro este termo.

Eu, _____ (for), Escr., subscr.

REG. SOB nº 0169836-79.2011

LIVRO nº _____ - Fls. _____

02
/

Patricia Evelyn Jones
Advogada

EXCENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL.

TJSP-1ª OFICINA CÍVEL-22/JUL/2011 11:27-059965-2/2

1189 201107201546 583.00.2011.163836-4

146

**CONDOMÍNIO CENTRO PROFISSIONAL E
COMERCIAL JARDIM AMÉRICA E GARAGEM AUTOMÁTICA
AUGUSTA**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida nesta Capital,
na Rua Augusta n. 2705/2709, inscrita no CNPJ/MF sob n. 53.825/0001-
19, neste ato representada pelo síndico em exercício Dr. Flávio
Guilherme Raimundo, brasileiro, divorciado, advogado, portador da
Cédula de Identidade RG n. 3.521.164 SSP.SP, inscrito no CPF/MF sob n.
321.252.678-53, conforme Ata de Assembléia Geral Ordinária e
Convenção Condominial em anexo (**Docs. 1/2**) por sua advogada ao
final assinada, constituída através do incluso instrumento de mandato
(**Doc. 3**), vem mui respeitosamente à Douta presença de V. Exa.,
propor **AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO**, pelo procedimento
sumário, em face de **MARIA CRISTINA CARRETERO**, brasileira,
solteira, advogada, inscrita no CPF/MF sob n. 023.244.128-61,
domiciliada nesta Capital na Avenida Paulista n. 1471, cj. 404, CEP
01311-927, pelos motivos de fato e de direito que *permissa venia* passa
a articular:

03

A ré é proprietária da unidade autônoma - Box 194 - localizada no 19º andar do bloco A da Garagem Automática Augusta, integrante do Centro Profissional e Comercial Jardim América e Garagem Automática Augusta, conforme comprova a inclusa cópia do Instrumento Particular de Venda e Compra. **(Doc. 4)**

Na qualidade de proprietário do aludido Box, a ré utiliza os serviços do Condomínio autor, o qual possui empregados para manobra dos veículos, manutenção de elevadores, luz, água e faxineiros, razão pela qual existe uma taxa condominial a ser paga por todos os condôminos.

Ocorre, porém, que a ré não vem cumprindo com suas obrigações, deixando de efetuar o pagamento das taxas condominiais vencidas em 02/01/2007, 01/02/2007, 01/03/2007, 02/04/2007, 02/05/2007, 01/06/2007, 02/07/2007, 01/08/2007, 03/09/2007, 01/10/2007, 01/11/2007, 03/12/2007, 01/04/2009, 01/06/2009, 01/07/2009, 01/09/2009, 01/10/2009, 01/07/2010, 01/10/2010, 01/11/2010, 01/12/2010, 01/02/2011, 01/03/2011, totalizando o valor de **R\$ 7.721,21 (sete mil, setecentos e vinte e um reais e vinte e um centavos)**, devidamente corrigido e acrescido de juros de 1% ao mês bem como da multa de 2%, conforme se depreende da inclusa memória de cálculo. **(Doc. 5)**

Em que pese as inúmeras tentativas, o Condomínio autor não logrou êxito em obter o recebimento de seu crédito amigavelmente, razão pela qual submete a questão ao crivo do Poder Judiciário.

Diante de todo o acima exposto, requer:

a. seja determinada a citação da ré, no endereço supra mencionado, para, querendo, apresentar contestação no prazo legal, sob pena de revelia;

04

b. seja a presente ação julgada totalmente procedente para condenar a ré ao pagamento do valor de **R\$ 7.721,21 (sete mil, setecentos e vinte e um reais e vinte e um centavos)**, o qual deverá ser devidamente corrigido e com juros legais até a data do efetivo pagamento, bem como custas, despesas processuais e honorários advocatícios;

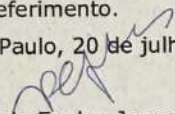
c. seja deferida a produção de todos os meios de prova em direito admitidos, sem exceção de nenhuma, para afloramento da verdade.

Dá a causa o valor de **R\$ 7.721,21 (sete mil, setecentos e vinte e um reais e vinte e um centavos)**.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 20 de julho de 2011.


Patricia Evelyn Jones
OAB/SP 180621

FLÁVIO GUILHERME RAIMUNDO
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Rua Augusta, 2709 - 3º andar - Jardim América - São Paulo - SP
CEP 01413-100 Fone: (11) 3064-8349/3088-0654 Fax: 3085-7746
e-mail: fgraimundo@aasp.org.br

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE
DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL.

Processo n.0169836-79.2011.8.26.0100
(583.00.2011.169836)

INDICAÇÃO DE BEM À PENHORA

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CPC JARDIM AMÉRICA E GARAGEM AUTOMÁTICA AUGUSTA, nos autos em que contendem com **MARIA CRISTINA CARRETERO**, por seu advogado ao final assinado, vem mui respeitosamente à Douta presença de V. Exa., requerer a juntada aos autos da anexa conta atualizada do débito da requerida que atualmente importa em R\$.13.073,60 (treze mil, setenta e três reais e sessenta centavos) **(Doc.1)**.

Requer outrossim, a penhora do imóvel de propriedade da requerida, constituído da **VAGA INDIVIDUAL E INDETERMINADA NA UNIDADE AUTONOMA GARAGEM LOCALIZADA NO 1º e 2º SUBSOLOS DO EDIFÍCIO ST PETER RESIDENCE SERVICE**, situado à Alameda Lorena, 1.160, objeto da **matrícula n. 48130** do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, consoante certidão atualizada em anexo **(Doc.2)**, expedindo-se oportunamente o competente mandado de averbação junto ao RI.

T15P-152-OF. CIVEL-21/NOV/2014 16:46:019181

SF13.2011.9-11-2014 17:22:15CV 000.0.1482910A

111

Observe-se finalmente, que a referida vaga de garagem poderá ser penhorada visto que tem matrícula independente e conforme a Súmula 449 do STJ não constitui bem de família.

Termos em que,

P. deferimento.

São Paulo, 18 de novembro de 2014.

Flávio Guilherme Raimundo
Advogado - OAB/SP 50.031

ARMANDO CLÁPIS, 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo
Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o
Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

48130

ficha

1

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

São Paulo, 24 de JANEIRO de 1986.

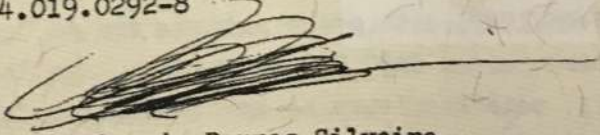
VAGA individual e indeterminada na unidade autônoma garagem localizada nos 1º e 2º subsolos do EDIFÍCIO ST. PETER RESIDENCE SERVICE, à Alameda Lorena nº 1.160, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), para abrigar automóvel de passeio, com uso de garagem, contendo uma área total de 21,48m² e a fração ideal de terreno de 0,093.081%. A unidade autônoma garagem encerra uma área total de 2.577,60m², sendo 1.202,88m² para o 1º subsolo e 1.374,72m² para o 2º subsolo, e a fração ideal de terreno de 11,169.720%, sendo 5,212.536% para o 1º subsolo e 5,957.184% para o 2º subsolo; é composta de 120 vagas para abrigar 120 automóveis de passeio, sendo 56 vagas no 1º subsolo e 64 no 2º subsolo, localizadas em lugares individuais e indeterminados, com uso de garagem; a indicação nos subsolos dos locais das vagas constantes da respectiva planta é meramente enunciativa, podendo sofrer alteração, visando outra distribuição, desde que isso não signifique ou acarrete o aumento do número das mesmas vagas. O EDIFÍCIO ST. PETER RESIDENCE SERVICE acha-se construído em terreno com a área total de 1.465,70m², descrito na matrícula nº 36921 do livro Dois, deste Cartório.

PROPRIETÁRIA:- GOMES DE ALMEIDA, FERNANDES S/A., com escritório nesta Capital à Avenida Paulista nº 2001, 2º andar, salas 217 a 220, inscrita no CGC/MF sob nº 34.177.279/0009-52.

REGISTRO ANTERIOR:- R.5 na matrícula nº 34177; R.2 na matrícula nº 36210; R.3, 5, 7, 9, 11 e 13 matrícula nº 36921; e R.15 e R.30 na matrícula nº 36921.

Contribuinte nº 014.019.0292-8

O OFICIAL MAIOR


Bel. Pedro de Barros Silveira.-

(continua no verso)

EM BRANCO



matrícula

48130

ficha

1

verso

R.1-48130. EM 24/JANEIRO/1986. Por escritura de venda e compra de 12 de novembro de 1985, lavrada no 9º Cartório de Notas desta Capital, L. 4069, fls. 049, a proprietária vendeu o imóvel a LUIZ SUPPLY, brasileiro, corretor de mercadorias, RG 2.583.546-SSP/SP e CPF 030.388.238-72, residente e domiciliado nesta Capital à Alameda Tietê nº 325, 7º andar, e endereço comercial à Rua Boa Vista nº 254, 10º andar, casado pelo regime da separação de bens anteriormente à Lei 6515/77 com Cláudia Maria Luiza Battendieri Suplicy, brasileira, do lar, RG 4.476.730-SSP/SP e CPF em comum, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 174 no 15º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, pelo preço de Cr\$7.752.218. Do título consta que o imóvel foi objeto de escritura de compromisso de venda e compra de 03 de agosto de 1982, lavrada no 9º Cartório de Notas desta Capital, L. nº 3390, fls. 18, não registrada, firmada entre a vendedora e os anuentes cedentes Claudio Bellocchi, corretor de valores, e sua esposa, Lilian Eugênia Vertullo Bellocchi, conceituada, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6515/77, RG 2.727.349-SSP/SP e CPF 3.659.807-SSP/SP e CPF 019.900.638-53, residentes e domiciliados nesta Capital à Rua Oscar Freire nº 264, 1º andar, pelo preço de Cr\$14.782.519, incluído o preço da promessa de venda do apartamento nº 145 do mesmo edifício, matriculado sob nº 48129, sendo certo que, em virtude de parte do mesmo ter sido contratado para ser pago em Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional, conforme permite a Lei nº 6423, de 17/06/1977, dito preço passou a ser de Cr\$81.855.216, no que correspondeu Cr\$7.752.218 para a vaga desta matrícula, e, em virtude, pela escritura ao início mencionada, cederam e transferiram ao comprador, todos os seus direitos e obrigações.

(continua na ficha)

EM BRANCO

LIVRO Nº 2 -

matrícula

48130

promissário
ma escritur
Cr\$10.000.0
exercício d
Registrado

R.2-48130. de 17 de jun desta Capital sua mulher sob o regime 6515/77, com sob nº 174 r Capital, res Tietê nº 325 Vista nº 254 a CLAUDIO DA CPF/MF 038.1 bens, anter brasileira, 038.152.508- Cardeal Cag professor, R sob o regime 6515/77, com 3.423.798-DO domiciliado 339, pelo pr o preço da v Valor venal 1988: Cz\$21.

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

48130

ficha

2

São Paulo, 24 de JANEIRO de 1986

promissários compradores do imóvel, decorrentes daquela mesma escritura de compromisso de venda e compra, pelo preço de Cr\$10.000.000. Valor venal da garagem com 120 vagas, do exercício de 1985: Cr\$920.949.565.

Registrado por

Sueko Shiwa Yokota - 2ª Esc. Aut.

R.2-48130. Em 25/JULHO/1988. Por escritura de venda e compra de 17 de junho de 1988, lavrada no 9º Cartório de Notas desta Capital, L.4562, fls.155, Luiz Suplicy assistido de sua mulher Claudia Maria Luiza Battendieri Suplicy, casados sob o regime da separação de bens, anteriormente à Lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 174 no 15º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, residentes e domiciliados nesta Capital, à Alameda Tietê nº 325, 7º andar, com endereço comercial à Rua Boa Vista nº 254, 10º andar, VENDEU a NUA PROPRIEDADE do imóvel a CLAUDIO DASCAL, engenheiro, brasileiro, RG. 2.620.281-SP, CPF/MF 038.152.508-20, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6515/77, com MIRIAM DASCAL, brasileira, do lar, RG. 3.156.536-SP, CPF/MF nº 038.152.508-20, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Cardeal Cagliori nº 20; e MARCELO DASCAL, brasileiro, professor, RG. 2.246.718-SP, CPF/MF 703.191.898-72, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6515/77, com ROSA GHILSCHER DASCAL, uruguaia, do lar, RG. 3.423.798-DOPS-SP, CPF/MF 703.191.898-72, residente e domiciliado em Campinas, neste Estado, à Rua Pirassununga nº 339, pelo preço de Cz\$200.000,00, no qual se acha incluído o preço da venda do usufruto do imóvel, objeto do R.3-48130. Valor venal da unidade autônoma garagem, no exercício de 1988: Cz\$21.306.395,00.

(continua no verso)

EM BRANCO

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

114

13º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11119-5-AA 158794



matrícula
48130

ficha
2
verso

Registrado por Maria Luiza G.C. Canato
Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

R.3-48130. Em 25/JULHO/1988. Pela escritura referida no R.2-48130, Luiz Suplicy assistido de sua mulher Claudia Maria Luiza Battendieri Suplicy VENDEU o USUFRUTO do imóvel a ADOLFO DASCAL, comerciante, RG. 291.402-SP, e sua mulher SARAH SCHWARTZ DASCAL, que também assina SARAH SCHWASTZ DASCAL, do lar, RG. 485.000-SP, casados sob o regime de comunhão de bens, anteriormente à Lei 6515/77, ambos brasileiros, inscritos no CPF/MF sob nº 000.930.688-91, residentes e domiciliados nesta Capital, à Alameda Lorena nº 1999, apto 41, pelo preço de Cz\$200.000,00, no qual se acha incluído o preço da venda da nua propriedade do imóvel, objeto do R.2-48130. Do título consta que os usufrutuários estabeleceram que, quando do falecimento de um deles, a parte cabente ao mesmo, será acrescida à do sobrevivente.

Registrado por Maria Luiza G.C. Canato
Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

AV.4-48130. Em 21/OUTUBRO/2004. Promove-se a presente, autorizada no requerimento firmado em 12/08/2004, nesta cidade de São Paulo prenotado sob nº 184000, em 20/10/2004, para constar o cancelamento do usufruto objeto do R.3-48130, em decorrência dos falecimentos dos usufrutuários Sarah Schwastz Dascal e Adolpho Dascal ou Adolfo Dascal, ocorridos em 14/07/1990 e 09/03/1995, conforme certidões de óbitos expedidas em 1º/09/2004, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 9º Subdistrito - Vila Mariana - desta Comarca de São Paulo extraída do assento nº 1632, lavrado à folha 143-verso, do livro C-000 (continua na ficha 3)

EM BRANCO

LIVRO N.º 2 - REG
G

matrícula
48130

e em 09/03/1995
Aviv e seu Distrito
1, respectivamente
Averbado por

R.5-48130. Em
no 12º Tabelião
do livro 2109, e
notas à folha 0

28/01/2010, Cla
Marcelo Dascal e
residentes e don
VENDERAM o imó

advogado, RG 3.0
regime da comun
HELENÁ GUZZAR

142.437.658-04,
Rua Banibas nº 84
exercício-fiscal de
Registrado por

AV.6-48130. Em
autorizada na esc
consensual dos
(continua no verso)

LIVRON.º 2 - REGISTRO
GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
48130

ficha
3

em 09/03/1995, pela Embaixada da Republica Federativa do Brasil em Tel Aviv e seu Distrito, extraída do termo nº 178/95, lavrado à folha 184 do livro C-1, respectivamente.

Averbado por Maria Helena da Silveira Franco
Maria Helena da Silveira Franco
Escrevent

Samará Cristina Rosada
Samará Cristina Rosada
Escrevente

R.5-48130. Em 11/FEVEREIRO/2010. Por escritura de 05/10/2004, lavrada no 12º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 245 a 248 do livro 2109, e escritura de retificação de 13/11/2009, lavrada nas mesmas notas à folha 043 do livro 2671, prenotadas sob o nº 239893, em 28/01/2010, Claudio Dascal e sua mulher Miriam Dascal, já qualificados, e Marcelo Dascal e sua mulher Rosa Ghilscher Dascal, RNE V109.399-D, residentes e domiciliados em São Paulo, na Rua Pirassununga nº 339, VENDERAM o imóvel desta matrícula a LUIZ ROBERTO GUZZARDI, brasileiro, advogado, RG 3.043.436-1-SSP/SP, CPF/MF 123.103.528-53, casado, sob o regime da comunhão universal de bens, em 25/06/1971, com ELOISA HELENA GUZZARDI, brasileira, advogada, RG 3.176.198-7-SSP/SP, CPF/MF 142.437.658-04, residentes e domiciliados nesta cidade de São Paulo, na Rua Banibas nº 844, pelo preço de R\$10.000,00. Valor venal da garagem, no exercício fiscal de 2010, R\$2.520.535,00.

Registrado por Claudir A. Coutinho
Claudir A. Coutinho - Escrevente

AV.6-48130. Em 11/FEVEREIRO/2010. Promove-se a presente averbação, autorizada na escritura referida no R.8-48130, para constar a separação consensual dos proprietários Luis Roberto Guzzardi e Eloisa Helena (continua no verso)

EM BRANCO

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

13º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11119-5-AA 158795



matrícula 48130

ficha 3 verso

Guzzardi, que voltou a assinar Eloísa Helena de Moraes Cury, por sentença proferida em 26/10/2005, pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara de Família e das Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, desta comarca de São Paulo, Dr. João Batista Morato Rebouças de Carvalho, averbado à margem do termo de casamento nº 16579, lavrado à folha 043 do livro B-073, do Registro Civil das Pessoas Naturais do 28º Subdistrito, Jardim Paulista, desta comarca de São Paulo, conforme certidão expedida em 18/09/2009.

Averbado por Claudir A. Coutinho
Claudir A. Coutinho - Escrevente

AV.7-48130. Em 11/FEVEREIRO/2010. Promove-se a presente averbação autorizada na escritura referida no R.8-48130, para constar que a separação consensual dos proprietários Luis Roberto Guzzardi e Eloísa Helena de Moraes Cury foi convertida em divórcio, nos termos da escritura de divórcio consensual, lavrada no 12º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, em 13/07/2009, às folhas 175/177 do livro 2603, averbado à margem do termo de casamento e conforme certidão referida no AV.6-48130.

Averbado por Claudir A. Coutinho
Claudir A. Coutinho - Escrevente

R.8-48130. Em 11/FEVEREIRO/2010. Por escritura de 06/08/2009, lavrada no 12º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 231 e 232 do livro 2603, prenotada sob o nº 239894, em 28/01/2010, Luis Roberto Guzzardi, residente e domiciliado nesta cidade de São Paulo, com escritório na Rua Arthur de Azevedo nº 1736, conjunto 36, e Eloísa Helena de Moraes Cury (continua na ficha 4)

EM BRANCO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 48130

Cury, residente e domiciliado em São Paulo, nº 844, VENDERAM o imóvel brasileiro, solteira, avdo nº 61, residente e domiciliado em Avenida Paulista nº 147, de cálculo para o recolhimento de Imposto de Renda. Registrado por Claudir A. Coutinho

CERTIDÃO
Nada mais consta com relação a esta escritura certificada. A presente cópia é fiel e verdadeira, conforme as fichas da referida matrícula, e em conformidade com o art. 19 § 1º, da Lei Federal nº 6.092/1974, de 17/11/2014.
Para fim do disposto no inciso II do Capítulo XIV do Provimento nº 100/2010, de 17/11/2010, contar da data de sua emissão.
Vara de Registros Públicos de São Paulo

Buscas efetuadas por: Danilo D. Ev. Claudir A. Coutinho

Emolumentos:	R\$24,04
Estado:	R\$6,84
IPESP:	R\$5,06
Registro Civil:	R\$1,27
Trib. de Justiça:	R\$1,27
TOTAL:	R\$38,48
Guia nº:	120

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

116

matrícula 48130 ficha 4

Cury, residente e domiciliada nesta cidade de São Paulo, na Rua Banibas nº 644, VENDERAM o imóvel desta matrícula a MARIA CRISTINA CARRETERO, brasileira, solteira, advogada, RG 7.371.180-SSP/SP, CPF/MF 023.244.128-61, residente e domiciliada nesta cidade de São Paulo, com escritório na Avenida Paulista nº 1471, conjunto 404, pelo preço de R\$10.000,00. Base de cálculo para o recolhimento do ITBI: R\$17.320,25. Registrado por Claudir A. Coutinho - Escrevente

Table with 2 columns: CERTIDÃO and 13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS. Includes a list of names and a signature.

PRAZO DE VALIDADE Para fim do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86 e letra "d" do item 12 do Capítulo XIV do Provimento CGJ nº 58/1989, a presente certidão é válida por trinta (30) dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo desta Comarca).

Buscas efetuadas por: Danilo Dias Mendes da Silva - Extraída por: Danilo Dias Mendes da Silva. Ex. Escrevente, certifiquei.

Table with 2 columns: Description and Amount. Includes Emolumentos, Estado, IPESP, Registro Civil, Trib. de Justiça, TOTAL, and Guia nº.



Pedido nº 514826 São Paulo, 17/11/2014 às 07:35:23

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

13º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

11119-5-AA 158796





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
15ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 819/821, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6135, São Paulo-SP - E-mail: pchigliani@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

135
①

DECISÃO

Processo Físico nº: 0169836-79.2011.8.26.0100
Classe - Assunto: Procedimento Ordinário - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>
Requerente: Condomínio Centro Profissional e Comercial Jardim America e Garagem Automatica Augusta
Requerido: Maria Cristina Carretero

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Celina Dietrich Trigueiros Teixeira Pinto**

Vistos.

1- Fls. 127/134: Para averbação via "on-line", pelo sistema ARISP, a parte exequente deve trazer aos autos:

- A) Certidão atualizada do Cartório de Registro de Imóveis, com relação ao imóvel indicado para penhora;
- B) Memória atualizada do débito exequendo;
- C) Indicação expressa de quem deve ser nomeado depositário fiel do bem, bem como seus dados completos;
- D) Indicação expressa dos dados do Patrono da parte exequente (nome completo, celular, e-mail e nº da OAB).
- E) Comprovante do recolhimento da taxa judiciária.

2 - Tudo em dez (10) dias, sob pena de extinção (v. artigos 267, III e IV, 598 e 794, III, do Código de Processo Civil), implicando o silêncio em concordância.

Intime-se.

São Paulo, 10 de setembro de 2015.

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

Estado: São Paulo
Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Cidade: São Paulo
Região: Central
Número: 15 OFICIO CÍVEL
Assinatura/Diretor: Maria Gisele Bortoletto Gomes

143

CERTIDÃO DE PENHORA

certificado para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is)
constada no processo como adiante se contém:

PROCESSO

NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL
Número de ordem: 0169836-792011

Requente(s)

CONDOMÍNIO EDIF CPC J AMERICA E GAR AUTOMATICA AUGUSTA
CNPJ: 53.820.825/0001-19

Executado(a, os, as)

MARIA CRISTINA CARRETERO
CPF: 023.244.128-61

Arceiro(s)

Valor da dívida: R\$ 15.336,86

IMÓVEIS PENHORADOS

Protocolo de Penhora Online: PH000128837

Cidade: São Paulo - Capital

Endereço do imóvel: Vaga individual e indeterminada na unidade autônoma - 1º e 2º subsolos- Edifício Peter Residence Service, Alameda Lorena, 1.160

Nome: Cerqueira Cesar

Cidade: São Paulo - Capital

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 48130

Cartório de Registro de Imóveis: 13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL - SP

144

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 10/03/2015

Porcentual penhorado (%): 100,00

Porcentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, credor fiduciante etc.): % 100,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: MARIA CRISTINA CARRETERO

O proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: Patrícia Alves de Queiroz

Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

DOCUMENTOS

Exatidão prévia

ADVOGADO

Nome: Flávio Guilherme Raimundo

Telefone para contato: (11)99975-0268

E-mail: fgaimundo@aasp.org.br

Número OAB: 50031

Estado OAB: SP

O referido é verdade e dou fé.

Data: 27/06/2016 16:10:07

Assinado por: Maria Gisele Bortoletto Gomes

Cargo: Escrevente Chefe

145
mento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e
mento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado
rio Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, devendo para validade e acesso no Oficial
registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade.
as preenchidos em formulário eletrônico, instituído pelo provimento GG 6/2009,
ensadas a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel.



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

198

Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito da 15ª Vara Cível do Foro Central
da Comarca de São Paulo - Capital.

Processo n.º 0169836-79.2011.8.26.0100

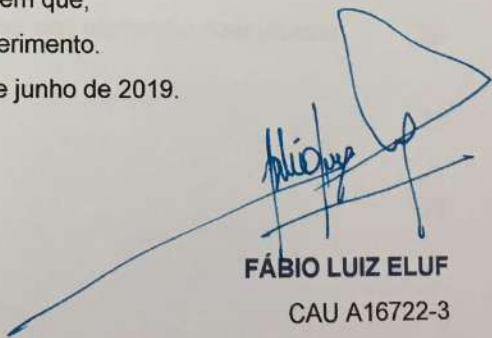
FÁBIO LUIZ ELUF, Arquiteto, CAU n.º A16722-3, Perito Judicial nomeado e comprometido nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO** movido por **CONDOMÍNIO CENTRO PROFISSIONAL E COMERCIAL JARDIM AMÉRICA E GARAGEM AUTOMÁTICA** em face de **MARIA CRISTINA CARRETERO** processo n.º 01169836-79.2011.8.26.0100, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar os resultados do seu trabalho, consubstanciados no seguinte:

100 15 FUMJ.15.01323000-4 820719 0711 91

15 JUN 2019 13:36 010775

LAUDO AVALIATÓRIO

Termos em que,
Pede deferimento.
São Paulo, 26 de junho de 2019.


FÁBIO LUIZ ELUF
CAU A16722-3



199
1

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	
1.1. Objetivo da Vistoria	03
1.2. A Parte Requerente	03
1.3. A Parte Requerida	04
1.4. Histórico	04
1.5. Prescrições Normativas	05
2. VISTORIA	06
2.1. Localização	06
2.2. Características da Região	08
2.3. Características do Imóvel Avaliando	10
2.4. Imóvel avaliando	12
2.5. Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando	13
3. AVALIAÇÃO	19
3.1. Dados do imóvel	19
3.2. Metodologia empregada	19
3.3. Cálculo para avaliação do imóvel	21
3.3. Pesquisa de valores e homog. dos elementos pesquisados	25
4. CONCLUSÕES	28
5. ENCERRAMENTO	29



209

1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO DA VISTORIA

O Presente Laudo tem por finalidade a vistoria, avaliação e determinação do valor do imóvel, **objeto de Penhora no processo em epigrafe**, a saber:

- “**VAGA** individual e indeterminada na unidade autônoma garagem localizada nos 1º e 2º subsolos do EDIFÍCIO ST. PETER RESIDENCE SERVICE, à Alameda Lorena nº 1.160 nesta capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira César), para abrigar automóvel de passeio, com uso de garagem, contendo uma área total de 21,48m², e a fração ideal de terreno de 0,093.081%. A unidade autônoma garagem encerra uma área total de 2.577,60m², sendo 1.202,88m² para o 1º subsolo e 1,374,72m² para o 2º subsolo, e a fração ideal de terreno de 11.169.720%, sendo 5,212.536% para o 1º subsolo e 5,957.184% para o 2º subsolo; é composta de 120 vagas para abrigar 120 automóveis de passeio, sendo 56 vagas no 1º subsolo e 64 no 2º subsolo, localizadas em lugares individuais e indeterminados, com uso de garagem; a indicação nos subsolos dos locais das vagas constantes da respectiva planta é meramente enunciativa, podendo sofrer alguma alteração, visando outra distribuição, desde que isso não signifique ou acarrete o aumento ou o número das mesmas vagas. O EDIFÍCIO ST. PETER RESIDENCE SERVICE acha-se construído em terreno com área total de 1.465,70m², descrito na matrícula nº 36921 do livro Dois, deste Cartório.”



201

1.2. A PARTE REQUERENTE

CONDOMÍNIO CENTRO PROFISSIONAL E COMERCIAL JARDIM AMÉRICA E GARAGEM AUTOMÁTICA AUGUSTA, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida nesta Capital, na Rua Augusta nº 2705/2709, inscrita no CNPJ/MF sob nº 53.825/0001-19;

1.3. A PARTE REQUERIDA

MARIA CRISTINA CARRETERO, brasileira, solteira, advogada, inscrita no CPF/MF sob nº 023.244.128-61, domiciliada nesta Capital na Avenida Paulista nº 1471, cj. 404, CEP 01311-927.

1.4. HISTÓRICO

- A ré é proprietária do Box 194 – Bloco A da Garagem Automática Augusta.

- A mesma deixou de pagar taxas condominiais vencidas desde 02/01/2007 até 01/03/20011, totalizando, à época, R\$ 7.721,21.

- Em 20 de julho de 2011, o Condomínio Centro Profissional Jardim América e Garagem Automática Augusta ingressaram com Ação de Cobrança de Condomínio em face de Maria Cristina Carretero.

- Às fls. 50, o MM. Juízo homologa acordo havido entre as partes.



2021

- Às fls. 57, a Autora requer o desarquivamento dos autos para prosseguir a execução, tendo em vista o descumprimento do acordo pela Ré.
- Às fls. 71, a Ré apresenta sua Contestação, solicitando novo acordo, com as condições anteriormente firmadas, não sendo aceito pela parte Autora às fls. 78.
- Às fls. 110, a parte Autora indica bem à penhora, de matrícula 48130, retro descrito.
- Às fls. 122, é lavrado o Termo de Penhora do imóvel indicado.
- Às fls. 165, este Perito é nomeado pelo MM Juízo para a avaliação do imóvel.

1.5. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente trabalho é pautado pelas prescrições normativas expressas nos seguintes documentos técnicos:

- ABNT NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Norma da Comissão de Peritos – Normas/Portaria CAJUFA/2013;
- Estudo “Edificações – Valores de Venda/2002”, Comissão de Peritos - CAJUFA.



237

2- VISTORIA

A vistoria do imóvel foi efetuada no dia 26/06/2019, com a presença do porteiro do edifício, Sr. Lucas Santana, e a responsável pela limpeza da edificação, Sra. Juliene Barbosa de Macedo.

As partes não indicaram assistentes técnicos.

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Alameda Lorena, nº 1.160, Jardim Paulista, São Paulo – SP.

Contribuinte: 014.019.0292-8.



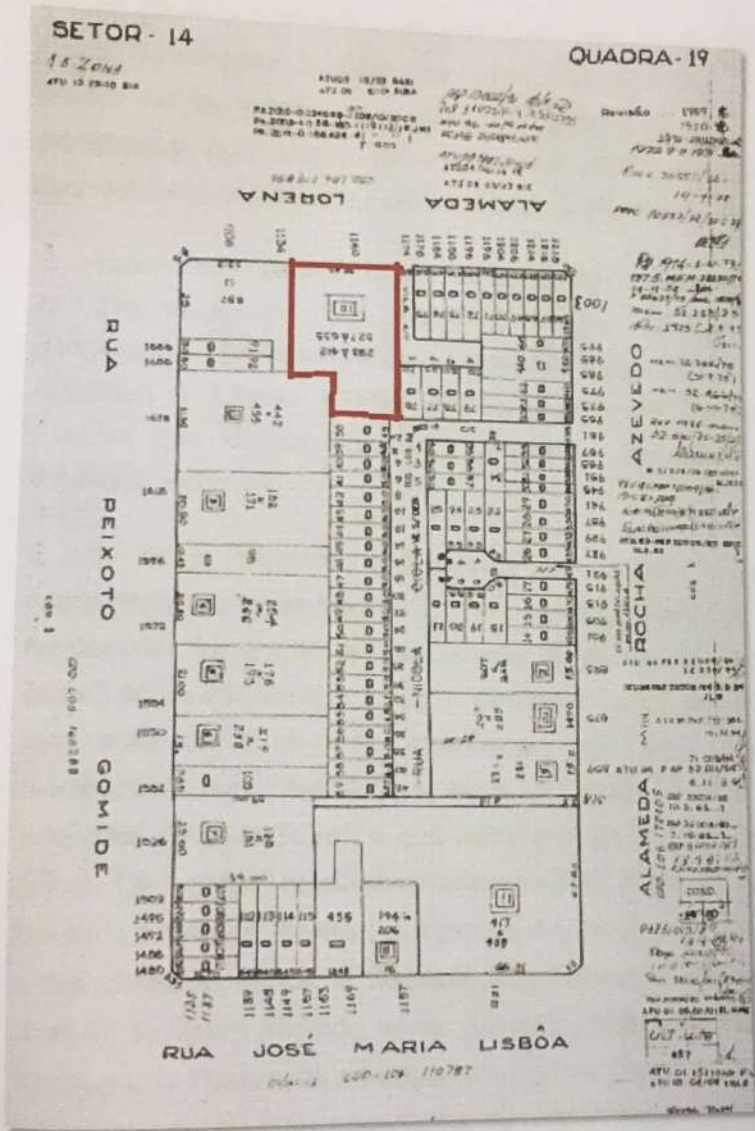
Figura nº 1 – Área de localização do terreno, sito à Alameda Lorena, nº 1.160, Jardim Paulista, São Paulo – SP.

Fonte: Google.





204
1



Quadra fiscal do imóvel avaliando.
Fonte: Geosampa.



205

2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

a) **Jardim Paulista** é um bairro nobre da Zona Oeste do município de São Paulo. Forma parte da região da região conhecida como Jardins, de predomínio da classe-alta. O bairro faz parte de distrito homônimo, administrado pela subprefeitura de Pinheiros. Está localizado em uma das regiões mais altas da cidade, chamada de Espigão da Paulista.

É vizinho dos bairros: Jardim América, Bela Vista, Paraíso, Itaim Bibi, Jardim Europa e Vila Nova Conceição. Sendo delimitado pela Avenida Paulista, Avenida Brigadeiro Luís Antônio, Avenida República do Líbano, Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade, Avenida São Gabriel, Avenida 9 de Julho, Rua Estados Unidos e Avenida Rebouças.

É um bairro bastante verticalizado com 17.979 unidades de apartamentos distribuídos em 460 condomínios de edifícios residenciais. Atualmente existem poucos terrenos ou casas em áreas onde a lei de zoneamento urbano permite a incorporação de edifícios com mais de 3 andares. Aproximadamente 50% dos edifícios residenciais foram construídos ao longo da década de 1970 e ocupam uma área de 514.531 m², o que representa 21,5% da área total do bairro. Os prédios residenciais encontram-se entre a Rua Estados Unidos e a Avenida Paulista, já a grande maioria das casas estão entre a Rua Estados Unidos, a Avenida São Gabriel e Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade, sendo boa parte delas próximas ao parque Ibirapuera. A localização privilegiada e a proximidade do maior parque da cidade e de avenidas importantes da cidade, torna o Jardim Paulista um dos bairros mais caros da cidade de São Paulo, com imóveis que chegaram a ter o metro quadrado a ser comercializados por valores acima dos R\$16.000,00.



296

Apresenta tanto perfil residencial como comercial, com alta densidade demográfica, obtida pelo grande número de edifícios presentes.

Apresenta vias de mão-única intercaladas, ou seja, se uma rua tem o seu tráfego numa determinada direção, a da rua seguinte segue em direção oposta. Os ônibus municipais circulam pelas avenidas, Paulista, Nove de Julho, Brig. Luís Antônio e pela Rua Estados Unidos (no trecho entre as duas últimas avenidas). O Jardim Paulista conta ainda com uma estação do Metrô: a Clínicas na Linha 2-Verde.

b) Infraestrutura Urbana:

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: sistema viário pavimentado, coleta de lixo, redes de abastecimento de água, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.

c) Equipamentos Comunitários:

O entorno do imóvel é assistido por rede de transporte coletivo, escolas, hospitais, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer.





207

2.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- “**VAGA** individual e indeterminada na unidade autônoma garagem localizada nos 1º e 2º subsolos do EDIFÍCIO ST. PETER RESIDENCE SERVICE, à Alameda Lorena nº 1.160 nesta capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira César), para abrigar automóvel de passeio, com uso de garagem, contendo uma área total de 21,48m², e a fração ideal de terreno de 0,093.081%. A unidade autônoma garagem encerra uma área total de 2.577,60m², sendo 1.202,88m² para o 1º subsolo e 1.374,72m² para o 2º subsolo, e a fração ideal de terreno de 11.169.720%, sendo 5,212.536% para o 1º subsolo e 5,957.184% para o 2º subsolo; é composta de 120 vagas para abrigar 120 automóveis de passeio, sendo 56 vagas no 1º subsolo e 64 no 2º subsolo, localizadas em lugares individuais e indeterminados, com uso de garagem; a indicação nos subsolos dos locais das vagas constantes da respectiva planta é meramente enunciativa, podendo sofrer alguma alteração, visando outra distribuição, desde que isso não signifique ou acarrete o aumento ou o número das mesmas vagas. O EDIFÍCIO ST. PETER RESIDENCE SERVICE acha-se construído em terreno com área total de 1.465,70m², descrito na matrícula nº 36921 do livro Dois, deste Cartório.”

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| - Topografia: | plana |
| - Formato: | irregular |
| - Condições de solo na superfície: | seco e firme |

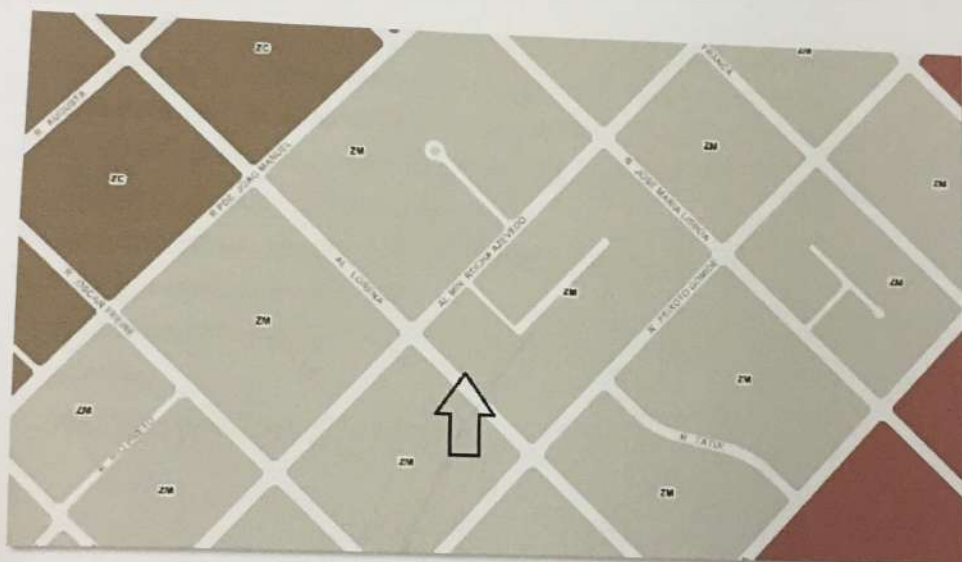
De acordo com o Plano Diretor do Município de São Paulo - SP o imóvel encontra-se **ZM** Zona Mista e apresenta as seguintes características técnicas:



208
1

Coefficientes de aproveitamento:

. Mínimo:	0,30
. Básico:	1,00
. Máximo:	2,00
- Taxa de ocupação máxima:	0,70
- Frente mínima:	5,00m
- Gabarito de altura máximo	28m





209
1

2.4. IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel avaliando localiza-se em região nobre (Jardim Paulista) – São Paulo.

- O estado de conservação é bom.
- O edifício tem idade de 33 anos.
- Segundo informações, as vagas são alugadas por R\$ 150,00 a R\$ 200,00 por mês.
- A ex-síndica, Sra. Eduarda, informou que a última vaga adquirida pelo condomínio foi arrematada por R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).
- As vagas têm tamanho variável (pude constatar durante a vistoria com medição por trena que elas medem 3.10 metros x 6.00 metros, outras medem 2.60 metros x 6.00 metros).
- As vagas são de uso do condomínio, e são indeterminadas.
- Não há manobristas no local.
- As características construtivas são padrão: Piso cimentado e paredes pintadas.
- Todas as instalações são aparentes.



269

25. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Foto nº 1 – Vista da Alameda Lorena nº 1160 lado direito.



Foto nº 2 - Vista da Alameda Lorena nº 1160 lado esquerdo.



211
1



Foto nº 3 – Identificação do imóvel.



[Handwritten signature]

Foto nº 4 – Fachada fundos do edifício.



212
1



Foto nº 5 – Entrada e identificação do imóvel.





219



Foto nº 6 – Entrada do imóvel.



Foto nº 7 – Rampa de acesso aos subsolos.





214



Foto nº 8 – Vaga de garagem.



Foto nº 9 – Vaga e circulação da garagem.



210



Foto nº 10 – Área de circulação do imóvel.





216



Foto nº 11 – Hall dos elevadores do subsolo.





207

3- AVALIAÇÃO

3.1. DADOS DO IMÓVEL

- “**VAGA** individual e indeterminada na unidade autônoma garagem localizada nos 1º e 2º subsolos do EDIFÍCIO ST. PETER RESIDENCE SERVICE, à Alameda Lorena nº 1.160 nesta capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira César), para abrigar automóvel de passeio, com uso de garagem, contendo uma área total de 21,48m², e a fração ideal de terreno de 0, 093.081%. A unidade autônoma garagem encerra uma área total de 2.577,60m², sendo 1.202,88m² para o 1º subsolo e 1,374,72m² para o 2º subsolo, e a fração ideal de terreno de 11.169.720%, sendo 5,212.536% para o 1º subsolo e 5,957.184% para o 2º subsolo; é composta de 120 vagas para abrigar 120 automóveis de passeio, sendo 56 vagas no 1º subsolo e 64 no 2º subsolo, localizadas em lugares individuais e indeterminados, com uso de garagem; a indicação nos subsolos dos locais das vagas constantes da respectiva planta é meramente enunciativa, podendo sofrer alguma alteração, visando outra distribuição, desde que isso não signifique ou acarrete o aumento ou o número das mesmas vagas. O EDIFÍCIO ST. PETER RESIDENCE SERVICE acha-se construído em terreno com área total de 1.465,70m², descrito na matrícula nº 36921 do livro Dois, deste Cartório.”

3.2. METODOLOGIA EMPREGADA

O valor do bem avaliando foi obtido através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, de acordo com a NBR 14653-1:2001, item 8.2.1, NBR 14653-2:2011, item 8.2.1 e Norma da Comissão de Peritos – Normas/Portaria CAJUFA, considerando o imóvel avaliando.



218
1

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Onde o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes.

Procedeu-se a avaliação das ofertas de imóveis de mesmo padrão na região para obter-se o valor do imóvel avaliando.

A conclusão final utiliza os valores calculados pelo método comparativo de dados de mercado, conforme preceitua a norma 14653-1 no item 7.5 sobre a escolha da metodologia: "A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1." O método comparativo de dados de mercado analisou uma amostra baseada em imóveis localizados no mesmo bairro do imóvel avaliando, com diferentes padrões construtivos e de conservação. Foi verificada estatisticamente forte dependência do variável preço versus localização de cada elemento.

Conforme preceitua a boa técnica e pronunciamentos de órgãos de perícia, adota-se o desconto de 10% sobre o valor à vista de todos os elementos da amostra.



219

3.3. CÁLCULO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

ÁREA PRIVATIVA	VALOR UNITÁRIO	FATOR OFERTA	FATOR ÁREA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO
1	10.00	R\$3.000,00	0.9	0.95	
2	20.00	R\$1.650,00	0.9	1	
3	30.00	R\$833,33	0.9	0.95	
4	20.00	R\$500,00	0.9	1	
5	28.00	R\$1.071,42	0.9	0.95	
6	11.00	R\$2.727,27	0.9	0.95	
TOTAL =					R\$18.363,06
MÉDIA = 18.363,06 / 6 = R\$ 3.060,51					

MÉDIA SANEADA: + 30% R\$ 3.978,66 / -30% = R\$ 2.142,35

ELIMINANDO-SE OS DISCREPANTES, TEMOS:

1	10.00	R\$3.000,00	0.9	0.95	1.32	R\$3.573,90
2	20.00	R\$1.650,00	0.9	1	2.10	R\$3.118,50
5	28.00	R\$1.071,42	0.9	0.95	2.80	R\$2.564,97
TOTAL =					R\$9.257,37	
MÉDIA = 9.257,37 / 3 = R\$ 3.085,79/m ²						

VALOR DA VAGA: R\$ 3.085,79/m² X 21,48m² = R\$ 66.282,76

Depreciação pela idade:

Idade aparente – 33 anos.

Estado de conservação – entre novo e regular.

60 anos _____ 100%

33 anos _____ X

X = 0,55 ou 55%

Ross – Heidecke:

% de vida útil – 55%.

Estado de conservação segundo tabela – “b” – entre novo e regular.

Depreciação (K) – 55% = 0,582.



229

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80



201
1

68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**.

A **IDADE EM % DE VIDA** do imóvel avaliando será:

- APARTAMENTOS – 60 anos
- BANCOS – 70 anos
- CASAS DE ALVENARIA – 65 anos
- CASAS DE MADEIRA – 45 anos
- HOTÉIS – 50 anos
- LOJAS – 70 anos
- TEATROS – 50 anos
- ARMAZÉNS – 75 anos
- FÁBRICAS – 50 anos
- CONST. RURAIS – 60 anos
- **GARAGENS – 60 anos**
- EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos
- GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos
- SILOS – 75 anos



22

IR em % do VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,965	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,868	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



VALOR DA AVALIAÇÃO =

Área do imóvel x valor obtido por m² x depreciação
21.48m² x R\$ 3.085,79 x 0,582 (Ross-Heidecke depreciação) =

R\$ 38.576,57 (trinta e oito mil, quinhentos e setenta e seis reais e cinquenta e sete centavos).






203
1

3.4. PESQUISA DE VALORES E HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

ELEMENTO 1

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua da Consolação, Cerqueira César – SP
- **Valor de venda:** R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)



R\$ 30.000
IPTU: R\$ 139

Consolação
Rua da Consolação • São Paulo SP


1 vaga
10m²

Box/Garagem em Consolação: Vaga de Garagem em lugar determinado, localizada no Condomínio Edifício São Luiz Plaza, com ótima localização, na Rua da Consolação.

ELEMENTO 2

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua da Glória, Liberdade – SP
- **Valor de venda:** R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais)



R\$ 33.000
IPTU: R\$ 50

Liberdade
Rua da Glória • São Paulo SP

Box/Garagem em Liberdade: VENDA VAGA RUA DA GLORIA 200



224
1

ELEMENTO 3

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua Nestor Pestana, Consolação – SP
- **Valor de venda:** R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)



R\$ 25.000
Condomínio: R\$ 180

30m²

Consolação
Rua Nestor Pestana - São Paulo SP

Box/Garagem em Consolação: Garagem localizada no centro comercial da cidade de São Paulo. Ótima referência e organização, localizada no Condomínio Garagem Automática Roosevelt. Vagas totativas com possibilidades de faturamento para o

ELEMENTO 4

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua da Glória, Liberdade – SP
- **Valor de venda:** R\$ 10.000,00 (dez mil reais)



R\$ 10.000
IPTU: R\$ 10

Liberdade
Rua da Glória - São Paulo SP

Box/Garagem em Liberdade: BOX, CONDOMÍNIO 210,00 IPTU 10,00



209

ELEMENTO 5

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Avenida Paulista, Bela Vista – SP
- **Valor de venda:** R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)



Garagem P/venda Ou Locação - Av Paulista
AV. PAULISTA 509, Bela Vista, São Paulo

28 m² área total 28 m² área útil 0 Banheiros 1 Vaga
Garagem no Edifício Patrimônio

R\$ 30.000

+ R\$ 99 Condomínio

ELEMENTO 6

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Avenida Paulista, Bela Vista – SP
- **Valor de venda:** R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)



Vaga De Estacionamento na Paulista, Metro Brigadeiro
Bela Vista, São Paulo

11 m² área total 11 m² área útil 0 Banheiros 1 Vaga

Entre o Metrô Brigadeiro e a Av. Brigadeiro Luis Antônio. Preço de locação E / ou venda firme
Localização exata omitida propositalmente. Atenção! Solicite visita pré agendada sem compromisso
Por gentileza, nome completo, e-mail e contato telefônico para atendimento. Solicitações serão...

R\$ 30.000



226

4- CONCLUSÕES

Considerando-se o relatório retro descrito, o valor final será de:

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

R\$ 38.576,57 (trinta e oito mil, quinhentos e setenta e seis reais e cinquenta e sete centavos).

O signatário atesta que a presente vistoria obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- ◆ Os honorários profissionais dos Peritos vistorios não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- ◆ Os Peritos vistorios não têm nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, nem tampouco dela auferem qualquer vantagem.
- ◆ Os Peritos não possuem no presente, nem contemplam, para o futuro, interesse algum nos bens objeto desta avaliação.
- ◆ No melhor conhecimento e crédito dos peritos, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.



207

5- ENCERRAMENTO

Segue o presente Laudo Avaliatório em 29 (vinte e nove) laudas, impressas apenas no anverso, rubricadas, sendo esta última, datada e assinada pelo Perito Avaliador.

Relação de anexos:

Anexo I	Pesquisa e Avaliação de Imóveis na Região
Anexo II	Tabela de Ross-Heidecke

São Paulo, 26 de junho de 2019.

Arqtº. FÁBIO LUIZ ELUF
CAU A16722-3



228
1

ANEXO I – PESQUISA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS NA REGIÃO





229

ELEMENTO 1

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua da Consolação, Cerqueira César – SP
- **Valor de venda:** R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)



R\$ 30.000
Condomínio R\$ 130

1 vaga
10m²

Consolação
Rua da Consolação - São Paulo SP

Bon/Garagem em Consolação: Vaga de Garagem em lugar determinado, localizada no Condomínio Edifício São Luiz Paiva, com ótima localização, na Rua da Consolação

ELEMENTO 2

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua da Glória, Liberdade – SP
- **Valor de venda:** R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais)



R\$ 33.000
IPTU R\$ 50

Liberdade
Rua da Glória - São Paulo SP

Bon/Garagem em Liberdade: VENDA VAGA RUA DA GLORIA 200



239

ELEMENTO 3

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua Nestor Pestana, Consolação – SP
- **Valor de venda:** R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)



R\$ 25.000
Condomínio: R\$ 180

Consolação
Rua Nestor Pestana - São Paulo SP


30m²

Box/Garagem em Consolação: Garagem localizada no centro comercial da cidade de São Paulo. Ótima referência e organização, localizada no Condomínio Garagem Automática Roosevelt. Vagas rotativas com possibilidades de fechamento para o

ELEMENTO 4

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua da Glória, Liberdade – SP
- **Valor de venda:** R\$ 10.000,00 (dez mil reais)



R\$ 10.000
IPTU: R\$ 10

Liberdade
Rua da Glória - São Paulo SP

Box/Garagem em Liberdade: BOX, CONDOMÍNIO 210,00 IPTU 10,00.



231

ELEMENTO 5

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Avenida Paulista, Bela Vista – SP
- **Valor de venda:** R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)



Garagem P/venda Ou Locação - Av Paulista
AV. PAULISTA, 509, Bela Vista, São Paulo

28 m² área total | 28 m² área útil | 0 Banheiros | 1 Vaga
Garagem no Edifício Patrimônio

R\$ 30.000

+ R\$ 99 Condomínio

ELEMENTO 6

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Avenida Paulista, Bela Vista – SP
- **Valor de venda:** R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)



Vaga De Estacionamento na Paulista, Metro Brigadeiro
Bela Vista, São Paulo

11 m² área total | 11 m² área útil | 0 Banheiros | 1 Vaga

Entre o Metrô Brigadeiro e a Av. Brigadeiro Luis Antônio. Preço de locação E / ou venda firme.
Localização exata omitida propositalmente. Atenção! Solicite visita pré agendada sem compromisso.
Por gentileza, nome completo, e-mail e contato telefônico para atendimento. Solicitações serão...

R\$ 30.000



232
1

ANEXO V - TABELA DE ROSS-HEIDECKE





233

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO			CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO			
A	Novo			E	Reparos simples			
B	Entre novo e regular			F	Entre reparos simples e importantes			
C	Regular			G	Reparos importantes			
D	Entre regular e reparos simples			H	Entre reparos importantes e s/ valor			

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,00	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

FLÁVIO GUILHERME RAIMUNDO
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Rua Augusta, 2709 - 3º andar - Jardim Paulista - São Paulo - SP
CEP: 01413-100 Fones: 11 3064.8349 / 11 3088.0654
e-mail: fgaimundo@aasp.org.br

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 15ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP.

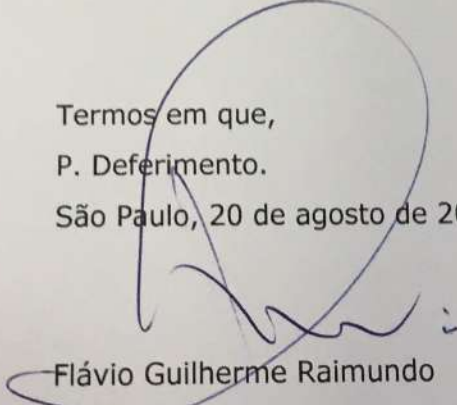
Processo n. 0169836-79.2011.8.26.0100
(583.00.2011.169836) Procedimento Comum

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CPC JARDIM AMÉRICA
E GARAGEM AUTOMÁTICA AUGUSTA**, por seu advogado ao final
assinado, vêm mui respeitosamente à Douta presença de V. Exa., nos
autos do processo em epígrafe onde contende com **MARIA CRISTINA
CARRETERO**, aduzir que concorda com o laudo do perito judicial
requerendo sua homologação.

Requer outrossim, seja deferido o leilão do imóvel,
juntando à presente a planilha dos cálculos atualizados do débito da
requerida.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 20 de agosto de 2019.


Flávio Guilherme Raimundo
Advogado - OAB/SP 50.031

DÉBITO DE MARIA CRISTINA CARRETERO
15ª Vara Cível – Foro Central
Proc. n. 0069836-79.2011.8.26.0100

241
1

Cálculo elaborado através da Tabela Prática de Atualização Monetária do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, acrescido de juros de 1% ao mês e multa já inclusa de 20% conforme Homologação de acordo por Sentença.

A) Acordo

Principal em 10/05/2012 = R\$ 8.689,96 (20% multa já inclusa)
 $8.689,96 + 47,675238$ (índice de maio/12) = 182,27407 X
 $71,662214$ (índice de agosto/19) = 13.062,16
Juros de 87% = 11.364,08
Total = R\$ 24.426,24

B) Custas e Despesas Processuais

Principal em 20/07/2011 = R\$ 87,25
 $87,25 + 45,814835$ (índice de julho/11) = 1,9044049 X
 $71,662214$ (índice de agosto/19) = 136,47
Juros de 97% = 132,37
Total = R\$ 268,84

Principal em 20/07/2011 = R\$ 10,90
 $10,90 + 45,814835$ (índice de julho/11) = 0,2379142 X
 $71,662214$ (índice de agosto/19) = 17,04
Juros de 97% = 16,53
Total = R\$ 33,57

Principal em 20/07/2011 = R\$ 14,00
 $14,00 + 45,814835$ (índice de julho/11) = 0,3055778 X
 $71,662214$ (índice de agosto/19) = 21,89
Juros de 97% = 21,24
Total = R\$ 43,13

Principal em 15/06/2012 = R\$ 15,00
 $15,00 + 47,937451$ (índice de junho/12) = 0,3129077 X
 $71,662214$ (índice de agosto/19) = 22,42
Juros de 86% = 19,28
Total = R\$ 41,70

Principal em 20/08/2012 = R\$ 16,95
 $16,95 + 48,268754$ (índice de agosto/12) = 0,3511588 X
 $71,662214$ (índice de agosto/19) = 25,16
Juros de 84% = 21,13
Total = R\$ 46,29

Principal em 10/09/2013 = R\$ 13,56
 $13,56 \div 51,428096$ (índice de setembro/13) = 0,2636691 X
71,662214 (índice de agosto/19) = 18,89
Juros de 71% = 13,41
Total = R\$ 32,30

Principal em 05/09/2013 = R\$ 11,00
 $11,00 \div 51,428096$ (índice de setembro/13) = 0,2138908 X
71,662214 (índice de agosto/19) = 15,32
Juros de 71% = 10,88
Total = R\$ 26,20

Principal em 10/01/2014 = R\$ 11,00
 $11,00 \div 52,537233$ (índice de janeiro/14) = 0,2093753 X
71,662214 (índice de agosto/19) = 15,00
Juros de 67% = 10,05
Total = R\$ 25,05

Principal em 27/01/2015 = R\$ 191,25
 $191,25 \div 55,809388$ (índice de janeiro/15) = 3,4268428 X
71,662214 (índice de agosto/19) = 245,57
Juros de 55% = 135,06
Total = R\$ 380,63

Principal em 29/06/2016 = R\$ 104,49
 $104,49 \div 64,958680$ (índice de junho/16) = 1,608561 X
71,662214 (índice de agosto/19) = 115,27
Juros de 38% = 43,80
Total = R\$ 159,07

Principal em 06/03/2019 = R\$ 3.000,00
 $3.000,00 \div 70,507049$ (índice de março/19) = 42,548937 X
71,662214 (índice de agosto/19) = 3.049,15
Juros de 5% = 152,45
Total = R\$ 3.201,60

Subtotal A + B = R\$ 28.684,62

Multa do Art. 523 NCPC - 10% = R\$ 2.868,46

Honorários advocatícios do Art. 523 NCPC - 10% = R\$ 2.868,46

TOTAL DO DÉBITO PARA AGOSTO/2019 = R\$ 34.421,54 (Trinta e quatro mil, quatrocentos e vinte e um reais e cinquenta e quatro centavos).

242 3

1 r

m

is o

ção

em
dia

ma
t.

os

do

ro
lo

a

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0169836-79.2011.8.26.0100 e o código 250000013U2HH



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
15ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 819/821, Centro - CEP
01018-010, Fone: 2171-6135, São Paulo-SP - E-mail: sp15cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

213

DECISÃO

Processo Físico nº: 0169836-79.2011.8.26.0100
Classe - Assunto: Procedimento Comum Cível - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>
Requerente: Condomínio Centro Profissional e Comercial Jardim America e Garagem Automatica Augusta
Requerido: Maria Cristina Carretero

Juiz(a) de Direito: Dr(a). CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO

Vistos.

1. **HOMOLOGO** o laudo de avaliação do sr. perito judicial de fls. 198/233.
2. Fls. 240/242: Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.
 - 1- O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo.
 - 2- No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.
 - 3- Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.
 - 4- No segundo pregão, serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80 % do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.
 - 5- A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.
 - 6- O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.
 - 7- Para a realização do leilão, nomeio a empresa Mega Leilões, pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello G. Pereira, que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela JUCESP e habilitado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
 - 8- Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a

245

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0390/2019, foi disponibilizado na página 625-637 do Diário da Justiça Eletrônico em 31/01/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Maria Cristina Carretero (OAB 80442/SP)
Flavio Guilherme Raimundo (OAB 50031/SP)
Claudio Poltronieri Moraes (OAB 75441/SP)

Teor do ato: "Vistos. HOMOLOGO o laudo de avaliação do sr. perito judicial de fls. 198/233. Fls. 240/242: Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. 1- O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo. 2- No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. 3- Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. 4- No segundo pregão, serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80 % do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. 5- A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. 6- O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. 7- Para a realização do leilão, nomeio a empresa Mega Leilões, pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello G. Pereira, que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela JUCESP e habilitado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. 8- Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. 9- Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. 10- O procedimento do leilão deverá observar o disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº. 1625/2009 e o artigo 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. 11- Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime-se o executado, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. 12- Registre-se que, se o executado for revel ou não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. 13- A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontrado. 14- Cumpra-se na forma e sob as penas da lei. Intime-se."

SÃO PAULO, 31 de janeiro de 2020.

Leontina Dos Santos
Escrevente Técnico Judiciário



Classe
Competência
Valor da ação
Volume
Requete

Advogada

Reqdo
Advogada

Observação

Distribuição

2011/001266
Juiz Titular II