

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

---

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA  
DD. 7<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO**

*Processo nº 1024970-17.2018*

**MÁRCIO COVELLO**, perito judicial nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, que **CONDOMINIO VILLA AMALFI** move em face de **ROBERT METZNER e OUTRA**, em trâmite perante esse DD. Juízo e r. Cartório vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu **LAUDO PERICIAL** em anexo.

*Termos em que,*

*P. Deferimento.*

*São Paulo, 17 de novembro de 2019.*

.

**Márcio Covello**  
 PERÍCIAS JUDICIAIS

**7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO**

**PROCESSO N° 1024970-17.2018**

**AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**EXEQUENTE: CONDOMINIO VILLA AMALFI**

**EXECUTADA: ROBERT METZNER E OUTRA**

**DO BEM OBJETO DA PERÍCIA**

*Trata-se de avaliação do seguinte imóvel, descrito no documento de fls. 195:*

*Apartamento nº 41, localizado no 3º pavimento do Bloco 1 - Edifício Sorrento, integrante do Condomínio Villa Amalfi, situado à Rua Leonardo Cerveira Varandas, nº 50, no Bairro Morumbi, 30º Subdistrito - Ibirapuera, com a área privativa de 182,1231m<sup>2</sup> e a área comum não proporcional de 32,4300m<sup>2</sup>, ÁREA COMUM PROPORCIONAL DE 209,3061m<sup>2</sup>, e a área total de 423,8592m<sup>2</sup>, equivalente a fração ideal de 0,222596454 no terreno e nas partes de propriedade de uso comum do condomínio, com direito ao uso de 03 vagas de garagem, independentes de tamanho, indeterminadas e localizadas indistintamente nos subsolos.*

## **DA VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

### **VISTORIA**

*A vistoria foi realizada no dia 13 de novembro de 2019. Na ocasião, fomos atendidos pela Sra. Mari, funcionária da unidade, que após contato telefônico com o executado, nos franqueou acesso ao imóvel avaliando.*

*O imóvel situa-se na Rua Leonardo Cerveira Varandas nº 50, Morumbi, São Paulo, Capital, no Setor 170 da Quadra 184 da Planta Genérica de Valores da Prefeitura de São Paulo (vide Planta de Situação – ANEXO I).*

*O imóvel em questão está situado em uma região que apresenta a ocupação mista residencial/comercial, com grande densidade demográfica e construções classificadas nos padrões que variam entre o simples e o luxo.*

*A via onde se localiza o Condomínio Villa Amalfi é dotada de todos os melhoramentos públicos tais como: redes de luz, água, esgoto e telefone, além do local ser provido de diversas linhas de ônibus que trafegam na região.*

*Com base na “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, publicada pelo IBAPE/SP, a região enquadra-se na 2ª Zona, definida*

pelas residências de padrão alto e/ou comércio de densidade alta, dotada dos seguintes parâmetros:

$$P_{Mi} = \text{profundidade mínima} = 25,00 \text{ m};$$

$$P_{Ma} = \text{profundidade máxima} = 40,00 \text{ m};$$

$$F_r = \text{frente de referência} = 10,00 \text{ m}.$$

## **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

### **CONDOMINIO VILLA AMALFI**

- Condomínio: constituído por 9 (nove) blocos, com 12 (doze) andares, sendo 1 (um) andar térreo, 2 (dois) subsolos e 9 (nove) pavimentos com 2 (um) apartamentos por andar.
  
- Serviços disponíveis: segurança 24 horas, portaria central, interfone, salão de festas, churrasqueira, espaço kids, jardim, quadra de esportes, quadra de tênis, salão festas, salão jogos, sauna, interfone, piscinas, espaço gourmet, vagas de visitantes, academia, campo de futebol, lavanderia e spa hidromassagem
  
- Fachadas: concreto aparente, caixilharia de alumínio com vidros lisos.

## UNIDADE

- Localização: 4º andar.
  - Dependências disponíveis: salas de estar, sala de jantar, terraço gourmet, dependência de empregada, lavabo e 3 (três) suítes.
  - A unidade dispõe de 3 (três) vagas de garagem determinadas e cobertas.
  - Principais acabamentos: piso em cerâmica, paredes com pintura a látex; forro em laje revestida e pintada; portas de madeira simples, caixilhos em alumínio com vidros lisos; aparelhos sanitários de louça branca, forração, instalações elétricas e hidráulicas embutidas.
  - Dimensões da unidade:
- Área privativa = 182,1231m<sup>2</sup>.  
 Área comum não proporcional = 32,4300m<sup>2</sup>.  
 Área comum proporcional = 209,3061m<sup>2</sup>  
 Área total = 423,8592m<sup>2</sup>.  
 Fração Ideal = 0,222596454

Juntado em anexo segue o croqui da unidade avalianda  
**(ANEXO II).**

A seguir se apresenta a documentação fotográfica do imóvel em questão.

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 1



Vista da Rua Leonardo Cerveira Varandas.

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

**FOTO nº 02**



*Vista da Rua Leonardo Cerveira Varandas, sentido contrário.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

*FOTO nº 03*



*Vista da entrada do Condomínio Villa Amalfi.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

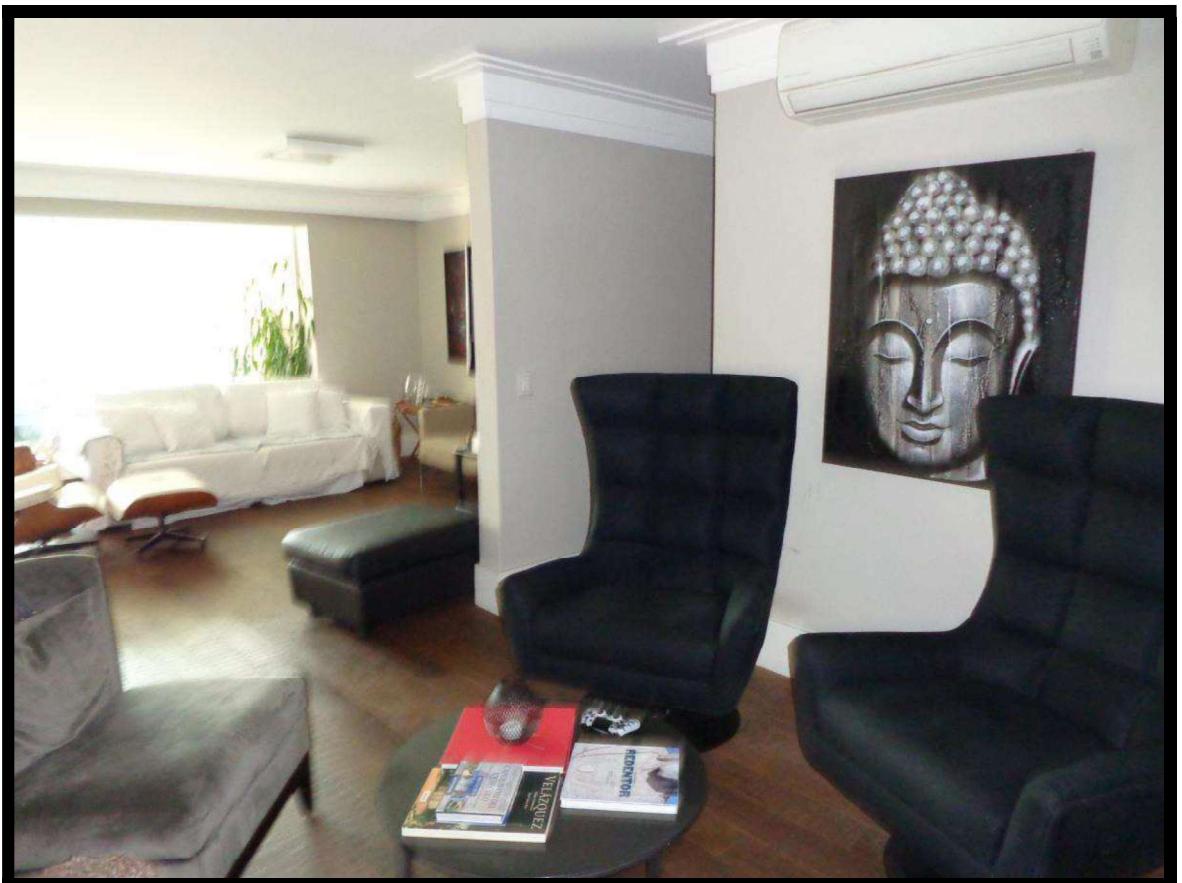
*FOTO nº 04*



*Vista da entrada de serviço da unidade avalianda.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

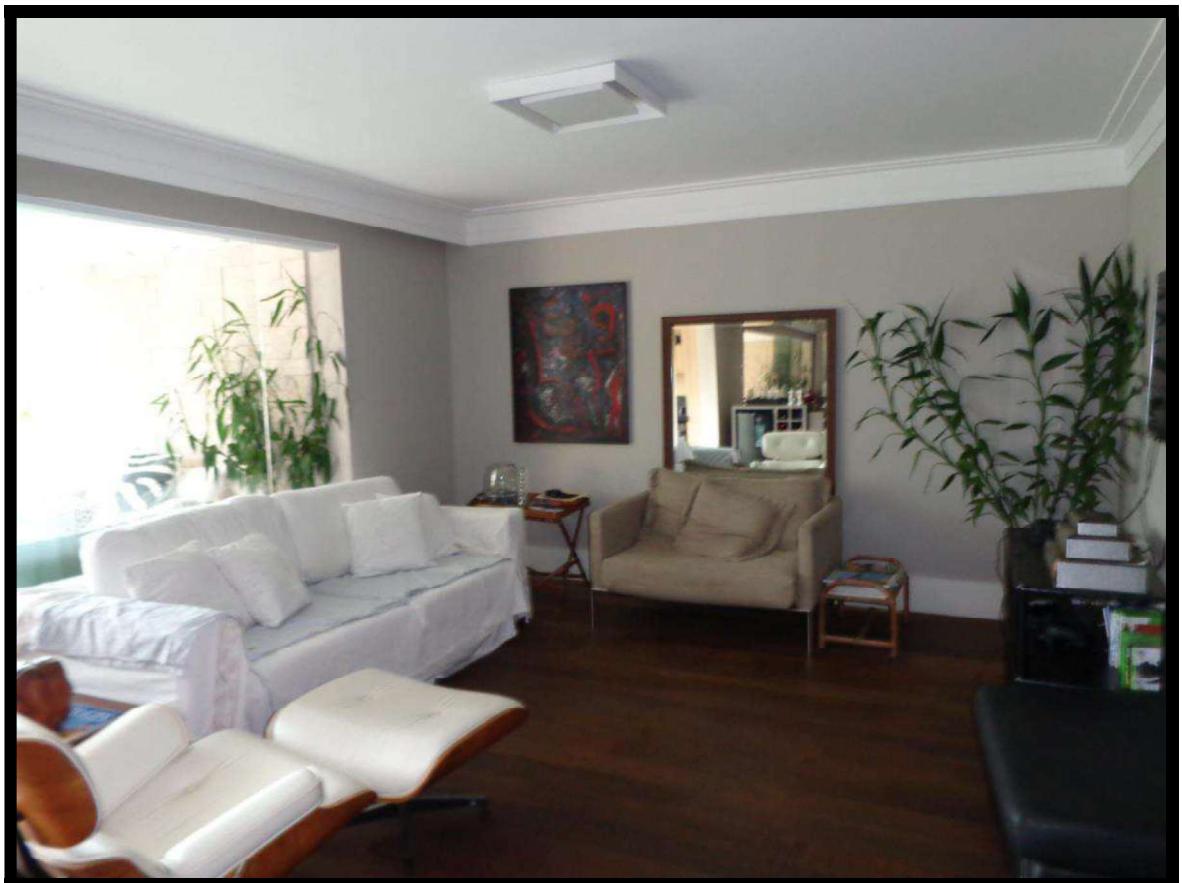
**FOTO nº 05**



*Vista da sala de estar da unidade avalianda.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

**FOTO nº 06**



*Vista da segunda sala de estar da unidade avalianda.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

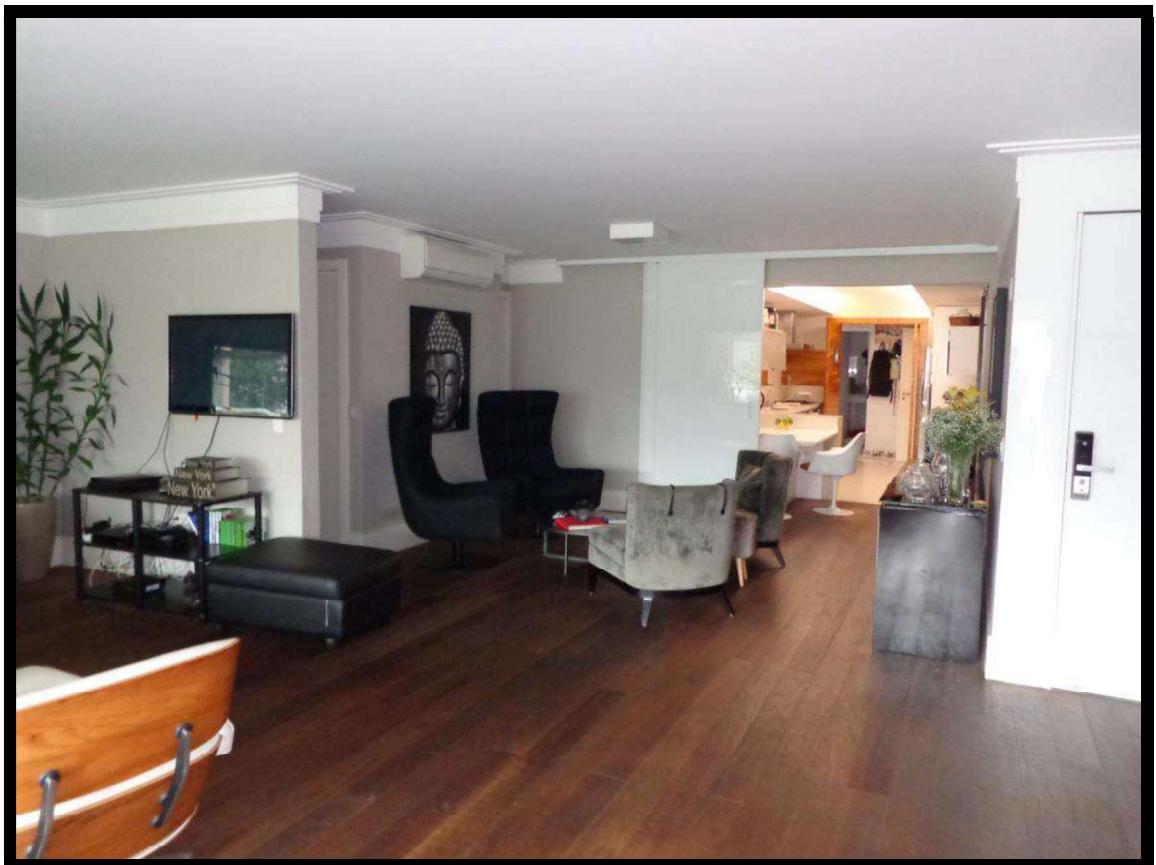
FOTO nº 07



Vista da terceira sala de estar da unidade avalianda.

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

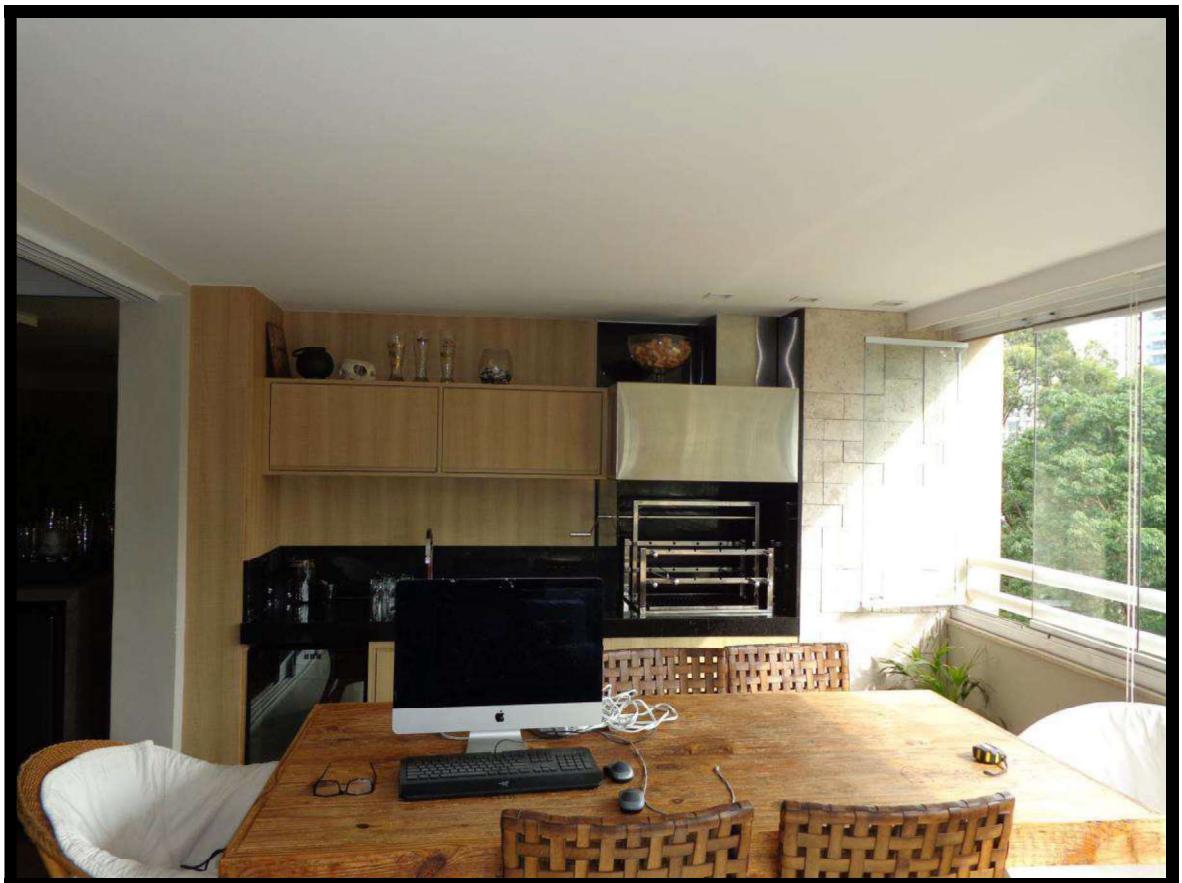
FOTO nº 08



*Outra vista das salas da unidade avalianda.*

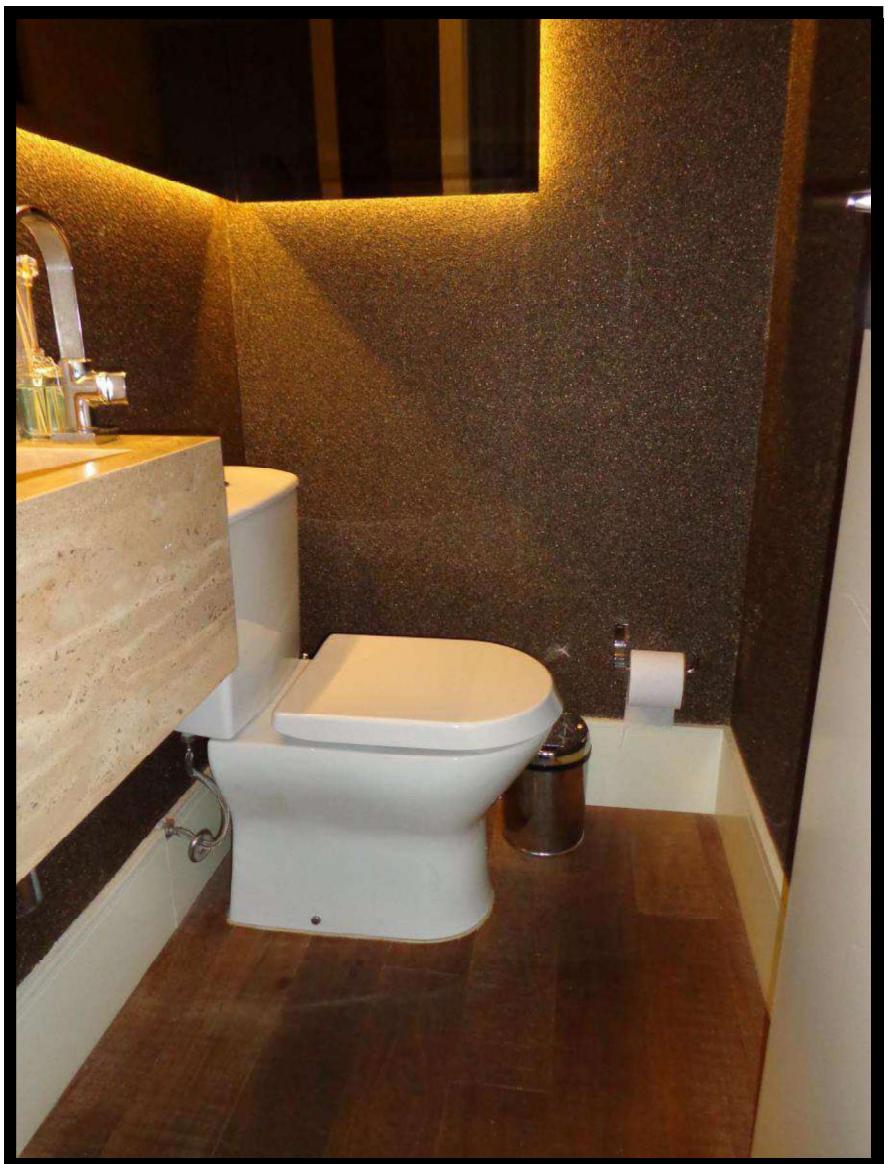
**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 09



Vista da varanda gourmet da unidade avalianda.

**FOTO nº 10**



*Vista do lavabo da unidade avalianda.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 11



Vista da cozinha da unidade avalianda.

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

*FOTO nº 12*



*Vista da despensa da unidade avalianda.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

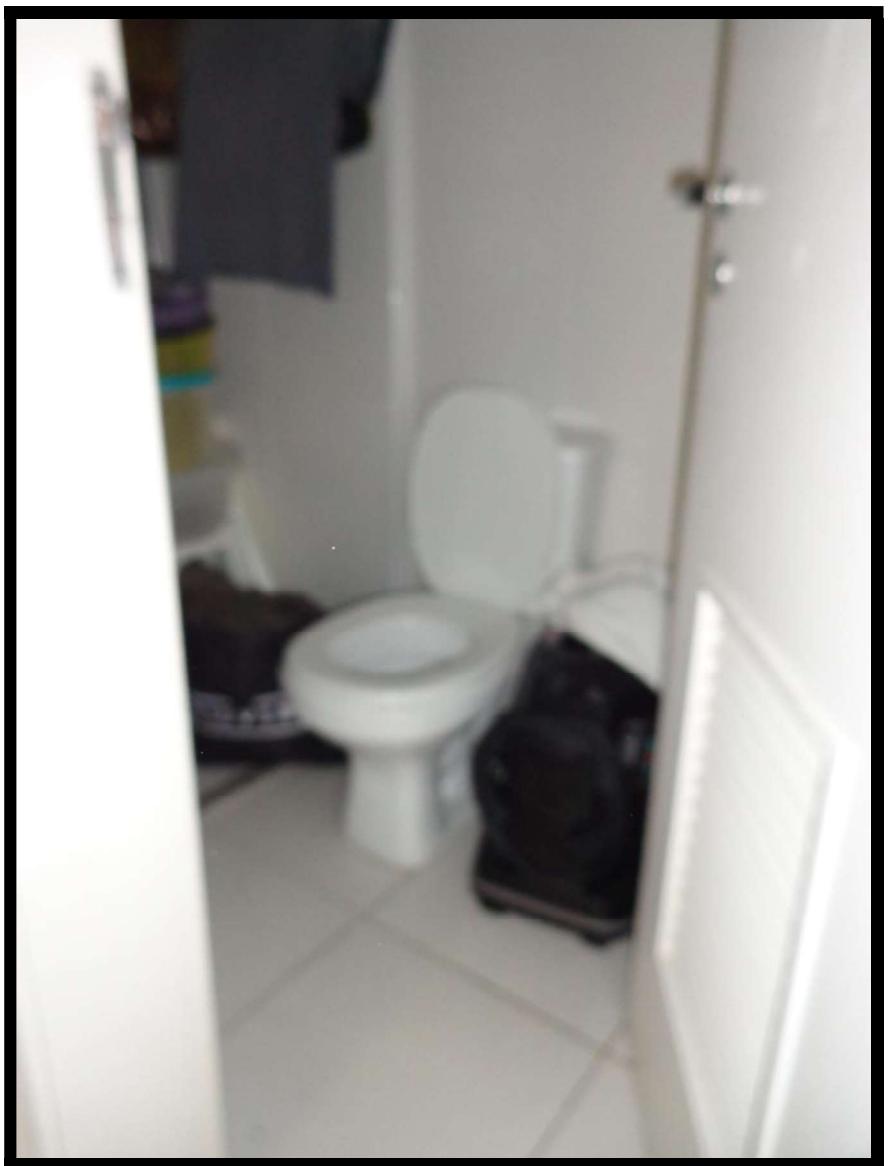
**FOTO nº 13**



*Vista do quarto de empregada da unidade avalianda.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

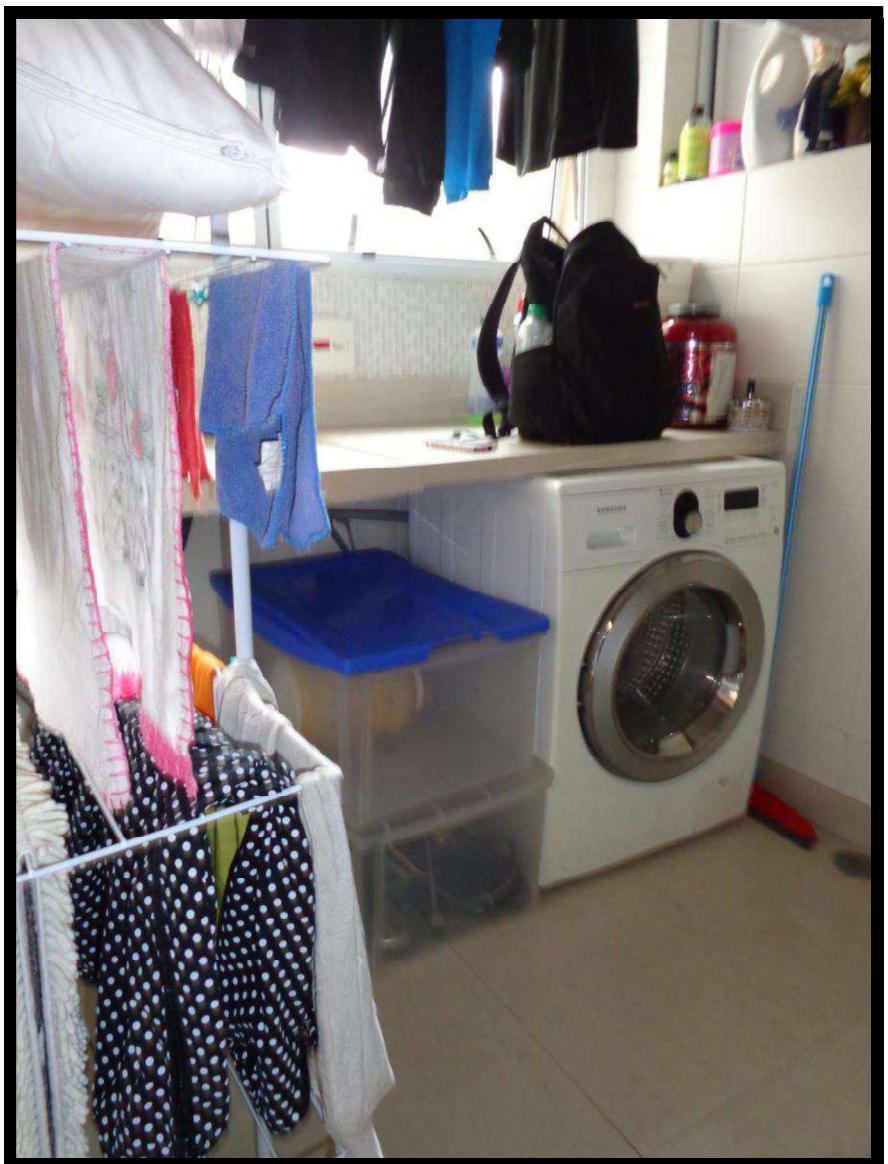
FOTO nº 14



*Vista do banheiro de empregada da unidade avalianda.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

*FOTO nº 15*



*Vista da área de serviço da unidade avalianda.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

**FOTO nº 16**



*Vista da suíte da unidade avalianda.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 17



Vista do banheiro da suíte da unidade avalianda.

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

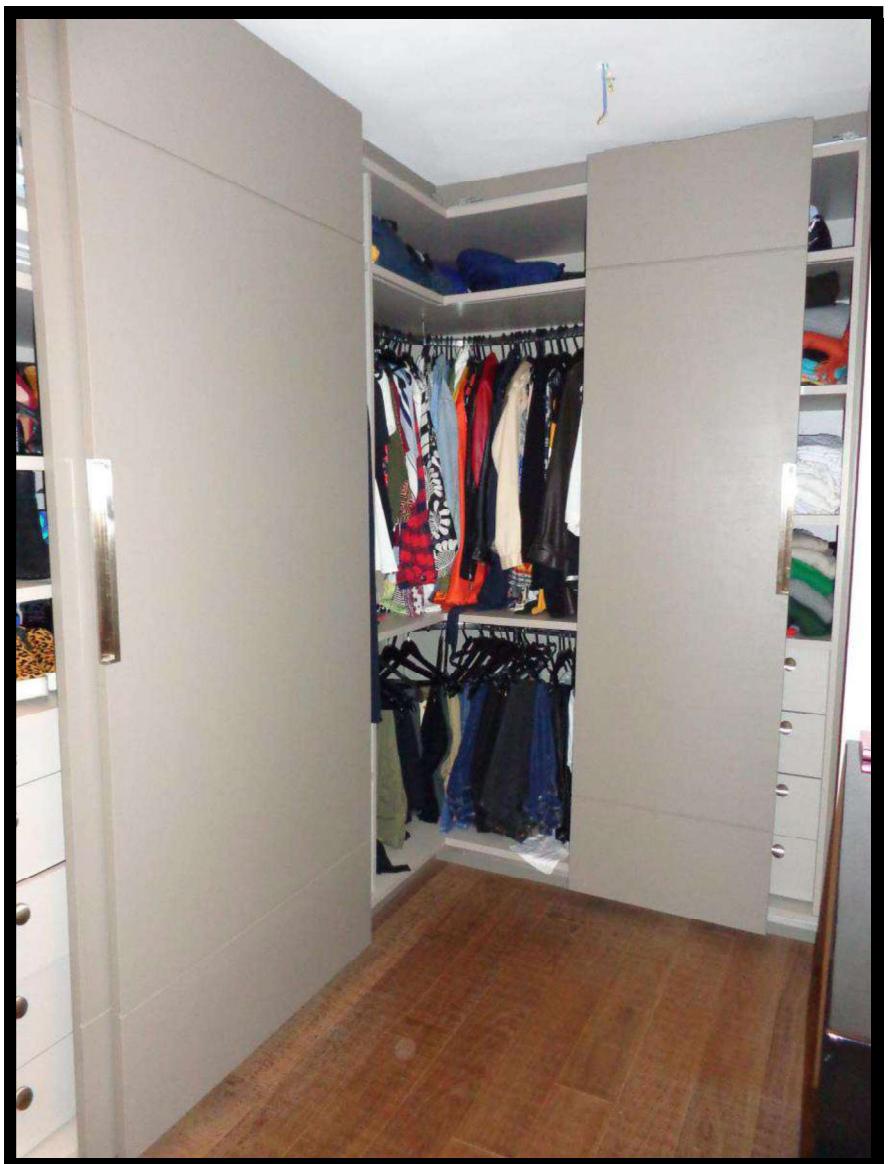
*FOTO nº 18*



*Vista da segunda suíte da unidade avalianda.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

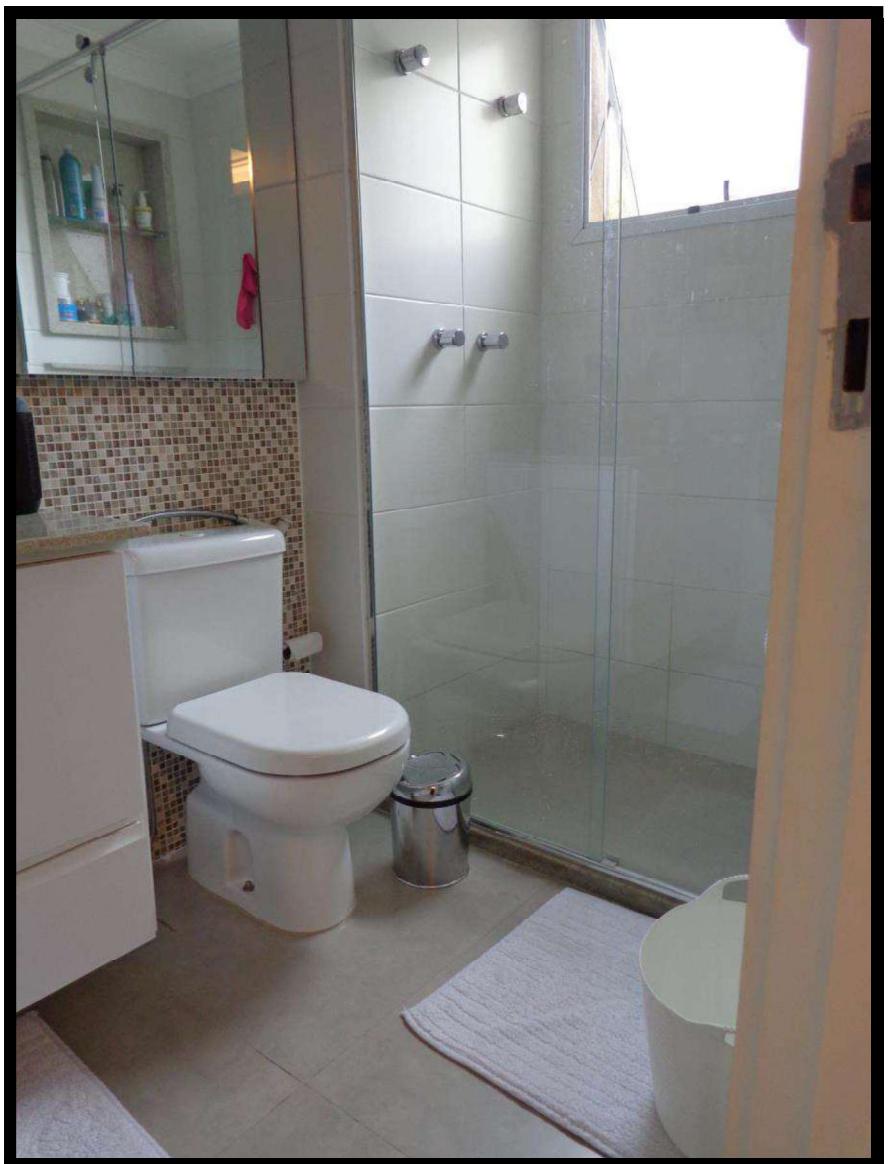
**FOTO nº 19**



*Vista do closet da segunda suíte da unidade avalianda.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

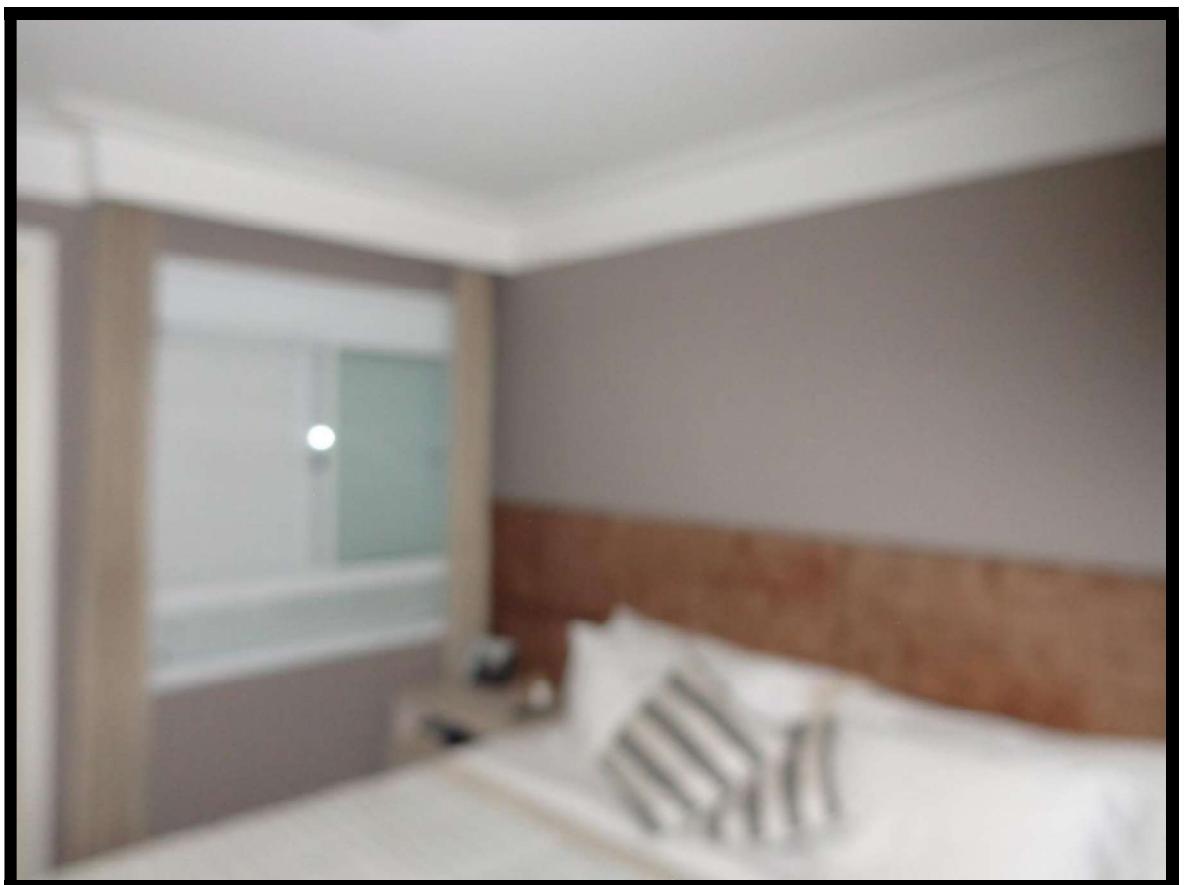
*FOTO nº 20*



*Vista do banheiro da segunda suíte da unidade avalianda.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

*FOTO nº 21*



*Vista da terceira suíte da unidade avalianda.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

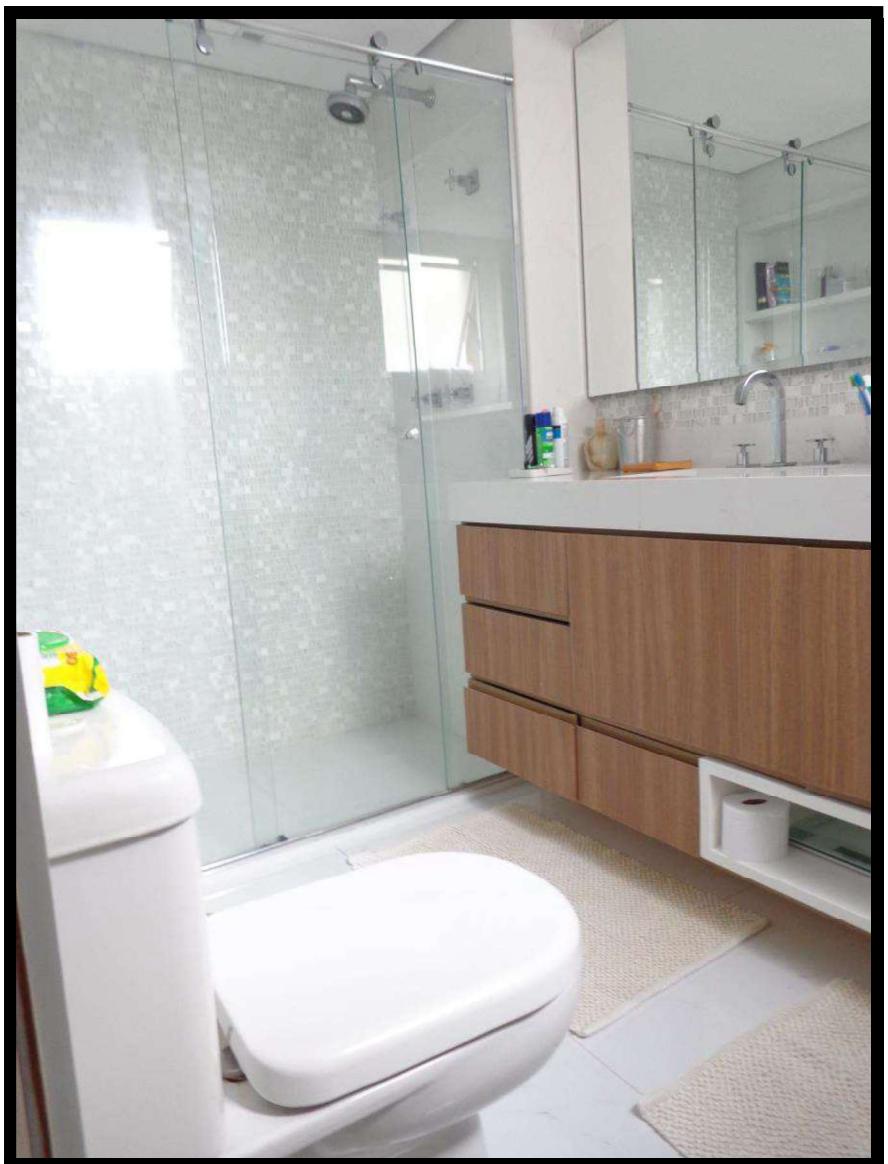
*FOTO nº 22*



*Vista do closet da terceira suíte do imóvel avaliado.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

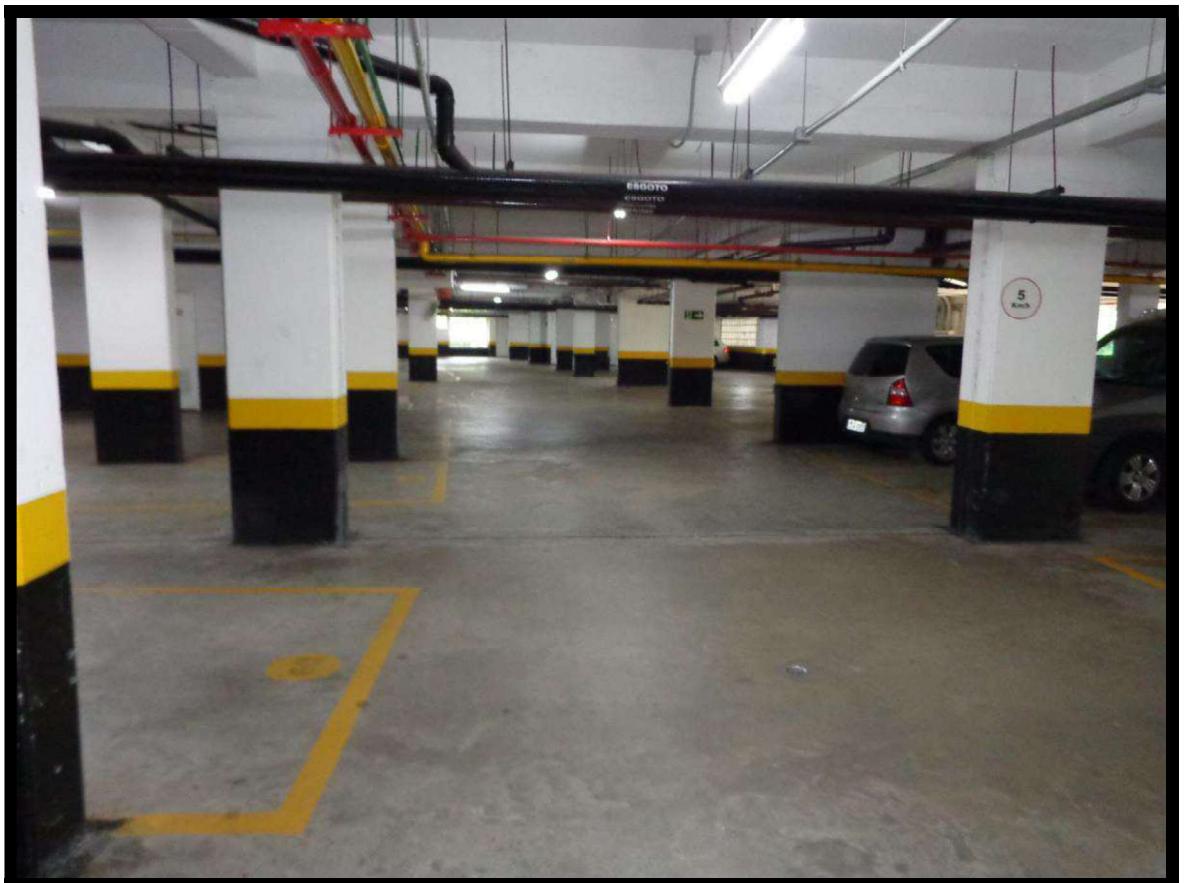
FOTO nº 23



Vista do banheiro da terceira suíte do imóvel avaliado.

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 24



Vista da garagem do Condomínio Villa Amalfi.

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 25



Vista da quadra de squash do Condomínio Villa Amalfi.

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 26



Vista da academia do Condomínio Villa Amalfi.

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

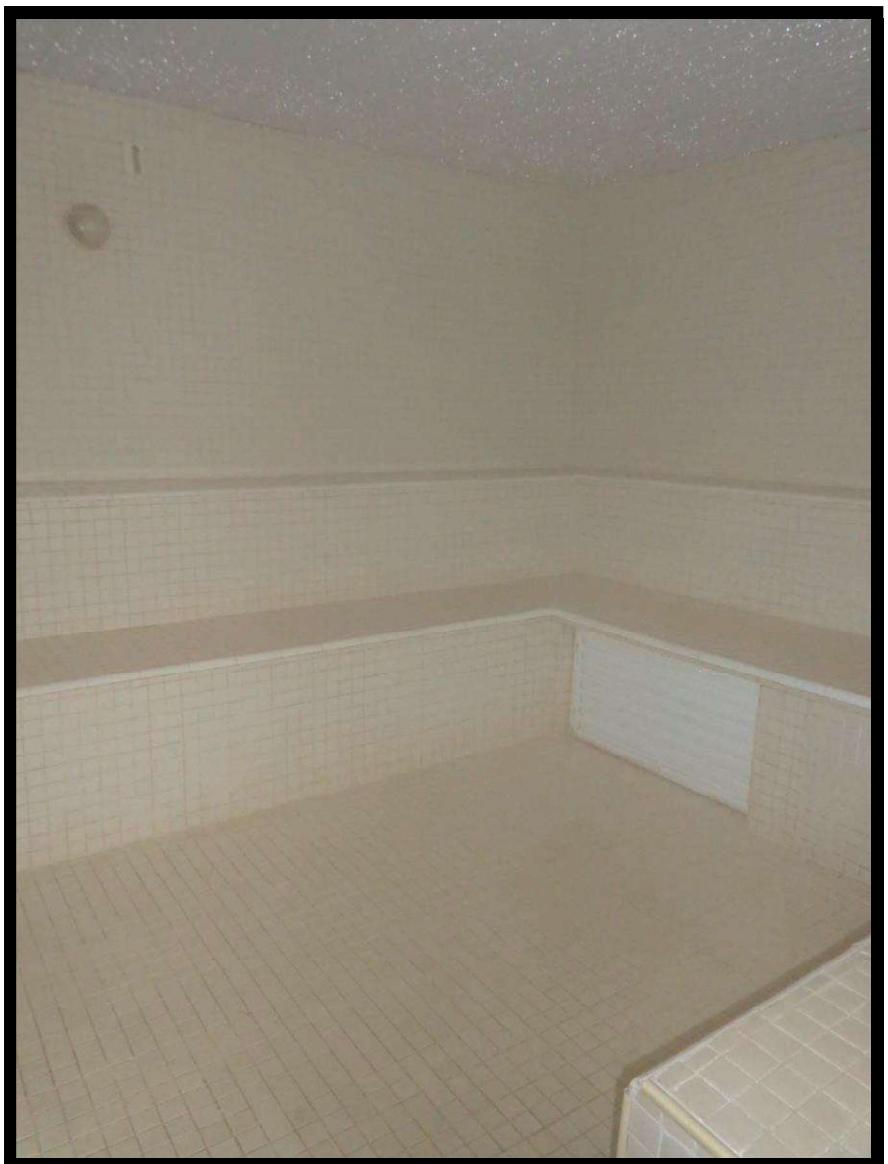
**FOTO nº 27**



*Vista da sauna seca do Condomínio Villa Amalfi.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

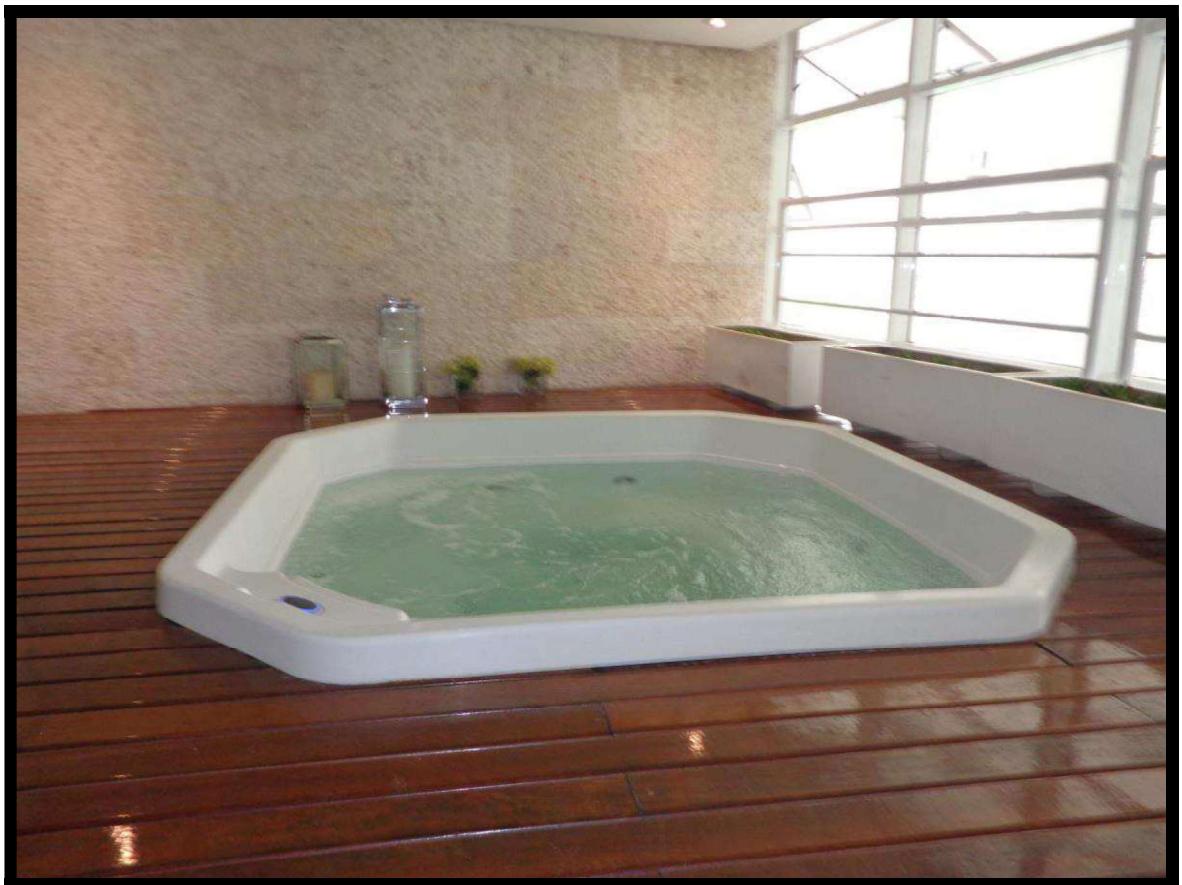
*FOTO nº 28*



*Vista da sauna a vapor do Condomínio Villa Amalfi.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 29



Vista da hidromassagem do Condomínio Villa Amalfi.

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

**FOTO nº 30**



*Vista do salão de jogos do Condomínio Villa Amalfi.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 31



Vista da sala de judô do Condomínio Villa Amalfi.

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 32



Vista do salão de festas do Condomínio Villa Amalfi.

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

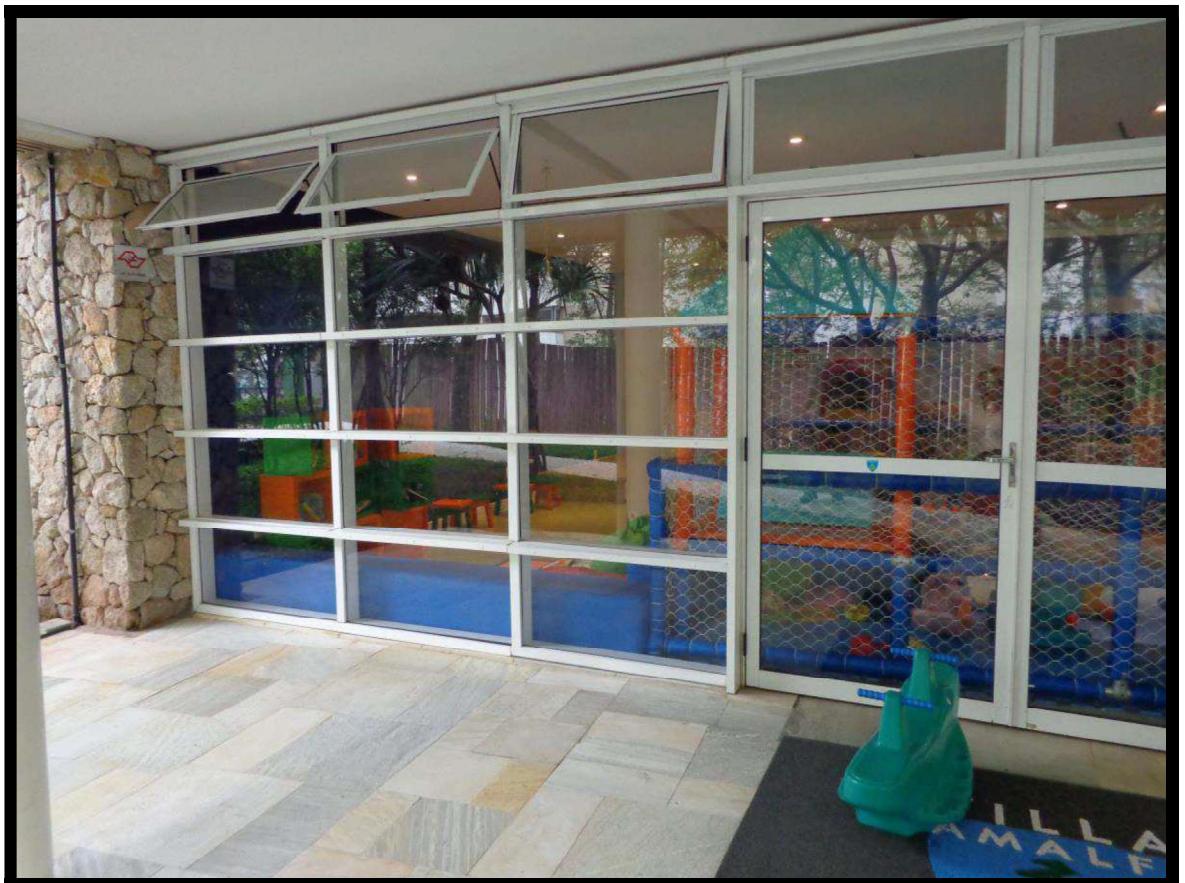
FOTO nº 33



Vista do segundo salão de festas do Condomínio Villa Amalfi.

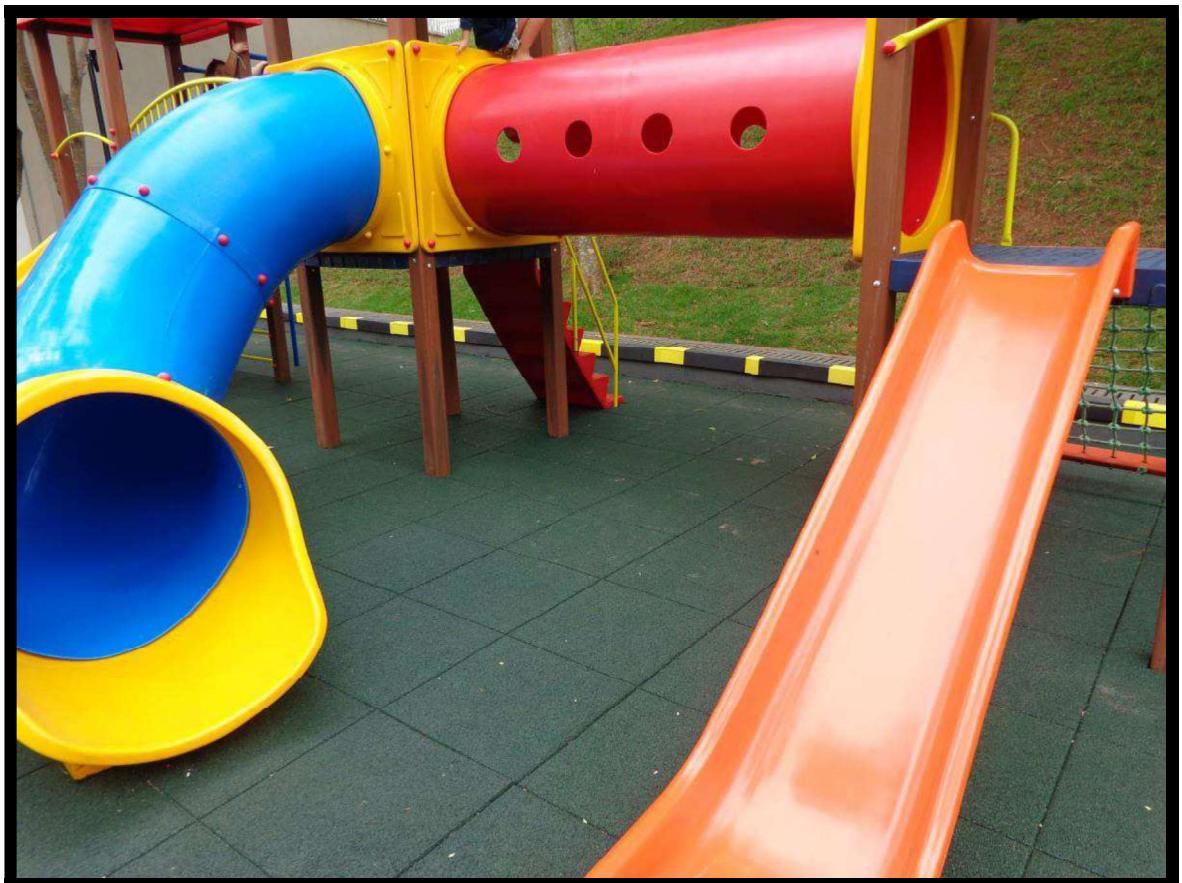
**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 34



Vista externa da brinquedoteca do Condomínio Villa Amalfi.

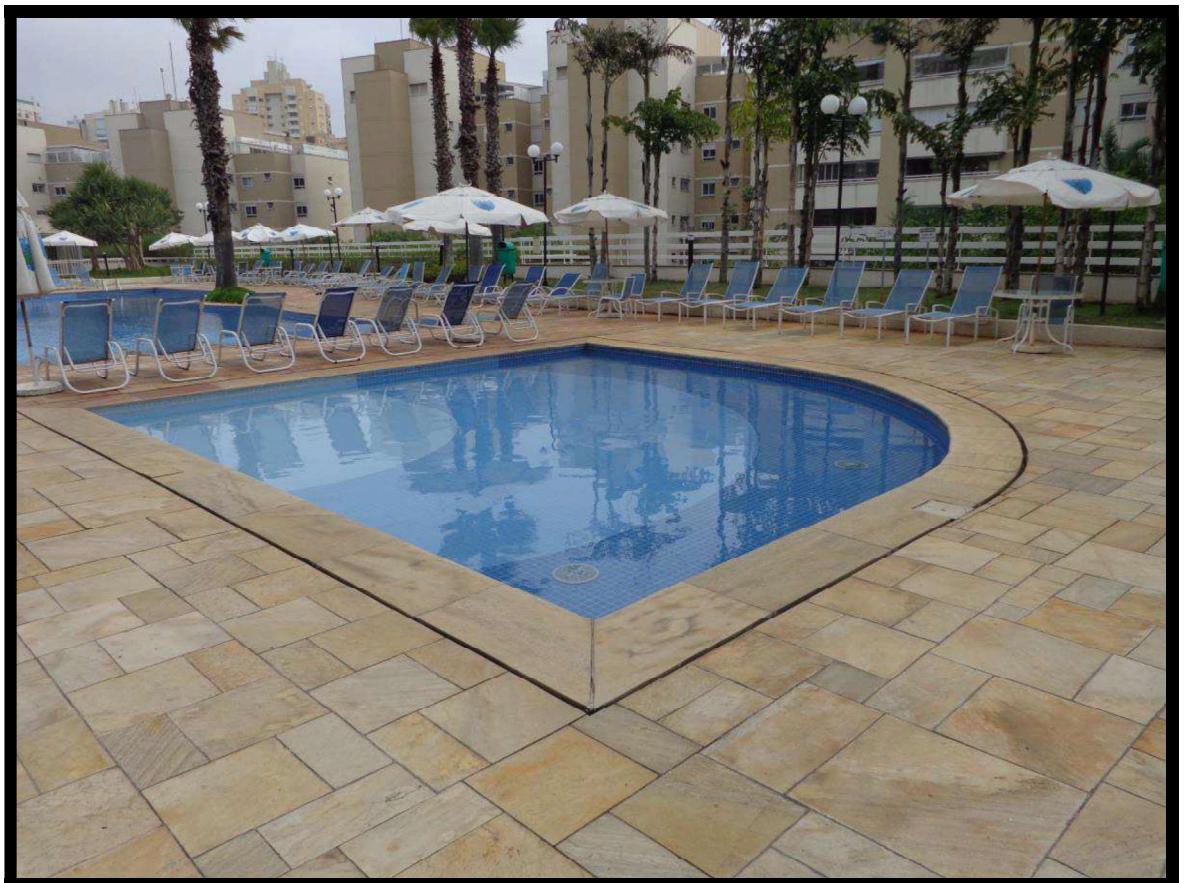
*FOTO nº 35*



*Vista do playground do Condomínio Villa Amalfi.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

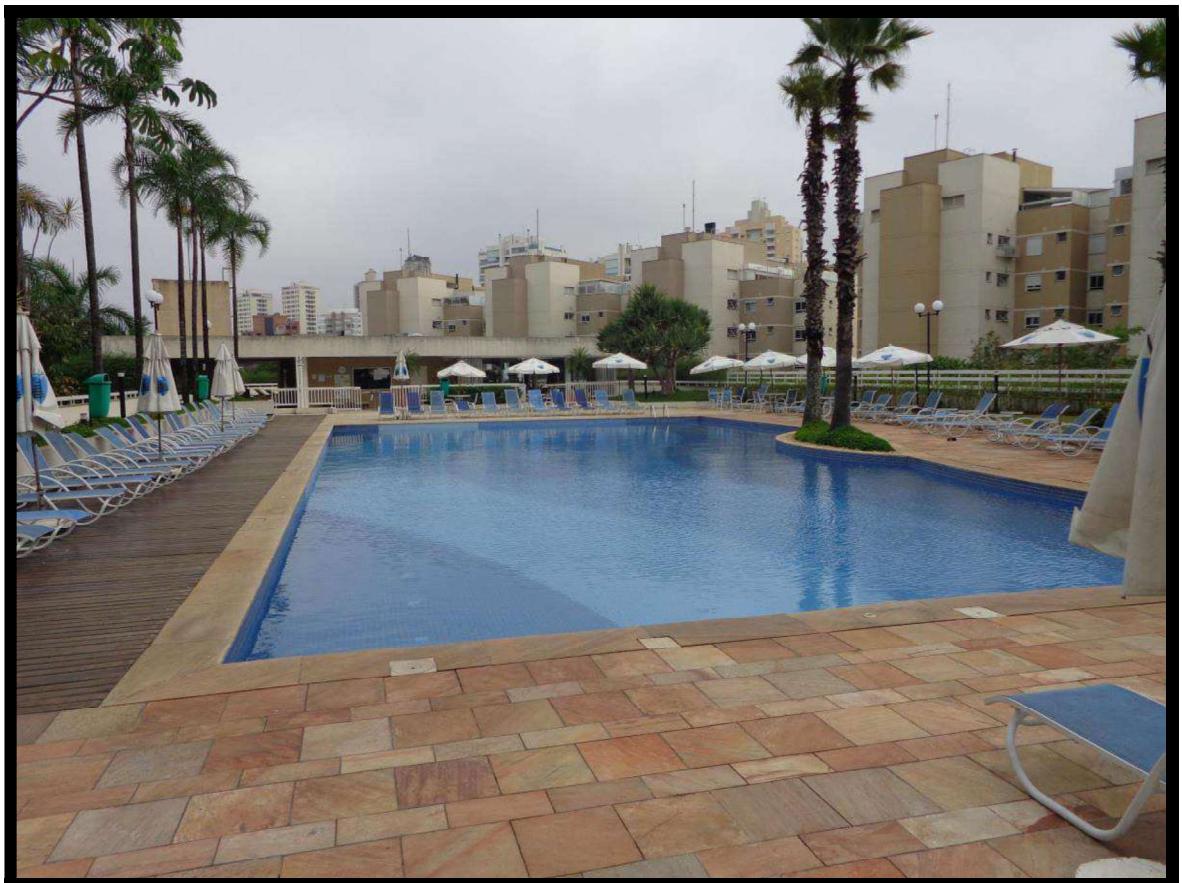
FOTO nº 36



Vista da piscina aquecida do Condomínio Villa Amalfi.

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

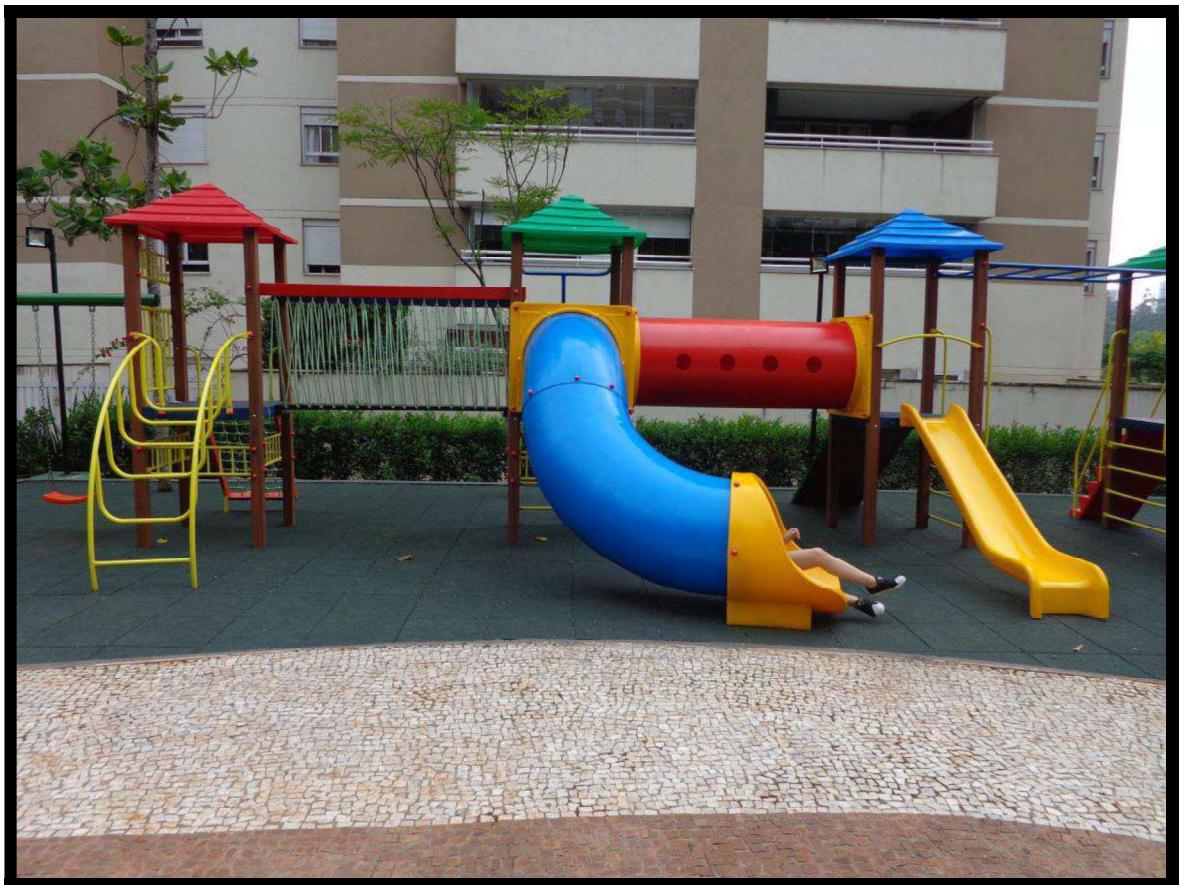
FOTO nº 37



Vista da segunda piscina aquecida do Condomínio Villa Amalfi.

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 38



Vista do segundo playground do Condomínio Villa Amalfi.

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 39



Vista da churrasqueira do Condomínio Villa Amalfi.

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

**FOTO nº 40**



*Vista da segunda churrasqueira do Condomínio Villa Amalfi*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

**FOTO nº 41**



*Vista do terceiro playground do Condomínio Villa Amalfi*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 42



Vista da quadra de tênis do Condomínio Villa Amalfi

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 43



Vista da quadra poliesportiva do Condomínio Villa Amalfi

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 44



Vista da entrada do cachorródromo do Condomínio Villa Amalfi

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 45



Vista do cachorródromo do Condomínio Villa Amalfi

## DA AVALIAÇÃO

### **METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO**

*A avaliação segue as normas “ABNT NBR 14653-1 e 14653-2 – Avaliação de Bens- Imóveis Urbanos” e “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”, que fixam as diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, e as recomendações do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.*

*Para a determinação do valor do imóvel objeto da perícia, o signatário realizou amplas pesquisas na região para obtenção de elementos comparativos similares.*

*Dante da realidade mercadológica da região em estudo, para a determinação do valor do imóvel em tela será utilizado o “Método Comparativo Direto”.*

### **CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO**

*Os preços unitários básicos de apartamentos serão obtidos através de uma pesquisa de mercado, sendo que nas pesquisas foram selecionadas ao todo 05 (cinco) ofertas de apartamentos similares situadas na região. Os elementos selecionados encontram-se consubstanciados nos Anexo III.*

*Os unitários parciais foram calculados obedecendo aos seguintes critérios recomendados pelas normas oficiais vigentes, onde são considerados os seguintes fatores:*

#### **1º) OFERTA**

*Será aplicada uma redução de 10%, em nome da elasticidade das ofertas.*

#### **2º) CLASSIFICAÇÃO**

*O imóvel foi classificado de acordo com suas características no item **1.3.4 - Apartamento Padrão Superior**, baseado nos critérios estabelecidos no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP”, adiante reproduzidos:*

#### **1.3.4 - “Apartamento Padrão Superior”**

*Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com granito ou material equivalente.*

*Unidade contendo sala para dois ou mais ambiente, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.*

*Pisos: assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.*

*Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.*

*Instalações hidráulicas: completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.*

*Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.*

*Esquadrias: caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.*

### *3º) IDADE*

*Aplicação da fórmula adequada do Método Ross/Heidecke, que considera o tipo da construção, acabamentos aplicados, idade real da edificação e o seu estado de conservação, ou seja:*

$$f_{oc} = R + K (1 - R)$$

*Para a idade real de 7 anos e estado de conservação “b” – entre nova e regular, temos:*

$$f_{oc} = 0,20 + 0,930 \times (1,00 - 0,20)$$

$$f_{oc} = 0,944$$

#### 4º) ATUALIZAÇÃO

*Não será aplicada tendo em vista que a coleta dos paradigmas ocorreu no mês de novembro/2019, mês base da avaliação.*

*O resultado final da pesquisa do Anexo IV é de R\$ 5.988,76 (cinco mil, novecentos e oitenta e oito reais e setenta e seis centavos).*

#### CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

*Para efeito de cálculo, consideramos que o valor das vagas de garagem correspondem a 8% do valor do apartamento.*

*No valor calculado na planilha em anexo já está incluído o valor das vagas de garagem.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

Portanto, deve ser atribuído o seguinte valor para o apartamento ora avaliado:

$$V_{AP\ No\ 41} q_{AP\ No\ 41} S_{AP\ No\ 41}$$

onde:

$V_{AP\ nº\ 41}$  valor do apartamento

$q_{AP\ nº\ 41}$  preço unitário homogeneizado = R\$ 5.988,76

$S_{AP\ nº\ 41}$  área total do apartamento = 182,120m<sup>2</sup>.

Substituindo-se esses 5.988,76 x 182,12 m<sup>2</sup>

$V_{AP.\ nº\ 41} = R\$ 1.090.000,00$  (em números redondos)

**TOTAL DA AVALIAÇÃO**

**APARTAMENTO Nº 41  
CONDOMINIO VILLA AMALFI**

$V_{AP\ nº\ 41}= R\$ 1.090.000,00$

(um milhão e noventa mil reais),

válidos para o mês de novembro de 2019.

## ENCERRAMENTO

*Sendo tudo quanto este jurisperito entendeu necessário à consecução de seus trabalhos, coloca-se à disposição desse DD. Juízo e das partes e seus procuradores para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.*

*O presente trabalho é digitado somente no anverso de cinquenta se seis laudas, assinadas digitalmente, acompanhado de quarenta e cinco fotos e três anexos.*

*São Paulo, 17 de novembro de 2019.*

**MÁRCIO COVELLO**

**CREA/SP 182.274**

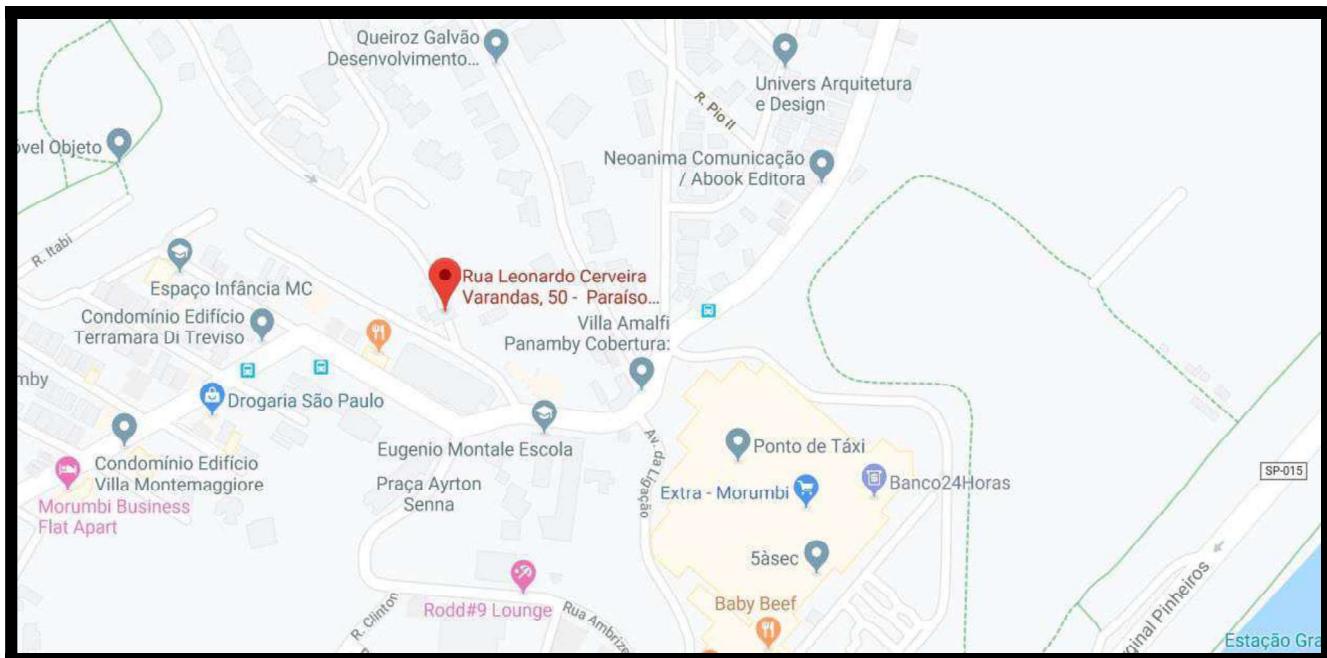
**CRECI/SP 65.437**

# ANEXO

J

# Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS



# ANEXO

JJ

## PESQUISA DE VALORES

### **ELEMENTOS COLETADOS E CÁLCULO DO UNITÁRIO BÁSICO**

#### **REFERÊNCIAS:**

**Local:** Rua Leonardo Cerveira Varandas nº 50,  
*Apartamento nº 41 do Edifício Sorrento.*

**Setor:** 170                    **Quadra:** 184

**Classificação da construção:** Apartamento Padrão  
*Superior (2,00)*

**Fator de obsoletismo:** 0,944 (*idade de 07 anos – estado “b”*).

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

---

**ELEMENTO DE Nº 01**

**LOCAL:** Rua Leonardo Cerveira Varandas nº 50.

**ÁREA ÚTIL:** 182,12 m<sup>2</sup>      **VAGA DE GARAGEM:** 3 (três)

**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apto. Padrão Superior (2,00)

**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 07 anos (c)     $\leftrightarrow f_{oc} = 0,927$

**VALOR OFERTADO:** R\$ 1.050.000,00      (á vista)

**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Lopes Morumbi

**FONE:** 4750-7040

**DATA DA INFORMAÇÃO:** novembro/2019.

$$Q_{01} = \frac{1.050.000,00}{182,12 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \frac{2,00}{2,00} \times \frac{0,944}{0,927}$$

$$Q_{01} = \underline{\text{R\$ 5.284,05/m}^2}$$

**ELEMENTO DE Nº 02**

**LOCAL:** Rua Leonardo Cerveira Varandas nº 50.

**ÁREA ÚTIL:** 140,00 m<sup>2</sup>      **VAGA DE GARAGEM:** 3 (três)

**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apto. Padrão Superior (2,00)

**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 07 anos (c)     $\leftrightarrow f_{oc} = 0,927$

**VALOR OFERTADO:** R\$ 870.000,00      (á vista)

**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Lopes Morumbi

**FONE:** 4750-7040

**DATA DA INFORMAÇÃO:** novembro/2019.

$$Q_{01} = \frac{870.000,00}{182,12 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \frac{2,00}{2,00} \times \frac{0,944}{0,927}$$

$$Q_{01} = \underline{\text{R\$ 5.695,42/m}^2}$$

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

---

**ELEMENTO DE Nº 03**

**LOCAL:** Rua Leonardo Cerveira Varandas nº 50.

**ÁREA ÚTIL:** 141,00 m<sup>2</sup>      **VAGA DE GARAGEM:** 3 (três)

**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apto. Padrão Superior (2,00)

**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 07 anos (b)     $\leftrightarrow f_{oc} = 0,944$

**VALOR OFERTADO:** R\$ 995.000,00      (á vista)

**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Rodrigo Lacombe Abbud

**FONE:** 99987-0187

**DATA DA INFORMAÇÃO:** novembro/2019.

$$Q_{01} = \frac{995.000,00}{141,00 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \frac{2,00}{2,00} \times \frac{0,944}{0,944}$$

$$Q_{01} = \underline{\text{R\$ 6.351,06/m}^2}$$

**ELEMENTO DE Nº 04**

**LOCAL:** Rua Leonardo Cerveira Varandas nº 50.

**ÁREA ÚTIL:** 146,00 m<sup>2</sup>      **VAGA DE GARAGEM:** 3 (três)

**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apto. Padrão Superior (2,00)

**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 07 anos (c)     $\leftrightarrow f_{oc} = 0,927$

**VALOR OFERTADO:** R\$ 950.000,00      (á vista)

**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Jardim Sul Imóveis

**FONE:** 3773-3303

**DATA DA INFORMAÇÃO:** novembro/2019.

$$Q_{01} = \frac{950.000,00}{146,00 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \frac{2,00}{2,00} \times \frac{0,944}{0,927}$$

$$Q_{01} = \underline{\text{R\$ 5.963,56/m}^2}$$

**ELEMENTO DE Nº 05**

**LOCAL:** Rua Leonardo Cerveira Varandas nº 50.

**ÁREA ÚTIL:** 128,00 m<sup>2</sup>      **VAGA DE GARAGEM:** 3 (três)

**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apto. Padrão Superior (2,00)

**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 07 anos (b)     $\leftrightarrow f_{oc} = 0,944$

**VALOR OFERTADO:** R\$ 950.000,00      (á vista)

**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Coelho da Fonseca Cidade Jardim

**FONE:** 3745-6000

**DATA DA INFORMAÇÃO:** novembro/2019.

$$Q_{01} = \frac{950.000,00}{128,00 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \frac{2,00}{2,00} \times \frac{0,944}{0,944}$$

$$Q_{01} = \underline{\text{R\$ 6.649,69/m}^2}$$

# ANEXO

JU

### RESUMO DOS ELEMENTOS COLETADOS

<i>Q 01</i> .....	<i>R\$ 5.284,05/m<sup>2</sup></i>
<i>Q 02</i> .....	<i>R\$ 5.695,42/m<sup>2</sup></i>
<i>Q 03</i> .....	<i>R\$ 6.351,06/m<sup>2</sup></i>
<i>Q 04</i> .....	<i>R\$ 5.963,56/m<sup>2</sup></i>
<i>Q 05</i> .....	<i>R\$ 6.649,69/m<sup>2</sup></i>
 <i>Somatória</i> .....	 <i>R\$ 29.943,78</i>
 <i>Média</i> .....	 <u><i>R\$ 29.943,78</i></u> <i>= R\$ 5.988,76</i>
	<i>5</i>

### VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

LIMITE SUPERIOR:.....  $R\$ 5.988,76 \times 1,30 = R\$ 7.785,38$

LIMITE INFERIOR:.....  $R\$ 5.988,76 \times 0,70 = R\$ 4.192,12$

*Não há elementos discrepantes, portanto o unitário final coincide com o acima calculado, ou seja:*

***Q = R\$ 5.988,76/m<sup>2</sup>*, válido para novembro de 2019.**

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA  
DD. 7<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO**

*Processo nº 1024970-17.2018*

**MÁRCIO COVELLO**, perito judicial nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, que **CONDOMINIO VILLA AMALFI** move em face de **ROBERT METZNER e OUTRA**, em trâmite perante esse DD. Juízo e r. Cartório vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a expedição de levantamento dos honorários periciais já depositados nos autos.

*Termos em que,*

*P. Deferimento.*

*São Paulo, 17 de novembro de 2019.*

## FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

**Número do processo** (padrão CNJ): 1024970-17.2018.8.26.0002

**Nome do beneficiário do levantamento:** Márcio Covello

**CPF/CNPJ:** 135.001.238-64

**Tipo de Beneficiário:**

**Parte**

**Advogado – OAB/ \_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_\_**

**Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_\_**

**Terceiro**

**Tipo de levantamento:**  **Parcial**

**Total**

**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:** 215/216

**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):** R\$ 3.700,00

**Tipo de levantamento:**

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

**\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Márcio Covello

CPF/CNPJ do titular da conta: 135.001.238-64

Banco: Banco do Brasil S/A

Código do Banco: 001

Agência: 5944-7

Conta nº: 15332-X

Tipo de Conta:  Corrente  Poupança

**Observações:**



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

7ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939, 9º Andar, Santo Amaro - CEP  
04795-100, Fone: 5548-3199 r235, São Paulo-SP - E-mail:  
stoamaro7cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às 19h00min**

### ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital n°: **1024970-17.2018.8.26.0002**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**

Exequente: **Condominio Villa Amalfi**

Executado: **Robert Metzner e outro**

### CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC,  
preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s)  
seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Digam sobre o laudo.

Será expedido MLE a favor do Perito

Nada Mais. São Paulo, 18 de novembro de 2019. Eu, \_\_\_, Sílvia  
Giantomazzo, Escrivão Judicial I.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0464/2019, foi disponibilizado na página 3000/3015 do Diário da Justiça Eletrônico em 19/11/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Jose Roberto Graiche (OAB 24222/SP)  
Cecilia Marques Mendes Machado (OAB 22949/SP)

Teor do ato: "Digam sobre o laudo. Será expedido MLE a favor do Perito"

SÃO PAULO, 19 de novembro de 2019.

Sostenes Valentin de Souza Guedes  
Escrevente Técnico Judiciário

Olá Sra. SILVIA GIANTOMAZZO - sgiantomazzo , última visita em 18/11/2019, 15:02hs

DEPÓSITO JUDICIAL CUSTAS 0

PRINCIPAL &gt; Depósito Judicial &gt; Conta Judicial &gt; Acompanhamento de MLE &gt; Mandado

**Mandado Finalizado - 20191118110025088850****Processo****Número do Processo:** 1024970-17.2018.8.26.0002**Comarca:** SÃO PAULO**Foro:** Foro Regional II - Santo Amaro**Ofício/Cartório:** Cartório Da 7ª Vara Cível**Vara:** 7ª Vara Cível

<b>Tipo</b>	<b>Nome</b>	<b>CPF/CNPJ</b>
Autor	CONDOMINIO VILLA AMALFI	06.886.624/0001-34
Partes:	Adv. Autor Cecilia Marques Mendes Machado	360.202.658-20
Réu	Robert Metzner e outro.	086.654.318-02
Adv. Réu		

**Visualizar Solicitação****Crédito em Conta no Banco do Brasil**

<b>Número da Solicitação</b>	<b>Número da Conta</b>
1	4100105177613

<b>Tipo de Beneficiário</b>	Terceiro
<b>CPF/CNPJ do Beneficiário</b>	135.001.238-64
<b>Nome Beneficiário</b>	MARCIO COVELLO
<b>Tipo de Crédito</b>	Conta Corrente
<b>Agência (Sem Dígito Verificador)</b>	5944
<b>Número da Conta</b>	15332 - X
<b>Tipo de Resgate</b>	Valor Total da Conta
<b>Valor (R\$)</b>	3.706,01
<b>Valor do Levantamento</b>	Com Correção



JOSE ROBERTO  
GRAICHE  
ADVOCACIA

José Roberto Graiche  
OAB/SP no 24.222

José Roberto Graiche Júnior  
OAB/SP 166.336

Christian Gonçalves OAB/SP 154.253  
Charles Gonçalves Patrício Jr. OAB/SP 329.737  
Bruna de Freitas OAB/SP 355.445  
Mayara França Leite OAB/SP nº 398.870

Davi Roberto Grecco OAB/SP 209.484  
Tatiane Campos Geib OAB/SP 300.177  
Laila Bueno OAB/SP 312.540  
Valéria Hoff Bachiega e Pelicer OAB/SP nº 271.861

**EXCELENTE SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SP.**

Processo nº 1032506-79.2018.8.26.0002.

**CONDOMÍNIO VILLA AMALFI**, por sua advogada e bastante procuradora que esta subscreve, nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXRAJUDICIAL** que promove em face de **ROBERT METZNER E ADRIANA MARQUES METZNER**, cujo feito tramita perante esse MM. Duto Juízo e R. Cartório vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., esclarecer que está ciente e concorda com o laudo de avaliação de fls.269/335 o qual apurou o valor de R\$ 1.090.000,00 (um milhão e noventa mil reais) para novembro/2019.

Requer, a nomeação da empresa **MegaLeilões**; com sistema utilizado e hospedado: [www.megaleilos.com.br](http://www.megaleilos.com.br), com endereço comercial na Alameda Santos, nº 787, conjunto 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP: 01419-001, e-mail: [contato@megaleilos.com.br](mailto: contato@megaleilos.com.br) e [fernando@megaleilos.com.br](mailto: fernando@megaleilos.com.br), para realização de hasta pública eletrônica do imóvel objeto de penhora nos autos em epígrafe, arbitrando-se remuneração do gestor de pregões eletrônicos de 5% sobre o valor de arrematação pagos pelo adquirente.

Nestes Termos,  
P. Deferimento.

São Paulo, 03 de dezembro de 2019.

Laila Bueno  
OAB/SP 312.540.