

RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Rua de Outeiro, nº 640 / 642, antiga nº 638 / 636, Bairro Parque da Mooca, Subdistrito Mooca, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

Data de avaliação: Março de 2017

Valor de mercado para venda: R\$ 1.442.300,00
(um milhão, quatrocentos e quarenta e dois mil reais)



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 467, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel comercial situado na Rua do Oratório, nº 640 / 642, antigos nº 636 / 638, Bairro Parque da Moóca, Subdistrito Moóca, Zona Leste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de PROCEDIMENTO COMUM – CONDOMÍNIO.

Bareado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



610
70

CAPÍTULO III – VISTORIA

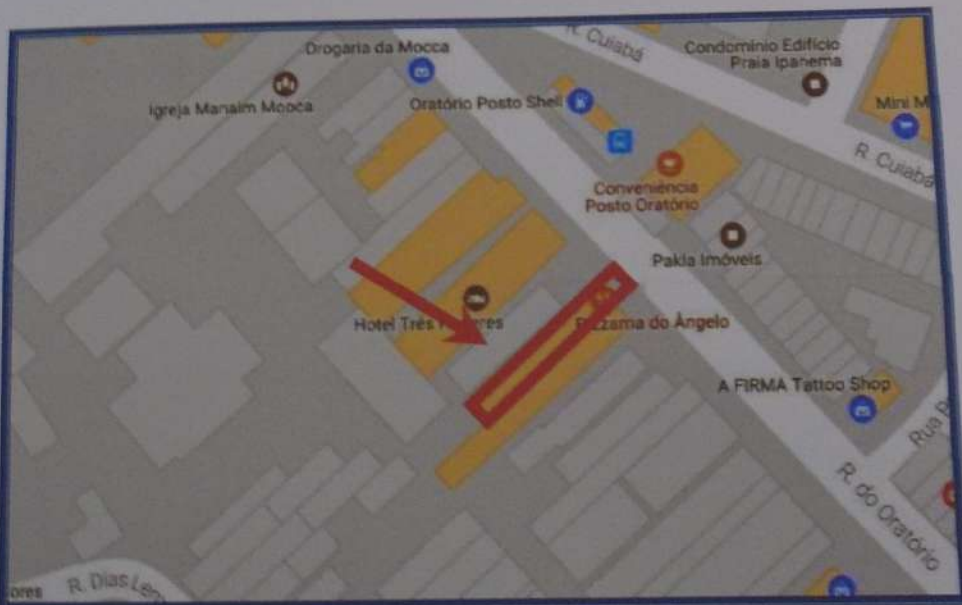
1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua do Oratório, nºs 640 / 642, antigos nºs 636 / 638, Bairro Parque da Moóca, Subdistrito Moóca, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 028, Quadra 020, lote 0117-5 e Índice Fiscal 1.300,00.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua do Oratório.

MENU

Clínica - Dr.

Orientações

- Processos de...
- Alguns un...
- Clique em...
- Duvidas? Cli...
- Processos de...

Dados para pes

Foro:

Pesquisar por:

Número do Proces

Dados do proc

Processo:

Classe:

Assunto:

Local Físico:

Distribuição:

Controle:

Juiz:

Valor de ação:

Partes do pro

divimentação

Data

28/02/2019

7/02/2019

02/2019

3/2019

1/2018

es dive

pujus.brio

Ilustração Fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua do Oratório que lhe dá acesso.

6. **Melhoramentos públicos**

O imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede pública de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; rede pública de telefonia fixa; pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.

7. **Topografia**

A topografia do imóvel se apresenta plana em toda sua extensão ao nível da Rua do Oratório.

8. **Características do solo**

O solo é aparentemente seco e firme, próprio para a construção civil.

9. **Dimensões**

O terreno, conforme análise da Matrícula nº 5.468 do 7º CRI / SP (fls. 569), possui a seguinte descrição:

"Medindo o terreno **7,00m** de frente para a referida Rua do Oratório, por 50,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos, a mesma largura que da frente."

10. **Área**

A Matrícula nº 5.468 do 7º CRI / SP (fls. 569) não informa a área do terreno, contudo, como o mesmo configura-se um polígono regular, de formato retangular, onde a área é o resultado do produto da frente do terreno com a lateral do terreno, tivemos a área de **350,00m²**."

orientar:
- Procurador
- Advogado
- Tabelião
- Promotor
- Promotor

Dados para p

Foro:
Pesquisar por:

Numero do Pro

Dados do pr

Processo:
Classe:

Assunto:
Local Físico:
Distribuição:

Controle:
Juiz:
Valor da ação:

Partes do p

oviment:

Data
28/02/2019

7/02/2019

7/02/2019

2/2019
1/2018

es d
p.jus.

11. Benfeitorias

Sobre o imóvel em questão encontra-se erigida 1 (uma) edificação mista (residencial / comercial), possuindo as seguintes características construtivas:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Simples		
Estrutura / Forro	Convencional / Laje e PVC		
Pavimentos / Piso	2 (dois) pavimentos / Ladrilhos cerâmicos		
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos		
Revestimento externo	Argamassa fina		
Caixilhos / Janelas	Ferro e madeira / Tipo basculante e de correr		
Portas / Cobertura	Madeira e ferro / Laje e telhas de fibrocimento		
Compartimentos	Corpo principal	Térreo	Pizzaria Salão, cozinha e 2 (dois) sanitários
		Casa 1	Cozinha, 2 (dois) dormitórios e banheiro
	Edícula	Superior	Casa 2: Salão, sala, cozinha, dormitório, banheiro e área de serviço
		Térreo	Casa 3 Cozinha, dormitório e banheiro
		Superior	Casa 4: Sala, cozinha, dormitório, banheiro e área de serviço
Idade real	38 (trinta e oito) anos		
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples		
Área construída	556,00m ²		

Obs.: A área construída e a idade da edificação foi resultado de consulta a Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (fls. 465).

614
*

12. Ilustração fotográfica interna



Corpo principal – Térreo – Pizzaria: Salão e cozinha.



Corpo principal – Térreo – Pizzaria: Sanitários 1 e 2.

... MENU ...
C...
Orient...
• Process...
• Alguns...
• Divid...
• Process...
process...
Dados para...
Fore: ...
Pesquisar po...
Número do P...
Dados do p...
Processo: ...
Classe: ...
Assunto: ...
Local Físic...
Distribuição: ...
Controle: ...
Juiz: ...
Valor da açã...
Partes do ...
oviment...
Data ...
28/02/201...
7/02/201...
/02/2019...
3/2019...
1/2018...
es di...
p.us.b...

6/6
A



Corpo principal – Superior – Casa 2: Salão e sala.



Corpo principal – Superior – Casa 2: Cozinha e dormitório.

578
78



Corpo principal – Superior – Casa 2: Banheiro área de serviço.



Edícula: Vista externa das casas 3 (térreo) e 4 (superior).

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), apresentados no quadro resumo (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo I). O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

$$C_f = (F_p / F_r)^f \quad \text{sendo: } f = 0,20 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$F_p = 7,00m$$

$$F_r = 10,00m$$

$$C_f = (7,00 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 0,931$$

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), apresentados no quadro resumo (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo I). O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_r)

$$C_r = (F_p / F_r)^f \quad \text{sendo: } f = 0,20 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$F_p = 7,00m$$

$$F_r = 10,00m$$

$$C_r = (7,00 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_r = 0,931$$

1.2.2 Fator profundidade (C_p)

$$P_p = (\text{Área} / \text{Testada})$$

$$P_p = (350,00 / 7,00\text{m}) = 50,00\text{m}$$

Como P_p está entre $P_{\text{máx}} = 40,00\text{m}$ e $2 \times P_{\text{máx}} = 80,00\text{m}$

$$C_p = \{[(F_p \times P_{\text{máx}}) \times 1,00] + \{[A_v - (F_p \times P_{\text{máx}})] \times (P_{\text{máx}} / P_p)^{2,00}\} / A_v$$

$$C_p = \{[(7,00 \times 40,00) \times 1,00] + \{[350,00 - (7,00 \times 40,00)] \times (40,00 / 50,00)^{2,00}\} / 350,00$$

Portanto: $C_p = 0,979$

1.2.3 Fator frentes múltiplas (C_m)

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2011, no Grupo I - 2ª zona.

1.2.4 Fator topografia (F_t)

Terreno plano.

Portanto: $F_t = 1,000$

1.2.5 Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto: $F_c = 1,000$

1.3 Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de março de 2017, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 3.134,26 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [V_u \times (C_f + C_p + F_p + F_c - n + 1) \times A_t]$$

$$V_t = [3.134,26 \times (0,931 + 0,979 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 350,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 998.262,00$$

2. Benfeitorias

2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02 / 86 dos MM. Juizes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2002.

As características descritas permitiram enquadrar as benfeitorias, para a data base de março de 2017, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Simplex
R ₈ N (março / 2017)	R\$ 1.300,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 1.372,80 / m ² (R ₈ N x 1,056)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
I _e / I _r	38 (trinta e oito) anos / 70 (setenta) anos
F _{oc}	0,581
Área construída	556,00m ²

627
7

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

$$V_b = (V_u \times F_{oc} \times A_c)$$

Sendo:

V_b = Valor das benfeitorias

V_u = Valor unitário das benfeitorias

F_{oc} = Fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação

A_c = Área construída das benfeitorias

$$V_b = (1.372,80 \times 0,581 \times 556,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 443.464,00$$

3. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (V_t) e do valor das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (998.262,00 + 443.464,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.441.726,00$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 1.442.000,00$$

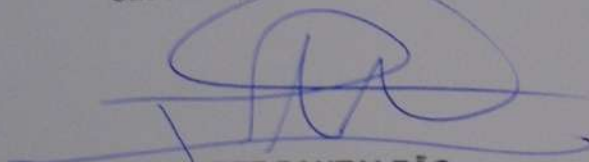
(um milhão, quatrocentos e quarenta e dois mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 04 de abril de 2017.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO II - CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

9

ANEXO I - CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_o)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2011.

2. Fator localização (F_l)

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_c).

3. Fator testada (C_r)

Conforme o disposto no item 10.3.1, sub-item "b" da Norma, tendo como testada de referência:

$$F_r = 10,00m$$

4. Fator profundidade (C_p)

Conforme o disposto no item 10.3.1, sub-item "a" da Norma, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 25,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m$$

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto no item 10.3.3 da Norma, imóveis enquadrados no Grupo I - 2ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

625
78

6. **Fator topografia (F_t)**
Conforme o disposto no item 10.5.2 da Norma, tendo como referência:
Terreno plano.

7. **Fator consistência do terreno (F_c)**
Conforme o disposto no item 10.5.3 da Norma, tendo como referência:
Terreno seco.

8. **Fator área (F_a)**
Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

- A_h = Área homogeneizada
- A_e = Área do elemento comparativo
- A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

- $A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$
- $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

9. **Fator atualização**

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor zúscico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \{ [(V_c \times F_r) - V_b] / A_c \} \times (F_n + F_a + C_f + C_p + F_1 + F_2 - n + 1)$$

- * V_c = Valor total do elemento comparativo
- * V_b = Valor das benfeitorias do elemento comparativo
- * A_c = Área do terreno do elemento comparativo
- * n = Número de fatores utilizados na homogeneização
- * Demais símbolos já descritos anteriormente

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I - 2ª Zona
Frente de referência (F_r)	10,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	25,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	40,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,20
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	350,00m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	1.300,00
Data-base	Março de 2017

ANEXO II - ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Castan Imóveis - Sr. Juliano
	Tel.: (11) 2694-0655
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua Cuiabá, nº 562
04. Planta Genérica de Valores	Sector 032, Quadra 016 e Índice Fiscal 1.172,00
05. Área / Dimensões	201,00m ² / 6,70m x 30,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 45 anos, (f), 195m ² , R\$ 121.000,00
09. Valor de venda	R\$ 700.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ [(700.000 \times 0,90) - 121.000,00] / 201,00 \} \times (1,109 + 0,933 + 1,083 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1)$$

$$V_{u1} = R\$ 2.850,41 / m^2$$

629
✱

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Carbone Imóveis – Sr. Hélio
	Tel.: (11) 2606-4000
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua França Carvalho, nº 359
04. Planta Genérica de Valores	Setor 032, Quadra 018 e Índice Fiscal 1.212,00
05. Área / Dimensões	360,00m ² / 7,50m x 48,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Médio, 45 anos, (e), 209m ² , R\$ 168.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.090.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(1.090.000 \times 0,90) - 168.000,00] / 360,00 \} \times (1,073 + 1,007 + 1,059 + 1,015 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 2.606,25 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	DM Imóveis – Sra. Koka
02. Data	Tel.: (11) 2175-4100
03. Localização	Março de 2017 (oferta)
04. Planta Genérica de Valores	Rua França Carvalho, nº 283
05. Área / Dimensões	Setor 032, Quadra 018 e Índice Fiscal 1.212,00
06. Topografia	322,00m ² / 7,00m x 46,00m
07. Características do solo	Plano
08. Benfeitorias	Solo seco
09. Valor de venda	Casa Médio, 35 anos, (e), 210m ² , R\$ 231.000,00
	R\$ 1.300.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ [(1.300.000 \times 0,90) - 231.000,00] / 322,00 \} \times (1,073 + 0,979 + 1,074 + 1,009 + 1 + 1 - 6 + 1)$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 3.308,75 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Imobiliária Bratfisch – Sr. Valter
	Tel.: (11) 2602-6363
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua Antunes Maciel, nº 46
04. Planta Genérica de Valores	Setor 028, Quadra 011 e Índice Fiscal 1.380,00
05. Área / Dimensões	95,00m ² / 5,00m x 19,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 45 anos, (e), 95m ² , R\$ 66.000,00
09. Valor de venda	R\$ 380.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(380.000 \times 0,90) - 66.000,00] / 95,00 \} \times (0,942 + 0,850 + 1,149 + 1,147 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 3.160,36 / \text{m}^2$$

P

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	CCR Imóveis – Sr. Daniel
	Tel.: (11) 3892-9800
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua dos Campineiros, nº 654
04. Planta Genérica de Valores	Setor 031, Quadra 042 e Índice Fiscal 1.402,00
05. Área / Dimensões	140,00m ² / 7,00m x 20,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 45 anos, (e), 140m ² , R\$ 98.000,00
09. Valor de venda	R\$ 600.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{(((600.000 \times 0,90) - 98.000,00) / 140,00) \times (0,927 + 0,892 + 1,074 + 1,118 + 1 + 1 - 6 + 1)\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 3.192,57 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Carbone Imóveis – Sr. Hélio
02. Data	Tel.: (11) 2606-4000
03. Localização	Março de 2017 (oferta)
04. Planta Genérica de Valores	Rua da Moóca, nº 3.375
05. Área / Dimensões	Setor 031, Quadra 042 e Índice Fiscal 1.271,00
06. Topografia	205,20m ² / 7,60m x 27,00m
07. Características do solo	Plano
08. Benfeitorias	Solo seco
09. Valor de venda	Casa Simples, 40 anos, (e), 200m ² , R\$ 154.000,00
	R\$ 1.000.000,00

Ilustração fotográfica



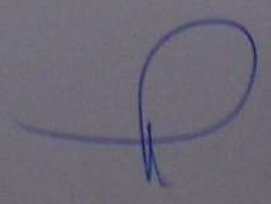
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \{ [(1.000.000 \times 0,90) - 154.000,00] / 205,20 \} \times (1,023 + 0,935 + 1,056 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1)$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 3.687,24 / \text{m}^2$$

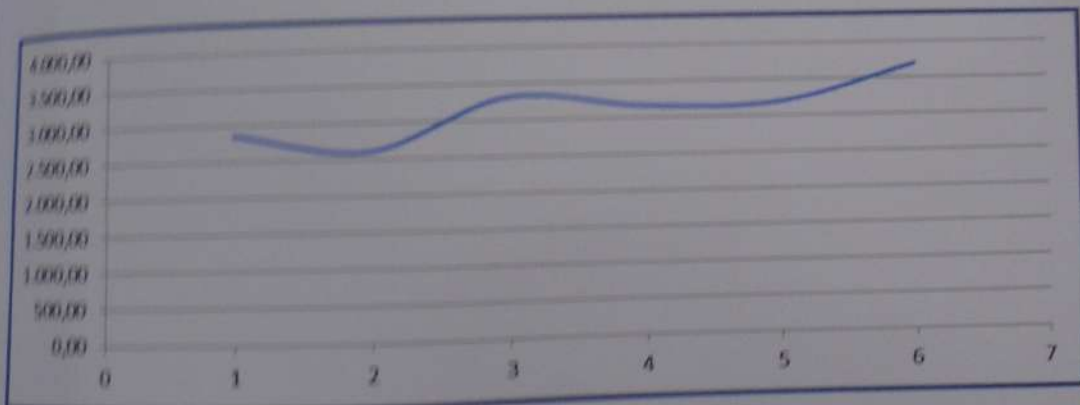
6/8/19
TC

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO III - QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

OP	V ₀	F ₁	V ₀	A ₀	F ₀	F ₂	C ₁	C ₂	F ₁	F ₀	n	V ₀
07	750.000,00	0,90	121.000,00	201,00	1,109	0,933	1,083	1,000	1	1	6	2.850,41
08	1.000.000,00	0,90	168.000,00	360,00	1,073	1,007	1,059	1,015	1	1	6	2.808,25
09	1.300.000,00	0,90	231.000,00	322,00	1,073	0,979	1,074	1,009	1	1	6	3.258,75
04	300.000,00	0,90	66.000,00	95,00	0,942	0,850	1,149	1,147	1	1	6	3.160,36
05	600.000,00	0,90	98.000,00	140,00	0,927	0,892	1,074	1,118	1	1	6	3.192,57
06	1.000.000,00	0,90	154.000,00	205,20	1,023	0,935	1,056	1,000	1	1	6	3.887,24

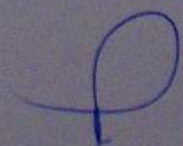


(Handwritten signature)

636
R

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



ANEXO IV - MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_{ui}	(R\$ / m ²)
V_{u1}	2.850,41
V_{u2}	2.606,25
V_{u3}	3.308,75
V_{u4}	3.160,36
V_{u5}	3.192,57
V_{u6}	3.687,24

$$MA = \frac{R\$ 18.805,59 / m^2}{6} = R\$ 3.134,26 / m^2$$

$$-30\% = R\$ 2.193,99 / m^2$$

$$+30\% = R\$ 4.074,54 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_o = R\$ 3.134,26 / m^2$$



330
CR

Penhora no Rosto dos Autos pelo débito dos executados em outro processo de R\$ 140.861,83 - dezembro/2018.

Honorários de Sucumbência devido pelos executados R\$ 253.657,70 - julho/2019 (docs. Anexos).

Deste modo, não há nenhuma forma de se adequar o valor proposto como Entrada (R\$ 232.500,00) para quitar os débitos do imóvel e da demanda, por serem referidos débitos superiores ao valor desta Entrada, além da forma parcelada do pagamento do preço inviabilizar os pagamentos e porque os débitos a cada mês só aumentam.

Assim, para o regular processamento do feito só restam aos exeqüentes solicitarem a alienação judicial do bem e, assim, requerem a URGENTE designação de datas para os leilões do imóvel situado na Rua do Oratório, 640/642 - Parque da Moóca, objeto da Matrícula nº 5.468 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 569), pela MEGA LEILÕES GESTOR JUDICIAL, situada na Alameda Santos, 787 - 13º andar - Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP: 01419-0001, devidamente representada por seu Leloeiro Público Oficial, Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira - JUCESP nº 844, site: www.megaleiloes.com.br e, e-mail: contato@megaleiloes.com.br.

Por oportuno, apresentam o valor atualizado do imóvel, pela Tabela do Tribunal de Justiça, ou seja, R\$ 1.549.441,75 (hum milhão, quinhentos e quarenta e Nove mil, quatrocentos e quarenta e um reais e setenta e cinco centavos) - julho/2019 (doc. anexos), bem como, o débito atualizado dos executados de R\$ 253.657,70 -(duzentos e cinqüenta e três mil, seiscentos e cinqüenta e sete reais e setenta centavos) - julho/2019 (doc. Anexo), devidos aos patronos destes exeqüentes a título de Honorários de Sucumbência.

Dessa forma, requerem a Vossa Excelência se digne a designar datas dos Leilões Eletrônico, fixando do valor atualizado do imóvel para a 1ª Praça (R\$ 1.549.441,75), bem como, fixando o valor para a 2ª Praça, onde roga-se para que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor atualizado do bem, como ocorreu no leilão anterior (R\$ 929.665,05), intimando a MEGA LEILÕES GESTOR JUDICIAL, para providenciar a minuta e devidas intimações.
