

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Cumprimento de Sentença**
Processo: **0015346-55.2018.8.26.0100**
Requerente: **Roselane Maria Modugno**
Requerida: **Marcia Barranco de Souza**

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao r. despacho de fls. 44, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação das Vagas de Automóveis nº 67 e 68 do Condomínio Edifício Karina, com endereço à Rua Manoel de Souza nº 35, Santana – São Paulo – SP.

2. VISTORIA

2.1. Localização:

Não foi possível realizar vistoria devido ao regime de quarentena durante a pandemia do Coronavírus. A avaliação foi realizada a distância.

A localização é apresentada em mapa do Anexo I deste Laudo.

2.2. Características da região:

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão médio, destinadas principalmente para residências.

Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

2.3. Melhoramentos Públicos

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais com 15 pavimentos, de padrão médio, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades verificam-se estabelecimentos comerciais de produtos e serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus e metrô).

2.4. Vagas de automóveis avaliandas

Nº 67

Área privativa: 12,00 m²
Área comum: 26,442m²
Área total: 38,442m²

Matrícula nº 79.941 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo,
nos Autos às fls. 78.

Contribuinte nº 072.073.0131-6

Nº 68

Área privativa: 12,00 m²
Área comum: 26,442m²
Área total: 38,442m²

Matrícula nº 79.942 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo,
nos Autos às fls. 78.

Contribuinte nº 072.073.0131-6

3. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

3.1. Método Adotado

A avaliação da vaga foi calculada mediante comparação entre dois apartamentos localizados num mesmo condomínio, na mesma região a venda, com o mesmo padrão construtivo, mesma idade aparente e mesmo estado de conservação, com a única diferença sendo o número de vagas de automóveis.

3.2. Normas

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis q Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011".

4. AVALIAÇÃO

4.1.

Localização: Condomínio Edifício Lilian

Valor: R\$ 700.000,00

Fator oferta: 0,9

Valor com o fator oferta: R\$ 630.000,00

Área útil: 110,00m²

Contato: SGM Imóveis tel: 3258.0563

Possui 02 vagas

4.2.

Localização: Condomínio Edifício Lilian

Valor: R\$ 657.000,00

Fator oferta: 0,9

Valor com o fator oferta: R\$ 591.300,00

Área útil: 110,00m²

Contato: Mirante Imóveis tel: 2957.7940

Possui 01 vaga

5. CÁLCULO VALOR DE CADA VAGA

Com os valores apresentados no item 4, tem-se que o valor da vaga na região é a diferença entre o apartamento com 2 vagas e o outro com 1 vaga.

O valor da vaga, portanto, será:

$$VI = R\$ 630.000,00 - R\$ 591.300,00$$

$$VI = R\$ 38.700,00$$

6. CONCLUSÃO - VALOR DA VAGA DE AUTOMÓVEL Nº 67

Considerando o apresentado acima, tem-se que o valor da **Vaga de Automóvel nº 67**, localizada no Edifício Karina, com endereço à Rua Manoel de Souza nº 35, Santana – São Paulo – SP, para pagamento a vista em março de 2020 é:

$V = R\$ 38.700,00$ <p>Março /2020</p>
--

(trinta e oito mil e setecentos reais)

7. CONCLUSÃO - VALOR DA VAGA DE AUTOMÓVEL Nº 68

Considerando o apresentado acima, tem-se que o valor da **Vaga de Automóvel nº 68**, localizada no Edifício Karina, com endereço à Rua Manoel de Souza nº 35, Santana – São Paulo – SP, para pagamento a vista em março de 2020 é:

$V = R\$ 38.700,00$ <p>Março /2020</p>
--

(trinta e oito mil e setecentos reais)

8. ENCERRAMENTO

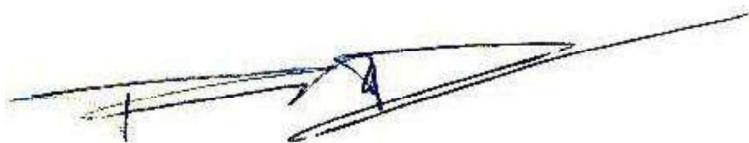
Permanecendo ao dispor de V.Ex^ª, é encerrado o presente Laudo, composto por 06 (seis) folhas. Acompanham 2 (dois) anexos.

9. ANEXOS:

I – Mapa de localização – 01 fl.

II – Fotos do condomínio – 02 fls.

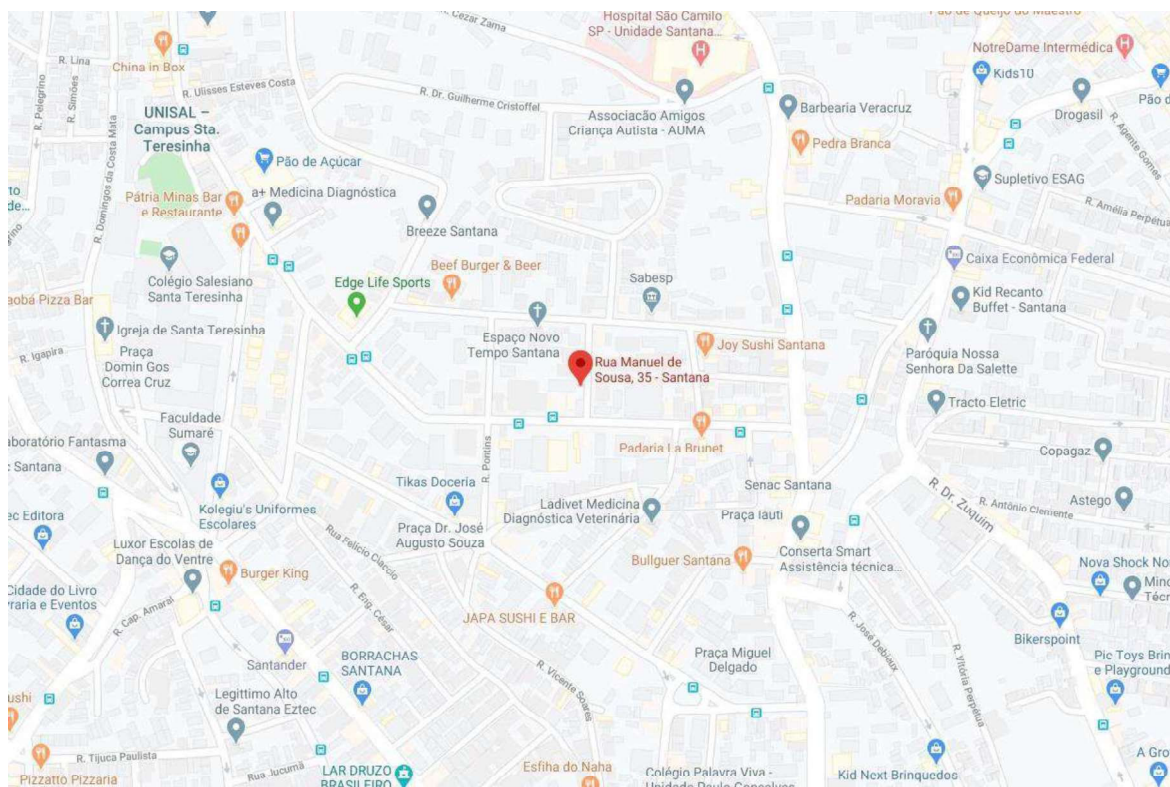
São Paulo, 27 de março de 2020.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II – FOTOS DO CONDOMÍNIO



Foto 01 – Frente do edifício, Rua Manoel de Souza nº 35

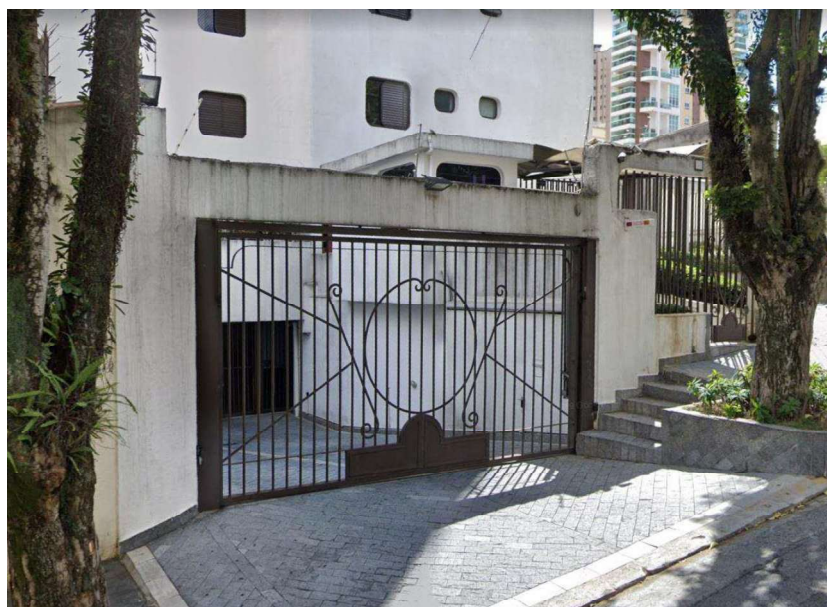


Foto 02 – Portão de entrada da garagem

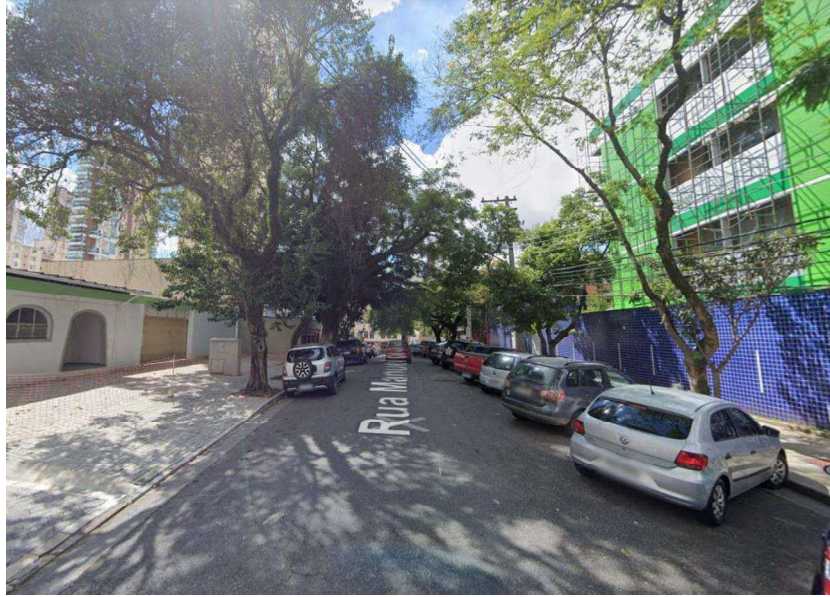


Foto 03 – Rua Manoel de Souza



Foto 04 – Rua Manoel de Souza

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Cumprimento de Sentença**
Processo: **0015346-55.2018.8.26.0100**
Requerente: **Roselane Maria Modugno**
Requerida: **Marcia Barranco de Souza**

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo recebido críticas sobre seu Laudo vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado nos seguintes

ESCLARECIMENTOS

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao r. despacho de fls. 199, o signatário apresenta à Vossa Excelência os presentes Esclarecimentos sobre o Laudo de Avaliação das Vagas de Automóveis nº 67 e 68 do Condomínio Edifício Karina, com endereço à Rua Manoel de Souza nº 35, Santana – São Paulo – SP.

2. CRÍTICAS POR PARTE DA REQUERIDA, nos Autos às fls. 143/150

2.1. A Requerida alega que o Laudo não informa as características da região, que se trata de zona constituída por edificações de padrão médio. Por sua vez, a Executada atesta que o padrão construtivo dos imóveis na vizinhança é alto e o nível socioeconômico da região também é alto.

Esclarecimentos: O trabalho considerou dois imóveis localizados na mesma região. Não houve aplicação de nenhum fator devido o padrão construtivo. Foi usada a comparação de dois imóveis do mesmo condomínio próximo, um com duas vagas e o outro com uma vaga.

2.2. A Requerida alega que a aplicação do fator oferta de 0,9 não teve justificativa.

Esclarecimentos: O uso do fator oferta é determinado nas Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis q Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011".

2.3. A Requerida alega que foram usados apenas dois elementos comparativos, sem ser consideradas as inúmeras variáveis que podem influenciar no preço dos imóveis.

Esclarecimentos: Não foram encontradas ofertas de vagas de automóveis próximas aos imóveis avaliandos. Por este motivo, foram utilizados os dois imóveis apresentados como elementos comparativos. A diferença na quantidade de vagas de automóveis entre os dois é a variável que mais influencia no valor da oferta.

2.4. A Requerida alega que foram utilizados apenas dois imóveis como comparação.

Esclarecimentos: Foram utilizados somente os dois imóveis nos cálculos porque estão localizados no mesmo condomínio e possuem quantidade de vagas diferentes. Isso propiciou a comparação direta.

2.5. O Parecer Técnico acostado pela Requerida apresenta cálculos sem aplicar o fator oferta. Apesar de utilizar 04 elementos comparativos localizados no mesmo condomínio dos imóveis avaliando, os outros todos apresentam padrão construtivo inferior. Não foi possível confirmar os dados da maioria das ofertas utilizadas como elementos comparativos do Parecer Técnico. Portanto, não poderá ser considerado.

3. CONCLUSÃO MANTIDA - VALOR DA VAGA DE AUTOMÓVEL Nº 67

Considerando o apresentado acima, tem-se que o valor da **Vaga de Automóvel nº 67**, localizada no Edifício Karina, com endereço à Rua Manoel de Souza nº 35, Santana – São Paulo – SP, para pagamento a vista em março de 2020 é:

V = R\$ 38.700,00

Março /2020

(trinta e oito mil e setecentos reais)

4. CONCLUSÃO MANTIDA - VALOR DA VAGA DE AUTOMÓVEL Nº 68

Considerando o apresentado acima, tem-se que o valor da **Vaga de Automóvel nº 68**, localizada no Edifício Karina, com endereço à Rua Manoel de Souza nº 35, Santana – São Paulo – SP, para pagamento a vista em março de 2020 é:

V = R\$ 38.700,00

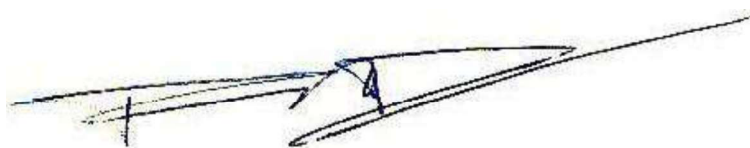
Março /2020

(trinta e oito mil e setecentos reais)

5. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, são encerrados os presentes Esclarecimentos, compostos por 04 (quatro) folhas.

São Paulo, 05 de junho de 2020.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
31ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1115/1117, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6218, São Paulo-SP - E-mail: sp31cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **0015346-55.2018.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença -**
 Exequente: **Roselane Maria Modugno**
 Executado: **Marcia Barranco de Souza**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mariana de Souza Neves Salinas

Vistos.

1. A decisão de fls. 87 deferiu a penhora dos imóveis indicados às fls. 78/79 e 80/81, consistentes em duas vagas de garagem.

Laudo de avaliação dos imóveis e esclarecimentos às fls. 126/136 e 201/204, sobre os quais as partes se manifestaram as fls. 142, 143/150, 208 e 209/214, tendo a exequente concordado com o valor apurado pelo perito judicial.

É a síntese do necessário. Decido.

Não assiste razão à executada em sua impugnação ao laudo de avaliação.

Com efeito, o perito esclareceu que não houve em seu laudo a aplicação de nenhum fator devido ao padrão construtivo, mas apenas foi realizada a comparação de dois imóveis do mesmo condomínio, um com duas vagas e o outro com uma vaga, extraindo, assim, da diferença entre os preços, o valor de uma vaga de garagem.

Ademais, é legítima a utilização de somente dois imóveis a título de comparação, pois, conforme esclareceu o perito *“foram utilizados somente os dois imóveis nos cálculos porque estão localizados no mesmo condomínio e possuem quantidade de vagas diferentes. Isso propiciou a comparação direta”*. Ainda, esclareceu o perito judicial que *“o Parecer Técnico acostado pela Requerida apresenta cálculos sem aplicar o fator oferta”*.

Neste sentido, as fotos anexadas ao laudo do perito judicial e do assistente técnico da executada não demonstram o alegado alto padrão das construções no entorno do edifício em que localizadas as vagas de garagem, como defendido pela executada. Por sua vez, ao deixar de aplicar o fator oferta, que tem a finalidade de reduzir proporcionalmente o valor dos imóveis contidos nos anúncios para chegar ao valor efetivo de negociação para a venda, houve a estimativa sobre valores irreais, que não correspondem ao preço efetivamente pago pelos imóveis na região.

Ante o exposto, homologo o laudo do perito judicial, que fixou o preço de R\$ 38.700,00 (março/2020) para cada uma das vagas de garagem.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

31ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1115/1117, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6218, São Paulo-SP - E-mail: sp31cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

2 - Defiro o praceamento dos bens penhorados, que se dará por meio eletrônico, eis que esta é a modalidade mais efetiva para a venda de bens. Para tanto, nomeio como leiloeiro oficial Mega Leilões – telefone (11) 3149-4600. O leiloeiro deverá providenciar o encaminhamento da minuta de edital em formato "pdf" ao e-mail upj31a35cv@tjsp.jus.br, para conferência do documento pela serventia. **Intime-se o leiloeiro.**

3 - O gestor do sistema de alienação judicial eletrônica deverá observar que, no caso de inexistência de lanços superiores ao valor da avaliação, nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, o praceamento prosseguirá em segundo pregão, não sendo admitidos lanços inferiores a 50% do valor da avaliação, nos termos do parágrafo único do artigo 891 do Código de Processo Civil.

4 - O gestor deverá observar todas as disposições do Provimento 1.625 do E. Conselho Superior da Magistratura em todas as etapas do procedimento para a alienação do bem penhorado (provimento publicado no DJE de 09/02/2009, Caderno Administrativo, páginas 01/03) e das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - artigos 250 a 280.

5 - Incumbirá ao exequente arcar com os custos para a realização das praças eletrônicas e comprovar nos autos a designação das datas e o resultado do praceamento. Os valores despendidos serão incluídos no valor do débito exequendo.

6 - A parte exequente deverá, ainda, providenciar o necessário para a intimação da parte executada, bem como de eventuais interessados (cônjuge, condôminos, credores hipotecários, juízos que tenham determinado averbações de penhora na matrícula do imóvel, etc.), sob pena de nulidade de eventual arrematação, nos termos do artigo 889, do Código Processo Civil. Incumbirá à parte indicar as pessoas que serão intimadas, os endereços para diligências e recolher as custas pertinentes.

7 - Por fim, providencie o exequente a **atualização do valor da avaliação** do bem penhorado, utilizando a Tabela Prática do TJ/SP, indicando os meses e respectivos índices e a apresentação de certidões sobre a existência de débitos de IPTU (obtidas em sites de prefeituras) e da declaração de existência de débitos condominiais, esta última, se o caso.

Intime-se.

São Paulo, 28 de agosto de 2020.

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