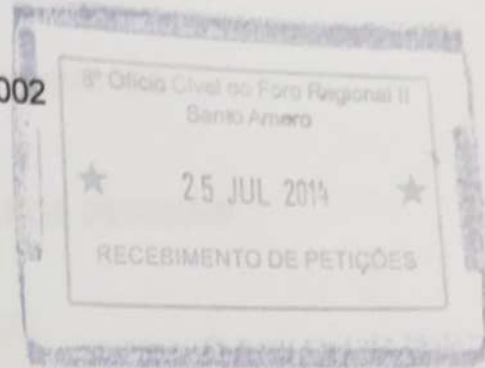


**Engº Paulo Palmieri Magri**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 8ª Vara  
Cível do Foro Regional de Santo Amaro - SP.

Ação Cobrança pelo rito Sumário  
Autos nº 0126299-41.2008.8.26.0002



**PAULO PALMIERI MAGRI**, infra-assinado,  
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, inscrito no  
CREA nº 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos da  
Ação de **Cobrança pelo rito Sumário** promovida por **Condomínio  
Conjunto Residencial Parque Brasil**, em face de **Talita Vieira da  
Silva**, que se processa perante este r. Juízo e Cartório do 8º Ofício  
Cível do Foro Regional de Santo Amaro desta Capital, após  
diligências e estudos necessários, vêm apresenta suas conclusões  
consubstanciadas no seguinte:

## LAUDO DE AVALIAÇÃO



MEMBRO TITULAR  
IBAPE / SP - nº1019

*PM*

magri@uol.com.br

10

Comarca

presente,

matrícula  
co 2 do  
Giovanni  
stado(a),  
724-005,  
mo para,

qualquer  
aprimen  
zado pelo  
sem que  
cer meios  
estarão  
penho a  
traído

o-lo o  
exerci  
go Pe

www.issp.usp.br, informe o processo 0126299-41.2008.8.26.0002 e o

ANC 8 FSTA.14.00082015-0 230714 1743 10



189  
100

## I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo Técnico refere-se à cobrança de condomínios atrasados, promovida por Condomínio Conjunto Residencial Parque Brasil, em face de Talita Vieira da Silva, em curso nesta 8<sup>o</sup> Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro desta Capital, com o seguinte andamento processual:

- Às fls.02/04 dos autos, o **REQUERENTE**, em sua **INICIAL**, alega que a **REQUERIDA** é condômino titular da unidade 4-C, Edifício Porto Alegre, localizado no condomínio autor, ocorre que a **REQUERIDA** deixou de proceder ao pagamento de despesas condominiais totalizando o valor de R\$870,01 e aplicando-se os acréscimos legais e honorários advocatícios, a condôminia em aberto totaliza o valor de R\$1.132,13 ... ;

- Às fls.28 dos autos, este **DOUTO JUÍZO**, DETERMINA : que para facilitação do prosseguimento do pedido, inclusive pelo setor de conciliação, não vislumbrando prejuízo para as partes, conveto o rito em ordinário, procedendo às anotações necessárias ... ;

- Às fls.32 dos autos, este **DOUTO JUÍZO**, DESIGNA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO ... ;

- Às fls.47 dos autos, este **DOUTO JUÍZO**, REDESIGNA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO ... ;

VO

Comarca  
presente,

matrícula  
do 2 do  
Giovanni  
utado(a),  
724-005,  
mo para,

e qualquer  
imprimen  
licado pelo  
do sem qu  
ecar melo  
estarão  
mpenho e  
extraído o

ão lo an  
lo exerci  
digo Per





**Engº Paulo Palmieri Magri**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

- Às fls.58/59 dos autos, o **REQUERENTE**, informa que o apartamento que gerou as despesas cuja cobrança é objeto da presente foi adquirida pela **REQUERIDA** e que o mesmo encontra-se quitado desde novembro de 2006, portanto as despesas condominiais pleiteadas nesta demanda agosto de 2007 em diante, são de responsabilidade da adquirente que não procedeu a averbação da escritura junto ao CRI ... ;
- Às fls.72 dos autos, este **DOUTO JUÍZO**, DEFERE SUBSTITUIÇÃO DO POLO PASSIVO ... ;
- Às fls.91/92 dos autos, este **DOUTO JUÍZO**, JULGA PROCEDENTE A AÇÃO ... ;
- Às fls.112/113 dos autos, o **REQUERENTE**, indica o apartamento nº 4-C do Edifício Porto Alegre no Condomínio Conjunto Residencial Parque Brasil como o bem à ser penhorado ... ;
- Às fls.120 dos autos, este **DOUTO JUÍZO**, DETERMINA A PENHORA DO IMÓVEL ... ;
- Às fls.155 dos autos, o **REQUERENTE REQUER** a nomeação de Perito para avaliar o bem objeto dos presentes autos ... ;

120  
100

0

omarca

resente,

matrícula  
co 2 do  
Giovanni  
stado(a),  
724-005,  
mo para,

qualquer  
nprimen  
icado pelo  
lo sem que  
ocer meios  
estarão à  
npenho de  
xtraído do

tá-lo ou a  
o exercício  
igo Penal.



*[Handwritten signature]*

accesse o site www.fisp.jus.br, informe o processo 01260599-11.2008.8.26.0002 e o

- Às fls.164 dos autos, este signatário teve a honra de ser nomeado como **PERITO** para a avaliação do imóvel penhorado ... "

## II. ESCOPO DOS TRABALHOS PERICIAIS

Após minuciosa análise dos autos, bem como ao Despacho Saneador do MM. Juiz, e no entender deste signatário, a presente perícia tem a seguinte finalidade precípua:

- *Proceder avaliação do valor de mercado devidamente consubstanciada do imóvel, objeto da Ação.*

## III - VISTORIA

### 1. IMÓVEL:

- 1.1 – O imóvel, objeto da presente Ação, localiza-se na Avenida Giovanni Gronchi nº 6.675, apartamento 4-C e vaga de garagem, no bairro do Morumbí.





193  
m



marca  
sente,  
rícula  
2 do  
vanni  
do(a),  
4-005,  
) para,

3. CADASTRAMENTO FISCAL:

3.1 - O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, como contribuinte nº : 301.054.0600-4

qualquer  
rimento  
do pelo  
sem que  
tr meios  
tarão à  
enho de  
aido do

do ou à  
tercêrio  
o Penal.

**PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2014**

Cadastro do Imóvel: 301.054.0600-4

Local do imóvel:  
AV GIOVANNI GRONCHI, 6675 - AP 4 C  
BLOCO 2 - CEP 05724-005  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega de notificação:  
AV GIOVANNI GRONCHI, 6675 - AP 4 C  
BLOCO 2 - CEP 05724-005

Contribuinte(s):  
TALITA VIEIRA DA SILVA  
CPF 337.871.528-65

|   |            |                       |        |
|---|------------|-----------------------|--------|
| Dados cadastrais do terreno:                | 65,796     | Terçada (m):          | 99,49  |
| Área incorporada (m²):                      | 0          | Fração ideal:         | 0,0008 |
| Área não incorporada (m²):                  | 65,796     |                       |        |
| Área total (m²):                            | 121        | Padrão da construção: | 2-C    |
| Dados cadastrais da construção:             |            | Uso: residência       |        |
| Área construída (m²):                       | 60,000     |                       |        |
| Área ocupada pela construção (m²):          | 1962       |                       |        |
| Ano da construção corrigido:                |            |                       |        |
| Valores de m² (R\$):                        |            |                       |        |
| - de terreno:                               | 665,00     |                       |        |
| - da construção:                            | 960,00     |                       |        |
| Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): |            |                       |        |
| - da área incorporada:                      | 25.048,00  |                       |        |
| - da área não incorporada:                  | 0,00       |                       |        |
| - da construção:                            | 77.828,00  |                       |        |
| Base de cálculo do IPTU:                    | 102.874,00 |                       |        |



documento é cópia do original assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MOGFORES. Para conferir o original, acesse o site www.tsp.jus.br, informe o processo 0120299-41, ANEX 6 28 0002 e o

194  
JM

4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

4.1 - A região é dotada dos principais melhoramentos públicos, assim destacados:

- ✓ Pavimentação asfáltica;
- ✓ Rede de energia elétrica;
- ✓ Iluminação pública;
- ✓ Rede de água;
- ✓ Rede de telefonia;
- ✓ TV a cabo;
- ✓ Gás encanado;
- ✓ Hospitais/Clínicas;
- ✓ Linhas de transportes coletivos;
- ✓ Escolas e serviços diversos.

marca

esente,

trícula  
o 2 do  
iovanni  
ado(a),  
24-005,  
io para,

qualquer  
rimento  
ado pelo  
o sem que  
cer meios  
estarão à  
penho de  
traído do

id-la ou a  
exercício  
igo Penal.



Para conferir o original, acesse o site [www.fisp.jus.br](http://www.fisp.jus.br), informe o processo 0128299-41.2008 e o número 26.0002 e o código 02000000029CIA.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MOGFORRES. Para conferir o original, acesse o site [www.fisp.jus.br](http://www.fisp.jus.br), informe o processo 0128299-41.2008 e o número 26.0002 e o código 02000000029CIA.

P.



1005  
UM

5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO:

5.1 - A região em questão possui característica mista: residencial/comercial, sendo que, no trecho em causa, observa-se a predominância vertical.

5.2 - São encontrados estabelecimentos comerciais de prestação de serviços e comércio amplamente diversificado, compostos por agências bancárias, lojas, concessionárias de veículos, mercados, restaurantes, lanchonetes, bares, postos de gasolinas e serviços gerais que atendem a região local.

6. DA CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO:

6.1 - De acordo com a Lei de Zoneamento, que regula o Uso e Ocupação do Solo de São Paulo, Lei nº 13.885 de 25/08/2004, o imóvel situa-se na denominada Zona CL ZM3a 02 - Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtivas Alta, Subprefeitura de Campo Limpo.

marca

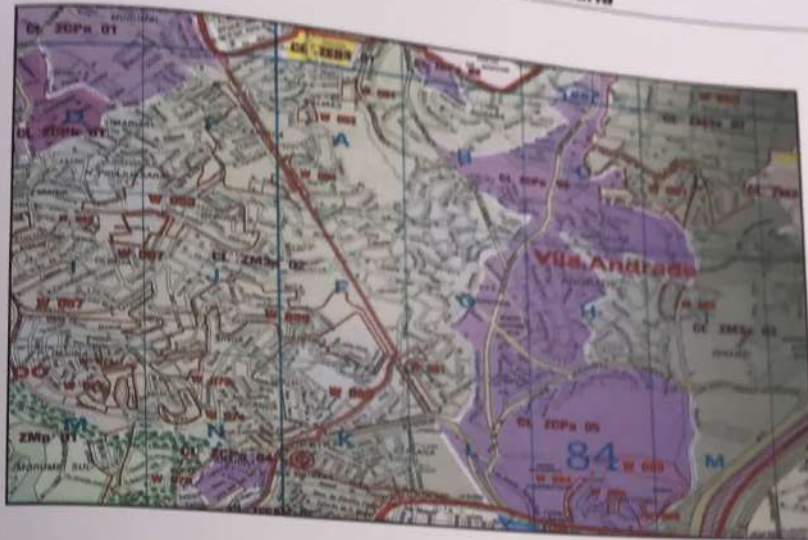
esente,

atrícula  
o 2 do  
iovanni  
tado(a),  
24-005,  
no para,

qualquer  
nprimento  
cado pelo  
lo sem que  
ecer meios  
estarão à  
mpenho de  
xtraído do

ã-lo ou a  
o exercício  
lgo Penal





10/00  
1/17

marca

sentente,

trícula  
> 2 do  
ovanni  
ado(a),  
4-005,  
o para,

7. DO IMÓVEL EM ESTUDO:

7.1 - O imóvel, objeto da lide, segundo a matrícula nº : 161.170 do 11º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, apresenta a seguinte descrição:

MATRÍCULA DE Nº 161.170

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 4-C localizado no 4º andar do Bloco 2 do Edifício Porto Alegre, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE BRASIL, situado à Avenida Giovanni Gronchi nº 6.675, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com área privativa de 59,59 m², a área de garagem de 25,82 m², a área comum de 35,82 m², a área total de 120,99 m², correspondendo fração ideal de 0,0772% no terreno no condomínio, cabendo-lhe o

qualquer  
primento  
ado pelo  
sem que  
er meios  
starão à  
penho de  
traído do

o-lo ou a  
exercício  
go Penal.





Engº Paulo Palmieri Magri  
Avaliações e Perícias de Engenharia

direito a uma vaga para estacionamento de um veículo de passeio de tamanho pequeno em lugar indeterminado na de garagem localizada no subsolo. O referido edifício faz parte do condomínio registrado sob nº 151 na matrícula nº 28.780 deste Cartório. Contribuinte: 087.389.0046-7. ... feito em 8 de julho de 1.996 e R.13 feito em 09 de agosto de 1.996 na matrícula nº 80.180, desta Serventia ... **PROPRIETÁRIA:** FORMALAR CONSTRUTORA LTDA., CGC 51.753.960/0001-63, com sede nesta Capital. ... **REGISTRO ANTERIOR:** R.152 na matrícula nº 28.780 deste Cartório."

7.2 – Sobre o terreno retro descrito, encontram-se edificados sete torres, cada bloco com 15 (quinze) andares com 6 (seis) apartamentos tipo por andar e 3 (três) subsolos, sendo que onde se encontra a unidade avalianda, denomina-se "EDIFÍCIO PORTO ALEGRE", todas pertencentes ao Condomínio Conjunto Residencial Parque Brasil.

7.3 – O apartamento avaliando, tem três dormitórios, sala, dois banheiros e uma vaga de garagem.

7.4 – As divisões internas e os detalhes de acabamento não foram possíveis de ser descritas, pois não tivemos acesso a unidade avalianda.

marca

sente,

trícula  
) 2 do  
ovanni  
ado(a),  
'4-005,  
o para,

qualquer  
primeto  
ado pelo  
) sem que  
cer meios  
estarão à  
penho de  
traído do

á-lo ou a  
exercício  
igo Penal.



Para conferir o original, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o processo 0126299-41.2008.8.26.0002 e o



1078  
LM

#### IV. - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

##### IV.1. DEFINIÇÕES

- ✓ Valor de mercado: é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes .
- ✓ Fator oferta – Na superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, aplicando-se o fator igual a 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido) determinado nas Normas citadas no presente trabalho.

##### IV.2. DIRETRIZES GERAIS:

A avaliação segue a NORMA BRASILEIRA NBR-14653-2, as Normas publicadas Comissão de Peritos das Normas 2004 nomeada pela Portaria CAJUFA Nº 01/2003 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de 06/10/2004 que fixam as diretrizes para a Avaliação de Imóveis Urbanos.

SÃO PAULO

1079  
M

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Para determinação do valor de um imóvel, geralmente são aplicados os chamados "Método Comparativo Direto" e o "Método da Composição", também denominado Método Comparativo Indireto", Método Involutivo, Método da Renda e Método Evolutivo.

Pelo "Método Comparativo", calcula-se o valor do imóvel procurado a partir da pesquisa de valores de imóveis semelhantes e situados nas circunvizinhanças; esses valores pesquisados devem ser ofertados ou devem ter sido contratados em data próxima àquela do evento em tela, não servindo, também, valores resultantes de "acordos".

O denominado "Método da Composição" determina o valor do imóvel em função do Capital-Imóvel. Fornece, ainda, o valor locativo em decorrência da renda justa e razoável que deve ser auferida pelo locador como retribuição ao capital aplicado, neste caso, o imóvel.

Pesquisas imobiliárias: atendem às Normas, que definem que o levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.



200  
m

Para a determinação do valor do Apartamento em tela, o signatário realizou diversas pesquisas nas regiões nas quais pertencem cada imóvel para apuração de elementos Comparativos Similares.

Dessa forma, para cada caso, dentre todos os elementos coletados, se procurou selecionar somente aqueles que sejam similares com o Apartamento objeto da presente avaliação. Assim, após a verificação de cada elemento "in loco" e a adequada análise, para a determinação do valor do imóvel em tela foi utilizado o **Método Comparativo Direto**.

#### IV.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Os preços unitários básicos de apartamentos serão obtidos através de uma pesquisa de mercado selecionando ofertas de apartamentos similares situadas na região a qual pertencem o apartamento em tela.

Assim, após a verificação de cada elemento "in loco" e a adequada análise, para a determinação do valor do apartamento em tela foi utilizado o **Método Comparativo Direto**.

Os preços unitários finais foram calculados obedecendo aos critérios recomendados pela NBR 14.653-2, onde são considerados, entre outros os seguintes fatores:

arca

ente,

ícula  
2 do  
vanni  
do(a),  
1-005,  
) para,

qualquer  
rimento  
do pelo  
sem que  
er meios  
starão à  
penho de  
raido do

o-lo ou a  
exercício  
do Penal.





201  
M

10) PREÇO BÁSICO

Deduzido com a aplicação das regras estabelecidas no item geral 9.1. das já mencionadas "NORMAS".

0

20) FATOR DE ATUALIZAÇÃO

Obtido do "ÍNDICE DE PREÇOS AO CONSUMIDOR – IPC – FIPE" publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.

marca  
presente,

30) TRANSPOSIÇÃO

Para o local em tela, baseado na proporção dos índices de preços unitários publicados na "Planta Genérica de Valores" que aponta para o local do imóvel objeto da Ação.

matrícula  
no 2 do  
Giovanni  
Batista (a),  
724-005,  
para para,

40) Os fatores de zoneamento foram já inclusos nos índices fiscais conforme seu enquadramento da Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

qualquer  
imprimido  
indicado pelo  
do sem que  
reter meios  
estarão à  
compromisso de  
extraído do  
utilizado ou a  
no exercício  
do artigo Penal.

50) FATOR DE ACESSO : Baseado no Item 4.5 das Normas publicadas Comissão de Peritos das Normas 2004 nomeada pela Portaria CAJUFA Nº 01/2003.



R.

204  
m

**V - CONCLUSÃO:**

Do anteriormente exposto, tem-se que o valor de mercado do imóvel localizado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 6675, apto. 4-C e 1 vaga de garagem, nos termos destes Autos da Ação de Cobrança, é de:

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Valor do Imóvel</b>        |
| <b>Vti = R\$ 320.000,00</b>   |
| (TREZENTOS E VINTE MIL REAIS) |
| base julho/2014               |



**VI - RESPOSTA AOS QUESITOS: Não foram formulados.**

PM

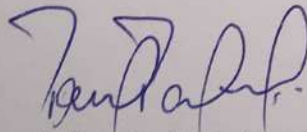
205  
MD

**VII - ENCERRAMENTO:**

O presente laudo técnico é constituído de 19 (dezenove) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada.

O Signatário agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse r. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 21 de julho de 2.014.



**Eng.º Paulo Palmieri Magri**

Crea n.º 080.160117.0  
Membro Titular do IBAPE/SP

0

Comarca

presente,

matrícula nº 2 do  
Giovanni  
Batado(a),  
724-005,  
mo para,

qualquer  
nprimen  
icado pelo  
lo sem que  
ecer meios  
estarão à  
npenho de  
xtraído do

há-lo ou a  
o exercício  
igo Penal.



Para conferir o original, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o processo 0126299-41.2008.8.26.0002 e o





ESTADO DE SÃO PAULO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
8ª VARA CÍVEL  
Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 1001, Santo Amaro - CEP 04717-000,  
Fone: 5548-3199 r232, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro8cv@tjsp.jus.br  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

206  
MD

**TERMO DE ENCERRAMENTO DO 1º VOLUME**

Processo Físico nº: 0126299-41.2008.8.26.0002  
Classe – Assunto: Procedimento Ordinário - Assunto Principal do Processo << Nenhuma  
informação disponível >>  
Requerente: Condomínio Conjunto Residencial Parque Brasil  
Requerido: Talita Vieira da Silva

Certifico e dou fé que, nesta data, procedi ao encerramento do 1º volume dos autos do processo em epígrafe às fls. 206, em cumprimento ao item 47 e seus subitens do Capítulo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. São Paulo, 08 de agosto de 2014.  
Eu, Mariana De Souza Périco, (Mariana De Souza Périco, Escrevente Técnico Judiciário), certifiquei.

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

Comarca

Presente,

atrícula  
co 2 do  
giovanni  
tado(a),  
124-005,  
no para,

qualquer  
mpimento  
icado pelo  
lo sem que  
ecer meios  
estarão à  
mpenho de  
extraído do

utá-lo ou a  
o exercício  
digo Penal



Informe o processo 0126299-41.2008.8.26.0002 e o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
8ª VARA CÍVEL

RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo-SP - CEP 04717-000  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**MANDADO DE PENHORA SOBRE DIREITOS CREDITÓRIOS E INTIMAÇÃO**

Execução Fiscal nº: 0126299-41.2008.8.26.0002  
Classe – Assunto: Procedimento Ordinário  
Requerente: Condomínio Conjunto Residencial Parque Brasil  
Requerido: Talita Vieira da Silva  
Oficial de Justiça: \*  
Mandado nº: 002.2011/042716-2

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 8ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo, Dr(a). Lidia Regina Rodrigues Monteiro Cabrini,

**MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, **PROCEDA** à

**PENHORA SOBRE OS DIREITOS** que o(a) executado(a) possui junto ao imóvel matrícula 161.170, consubstanciado em um apartamento n.º 04-C, localizado no 4º andar do bloco 2 do Edifício Porto Alegre, integrante do Conjunto Residencial Parque Brasil, situado na Av Giovanni Gronchi, 6675, no 29º Subdistrito Santo Amaro bem como a **INTIMAÇÃO** do(a) executado(a), **Talita Vieira da Silva**, Av Giovanni Gronchi, 6675, apto.4C - Ed Porto Alegre, CEP 05724-005, São Paulo-SP, CPF 337.871.528-65, RG 32844420, acerca da penhora realizada, bem como para, querendo, apresentar impugnação no prazo legal.

**CUMPRA-SE** na forma e sob as penas da lei. São Paulo, 08 de julho de 2011.

GUIA 18.121.431.800.150 – R\$ 15,13

Advogado: Dr(a). JOAO GILBERTO MARCONDES MACHADO DE CAMPOS

Nos termos do Prov. 3/2001 da CGJ, fica constando o seguinte: "4. É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. 4.1. As despesas em caso de transporte e depósito de bens e outras necessárias ao cumprimento de mandados, ressalvadas aquelas relativas à condução, serão adiantadas pela parte mediante depósito do valor indicado pelo oficial de justiça nos autos, em conta corrente à disposição do juízo. 4.2. Vencido o prazo para cumprimento do mandado sem que efetuado o depósito (4.1.), o oficial de justiça o devolverá, certificando a ocorrência. 4.3. Quando o interessado oferecer meios para o cumprimento do mandado (4.1.), deverá desde logo especificá-los, indicando dia, hora e local, em que estarão à disposição, não havendo nesta hipótese depósito para tais diligências. 5. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências." Texto extraído do Cap. VI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.

Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos. Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331.



AMOSTRA N<sup>o</sup>. 01

VENDE-SE



|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| TIPO DE IMÓVEL   | : | Apartamento residencial  |
| NOME DO EDIFÍCIO | : | Edifício Porto Alegre*   |
| ENDEREÇO         | : | Avenida Giovanni Gronchi n <sup>o</sup> 6675,<br>andar médio,<br>Morumbi,<br>São Paulo / SP. |
| ÁREA ÚTIL        | : | 59,59 m <sup>2</sup> **  |
| PADRÃO           | : | Apartamento superior com elevador  |
| IDADE            | : | 15 anos  |
| CONSERVAÇÃO      | : | C – Regular  |
| PREÇO DA VENDA   | : | R\$ 380.000,00   |
| CONDIÇÕES        | : | Oferta   |
| DATA             | : | Julho / 2014   |
| INFORMANTE       | : | Corretora autônoma,<br>Sra. Magda,<br>Fone: (11) 9.8612-7442                                 |

\* Mesmo edifício do imóvel avaliando.

\*\* Considerando com 1 vaga de garagem, igual ao imóvel avaliando.



213  
M

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

---

AMOSTRA Nº. 02

VENDE-SE



|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| TIPO DE IMÓVEL   | : | Apartamento residencial  |
| NOME DO EDIFÍCIO | : | Edifício Florianópolis*  |
| ENDEREÇO         | : | Avenida Giovanni Gronchi nº 6675,<br>andar médio,<br>Morumbi,<br>São Paulo / SP. |
| ÁREA ÚTIL        | : | 59,59 m <sup>2</sup> **  |
| PADRÃO           | : | Apartamento superior com elevador  |
| IDADE            | : | 15 anos  |
| CONSERVAÇÃO      | : | C – Regular  |
| PREÇO DA VENDA   | : | R\$ 365.000,00   |
| CONDIÇÕES        | : | Oferta   |
| DATA             | : | Julho / 2014   |
| INFORMANTE       | : | Imóveis Morumbi,<br>Sr. Carlos,<br>Fone: (11) 3750-3333                          |

\* Mesmo condomínio do imóvel avaliando.

\*\* Considerando com 1 vaga de garagem, igual ao imóvel avaliando.

214  
JM

AMOSTRA Nº. 03

VENDE-SE



|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| TIPO DE IMÓVEL   | : | Apartamento residencial  |
| NOME DO EDIFÍCIO | : | Edifício Porto Alegre*   |
| ENDEREÇO         | : | Avenida Giovanni Gronchi nº 6675,<br>andar médio,<br>Morumbi,<br>São Paulo / SP. |
| ÁREA ÚTIL        | : | 59,59 m <sup>2</sup> **  |
| PADRÃO           | : | Apartamento superior com elevador  |
| IDADE            | : | 15 anos  |
| CONSERVAÇÃO      | : | C – Regular  |
| PREÇO DA VENDA   | : | R\$ 380.000,00   |
| CONDIÇÕES        | : | Oferta   |
| DATA             | : | Julho / 2014   |
| INFORMANTE       | : | Corretora autônoma,<br>Sra. Dolores,<br>Fone: (11) 9.9746-6763                   |

\* Mesmo edifício do imóvel avaliando.

\*\* Considerando com 1 vaga de garagem, igual ao imóvel avaliando.

215  
JM

AMOSTRA N<sup>o</sup>. 04

VENDE-SE



|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| TIPO DE IMÓVEL   | : | Apartamento residencial  |
| NOME DO EDIFÍCIO | : | Edifício San Carlo   |
| ENDEREÇO         | : | Avenida Giovanni Gronchi n <sup>o</sup> 6765,<br>andar baixo,<br>Morumbi,<br>São Paulo / SP. |
| ÁREA ÚTIL        | : | 70,70m <sup>2</sup> **   |
| PADRÃO           | : | Apartamento superior com elevador  |
| IDADE            | : | 15 anos  |
| CONSERVAÇÃO      | : | C – Regular  |
| PREÇO DA VENDA   | : | R\$ 390.000,00   |
| CONDIÇÕES        | : | Oferta   |
| DATA             | : | Julho / 2014   |
| INFORMANTE       | : | Krauss Imóveis,<br>Sr. Paulo,<br>Fone: (11) 4432-2700  |

\*\* Considerando com 1 vaga de garagem, igual ao imóvel avaliando.



216  
437

AMOSTRA N°. 05

VENDE-SE



|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| TIPO DE IMÓVEL   | : | Apartamento residencial  |
| NOME DO EDIFÍCIO | : | Edifício Manaus*   |
| ENDEREÇO         | : | Avenida Giovanni Gronchi nº 6675,<br>andar médio,<br>Morumbi,<br>São Paulo / SP. |
| ÁREA ÚTIL        | : | 59,59 m <sup>2</sup> **  |
| PADRÃO           | : | Apartamento superior com elevador  |
| IDADE            | : | 15 anos  |
| CONSERVAÇÃO      | : | C – Regular  |
| PREÇO DA VENDA   | : | R\$ 380.000,00   |
| CONDIÇÕES        | : | Oferta   |
| DATA             | : | Julho / 2014   |
| INFORMANTE       | : | Imóveis Morumbi,<br>Sr. Carlos,<br>Fone: (11) 3750-3333                          |

\* Mesmo condomínio do imóvel avaliando.

\*\* Considerando com 1 vaga de garagem, igual ao imóvel avaliando.

2/10/14  
W/M

AMOSTRA Nº. 06

VENDE-SE



|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| TIPO DE IMÓVEL   | : | Apartamento residencial  |
| NOME DO EDIFÍCIO | : | Edifício Millenium   |
| ENDEREÇO         | : | Rua Dom Salomão Ferraz nº 10,<br>andar médio,<br>Morumbi,<br>São Paulo / SP. |
| ÁREA ÚTIL        | : | 60,60 m <sup>2</sup> **  |
| PADRÃO           | : | Apartamento superior com elevador  |
| IDADE            | : | 15 anos  |
| CONSERVAÇÃO      | : | C – Regular  |
| PREÇO DA VENDA   | : | R\$ 350.000,00   |
| CONDIÇÕES        | : | Oferta   |
| DATA             | : | Julho / 2014   |
| INFORMANTE       | : | Lapa Imóveis,<br>Sr. Luiz,<br>Fone: (11) 3724-8800                           |

\*\* Considerando com 1 vaga de garagem, igual ao imóvel avaliando.

*[Handwritten signature]*

218  
JM

AMOSTRA N<sup>o</sup>. 07

VENDE-SE



|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| TIPO DE IMÓVEL   | : | Apartamento residencial   |
| NOME DO EDIFÍCIO | : | Edifício Belém*   |
| ENDEREÇO         | : | Avenida Giovanni Gronchi n <sup>o</sup> 6675,<br>1 <sup>o</sup> andar,<br>Morumbi,<br>São Paulo / SP. |
| ÁREA ÚTIL        | : | 59,59 m <sup>2</sup> **   |
| PADRÃO           | : | Apartamento superior com elevador   |
| IDADE            | : | 15 anos   |
| CONSERVAÇÃO      | : | C – Regular   |
| PREÇO DA VENDA   | : | R\$ 295.000,00  |
| CONDIÇÕES        | : | Oferta  |
| DATA             | : | Julho / 2014  |
| INFORMANTE       | : | Imóveis Morumbi,<br>Sr. Carlos,<br>Fone: (11) 3750-3333   |

\* Mesmo condomínio do imóvel avaliando.

\*\* Considerando com 1 vaga de garagem, igual ao imóvel avaliando.

*[Handwritten signature]*



3m

AMOSTRA Nº. 08

VENDE-SE



|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| TIPO DE IMÓVEL   | : | Apartamento residencial  |
| NOME DO EDIFÍCIO | : | Edifício Brasília*   |
| ENDEREÇO         | : | Avenida Giovanni Gronchi nº 6675,<br>andar baixo,<br>Morumbi,<br>São Paulo / SP. |
| ÁREA ÚTIL        | : | 59,59 m <sup>2</sup> **  |
| PADRÃO           | : | Apartamento superior com elevador  |
| IDADE            | : | 15 anos  |
| CONSERVAÇÃO      | : | C – Regular  |
| PREÇO DA VENDA   | : | R\$ 320.000,00   |
| CONDIÇÕES        | : | Oferta   |
| DATA             | : | Julho / 2014   |
| INFORMANTE       | : | Imóveis Morumbi,<br>Sr. Carlos,<br>Fone: (11) 3750-3333                          |

\* Mesmo condomínio do imóvel avaliando.

\*\* Considerando com 1 vaga de garagem, igual ao imóvel avaliando.

D.

220  
JM

## **ANEXO - III**

### **Ilustração Fotográfica**

Plano de Trabalho de Avaliação da Condomínia Parque  
Cristal, localizada no Av. dos Capangas, 1000 - Jd. Capangas,  
Cidade de São Paulo - SP

*[Handwritten signature]*



**FOTO N° 01:** Vista da entrada do Condomínio Parque Brasil, localizado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 6675 – Morumbi.



222  
M



**FOTO N° 02:** Vista da Av. Giovanni Gronchi no trecho  
fronteiriço do Condomínio Parque Brasil.

223  
um



**FOTO N° 03:** Vista da portaria principal do Condomínio Parque Brasil.

*(Handwritten signature)*

224  
m



**FOTO N° 04:** Vista do logradouro no trecho fronteiro da Torre de apartamentos Porto Alegre do Cond. Parque Brasil.



**Engº Paulo Palmieri Magri**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

225  
MD



**FOTO N° 05:** Vista da fachada da Torre – Porto Alegre.

R.

226  
m



**FOTO N° 06:** Vista do hall de entrada do Edifício Porto Alegre.

*Handwritten signature or mark.*

2018  
CM



**FOTO N° 07:** Vista parcial do Hall social do Edifício Porto Alegre.

A.





**FOTO N° 08:** Vista parcial do hall e da porta do Apartamento 4-C do Edifício Porto Alegre.