

DAT/DIA
Status
DA7/UPG
MARGO

**CHEDIAK
LOPES DA COSTA
CRISTOFARO
MENEZES CÔRTEZ**

CHEDIAK ADVOGADOS

Júlian Fonseca Paiva Chediak
José André Lopes da Costa
Luiz Claudio Salas Cristofaro
Carlos Eduardo Menezes Côrtes
Rafael Mendes Costa Pires Steiner
Rafael Mendes Gomes
Paulo Fischer Carneiro
Caio Machado Filho
Luís Carlos Marques da Silva Xavier
Júlio Maia Vidal
Piero Alôred Ramacciotti
Kárim Ozon Reed
Ana Cláudia de Povina C. Norberto
Alexandre Harim

Deniel Vio
Rodrigo F. Vesterman Alcaide
Teliana Valdetaro Bianchi Ayala
Juliana T. Mizumoto Akaishi
Ana Carolina Cayres Stryfman
Mônica Maria Mendes Tenazes Bussière
Frederico Garcia Diniz
Carolina Canal Gonçalves
Catarina Saldanha P. Monteiro
Michèle Pimenta Perini
Breno Cesluch
Lilian Ranata Aguiar dos Anjos
Fernanda Ajiyo Mitsuya
Luiz Felipe G. Cordeiro

Rafael Alencar Jordão
Thales Mahatman Monteiro de Melo
Daryse Marfan Fernandes Mathiesen
Pedro Henrique Castaño Bragaglia
João Pedro Pimental Siqueira
Victor de Castro Brum Reis
Bárbara Mangal Acadol
Thaynara Oliveira Lapa
Rafael Passos de Oliveira
Ana Luiza Massera Ferrada
Cristina Gonçalves Sumar
Leonardo Alberto Souza e Silva
Natara Miranda Candia
Andressa Soares Martins Moreira

Guilherme Bardini GI
Letícia Duék

Consultores:
Pedro Paulo Cristofaro
José Botafogo Gonçalves

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO

Ref.: Processo nº 0207025-91.2011.8.26.0100

ODÍLIO FIGUEIREDO NETO, nos autos da ação de execução de título extrajudicial em epígrafe, que, perante esse MM. Juízo lhe move **BLACKPARTNERS MIRUNA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIO NÃO PADRONIZADOS E OUTROS**, vem, por seus advogados abaixo assinados, em cumprimento ao despacho de fls. 573, apresentar sua manifestação ao laudo pericial de fls. 551/572, pelos seguintes fatos e fundamentos.

.I. MÉTODO COMPARATIVO ENTRE IMÓVEIS DE IGUAIS CARACTERÍSTICAS

METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

1. Em 27 de novembro de 2017, o i. perito do juízo apresentou seu laudo de avaliação do imóvel situado à Rua João Cachoeira nº 292, apartamento 147, pavimento "La Grand Maison", Jardim Paulista, São Paulo, cuja propriedade pertence ao Sr. Odílio Figueiredo Neto, ora 3º executado.

2. Segundo informações disponibilizadas no laudo pericial, o imóvel: (i) encontra-se em bom estado de conservação; (ii) possui área privativa de 51,11 m²; (iii) tem direito a uma vaga de garagem; (iv) está inserido em condomínio que detém piscina, sala de ginástica, churrasqueira, salão de festas, lavanderia, coffe shop, manobrista, recepção, camareira e sauna; e (v) está localizado em bairro que conta com padarias, hospitais, shoppings e supermercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO GODOY DA CUNHA MAGALHAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2021 às 21:02 ; sob o número WJMJ21401768024. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0207025-91.2011.8.26.0100 e código A671E73. 100 23 F. J. J. 19. 04.10.2021-9 020318 1828 27

3. Confira-se a descrição:

“O imóvel é objeto da matrícula 167.869 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com **51,11 m²** de área útil e 22,414 m² de área comum, possuindo um quarto, escritório, bh [banheiro], padrão FLAT. **O imóvel está localizado na Rua João Cachoeira, 292, e está inserido na malha urbana do município de São Paulo, formada por construções de bom padrão construtivo, possuindo na área intensidade de tráfego de veículos forte, padrão comercial e atratividade considerada forte.** O condomínio possui vaga de garagem coletiva. A região possui toda a infra-estrutura urbana como asfalto, água, telefone, etc e não há fatores depreciativos tais como riscos de enchentes, patologias construtivas, etc. Em um raio de 1 km do imóvel avaliado encontram-se avaliados encontram-se padarias, lojas, farmácias, shopping, super-mercados, etc. O condomínio possui piscina, sala de ginástica, churrasqueira, salão de festas, lavanderia, coffe shop, manobrista, recepção, camareira e sauna” (fl. 559 – sublinhou-se e destacou-se)

4. Como declinado no laudo de avaliação, o método utilizado pela avaliação pericial foi o “Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o qual, em resumo, consiste em avaliar imóveis que tenham as mesmas ou parecidas características com o em análise. Veja-se:

“DA ESCOLHA DA METODOLOGIA. “A metodologia a ser escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação e dos dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado (...). No presente trabalho, para evitar possíveis distorções, **foram colhidas as amostras localizadas no mesmo ambiente do imóvel avaliado, direcionando a pesquisa de dados amostrais para os imóveis com as características mais convergentes possível.** DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO: É o valor aplicável onde o bem possa ser cotejado com outros similares ou na melhor aproximação metodológica em mercados mais restritos. Sua aplicação prepondera na maior parte das avaliações de imóveis urbanos e bens isolados (...). **De uma maneira lógica o avaliador deve ter como base às ofertas de imóveis de mesma vocação comercial, isto é, imóveis localizados no mesmo ambiente onde é possível se fazer a comparação direta,** e aplicando os fatores de homogeneização quando necessários.” (fls. 554/556 – sublinhou-se e destacou-se)

5. Definido o método empregado pelo laudo, o executado, pede vênias, para discordar do valor atribuído ao imóvel, tendo como base argumentativa anúncios de apartamentos situados no mesmo edifício e com a mesma metragem, seguindo, assim, a lógica do “Método Comparativo” utilizado na perícia.

.II. IMÓVEL SUBAVALIADO

MESMA METRAGEM E VALOR BEM SUPERIOR

6. O i. perito avaliou o imóvel em R\$ 542.400,00, aplicando-se, assim, o método comparativo entre 6 apartamentos localizados no mesmo edifício e que possuíam a mesma metragem.

7. Acontece que, adotando a mesma metodologia do laudo, constatou-se que existem diversos imóveis - literalmente iguais - que possuem valor muito superior ao que fora encontrado pelo laudo pericial.

8. Para se ter uma ideia, todos os imóveis pesquisados estão sendo ofertados, no mínimo, a R\$ 720.000,00, em que o valor m² gira entre R\$ 13.846,00 e 25.806,00. (doc.1)

The image contains four screenshots of real estate listings:

- Top Left:** Listing for 'CASA 1504' at 'Rua João Cachoeira' in São Paulo. Price: R\$ 720.000,00. Specifications: 2 bedrooms, 1 bathroom, 52m² area, 52m² plot, 1 floor. Price per m²: R\$ 13.846.
- Top Right:** Listing for 'APARTAMENTO' at 'Rua João Cachoeira' in São Paulo. Price: R\$ 830.000,00. Specifications: 1 bedroom, 1 bathroom, 52m² area, 52m² plot, 1 floor. Price per m²: R\$ 15.962.
- Bottom Left:** Listing for 'Flat com 1 Quarto à Venda, 31 m² por R\$ 800.000'. Price: R\$ 800.000. Specifications: 1 bedroom, 1 bathroom, 31m² area, 1 floor. Price per m²: R\$ 25.806.
- Bottom Right:** Listing for 'Gran Estância Hotel Itália' with details on 'Unidades e Torres'.

9. Não há, como se observa, qualquer anúncio de venda que tenha atribuído ao imóvel qualquer valor próximo de R\$ 542.400,00, e muito menos que tenha reconhecido que área tão nobre na cidade de São Paulo tenha m² tão barato (R\$ 10.431,35).

10. Assim, utilizando-se do mesmo método comparativo do laudo, o Sr. Odílio Figueiredo discorda da avaliação do imóvel, entendendo que o valor mínimo deve ser de R\$ 720.000,00, conforme visto nos anúncios *supra*.

.III. IMÓVEIS EM ALTA EM SÃO PAULO NOVA REALIDADE NÃO CONTEMPLADA NO LAUDO

11. O laudo de avaliação é datado do mês de novembro de 2017, portanto, 4 meses antes de as partes se manifestarem sobre as conclusões do i. expert.

12. No entanto, neste íterim, os preços dos imóveis em São Paulo sofreram considerável aquecimento, tendo a melhora se iniciado no ano de 2017 e atingido valores históricos em 2018.

13. Segundo a reportagem abaixo, **o aumento esperado para o ano 2018 é de 10%, devendo o setor sair da curva de perda real até o terceiro trimestre.** Confira-se:

As vendas de imóveis residenciais na cidade de São Paulo devem crescer entre 5% e 10% em 2018, enquanto os lançamentos devem ficar próximos aos níveis de 2017, disse nesta terça-feira (20) o Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), citando a expectativa de maior diversificação de produtos (...). **Em 2017, os lançamentos de imóveis residenciais na cidade de São Paulo cresceram 48% sobre 2016, para 28,7 mil unidades, interrompendo uma série de três anos consecutivos de queda**, informou o sindicato, com base em dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp). **Ainda assim, o nível ficou abaixo da média histórica de 30 mil unidades na capital paulista.** Já as vendas de imóveis residenciais cresceram 46,1% no ano passado, para 23,6 mil unidades, de acordo com o Secovi-SP. Em 2017, a queda do preço real desacelerou, recuando 4,4 por cento, ante queda de 7,3 por cento em 2016. **Petrucci afirmou que a tendência é o setor sair dessa curva de perda real até o terceiro trimestre de 2018. "No final deste ano devemos ver a volta do aumento real de preços em unidades lançadas"**, disse. (doc. 2)

14. Assim, considerando que desde 2017 até a data atual houve crescimento efetivo no preço dos imóveis na cidade de São Paulo, o Sr. Odílio Figueiredo, por mais esse motivo, discorda do valor atribuído pelo laudo de avaliação.

.IV. CONCLUSÃO E PEDIDO

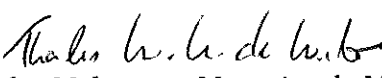
15. Por todo o exposto, o Sr. Odílio confia em que essa o i. perito reavaliará o imóvel em questão, tendo em vista que: (i) utilizando-se do método comparativo, constatou-se que imóveis iguais e situados no mesmo condomínio foram avaliados em no mínimo R\$ 720.000,00, sendo que o m² varia entre R\$ 13.846,00 e 25.806,00; e (ii) segundo informado na imprensa, o valor dos imóveis em São Paulo teve efetiva elevação desde a elaboração do laudo até a presente data, devendo esse fator ser levado em consideração para a realização de nova avaliação.

16. Para fins do art. 106, inciso I, do CPC, o executado informa que seus advogados recebem intimações no endereço constante do timbre e requer sejam todas as publicações realizadas, exclusivamente, em nome de **Ticiano Valdetaro Bianchi Ayala (OAB/RJ nº 135.563)**, sob pena de nulidade, nos termos do art. 272, § 2º, do CPC.

Termos em que,

P. deferimento.

Rio de Janeiro, 02 de março de 2018.


Thales Mahatman Monteiro de Melo

OAB/SP nº 343.598

500

[Doc 1]



1231 (/) ... » R. Joao Cachoeira (/apartamento/sp-sao-paulo/itaim-bibi/rua-joao-cachoeira)

Gran Estanconfor Itaim

📍 R. Joao Cachoeira, 292 - Itaim Bibi, Sao Paulo

🏠 Área Útil: 52 a 118 m²

🚗 Vagas: 1 e 2

🛏 Dormitórios: 2

🏢 Torres: 1

Estimativa 79m²

R\$ 1.293.532

Solicite avaliação (/mapa/catalogo/597d0ac140286640f725319e897cd/avaliacao-judicial)



Gran Estanconfor Itaim

Condomínio de apartamentos construído em 2004 (há 14 anos). O condomínio residencial Gran Estanconfor Itaim é composto por uma torre única. As unidades vão de 52m² a 118m² com 2 dormitórios e 1 e 2 vagas.

Idade: 13 anos

Unidades e Torres

Torre única

Tipos de 52m² e 79m² / Coberturas de 118 m²

🏠 Tipo	🏠 Unidades	🛏 Dormitórios	🚗 Vagas	💰 Estimativa 1231
Apartamento	52m²	2	1	R\$ 851.438,99* (R\$ 723.723,14 a R\$ 979.154,84)
Apartamento	79m²	2	2	R\$ 1.293.532,31* (R\$ 1.099.502,46 a R\$ 1.487.562,16)
Cobertura	118m²	2	2	R\$ 1.932.111,56* (R\$ 1.642.294,83 a R\$ 2.221.928,29)

Estimativa confiável *(Valor de estimativa médio atualizado em 07/11/2017)

A estimativa é referência para unidade em estado de conservação e acabamentos compatíveis com a média do condomínio. Não se trata de unidade à venda e não deve ser usada como avaliação.

Características do condomínio

- Churrasqueira
- Piscina
- Sala De Ginástica
- Salão De Festa
- Sauna

ENTRAR EM CONTATO

Sou proprietário Lugares próximos Mural de contribuições

Seu imóvel é uma unidade neste condomínio?

Ganhe agilidade, sem receber visitas e ligações desnecessárias.

Nossos especialistas conhecem os condomínios da sua região e estão prontos para ajudá-lo a vender ou alugar muito mais rápido!

Comercialize seu apartamento com os especialistas (<http://1231.uol.com.br/quanto-vale-seu-apartamento/passo1/597d0ac14002e0cfa40f72b819e897cd>)

Você também pode solicitar uma avaliação comercial ou judicial do seu imóvel.

Solicite avaliação ([/mapa/catalogo/597d0ac14002e0cfa40f72b819e897cd/avaliacao-judicial](http://mapa/catalogo/597d0ac14002e0cfa40f72b819e897cd/avaliacao-judicial))

Contate os Especialistas

Lopes Maber [VER TELEFONE](#)

Deposito Placas [VER TELEFONE](#)

Deposito Placas [VER TELEFONE](#)

Deposito Placas [VER TELEFONE](#)

Deposito Placas [VER TELEFONE](#)

Nome

Email

Celular

WhatsApp Telefone

Referente a unidade de 52m²

Sou proprietário e quero vender meu imóvel

Vi este condomínio no 1231 e gostaria de obter mais informações.

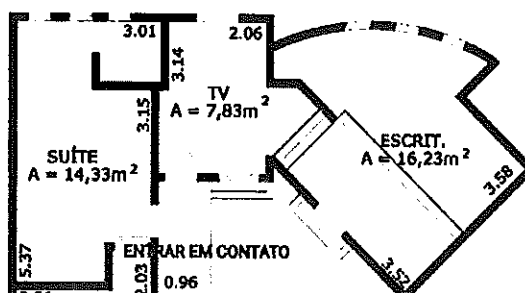
CONTATAR ESPECIALISTAS

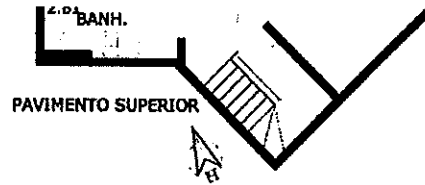
ou, se for proprietário, veja mais

Apartamentos anunciados com características semelhantes a este condomínio

Clique aqui para ver todos os anúncios ([https://1231.uol.com.br/immovels-venda/sp/sao-paulo/zona-sul/itaim-bibi/apartamento?son=\[{"q":{"la_commercial":"","hood":"itaim-bibi"},"city":"sao-p](https://1231.uol.com.br/immovels-venda/sp/sao-paulo/zona-sul/itaim-bibi/apartamento?son=[{))

Plantas





Áreas comuns



Localização

Clique aqui para ver o mapa

SOBRE O 1231

Como Funciona?

Anuncie no 1231 ([/aquisicao-de-pacotes](#))

Mapas de atuação

Termo de serviço

Manual do Corretor (<http://www.manualdocorretor.com.br>)

1231 Notícias (<http://1231.uol.com.br/noticias/>)

Política de assinatura e cancelamento (<https://1231.uol.com.br/sobre/politica-assinatura-cancelamento>)

INSTITUCIONAL

Entre em contato

Anuncie no 1231 ([/aquisicao-de-pacotes](#))

Trabalhe na 1231

Imprensa

ENTRAR EM CONTATO

584

WJMJ

Flat com 1 Quarto à Venda, 31 m² por R\$ 800.000

Condomínio Gran Estanconfor Itaim

Rua João Cachoeira, 292 - Itaim Bibi, São Paulo - SP

COD. SF24706

Fotos Vídeo



PREÇO DE COMPRA

R\$ 800.000

CONDOMÍNIO

R\$ 1.060

TIPO DE IMÓVEL

Flat

ÁREA

31m² (R\$ 25.806/m²)

1 quarto (sendo suíte)

1 banheiro

1 vaga

Renomado flat no Itaim - Gran Estanconfor Itaim.

Renomado flat no Itaim - Gran Estanconfor Itaim. Situado em São Paulo, este apartamento dispõe de ar-condicionado, Wi-Fi gratuito e terraço. A acomodação fica a 900 metros do cruzamento da Avenida Faria Lima com a Avenida Juscelino Kubitschek. O estacionamento privativo é gratuito no local. Não deixe de nos consultar, fotos ilustrativas! Sujeito à confirmação de disponibilidade e valores, sem aviso prévio.

WJMJ



FLATS & FLATS
(11) 5042-6200

Atualizado em 02/03/2018
Código oferta no Zap: IM01353962€

Preço de venda

R\$ 830.000

Condomínio R\$ 1.060

Flat/ ApartHotel

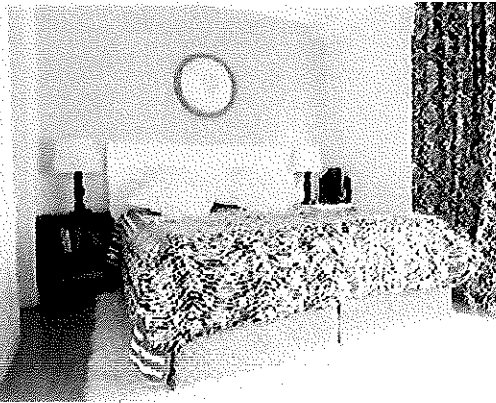
Rua João Cachoeira
Itaim Bibi, Sao Paulo - SP

Características do Imóvel

Dormitório 1 quarto/dt
Suíte 1 suíte
Vaga 1 vaga
Área útil 52 m²
Valor do m² R\$ 15.962/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: Renomado flat no Itaim - Gran Estanconfor Itaim. Situado em São Paulo, este apartamento dispõe de ar-condicionado, Wi-Fi gratuito e terraço. A acomodação fica a 900 metros do cruzamento da Avenida Farfa Lima com a Avenida Juscelino Kubitschek. O estacionamento privativo é gratuito no local. Não deixe de nos consultar, fotos ilustrativas! Sujeito à confirmação de disponibilidade e valores, sem aviso prévio.

Outras Características: Ar Condicionado, Mobiliado, Porteira Fechada
Características das Áreas Comuns: Academia, Copa, Espaço Gourmet, Lavanderia Coletiva, Piscina, Restaurante, Sauna



Anotações

Data da visita: ___/___/___

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO GODOY DA CUNHA MAGALHAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2021 às 21:02, sob o número WJMJ21401768024. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0207025-91.2011.8.26.0100 e código A671E73.



MEU FLAT
(11) 3895-4600

Atualizado em 02/03/2018
Código oferta no Zep: IM016653744

Preço de venda
R\$ 720.000

Flat/ ApartHotel

Rua João Cachoeira
Itaim Bibi, Sao Paulo - SP

Características do Imóvel

Dormitórios	2 quartos/dts
Suíte	1 suíte
Vaga	1 vaga
Área útil	52 m ²
Valor do m ²	R\$ 13.846/m ²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: Hospede-se em um ambiente confortável, elegante e localizado ao lado de centros financeiros e de compras. O Grand Estanconfort Itaim oferece desde flats a apartamentos com 1 a 2 quartos, equipados com cozinha completa. Espaço de lazer com piscina e academia. Lavanderia com máquinas automáticas para uso dos hóspedes. Localizado em um dos melhores bairros de São Paulo. Perto dos centros de negócios da Av. Faria Lima, Av. Nove de Julho e Av. Cidade Jardim. A região do Itaim Bibi tem excelentes bares, restaurantes e centros comerciais com uma oferta diversificada de serviços. Não deixe de nos consultar, fotos ilustrativas! Unidade sujeita a confirmação de disponibilidade e valores, sem aviso prévio. - Atualizado 01/03/2018

Outras Características: Ar Condicionado, Armário de Cozinha, Mobiliado, Sala de Jantar

Características das Áreas Comuns: Piscina



Anotações

Data da visita: ___/___/___

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO GODOY DA CUNHA MAGALHAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2021 às 21:02, sob o número WJMJ21401768024. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0207025-91.2011.8.26.0100 e código A671E73.

[Doc 2]

ECONOMIA

Vendas de imóveis em SP podem crescer até 10% em 2018, diz Secovi

No entanto, estimativas dependem da manutenção de juros e inflação em 'patamares aceitáveis', bem como do avanço da reforma da Previdência.



Por Reuters

20/02/2018 13h13 · Atualizado 20/02/2018 15h04



📷 Vendas de imóveis devem crescer, mas lançamentos devem ficar próximos aos níveis de 2018. (Foto: Fábio Tito/G1)

As vendas de imóveis residenciais na cidade de São Paulo devem crescer entre 5% e 10% em 2018, enquanto os lançamentos devem ficar próximos aos níveis de 2017, disse nesta terça-feira (20) o Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), citando a expectativa de maior diversificação de produtos.

O Secovi-SP ressaltou, contudo, que a materialização das estimativas depende da manutenção de juros e inflação em "patamares aceitáveis", bem como do avanço da reforma da Previdência no Congresso Nacional.

Em 2017, os lançamentos de imóveis residenciais na cidade de São Paulo cresceram 48% sobre 2016, para 28,7 mil unidades, interrompendo uma série de três anos consecutivos de queda, informou o sindicato, com base em dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp).

Ainda assim, o nível ficou abaixo da média histórica de 30 mil unidades na capital paulista.

Já as vendas de imóveis residenciais cresceram 46,1% no ano passado, para 23,6 mil unidades, de acordo com o Secovi-SP.

Em 2017, a queda do preço real desacelerou, recuando 4,4 por cento, ante queda de 7,3 por cento em 2016. Petrucci afirmou que a tendência é o setor sair dessa curva de perda real até o terceiro trimestre de 2018.

"No final deste ano devemos ver a volta do aumento real de preços em unidades lançadas", disse.

Regulamentação

Falando sobre o marco regulatório que tramita no Congresso Nacional sobre distratos, o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary, afirmou que "para o setor é muito importante termos a 'regra do jogo' e que o projeto tenha a qualidade de desestimular a compra de imóvel de caráter especulativo", disse Amary.

Em 2017, os distratos caíram do pico de 23,5% registrado em agosto de 2016, para 11,9%.

Amary comentou ainda que as alterações na lei de zoneamento deverão criar "uma demanda por novos terrenos no segundo semestre do ano, conforme as construtoras procuraram terrenos que possam atender esses novos padrões".

SECOVI

MAGALHÃES, BARTOLETTI & SANDOVAL

ADVOGADOS

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO, SP.

11.09.2021 09:55:2018 14439 00006477

Processo nº 0207025-91.2011.8.26.0100

BLACKPARTNERS MIRUNA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS E OUTROS, já qualificados nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que, perante esse MM. Juízo, movem contra **MORADA INVESTIMENTOS S/A E OUTROS**, vem, por seu advogado abaixo assinado, expor e requerer o que segue:

1. **Registro da Penhora.** Em 28.09.2017 este MM. Juízo determinou que o arresto que recaiu sobre o imóvel 167.869 fosse convertido em penhora, devendo o cartório providenciar a averbação via ARISP.
2. Com efeito, a averbação da penhora já foi realizada, conforme já noticiado nos autos.
3. **Intimação do Cônjuge.** Ainda, destaca-se que houve a intimação positiva da Sra. Adriana Rodrigues da Cunha Figueiredo, CPF 690.397.397-49, cônjuge do proprietário do imóvel.

4. Apesar de o AR ter retornado aos autos em 16.05.2018, a cônjuge se manteve inerte, não se opondo   constric o patrimonial realizada. Desse modo, de rigor o prosseguimento do feito.
5. **Avalia o do Imóvel.** Finalmente, como já relatado, o i. perito procedeu com a avalia o do imóvel penhorado, avaliando-o em R\$ 542.430,00 (quinhentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e trinta reais).
6. Os executados se manifestaram contrariamente ao laudo, sustentando que o imóvel possui valor de R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais).
7. O i. perito apresentou manifesta o, rebatendo os argumentos dos devedores e confirmando as conclusões de seu primeiro laudo, de modo a confirmar o valor de R\$ 542.430,00.
8. Certo que a d vida   enorme, com valor histórico de mais de R\$ 11 milhões. Dessa forma, a discussão acerca de R\$ 180 mil   inócua no presente caso.
9. Portanto, por mais que o credor concorde integralmente com o laudo apresentado, requer-se seja deferida o pleito dos devedores para que o imóvel seja adjudicado por R\$ 720.000,00.
10. Ressalte-se, o prejuízo do credor (e do próprio Poder Judiciário) de ver essa questão se alongar durante anos (com a interposi o de sucessivos recursos), não compensa o benefício consubstanciado com eventual redu o de R\$ 180 mil no valor de avalia o do imóvel;
11. **Preferência. Arresto Anterior.** Apenas para que não reste qualquer d vida acerca da preferência do credor sobre o bem, deve-se constatar

que a expedição do termo de arresto ocorreu em **19.12.2016** e averbada em 18.01.2017 – a conversão em penhora foi averbada em 21.05.2018.

12. Por sua vez, o termo de penhora do Banco Guanabara (única outra constrição no imóvel) foi expedido em **23.02.2018** e averbado em 22.03.2018.

13. Dessa forma, evidente que o **arresto da Blackpartners antecede a penhora do Banco Guanabara**, notória, portanto, a preferência da Blackpartners sobre o bem:

“o arresto é uma 'pré-penhora' e seus efeitos, para fins de prelação, vigoram desde a sua implementação; vale dizer, convertido em penhora, seus efeitos retroagem e quem primeiro arrestou tem a preferência sobre a posterior penhora de outro credor”¹.

“Inexistindo título legal à preferência, a anterioridade do arresto há de conferir ao credor previdente, que primeiramente levou a efeito o ato de constrição do bem, primazia sobre a penhora posteriormente efetuada”².

“PENHORA Ordem de preferência - Pretensão de reforma da decisão que reconheceu a preferência do credor que possuía anotação de registro de arresto anterior ao registro de penhora realizado pelo agravante Alegação do agravante de que efetuou o registro da penhora em data anterior ao registro da penhora realizada em favor do credor, a quem foi dada a preferência Descabimento Hipótese em que o registro anterior do arresto realizado pelo credor lhe garante preferência para o levantamento do produto da arrematação, mesmo que a conversão em penhora do arresto se realize em data posterior ao registro de penhora em favor de outro credor Precedentes do STJ RECURSO DESPROVIDO”³

¹ REsp 293287/SP, Rel. Ministro Fernando Gonçalves, Quarta Turma, j. em 04/02/2010;

² AgRg no REsp 902536/RS, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 27/03/2012, DJe 11/04/2012

³ TJSP; Agravo de Instrumento 2004526-88.2014.8.26.0000; Relator: Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca; 13ª Câmara de Direito Privado; j. em 18/03/2014

14. De todo modo, o Banco Guanabara trouxe manifestação argumentando que seu termo de penhora – expedido em 23.02.2018 - é anterior ao termo de penhora que favorece a Blackpartners (que, sequer teria sido expedido).

15. Nenhuma razão socorre o Banco Guanabara.

16. Como já exaustivamente explicado, o arresto do imóvel ocorreu em 19.12.2016. Por sua vez, a conversão do arresto em penhora prescinde da expedição de novo termo, na linha do que determina o Art. 830, § 3º do CPC.

17. Aspecto, inclusive, reconhecido por este MM. Juízo: *“Nos termos do art. 830, § 3º, do CPC, converte-se o arresto em penhora, independentemente de termo.”*

18. Não existem palavras inúteis na legislação. A razão desnecessidade da expedição de termo de penhora, se justifica na medida em que os efeitos da penhora retroagem à data de expedição do termo de arresto, como bcm destacado nos precedentes colecionados.

19. Portanto, mais do que evidente a preferência da Blackpartners sobre o bem.

20. **Desnecessidade de Licitação.** Finalmente, O Banco Guanabara argumenta que, tendo em vista a existência de mais um legitimado para adjudicar o bem, seria necessária a realização de licitação.

21. Ocorre que tal afirmativa se torna absolutamente estéril, na medida em que o Banco Guanabara não possui preferência sobre a alienação do bem, mas sim a Blackpartners.

22. Portanto, é impossível que o Banco Guanabara adjudique o imóvel utilizando seu crédito, na medida em que tal ato constituiria flagrante desrespeito à preferência legal da Blackpartners.

23. De outro lado, o Banco Guanabara poderia pleitear a adjudicação do imóvel, através do pagamento do preço de avaliação. Nessa hipótese, os valores deveriam ser depositados nos autos e levantados.

24. Segue precedente em tal sentido:

“ADJUDICAÇÃO - Instauração de concurso de credores, com a intimação de todos, nos termos do artigo 698 do CPC - Necessidade - Deferimento da anulação da adjudicação realizada A eventual disputa entre os diversos candidatos à adjudicação resolver-se-á por licitação, ganhando o que melhor preço oferecer; a ordem de penhoras não cria preferência na adjudicação, mas sobre o produto da expropriação, razão pela qual o adjudicatário, se não for o primeiro na ordem de penhoras, terá de depositar o preço para sobre ele realizar-se o direito de preferência de outros concorrentes - Assim, há necessidade de intimação do outro credor, como dispõe o artigo 698 do CPC, cabendo a instauração do concurso de credores (CPC, art. 711) - Recurso improvido”⁴

25. A doutrina é clara em tal sentido: *“o adjudicatário terá de efetuar o depósito integral do preço da adjudicação. E o caso em que concorre com outros credores com penhora anterior à sua ou com preferência legal sobre o bem adjudicado”⁵*

⁴ TJSP; Agravo de Instrumento 0033542-63.2010.8.26.0000; Relator (a): Pedro Ablas; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 26/05/2010; Data de Registro: 21/06/2010

⁵ A Reforma da Execução do Título Extrajudicial Humberto Theodoro Júnior, editora Forense: Rio de Janeiro, 2007, nº 48.2, p. 118

26. Dessa forma, caso tivesse real interesse no imóvel, o Banco Guanabara deveria depositar nos autos o valor da avaliação. Tal valor deveria ser destinado à Blackpartners, em virtude de sua evidente preferência legal.

27. Ocorre que o Banco Guanarabara, em sua manifestação, não informa o interesse em depositar qualquer valor nos autos. Tão somente em adjudicar o bem utilizando crédito, de modo que sua manifestação é absolutamente protelatória e estéril.

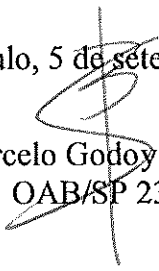
28. **Conclusão e Pedido.** Portanto, o exequente informa a consolidação do valor apresentado pelos devedores, **requerendo a adjudicação do imóvel pelo preço da avaliação judicial, nos termos do artigo 876 do CPC.**

29. A adjudicação será realizada em nome do exequente Blackpartners Míruna Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados (CNPJ nº 17.093.144/0001-32), sendo que as custas para expedição de carta já foram recolhidas

30. Finalmente, o credor informa que não existem débitos sobre o imóvel, conforme é possível aferir das certidões negativas anexas (doc. 01).

31. Ressalte-se que caso o devedor não apresente – em cinco dias – argumentos suficientes para afastar a pretensão do credor, deverá ser ordenada a lavratura do auto de adjudicação, como bem define o artigo 877 do CPC.

São Paulo, 5 de setembro de 2018.


Marcelo Godoy Magalhães
OAB/SP 234.123



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2019.0000527981

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2084797-11.2019.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ODÍLIO FIQUEIREDO NETO, são agravados BLACKPARTNERS MIRUNA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, GLAUCO BRONZ CAVALCANTI, JOSÉ LUIZ GOMES JUNIOR e LEANDRO TADEU RUSSO BABOLIN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WALTER FONSECA (Presidente), GIL COELHO E RENATO RANGEL DESINANO.

São Paulo, 3 de julho de 2019.

Walter Fonseca
Relator
Assinatura Eletrônica

2019.07.03 13:59:10 0000022822

0207025-91.2011
CLS-1318
23: -I



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 94

VOTO N° 28.408

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 2084797-11.2019

COMARCA: SÃO PAULO – 23ª V.C.

AGRAVANTE: ODÍLIO FIGUEIREDO NETO

AGRAVADOS: BLACKPARTNERS MIRUNA FUNDO DE INVESTIMENTO EM
DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS E OUTROS

MM. JUÍZA: Cristiane Amor Espin

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – DECISÃO QUE REJEITOU IMPUGNAÇÃO AO LAUDO PERICIAL MESMO COM A CONCORDÂNCIA DOS EXEQUENTES COM O VALOR DO IMÓVEL SUGERIDO PELO EXECUTADO – REFORMA – Exequente e executados que concordam com a avaliação do imóvel em R\$ 720.000,00. Aplicação analógica do quanto previsto no art. 871, I, do CPC. Impugnação acolhida – Decisão reformada. Recurso provido.

Vistos...

Agravo de instrumento interposto contra a parte da decisão interlocutória que, nos autos da execução de título extrajudicial, rejeitou a impugnação ao laudo de avaliação do imóvel penhorado apresentada pelo executado, atribuindo ao imóvel o valor de R\$ 542.400,00, ao fundamento de que não há dúvida fundada acerca dos critérios adotados pelo perito judicial e que a manifestação dos executados não atende critérios técnicos, tratando-se de mera apresentação de fotos tiradas de sites de imobiliárias, sem observância das regras de avaliação da ABNT. Além disso, o caso do autos trata de hipótese de eventual licitação com relação à adjudicação e, por isso, não é cabível que as partes transijam sobre o valor do imóvel, devendo, por isso, prevalecer o valor constante do laudo pericial (fls. 64/66 e 70).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 95

O agravante, postulando a concessão de efeito suspensivo, alega que os exequentes concordaram expressamente com o valor do imóvel estimado na impugnação ao laudo pericial. Assere que o artigo 871, I, do Código de Processo Civil, dispõe expressamente que sequer é necessária a realização de avaliação do imóvel quando as partes concordam entre si a respeito do valor dele. Aduz que o imóvel foi evidentemente subavaliado pelo perito judicial, uma vez que utilizando a mesma metodologia utilizada para confecção do laudo, foram encontrados diversos imóveis em preços muito superiores ao indicado determinado pelo expert. Persegue, assim, a reforma da decisão agravada, para que o valor da avaliação seja aquele indicado na impugnação ao laudo pericial (fls. 01/11).

Tempestivo e preparado, o agravo foi processado com a concessão do efeito suspensivo pleiteado e com a intimação dos agravados para resposta.

Com a contraminuta (fls. 89/91), o recurso está pronto para julgamento.

É o relatório.

O inconformismo prospera.

O agravante impugnou o laudo pericial, argumentando que utilizando do mesmo método aplicado no trabalho técnico, encontrou imóveis idênticos ao penhorado em valores expressivamente superiores.

Aos exequentes foi dada a oportunidade de manifestação acerca do defendido pelo executado, ora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

agravante, e aqueles, inequivocamente, expressaram concordância com o valor indicado pelo executado.

O artigo 871 do Código de Processo Civil estabelece: "*Não se procederá avaliação quando: I - uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra;*

Pois bem. Em que pese o fato de ter sido realizada a avaliação do imóvel por perito nomeado pelo Juízo, descabido que se ignore a expressa concordância dos exequentes com o valor indicado pelo executado, ora agravante.

Anote-se que eventual prejuízo com relação ao valor atribuído ao imóvel é dos credores, de modo que não se afigura razoável não acolher o que foi de comum acordo deliberado pelas partes.

Por conseguinte, considerando a inequívoca concordância dos exequentes, é caso de acolher a impugnação ao laudo pericial apresentada pelo ora agravante, para fixar o valor do imóvel penhorado em R\$ 720.000,00.

Pelo exposto, dá-se provimento ao recurso, para acolher a impugnação ao laudo pericial e fixar o valor do imóvel penhorado em R\$ 720.000,00.

WALTER FONSECA

Relator

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 720.000,00

Data inicial: 3/2018

Data de atualização: 11/2023

Valor atualizado: R\$ 982.510,40

O valor **R\$ 720.000,00** de **3/2018** atualizado até **11/2023** é **R\$ 982.510,40**.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)