

## EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 33° VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo: 1015238-38.2020.8.26. 0100  
Requerente: Condomínio Galeria Ouro Velho  
Requerido: Roberto Procópio de Araújo Ferraz

Eu, Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado as funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, venho, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a V. Exa., a partir de observações e constatações consubstanciadas no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**.

São Paulo, 18 de março de 2023.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

## 1- Considerações Preliminares

O presente laudo tem por objetivo a avaliação de comercialização do imóvel situado na Rua Augusta, 1371 (Condomínio Galeria Ouro Velho – Loja 03 – Pavimento Térreo), Bairro Cerqueira Cezar, São Paulo/SP, registrado sob a Matrícula 18.467 no 13º RI de São Paulo/SP.

Os valores aferidos e as pesquisas realizadas nesta Perícia têm como referência o mês de março do ano de 2023.

Esse Laudo de Avaliação Imobiliária é apresentado na Modalidade B – Completo (Item 10.2-B da ABNT NBR 14.653-1:2001).

Finalidade da Perícia de Avaliação: Aferir o valor de mercado de compra e venda do referido imóvel.

“Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.” ABNT NBR 14.653-1:2001

### 1.1- Referências Normativas Desta Perícia:

- ABNT NBR 14.653-1:2001 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais)
- ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos)
- ABNT NBR 13.752:2006 (Perícias de Engenharia na Construção Civil)
- Leis Federais nº6766/79 e 9785/99 (Parcelamento do Solo Urbano)

### 1.2- Referências Bibliográficas Desta Perícia de Avaliação:

- Engenharia de Avaliações Vol. 1 / IBAPE. 2. ed. - São Paulo: Leud, 2014;
- Engenharia de Avaliações Vol. 2 / IBAPE. 2. ed. - São Paulo: Leud, 2014;
- Avaliação de Bens – Princípios Básicos e Aplicações. 2. ed. – São Paulo: Leud, 2013;
- Análise Multivariada de Dados – Hair, Anderson, Tatham e Black – Editora Bookman – 5 ed. 2005.
- Estatística Geral e Aplicada / Gilberto de Andrade Martins e Osmar Domingues. 4. ed. – São Paulo: Atlas, 2011
- Análise Multivariada: para os cursos de administração, ciências contábeis e economia / FIPECAFI; Luiz J. Corrar, Edilson Paulo, José Maria Dias Filho – São Paulo: Atlas, 2007
- *Regression Analysis* Microsoft Excel / Conrad Carlberg. 1. Ed. – Indianapolis, Indiana/USA: Pearson Education, 2016.
- *Statistical Analysis* Microsoft Excel / Conrad Carlberg. 1. Ed. – Indianapolis, Indiana/USA: Pearson Education, 2018.

## 2- Vistoria no Imóvel:

Foi realizada diligência ao objeto pericial, em 06/03/2023, às 15:00. As partes não compareceram a diligência e o objeto pericial se encontrava fechado. Entretanto, em que pese tal óbice, constata-se que o objeto pericial se localiza em shopping/galeria aberta ao público, e a fachada do bem é em vidro, o que viabilizou a inspeção da loja em suas áreas internas.

### 2.1- Características Gerais da Edificação:

Trata-se de um bem instalado em galeria de lojas, com 56,95m<sup>2</sup> de área privativa/útil e 21,73m<sup>2</sup> de área de propriedade comum. O objeto pericial está situado em via de grande fluxo de pessoas e veículos.

A rua do imóvel em questão possui os seguintes melhoramentos públicos: pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, passeios, rede de água, rede de esgoto, rede de luz, iluminação pública e coleta de lixo.

### Classificação Segundo IBAPE (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017):

Classe: Comercial, Serviço e Industrial

Tipo: Não Definido (Galeria/Shopping)

Padrão Construtivo: Padrão Médio

Estado de Conservação: Referência "E" – Depreciação 18,10%

Idade Aparente da Edificação: 50 Anos



O 13.º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 18467 ficha 1 São Paulo, 13 de JUNHO de 1978.

UNIDADE AUTÔNOMA:- LOJA Nº 05, localizada no 2º pavimento ou andar térreo do CONDOMÍNIO GALERIA OURO VELHO, à Rua Augusta, nº 1.371, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira César), à qual cabe uma quota parte ideal no terreno e nas coisas de propriedade e uso comuns, correspondente a 3,00% do seu todo e possui uma área útil de 56,95m<sup>2</sup> e uma correspondente área comum construída de 21,73m<sup>2</sup>, mais ou menos. O CONDOMÍNIO GALERIA OURO VELHO acha-se construído em terreno medindo 17,35m de frente para a Rua Augusta, por 47,30m, mais ou menos, da frente aos fundos, diminuindo de largura alguns centímetros nos fundos, na parte onde estava construída uma garagem, confrontando pela frente com a citada Rua Augusta, por um lado com o prédio nº 1.365 de Domenica Grassi Namana e com Ernesto Caruso; de outro lado com o prédio nº 1.385, de Manoel Rezende, e nos fundos com Ernesto Caruso.


PROPRIETÁRIOS:- 1) MARIA ALICE MALENIRO DE CAMARGO LIMA e seu marido JARBAS DE CAMARGO LIMA, brasileiros, proprietários, casados pelo regime da comunhão de bens, domiciliados nesta Capital, - da fração ideal de terreno; e 2) ENIL GAUL RYSEN e sua mulher SOLINE LINDA RYSEN, inglesas, proprietárias, casadas pelo regime da comunhão de bens, domiciliadas nesta Capital, (RG Mod.19 nºs 2.776.471-SF e 2.819.610-SF), das benfeitorias.

REGISTRO ANTERIOR:- Tr. nº 4.469 no L.3-0; L.3F-96-av.6. Contribuinte nº 010.059.0048-5.

O OFICIAL

*Fernando de Barros Silveira*  
Fernando de Barros Silveira.-

Legenda: Matrícula do Objeto Pericial



*Valores de Edificações*

**2.1.3 PADRÃO MÉDIO**

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.
- **Revestimento de forros:** pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.
- **Instalações elétricas:** distribuição básica, com de pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilização no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar-condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.

Legenda: Definição de “Padrão Construtivo” – IBAPE

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Legenda: Tabela 01 – Estado de Conservação “Ec”- IBAPE

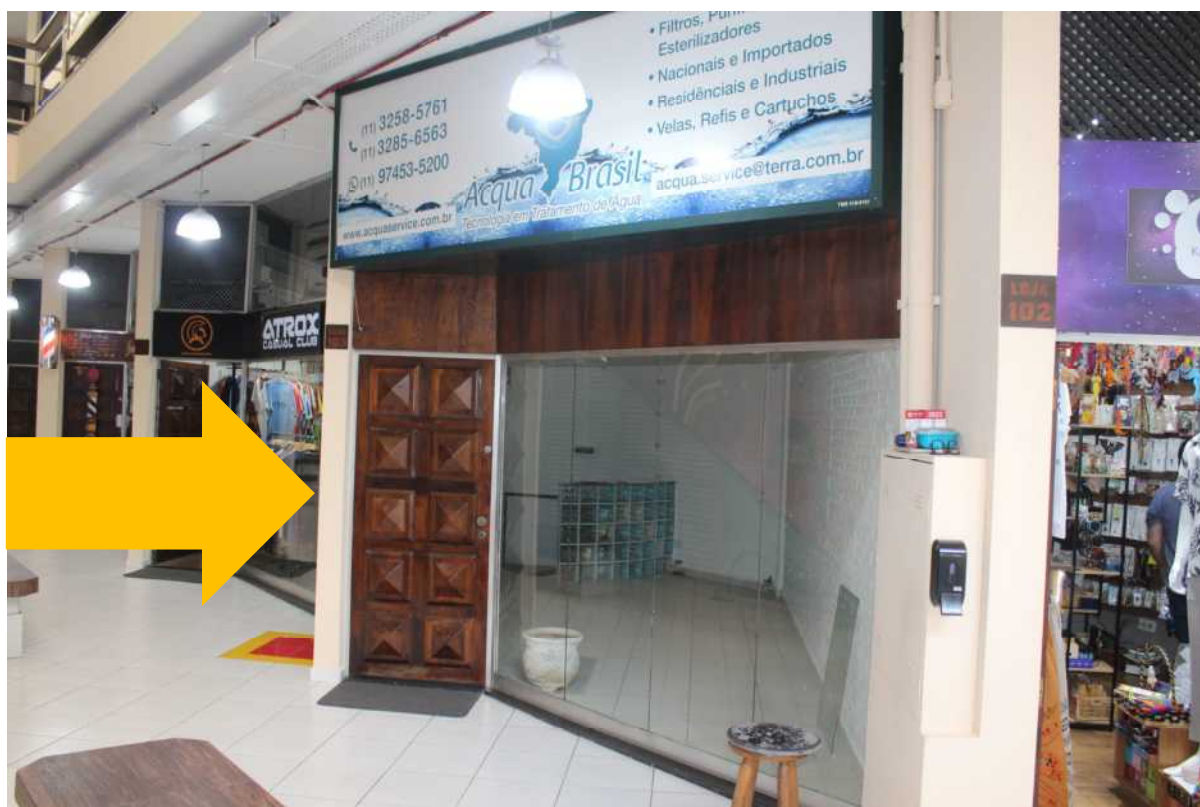
Segue adiante o relatório fotográfico do Objeto Pericial.



**Objeto Pericial – Entrada do Público/Fachada**



**Objeto Pericial – Acesso ao Objeto Pericial**



**Objeto Pericial – Objeto Pericial**



**Objeto Pericial – Interior do Objeto Pericial**



**Objeto Pericial – Interior do Objeto Pericial**

PEA – Engenharia Legal e Diagnóstica  
Rua Dr. Fadlo Haidar, 106 (42)  
Vila Nova Conceição - São Paulo/SP

[www.peritojudicialengenharia.com.br](http://www.peritojudicialengenharia.com.br)  
[ingo@peritojudicialengenharia.com.br](mailto:ingo@peritojudicialengenharia.com.br)

11- 95780.3311



### **3 - Avaliação Imobiliária Segundo ABNR NBR 14.653 (Partes 1 e 2):**

Procedimentos Metodológicos para Identificação do Valor de Mercado segundo ABNR NBR 14.653-2:2011:

*“Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-1:2001” - ABNR NBR 14.653-2:2011*

#### **3.1- Método comparativo direto de dados de mercado:**

*“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” - NBR 14.653-1:2011/Item 8.2.1*

Utilizaremos a metodologia científica da regressão linear com auxílio do Software Microsoft Excel para tratar os dados das amostras obtidas na pesquisa de mercado realizada, e, assim, calcular o efetivo valor de mercado do imóvel em questão.

Salientamos que a utilização de modelos de Regressão Linear é a metodologia mais utilizada na estatística quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Este modelo é normatizado pela ABNT NBR 14.653-2:2011, cujos procedimentos se encontram em seu “Anexo A” e são aplicados nessa Perícia.

*“A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão.” - Item Anexo A.1.1 - ABNT NBR 14.653-2:2011*

#### **3.2- Pesquisa Imobiliária e Modelagem Matemática/Estatística:**

Nessa perícia, com a finalidade de se buscar amostras com o perfil mais próximo possível ao do bem avaliado, delimitamos a abrangência de amostras retiradas do mercado imobiliário com as seguintes características em comum:

- Imóveis à venda (lojas) na mesma rua do imóvel sob avaliação, onde se assumem pertencentes a condições econômico-mercado-lógicas semelhantes;
- Área útil até 110m<sup>2</sup>;

Na pesquisa imobiliária elaborada, listamos e quantificamos 3 variáveis, abaixo elencadas, que são as principais influenciadoras nonexo causal do valor de venda de imóveis usados com as características do imóvel em questão, tendo as premissas anteriormente descritas como comuns a todas as amostras.

1. Área Privativa;
2. Imóvel Favorecido (Sim/Não);
3. Imóvel Prejudicado (Sim/Não);

Encontramos, no “**Anexo 1**” dessa Perícia, os dados de localização dos imóveis que constituíram as amostras da pesquisa imobiliária, incluindo o nome das imobiliárias consultadas, número de referência do anúncio e endereço do imóvel à venda.

Encontramos, no “**Anexo 2**” dessa Perícia, as variáveis consideradas nos imóveis pesquisados e os resultados obtidos na pesquisa.

Foram levantados 18 imóveis à venda, segundo critérios acima detalhados, que compõem a amostra que descreve o comportamento do mercado imobiliário da região, para imóveis dentro da envoltória de dados e características fixadas.

### 3.3- Análise Estatística da Pesquisa Elaborada

Calculando-se a “Regressão Múltipla Linear” (**Anexo 3**) entre as variáveis encontradas no “Anexo 2”, é possível verificar que:

1. Todas as variáveis possuem alto índice de confiança com a variável “Valor do Imóvel”, ou seja,  $IC > 95\%$  ( $P_{\text{Value}} < 5\%$ ). Devido a isso, todas as variáveis serão consideradas na modelagem matemática/estatística.

Comentamos, abaixo, o resultado da análise de “Regressão Linear Múltipla” das variáveis contidas no “Anexo 2”:

**R Quadrado: 96,52%** – A equação descreve com 96,52% de certeza o comportamento do mercado com essa modelagem matemática.

**Observações: 18** – Foram analisadas 18 amostras na regressão linear.

#### Teste de T-Student:

$$F_{\text{calc}} = 138,75 \gg F_{\text{Crit}} \cong 2,1$$

Dessa forma, temos a Hipótese  $H_1$ , ou seja, existe ao menos uma variável que segue a regressão linear.

**$P_{\text{Value}} (<5\%)$**  – Verificamos que a variável da amostra considerada na modelagem matemática possui índice de confiança superior a 95%, ou seja,  $P_{\text{Value}} < 5\%$ .

$$P_{\text{Value}} (\text{Área Privativa}) = 0,00\%$$

$$P_{\text{Value}} (\text{Imóvel Favorecido}) = 0,08\%$$

$$P_{\text{Value}} (\text{Imóvel Prejudicado}) = 0,49\%$$

Finalmente, no “**Anexo 4**”, temos o resultado do processamento matemático da equação que descreve o comportamento do mercado imobiliário da região, em relação à envoltória de dados, considerando as premissas qualitativas e quantitativas anteriormente elencadas.

### 3.4- Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado

Com base na pesquisa de mercado contida no “Anexo 2” dessa perícia, foi montada uma planilha no software MS Excel formatando os dados obtidos, de forma a ser possível o seu processamento através do método da Regressão Linear Múltipla pelo Software MS Excel, sendo que as planilhas e seu processamento estatístico final estão disponíveis nos “Anexos 3 e 4”.

De forma resumida, condensamos os dados da aferição do modelo matemático da referida avaliação abaixo:

Y = Valor do Imóvel Avaliado

$\beta_0$  = Coeficiente de regressão relativo ao intercepto (R\$0,00).

$\beta_1$  = Coeficiente de regressão relativo à variável “Área Privativa” (R\$9.413,78/m<sup>2</sup>).

X<sub>1</sub> = Área Privativa do Imóvel Avaliado (56,95m<sup>2</sup>).

$\beta_2$  = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Favorecido” (R\$203.262,35).

X<sub>2</sub> = Imóvel Favorecido (Não = 0 → Objeto Pericial é um Imóvel Médio da Região, visto sua localização em galeria, estado de conservação e proximidade da Avenida Paulista).

$\beta_3$  = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Prejudicado” (R\$-226.821,27).

X<sub>3</sub> = Imóvel Prejudicado Favorecido (Não = 0 → Objeto Pericial é um Imóvel Médio da Região, visto sua localização em galeria, estado de conservação e proximidade da Avenida Paulista).

$\epsilon_i$  = Resíduo ou erro aleatório probabilístico, que é a expressão de inúmeras causas que produzem um desvio do que a variável dependente deveria ser se a relação fosse determinística.

Processamos todas as variáveis acima elencadas na equação que descreve o comportamento do valor do imóvel avaliado. Segue:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \cdot X_1 + \beta_2 \cdot X_2 + \beta_3 \cdot X_3 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + X_1 \cdot R\$9.413,78 + X_2 \cdot R\$203.262,35 + X_3 \cdot R\$-226.821,27 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + R\$536.115,03 + R\$0,00 + R\$0,00 + \epsilon_i$$

$$Y = \mathbf{R\$536.115,03 + \epsilon_i}$$

**Intervalo de Confiança (I.C.), temos:**

$$Y = R\$536.115,03 \quad E = R\$87.240,56 \quad Y-E < I.C. < Y+E$$

O intervalo de confiança dessa modelagem matemática, com 95% de certeza, é de:

$$R\$448.874,47 < I.C. < R\$623.355,59$$

**Verificação da Micronumerosidade:**

Segundo a NBR ABNT 14.653-2:2011 - Anexo A, temos:

$n \geq 4(k + 1) \rightarrow$  **Para Grau de Fundamentação II**

para  $n \leq 30$ ,  $n_i \geq 3$

para  $30 < n \leq 100$ ,  $n_i \geq 10\% n$

para  $n > 100$ ,  $n_i \geq 10$

Dessa forma, fazemos a verificação com nosso modelo de dados:

$k$  = Número de dados viáveis de serem utilizados, evitando a micronumerosidade.

Como temos 3 variáveis independentes,  $k=3$

$n \geq 4(k + 1) \rightarrow n \geq 4(3 + 1) \rightarrow n \geq 16$  (Grau II de Fundamentação)

Assim, como temos  $n = 18$ , a verificação de micronumerosidade foi atendida.

Temos:

$K = 3$  Número de variáveis independentes

$n = 18$  Número de amostras

$n_i \geq 3$  Número de dados com mesma característica

Portanto, já que as condições acima foram atendidas em nossa análise, confirma-se que não ocorre a micronumerosidade no estudo elaborado.

“... Uma regra estatística geral é que a razão não deveria ficar abaixo de 5:1, ou seja, cinco observações para cada variável independente. Se a proporção ficar abaixo, haverá o risco de haver OVERFITTING (superajuste) do modelo aos dados amostrais, tornando o resultado demasiadamente específico para a amostra, com perda do seu poder de previsão para outras observações.” – Análise Multivariada de Dados – Hair, Anderson, Tatham e Black – Editora Bookman – 5ª. ed. 2005.

Conclusão: Dessa forma, verificamos e atestamos a conformidade do modelo matemático exposto às premissas da ABNT NBR 14.653-2:2011.

### Enquadramento nos Graus de Fundamentação:

Segundo “Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear” ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de fundamentação dado por:

Item	Grau
1 – Caracterização do Imóvel	Grau 3
2 – Quantidade Mínima de Dados	Grau 2
3 – Identificação dos Dados de Mercado	Grau 2
4 – Extrapolação	Grau 3
5 – Nível de Significância (hipótese nula)	Grau 3
6 – Nível de Significância (Teste F)	Grau 3

Segundo “Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear” ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de precisão dado por:

**Grau III** - 16 Pontos com Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III, com demais no mínimo no Grau II – Não

**Grau II** - 10 Pontos com Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau II, com demais no mínimo no Grau I – Sim

**Grau I** - 6 Pontos com todos Itens no Grau I – Sim

Pontos Obtidos: 16

Dessa forma, segundo ABNT NBR 14.653-2:2011, essa perícia se enquadra no **Grau II de Fundamentação**.

### Enquadramento nos Graus de Precisão:

Segundo “Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores” ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de precisão dado por:

Grau III <= 30%  
Grau II <= 40%  
Grau I <= 50%

R\$448.874,47 < I.C. < R\$623.355,59  
**I.C.= 32,55%**

Desta forma, segundo a ABNT NBR 14.653-2:2011, atingimos o Grau II de Precisão nessa perícia.

### 3.6 - Ajuste da Modelagem Matemática:

O valor da efetiva transação é dado por uma minoração/desconto de 10% no valor de anúncio dos mesmos, segundo IBAPE/SP.

Como toda a metodologia aplicada para aferição do valor de venda do imóvel objeto dessa perícia foi elaborada a partir de anúncios da região, é de fundamental importância se fazer o ajuste de 10% (10% desconto na efetiva transação) no valor obtido na regressão linear múltipla, para oferecermos o real Valor de Mercado de Venda do Imóvel.

Assim:

Valor de Efetivo Negócio = 0,90 x R\$536.115,03  
**Valor de Efetivo Negócio = R\$482.503,53**

### 4 - Conclusão da Perícia:

O valor de mercado para compra e venda do imóvel, no estado em que se encontra, é de **R\$482.503,53 (quatrocentos e oitenta e dois mil quinhentos e três Reais e cinquenta e três centavos)**.

### 5 - Encerramento:

O signatário coloca-se a inteiro dispor para eventuais esclarecimentos necessários.

São Paulo, 18 de março de 2023.

Atenciosamente,

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

PEA – Engenharia Legal e Diagnóstica  
Rua Dr. Fadlo Haidar, 106 (42)  
Vila Nova Conceição - São Paulo/SP

[www.peritojudicialengenharia.com.br](http://www.peritojudicialengenharia.com.br)  
[ingo@peritojudicialengenharia.com.br](mailto:ingo@peritojudicialengenharia.com.br)

11- 95780.3311

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

33ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1123/1125, Centro - CEP

01501-900, Fone: (11) 2171.6228, São Paulo-SP - E-mail:

sp33cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****TERMO DE CONCLUSÃO**

Em 22 de maio de 2023, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, Dr. Sergio da Costa Leite.

Eu, (ARTUR ROMERO ANÍCIO CAMARGO), Assistente Judiciário, subscrevi.

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1015238-38.2020.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Galeria Ouro Velho**  
 Executado: **Roberto Procópio de Araújo Ferraz**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Sergio da Costa Leite**

Vistos.

Fls. 205: ante a concordância do credor, ACOLHO o laudo de fls. 313/326, e FIXO o valor do imóvel, para 18/03/2023, em R\$ 482.503,53 (quatrocentos e oitenta e dois mil, quinhentos e três reais e cinquenta e três centavos).

No mais, manifeste-se o exequente, em termos de prosseguimento, no prazo de 05 (cinco) dias, recolhendo as custas relativas aos meios constritivos de que pretende se valer.

No silêncio, arquivem-se.

Intime-se.

São Paulo, 07 de junho de 2023.

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