



**DONIZETI ROLIM DE PAULA  
MARIA DAS GRAÇAS F.L. PAULA**  
Advogados

Av. Ipiranga, 1123, cpto. 701 – Centro -, São Paulo/SP - CEP 01039-000 - TEL: 9.9809-4361  
e-mail: [dmgadvogados@gmail.com](mailto:dmgadvogados@gmail.com)

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 29ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL  
DE SÃO PAULO - SP**

**PROC. 0044649-12.2021.8.26.0100**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - TAXAS CONDOMINIAIS**

***CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DOS MUSICOS*** ,

já qualificado nos autos em epígrafe onde contende com *ELOMAR DA SILVA*, por sua advogada, vem à presença de V. Exa., manifestar-se nos autos, como segue:

1. Requer-se a juntada (anexo) das avaliações realizadas no apartamento penhorado, requerendo-se que este Juízo acolha o valor médio entre as avaliações, sugerindo-se o montante de R\$ 258.000,00 (março/2023), consoante se discriminamos abaixo, pela média aritmética:

| <b>PERITO</b>                 | <b>INSCRIÇÃO</b> | <b>AValiação</b>      |
|-------------------------------|------------------|-----------------------|
| Anita P. S. Almeida           | Creci 187.373    | R\$ 265.000,00        |
| Douglas Alves Silva           | Crea 52070792227 | R\$ 260.000,00        |
| Evandro Correia Silva         | Creci 121.744    | R\$ 260.000,00        |
| <b>SOMA</b>                   |                  | <b>R\$ 775,000,00</b> |
| <b>VALOR MÉDIO aritmético</b> |                  | <b>R\$ 258.000,00</b> |

2. Sendo determinado por este Juízo o valor de avaliação, requer-se que o Executado seja intimado a se manifestar sobre a avaliação na pessoa de sua advogada, constituída nos autos.

3. Por oportuno, requer-se seja margeado aos autos o custo com a despesa dos avaliadores, no montante de R\$ 1.300,00 (consoante boleto anexo).

Termos em que  
P. Deferimento.

**Maria das Graças F. Lopes de Paula**  
**OAB/SP 74.506**

*Assinatura Eletrônica - Lei 11.419/06 e impressão à margem direita)*

# PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

## INTERESSADO

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DOS MÚSICOS

## LOCALIZAÇÃO

Rua Lajes, nº 415, Jardim Vertoni, na cidade de Catanduva, SP

## CARACTERÍSTICAS

Imóvel residencial tipo Apartamento, de número 83 (oitenta e três) localizado no 8º andar do Condomínio Residencial Alameda dos Músicos, situado à Estrada do Sabão, 1403, Vila Cruz das Alma, São Paulo, SP - CEP 02806-000.

O referido imóvel está cadastrado na prefeitura municipal com o número de contribuinte 307.017.0521-0.

Não foi feita vistoria interna ao imóvel, pois o mesmo encontra-se fechado.

## AVALIAÇÃO

Valor para Venda estimada em R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais)

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes.

São Paulo, SP, 06 de março de 2023.

ALINE PALMEIRA DA SILVA DE  
ALMEIDA:42868595847

Assinado de forma digital por  
ALINE PALMEIRA DA SILVA DE  
ALMEIDA:42868595847

Dados: 2023.03.09 08:14:39 -03'00'

Aline Palmeira da Silva de Almeida  
Perita em Avaliação de Imóveis  
CRECI 187.373 | CNAI 27275

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



REQUERENTE: CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DOS MÚSICOS

IMÓVEL AVALIADO: Apartamento nº 83 situado à Estrada do Sabão, 1403, Condomínio Residencial Alameda dos Músicos, Vila Cruz das Alma, São Paulo, SP - CEP 02806-000, com cadastro municipal N° 307.017.0521-0.

CONSIDERAÇÕES GERAIS: Trata-se de um apartamento com 2 dormitórios, 1 banheiro, sala, cozinha, área de serviço e vaga para 01 veículo.

VALOR PARA VENDA: Estimado em R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), visto que não foi possível fazer vistoria interna ao imóvel.

São José do Rio Preto, 01 de março de 2023.



**DOUGLAS ALVES DA SILVA**

**CREA 5070792227 / CNAI 31022 / CONPEJ**

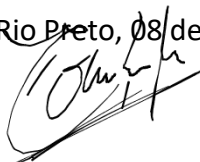
02.00.2957

## PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que o imóvel localizado a Estrada do Sabão, 1403, Condomínio Residencial Alameda dos Músicos, Vila Cruz das Almas, na cidade de São Paulo, SP, consistente de um apartamento de número 83 (oitenta e três), com aproximadamente 50 metros quadrados de área útil, cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o número 307.017.0521-0, está avaliado para fins de comercialização imobiliária atualmente em torno de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), para pagamento à vista; este valor é aproximado, visto que o imóvel encontra-se fechado, o que impossibilitou a vistoria interna.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Evandro Correia Silva, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 121.744 e CNAI 012385, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

São José do Rio Preto, 08 de março de 2023.



---

EVANDRO CORREIA SILVA  
Perito em Avaliação de Imóveis  
CRECI 121.744 | CNAI 012385

## 2291-PTAM-2.pdf

Documento número 3f792d2d-9a5c-4be0-b6ae-de4d8eaa2763



## Assinaturas

✓ Evandro Correia Silva  
Assinou

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 138.204.36.138 / Geolocalização: -20.768307, -49.375628

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 12; SM-A725M)

AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/110.0.0.0

Mobile Safari/537.36

Data e hora: 08 Março 2023, 19:49:49

E-mail: evandro@neropericias.com.br

Telefone: + 5511911128722

Token: 6fba695e-\*\*\*\*-\*\*\*\*-\*\*\*\*-bca6f2be00ca

Assinatura de Evandro Correia Silva



Hash do documento original (SHA256):

3f7296a6ea9a378ad56035455fa5995773220542b72533ad723b4484e840bf4b

Verificador de Autenticidade:

<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=3f792d2d-9a5c-4be0-b6ae-de4d8eaa2763>

Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):

<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>

Este Log é exclusivo ao, e deve ser considerado parte do, documento número 3f792d2d-9a5c-4be0-b6ae-de4d8eaa2763, de acordo com os Termos de Uso da ZapSign disponível em [zapsign.com.br](https://zapsign.com.br)





Fazer o novo,  
resolver, surpreender,  
simplificar a vida



Conta digital gratuita PF e PJ, plataforma de investimentos,  
shopping e tudo mais que você precisar.

**Baixe o app!**

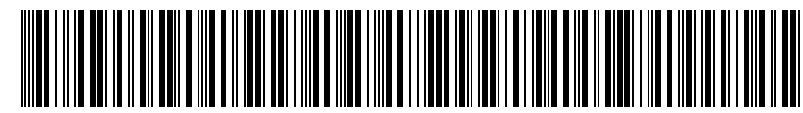


|  |  |  |  |                                     |
|--|--|--|--|-------------------------------------|
| Beneficiário<br><b>00.416.968/0001-01 - BANCO INTER</b>  |  | Vencimento<br><b>13/03/2023</b>                                      |  | (=) Valor Cobrado<br><b>1300,00</b> |
| Endereço do Beneficiário<br><b>AV BARBACENA 1219, SANTO AGOSTINHO 30.190-131 - Belo Horizonte - MG</b> |  | Nosso Número / Cód. do Documento<br><b>7777351678366853066828629</b> |  | Autenticação Mecânica               |
| Pagador<br><b>CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DOS MÚSICOS</b>   |  |  |  |                                     |
| Agência / Código do Beneficiário<br><b>0001-9/00000002-7</b>   |  |  |  |                                     |



|077-9| 07797.77739 51678.366850 30668.286294 8 92880000130000

|  |                                     |                                |                          |  |  |
|--|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--|--|
| Local de Pagamento<br><b>PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO</b>  |                                     |                                |                          |  | Vencimento<br><b>13/03/2023</b>                                      |
| Beneficiário<br><b>00.416.968/0001-01 - BANCO INTER</b>  |                                     |                                |                          |  | Agência / Código do Beneficiário<br><b>0001-9/00000002-7</b>         |
| Data do Documento<br><b>09/03/2023</b>   | Nº do Documento<br><b>133872371</b> | Espécie Documento<br><b>OU</b> | Aceite<br><b>NAO</b>     | Data de Processamento<br><b>09/03/2023</b> | Nosso Número / Cód. do Documento<br><b>7777351678366853066828629</b> |
| Uso do Banco<br><b>0000008</b>   | Carteira<br><b>CDPRO_PF</b>         | Espécie Moeda<br><b>REAL</b>   | Quantidade Moeda         | Valor Moeda                                | (=) Valor do Documento<br><b>1300,00</b>                             |
| Informações de responsabilidade do beneficiário<br><b>Não receber após o vencimento.</b><br>Ouvidoria: 0800 940 7772 / SAC - Deficiente de Fala e Audição 0800 979 70 99 |                                     |                                |                          |  | (-) Desconto / Abatimento<br><b>0,00</b>                             |
|  |                                     |                                |                          |  | (-) Outras Deduções<br><b>0,00</b>                                   |
|  |                                     |                                |                          |  | (+) Mora / Multa<br><b>0,00</b>                                      |
|  |                                     |                                |                          |  | (+) Outros Acréscimos<br><b>0,00</b>                                 |
|  |                                     |                                |                          |  | (=) Valor Cobrado<br><b>1300,00</b>                                  |
| Pagador<br><b>CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DOS MÚSICOS</b><br>ESTRADA DO SABÃO, 1403<br>JARDIM MARISTELA 02806000 SÃO PAULO/SP   |                                     |                                | CNPJ/CPF: 02834396000106 |  |  |
| Beneficiário Final<br><b>CORREIA E SILVA NEGOCIOS LTDA</b>   |                                     |                                | CNPJ/CPF: 04242550000178 |  |  |



Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIANA DAS GRACAS FONTES LOPES DE PAULA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/03/2023 às 14:49, sob o número WJMJ23404604270. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0044649-12.2021.8.26.0100 e código FOE5924.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO

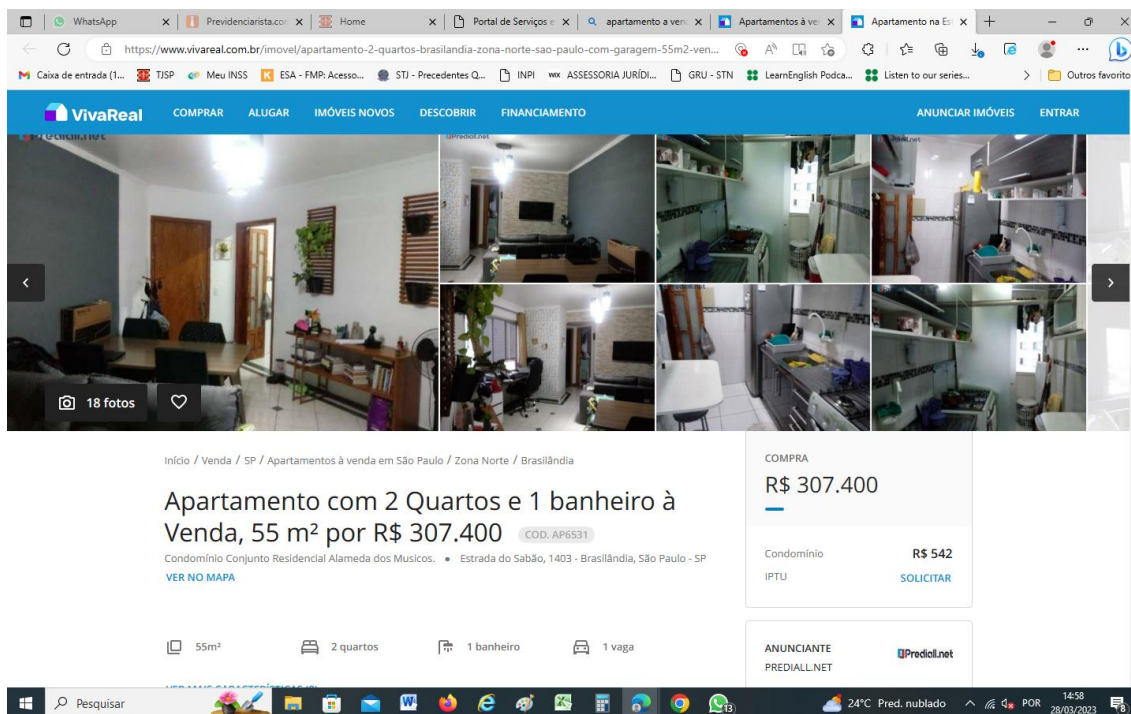
Processo n.º 0044649-12.2021.8.26.0100

ELOMAR DA SILVA, já devidamente qualificado nos autos acima em epígrafe, por intermédio de sua advogada dativa nomeada pela Defensoria Pública de São Paulo, ofício anexa, que abaixo subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento r.decisão fls.129, manifestar-se sobre a avaliação do imóvel penhorado do executado, nos termos a seguir exposto.

Diante da apresentação da avaliação dos profissionais que firmaram suas avaliações e comparando com os anúncios vinculados na internet ofertando imóveis no mesmo condomínio e situado na mesma Rua, e com as mesmas metragens, observamos inconsistências nos padrões de avaliação, confrontando e divergindo os valores apresentados.

Dessa forma, o executado não concorda com o valor avaliado, motivo pelo qual se apresenta valores divergentes, segue abaixo alguns imóveis atualmente a venda com média de oferta no importe de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), em pesquisa, não se encontra imóveis neste condomínio com valor abaixo do pesquisado, à venda, vejamos:

SITE: VIVA REAL





# SITE VIVA REAL

The screenshot shows the VivaReal website interface. At the top, there are navigation tabs for 'COMPRAR', 'ALUGAR', 'IMÓVEIS NOVOS', 'DESCOBRIR', and 'FINANCIAMENTO'. Below this is a grid of images showing the apartment's exterior, a playground, a swimming pool, and interior views. The main listing text reads: 'Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 295.000'. It also includes details like 'Condomínio R\$ 400 IPTU' and 'ANUNCIANTE Tuon Imóveis'. The Windows taskbar at the bottom shows the date as 28/03/2023 and the time as 15:00.

# IMOBILIARIA: IMOVELWEB

The screenshot shows the ImovelWeb website interface. The main listing text reads: 'venda R\$ 299.000 + R\$ 500 Condomínio IPTU R\$ 900 Apartamento · 52m² · 2 Quartos · 1 Vaga'. It includes a 'Mensagem' section with a contact form and the text 'Entre em contato com Apê11 para o Imóvel em Jardim Maristela, São Paulo'. The Windows taskbar at the bottom shows the date as 28/03/2023 and the time as 15:02.

## LOFT IMÓVEIS

Loft > Apartamento em São Paulo > Freguesia do Ó > Estrada do Sabão > Imóvel Q73HOM

**Apartamento à venda em Freguesia do Ó com 53 m<sup>2</sup>, 2 quartos, 1 vaga**

Condomínio Conjunto Residencial Alameda Dos Musicos. • Estrada do Sabão • Freguesia do Ó, São Paulo-SP

Apartamento  
 3º andar ou abaixo

53 m<sup>2</sup>  
 R\$ 5.566 / m<sup>2</sup>

2 quartos  
 sem suíte

1 vaga

1 Banheiro

Mobiliado

Valor à vista  
**R\$ 295.000**  
 Entenda este valor

Agendar visita

Tirar dúvidas

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Parcelas a partir de **R\$ 2.441/mês**

Condomínio **R\$ 532/mês**

IPTU **Isento**

Dessa forma, o executado não concorda com a avaliação realizada pelos profissionais, razão pela qual, o Exequente não atendeu r.decisão fls.115, em que solicitado por Vossa Excelência, que apresentasse as avaliações por profissionais, além de outros anúncios publicitarios pela internet de imobiliarias da região, o que não foi atendido, deixando dúvidas quanto a realidade comercial do mercado imobiliario.

Verificado valores menores do que praticado no mercado, o executado não concorda com o valor da avaliação, requerendo desde já que a homologação do valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) seja justo conforme avaliação do mercado.

Nesses termos, pede deferimento.

São Paulo, 28 de março de 2023

IRENE BUENO RAMIA

OAB/SP 315.308



**DONIZETI ROLIM DE PAULA  
MARIA DAS GRAÇAS F.L. PAULA**  
Advogados

Av. Ipiranga, 1123, cpto. 701 – Centro -, São Paulo/SP - CEP 01039-000 - TEL: 9.9809-4361  
e-mail: [dmgadvogados@gmail.com](mailto:dmgadvogados@gmail.com)

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 29ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL  
DE SÃO PAULO - SP**

**PROC. 0044649-12.2021.8.26.0100**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - TAXAS CONDOMINIAIS**

***CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DOS MUSICOS,***

já qualificado nos autos em epígrafe onde contende com *ELOMAR DA SILVA*, por sua advogada, vem à presença de V. Exa., manifestar-se nos autos, como segue:

1. Em fls. 189, publicado em 03/08/23 (vencimento do prazo em 17/08/23), este Juízo determinou:

*(...) arbitro os honorários periciais no valor de R\$ 3.490,00. Em dez dias, deverão as partes providenciar o depósito da sua cota parte.*

2. Vencido o prazo, o Executado, *que provocou a realização de avaliação por perito judicial*, não atendeu a determinação deste Juízo, deixando de efetuar o depósito que lhe foi imputado, sendo que o Exequente aguardou o vencimento deste prazo, pois já previa que haveria a inércia do Executado, eis que suas manifestações têm se mostrado apenas com cunho procrastinatório.

3. Desta forma, **REQUER-SE** a este Juízo que declare a insubsistência da impugnação do Executado, frente ao não cumprimento da ordem judicial de depósito da parcela de 50% da verba pericial, e em ato contínuo, ACOLHA a avaliação realizada pelo Exequente em março/2023 (fls. 122/128), quando em fls. 128, o Exequente apresentou as despesas de pagou à avaliação por corretores de imóveis, quando requereu fosse margeado aos autos.

4. O requerimento supra, visa firmar a autoridade deste Juízo e o reconhecimento da impugnação meramente procrastinatória, já que o Executado poderia ter apresentado contraprova à avaliação, pelas formas previstas em Lei e não mera pesquisa da internet, quando sabe-se que sobre o valor anunciado em mercado, há o acréscimo da comissão da corretagem praticada em 6%, e a própria especulação do valor de negociação até fechar o negócio.

5. Bem assim, temos que, entre o valor de avaliação apresentado em fls. 122, pelo Exequente, no valor de **R\$ 258.000,00**, e o valor pesquisado na internet pelo Executado de **R\$ 300.000,00** (fls. 132/134), a diferença de **R\$ 42.000,00**, não é tão significativa, se abatermos os 02 itens acima considerados, como 6% em cada item (18.000,00 cada), o total de R\$ 36.000,00, quando a diferença ficaria efetivamente em R\$ 6.000,00, quando não levamos em consideração o estado de conservação interno do imóvel e a existência de armários embutidos em bom estado, e outros que afetam exatamente o valor final do preço de compra, quando temos como certo que o valor da pesquisa do Executado levou em conta os maiores valores, de apartamento em ótimo estado

de conservação e com bons armários embutidos, fatos que o Executado furtou-se em trazer aos autos, até por meras fotos, pelo que há que se considerar que seu apartamento não esteja em ótimo estado de conservação, pelo que o valor de avaliação apresentado pelo Exequente é totalmente pertinente e deverá ser acolhido por este Juízo, até por penalização ao Executado, por desobedecer a ordem deste Juízo ao depósito do valor do perito judicial.

6. Caso este Juízo entenda por não acolher ao pedido acima, **REQUER-SE SUCESSIVAMENTE** que seja autorizado ao Exequente o depósito do valor integral determinado para a realização da perícia, a fim de que não ocorram maiores delongas ao andamento deste processo.

Termos em que  
P. Deferimento.

**Maria das Graças F. Lopes de Paula**  
**OAB/SP 74.506**

*Assinatura Eletrônica - Lei 11.419/06 e impressão à margem direita)*



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

29ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone:  
2171-6000, São Paulo-SP - E-mail: upj26a30cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0044649-12.2021.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Conjunto Residencial Alameda dos Músicos**  
 Executado: **Elomar da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIELA DEJUSTE DE PAULA**

Vistos.

Ante o não recolhimento dos honorários, reconheço a preclusão.

Em continuidade, considerando os valores apresentados e a preclusão havida, homologo como valor de avaliação do imóvel a média dos valores indicados, fixando-o em R\$ 279.000,00.

Manifeste-se a exequente em termos de prosseguimento, em 15 dias.

*Pede-se a gentileza de que os patronos de ambas partes observem a correta nomeação das petições protocoladas no curso do processo, de acordo com as classes existentes no sistema SAJ, pois esta providência agiliza o andamento processual. Assim, as petições não devem ser protocoladas apenas sob as rubricas de “petição intermediária” ou “petições diversas”, e sim de acordo com a classificação específica (ex: “pedido de homologação de acordo”; “contestação”; “manifestação sobre a contestação”, etc), nos moldes da Resolução 551/2011 do TJSP.*

Intime-se.

São Paulo, 02 de outubro de 2023.

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