

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DO FORO  
CENTRAL DA CAPITAL – SÃO PAULO/SP.

**Processo: 0041477-67.2018.8.26.0100**  
**Cartório: 21º Ofício Cível**  
**Classe: Cumprimento de Sentença**  
**Assunto: Condomínio em Edifício**  
**Exequente: Condomínio Edifício Sweet Home.**  
**Executado: Roberto Alexandre Brendim.**

**Credor: Banco Bradesco S/A.**

**PAULO AFONSO GUÉRIOS DE AGUIAR**, engenheiro civil, CREA/SP nº. 5062987970, PERITO JUDICIAL, nomeado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – COMDOMÍNIO EM EDIFÍCIO** ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SWEET HOME, em face de ROBERTO ALEXANDRE BRENDIM, feito esse que se processa perante R. juízo, tendo realizado todos os estudos e diligências necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, mui respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do seguinte

## LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO

Rua Itacolomi, 573, cj. 404  
São Paulo – SP  
Cel: 11 9-9971-1400  
e-mail: [pauloafonsoaguiar@gmail.com.br](mailto:pauloafonsoaguiar@gmail.com.br)

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

## SUMÁRIO

I. RESUMO.....	03
II. OBJETIVO DA PERÍCIA:.....	04
III. PRELIMINARES: .....	04
IV. VISTORIA: .....	06
IV.1.- DO LOCAL: .....	06
IV.2.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: .....	08
IV.3- DO IMÓVEL:.....	09
V.- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:.....	10
VI.- DEFINIÇÕES E METODOLOGIAS: .....	32
VII.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: .....	38
VIII.- CONCLUSÃO:.....	40
IX.- RESPOSTAS AOS QUESITOS:.....	41
X.- ENCERRAMENTO DO LAUDO: .....	43

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

## **I. RESUMO**

**Localização:** Rua Correggio, nº 295, apt. 132 duplex, Edifício Sweet Home, Morumbi, São Paulo/SP, segundo Matrícula abaixo.

*\*Matrícula de n.º 122.810 do Livro Nº 2 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.*

**Data da avaliação:** Junho de 2022

**Valor de venda atual:** R\$ 1.250.000,00  
(Hum milhão duzentos e cinquenta mil reais).

## **II. OBJETIVO DA PERÍCIA:**

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de venda atual de um imóvel que foi penhora para pagamento de débitos condominiais em atraso, referente a unidade duplex 132 do Edifício Sweet Home, localizado na Rua Correggio, nº 295, Morumbi, em ação promovida pelo próprio Condomínio Edifício Sweet Home., em face do morador Roberto Alexandre Brendim, conforme trechos anexados no processo digital.

O presente trabalho de Perícia Judicial foi efetuado para determinação do **valor de venda atual** do imóvel em tela, para a data-base de **Junho de 2022**.

## **III. PRELIMINARES:**

**III.1** A Requerente inicia o cumprimento de sentença no valor de R\$ 38.130,18, atualizado até MAIO/2018 (incluindo cotas condominiais vencidas até Outubro/2017, já abatido o depósito de fls.100), sem prejuízo de demais taxas condominiais vincendas, consoante memória de calculo anexa, requerendo-se que o(s) executado(s) seja(m) intimado(s) na pessoa de seu advogado, ao pagamento do valor supra, no prazo de 15 dias, e na omissão, que seja aplicada a multa de 10%, e verba honoraria de 10%, previstas no artigo 523 § 1º do CPC, e, não ocorrendo o pagamento, REQUER-SE a penhora e avaliação do apartamento objeto da lide, nos termos do artigo 525, § 6º da norma adjetiva, salvo se este Juízo for caucionado, quando a critério deste Juízo, os autos poderão ser suspensos, após a avaliação dos bens, relevando-se que ante a natureza propter rem da dívida condominial, não se aplica a ordem do artigo 835 do Código de Processo Civil

a- Em face disso, requer-se seja apreciada a petição anterior, de cumprimento de sentença, intimando o devedor ao pagamento do débito na pessoa de seu advogado. Não se olvide da urgência do requerimento de

Paulo Afonso Guérios de Aguiar

Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

expedição de guia de levantamento do depósito de fls. 100, no valor de R\$ 20.000,00, vez que incontroverso, sendo o outro depósito alienígena a estes autos.

Que considerando o despacho de fls. 10, item 02, nestes autos de cumprimento de sentença, requerer que sejam expedidos mandados de levantamento imediato destes depósitos e de eventuais outros depósitos que o devedor efetuar nestes autos, ou nos autos principais, sem prejuízo do prosseguimento dos termos do cumprimento de sentença, vez que os valores depositados são muito aquém do valor da execução apresentado em fls. 03 destes autos (38.130,18 em maio/18), tendo-se em consideração que o prazo para pagamento do débito vencerá em 23.07.2018, quando passará a incidir a multa de 10% sobre o saldo devedor existente.

**III.2** Não houve contestação. Apenas em algumas petições, o requerido anexa guias de pagamento de alguns valores, informando que são suficientes para quitar a dívida existente.

A matrícula do imóvel a ser penhorado consta das FLS 96 a 112, e foi anexada após as consultas de Bacenjud e demais órgãos, restarem negativas.

Às FLS 185 o credor Banco Bradesco anexa extrato no qual informa que o requerido Roberto Alexandre Brandim tem saldo devedor de R\$ 333.177,72.

Às FLS 187 a Juíza Dra. Maria Carolina Bertoldo faz o deferimento da penhora dos direitos do executado sobre o imóvel, e nomeia o Perito Judicial Paulo Afonso Guérios de Aguiar para realizar avaliação do imóvel em questão, facultando as partes indicação de Assistente Técnico. A autora não nomeia Assistente Técnico, mas elabora 03 quesitos. Já a Ré não nomeia Assistente Técnico e nem elabora quesitos.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

## **IV. VISTORIA:**

Este signatário procedeu a uma diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo. O Zelador Jorge facultou a nossa entrada, em conjunto com o Réu Sr. Alexandre Roberto Brandim, ao imóvel localizado no apto 132, mas que na realidade só tem acesso pelo elevador ao 14º andar, sendo necessário descer por uma escada caracol interna ao apartamento para vistoriar o que seria o 13º andar. Iniciamos a vistoria pelo 14º andar, depois seguimos para as vagas de garagem, sendo uma fixa e escriturada e outras três sorteadas a cada dois anos, em blocos de três vagas. Após isso, finalizamos na área de lazer do Prédio, que consta com salão de festas, churrasqueira, academia, sauna e piscina.

### **IV.1.- DO LOCAL:**

O imóvel avaliando está localizado na Rua Correggio, 295, Morumbi – Edifício Sweet Home, em região com vocação residencial, com fluxo médio de pessoas e veículos, misturando supermercados, prédios novos, prédios mais antigos e comércios de todas as tipologias. A região do Morumbi, compreende porções bastante distintas de público, padrões e vocações.



**Figura 1 – Mapa da Região**

Rua Itacolomi, 573, cj. 404  
São Paulo – SP  
Cel: 11 9-9971-1400  
e-mail: [pauloafonso@formengenharia.com.br](mailto:pauloafonso@formengenharia.com.br)

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
 Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

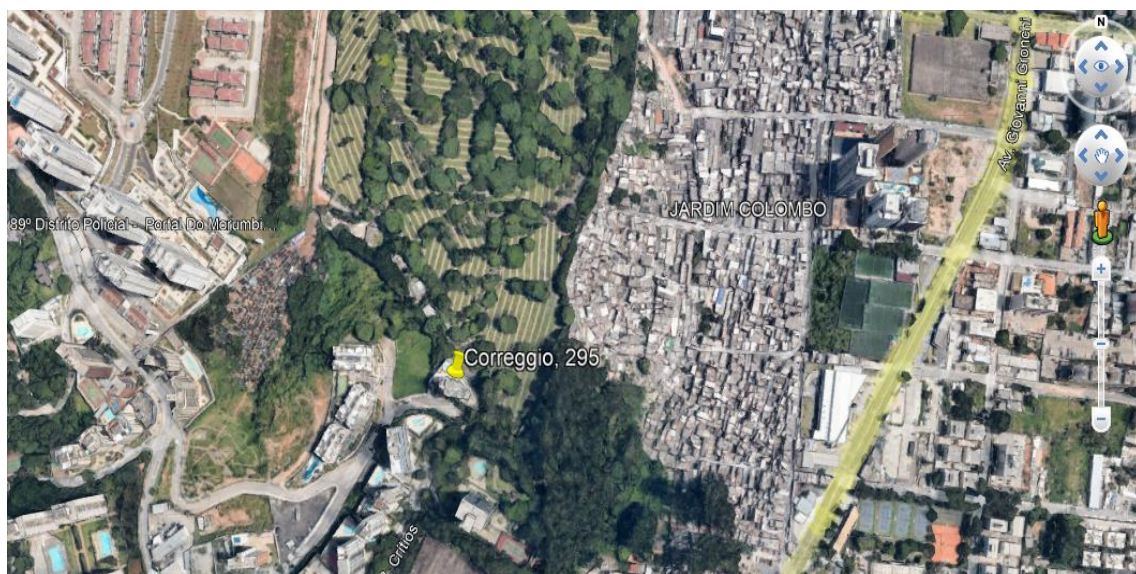


Figura 2 – Mapa Satélite

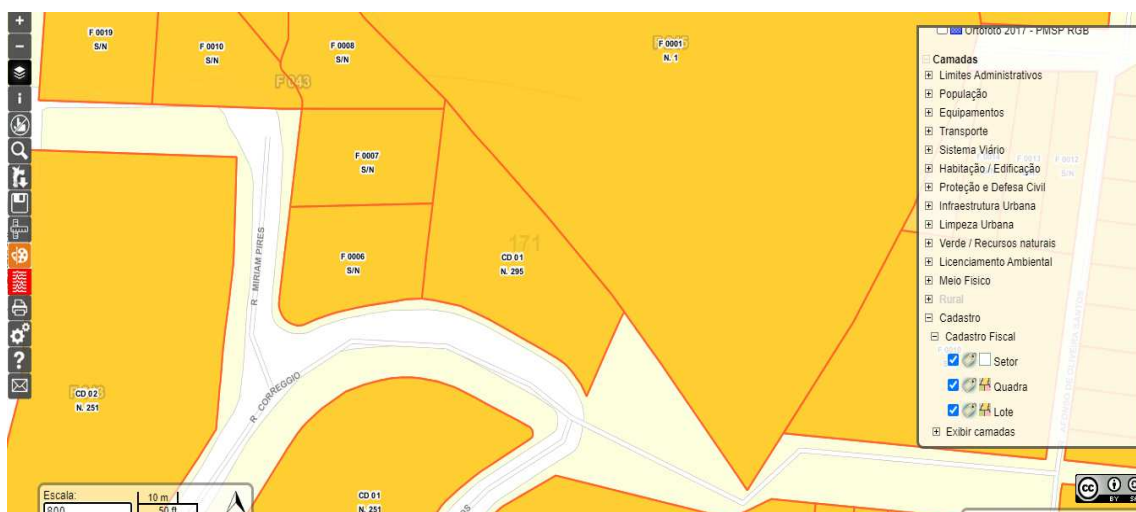
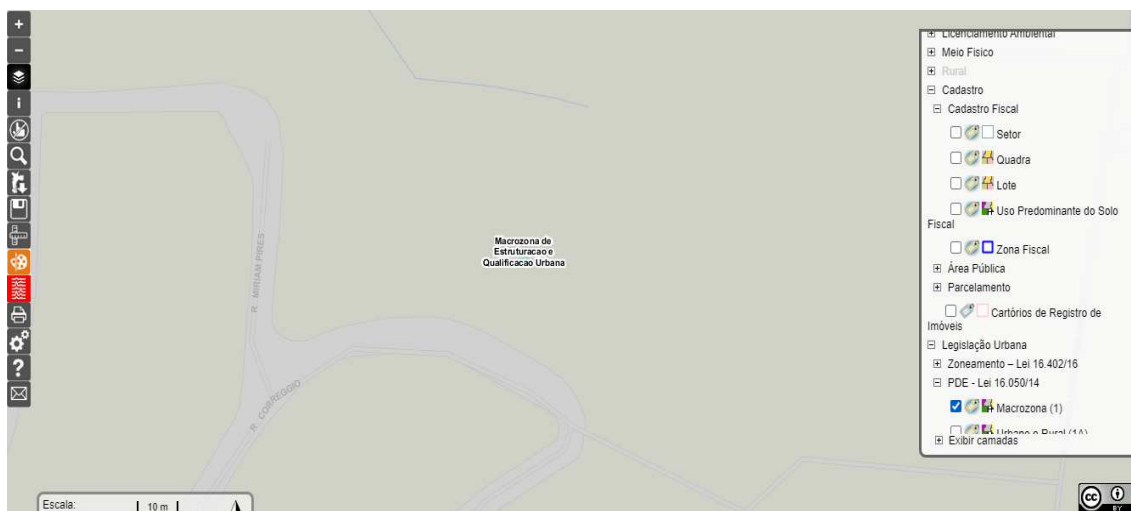


Figura 3 – Localização do Lote, Setor e Quadra

Rua Itacolomi, 573, cj. 404  
 São Paulo – SP  
 Cel: 11 9-9971-1400  
 e-mail: [paulofonso@formengenharia.com.br](mailto:paulofonso@formengenharia.com.br)

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



**Figura 4 – Zoneamento do local (Macrozona)**

## **IV.2.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

Apresentando diversos melhoramentos urbanos e equipamentos públicos, tais como:

- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Fornecimento de água tratada;
- Vias asfaltadas;
- Rede de coleta de esgotos;
- Rede de telefonia;
- Rede de gás;
- Drenagem;
- Transporte urbano;
- Transporte rodoviário;
- Pavimentação de guias e sarjetas;
- Comércio local;
- Escolas;
- Hospitais;
- Bancos;
- Shoppings;

Rua Itacolomi, 573, cj. 404  
São Paulo – SP  
Cel: 11 9-9971-1400  
e-mail: [pauloafonso@formengenharia.com.br](mailto:pauloafonso@formengenharia.com.br)



Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

- Bares;
- Restaurantes;
- Supermercados;
- Correios;
- Coleta de lixo.

#### **IV.4- DO IMÓVEL:**

- Descrição: Área privativa.....253,55 m<sup>2</sup>
- Descrição: Área comum.....115,95 m<sup>2</sup>
- Descrição: Área garagem.....94,72 m<sup>2</sup>
- Área total construída.....464,22 m<sup>2</sup>
- Fração ideal.....6,7532%

O imóvel avaliando possui padrão médio, recebendo a seguinte classificação, de acordo com o Estudo de Valores do IBAPE, 2017: 1. Residencial; 1.3 Apartamento; 1.3.6. Padrão Fino, e valor de referência médio de 3.066. Já o seu estado de conservação se traduz pela letra E – Reparos simples, com percentual de 18,10% para retornar à condição inicial de sua construção. Possui idade real de 27 anos. Construção finalizada em 1995.

Pudemos perceber que o apartamento está habitado por pelo menos duas pessoas, mas por conta do processo judicial, não parece receber manutenções, reformas ou atualizações dos sistemas, revestimentos, ou até mesmo dos eletrodomésticos, por algum tempo.

A pintura está em estado regular, já o piso e as esquadrias estão em bom estado de conservação. As portas e as louças e metais, também estão em bom estado de conservação. A área de varanda está em estado ruim e conservação. As instalações elétricas, hidráulicas e a gás, aparentemente funcionam sem maiores problemas. O forro está danificado em alguns pontos, e notamos pequenas infiltrações nas esquadrias e banheiros.

## Paulo Afonso Guérios de Aguiar

Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

O apartamento é duplex, com acesso por elevador apenas no 14º andar, inclusive sendo visível a ausência do 13º andar, já no painel do elevador. Na parte superior, existe uma sala, cozinha, área de serviço, varanda em dois níveis e um quarto com banheiro. O acesso ao 13º andar se dá por uma escada metálica em caracol, e possui sala de TV com escritório, duas suítes, além de outro quarto atendido por um banheiro e por fim um lavabo. Possui piso em tabua corrida de madeira nas áreas de salas e quartos, piso cerâmico nos banheiros e cozinha e área de serviço. Possui paredes com reboco, chapisco e emboço e pintura látex, armários embutidos, louças e metais de bom padrão e aquecedor a gás na lavanderia. Esquadrias de ferro de correr com vidros lisos comuns. Possui direito a 4 vagas de garagem, sendo uma fixa e escriturada e outras 3 definidas por sorteio a cada dois anos, e sempre compostas de blocos pré-definidos.

O prédio possui 14 andares e dois apartamentos por andar (finais 1 e 2). Áreas de lazer descritas no item IV – Vistoria.

### **V. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:**

As características de acabamentos do imóvel avaliando são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue:



**FOTO 01** – Vista geral da fachada do Prédio

Rua Itacolomi, 573, cj. 404

São Paulo – SP

Cel: 11 9-9971-1400

e-mail: [pauloafonso@formengenharia.com.br](mailto:pauloafonso@formengenharia.com.br)

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



**FOTO 02** – Identificação numérica do Prédio



**FOTO 03** – Painel do elevador (sem a presença do 13º andar)

Rua Itacolomi, 573, cj. 404  
São Paulo – SP  
Cel: 11 9-9971-1400  
e-mail: [paulofonso@formengenharia.com.br](mailto:paulofonso@formengenharia.com.br)

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

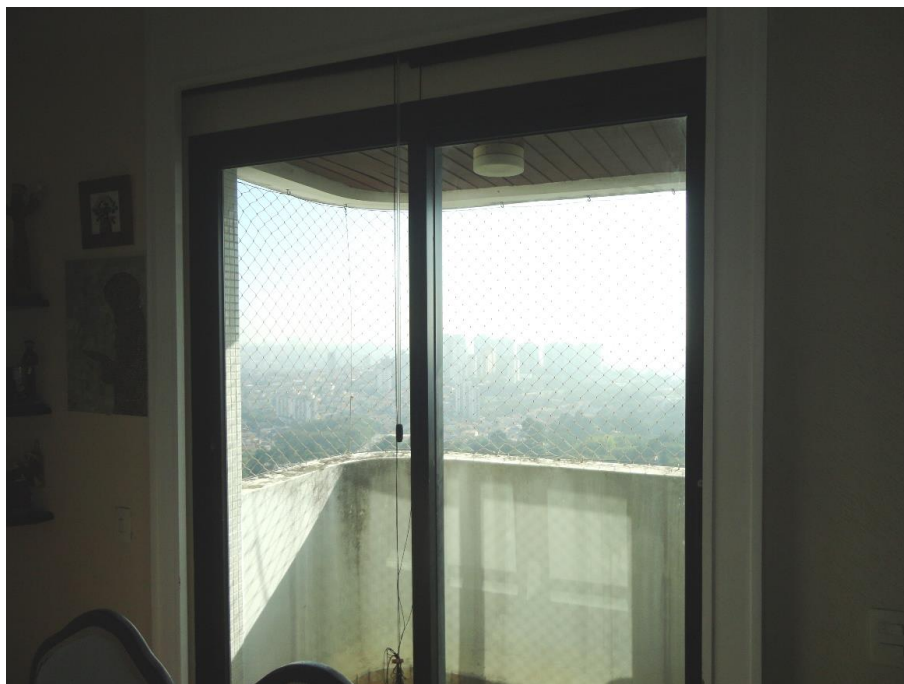


**FOTO 04** – Vista geral do piso laminado no 14º andar.



**FOTO 05** – Vista geral das esquadrias em ferro do 14º andar.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



**FOTO 06** – Vista geral do acesso a varanda da sala.



**FOTO 07** – Detalhes da laje do 14º andar.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



**FOTO 08** - Vista geral da cozinha.



**FOTO 09** - Detalhes da laje e da iluminação típica.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



**FOTO 10** - Vista geral da bancada da cozinha com eletrodomésticos.

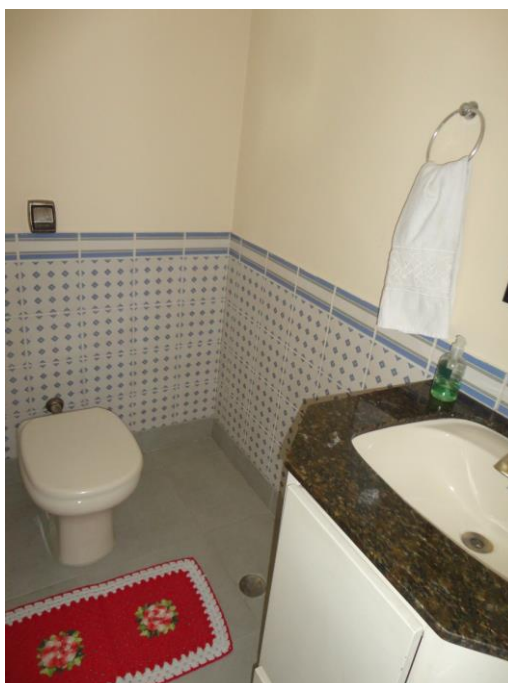


**FOTO 11** - Vista geral da área de serviço com aquecedor a gás.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



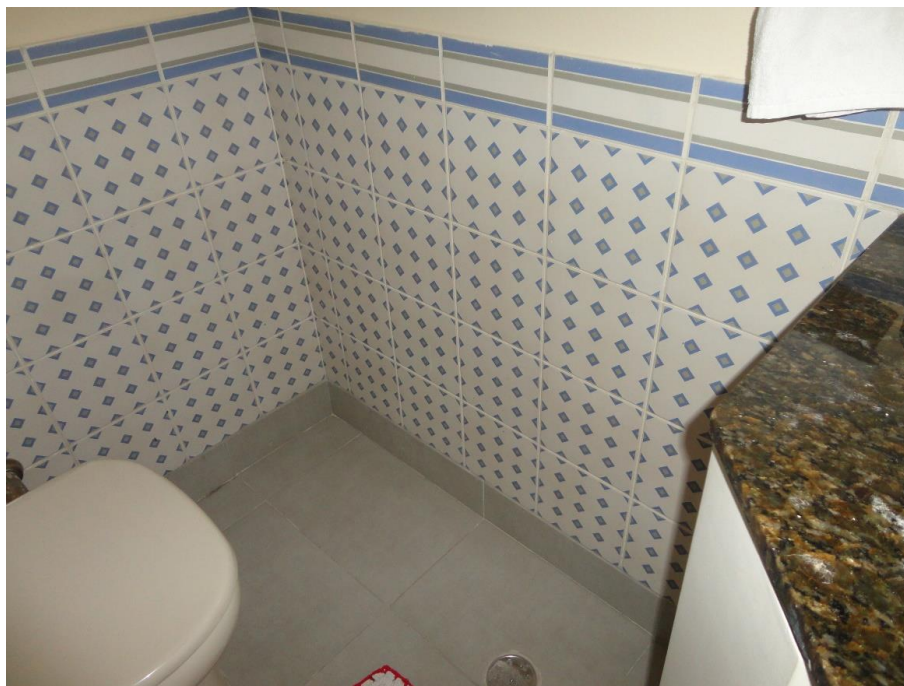
**FOTO 12** – Vista geral do banheiro de funcionária.



**FOTO 13** – Vista geral do lavabo do 14º andar.



Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



**FOTO 14** - Detalhes do azulejo decorado no lavabo.



**FOTO 15** - Vista geral da área externa do 14º andar (estado ruim de conservação).

Rua Itacolomi, 573, cj. 404  
São Paulo – SP  
Cel: 11 9-9971-1400  
e-mail: [pauloafonso@formengenharia.com.br](mailto:pauloafonso@formengenharia.com.br)

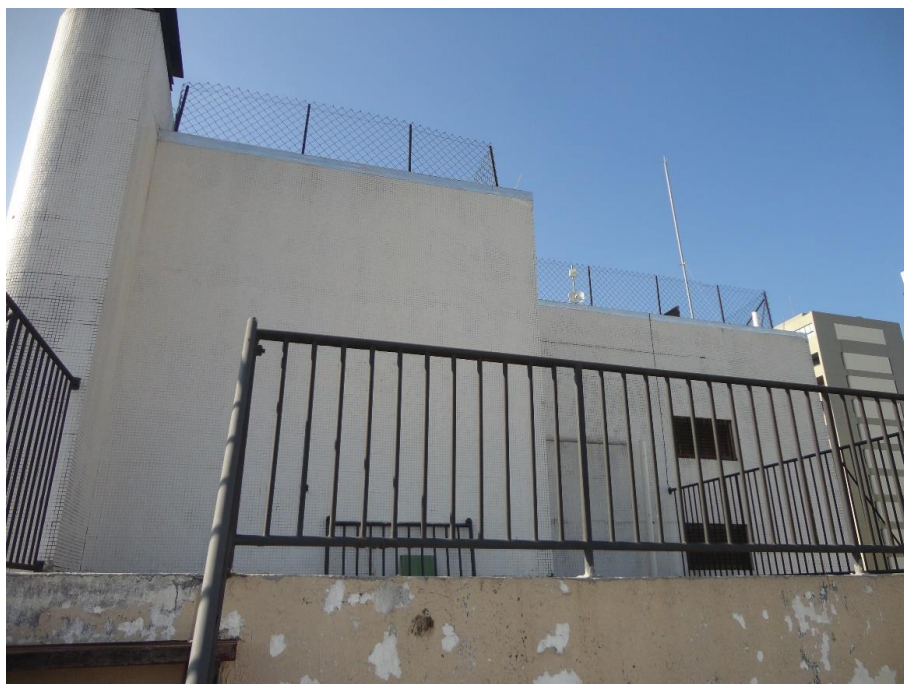
17

**Paulo Afonso Guérios de Aguiar**

Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



**FOTO 16** - Vista geral da área externa do 14º andar (estado ruim de conservação).



**FOTO 17** - Local pertencente ao condomínio.

Rua Itacolomi, 573, cj. 404

São Paulo – SP

Cel: 11 9-9971-1400

e-mail: [paulofonso@formengenharia.com.br](mailto:paulofonso@formengenharia.com.br)

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



**FOTO 18** - Escada de acesso em mau estado.



**FOTO 19** - Vista geral do escritório.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



**FOTO 20** – Vista geral do armário.



**FOTO 21** – Vista geral do box da suíte 1.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

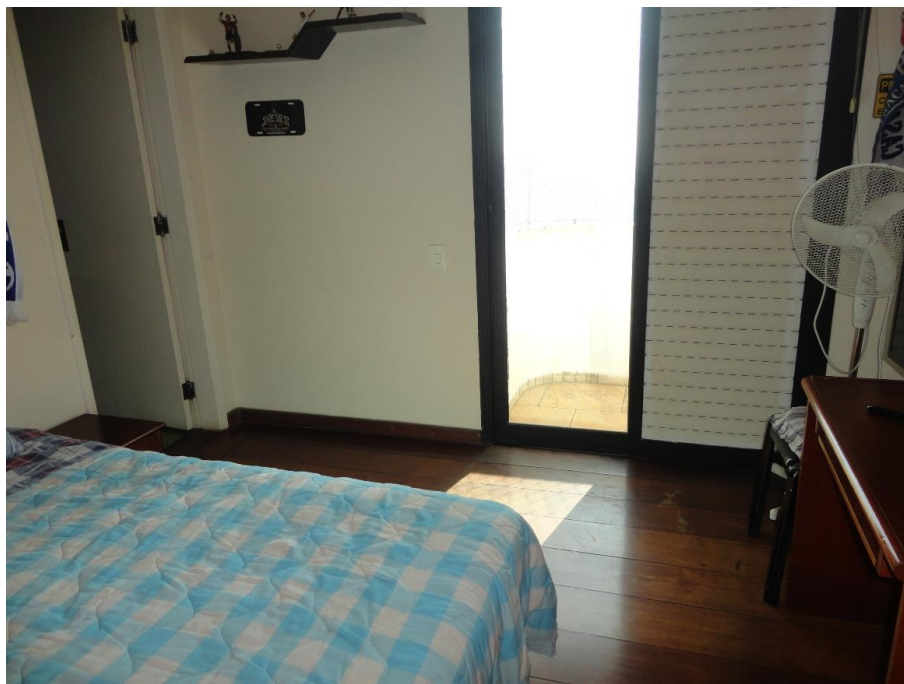


**FOTO 22** – Vista geral do banheiro 01 com armários.

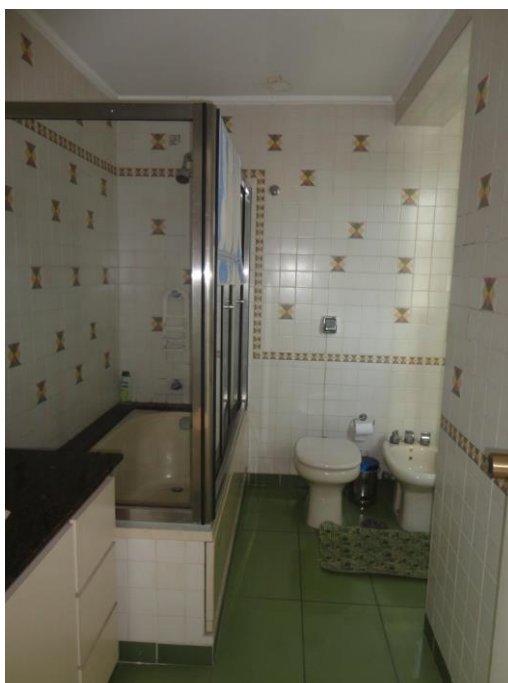


**FOTO 23** – Vista geral do banheiro da suíte 02.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



**FOTO 24** - Vista geral da suíte 02.



**FOTO 25** - Vista geral do banheiro do corredor.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



**FOTO 26** - Pequenas fissuras no piso em azulejo verde.



**FOTO 27** - Pequenas fissuras com infiltração no forro.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



**FOTO 28** - Manchas de umidade no forro.



**FOTO 29** - Vista geral do banheiro da suíte master.



Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

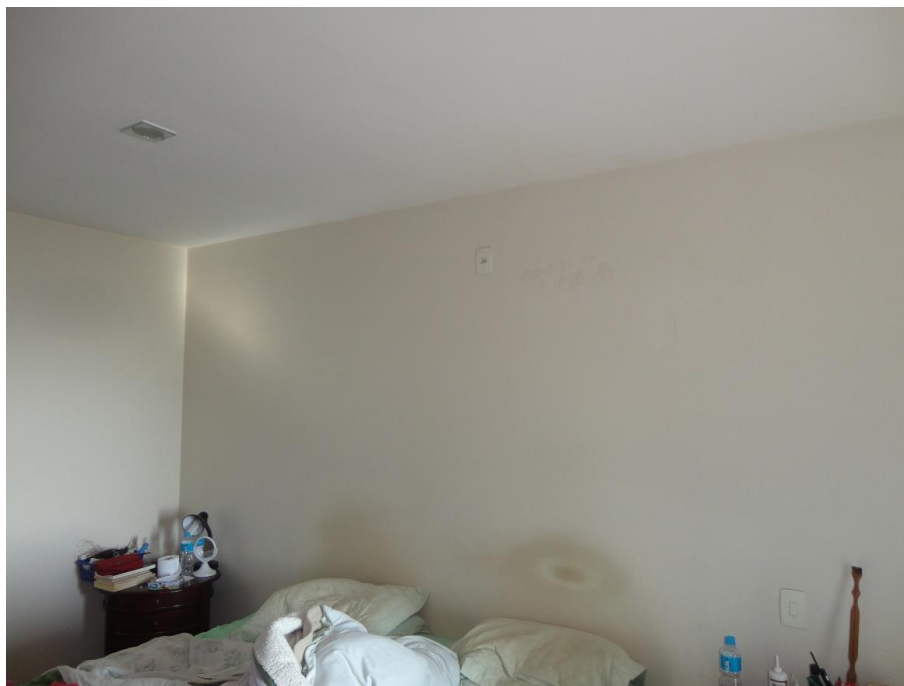


**FOTO 30** - Vista geral da banheira.



**FOTO 31** - Manchas de umidade no forro.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



**FOTO 32** – Vista geral da suíte master.



**FOTO 33** – Vista geral pela varanda da suíte master.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

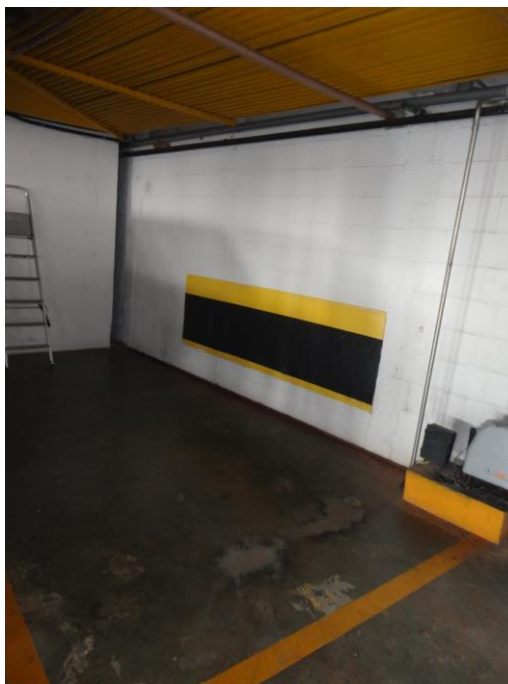


**FOTO 34** – Vista geral da porta de serviço sem identificação numérica.

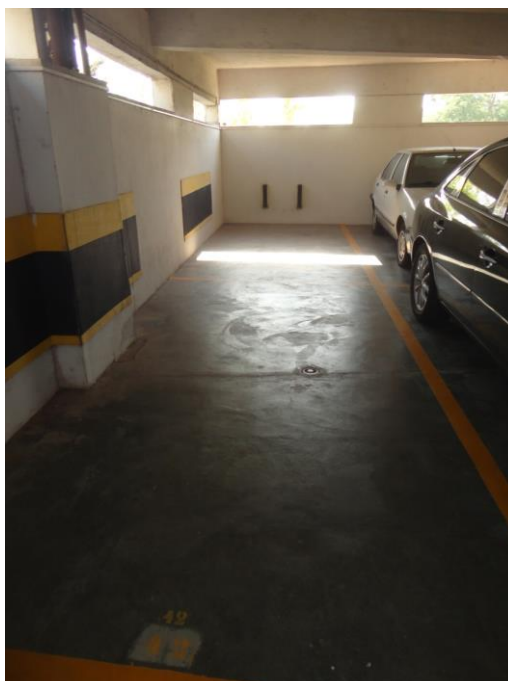


**FOTO 35** – Vista geral da vaga permanente em escritura.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



**FOTO 36** - Vista geral de uma vaga sorteada.

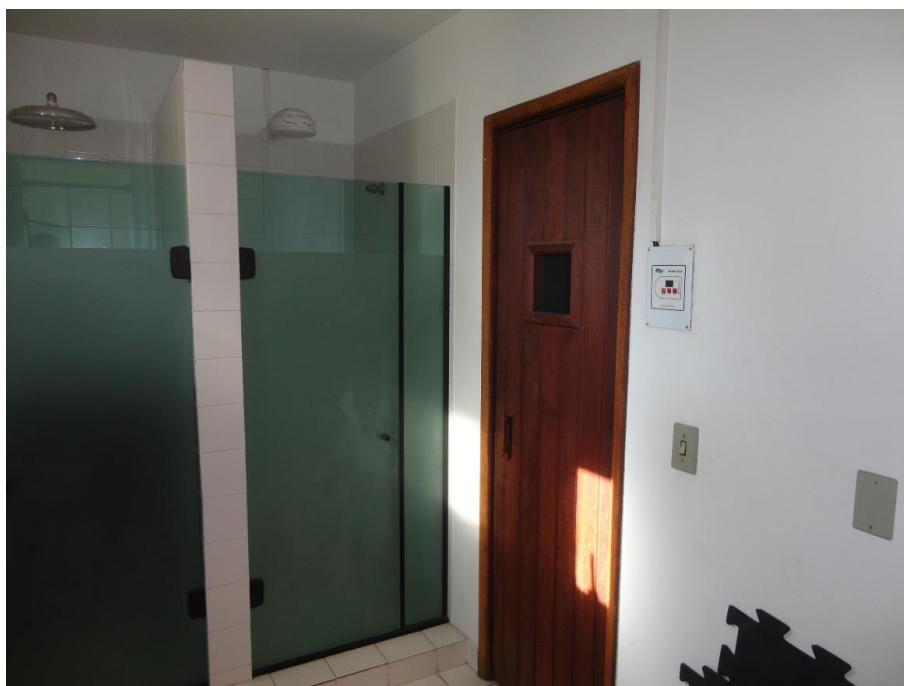


**FOTO 37** - Vista geral das outras vagas sorteadas.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



**FOTO 38** - Vista geral da academia.



**FOTO 39** - Vista geral da sauna seca.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



**FOTO 40** - Vista geral do salão de festas.



**FOTO 41** - Vista geral da cozinha do salão de festas.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



**FOTO 42** - Vista geral da churrasqueira.



**FOTO 43** - Vista geral da piscina.

## **VI.- DEFINIÇÕES E METODOLOGIAS:**

Segundo determinação da ABNT, para os imóveis rurais e urbanos, a determinação do preço deve ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, onde se leva em consideração a pesquisa de preço das ofertas de imóveis semelhantes na região do imóvel avaliando. Após esse estudo, é feito um tratamento de fatores e feita homogeneização desses valores onde se obtêm o preço por m<sup>2</sup>.

### 1) Conservação / Manutenção preventiva:

Consiste numa série de procedimentos que proporcionem a manutenção do estado de conservação do imóvel em seu estado de uso normal, com caráter preventivo.

### 2) Manutenção corretiva:

Consiste numa série de procedimentos que proporcionem a recomposição ao estado de uso normal do imóvel, com caráter corretivo.

### 3) Mau uso

Utilização dos componentes da edificação desrespeitando as especificações e as destinações de projeto, tais como, submeter o piso a cargas superiores à de projeto, choque de objetos nas vedações, colocar carga em áreas de escritórios, utilização permanente de hidrantes para lavagem do armazém e pátios etc.



#### 4) Definições de uso

- a. Uso normal: todos os componentes da edificação permitem o uso normal a que se destinam;
- b. Uso insatisfatório: alguns componentes da edificação estão danificados e não permitem o uso normal a que se destinam;
- c. Uso inadequado: importantes componentes da edificação estão danificados e não permitem o uso normal a que se destinam;
- d. Sem uso: a maioria dos componentes vitais da edificação está danificada inviabilizando o uso da edificação.

#### 5) Desgaste natural

Desgaste decorrente do uso normal dos componentes da edificação, respeitando-se as especificações de projeto, sem consequências de mau uso, mantendo a depreciação normal do imóvel.

#### 6) Danos ao imóvel

Desgaste proveniente de mau uso ou uso inadequado dos componentes da edificação, gerando aceleração na depreciação do imóvel.

#### 7) Estado de conservação do imóvel

O estado de conservação de uma edificação pode ser classificado, segundo as normas brasileiras (ABNT), conforme o “Critério de Heidecke”, como:

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

1. Estado 1 – Novo – não sofreu nem necessita reparos, pode ser classificado como “**Ótimo**” e sendo a ele imputado o coeficiente de Heidecke  $C=0,00$ ;
2. Estado 1,5 – Novo – não sofreu nem necessita reparos, pode ser classificado como “**Muito Bom**” e sendo a ele imputado o coeficiente de Heidecke  $C=0,0032$ ;
3. Estado 2 – Regular – requereu ou recebeu reparos pequenos, pode ser classificado como “**Bom**” e sendo ele imputado o coeficiente de Heidecke  $C=0,0252$ ;
4. Estado 2,5 – Regular – requereu ou recebeu reparos pequenos, pode ser classificado como “**Bom para regular**” e sendo a ele imputado o coeficiente de Heidecke  $C=0,0809$ ;
5. Estado 3 – Requer separações simples, pode ser classificado como “**Regular**” e sendo a ele imputado o coeficiente de Heidecke  $C=0,181$ ;
6. Estado 3,5 – Requer separações simples, pode ser classificado como “**Regular para Mau**” e sendo imputado o coeficiente de Heidecke  $C=0,332$ ;
7. Estado 4 – Requer separações importantes, pode ser classificado “**Mau**” e sendo a ele imputado o coeficiente de Heidecke  $C=0,526$ ;
8. Estado 4,5 – Requer separações importantes, pode ser classificado como “**Péssimo**” e sendo a ele imputado o coeficiente de Heidecke  $C=0,752$ ;
9. Estado 5 – Sem valor ou valor de demolição ou ainda valor residual, pode ser classificado como “Demolição” e sendo a ele imputado o coeficiente de Heidecke  $C= 1,00$ .

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

**Nova:** Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.

**Entre nova e regular:** Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.

**Regular:** Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

**Entre regular e necessitando reparos simples:** Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

**Necessitando reparos simples:** Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

**Necessitando de reparos simples e importantes:** Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 de impermeabilização ou substituição de telhas de coberturas.

**Paulo Afonso Guérios de Aguiar**  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

**Necessitando de reparos importantes:** Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 a substituição das 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.

**Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor:** Edificação cujo estado geral seja recuperado 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.

**Sem valor:** Edificação em estado de ruína.

<b>Estado</b>	<b>Depreciação (%)</b>
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
<b>e) Reparos simples</b>	<b>18,10</b>
f) Entre reparos simples e importantes	33,20

**Paulo Afonso Guérios de Aguiar**  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
<b>1 - RESIDENCIAL</b>	<b>1.1 - BARRACO</b>	1.1.1 – Rústico	0,060	<b>0,090</b>	0,120	
		1.1.2 – Simples	0,132	<b>0,156</b>	0,180	
	<b>1.2 - CASA</b>	1.2.1 – Rústico	0,360	<b>0,420</b>	0,480	
		1.2.2 – Proletário	0,492	<b>0,576</b>	0,660	
		1.2.3 – Econômico	0,672	<b>0,786</b>	0,900	
		1.2.4 – Simples	0,912	<b>1,056</b>	1,200	
		1.2.5 – Médio	1,212	<b>1,386</b>	1,560	
		1.2.6 – Superior	1,572	<b>1,776</b>	1,980	
		1.2.7 – Fino	1,992	<b>2,436</b>	2,880	
		1.2.8 - Luxo	Acima de <b>2,89</b>			
	<b>1.3 - APARTAMENTO</b>	1.3.1 – Econômico	0,600	<b>0,810</b>	1,020	
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	<b>1,266</b>	1,500
			Com elevador	1,260	<b>1,470</b>	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	<b>1,746</b>	1,980
			Com elevador	1,692	<b>1,926</b>	2,160
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	<b>2,226</b>	2,460
			Com elevador	2,172	<b>2,406</b>	2,640
		1.3.5 – Fino	<b>2,652</b>	<b>3,066</b>	<b>3,480</b>	
		1.3.6 - Luxo	Acima de <b>3,49</b>			

**Paulo Afonso Guérios de Aguiar**  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

<b>2 – COMERCIAL – SERVIÇO- INDUSTRIAL</b>	<b>2.1 - ESCRITÓRIO</b>	2.1.1 – Econômico		0,600	<b>0,780</b>	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	<b>1,206</b>	1,440	
			Com elevador	1,200	<b>1,410</b>	1,620	
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	<b>1,656</b>	1,860	
			Com elevador	1,632	<b>1,836</b>	2,040	
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	<b>2,046</b>	2,220	
			Com elevador	2,052	<b>2,286</b>	<b>2,520</b>	
		2.1.5 – Fino		2,532	<b>3,066</b>	3,600	
		2.1.6 - Luxo		Acima de <b>3,61</b>			
		<b>2.2 - GALPÃO</b>	2.2.1 – Econômico		0,240	<b>0,360</b>	0,480
	2.2.2 – Simples		0,492	<b>0,726</b>	0,960		
	2.2.3 – Médio		0,972	<b>1,326</b>	1,680		
	2.2.4 – Superior		Acima de <b>1,69</b>				
	<b>3 - ESPECIAL</b>	<b>3.1 - COBERTURAS</b>	3.1.1 – Simples		0,060	<b>0,120</b>	0,180
3.1.2 – Médio			0,192	<b>0,246</b>	0,300		
3.1.3 - Superior			0,312	<b>0,456</b>	0,600		

## VII.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Os critérios para a avaliação do terreno obedecem às recomendações da “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2017”.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR-14.653-2:2017 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP – versão 2017”.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área construída que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto às diversas fontes, os valores ofertados para locação, preferencialmente no mesmo prédio. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 07 (sete) elementos comparativos, todos localizados no mesmo bairro, e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Primeiro foi atribuído fator oferta (0,9) para cobrir eventuais riscos de superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios).

Na sequência foi atribuído o fator transposição, ou localização, que resultou em valores diferentes para cada localização e distância em relação ao avaliando (relações estão descritas na planilha).

**Paulo Afonso Guérios de Aguiar**  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

Posteriormente incluímos o fator Padrão Construtivo, área privativa e depreciação, para então obter valores mais reais e em consonância com o avaliando.

Resultando assim, no valor mais provável para locação do ativo avaliado, pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, diante das amostras e imóveis disponíveis nessa data-base.

**Tabela 1 - Pesquisa de Preços Imóveis Semelhantes na Região**

AMOSTRA	ENDEREÇO	TAMANHO (m²)	FONTE DE PESQUISA	TELEFONE	PREÇO	Somatória Fatores	Valor m² Homogeneizado	Valor m² Testado Hipótese
1	Rua Corregio, 295	130	Casa Mineira e Loft	site abaixo	700.000,00	0,9000	4.846,15	4.846,15
2	Rua Corregio, 251	105	Casa Mineira	site abaixo	745.000,00	0,7800	5.534,29	5.534,29
3	Rua Corregio, 77	130	Casa Mineira	site abaixo	695.000,00	0,8100	4.330,38	4.330,38
4	Rua Corregio, 295 apto 131	253	Loft	site abaixo	980.000,00	1,0900	4.222,13	4.222,13
5	Rua Corregio, 251	156	Viva real	site abaixo	820.000,00	0,9130	4.799,10	4.799,10
6	Rua Corregio, 77	127	Viva real	site abaixo	750.000,00	0,8100	4.783,46	4.783,46
7	Rua Corregio, 251	103	Zap imóveis	site abaixo	785.000,00	0,8000	6.097,09	6.097,09
							<b>MÉDIA</b>	<b>4.944,66</b>
							<b>Imóvel Avaliando</b>	<b>1.253.718,29</b>

1. <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-4-quartos-a-venda-no-vila-suzana-sao-paulo-sp/6772649>
2. <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-vila-suzana-sao-paulo-sp/4925637>
3. <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-4-quartos-a-venda-no-morumbi-sao-paulo-sp/5487655>
4. [https://loft.com.br/imovel/venda-sonia-sao-paulo-3-quartos-254m2/f345kf?utm\\_source=google&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=sls\\_01\\_br\\_0](https://loft.com.br/imovel/venda-sonia-sao-paulo-3-quartos-254m2/f345kf?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=sls_01_br_0)
5. <https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-156m2-venda-RS820000-id-2567139002/>
6. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-127m2-venda-RS750000-id-2561619610/>
7. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-vila-suzana-zona-oeste-sao-paulo-sp-103m2-id-255104829>



Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

## **VIII.- CONCLUSÃO:**

### **Resultado da avaliação do imóvel**

O valor atual de locação (Vi) alcançado para cada conjunto avaliando (exceto máquinas e equipamentos, móveis e utensílios), é dado pela equação abaixo:

$Vi = A * Vu$ , onde.

Vi = Valor de venda para a data-base de junho de 2022 (R\$ 1.253.833,44)

A = Área do imóvel retirado da matrícula (253,55m<sup>2</sup>)

Vu = Valor unitário encontrado pela média dos elementos (R\$ 4.945,31/m<sup>2</sup>)

$Vi = 253,55 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 4.945,31/\text{m}^2$

$Vi = \text{R\$ } 1.253.833,44$

Assim sendo, tem-se que o valor de venda atual para a data base do mês junho de 2022, e de acordo com a planilha reproduzida abaixo, é:

**Vi = R\$ 1.250.000,00**

**(Hum milhão duzentos e cinquenta mil reais)**

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

## **IX.- RESPOSTAS AOS QUESITOS:**

### **VIII.1 – QUESITOS DA REQUERIDA (FLS 190).**

1) Qual o valor de mercado do apartamento?

**Resposta do Perito: O valor de mercado, arredondado e em números comerciais, encontrado para o imóvel avaliando é de R\$ 1.250.000,00 (um milhão duzentos e cinquenta mil reais).**

2) Qual o valor do saldo devedor com o credor fiduciário?

**Resposta do Perito: Segundo consta em petição assinada pelo Credor Banco Bradesco, as FLS 185, o saldo devedor do Réu era de R\$ 333.172,77 reais em 19 de outubro de 2020.**

3) Qual o valor dos direitos do devedor que foram objeto da penhora nestes autos?

**Resposta do Perito: Seria necessário entender qual o valor atualizado do Saldo Devedor com o banco credor, no entanto, utilizando o valor descrito no Quesito acima, o valor dos direitos objeto da penhora seria de 1.250.000,00 menos 333.172,77 reais, que resultaria em R\$ 916.822,28 reais.**

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

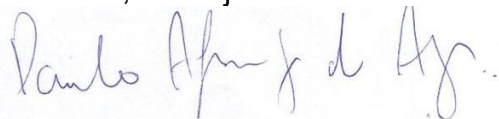
## **X.- ENCERRAMENTO DO LAUDO: -**

O presente Laudo Técnico está finalizado e contém 43 (quarenta e três) páginas impressas somente no anverso, todas numeradas, além de anexos. Também estão todas elas rubricadas, exceto esta última datada e assinada.

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

Termos em que,  
P. Deferimento

São Paulo, 07 de julho de 2022.



**Paulo Afonso Guérios de Aguiar**  
CREA/SP – 5062987970  
Engenheiro Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie  
Membro Titular do IBAPE/SP – N° 1555

## Anexo I – Planilha de homogeneização de amostras

## Anexo II – Matrícula do imóvel

## Anexo III – Petição de agendamento da diligência

## PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

### PAULO AFONSO GUÉRIOS DE AGUIAR PERITO JUDICIAL

Data-base: 28 de junho de 2022

Localização: Rua Corregio, 295 - Apartamento 132 - Vila Suzana - São Paulo/SP

Nº	Localização das Amostras	Fontes Consultadas	Área Construída (m²)	Valor Informado (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)							Valor unitário homogeneizado (R\$/m²)	valor unitário saneado com padrão (R\$/m²)
						Transposição	Padrão Construtivo	Area privativa	Depreciação	F. Depre	Oferta		
1	Rua Corregio, 295	Casa mineira e Loft	130,00	660.000,00	5.076,92	1,00	MC	1,10	27,00	0,98	0,90	4.925,63	4.925,63
2	Rua Corregio, 251	Casa mineira	105,00	580.000,00	5.523,81	1,00	MS	1,15	19,00	0,92	0,90	5.259,77	5.259,77
3	Rua Corregio, 77	Casa mineira	130,00	670.000,00	5.153,85	1,03	MS	1,10	23,00	0,94	0,90	4.940,05	4.940,05
4	Rua Corregio, 295 apto 131	Loft	253,00	640.000,00	2.529,64	1,10	MS	1,00	27,00	1,00	1,00	2.782,61	0,00
5	Rua Corregio, 251	Viva real	156,00	680.000,00	4.358,97	1,05	MS	1,10	19,00	0,92	0,90	4.168,66	4.168,66
6	Rua Corregio, 77	Viva real	127,00	680.000,00	5.354,33	1,00	MS	1,10	23,00	0,94	0,90	4.982,74	4.982,74
7	Rua Corregio, 251	Zap imóveis	103,00	635.000,00	6.165,05	0,95	MS	1,15	19,00	0,89	0,90	5.394,99	5.394,99

**Paradigma** Apartamento 132

Imóvel MS

Área Útil 253,55

Idade 27

0

Cálculo do valor de mercado	
Área construída (m²) :	253,55
Valor unitário adotado (R\$/m²) :	4.945,31
<b>Valor de mercado (R\$) :</b>	<b>1.253.883,00</b>

Valor unitário médio :	4.636,35	4.945,31
Desvio padrão :	905,09	425,77
Valor unitário adotado :		<b>4.945,31</b>
Variação (desvio padrão / média) :		<b>8,61</b>
Limite inferior :		<b>4.664,33</b>
Limite superior :		<b>5.226,33</b>

**Observação :** Limites inferior e superior referentes a intervalo de confiança com 80 % de certeza mínima (Distribuição de t de Student)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO AFONSO GUERIOS DE AGUIAR, sob o número WJM2241433735. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041477-67.2018.8.26.0100 e código VL6PxTye.

**\*741.012\***



**RECIBO DE TÍTULOS  
PRENOTAÇÃO Nº 741.012**

Folha:1 de 1

CERTIFICO que o presente título, prenotado sob número 741.012, foi registrado nesta data, tendo sido praticado(s) o(s) seguinte(s) ato(s):

Livro	Número	Atos Praticados	Título/Documento
Matricula	122.810	AV 16	Penhora-Av

São Paulo, 22/10/2018

**Emolumentos Detalhados:**

Ato Praticado	Avaliação Atual	Qtde	Emolumentos	Estado	Ipesp	R. Civil	T. J.	ISS	M.P	Total
1-Certidões	0,00	1	30,69	8,72	5,97	1,62	2,11	0,63	1,47	51,21
Averbação Com Valor Declarado	20.876,04	1	39,71	11,29	7,72	2,09	2,73	0,81	1,91	66,26
<b>TOTAL GERAL DOS EMOLUMENTOS</b>			<b>70,40</b>	<b>20,01</b>	<b>13,69</b>	<b>3,71</b>	<b>4,84</b>	<b>1,44</b>	<b>3,38</b>	<b>117,47</b>

**Depósito Prévio.....: R\$ 117,47**  
**Total dos Emolumentos: R\$ 117,47**  
**A Saldo: R\$ 0,00**

As custas e emolumentos acima discriminadas, previstas na Lei 11.331/02, foram recolhidas pela guia nº 172/2017.

Recebi a 1º via deste recibo referente ao presente título.

São Paulo. / /

Nome:

Endereço:

Assinatura: \_\_\_\_\_

**O ÔNUS OU DIREITO REAL, CASO EXISTENTE SOBRE O IMÓVEL, CONSTA DA MATRÍCULA EM CERTIDÃO REPROGRAFICA, PARTE INTEGRANTE DO TÍTULO (ART. 230 DA LEI 6.015/1973).**

*eduardo*

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada eletronicamente pelo usuário em 22/10/2018 às 13:43:06 sob o número WMM-12418333725. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0098837-63.2018.8.26.0100 e código 24064444.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

122.810

folha

01

São Paulo, 22 de maio de 1995

**IMÓVEL:** O APARTAMENTO Número 132-DUPLEX, localizado no 13º pavimento e cobertura do "EDIFÍCIO SWEET HOME", situado à RUA F-SEIS, Número 70, no BAIRRO PARQUE MORUMBI, no 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 253,55m²., a área de uso comum de 115,95m²., área de garagem de 94,72m²., e a área total de 464,22m²., correspondendo-lhe no terreno e nas partes de uso comum a fração ideal de 6,7532%, cabendo-lhe ainda o uso de 04 vagas de garagem, indeterminadas e sujeitas ao auxílio de manobrista nos subsolos do edifício.

**CONTRIBUINTE:** 171.043.0022-7, em maior área.

**PROPRIETARIA:** TORONTO COMERCIO DE MATERIAIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA., com sede nesta Capital, à Avenida Rebouças, número 260, CGC.43.788.794/0001-05.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.8/4.495, R.8.4.496 e MATRICULA Número 99.472 (FUSAD), todas deste Cartório.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma  
Suely de Menezes C. Palma

Av.1 em 22 de maio de 1995

**ABERTURA DE MATRICULA**

Procede-se esta averbação, à vista do requerimento datado de 25 de abril de 1.995, para constar que a proprietária, já qualificada, representada por Leon Alexandr, RG.823.904-SP e CPF.005.674.268-15, autorizou a abertura da presente matrícula.

- continua no verso -

matrícula

122.810

ficha

01

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma  
 Suely de Menezes C. Palma

Microfilme: Protocolo número 241.046

R.2 em 6 de setembro de 1995

VENDA E COMPRA DE FRAÇÃO IDEAL

Por escritura datada de 22 de agosto de 1.995, do 2º Cartório de Notas e Anexos da Comarca de Itapeverica da Serra, deste Estado, (Livro 127, folhas 288), a proprietária, TORONTO - COMERCIO DE MATERIAIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA., com sede nesta Capital, à Avenida Rebouças, número 2.290, já qualificada, representada por Leon Alexandr, já qualificado, transmitiu a fração ideal de 6,7532% do terreno, correspondente ao imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita, a JUAN CARLOS REPPUCCI, engenheiro civil, RG.9.467.856-SP e CPF.808.309.438-20, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com STELLA MARIS BUEZAS DE REPPUCCI, do lar, RG.9.467.843-SP e CPF.076.200.588-26, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Jacurici, número 155, apartamento 11, Bairro do Itaim; pelo valor de R\$.0,01. Consta do título, que a transmitente deixa de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos Federais, em virtude do imóvel não fazer parte de seu ativo permanente.

- continua na ficha 02 -

Este documento é uma cópia digitalizada e não deve ser usado para fins legais. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0098833-63.2016.8.26.0100 e código 241046.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

122.810

folha

02

São Paulo, 06 de setembro de 1995

A Escrevente Autorizada, Suely Menezes C. Palma  
Suely de Menezes C. Palma

R.3 em 6 de setembro de 1995

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE

Por escritura referida no registro anterior, a interveniente, LEON ALEXANDR ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à Avenida Rebouças, número 2.290, CBC.43.193.747/0001-16, representada por Leon Alexandr, já qualificado, deu quitação ao adquirente, JUAN CARLOS REPUCCI, casado com STELLA MARIS BUEZAS DE REPUCCI, já qualificados, da quantia de R\$.0,08, em quanto importaram as obras e construção da unidade objeto da presente matrícula, feita as expensas dele adquirente, pelo Sistema de Preço de Custo, na vigência do instrumento particular de compromisso de venda e compra, datado de 03 de julho de 1.989, não registrado, passando portanto, dita unidade a pertencer-lhe com exclusividade, ficando-lhe atribuída por vincular-se, indissolúvelmente à fração ideal de terreno, já referida, adquirida conforme R.2 desta matrícula.

A Escrevente Autorizada, Suely Menezes C. Palma  
Suely de Menezes C. Palma

Microfilme: Protocolo nº 245.803

CONTINUA NO VERSO

matrícula

122.810

ficha

02

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

R.4 em 14 de novembro de 1995 .

DOAÇÃO DE PARTE IDEAL

Por escritura de 10 de outubro de 1.995, do 2º Cartório de Notas e Anexos de Itapetecica da Serra, deste Estado, (Livro 127, folhas 381), os adquirentes pelo R.2, JUAN CARLOS REPPUCCI e sua mulher STELLA MARIS BUEZAS DE REPPUCCI, já qualificados, transmitiram parte ideal de 50% do imóvel objeto da presente matrícula, à título de doação a FABIANA REPPUCCI VAZ DE LIMA, administradora de empresas, RG 9.977.451-3/SP, CPF 111.441.468/95, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei 6.515/77, com CARLOS DANIEL VAZ DE LIMA JUNIOR, promotor de justiça, RG 10.363.657-2/SP, CPF 088.626.338/74, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dom Armando Lombardi, número 80, apartamento 32, Bloco B; tendo a donatária aceitado a presente doação, a qual para efeitos fiscais foi atribuído o valor de R\$80.000,00.

A Escrevente Autorizada,

*Suely Menezes C. Palma*

Suely de Menezes C. Palma

Av.5 em 14 de novembro de 1995

CLAUSULA

Procede-se esta averbação, à vista da escritura referida no registro anterior, para constar que JUAN CARLOS REPPUCCI e sua mulher STELLA MARIS BUEZAS DE REPPUCCI, já qualificados, tendo doado a FABIANA REPPUCCI VAZ DE LIMA, casada com

- continua na ficha 03 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO  
REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

122.810

ficha

03

São Paulo, 14 de novembro de 1995

CARLOS DANIEL VAZ DE LIMA JUNIOR, já qualificados, 50% do imóvel desta matrícula, impôs-lhe a cláusula de INCOMUNICABILIDADE.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma  
Suely de Menezes C. Palma

Microfilme: Protocolo número 247.634

R.6 em 14 de novembro de 1995

VENDA E COMPRA DE 50%

Por escritura de 10 de outubro de 1995, do 2º Cartório de Notas de Itapeçerica da Serra, deste Estado, (Livro 127, folhas 384), o adquirente pelo R.2, JUAN CARLOS REPPUCCI e sua mulher STELLA MARIS BUEZAS DE REPPUCCI, já qualificados, transmitiram 50% que possuíam no imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita, a FABIANA REPPUCCI VAZ DE LIMA, administradora de empresas, RG 9.977.451-3-SP e CPF 111.441.468-95 e seu marido CARLOS DANIEL VAZ DE LIMA JUNIOR, promotor de justiça, RG 10.363.657-2-SP e CPF 088.626.338-74, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Dom Armando Lombardi, nº. 80, aptº 32, Bloco B, pelo valor de R\$40.000,00. A venda acima foi feita com a cláusula de PACTO COMISSÓRIO, na forma do artigo 1.163 do Código Civil, e será paga em uma única parcela, com vencimento para o dia 31 de dezembro de 1997, sem juros ou correção monetária. Comparecendo ainda na presente escritura, como anuentes concordantes:- JUAN JOSE

- continua no verso -

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada eletronicamente pelo Tabelião de Notas e Registro de Imóveis de São Paulo, Dr. Paulo Roberto de Almeida, em 07/10/2013 às 13:43:00h. Número do WMM: 192418333725. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0098833-83.2016.8.26.0100 e código 840666666666.

matricula  
122.810

ficha  
03  
verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REPPUCCI, argentino, estudante, RNE nº W-093.432-G e CPF 247.134.868-84, e NINO REPPUCCI, engenheiro civil, RNE nº W-093.440-H e CPF 247.124.738-51, ambos argentinos, solteiros, maiores, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Jacurici, nº. 155, aptº 111.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma  
Suely de Menezes C. Palma

Microfilme; Protocolo nº. 247.635

Av.7 em 21 de outubro de 2013  
Prenotação 614.745, de 9 de outubro de 2013.

**CADASTRO ATUAL**

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento de mencionado na Av.9 e da Certidão de Numeração nº 60 000003598/2013, expedido em 09/10/2013, pela Prefeitura desta Capital, para constar que o imóvel desta matrícula atualmente é **CADASTRADO** pelo CONTRIBUINTE nº 171.043.0048-0.

A Escrevente Autorizada,  
Ana Gonçalves de França Aranda \_\_\_\_\_



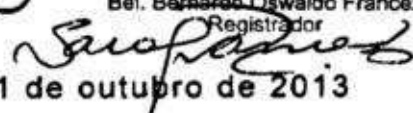
Av.8 em 21 de outubro de 2013  
Prenotação 614.745, de 9 de outubro de 2013

**ALTERAÇÃO DE NOME DE RUA**

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento referido na

# DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Bel. Bernardo Oswaldo Francez  
Registrador



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula  
**122.810**

ficha  
**04**

São Paulo, 21 de outubro de 2013

Av.9 e do Dec. Mun. nº 41.906/2002, para constar que a RUA F-SEIS, denomina-se atualmente **RUA CORREGGIO**.

A Escrevente Autorizada,  
Ana Gonçalves de França Aranda \_\_\_\_\_

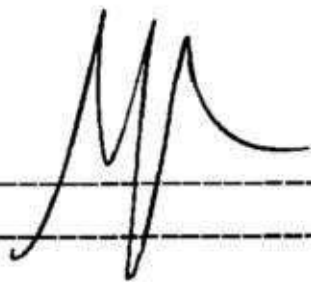


Av.9 em 21 de outubro de 2013  
Prenotação 614.745, de 9 de outubro de 2013

**NUMERAÇÃO PREDIAL**

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento de 09 de outubro de 2009 e da Certidão de Numeração mencionada na Av.7, pela Prefeitura desta Capital, para constar que o EDIFÍCIO SWEET HOME, onde está localizado o imóvel desta matrícula, teve sua numeração alterada para **295 da RUA CORREGGIO**.

A Escrevente Autorizada,  
Ana Gonçalves de França Aranda \_\_\_\_\_



Av.10 em 24 de outubro de 2013  
Prenotação 614.845, de 10 de outubro de 2013

**ÓBITO**

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular mencionado na Av.11 e da Certidão de Óbito extraída da Matrícula 112375 01 55 1998 4 00046 283 0000070 15, expedida em 27 de

- continua no verso -

Este documento é cópia de uma cópia digitalizada e assinada eletronicamente pelo Oficial de Registro de Imóveis Bernardo Oswaldo Francez em 07/10/2013 às 13:43:00 sob o número WMM-122418333725. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0093433-63.2016.8.26.0100 e código 2403644444.

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada eletronicamente pelo Tabelião de Notas de São Paulo, Dr. Paulo Roberto de Almeida, em 07/10/2013 às 13:43:06, sob o número WMM12418333725. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0098433-63.2016.8.26.0100 e código 2406444444.

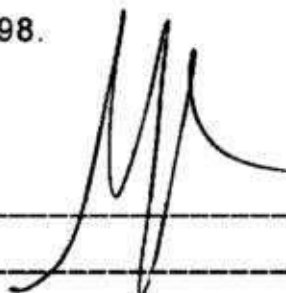
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula  
122.810

ficha  
04  
verso

setembro de 2012, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 28º Subdistrito - Jardim Paulista, desta Capital, para constar o **FALECIMENTO** da transmitente pelo R.6, **STELLA MARIS BUEZAS DE REPPUCCI**, ocorrido em 16 de janeiro de 1998.

A Escrevente Autorizada,  
Ana Gonçalves de França Aranda



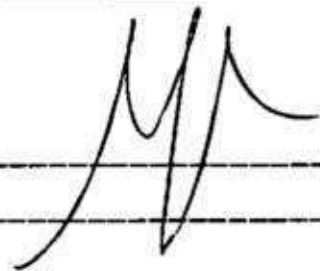
Av.11 em 24 de outubro de 2013

Prenotação 614.845, de 10 de outubro de 2013.

**CANCELAMENTO DE PACTO COMISSÓRIO**

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular datado de 10 de outubro de 2013, para constar que os transmitentes, o Espólio de **STELLA MARIS BUEZAS DE REPPUCCI**, (falecida no estado civil de casada com Juan Carlos Reppucci) representada por seu inventariante, tendo recebido a quantia que lhes eram devida, **autorizou o CANCELAMENTO DA CLÁUSULA DE PACTO COMISSÓRIO**, mencionada no R.6 desta matrícula.

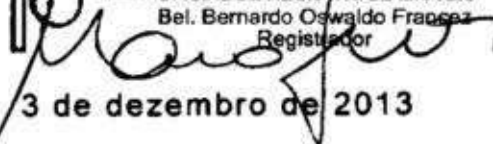
A Escrevente Autorizada,  
Ana Gonçalves de França Aranda





DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Bel. Bernardo Oswaldo Fransez  
Registrador



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

122.810

ficha

05

São Paulo, 3 de dezembro de 2013

R.12 em 3 de dezembro de 2013

Prenotação 617.633, de 21 de novembro de 2013.

**VENDA E COMPRA**

Nos termos do Instrumento Particular de 7 de novembro de 2013, na forma da Lei Fed. 11.795/2008, os proprietários, pelo R.6 **FABIANA REPPUCCI VAZ DE LIMA** e seu marido **CARLOS DANIEL VAZ DE LIMA JUNIOR**, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Marcelo Mistrorigo, 220, Jardim Leonor, já qualificados, transmitiram o imóvel desta matrícula, por venda feita a **ROBERTO ALEXANDRE BRENDIM**, RG 11.416.889-1-SSP/SP, CPF 129.345.068-51, divorciado, engenheiro, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Cidade Jardim, 1013, Itaim Bibi, pelo valor de R\$700.000,00. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 52706654-0, no valor de R\$19.006,32 (incluindo multa).

A Escrevente Autorizada,  
Ana Gonçalves de França Aranda



R.13 em 3 de dezembro de 2013

Prenotação 617.633, de 21 de novembro de 2013.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Nos termos do Instrumento Particular referido no registro anterior, o adquirente, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE, na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula, a **BRDESCO**

- continua no verso -

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada eletronicamente pelo Registrador. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0098433-63.2016.8.26.0100 e código 840644444444.

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

122.810

ficha

05

verso

**ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, com sede na Cidade de Osasco, neste Estado, na Cidade de Deus, s/nº, CNPJ 52.568.821/0001-22, representada por Miguel Roberto de Souza Martins e Maria Aparecida Ferreira Kostecki, sendo de R\$301.198,00, o valor da dívida, decorrente dos seguintes Contratos de Adesão: a) Cota 686, do Grupo de Consórcio 0679, importando a dívida na data do título em R\$30.295,73, correspondente ao percentual que falta amortizar de 47,8003%, que será paga por meio de 135 parcelas mensais e sucessivas, sendo o valor da próxima prestação de R\$585,53, correspondente a 0,3539%, com vencimento em 10 de novembro de 2013, a última parcela, equivalente a 0,3777%, com vencimento para 10 de janeiro de 2025; b) Cota 610, do Grupo de Consórcio 0678, importando a dívida na data do título em R\$30.295,73, correspondente ao percentual que falta amortizar de 47,8003%, que será paga por meio de 135 parcelas mensais e sucessivas, sendo o valor da próxima prestação de R\$585,53, correspondente a 0,3539%, com vencimento em 10 de novembro de 2013, a última parcela, equivalente a 0,3777%, com vencimento para 10 de janeiro de 2025; c) Cota 620, do Grupo de Consórcio 0680, importando a dívida na data do título em R\$30.295,73, correspondente ao percentual que falta amortizar de 47,8003%, que será paga por meio de 135 parcelas mensais e sucessivas, sendo o valor da próxima prestação de R\$585,53, correspondente a 0,3539%, com vencimento em 10 de novembro de 2013, a última parcela, equivalente a 0,3777%, com vencimento para 10 de janeiro de 2025; d) Cota 696, do Grupo de Consórcio 0677, importando a dívida na data do título em R\$30.295,73, correspondente ao percentual que falta amortizar de 47,8003%, que será paga por meio de 135 parcelas mensais e sucessivas, sendo o

- continua na ficha 06 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

122.810

ficha

06

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Bel. Bernardo Oswaldo Francez  
Registrador

São Paulo, 3 de dezembro de 2013

valor da próxima prestação de R\$585,53, correspondente a 0,3539%, com vencimento em 10 de novembro de 2013, a última parcela, equivalente a 0,3777%, com vencimento para 10 de janeiro de 2025; e) Cota 565, do Grupo de Consórcio 0682, importando a dívida na data do título em R\$30.303,83, correspondente ao percentual que falta amortizar de 47,8162%, que será paga por meio de 136 parcelas mensais e sucessivas, sendo o valor da próxima prestação de R\$582,33, correspondente a 0,3514%, com vencimento em 10 de novembro de 2013, a última parcela, equivalente a 0,3772%, com vencimento para 10 de fevereiro de 2025; f) Cota 584, do Grupo de Consórcio 0681, importando a dívida na data do título em R\$30.303,83, correspondente ao percentual que falta amortizar de 47,8162%, que será paga por meio de 136 parcelas mensais e sucessivas, sendo o valor da próxima prestação de R\$582,33, correspondente a 0,3514%, com vencimento em 10 de novembro de 2013, a última parcela, equivalente a 0,3772%, com vencimento para 10 de fevereiro de 2025; g) Cota 584, do Grupo de Consórcio 0682, importando a dívida na data do título em R\$30.303,83, correspondente ao percentual que falta amortizar de 47,8162%, que será paga por meio de 136 parcelas mensais e sucessivas, sendo o valor da próxima prestação de R\$582,33, correspondente a 0,3514%, com vencimento em 10 de novembro de 2013, a última parcela, equivalente a 0,3772%, com vencimento para 10 de fevereiro de 2025; h) Cota 705, do Grupo de Consórcio 0684, importando a dívida na data do título em R\$30.344,31, correspondente ao percentual que falta amortizar de 47,8471%, que será paga por meio de 138 parcelas mensais e sucessivas, sendo o valor da próxima prestação de R\$576,13, correspondente a 0,3466%, com vencimento em 10 de novembro de 2013, a última parcela,

- continua no verso -

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

122.810

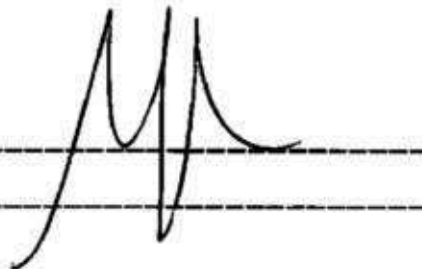
ficha

06

verso

equivalente a 0,3466%, com vencimento para 10 de abril de 2025; i) Cota 505, do Grupo de Consórcio 0686, importando a dívida na data do título em R\$30.379,64, correspondente ao percentual que falta amortizar de 47,8624%, que será paga por meio de 139 parcelas mensais e sucessivas, sendo o valor da próxima prestação de R\$573,13, correspondente a 0,3442%, com vencimento em 10 de novembro de 2013, a última parcela, equivalente a 0,3628%, com vencimento para 10 de maio de 2025; j) Cota 620, do Grupo de Consórcio 0685, importando a dívida na data do título em R\$30.379,64, correspondente ao percentual que falta amortizar de 47,8624%, que será paga por meio de 139 parcelas mensais e sucessivas, sendo o valor da próxima prestação de R\$573,13, correspondente a 0,3442%, com vencimento em 10 de novembro de 2013, a última parcela, equivalente a 0,3628%, com vencimento para 10 de maio de 2025; reajustadas na forma constante do título. Fica estipulado o prazo de carência de 60 dias para intimação do devedor. De conformidade com o inc. VI do art. 24 da mencionada Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$770.000,00. Constam do título multa e outras condições.

A Escrevente Autorizada,  
Ana Gonçalves de França Aranda



Av. 14 em 3 de dezembro de 2013

Prenotação 617.633, de 21 de novembro de 2013.

**RESTRICÇÕES - Lei Fed. 11.795/2008**

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular referido no R.12 e de conformidade com o § 5º, incisos II, III e IV e §

- continua na ficha 07 -

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada eletronicamente pelo Tabelião de Notas e Registrador Bel. Bernardo Oswaldo Francez em 07/10/2023 às 13:43:00 sob o número WMM12418333725. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094433-63.2016.8.26.0100 e código 8306644444.

# DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Bel. Bernardo Oswaldo Francez  
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

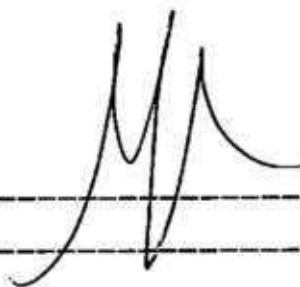
matrícula  
**122.810**

ficha  
**07**

São Paulo, 3 de dezembro de 2013

7º do artigo 5º da Lei Fed. 11.795/2008, para constar que o crédito decorrente da alienação fiduciária objeto do R.13, desta matrícula, bem como os seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da administradora, observado que não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial e não podem ser dados em garantia de débito da administradora.

A Escrevente Autorizada,  
Ana Gonçalves de França Aranda



Av. 15 em 9 de janeiro de 2017

Prenotação 694.707, de 26 de dezembro de 2016

### ADMISSIBILIDADE DA EXECUÇÃO - ART. 828 do CPC

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento de 03 de novembro de 2016 e da Certidão expedida em 23 de outubro de 2016, pelo Cartório da 10ª Vara Cível, do Foro Central Cível, desta Capital, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Proc. 1077422-40.2014.8.26.0100), distribuída em 15 de agosto de 2014, em que são partes: **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ 60.746.948/0001-12 (exequente) e **STAFF CABELEIREIROS LTDA**, CNPJ nº 07.573.904/0001-55, e **ROBERTO ALEXANDRE BRENDIM**, já qualificado (executados), para constar que os direitos do fiduciante, **ROBERTO ALEXANDRE BRENDIM**, divorciado, já qualificado,

- continua no verso -

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

122.810

ficha

07

verso

decorrentes da Alienação Fiduciária objeto do R.13, desta matrícula, estão sujeitos a EXECUÇÃO, PENHORA, ARRESTO ou INDISPONIBILIDADE, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil. Foi atribuído à causa o valor de R\$71.861,90.

A Escrevente Autorizada,  
Ana Gonçalves de França Aranda \_\_\_\_\_

Av.16 em 22 de outubro de 2018

Prenotação 741.012 de 04 de outubro de 2018.

**PENHORA SOBRE DIREITOS DO FIDUCIANTE – ONLINE**

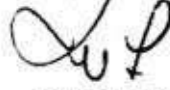
Procede-se à presente averbação, à vista da Certidão emitida em 04 de outubro de 2018, por meio eletrônico (nos termos do Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Gloria Mara Senne Robles, Escrivã/Diretora do 18º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução Civil (Proc. 1098958-3920168260100), movida por **CONDOMINIO EDIFICIO SWEETHOME**, CNPJ 67.184.663/0001-84, contra o detentor dos direitos de aquisição do imóvel pelo R.12, **ROBERTO ALEXANDRE BRENDIM**, divorciado, já qualificado, para constar que os direitos do fiduciante, decorrentes do contrato de alienação fiduciária objeto do R.13 desta matrícula, FORAM PENHORADOS, tendo sido nomeado depositário o executado, já qualificado; dando-se à causa o valor de R\$20.876,04. E como terceiro interessado, **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ 60.746.948/0001-12.

(continua na ficha 08)

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS  
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**DÉCIMO QUINTAVO**  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Bel. Bernardo Oswaldo Francez  
Registrador

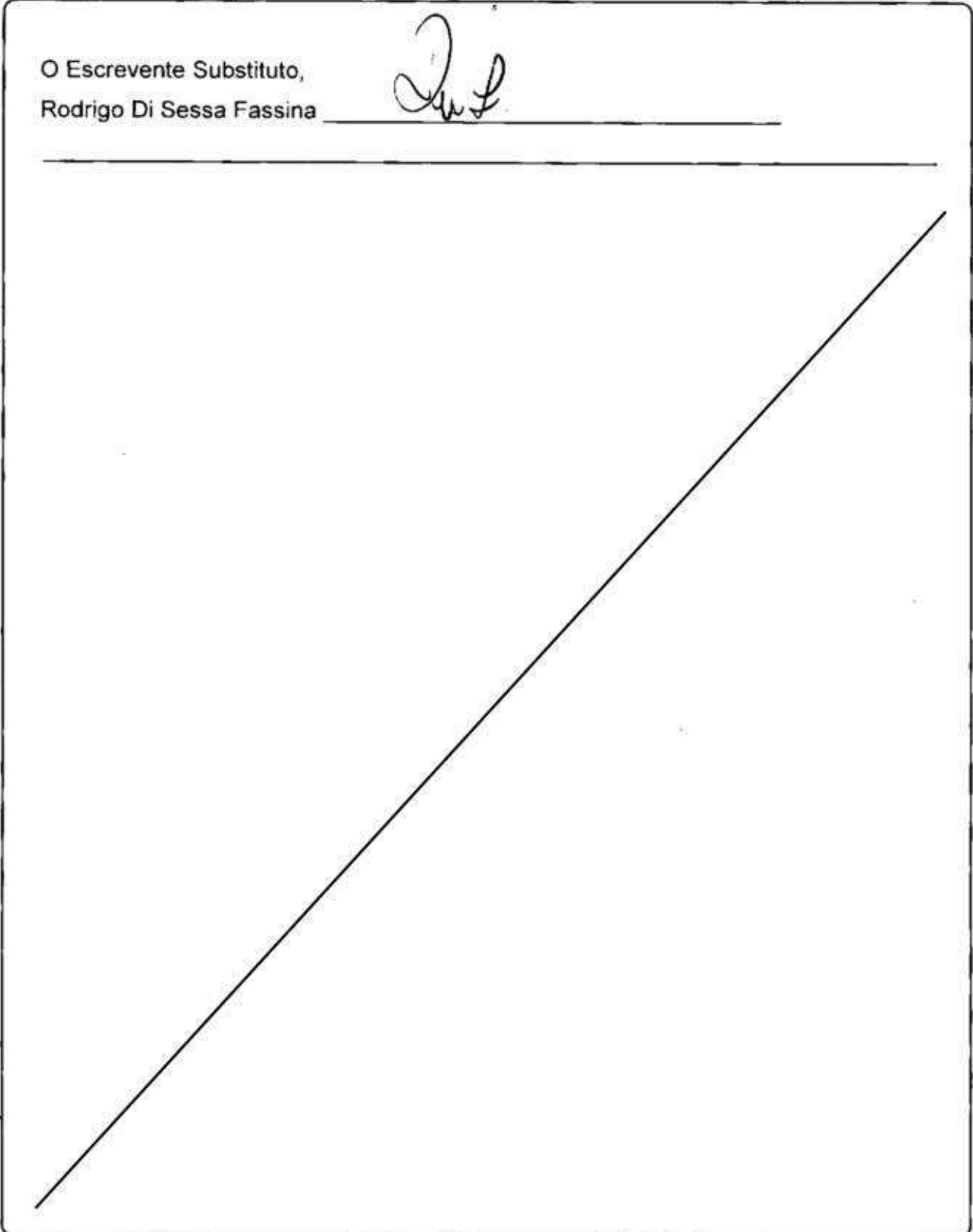


Matricula  
**122.810**

ficha  
**08**

São Paulo, **22 de outubro de 2018**

O Escrevente Substituto,  
Rodrigo Di Sessa Fassina



CERTIFICO ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

**Emolumentos:**

Ao Oficial.:	R\$: 30,69	Ao Estado.:	R\$: 8,72
Ao Ipesp.:	R\$: 5,97	Ao Sinoreg.:	R\$: 1,62
Ao T.J.....:	R\$: 2,11	Ao ISSQN.:	R\$: 0,63
Ao M.P.....:	R\$: 1,47	<b>T O T A L..:</b>	<b>R\$: 51,21</b>

Recolhidos por guia:

O referido é verdade e da fé. Eu, Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 22 de outubro de 2018

\_\_\_\_\_  
 OFICIAL / SUBSTITUTO / ESCRIVENTE AUTORIZADO.

**Oficial Substituto**

( ) Daniel Francisco de Souza

**Escreventes Substitutos**

- |                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| ( ) Mariney P. Menezes Lagos  | ( ) Maurício Gonçalves de Alvim |
| ( ) Nilson Pinto Siqueira     | ( ) Rodrigo Di Sessa Fassina    |
| ( ) Sara Francez              | ( ) Sérgio Dias dos Santos      |
| ( ) Suely de Menezes Carvalho | ( ) Maria Ap. Cavalcante Silva  |

**Escreventes Autorizados**

- |                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| ( ) Adlei de Almeida          | ( ) Claudio Marcio de Queiroz Alves  |
| ( ) Dhiego Henrique S. Dias   | ( ) Eduardo Queiróz Rodrigues        |
| ( ) Julio da Costa Neves Neto | ( ) Willian Augusto Mazaró Guimarães |
| ( ) Erik Luiz Rossi           | ( ) Eduardo Melo da Costa            |



Este documento é uma reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0044433-69.2018.8.26.0100 e código 84064444.



Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

Caras Doutoras Maria das Graças Fontes L. de Paula, Mainan Damião Penna de Oliveira, Fabiana Augusto Zacaib Pierim, Assistentes Técnicos e demais interessados.

Prezadas Senhoras e Senhores,

Conforme solicitação judicial, a respeito do agendamento da vistoria do Processo da 21ª Vara Cível da Capital – Cumprimento de Sentença – Procedimento Comum Cível – Condomínio em Edifício – 0041477-67.2018.8.26.0100 – **Condomínio Edifício Sweet Home x Roberto Alexandre Brendim**, atendendo ao disposto no artigo 431-A do Código de Processo Civil, venho por meio deste informar e requerer o seguinte:

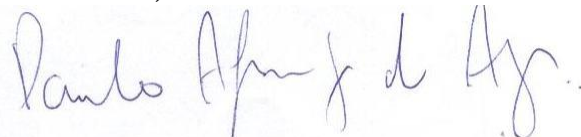
- a) Comunicar a **data da vistoria** e início da diligência no **imóvel localizado a Rua Correggio, 295 – Apto 132 (duplex) Morumbi/SP, CEP 05630-020 – Edifício Sweet Home, conforme matrícula anexadas aos autos (FLS 96 a 112):**, para o dia **28.06.22 às 09h30min no local**:
- b) Solicitar a abertura do imóvel, e o fornecimento dos documentos a seguir relacionados, necessários para a elaboração do laudo:
  - Dados cadastrais do imóvel;
  - IPTU/Registro do imóvel;
  - Elementos comparativos válidos para a data-base atual (se possuírem);
  - Outros documentos necessários para a execução da perícia.
- c) Na hipótese não ser facultada a entrada do Perito Judicial no imóvel objeto da presente ação, o mesmo será avaliado por paradigma disponível no mesmo prédio, e com características iguais (procedimento aprovado em Norma).

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

Termos em que,

P. Deferimento

São Paulo, 23 de maio de 2022.



Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
CREA/SP – 5062987970  
Engenheiro Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie  
Membro Titular do IBAPE/SP – N° 1555

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DO FORO  
CENTRAL DA CAPITAL – SÃO PAULO/SP.

**Processo: 0041477-67.2018.8.26.0100**  
**Cartório: 21º Ofício Cível**  
**Classe: Cumprimento de Sentença**  
**Assunto: Condomínio em Edifício**  
**Exequente: Condomínio Edifício Sweet Home.**  
**Executado: Roberto Alexandre Brendim.**

**Credor: Banco Bradesco S/A.**

**PAULO AFONSO GUÉRIOS DE AGUIAR**, engenheiro civil, CREA/SP nº. 5062987970, **PERITO JUDICIAL**, nomeado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – COMDOMÍNIO EM EDIFÍCIO** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SWEET HOME**, em face de **ROBERTO ALEXANDRE BRENDIM**, feito esse que se processa perante R. juízo, em resposta a petição do Autor às FLS 297 a 312, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar seus,

# ESCLARECIMENTOS

Rua Itacolomi, 573, cj. 504  
São Paulo – SP  
Tel/Fax: 11 3034-5383  
Cel: 11 9-9971-1400  
e-mail: [pauloafonso@formengenharia.com.br](mailto:pauloafonso@formengenharia.com.br)

## **I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

A petição juntada pela Autora, as FLS 297 a 312, indica algumas dúvidas acerca do valor encontrado pelo Perito, além de observações sobre a metodologia de cálculo e valores dos fatores técnicos utilizados na Avaliação.

## **II. ANÁLISE DAS MANIFESTAÇÕES APRESENTADAS PELA REQUERENTE:**

II.1 Às FLS 298 e 299, o Autor, apresentou suas manifestações contrárias ao laudo Pericial elaborado por este Perito, alegando basicamente que:

- Existe um vizinho de cobertura anunciado por R\$ 980.000,00 reais, o que resulta em R\$ 3.865,15 reais/m<sup>2</sup>, devendo ser esse valor o resultado da avaliação, e não o valor de R 4.222,13 reais/m<sup>2</sup> encontrado pelo Perito. Alega ainda que os fatores subjetivos de transposição e oferta, 1,0 e 0,9 respectivamente, estão muito altos, por conta de o mercado de venda não estar em alta no momento;

**ESCLARECIMENTO:** Veja bem: se a matéria, Engenharia de Avaliação, fosse tão simplória como tenta narrar a Autora, não seriam necessários anos de estudo na Faculdade para se formar, você simplesmente acharia um único imóvel a venda no mesmo prédio, e assumiria que esse valor é o valor de venda de todos os imóveis naquele prédio. Em segundo lugar, os fatores preconizados na Norma ABNT – NBR 14.653 – Parte 2, indica os fatores e suas explicações de forma clara e fidedigna, não tendo nada de SUBJETIVO no seu uso, ou cálculo. Outro item que não necessitaria de explicação, é o mercado estar em alta ou não. Essa informação e sensação, não auxiliam em nada a Avaliação Técnica. Vejamos no print abaixo, o que diz a NORMA:



O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

#### 10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

#### 10.2 Fator localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

**Nesse item, o Perito Judicial RETIFICA o valor das avaliações, afirmando ser de R\$ 4.222,13 reais para a data-base do Laudo Pericial. Indica ainda que o campo chamado de somatória dos fatores, utiliza a soma empírica de todos os fatores utilizados: 0,9 para oferta, 1,0 para transposição ou localização (por estarem no mesmo prédio e mesmo índice fiscal), etc..**

**II.2 Às FLS 299, o Autor indica estranheza, que nos fatores aplicados acima, deveria ter constado o fator de má conservação de 18,10%, não se vislumbrando que tenha sido aplicado este percentual sobre o preço depreciativo do apartamento avaliado, pelo que é de rigor ESCLARECIMENTOS do Sr. Perito, e retificação do laudo, se o caso.**

**ESCLARECIMENTO:** Este Perito inicia o seu comentário afirmando que se utilizou do fator conservação de 18,10% para classificar o imóvel avaliando, de modo a conseguir um paradigma. As classificações e índices dos imóveis avaliados, nunca aparecem na avaliação, e sim a relação desse estado de conservação, com os estados de conservação das amostras compatíveis utilizadas para o saneamento do cálculo.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

**Nesse item o Perito Judicial RATIFICA a conclusão encontrado no Laudo Pericial.**

**II.3** Às FLS 300, o Autor afirma que olhando as fotos da amostra no mesmo prédio, e do imóvel avaliando, conclui que não é possível que um valha mais que o outro.

**ESCLARECIMENTO:** Este Perito inicia o seu comentário afirmando que se as críticas tivessem sido realizadas por um Assistente Técnico habilitado, que tivesse acompanhando a diligência, e conhecesse a Norma Técnica, os esclarecimentos nem seria necessários. Um estudo amostral, de novo segundo a Norma ABNT NBR – 14.653 – parte 2 – Avaliações de Imóveis Urbanos, obriga um número mínimo de 5 amostras compatíveis para se realizar um estudo embasado, ou seja, a conclusão simplista, de novo, apenas com um imóvel na cobertura, não faz o menor sentido.

**Nesse item o Perito Judicial RATIFICA a conclusão encontrado no Laudo Pericial.**

**II.4** Às FLS 300, o Autor reclama dos elementos a impugnar o laudo, temos que o Sr. Perito não fez a “pesquisa de preço das ofertas de imóveis semelhantes na região do imóvel avaliando” de forma adequada visto que comparou o apartamento penhorado apenas com apartamentos de metragem muito inferior.

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau II: 0,50 a 2,00	2
<b>Total:</b>			<b>10</b>

Rua Itacolomi, 573, cj. 504  
São Paulo – SP  
Tel/Fax: 11 3034-5383  
Cel: 11 9-9971-1400  
e-mail: [paulofonso@formengenharia.com.br](mailto:paulofonso@formengenharia.com.br)

**Paulo Afonso Guérios de Aguiar**  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

**ESCLARECIMENTO:** Vamos novamente nos usar da Norma ABNT NBR – 14.653 – parte 2 – Avaliações de Imóveis Urbanos, como a parte autora deveria ter feito em suas impugnações. Esse documento obriga que as áreas utilizadas tenham entre 0.50 e 2.00 vezes o tamanho da área do avaliando, para se realizar um estudo embasado, ou seja as amostras poderiam ter áreas variando entre 126,50m<sup>2</sup> e 506m<sup>2</sup>. A autora reclama do uso de duas amostras muito pequenas: 103m<sup>2</sup> e 156m<sup>2</sup>. Na realidade a amostra de 103m<sup>2</sup> ficou abaixo do intervalo da Norma, e deve ser retirada. Já a amostra de 156m<sup>2</sup> está dentro e será mantida.

AMOSTRA	ENDEREÇO	TAMANHO (m <sup>2</sup> )	FONTE DE PESQUISA	TELEFONE	PREÇO	Somatória Fatores	Valor m <sup>2</sup> Homogeneizado	Valor m <sup>2</sup> Testado Hipótese
1	Rua Corregio, 295	130	Casa Mineira e Loft	site abaixo	700.000,00	0,9000	4.846,15	4.846,15
2	Rua Corregio, 251	105	Casa Mineira	site abaixo	745.000,00	0,7800	5.534,29	5.534,29
3	Rua Corregio, 77	130	Casa Mineira	site abaixo	695.000,00	0,8100	4.330,38	4.330,38
4	Rua Corregio, 295 apto 131	253	Loft	site abaixo	980.000,00	1,0900	4.222,13	4.222,13
5	Rua Corregio, 251	156	Viva real	site abaixo	820.000,00	0,9130	4.799,10	4.799,10
6	Rua Corregio, 77	127	Viva real	site abaixo	750.000,00	0,8100	4.783,46	4.783,46
							<b>MÉDIA</b>	<b>4.752,59</b>
							<b>Imóvel Avaliando</b>	<b>1.205.018,59</b>

- [1. https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-4-quartos-a-venda-no-vila-suzana-sao-paulo-sp/6772649](https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-4-quartos-a-venda-no-vila-suzana-sao-paulo-sp/6772649)
- [2. https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-vila-suzana-sao-paulo-sp/4925637](https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-vila-suzana-sao-paulo-sp/4925637)
- [3. https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-4-quartos-a-venda-no-morumbi-sao-paulo-sp/5487655](https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-4-quartos-a-venda-no-morumbi-sao-paulo-sp/5487655)
- [4. https://loft.com.br/imovel/venda-vila-sonia-sao-paulo-3-quartos-254m2/f345kf?utm\\_source=google&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=sls\\_01\\_br\\_0](https://loft.com.br/imovel/venda-vila-sonia-sao-paulo-3-quartos-254m2/f345kf?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=sls_01_br_0)
- [5. https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-156m2-venda-RS820000-id-2567139002/](https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-156m2-venda-RS820000-id-2567139002/)
- [6. https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-127m2-venda-RS750000-id-2561619610/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-127m2-venda-RS750000-id-2561619610/)

**Nesse item o Perito Judicial RETIFICA a conclusão encontrado no Laudo Pericial, chegando ao valor de R\$ 1.200.000,00 reais como valor redondo para a venda do imóvel.**

II. Por fim, às FLS 301 e 302, o Autor reclama das idades dos imóveis utilizados, visando impugnar o laudo, dizendo novamente que a “pesquisa de preço das ofertas de imóveis semelhantes na região do imóvel avaliando” comparou o apartamento penhorado apenas com apartamentos de idade diferentes, e finaliza novamente com uma conta simplista com dois imóveis com áreas maiores.

**ESCLARECIMENTO:** As idades dos apartamentos foram consideradas e calculadas no respectivo fator obsolescência, também indicado na Norma. Não iremos mais comentar somas aritméticas utilizadas sem base alguma.

**Nesse item o Perito Judicial RATIFICA a conclusão encontrado no Laudo Pericial.**

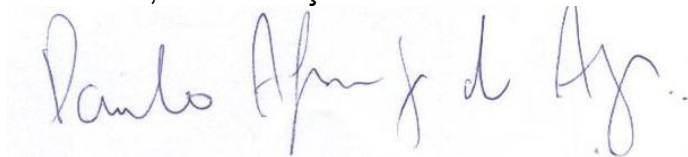
Paulo Afonso Guérios de Aguiar  
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

**III. NÃO FORAM OFERTADAS CRÍTICAS PELA REQUERIDA.**

**IV. ENCERRAMENTO:**

Diante do que foi anteriormente exposto, o signatário mantém e **ratifica** as conclusões apresentadas no Laudo Pericial e demais considerações efetuadas, à exceção do item II.4 da Requerente, onde houve um equívoco na inclusão de uma amostra com área inferior ao permitido por Norma. **O valor total avaliado para o imóvel em tela é de R\$ 1.200.000,00 reais.**

São Paulo, 24 de março de 2023.



**Paulo Afonso Guérios de Aguiar**

CREA/SP – 5062987970

Engenheiro Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie

Membro Titular do IBAPE/SP – N° 1555



# Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

**Valor (somente números):** R\$ 1.200.000,00

**Data inicial:** 3/2023

**Data de atualização:** 2/2024

**Valor atualizado:** R\$ 1.229.319,63

O valor **R\$ 1.200.000,00** de **3/2023** atualizado até **2/2024** é **R\$ 1.229.319,63**.

\* 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%)