

1

**EXCELENTÍSSIMO SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª MM. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL-SP.**

**Cumprimento de Sentença nº 0044955-44.2022.8.26.0100**

Processo nº 1013828-71.2022.8.26.0100

AÇÃO DE COBRANÇA DE COTA CONDOMINIAL

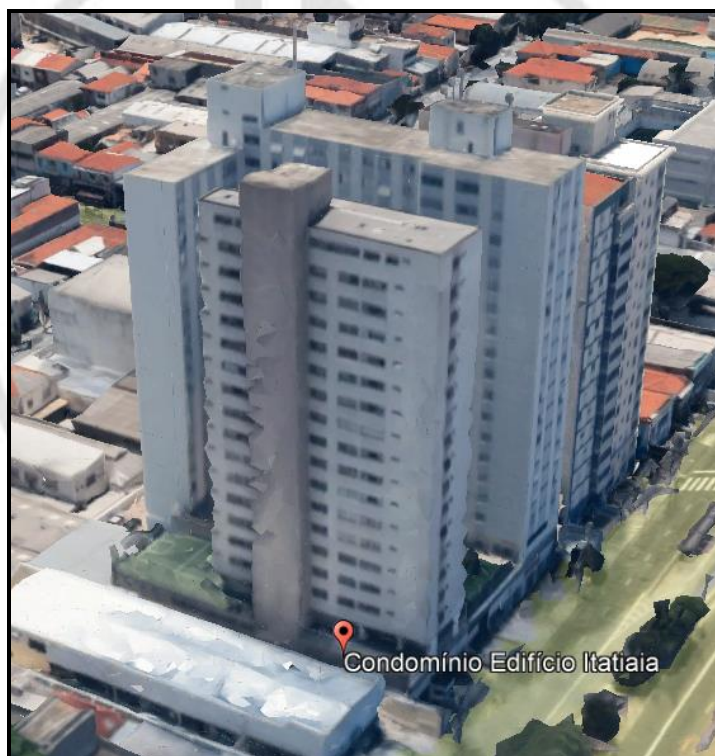
**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITATIAIA**, por seus advogados e bastante procuradores, vem, respeitosa e tempestivamente, à presença de V. Exa., nos autos supra, da AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS, EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, promovida em face de **LUISA RODRIGUEZ CANALEJO MARQUERIE**, referente ao **apartamento 21**, em atendimento aos termos do r. despacho de fls. e no prazo ali assinalado, requer se digne determinar, a **juntada das inclusas AVALIAÇÕES do imóvel realizadas por peritos, e com isso reiterando o pedido de envio a HASTA PÚBLICA**, uma vez que até a presente data não houve adimplemento do débito exequendo, tudo ao surtimento de seus regulares e jurídicos efeitos.

Termos em que,  
Pede e espera deferimento.  
São Paulo, 05 de setembro de 2023.

ISIS DE FÁTIMA SEIXAS LUPINACCI  
OAB/ SP 81.491

JAIR DE JESUS JUNIOR  
OAB/SP 379.571

## 1. APRESENTAÇÃO – Apartamento



### LOCALIZAÇÃO

Av. Paes de Barros, 1627 – Edifício Itatiaia - apt. 21 - 2º andar  
Mooca, São Paulo – SP – CEP: 03115-001

Câmara de Avaliação  
Imobiliária

## 2.CARTA E APRESENTAÇÃO

São Paulo, 04 de setembro de 2023

**A/C: Dr. Jair de Jesus Junior**

**Seixas Lupinacci Advogados: Rua Vergueiro, 3153, conj.64 – V. Mariana**

**Ref.: Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária**  
**Proc. 0044955-44.2022.8.26.0100**

**IMÓVEL: Apartamento**

Prezados Senhores;

Vimos por meio deste, atender à solicitação da **Seixas Lupinacci Advogados** para apresentar o Parecer do imóvel acima mencionado; atendendo as **Resoluções e Atos normativos do COFECI** e também a todos os preceitos da **ABNT – NBR 14653- e 14.653-2**, para a obtenção do **valor de Venda, na Comercialização**, do imóvel acima referenciado.

O presente Parecer foi elaborado com as informações disponíveis no momento da vistoria e em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário da região, sendo que seu conteúdo será válido somente por um período limitado, merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do imóvel e condicionante do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste Parecer, são de propriedade do Corretor de Imóveis e Perito em Avaliação Imobiliária, devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – **CNAI**, mantido pelo **COFECI** (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) e pelo **CRECI 2ª Região**- São Paulo.

Atenciosamente



Presidente Corretor de Imóveis  
CAVIM – CAMARA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

### 3. ESCLARECIMENTOS GERAIS

O imóvel objeto deste Laudo foi avaliado com a finalidade de se obter valor de mercado de Venda praticado na região onde se encontra.

- - **Metodologia aplicada**
  - Método Comparativo Direto de dados de Mercado (NBR - ABNT -14653-1 Item 7.5)
- - **Dados do Imóvel**
  - Matrícula: nº **13.573** no 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo
- - **Descrição do imóvel**
  - Tipo do imóvel: **APARTAMENTO**
  - Área total: **140,02m<sup>2</sup>**

“**OBS**” O referido imóvel está melhor descrito e caracterizado em sua Matrícula acima referenciada, devidamente arquivada no 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, a que este pertence, dentro de sua Circunscrição Imobiliária.

Para a conclusão deste Parecer, foram coletadas amostras referenciais em um raio admissível na região, obtendo assim dados para serem passíveis de comparação.

Câmara de Avaliação  
Imobiliária

## 4. CONCLUSÃO

Atendendo ao disposto em **NORMA da ABNT 14.653-1 – 7.7** e em especial ao **item 7.7.1**; para o Imóvel Avaliando, sendo considerado todos os itens descritos no corpo deste Parecer e no estado em que se encontra; **CONCLUÍMOS** que o valor de Mercado para esta edificação nesta data, importa hoje em:

- **VALOR DE MERCADO PARA VENDA = R\$ 610.000,00** (Seiscentos e dez mil reais).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localizações sócias econômicas semelhantes, foi respeitada a variável percentual aceitável e tolerada em norma; para tanto se deve prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e a que se propõe este trabalho e assim atendendo a **NORMA da ABNT 14.653-1 – item 7.7.1 alínea “b”**.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se faça necessário.

Atenciosamente

São Paulo, 04 de setembro de 2023.



**ANTONIO B. L. S. SOUZA**

CRECI N.º 16.649 habilitado desde 1979

Inscrito no CNAI-COFECI/2007 sob nº 00964

Perito Avaliador desde 2000

Código TJSP: 67389 (Perito Imobiliário)

## 5. Referenciais

1. <https://tinyurl.com/49bsp2f4>
2. <https://tinyurl.com/4k6p7fxf>
3. <https://tinyurl.com/2p94vhyf>

## 6. Dados do Escritório

### CAVIM - CAMARA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Razão Social - AVALIAR – Serviço Nacional de Avaliações e Informações Ltda. – EPP

CNPJ 07.196.885/0001-95

Rua Antônio Gil, 645 – sala 1 Jardim Alzira.

São Paulo – SP – CEP 04655-001

Tel. 55 - (11) 94758-2135 55 - (11) 98905-3222 - 55-(11) 5562-9344

e-mail: [peritoimobiliario@gmail.com](mailto:peritoimobiliario@gmail.com)

Câmara de Avaliação  
Imobiliária

**Coretora de Imóveis**  
CreciSP - n.º 240.203

**Najara Bizerra de Souza**  
Rua Melquiades, n.º 214 - Sala 1  
Tel. 55 -11 -98905-3164  
najarabsouza@yahoo.com.br

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**A/C: Dr. Jair de Jesus Junior**

**Seixas Lupinacci Advogados: Rua Vergueiro, 3153, conj.64 – V. Mariana**

**Ref.: Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária**

**Proc. 0044955-44.2022.8.26.0100**

**IMÓVEL: Apartamento:**

**Av. Paes de Barros, 1627 – Edifício Itatiaia - apt. 21 - 2º andar**

**Mooca, São Paulo – SP – CEP: 03115-001**

Prezados Senhores;

Atendendo à solicitação da **Seixas Lupinacci Advogados** para apresentar o Parecer venho através deste Parecer apresentar o valor de mercado nesta data para o imóvel acima referenciado.

Para a elaboração e conclusão do valor do imóvel acima referenciado, foram utilizadas técnicas e normas da ABNT/ EXPERIENCIA PROFISSIONAL/ PESQUISA DE MERCADO.

A Metodologia aplicada para a realização deste trabalho, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que atende plenamente a NBR 14.653-1 e 14653-2 para imóveis Urbanos.

O imóvel em análise de valor de Mercado para Venda, tem a seguinte composição:

**Descrição do Imóvel:**

A unidade está descrita de forma objetiva sem mencionar seus compartimentos em sua Matrícula do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

**Dados do Imóvel**

- Matrícula n.º **13.573** do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

**Características do Imóvel:**

- Tipo de Imóvel                    **Apartamento**  
- Área imóvel:                    **140,02m<sup>2</sup>**

Após longo levantamento para pesquisa de mercado, para atender aos preceitos da norma da ABNT, no que tange à coleta de amostras, para compor o valor médio praticado, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado; chegou-se a conclusão de que o referido imóvel tem seu valor para comercialização nesta data, a importância de

**R\$ 640.000,00 (Seiscentos e quarenta mil reais).**

Sendo só para o momento.

Atenciosamente



**Najara Bizerra de Souza**

**Corretora de Imóveis**

**Credenciada – Creci SP**





# Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

**A/C: Dr. Jair de Jesus Junior**

**Seixas Lupinacci Advogados: Rua Vergueiro, 3153, conj.64 – V. Mariana**

**Ref.: Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária**

**Proc. 0044955-44.2022.8.26.0100**

## **IMÓVEL: Apartamento**

Av. Paes de Barros, 1627 – Edifício Itatiaia - apt. 21 - 2º andar

Mooca, São Paulo – SP – CEP: 03115-001

Prezados Senhores:

Atendendo à solicitação da **Seixas Lupinacci Advogados**, venho através deste apresentar o valor de mercado para o imóvel acima referenciado; este trabalho foi realizado com base nas Normas da ABNT, NBR 14.653-1 e 14.653-2, que aborda sobre Avaliação de Bens imóveis Urbanos.

A metodologia adotada para elaboração deste Parecer, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme item 7.5 da Norma.

### **• Descrição Geral do Imóvel**

O imóvel está descrito na sua matrícula.

### **• Documentação Apresentada**

Matrícula: n.º **13.573** do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

### **Disposição / Características e Áreas:**

- Apartamento
- Área total: 140,02m<sup>2</sup>

Após análise das amostras coletadas para compor a base de cálculo para a emissão deste parecer, posso concluir que este imóvel, uma vez colocado no mercado para sua comercialização, importa nesta data o valor de **R\$ 580.000,00 (Quinhentos e oitenta mil reais)**.

Sendo só o que me cumpria informa neste momento.

Atenciosamente



## Paulo dos Santos

**Corretor de Imóveis**

Creci 107.054

CNAI 15.044