

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 38ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

Processo nº1026203-51.2015.8.26.0100

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOBERANO**, nos autos do processo epigrafado (AÇÃO DE COBRANÇA DE ENCARGOS CONDOMINIAIS) que promove em face dos **ESPÓLIOS DE (1)** GEORGES SCHNYDER, **(2)** ANA SCHNYDER GERMANOS, **(3)** DENISE MARIE LAURE NONNON SCHNYDER E **(4)** CARLOS LUDOVICO SCHNYDER, vem à presença de V. Exa., para expor e requerer o seguinte:

1. Para a prenotação da penhora através do Sistema ARISP, fornecem-se os números de inscrição dos executados no CPF/MF:

a) Carlos Ludovico Schnyder – que também assinava Charles Schnyder ou Charles Ludovico Schnyder: **001.286.948-15**;

b) Denise Marie Laure Nonnon Schnyder, que também assinava Denise Schnyder: **033.225.528-02**;

c) Anna Schnyder Germanos: **026.305.088-20**

d) Mario Jorge Germanos: **006.562.758-04**

e) Georges Schnyder: **003.557.808-44**

2. De outro vértice, tendo por escopo a satisfação do crédito exequendo, sob o prisma do princípio da menor onerosidade **(CPC, art. 805)**, a inventariante exhibe e requer juntada de três avaliações (docs. inclusos) particulares e idôneas acerca do imóvel cuja penhora já se deferiu, para ulterior realização de **(i) alienação por sua própria iniciativa, (CPC, art.**

**880), o que desde já se requer.**

**3.** Esclareça-se que todas as enfocadas avaliações são da lavra de corretores devidamente habilitados e credenciados perante o respectivo conselho profissional, dotados de idoneidade.

**4.** Requer-se, nessa conformidade, com os números de CPF dos executados ora fornecidos, **(i)** seja efetivada a já deferida prenotação da penhora, por intermédio do sistema ARISP, bem como **(ii)** seja deferida a alienação privada do imóvel em comento **(CPC, art. 880)**, através da expedição de alvará autorizativo a tanto, com o depósito do valor do preço efetivado em conta judicial — observada a preferência de que desfruta o crédito condominial —, após a regular intimação do patrono dos réus, Dr. José Thomaz Mauger.

São estes os termos pelos quais se pede e espera deferimento.

São Paulo, 26 de novembro de 2018.

**Alexandre Rodrigues Rodrigues**

**OAB/SP**

**184.007**



**LAUDO  
DE  
AVALIAÇÃO**

**Nº 2625 / 2018**

**ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
RUA AGOSTINHO CANTU, 190 – BUTANTÃ – SÃO PAULO / SP - CEP. 05501-010 – TEL. 0xx 11 3039-3500



**SOLICITANTE****ROBERTO MAGGI****INTERESSADO****ROBERTO MAGGI****ENDEREÇO DO IMÓVEL**

ENDEREÇO

**RUA PEIXOTO GOMIDE, 952 APTO.141 ED.SOBERANO**

BAIRRO

**JARDIM PAULISTA**

CIDADE

**SÃO PAULO**

CEP

**01409-000**

UF

**SP****ÁREAS**

| TIPO           | APTO.141              |
|----------------|-----------------------|
| ÁREA PRIVATIVA | 372,88 m <sup>2</sup> |
| ÁREA COMUM     | 178,82 m <sup>2</sup> |
|                |                       |
| ÁREA TOTAL     | 551,70 m <sup>2</sup> |
| FRAÇÃO IDEAL   | 6,63623%              |

**VALOR DE AVALIAÇÃO**

|                   |                                                                        |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------|
| VALOR DE MERCADO  | <b>R\$ 3.600.000,00</b><br>(Três Milhões Seiscentos Mil Reais)         |
| VALOR DE LIQUIDEZ | <b>R\$ 2.520.000,00</b><br>(Dois Milhões Quinhentos e Vinte Mil Reais) |

## 01. DATA DA VISITA

15/10/2018

## 02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Peixoto Gomide, 952 Apto.141 Ed.Soberano

CEP

01409-000

BAIRRO

Jardim Paulista

CIDADE

São Paulo

UF

SP

## 03. FINALIDADE

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

*“Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

(NBR 14653-1, item 3.44)

## 04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação mista (comercial/residencial) de padrão médio alto.

O Jardim Paulista é um bairro nobre da cidade de São Paulo e está localizado em uma das regiões mais altas da cidade, chamada de Espigão da Paulista.

A região dispõe de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo, escolas e igrejas.

| CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO | Bairro              |                        | Antigo      |                     |
|---------------------------|---------------------|------------------------|-------------|---------------------|
|                           | Ocupação Principal  |                        | Residencial |                     |
|                           | Padrão Predominante |                        | Médio Alto  |                     |
|                           | Tráfego Local       |                        | Intenso     |                     |
| SERVIÇOS PÚBLICOS         | x                   | Água Tratada           | x           | Gás Encanado        |
|                           | x                   | Esgoto Sanitário       | x           | Coleta de Lixo      |
|                           | x                   | Energia Elétrica       | x           | Transporte Coletivo |
|                           | x                   | Iluminação Pública     | x           | Lazer               |
|                           | x                   | Pavimentação Asfáltica | x           | Comércio            |
|                           | x                   | Rede de Telefonia      | x           | Arborização         |

## 04.01 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

| EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS | Tipo / Distância    | Até 500 m | De 500 a 1000 m | Acima de 1000m |
|---------------------------|---------------------|-----------|-----------------|----------------|
|                           | Transporte coletivo | X         |                 |                |
|                           | Comércio            | X         |                 |                |
|                           | Rede bancária       | X         |                 |                |
|                           | Escola              | X         |                 |                |
|                           | Saúde               | X         |                 |                |
|                           | Segurança           | X         |                 |                |
|                           | Lazer               | X         |                 |                |

## 05. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

|                    |                   |                                 |
|--------------------|-------------------|---------------------------------|
| NOME DO CONDOMÍNIO | ED. SOBERANO      |                                 |
| NÚMERO DE BLOCOS   | 1                 |                                 |
| TIPO               | QTDD              | DESCRIÇÃO                       |
| SUBSOLOS           | 2                 | Garagem                         |
| TÉRREO             | 1                 | Hall, áreas de lazer            |
| PAVIMENTOS TIPO    | 14                | 01 apto por andar               |
| COBERTURA          | 1                 | 01 aptos duplex                 |
| ÁTICO              | 1                 | Caixa d'água e casa de máquinas |
| ÁREAS DE LAZER     | Salão de Festas   | Quadra Poliesportiva            |
|                    | Sala de Ginástica | Quadra de Tênis                 |
|                    | Salão de Jogos    | Salão Gourmet                   |
|                    | Piscinas          | Outros                          |
|                    | Sauna             | Outros                          |

### 05.01 DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO

| COMPARTIMENTO | QTDD | PAREDES | PISOS | TETOS | PINTURA |
|---------------|------|---------|-------|-------|---------|
|---------------|------|---------|-------|-------|---------|

VISTORIA REALIZADA PELO ASPECTO EXTERNO, CONSIDERANDO O IMÓVEL EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

|       |   |  |  |  |  |
|-------|---|--|--|--|--|
|       |   |  |  |  |  |
|       |   |  |  |  |  |
|       |   |  |  |  |  |
| VAGAS | 3 |  |  |  |  |

### 05.02 DADOS GERAIS

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| IDADE APARENTE        | 30 ano(s)              |
| ESTADO DE CONSERVAÇÃO | Regular                |
| PADRÃO CONSTRUTIVO    | Médio Alto             |
| NÚMERO DE ELEVADORES  | 01 Social e 01 Serviço |
| ESTADO DE OCUPAÇÃO    | Ocupado                |

## 06. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho. Para a determinação do valor do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

### 06.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

|                              |                              |                  |
|------------------------------|------------------------------|------------------|
| Área Privativa               | 372,88 m <sup>2</sup>        |                  |
| Valor Unitário Homogeneizado | R\$ 9.644,21 /m <sup>2</sup> | (Conforme Anexo) |
| Valor de Avaliação           | R\$ 3.596.133,77             |                  |

Valor de Mercado:

**R\$ 3.600.000,00** (Três Milhões Seiscentos Mil Reais)

### 06.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Valor de Mercado  | R\$ 3.600.000,00 |
| Fator de Liquidez | 70,00%           |
| Valor de Liquidez | R\$ 2.520.000,00 |

Valor de Liquidez:

**R\$ 2.520.000,00** (Dois Milhões Quinhentos e Vinte Mil Reais)

## 07. COMENTÁRIOS

|                                                                                                                                                                    |                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº da Matrícula                                                                                                                                                    | Cartório                                                                                                 |
| Documentação não apresentada.                                                                                                                                      |                                                                                                          |
| Outra documentação                                                                                                                                                 |                                                                                                          |
| Áreas do imóvel extraídas do banco de Dados da empresa Engebanc.                                                                                                   |                                                                                                          |
| Comercialização                                                                                                                                                    |                                                                                                          |
| <input type="checkbox"/> Normal                                                                                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Lenta <input type="checkbox"/> Ruim |
| Localização                                                                                                                                                        |                                                                                                          |
| <input type="checkbox"/> Ótima                                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim   |
| Coordenadas Geográficas                                                                                                                                            |                                                                                                          |
| 23°33'41.4"S 46°39'29.4"W                                                                                                                                          |                                                                                                          |
| Outros Comentários                                                                                                                                                 |                                                                                                          |
| - A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo. |                                                                                                          |
| - Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.                                                                             |                                                                                                          |
| - O acesso ao edifício soberano é realizado pela Al. Santos, 1780.                                                                                                 |                                                                                                          |
| - Localização boa e comercialização regular face ao montante envolvido e atual retração do mercado imobiliário atual.                                              |                                                                                                          |
| -                                                                                                                                                                  |                                                                                                          |

## 08. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Documentação Fotográfica
- III. Elementos Comparativos
- IV. Situação Paradigma e Homogeneização
- V. Fundamentação

## 09. ENCERRAMENTO

Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

São Paulo, 15 de outubro de 2018



Engº Alexandre Romeo Desontini  
Crea do Engenheiro 5062025838

[illegible]

## ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FACHADA



RUA PEIXOTO GOMIDE



IDENTIFICAÇÃO



FACHADA VOLTADA PARA RUA PEIXOTO GOMIDE



FACHADA VOLTADA PARA AL. SANTOS, 1780



FACHADA

| ENGEBANC       |                             | ELEMENTO COMPARATIVO                            |                   |              |             |            |   |   |
|----------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------|------------|---|---|
| 1              | INFORMANTE                  |                                                 |                   |              |             |            |   | 1 |
|                | CONTATO                     | RICARDO TAYAR (011) 38852104                    |                   |              |             |            |   |   |
|                | ENDEREÇO DO IMÓVEL          |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
|                | ENDEREÇO                    | RUA PEIXOTO GOMIDE 952 ESQ. COM AL. SANTOS 1780 |                   |              |             |            |   |   |
|                | BAIRRO                      | JD. PAULISTA                                    | MUNICIPIO         | SÃO PAULO    | UF          | SP         |   |   |
|                | DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
|                | ÁREA ÚTIL                   | 372,88 m²                                       | VAGAS             | 3,00 vaga(s) | ANDAR       |            |   |   |
|                | CLASSE                      | Residencial                                     | TIPO              | Apto         | PADRÃO      | Médio Alto |   |   |
|                | IDADE                       | 30 anos                                         | IDADE REFERENCIAL | 80 anos      | CONSERVAÇÃO | Regular    |   |   |
|                | FOC                         | 0,736                                           | ÍNDICE LOCAL      | 100,00       | DORM/SUITE  | 0          | 4 |   |
|                | COMENTÁRIOS                 |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
| VALOR DE VENDA |                             |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
| FATOR OFERTA   | 0,90                        | VALOR                                           | R\$ 3.500.000,00  |              |             |            |   |   |
| 2              | INFORMANTE                  |                                                 |                   |              |             |            |   | 2 |
|                | CONTATO                     | RICARDO TAYAR (011) 38852104                    |                   |              |             |            |   |   |
|                | ENDEREÇO DO IMÓVEL          |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
|                | ENDEREÇO                    | RUA PEIXOTO GOMIDE                              |                   |              |             |            |   |   |
|                | BAIRRO                      | JD. PAULISTA                                    | MUNICIPIO         | SÃO PAULO    | UF          | SP         |   |   |
|                | DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
|                | ÁREA ÚTIL                   | 303,00 m²                                       | VAGAS             | 3,00 vaga(s) | ANDAR       |            |   |   |
|                | CLASSE                      | Residencial                                     | TIPO              | Apto         | PADRÃO      | Médio Alto |   |   |
|                | IDADE                       | 30 anos                                         | IDADE REFERENCIAL | 80 anos      | CONSERVAÇÃO | Regular    |   |   |
|                | FOC                         | 0,736                                           | ÍNDICE LOCAL      | 100,00       | DORM/SUITE  | 0          | 4 |   |
|                | COMENTÁRIOS                 |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
| VALOR DE VENDA |                             |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
| FATOR OFERTA   | 0,90                        | VALOR                                           | R\$ 3.250.000,00  |              |             |            |   |   |
| 3              | INFORMANTE                  |                                                 |                   |              |             |            |   | 3 |
|                | CONTATO                     | VICTORINO IMÓVEIS (011) 32310045                |                   |              |             |            |   |   |
|                | ENDEREÇO DO IMÓVEL          |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
|                | ENDEREÇO                    | RUA PEIXOTO GOMIDE                              |                   |              |             |            |   |   |
|                | BAIRRO                      | JD. PAULISTA                                    | MUNICIPIO         | SÃO PAULO    | UF          | SP         |   |   |
|                | DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
|                | ÁREA ÚTIL                   | 315,00 m²                                       | VAGAS             | 3,00 vaga(s) | ANDAR       |            |   |   |
|                | CLASSE                      | Residencial                                     | TIPO              | Apto         | PADRÃO      | Médio Alto |   |   |
|                | IDADE                       | 30 anos                                         | IDADE REFERENCIAL | 80 anos      | CONSERVAÇÃO | Regular    |   |   |
|                | FOC                         | 0,736                                           | ÍNDICE LOCAL      | 100,00       | DORM/SUITE  | 0          | 4 |   |
|                | COMENTÁRIOS                 |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
| VALOR DE VENDA |                             |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
| FATOR OFERTA   | 0,90                        | VALOR                                           | R\$ 3.800.000,00  |              |             |            |   |   |
| 4              | INFORMANTE                  |                                                 |                   |              |             |            |   | 4 |
|                | CONTATO                     | IVO IMOVEIS (011) 25955500                      |                   |              |             |            |   |   |
|                | ENDEREÇO DO IMÓVEL          |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
|                | ENDEREÇO                    | RUA PADRE JOÃO MANUEL                           |                   |              |             |            |   |   |
|                | BAIRRO                      | JD. PAULISTA                                    | MUNICIPIO         | SÃO PAULO    | UF          | SP         |   |   |
|                | DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
|                | ÁREA ÚTIL                   | 320,00 m²                                       | VAGAS             | 3,00 vaga(s) | ANDAR       |            |   |   |
|                | CLASSE                      | Residencial                                     | TIPO              | Apto         | PADRÃO      | Médio Alto |   |   |
|                | IDADE                       | 30 anos                                         | IDADE REFERENCIAL | 80 anos      | CONSERVAÇÃO | Regular    |   |   |
|                | FOC                         | 0,736                                           | ÍNDICE LOCAL      | 100,00       | DORM/SUITE  | 0          | 4 |   |
|                | COMENTÁRIOS                 |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
| VALOR DE VENDA |                             |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
| FATOR OFERTA   | 0,90                        | VALOR                                           | R\$ 3.800.000,00  |              |             |            |   |   |
| 5              | INFORMANTE                  |                                                 |                   |              |             |            |   | 5 |
|                | CONTATO                     | VICTORINO IMÓVEIS (011) 32310045                |                   |              |             |            |   |   |
|                | ENDEREÇO DO IMÓVEL          |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
|                | ENDEREÇO                    | RUA CACONDE                                     |                   |              |             |            |   |   |
|                | BAIRRO                      | JD. PAULISTA                                    | MUNICIPIO         | SÃO PAULO    | UF          | SP         |   |   |
|                | DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
|                | ÁREA ÚTIL                   | 360,00 m²                                       | VAGAS             | 3,00 vaga(s) | ANDAR       |            |   |   |
|                | CLASSE                      | Residencial                                     | TIPO              | Apto         | PADRÃO      | Médio Alto |   |   |
|                | IDADE                       | 30 anos                                         | IDADE REFERENCIAL | 80 anos      | CONSERVAÇÃO | Regular    |   |   |
|                | FOC                         | 0,736                                           | ÍNDICE LOCAL      | 95,00        | DORM/SUITE  | 0          | 4 |   |
|                | COMENTÁRIOS                 |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
| VALOR DE VENDA |                             |                                                 |                   |              |             |            |   |   |
| FATOR OFERTA   | 0,90                        | VALOR                                           | R\$ 3.800.000,00  |              |             |            |   |   |

| INFORMAÇÕES BÁSICAS |                                              |                   |              |        |            |
|---------------------|----------------------------------------------|-------------------|--------------|--------|------------|
| ENDEREÇO            | Rua Peixoto Gomide, 952 Apto.141 Ed.Soberano |                   |              |        |            |
| BAIRRO              | Jardim Paulista                              | MUNICÍPIO         | São Paulo    | UF     | SP         |
| CLASSE              | Residencial                                  | TIPO              | Apto         | PADRÃO | Médio Alto |
| INFORMAÇÕES GERAIS  |                                              |                   |              |        |            |
| ÁREA ÚTIL           | 372,88 m <sup>2</sup>                        | VAGAS             | 3,00 vaga(s) |        |            |
| SITUAÇÃO            | Condomínio                                   | IDADE             | 30 anos      |        |            |
| CONSERVAÇÃO         | Regular                                      | IDADE REFERENCIAL | 80 anos      |        |            |
| ÍNDICE LOCAL        | 100,00                                       | FOC               | 0,736        |        |            |

## QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | Valor 1 (R\$)    | F. fonte | Valor 2 (R\$)    | Área Útil | R\$ / m <sup>2</sup> | Fpc  | F vagas | Ftr  | Foc  | Fa   | F    | Homog         |
|----|------------------|----------|------------------|-----------|----------------------|------|---------|------|------|------|------|---------------|
| 1  | R\$ 3.500.000,00 | 0,90     | R\$ 3.150.000,00 | 372,88    | R\$ 8.447,76         | 1,00 | 1,00    | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | R\$ 8.447,76  |
| 2  | R\$ 3.250.000,00 | 0,90     | R\$ 2.925.000,00 | 303,00    | R\$ 9.653,47         | 1,00 | 1,00    | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | R\$ 9.165,40  |
| 3  | R\$ 3.800.000,00 | 0,90     | R\$ 3.420.000,00 | 315,00    | R\$ 10.857,14        | 1,00 | 1,00    | 1,00 | 1,00 | 0,96 | 1,00 | R\$ 10.408,81 |
| 4  | R\$ 3.800.000,00 | 0,90     | R\$ 3.420.000,00 | 320,00    | R\$ 10.687,50        | 1,00 | 1,00    | 1,00 | 1,00 | 0,96 | 1,00 | R\$ 10.286,59 |
| 5  | R\$ 3.800.000,00 | 0,90     | R\$ 3.420.000,00 | 360,00    | R\$ 9.500,00         | 1,00 | 1,00    | 1,05 | 1,00 | 0,99 | 1,00 | R\$ 9.912,50  |

## GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES

| AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA |                             |  |         |         |         |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--|---------|---------|---------|
|                                                                                    | GRAU III                    |  | GRAU II |         | GRAU I  |
|                                                                                    | < = 30%                     |  | < = 40% |         | < = 50% |
|                                                                                    | Intervalo de confiabilidade |  |         | 14,03%  |         |
|                                                                                    | Grau de Precisão            |  |         | III     |         |
|                                                                                    | Grau de Fundamentação       |  |         | GRAU II |         |

## CÁLCULOS

|                             |        |               |
|-----------------------------|--------|---------------|
| Média Aritmética            | R\$    | 9.644,21      |
| Limite superior             | R\$    | 12.537,48     |
| Limite inferior             | R\$    | 6.750,95      |
| Média Sanada                | R\$    | 9.644,21      |
| Desvio Padrão               | R\$    | 826,13        |
| Coefficiente de variação    |        | 8,57%         |
| Total de elementos saneados |        | 5             |
| t de Student                |        | 1,53          |
| Intervalo de confiança      |        |               |
| Superior                    | 6,55%  | R\$ 10.276,20 |
| Inferior                    | -6,55% | R\$ 9.012,22  |
| Valor Total do Imóvel       |        |               |
| R\$ 3.596.133,77            |        |               |

## FATORES

|        |                                   |                                                                                                     |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fpc    | Fator Padrão Construtivo          | Corrige os diferentes padrões construtivos das amostras (Médio - Médio Baixo - Baixo - Alto - Luxo) |
| Fvagas | Fator Vagas                       | Corrige a diferença do número de vagas entre as amostras e o imóvel avaliando                       |
| Ftr    | Fator Transposição                | Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada          |
| Foc    | Fator Obsolescência e Conservação | Corrige pelo método Ross Reidecke a idade aparente e estado de conservação dos elementos amostrais  |
| Fa     | Fator Área                        | Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando   |

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

| ITEM                                                                                                                                                                                                            | DESCRIÇÃO                                                     | GRAU                                                                                                                                             |                                                                                       |                                                                                                                   | PONTOS   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                               | III                                                                                                                                              | II                                                                                    | I                                                                                                                 |          |
| 1                                                                                                                                                                                                               | Caracterização do imóvel avaliando                            | Completa quanto a todos os fatores analisados                                                                                                    | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                      | 2        |
| 2                                                                                                                                                                                                               | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 12                                                                                                                                               | 5                                                                                     | 3                                                                                                                 | 2        |
| 3                                                                                                                                                                                                               | Identificação dos dados de mercado                            | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 2        |
| 4                                                                                                                                                                                                               | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores     | 0,80 a 1,25                                                                                                                                      | 0,50 a 2,00                                                                           | 0,40 a 2,50*                                                                                                      | 2        |
| * No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea. |                                                               |                                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                   |          |
| <b>SOMATÓRIA</b>                                                                                                                                                                                                |                                                               |                                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                   | <b>8</b> |

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

| GRAUS              | III                                                         | II                                                     | I                          |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos     | 10                                                          | 6                                                      | 4                          |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | todos, no mínimo no grau I |

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

**GRAU II**

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

| DESCRIÇÃO                                                                              | Grau  |       |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
|                                                                                        | III   | II    | I     |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | <=30% | <=40% | <=50% |

**INTERVALO DE CONFIANÇA****14,03%**

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

**GRAU III**



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

CIA Lançamentos Imobiliários LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 02.756.383/0001-58, sito à Alameda Rio Negro, 161, sala 904, Alphaville, Barueri-SP

**SOLICITANTE**

ROBERTO MAGGI

**INTERESSADO**

ROBERTO MAGGI

**ENDEREÇO DO IMÓVEL**

RUA PEIXOTO GOMIDE, 952 APTO.131, ED.SOBERANO, JARDIM PAULISTA,  
SÃO PAULO – SP, CEP: 01409-000

TIPO: APARTAMENTO

ÁREA PRIVATIVA 372,88 m<sup>2</sup>ÁREA COMUM 178,82 m<sup>2</sup>ÁREA TOTAL 551,70 m<sup>2</sup>

FRAÇÃO IDEAL 6,63623%

**AVALIAÇÃO:**

VALOR DE MERCADO:

R\$ 2.700.000,00 (Dois Milhões Setecentos Mil Reais)

VALOR DE LIQUIDEZ:

R\$ 2.300.000,00 (Dois Milhões Trezentos Mil Reais)



## 01. DATA DA VISITA

22/10/2018

## 02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

Rua Peixoto Gomide, 952 Apto.131 Ed.Soberano, Jardim Paulista, São Paulo-SP,  
CEP: 01409-000

## 03. FINALIDADE

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

“Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”  
(NBR 14653-1, item 3.44)

## 04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação comercial e residencial, ambos de padrão médio alto.

A região dispõe de infra-estrutura robusta, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo, escolas e igrejas, com área de Lazer nas imediações.

## 05. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

NOME DO CONDOMÍNIO: EDIFÍCIO SOBERANO  
NÚMERO DE BLOCOS: 1

SUBSOLOS: 2 - Garagem  
TÉRREO: Hall, áreas de lazer

PAVIMENTOS: 14, sendo 01 apartamento por andar  
COBERTURA : 1 - 01 apartamento duplex  
ÁTICO: 1 - Caixa d'água e casa de máquinas

IDADE APARENTE: 30 ano(s)  
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Regular  
PADRÃO CONSTRUTIVO: Médio Alto  
NÚMERO DE ELEVADORES: 01 Social e 01 Serviço  
ESTADO DE OCUPAÇÃO: Ocupado



## 06. AVALIAÇÃO

Foi adotado o Método Comparativo de Dados do Mercado, por refletir melhor a realidade do mercado imobiliário. Para a determinação do valor do imóvel, portanto, uma cuidadosa pesquisa de valores da região associada aos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

## 07. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Documentação Fotográfica
- III. . Coleta

## 08. ENCERRAMENTO

Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

São Paulo, 22 de outubro de 2018.

CIA Lançamentos Imobiliários Ltda. CRECI Nº 16.988-J

Tatiane dos Reis Lopes CRECI Nº 97.647-F

## ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



*[Handwritten signature]*

## ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



*[Handwritten signature]*



www.imovel-cia.com.br

## ANEXO III – COLETA

|                  | Coleta 2         | Coleta 3         | Coleta 4         | Coleta 5         | Coleta 6         | MÍNIMO           | MÉDIA            | MÁXIMO           |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| PREÇO DE COMPRA  | R\$ 3.500.000,00 | R\$ 3.500.000,00 | R\$ 3.500.000,00 | R\$ 4.500.000,00 | R\$ 4.800.000,00 | R\$ 3.500.000,00 | R\$ 3.960.000,00 | R\$ 4.800.000,00 |
| CONDOMINIO       | R\$ 4.600,00     | R\$ 5.100,00     | R\$ 4.742,00     | R\$ 4.400,00     | R\$ 4.747,00     | R\$ 4.400,00     | R\$ 4.717,80     | R\$ 5.100,00     |
| IPTU             | R\$ 1.700,00     | R\$ 1.300,00     | R\$ 17.000,00    | R\$ 900,00       | R\$ 16.020,00    | R\$ 900,00       | R\$ 7.384,00     | R\$ 17.000,00    |
| M²               | 372              | 410              | 373              | 410              | 373              | R\$ 372          | 388              | R\$ 410          |
| QUARTOS          | 4                | 4                | 4                | 4                | 4                | 4                | 4                | 4                |
| Banheiros        | 5                | 2                | 4                | 5                | 5                | 2                | 4                | 5                |
| vagas de garagem | 3                | 3                | 5                | 3                | 4                | 3                | 4                | 5                |

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

38ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1219/1221, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6253, São Paulo-SP - E-mail: sp38cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0055390-53.2017.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Soberano**  
 Executado: **Espólio de Ana Schnyder Germanos e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carolina de Figueiredo Dorlhac Nogueira**

Vistos.

Fls. 165/166: por ora, dê a serventia integral cumprimento à decisão de fls. 158/159. Cumpra-se com a brevidade possível.

Sem prejuízo, ciência aos executados das avaliações apresentadas pelo exequente.

Intime-se.

São Paulo, 28 de novembro de 2018.

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

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 38ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

Processo nº1026203-51.2015.8.26.0100

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOBERANO**, nos autos da AÇÃO DE COBRANÇA DE ENCARGOS CONDOMINIAIS sob o número em epígrafe, vem à presença de V. Exa., para expor e requerer o seguinte:

- 1.** Até o momento, não se logrou celebrar a venda — por iniciativa particular — do imóvel sobre o qual recai o débito condominial objeto do feito.
- 2.** Rememore-se que o *quantum* exequendo, atualizado até 24/07/2019, consoante o que se depreende do incluso demonstrativo (**doc. 01**), monta a **R\$645.268,13** (seiscentos e quarenta e cinco mil, duzentos e sessenta e oito reais e treze centavos) — aí computados (**a**) o valor principal, corrigido pela tabela do TJ/SP, acrescido de multa de 2% e juros legais de 1% ao mês, que atinge R\$484.765,07; (**b**) 10%, a título de honorários de sucumbência atribuídos por sentença, correspondentes a R\$48.476,50; (**c**) multa de 10% do débito (a+b), ante o não pagamento voluntário (**CPC, art. 523, §1º**) = 10% (a+b) = R\$53.324,157; (**d**) novos honorários de sucumbência (fase de cumprimento de sentença), à base de 10% (CPC, art. 523, §1º) = 10% (a+b) = R\$53.324,15, além de (**e**) custas processuais (R\$1.524,00) + taxa judiciária (R\$3.854,26) = R\$5.378,26 — e seque a crescer, o que sobremaneira onera o já debilitado fluxo financeiro do condomínio exequente — composto por uma única torre e um universo diminuto de condôminos.
- 3.** Nessa conformidade, frustrada a venda por iniciativa particular, e com o desiderato de se viabilizar mais célere meio de concretização do

crédito condominial em execução, requer-se seja o imóvel descrito como unidade 131, do Condomínio Edifício Soberano, sobre o qual recai o débito *propter rem* em comento, alienado através de leilão judicial eletrônico ou presencial (**CPC, art. 879, II**).

**4.** Para tanto, **requer-se (i) a nomeação do Leiloeiro Oficial, Joel Augusto Picelli Filho (CPC, art. 883)**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, desde 2007, sob o número 754, através da plataforma **GESTORA PICELLI LEILÕES**, website **www.picellileiloes.com.br**, devidamente habilitado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e atuante nas alienações neste foro, integrante do portal de cadastro dos auxiliares da justiça do TJSP, com escritório sede na Rua Maria Ângela, nº 390, conjunto 10, Jardim Berlim, Jaguariúna, SP, CEP 13.919-134, telefones: 19 3867-2810 ou 19 99695-2810.

**5.** **Requer-se, outrossim, (ii) seja o aludido leiloeiro intimado através do e-mail: joel@picellileiloes.com.br**, inclusive com o recebimento de senha de acesso aos autos eletrônicos.

**6.** Saliente-se que o ora indicado leiloeiro oficial responsabilizar-se-á, às suas expensas, por todos os atos preparatórios e subsequentes ao leilão, tais como a divulgação e realização das hastas públicas por meio eletrônico, conduzindo, igualmente, toda a burocracia inerente ao pregão, com a finalidade de maximização da celeridade, da disputa, da probabilidade de êxito no certame e da eficiência da publicação dos editais e ulterior prestação de contas.

**7.** De outro vértice, por prestígio à celeridade e economia processuais, considerada a existência nos autos de três laudos de avaliação do aludido bem de raiz — f.185, 179 e 171 — **requer-se seja considerado, como valor de avaliação, o preço médio de mercado do imóvel aludido, qual**

seja, R\$2.900.000,00, e, acaso não arrematado em primeiro pregão, não se admitam, nos subsequentes, lances inferiores a 50% do indigitado valor de avaliação, ou seja, R\$1.450.000,00 (CPC, art. 891, parágrafo único).

fls. 185

**LEXUS**  
Consultoria Imobiliária

São Paulo, 21 de novembro de 2018.

Ref.: Avaliação de Imóvel – Tipo Apartamento

Rua Peixoto Gomide, 952 apto 131 – Ed. Soberano, Jardim Paulista/SP

Características do Imóvel

- Área Privativa: 372,88m²
- Área Comum: 178,82m²
- Área Total: 551,70m²
- Subsolos: 02 – garagens
- Térreo: Hall, áreas de lazer.
- Pavimentos: 14, sendo 01 apartamento por andar.
- Cobertura: 01, com 01 apartamento duplex.
- Padrão de Construção: Médio Alto
- Número de Elevadores: 01 social e 01 serviço

Avaliação

Após visita ao local e análise mercadológica, quanto a tamanho, posicionamento, declaro para todos os fins que a nossa avaliação é de:

**Valor de Avaliação: R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais)**

Desde já nos colocamos à disposição,

  
Perseu Bocato Testa  
CRECI 35234  
Lexus Consultoria Imobiliária Eireli

Este documento é assinado digitalmente por ALEXANDRE RODRIGUES RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2018 às 13:10, sob o número WJMJ19414364935 e, acessa o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0055390-53.2017.8.26.0100 e código 7E42607



## SOLICITANTE

ROBERTO MAGGI

## INTERESSADO

ROBERTO MAGGI

## ENDEREÇO DO IMÓVEL

RUA PEIXOTO GOMIDE, 952 APTO.131, ED.SOBERANO, JARDIM PAULISTA,  
SÃO PAULO – SP, CEP: 01409-000

TIPO: APARTAMENTO

ÁREA PRIVATIVA 372,88 m²

ÁREA COMUM 176,82 m²

ÁREA TOTAL 551,70 m²

FRAÇÃO IDEAL 6,63623%

## AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO:  
R\$ 2.700.000,00 (Dois Milhões Setecentos Mil Reais)

VALOR DE LIQUIDEZ:  
R\$ 2.300.000,00 (Dois Milhões Trezentos Mil Reais)

fls. 179

digital, assinado digitalmente por ALEXANDRE RODRIGUES RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2018 às 13:10, sob o número WJMJ19414364935 e esse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0055390-53.2017.8.26.0100 e código 7E42607.

**ENGEBANC**

**06. AVALIAÇÃO**

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho. Para a determinação do valor do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

**06.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO**

|                              |                                     |                  |
|------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Área Privativa               | 372,88 m²                           |                  |
| Valor Unitário Homogeneizado | R\$ 9.644,21 / m²                   | (Conforme Anexo) |
| Valor de Avaliação           | R\$ 3.596.133,77                    |                  |
| Valor de Mercado:            |                                     |                  |
| R\$ 3.600.000,00             | (Três Milhões Seiscentos Mil Reais) |                  |

**06.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ**

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

|                    |                                             |
|--------------------|---------------------------------------------|
| Valor de Mercado   | R\$ 3.600.000,00                            |
| Fator de Liquidez  | 70,00%                                      |
| Valor de Liquidez  | R\$ 2.520.000,00                            |
| Valor de Liquidez: |                                             |
| R\$ 2.520.000,00   | (Dois Milhões Quinhentos e Vinte Mil Reais) |

Assinado digitalmente por ALEXANDRE RODRIGUES RODRIGUES e Titular de Juízo de São Paulo, protocolado em 28/11/2018 às 13:16, sob o número WJMJ19414364935  
https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055390-53.2017.8.26.0100 e código 7E42607

**[P] PICELLI LEILÕES** | Joel Augusto Picelli Filho  
Leiloeiro Oficial 754 ano 2007  
[www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br)  
(19) 3867-2810  
(19) 99773-6982

**8.** São estes os termos pelos quais, requerendo-se **(i)** a realização de leilão do imóvel sobre o qual recai o débito condominial em comento, **(ii)** a nomeação do leiloeiro oficial supramencionado e **(iii)** a fixação do supracitado preço médio de avaliação do imóvel — cf. laudos de avaliação de f. 185, 179 e 171 —, dispensando-se perícia avaliadora, pede-se e se espera deferimento.

São Paulo, 18 de setembro de 2019.

**Alexandre Rodrigues Rodrigues**  
OAB/SP 184.007