

**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa

Processo nº 0013263-63.2018.8.26.0004

Jalil Habib Saad, engenheiro, CREA 20.700, perito judicial nomeado nos autos da ação de Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, proposta pelo Condomínio Edifício Residencial Jardim América contra Viviane Moreira da Silva Furtado, tendo concluído todas as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência a conclusão a que chegou, consubstanciada no seguinte

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

**PRELIMINARES**

Trata-se de uma ação de Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, proposta pelo Condomínio Edifício Residencial Jardim América em face de Viviane Moreira da Silva Furtado.

À fls. 94, foi o signatário honrado com a nomeação de perito, a fim de proceder à avaliação do imóvel penhorado à fls. 99, objeto da matrícula nº 82.322 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 90/93).

Existem várias espécies de valores, destacando-se: econômico, potencial, de mercado, legal, de indenização, de especulação, de direito, de custo, de seguro, de locação, de venda forçada, histórico, etc.

No caso presente, a avaliação determinada poderá instruir transação de venda e compra do imóvel, razão pela qual o resultado final deverá expressar o seu real valor de mercado.

O valor de mercado é aquele estabelecido nas inúmeras transações imobiliárias, diariamente concretizadas. Aparece quando vendedor e comprador se defrontam no mercado imobiliário, o primeiro desejando, mas não sendo obrigado a vender e o segundo desejando, mas não sendo obrigado a comprar; o encontro dos interesses vai determinar o valor, ou seja, os valores serão definidos como os preços que os imóveis poderão alcançar se colocados à venda em prazo razoável.

Procurou-se justificar a conclusão fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à compreensão do valor alcançado.

**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

**VISTORIA**

**Da região e do local**

O imóvel avaliando se refere ao apartamento nº 53, localizado no 5º andar do Edifício Jardim América II, Bloco A, integrante do Condomínio Residencial Jardim América, situado à Rua Rubens de Souza Araujo nº 337, no quarteirão completado pela Rua Aldo Manucio, Itaxama e Praça Itaquiraí, 31º Subdistrito - Vila Mangalô, perímetro urbano de São Paulo, conforme configurado no mapa anexo. Essa posição corresponde à Quadra 093 do Setor 078 dos mapas fiscais da municipalidade.

Pela Lei de Zoneamento, o ponto se insere em zona de uso estritamente residencial de baixa densidade demográfica alta. Os lotes inscritos nesta zona de uso devem apresentar área mínima de 250,00m<sup>2</sup>, com frente mínima de 10,00m. A taxa de ocupação máxima é de 0,5, ou seja, as construções poderão ocupar no máximo 50% da área do terreno. O coeficiente máximo de aproveitamento é 2,5, podendo a área construída atingir, no máximo, duas vezes e meia a área do terreno (Nota importante: considerando a taxa de ocupação de 50%).

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos, áreas ocupadas por condomínios horizontais e verticais, edifícios e casas de padrão médio e superior e é servida pelos serviços urbanos essenciais; conta com comércio varejista de gêneros de primeira necessidade, escola pública, creches, hospital, posto de saúde e linhas regulares de ônibus que transportam passageiros ao centro e a outros bairros, e vice-versa.

**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

Face às características da ocupação predominante, o local se insere na 4ª região geoeconômica, de acordo com a classificação dada pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, onde:

\* R = testada de referência = 10,00m

\* Mi = profundidade mínima de aproveitamento eficiente = 25,00m

\* Ma = profundidade máxima de aproveitamento eficiente = 40,00m

Tratando-se de zona de incorporação, a profundidade máxima de aproveitamento eficiente pode ir até 3 (três) vezes a testada do lote.

**Do Condomínio Residencial Jardim América**

Consigne-se inicialmente que, o perito foi recepcionado no condomínio pela parte executada, Sra. Viviane, que nos acompanhou na vistoria das áreas comuns do condomínio.

O empreendimento está implantado em terreno com 52,50m de frente e área de 2.359,00m<sup>2</sup>, que aparenta ser seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais.

Integram-no dois edifícios – Bloco A e Bloco B, erigidos pouco acima do nível da rua, afastados entre si e das divisas laterais do lote e recuados do alinhamento predial do logradouro de sua situação, cada torre possui 12 pavimentos superiores, sendo um andar intermediário e 10 pavimentos-tipo com 4 (quatro) unidades por andar, servidos por 2 (dois) elevadores marca SUR;

**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

no andar intermediário há brinquedoteca e dois salões sem mobiliário/equipamentos de ginástica, reservados para salão de festas e academia de fitness; fachadas com pintura à látex sobre massa raspada e caixilhos de alumínio.

No pavimento térreo (externamente) o condomínio dispõe de estacionamento a céu aberto e algumas vagas cobertas, playground e piscina;

Como infraestrutura de apoio, o empreendimento conta com sistema de vigilância e segurança, diuturnamente, interfone e instalação disponível para uso de TV a cabo.

O conjunto encontra-se em bom estado de conservação e aparenta idade entre 25 e 30 anos.

**Do imóvel avaliando**

O apartamento nº 53, objeto da presente ação, acha-se lançado pela prefeitura local no cadastro de contribuintes sob nº 078.093.0173-1. Possui sala com sacada, 2 dormitórios simples, banheiro social, pequena área de serviço; pisos de lajotas cerâmicas, paredes com pintura à látex sobre massa corrida, sobrevestimento de azulejos nas paredes das áreas laváveis; instalações elétrica e hidráulica dotadas de aparelhos convencionais, de qualidade comercial, com número mínimo de tomadas e interruptores, servidas apenas por água fria; estado de conservação apenas regular, portas e batentes desgastados, acentuadas manchas de umidade no forro do banheiro, piso e paredes sujos,

**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

De acordo com a matrícula (fls. 90), a unidade avalianda possui a área útil de 54,6800m<sup>2</sup>, área comum de 39,9628m<sup>2</sup>, inclusa nesta a área de estacionamento, encerrando a área total de 94,6428m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,13636% no terreno do condomínio e o coeficiente de proporcionalidade de 0,0113636.

**AVALIAÇÃO**

Dois são os métodos normalmente utilizados para determinar o valor de um imóvel:

**Método Comparativo Direto**

Para se determinar o valor de um imóvel por comparação com outros semelhantes é necessário atentar para alguns aspectos fundamentais que a questão encerra. A esse respeito, como bem pondera o engº Eduardo Camargo Fidélis em artigo publicado na revista Engenharia nº 167, é preciso considerar que:

*Este processo tem como base para fixação do valor, a análise de ofertas ajustadas para imóveis de localização, características e épocas aproximadas, cujo conhecimento, crítica e seleção dos dados vigorantes permitem a utilização ou cotejo, segundo os elementos do caso focalizado.*

**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

Do que foi transcrito, resulta ser imprescindível para a aplicação do método comparativo direto:

- 1) que os elementos cotejados sejam provenientes de ofertas, pois os contratos firmados muitas vezes omitem situações reais; além disso, as partes envolvidas nem sempre fornecem os dados solicitados, e muitas vezes o fazem em bases falsas;
- 2) que as ofertas representem, sempre, imóveis semelhantes ao do caso: por exemplo, na determinação do valor de um apartamento devemos considerar, como comparativos, somente apartamentos, e nunca apartamentos, conjuntos comerciais, lojas, armazéns, etc.
- 3) que os elementos comparativos se situem, necessariamente, nas proximidades e na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando;
- 4) que os imóveis comparativos tenham dimensões comparáveis às do objeto da avaliação, podendo-se, de uma forma geral, limitar as dimensões dos comparativos válidas desde a metade da área até o dobro dela; devem possuir, também, características construtivas e, especialmente, de forma, equivalentes às do caso; e
- 5) que o número de elementos comparativos, efetivamente utilizados, seja, no mínimo, igual a 6 (seis).

Pois bem, a par desta regra, pesquisamos nas proximidades, inclusive junto a imobiliárias, e como não encontramos ofertas que preenchessem simultaneamente todas as condições acima expostas, prudentemente vamos desprezar o emprego do Método Comparativo Direto na determinação do valor do imóvel em comento, a fim de evitar resultado distorcido da realidade comercial da região.

**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

**Método do Custo de Reprodução**

Pelo Método do Custo de Reprodução, o valor de um imóvel corresponde à soma dos valores do terreno e das construções, fazendo incidir no somatório o fator de comercialização.

**Valor do terreno**

O valor do terreno será obtido pelo método comparativo de dados de mercado, seguindo-se os critérios estabelecidos nas Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), na NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e norma CAJUFA, onde, para efeito de homogeneização, são previstos os seguintes fatores de correção:

- a) A influência da profundidade é levada em conta no valor total do terreno, através da relação entre a profundidade equivalente e as profundidades limites indicadas para a região;
- b) A profundidade equivalente deve ser o resultado da divisão da área pela medida da frente principal projetada;
- c) Se a profundidade equivalente estiver dentro do limite mínimo e máximo das profundidades estabelecidas para a região geoeconômica, ou resultante de imposições legais, a avaliação do terreno será feita pelo valor do metro quadrado, determinado pela expressão:  $V_t = A_t \times V_u$ ;

**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

d) Se a profundidade equivalente estiver no intervalo entre a mínima e sua metade, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times (P_e / P_{mi})^{0,50}$$

e) Para profundidade equivalente inferior a  $1/2P_{mi}$  é mantido o fator obtido para esse limite;

f) Se a profundidade equivalente for superior à máxima de referência, deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

\* para a área projetada no primeiro trecho (até  $P_{ma}$ ): fator 1,00;

\* para a área projetada contida no segundo trecho (entre  $P_{ma}$  e  $2 P_{ma}$ );

$$\text{fator} = (P_{ma} / 2 P_{ma})^{0,50}$$

\* para a área projetada contida no terceiro trecho (acima de  $2 P_{ma}$ ):

$$\text{fator} = (P_{ma} / 3 P_{ma})^{0,50}$$

g) Nas regiões de incorporação,  $P_{ma}$  poderá ir até 3 (três) vezes a testada.

h) A influência de frente será considerada no valor total do terreno, pela relação entre a projetada

( $F_p$ ) e a de referência ( $F_r$ ), através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times C_f, \text{ onde:}$$

$$C_f = (F_p / F_r)^{0,25}, \text{ dentro dos limites } F_r / 2 \text{ e } 2 F_r$$

**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

i) Para frente projetada inferior a  $Fr / 2$  ou superior a  $2 Fr$ , é mantido o fator obtido para esses limites.

No caso vertente, face às suas características, o terreno será avaliado pela seguinte fórmula:

$$Vt = (S \times Fi) \times Ft \times Fp \times Fc \times Vu, \text{ onde:}$$

$Vt$  = valor procurado do terreno

$S$  = área total do terreno do condomínio = 2.359,00m<sup>2</sup>

$Fi$  = fração ideal do terreno correspondente à unidade avalianda = 0,0113636

$Ft$  = fator testada = 1,189

$Fp$  = fator profundidade = 1,000

$Fc$  = fator condomínio = 1,60

$Vu$  = preço unitário básico do terreno

Para a apuração do preço unitário básico do terreno ( $Vu$ ), as normas recomendam que se proceda à pesquisa de ofertas situadas nas proximidades, com idênticas características de uso e ocupação do solo, na mesma região geoeconômica e, dentro do possível, recentes. Mandam ainda as normas que, após o cálculo do valor médio, sejam descartados os valores discrepantes, assim entendidos aqueles que estiverem 30% acima e abaixo da média. Descartados os discrepantes, o número de comparativos restantes deve ser, no mínimo, igual a 6 (seis).

**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador à formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas supostas relações entre si e com a variável dependente. A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Pois bem, a par dessa regra, pesquisamos na região e logramos vários elementos comparativos que servem para o fim colimado. Procedendo à homogeneização dos elementos coletados, concluímos pelo preço unitário básico do terreno de **R\$ 2.425,00/m<sup>2</sup>**, conforme demonstrativo

abaixo:

Amostra nº 01

Local: Rua Rubens de Souza Araujo - IF =  $(344+376) / 2 = 360$

Terreno: 7,00m = 220,00m<sup>2</sup>

Construção velha, sem valor comercial.

**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

Preço: R\$ 550.000,00

Informação: Rua Abraham Lincoln, 596

$$Vu = (550.000 \times 0,9) / 220 \times 362 / 360 \times 1,093 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 2.473,00/m}^2}$$

Amostra nº 02

Local: Rua Rubens de Souza Araujo – IF =  $(344+376) / 2 = 360$

Terreno: 5,00m x 25,00m = 125,00m<sup>2</sup>

Casa, 100m<sup>2</sup>, sala, 2 dormitórios, banheiro, 1 vaga, regular estado, idade 20 anos.

Preço: R\$ 500.000,00.

Informação: Av. do Anastácio, 1671

$$Vc = 100 \times 1,560 \times 1.430,04 \times 0,739 = \text{R\$ 164.861,00}$$

$$Vu = [(500.000 \times 0,9) - 164.861] / 125 \times 362 / 360 \times 1,189 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 2.727,00/m}^2}$$

Amostra nº 03

Local: Rua Azor Montenegro – IF =  $(330+358) / 2 = 344$

Terreno: 8,00m x 20,00m = 160,00m<sup>2</sup>

Casa, 80m<sup>2</sup>, sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga, regular estado, idade 30 anos.

Preço: R\$ 460.000,00.

**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

Informação: Rua Luiz Elias Athiê, 340

$$V_c = 80 \times 1,386 \times 1.430,04 \times 0,636 = R\$ 100.846,00.$$

$$V_u = [(460.000 \times 0,9) - 100.846] / 160 \times 362 / 344 \times 1,057 \times 1,118$$

$$V_u = \underline{R\$ 2.434,00/m^2}$$

Amostra nº 04

Local: Rua Aldo Manucio – IF = 358

Terreno: 12m = 360,00m<sup>2</sup>

Construção velha, sem valor comercial.

Preço: R\$ 1.160.000,00.

Informação: Av. do Anastácio, 437

$$V_u = (1.160.000 \times 0,9) / 360 \times 362 / 358 \times 0,955 \times 1,000$$

$$V_u = \underline{R\$ 2.800,00/m^2}$$

Amostra nº 05

Local: Rua Aldo Manucio – IF = 358

Terreno: 10,00m = 250,00m<sup>2</sup>

Construção velha, sem valor comercial.

**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

Preço: R\$ 500.000,00.

Informação: Av. Antonio Munhoz Bonilha, 310

$$Vu = (500.000 \times 0,9) / 250 \times 362 / 358 \times 1,000 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 1.820,00/m}^2}$$

Amostra nº 06

Local: Rua Itaxama – IF =  $(357+386) / 2 = 371,50$

Terreno:  $10 \times 50 = 500,00\text{m}^2$

Casa, 160m<sup>2</sup>, sala, 3 dormitórios, 2 banheiro, 1 vaga, regular estado, 20 anos.

Preço: R\$ 1.500.000,00.

Informação: Av. do Anastácio, 1871

$$Vc = 160 \times 1,776 \times 1.430,04 \times 0,739 = \text{R\$ } 300.300,00$$

$$Vu = [(1.500.000 \times 0,9) - 300.300] / 500 \times 362 / 371,50 \times 1,000 \times 1,118$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 2.287,00/m}^2}$$

Amostra nº 07

Local: Rua José Barreto dos Santos – IF =  $(345+356) / 2 = 350,50$

Terreno:  $13,00\text{m} = 450,00\text{m}^2$

**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

Casa, 180m<sup>2</sup>, 2 salas, 3 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas, bom estado, 20 anos.

Preço: R\$ 1.700.000,00.

Informação: Av. do Anastácio, 1525

$$Vc = 180 \times 1,98 \times 1.430,04 \times 0,739 = R\$ 376.643,00$$

$$Vu = [(1.700.000 \times 0,9) - 376.643] / 450 \times 362 / 350,50 \times 0,937 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{R\$ 2.480,00/m^2}$$

Amostra nº 08

Local: Rua José Barreto dos Santos – IF =  $(345+356) / 2 = 350,50$

Terreno: 10,00m = 250,00m<sup>2</sup>

Construção velha, sem valor comercial.

Preço: R\$ 640.000,00.

Informação: Rua Brig. Henrique Fontenelle, 410

$$Vu = (640.000 \times 0,9) / 250 \times 362 / 350,50 \times 1,000 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{R\$ 2.380,00/m^2}$$

**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

Resumo e Conclusão

1 – R\$ 2.473,00/m<sup>2</sup>

2 – R\$ 2.727,00/m<sup>2</sup>

3 – R\$ 2.434,00/m<sup>2</sup>

4 – R\$ 2.800,00/m<sup>2</sup>

5 – R\$ 1.820,00/m<sup>2</sup>

6 – R\$ 2.287,00/m<sup>2</sup>

7 – R\$ 2.480,00/m<sup>2</sup>

8 – R\$ 2.380,00/m<sup>2</sup>

Soma = R\$ 19.401,00

Média aritmética = R\$ 2.425,00/m<sup>2</sup>

Limite superior = R\$ 3.152,50/m<sup>2</sup>

Limite inferior = R\$ 1.607,50/m<sup>2</sup>

Não havendo na amostragem elemento discrepante, o preço unitário básico do terreno coincide com a média aritmética dos valores acima alcançados, ou seja, **R\$ 2.425,00/m<sup>2</sup>**.

Portanto, substituindo-se as letras pelos números na fórmula preceituada, o valor da fração ideal do terreno resulta em:

$$Vt = (2.359 \times 0,0113)m^2 \times 1,189 \times 1,000 \times 1,60 \times R\$ 2.425,00/m^2$$

**Valor da fração ideal do terreno: R\$ 122.976,00**

**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

**Valor das construções**

As construções serão avaliadas pelo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Face o seu tipo, acomodações e acabamento, o apartamento deve ser tipificado no padrão médio do citado estudo. Levando-se em consideração a depreciação física e funcional, sobretudo a decorrente da idade aparente do condomínio, o valor das construções (área útil e área comum) resulta em:

$$V_c = 94,6428m^2 \times 1,926 \times R\$ 1.430,04/m^2 \times 0,602$$

**Valor das construções = R\$ 156.924,00**

**Valor do imóvel**

O valor do imóvel será obtido reunindo os valores atribuídos à fração ideal do terreno e às construções, ou seja:

$$V_i = R\$ 122.976,00 + R\$ 156.924,00$$

**Valor do imóvel = R\$ 279.900,00**

**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

**CONCLUSÃO**

Considerando, então:

- as características construtivas e de acabamento do condomínio, sua idade aparente e o seu estado de conservação;
- *a localização do condomínio e a ocupação predominante da região;*
- *as características construtivas e de acabamento do objeto da presente ação, bem assim o seu estado de conservação;*
- *a adoção do método do custo de reprodução, na avaliação;*
- *os fatores de ponderação utilizados na homogeneização das amostras comparativas;*
- *a idoneidade das informações prestadas pelas imobiliárias; e*
- *a classificação dada às construções, face o estudo elaborado pelo IBAPE;*

o valor do apartamento nº 53, localizado no 5º andar do Edifício Jardim América II, Bloco A, integrante do Condomínio Residencial Jardim América, situado à Rua Rubens de Souza Araujo nº 337, 31º Subdistrito - Vila Mangalô, objeto da matrícula nº 82.322 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado à fls. 99 dos autos, fica estimado em **R\$ 280.000,00** (duzentos e oitenta mil reais), em números redondos.

**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

**ENCERRAMENTO**

Damos por encerrado o LAUDO DE AVALIAÇÃO, que se compõe de 19 (dezenove) folhas escritas e assinadas digitalmente no anverso, e mais os seguintes anexos:

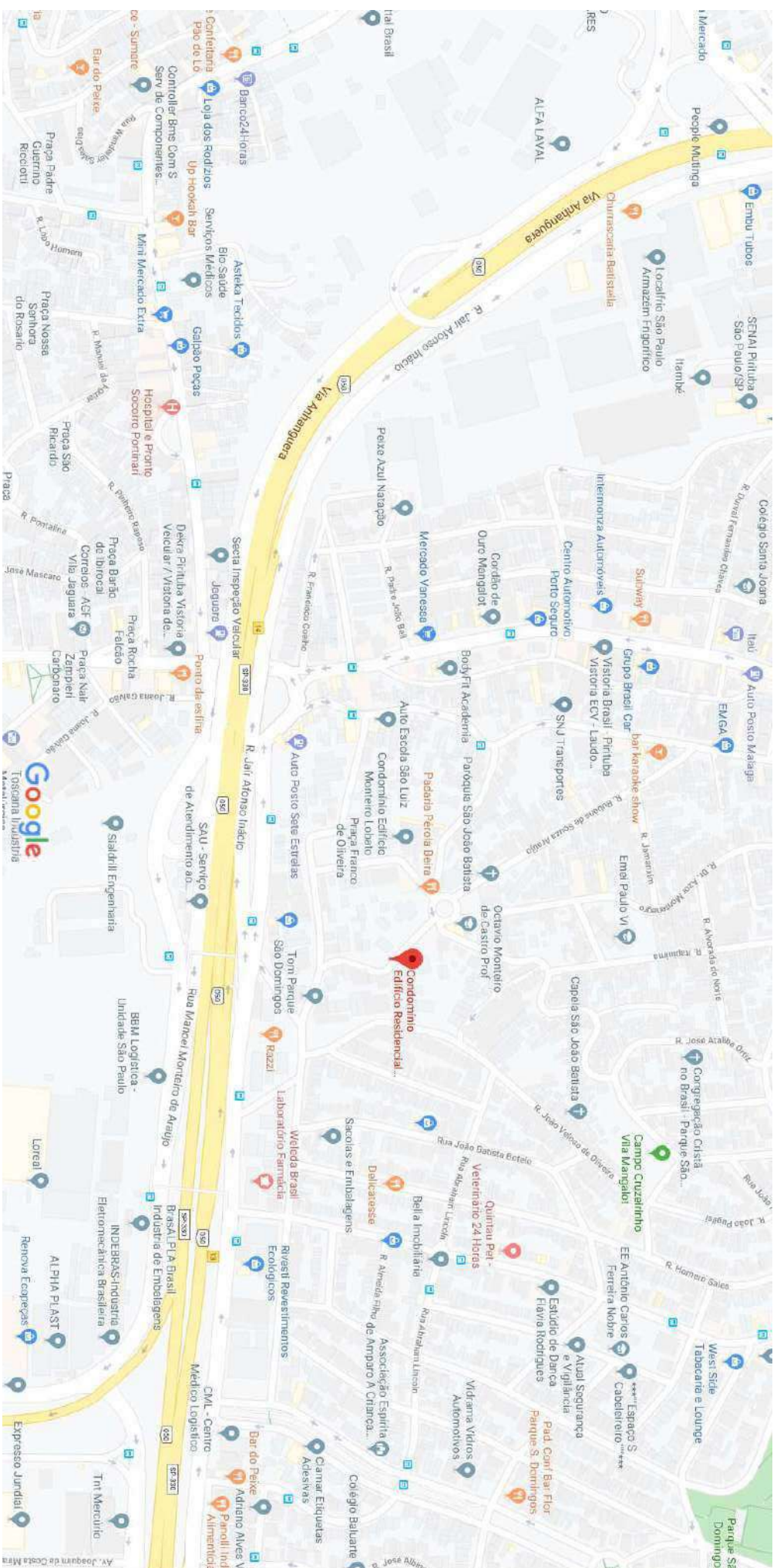
- Mapa de localização do imóvel periciando
- Certidão de dados cadastrais do Imóvel – IPTU
- Documentação fotográfica

São Paulo, 06 de janeiro de 2020.

Jalil Habib Saad



### Condomínio Edifício Residencial Jardim América



Dados do mapa ©2019

100 m

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

**Cadastro do Imóvel: 078.093.0173-1**

**Local do Imóvel:**

R RUBENS DE SOUZA ARAUJO, 337 - AP 53 E VG  
MANGALOT ED JARDIM AMERICA II CEP 05132-000  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R RUBENS DE SOUZA ARAUJO, 337 - AP 53 E VG  
MANGALOT ED JARDIM AMERICA II CEP 05132-000

**Contribuinte(s):**

CPF 126.763.568-10 VIVIANI MOREIRA DA SILVA

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	2.359	Testada (m):	52,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0113
Área total (m²):	2.359		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	95	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	486	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1989		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	1.051,00
- da construção:	1.607,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	42.742,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	106.866,00
Base de cálculo do IPTU:	149.608,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/03/2020, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 28/12/2019  
**Número do Documento:** 2.2019.003012882-3  
**Solicitante:** JALIL HADIB SAAD (CPF 021.200.388-72)

**JALIL HABIB SAAD**  
Engenheiro – CREA 20.700  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, CEP 05657- 070  
(11) 97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

**JALIL HABIB SAAD**  
Engenheiro – CREA 20.700  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, CEP 05657- 070  
(11) 97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

**JALIL HABIB SAAD**  
Engenheiro – CREA 20.700  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**



**JALIL HABIB SAAD**  
Engenheiro – CREA 20.700  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, CEP 05657- 070  
(11) 97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

**JALIL HABIB SAAD**  
Engenheiro – CREA 20.700  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**



**JALIL HABIB SAAD**  
Engenheiro – CREA 20.700  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**



**JALIL HABIB SAAD**  
Engenheiro – CREA 20.700  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**



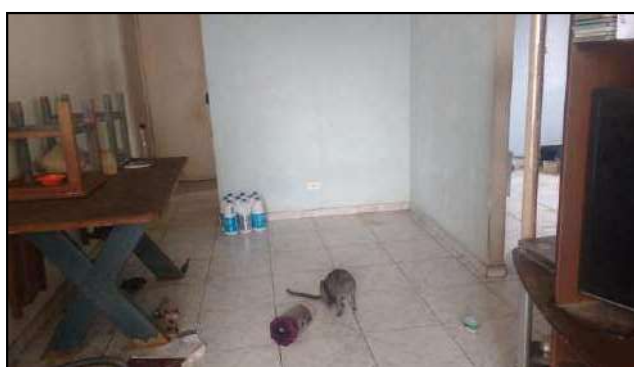
**JALIL HABIB SAAD**  
Engenheiro – CREA 20.700  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**



**JALIL HABIB SAAD**  
Engenheiro – CREA 20.700  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**



**JALIL HABIB SAAD**  
Engenheiro – CREA 20.700  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**



**JALIL HABIB SAAD**  
Engenheiro – CREA 20.700  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**



**JALIL HABIB SAAD**  
Engenheiro – CREA 20.700  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**



**Engº Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa

Processo nº 0013263-63.2018.8.26.0004

Jalil Habib Saad, engenheiro, CREA 20.700, perito judicial nomeado nos autos da ação de Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, proposta pelo Condomínio Edifício Residencial Jardim América contra Viviane Moreira da Silva Furtado, tendo concluído e juntado aos autos do processo em referência o laudo de avaliação, vem, respeitosamente, solicitar a Vossa Excelência o levantamento dos honorários depositados conforme comprovantes de fls. 96/97, com os acréscimos legais. Para tanto, junta como anexo o formulário MLE devidamente preenchido.

São Paulo, 06 de janeiro de 2020.

Jalil Habib Saad

**JALIL HABIB SAAD**  
**Engenheiro – CREA 20700**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO  
ELETRÔNICO**

(1) Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de  
01/03/2017)

**Número do processo: 0013263-63.2018.8.26.0004**

**Nome do beneficiário do levantamento: JALIL HABIB SAAD**

**Perito Judicial: engenheiro**

**CREA: 20.700/SP**

**Nº da página do processo onde consta nomeação: 94**

**Nº da página do processo onde consta arbitramento dos honorários: 94**

**Tipo de levantamento: total**

**Nº das páginas do processo onde constam comprovantes do depósito: 96 / 97**

**Valor dos honorários: R\$ 2.000,00**

**CPF: 021.200.388-72**

**Tipo de levantamento: Em espécie, comparecer ao banco.**

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

1ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, sala 401, Lapa - CEP 05074-050,

Fone: (11) 3831-6349, São Paulo-SP - E-mail: lapa1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0013263-63.2018.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**  
 Documento de origem: **<< Informação indisponível >>**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Residencial Jardim América**  
 Executado: **Viviane Moreira da Silva Furtado**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

São Paulo, 18 de dezembro de 2019.

Senhor(a) Juiz(a),

Pelo presente, atendendo ao que foi requerido nos autos da ação em epígrafe, comunico a Vossa Excelência que foi penhorada a cota ideal do imóvel pertencente a executada Viviane Moreira da Silva Furtado, sob a matrícula 82.322, o imóvel foi penhorado anteriormente no processo 0017546-57.2003.8.26.0004 (Vosso), na Ação de Execução de Título Judicial.

Para **processos físicos**, a resposta deverá ser enviada em papel. No caso de **processos digitais**, a resposta e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça (lapa1cv@tjsp.jus.br), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo.

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). LUCIA HELENA BOCCHI FAIBICHER**

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

Ao(A) Exmo(a). Sr(a).

**JUIZ(A) DE DIREITO DA****2ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL IV – LAPA**

0013263-63.2018.8.26.0004

## Ofício Judicial

MARA ELOEIDE RIBEIRO REZENDE <marar@tjsp.jus.br>

Qua, 08/01/2020 14:17

Para: LAPA - 2 OFICIO CIVEL <lapa2cv@tjsp.jus.br>

📎 1 anexos (141 KB)

2 civel.pdf;

Boa Tarde!

Encaminho à V.Sa. o ofício judicial expedido nos autos do processo 0013263-63.2018.8.26.0004, comunicando que foi penhorada a cota ideal do imóvel pertencente a executada Viviane Moreira da Silva Furtado, sob a matrícula 82.322, o imóvel foi penhorado anteriormente no processo 0017546-57.2003.8.26.0004 (Vosso), na Ação de Execução de Título Judicial.

Att.,



**MARA ELOEIDE RIBEIRO REZENDE**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

1º Ofício Cível do Foro Regional IV Lapa

Rua Clemente Álvares, 120 - Lapa - São Paulo/SP - CEP: 05074-050

Tel: (11) 3831-6349

E-mail: [marar@tjsp.jus.br](mailto:marar@tjsp.jus.br)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IV - LAPA**  
**1ª VARA CÍVEL**

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, sala 401, Lapa - CEP 05074-050,  
 Fone: (11) 3831-6349, São Paulo-SP - E-mail: lapa1cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0013263-63.2018.8.26.0004 - Cumprimento de Sentença**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Residencial Jardim América**  
 Executado: **Viviane Moreira da Silva Furtado**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Julio Cesar Silva de Mendonça Franco**

Vistos.

Fls. 105/137: Digam as partes acerca do laudo.

Fls. 138/139: Defiro o levantamento do numerário depositado nos autos, com as cautelas de estilo. Para a expedição do MLE (Mandado de Levantamento Eletrônico), o interessado(a) deverá providenciar o preenchimento do formulário próprio disponibilizado em "<http://www.tjsp.jus.br/IndicesTaxasJudiciarias/DespesasProcessuais> (*Orientações Gerais* " *Formulário de MLE – Mandado de levantamento Eletrônico*)", nos termos do Comunicado Conjunto nº 474/2017, e apresentá-lo por petição nos autos. Observo que o preenchimento do formulário pelo interessado é necessário para depósitos realizados após 01/03/2017. A expedição de MLJ, no entanto, fica vinculada ao decurso 'in albis' do prazo para oferecimento de recurso.

Int.

São Paulo, 09 de janeiro de 2020.

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

**RE: Ofício Judicial**

LAPA - 2 OFICIO CIVEL &lt;lapa2cv@tjsp.jus.br&gt;

Seg, 13/01/2020 11:46

Para: MARA ELOEIDE RIBEIRO REZENDE &lt;marar@tjsp.jus.br&gt;

Bom dia, informamos que recebemos o ofício referente ao processo 0013263-63.2018.8.26.0004 (vosso) e que solicitamos o desarquivamento do processo nº 0017546-57.2003.8.26.0004 (nosso) para as providências cabíveis.

**Cartório do 2º Ofício Cível do Foro Regional IV Lapa**

Cartório Cível

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

Cartório do 2º Ofício Cível do Foro Regional IV Lapa

Rua Clemente Álvares, 120, 4º andar - sala 402 - Lapa - São Paulo/SP - CEP: 05074-050

Tel: (11) 3836-4587

E-mail: [lapa2cv@tjsp.jus.br](mailto:lapa2cv@tjsp.jus.br)

---

**De:** MARA ELOEIDE RIBEIRO REZENDE <marar@tjsp.jus.br>**Enviado:** quarta-feira, 8 de janeiro de 2020 14:17**Para:** LAPA - 2 OFICIO CIVEL <lapa2cv@tjsp.jus.br>**Assunto:** Ofício Judicial

Boa Tarde!

Encaminho à V.Sa. o ofício judicial expedido nos autos do processo 0013263-63.2018.8.26.0004, comunicando que foi penhorada a cota ideal do imóvel pertencente a executada Viviane Moreira da Silva Furtado, sob a matrícula 82.322, o imóvel foi penhorado anteriormente no processo 0017546-57.2003.8.26.0004 (Vosso), na Ação de Execução de Título Judicial.

Att.,

**MARA ELOEIDE RIBEIRO REZENDE**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

1º Ofício Cível do Foro Regional IV Lapa

Rua Clemente Álvares, 120 - Lapa - São Paulo/SP - CEP: 05074-050

Tel: (11) 3831-6349

E-mail: [marar@tjsp.jus.br](mailto:marar@tjsp.jus.br)

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0009/2020, foi disponibilizado na página 3750/3773 do Diário da Justiça Eletrônico em 22/01/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Magaly Rodrigues da Cruz Soana (OAB 148270/SP)  
Joao Claudio Nogueira de Sousa (OAB 207079/SP)

Teor do ato: "Informe o patrono do autor o endereço eletrônico, o número do celular e o cálculo atualizado do débito para o registro da penhora junto à Arisp. Providencie o exequente o necessário para a intimação do devedor, bem como seu cônjuge e o credor hipotecário da penhora, nos termos da r. Decisão de fls. 94."

SÃO PAULO, 22 de janeiro de 2020.

Solange Martins da Silva Maciel  
Chefe de Seção Judiciário

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0009/2020, foi disponibilizado na página 3750/3773 do Diário da Justiça Eletrônico em 22/01/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Magaly Rodrigues da Cruz Soana (OAB 148270/SP)  
Joao Claudio Nogueira de Sousa (OAB 207079/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 105/137: Digam as partes acerca do laudo. Fls. 138/139: Defiro o levantamento do numerário depositado nos autos, com as cautelas de estilo. Para a expedição do MLE (Mandado de Levantamento Eletrônico), o interessado(a) deverá providenciar o preenchimento do formulário próprio disponibilizado em "<http://www.tjsp.jus.br/IndicesTaxasJudiciarias/DespesasProcessuais> (Orientações Gerais "Formulário de MLE - Mandado de levantamento Eletrônico)", nos termos do Comunicado Conjunto nº 474/2017, e apresentá-lo por petição nos autos. Observo que o preenchimento do formulário pelo interessado é necessário para depósitos realizados após 01/03/2017. A expedição de MLJ, no entanto, fica vinculada ao decurso 'in albis' do prazo para oferecimento de recurso. Int."

SÃO PAULO, 22 de janeiro de 2020.

Solange Martins da Silva Maciel  
Chefe de Seção Judiciário

**Exmo. Sr. Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível - Foro Regional IV - Lapa**

**Autos nº 0013263-63.2018.8.26.0004**

**Cumprimento de Sentença**

**Condomínio Edifício Residencial Jardim América**, já devidamente qualificada nos autos em epígrafe, por seu advogado que esta subscreve, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, informar os dados solicitados para registro da penhora bem como requerer a juntada do débito atualizado.

Endereço eletrônico: [joao@nogueirasousa.com.br](mailto:joao@nogueirasousa.com.br);  
[magaly@rodriguessoana.com.br](mailto:magaly@rodriguessoana.com.br)

Telefone: (11) 99830-8111 e (11) 94398-2944

Termos em que,

Pede deferimento

São Paulo, 22 de janeiro de 2020.

João Claudio Nogueira de Sousa

OAB/SP 207.079



### Correção Monetária

Valores atualizados até 22/01/2020

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

05/03/2014	R\$ 411,43 : 53,206573 x 73,008384	R\$ 564,55
	Multa (10%)	R\$ 56,46
	Honorários (10,00%)	R\$ 62,10
	Subtotal	R\$ 683,11
08/08/2014	R\$ 470,88 : 54,597934 x 73,008384	R\$ 629,66
	Multa (10%)	R\$ 62,97
	Honorários (10,00%)	R\$ 69,26
	Subtotal	R\$ 761,89
08/10/2014	R\$ 510,88 : 54,964221 x 73,008384	R\$ 678,60
	Multa (10%)	R\$ 67,86
	Honorários (10,00%)	R\$ 74,65
	Subtotal	R\$ 821,10
08/11/2014	R\$ 510,88 : 55,173085 x 73,008384	R\$ 676,03
	Multa (10%)	R\$ 67,60
	Honorários (10,00%)	R\$ 74,36
	Subtotal	R\$ 817,99
08/12/2014	R\$ 510,88 : 55,465502 x 73,008384	R\$ 672,46
	Multa (10%)	R\$ 67,25
	Honorários (10,00%)	R\$ 73,97
	Subtotal	R\$ 813,68
08/01/2015	R\$ 510,88 : 55,809388 x 73,008384	R\$ 668,32

	Multa (10%)	R\$ 66,83
	Honorários (10,00%)	R\$ 73,52
	Subtotal	R\$ 808,67
08/02/2015	R\$ 470,88 : 56,635366 x 73,008384	R\$ 607,01
	Multa (10%)	R\$ 60,70
	Honorários (10,00%)	R\$ 66,77
	Subtotal	R\$ 734,48
08/03/2015	R\$ 567,88 : 57,292336 x 73,008384	R\$ 723,66
	Multa (10%)	R\$ 72,37
	Honorários (10,00%)	R\$ 79,60
	Subtotal	R\$ 875,62
08/04/2015	R\$ 470,88 : 58,157450 x 73,008384	R\$ 591,12
	Multa (10%)	R\$ 59,11
	Honorários (10,00%)	R\$ 65,02
	Subtotal	R\$ 715,26
08/05/2015	R\$ 470,88 : 58,570367 x 73,008384	R\$ 586,96
	Multa (10%)	R\$ 58,70
	Honorários (10,00%)	R\$ 64,57
	Subtotal	R\$ 710,22
08/06/2015	R\$ 470,88 : 59,150213 x 73,008384	R\$ 581,20
	Multa (10%)	R\$ 58,12
	Honorários (10,00%)	R\$ 63,93
	Subtotal	R\$ 703,25
08/07/2015	R\$ 504,61 : 59,605669 x 73,008384	R\$ 618,07

	Multa (10%)	R\$ 61,81
	Honorários (10,00%)	R\$ 67,99
	Subtotal	R\$ 747,87
08/08/2015	R\$ 504,61 : 59,951381 x 73,008384	R\$ 614,51
	Multa (10%)	R\$ 61,45
	Honorários (10,00%)	R\$ 67,60
	Subtotal	R\$ 743,56
08/09/2015	R\$ 504,61 : 60,101259 x 73,008384	R\$ 612,98
	Multa (10%)	R\$ 61,30
	Honorários (10,00%)	R\$ 67,43
	Subtotal	R\$ 741,70
08/10/2015	R\$ 582,05 : 60,407775 x 73,008384	R\$ 703,46
	Multa (10%)	R\$ 70,35
	Honorários (10,00%)	R\$ 77,38
	Subtotal	R\$ 851,19
08/11/2015	R\$ 582,05 : 60,872914 x 73,008384	R\$ 698,09
	Multa (10%)	R\$ 69,81
	Honorários (10,00%)	R\$ 76,79
	Subtotal	R\$ 844,68
08/12/2015	R\$ 582,05 : 61,548603 x 73,008384	R\$ 690,42
	Multa (10%)	R\$ 69,04
	Honorários (10,00%)	R\$ 75,95
	Subtotal	R\$ 835,41
08/01/2016	R\$ 504,61 : 62,102540 x 73,008384	R\$ 593,22

	Multa (10%)	R\$ 59,32
	Honorários (10,00%)	R\$ 65,25
	Subtotal	R\$ 717,80
08/03/2016	R\$ 504,61 : 63,639170 x 73,008384	R\$ 578,90
	Multa (10%)	R\$ 57,89
	Honorários (10,00%)	R\$ 63,68
	Subtotal	R\$ 700,47
08/04/2016	R\$ 504,61 : 63,919182 x 73,008384	R\$ 576,36
	Multa (10%)	R\$ 57,64
	Honorários (10,00%)	R\$ 63,40
	Subtotal	R\$ 697,40
08/05/2016	R\$ 504,61 : 64,328264 x 73,008384	R\$ 572,70
	Multa (10%)	R\$ 57,27
	Honorários (10,00%)	R\$ 63,00
	Subtotal	R\$ 692,97
08/06/2016	R\$ 504,61 : 64,958680 x 73,008384	R\$ 567,14
	Multa (10%)	R\$ 56,71
	Honorários (10,00%)	R\$ 62,39
	Subtotal	R\$ 686,24
08/07/2016	R\$ 563,73 : 65,263985 x 73,008384	R\$ 630,62
	Multa (10%)	R\$ 63,06
	Honorários (10,00%)	R\$ 69,37
	Subtotal	R\$ 763,05
08/08/2016	R\$ 563,73 : 65,681674 x 73,008384	R\$ 626,61

	Multa (10%)	R\$ 62,66
	Honorários (10,00%)	R\$ 68,93
	Subtotal	R\$ 758,20
08/09/2016	R\$ 563,73 : 65,885287 x 73,008384	R\$ 624,68
	Multa (10%)	R\$ 62,47
	Honorários (10,00%)	R\$ 68,71
	Subtotal	R\$ 755,86
08/10/2016	R\$ 563,73 : 65,937995 x 73,008384	R\$ 624,18
	Multa (10%)	R\$ 62,42
	Honorários (10,00%)	R\$ 68,66
	Subtotal	R\$ 755,25
08/11/2016	R\$ 563,73 : 66,050089 x 73,008384	R\$ 623,12
	Multa (10%)	R\$ 62,31
	Honorários (10,00%)	R\$ 68,54
	Subtotal	R\$ 753,97
08/12/2016	R\$ 563,73 : 66,096324 x 73,008384	R\$ 622,68
	Multa (10%)	R\$ 62,27
	Honorários (10,00%)	R\$ 68,50
	Subtotal	R\$ 753,45
08/01/2017	R\$ 563,73 : 66,188858 x 73,008384	R\$ 621,81
	Multa (10%)	R\$ 62,18
	Honorários (10,00%)	R\$ 68,40
	Subtotal	R\$ 752,39
08/02/2017	R\$ 563,73 : 66,466851 x 73,008384	R\$ 619,21