

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 05ª VARA CÍVEL
DO FORD DA COMARCA DE GUARULHOS/SP



00806766420088260224

Guarulhos - 05/11/2020 13:51

Processo nº 0080676-64.2008.8.26.0224

A GESTORA DE LEILÕES **HASTA VIP**, por sua advogada infra-assinada, nos autos da ação em epígrafe, vem, respeitosamente à presença de V.Exa., em atenção ao r. despacho de fls., requerer a juntada do Laudo de Avaliação do bem imóvel penhorado nestes autos.

Nestes termos,
Pede deferimento.

São Paulo, 26 de outubro de 2018.

[Handwritten Signature]
Marelia Caldeira Fadel
OAB/SP nº 138.703

224 F380.18.00045371-5 201810 1944 68



VALIENGE CONSULTORIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Local do Imóvel:

Unidade Residencial nº 32
Bloco 09

Condomínio Residencial Jardim Botânico

Rua Isabel de Góis, nº 08

Jardim Botucatu – São Paulo – SP

Lat.: -23°34'11" S Long.: -46°44'41" O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Solicitante:

HASTVIP

Hasta Vip Alienações Públicas Ltda.

CNPJ Nº 24.766.265/0001-63

Grau de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653-2

Número do Laudo:



JLWLY-WT2SA-YGV0Q-JT2A8



VALIENGE CONSULTORIA

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE VENDA (V_{V1}):

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária n° 168.676 do 14° Cartório de Registro de Imóveis da Capital - SP, referente ao apartamento n° 32, localizado no 3° andar do Bloco 09, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO, situado na Rua Isabel de Góis, n° 08, Jardim Botucatu, no Subdistrito da Saúde, contendo a área privativa de 63,4230 m², e área comum de 27,5855 m², com área total de 91,0085 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1754386% do terreno condominial, é de:

Valor de Venda =
R\$ 240.000,00
 (duzentos e quarenta mil reais)
 Ref. mês de Outubro de 2018

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil de apartamentos, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou na região do Jardim Botucatu, no próprio Condomínio Residencial Jardim Botânico. Foram coletadas seis ofertas comparativas análogas ao imóvel avaliado cujos preços por metro quadrado de área útil variavam entre R\$ 6.914,89 e R\$ 5.789,47. Aplicando-se fatores de oferta, concluiu-se por um valor médio de R\$ 4.800,00 por metro quadrado de área útil como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário.

VALOR DE VENDA COM LIQUIDEZ IMEDIATA (V_{V2}):

Consideramos neste trabalho o Valor de Venda com Liquidez Imediata ou Venda Forçada, condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado, como é o caso de venda em leilões. Estimamos o tempo de liquidação do imóvel num prazo de 12 meses a uma taxa de juros média de 1,0 % ao mês (média de aplicações financeiras), reproduzindo o seguinte cálculo:

n: número de meses = 12 meses

i: média rentabilidade de aplicações financeiras = 1,0%

$$V_{V2} = R\$ 240.000,00 \times (1 / (1 + 0,01))^{12}$$

$$V_{V2} = R\$ 240.000,00 \times 0,887$$

$V_{V2} = R\$ 212.880,00$ ou $R\$ 213.000,00$



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda para o imóvel objeto da Matrícula Imobiliária n° 168.676 do 14° Cartório de Registro de Imóveis da Capital – SP, referente ao apartamento n° 32, localizado no 3° andar do Bloco 09, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO, situado na Rua Isabel de Góis, n° 08, Jardim Botucatu, no Subdistrito da Saúde, contendo a área privativa de 63,4230 m², e área comum de 27,5855 m², com área total de 91,0085 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1754386% do terreno condominial.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação imobiliária fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com as informações fornecidas e visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos em vistoria datada de 25/10/2018 que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se na zona urbana do município de São Paulo, bairro Jardim Botucatu, subdistrito do Jabaquara, na quadra formada pela Rua Isabel de Góis, a qual o condomínio do imóvel avaliado faz frente; Rua Dr. Luis Gonçalves Junior e Rua Heinrich Biber. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -23°38'06"S e -46°36'34"O.

2.2. Uso do imóvel:

Conforme vistoria ao local, o imóvel avaliado trata-se de um apartamento residencial que consiste na Unidade Autônoma n° 32 (face nordeste) do 3° andar da Torre 09, integrante do Condomínio Edifício Jardim Botânico. No momento de nossa vistoria, o imóvel encontrava-se desocupado, porém não foi possível vistoriá-lo internamente. A vistoria foi realizada externamente e internamente fizemos uma vistoria por analogia pela Unidade Autônoma 53 do Bloco 06.



VALIENGE CONSULTORIA

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada pela contratante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária nº 168.676 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, conforme documento juntado no **ANEXO 01**. O imóvel possui a seguinte descrição tabular:

"APARTAMENTO nº 32, localizado na 3ª pavimento do BLOCO 09, integrante do "CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO", situado na Rua Isabel de Góis, nº 08, na Saúde - 21º Subdistrito. UM APARTAMENTO contendo a área privativa de 63,4230 m², a área de uso comum de 27,5855 m², área total de 91,0085 m², com a fração ideal de 0,1754386% de terreno. A este apartamento corresponde uma vaga para estacionamento de veículo, descoberta, em local indeterminado, sujeita ao uso de manobrista, cuja área está incluída na área comum do apartamento."





VALIENGE CONSULTORIA

2.4. Características da Unidade Autônoma e do Condomínio:

2.4.1. Dimensões e disposições da unidade autônoma:

De acordo com o item anterior, o imóvel possui área útil de área privativa de 63,4230 m², a área de uso comum de 27,5855 m², área total de 91,0085 m². Ainda com relação à descrição da unidade, importante ressaltar que a mesma possui vista para o setor noroeste do empreendimento, que corresponde aos fundos da Rua Isabel de Góis. Cada andar possui 04 unidades autônomas distintas. Em nossa vistoria, constatamos que cada unidade padrão do empreendimento possui a seguinte disposição básica:

- **Unidade 32 (3º Andar):**
 - ✓ Cozinha / Área de Serviço;
 - ✓ Sala de Estar com sacada;
 - ✓ 03 Dormitórios;
 - ✓ 01 W.C.;

2.4.2. Características do Condomínio:

A área comum do Condomínio Residencial Jardim Botânico possui a seguinte disposição e características relevantes:

- ✓ 12 blocos residenciais de 10 andares (térreo + andares)
- ✓ 02 elevadores (um social e outro de serviços);
- ✓ Portaria Geral;
- ✓ Salão de Festas (01 por bloco)
- ✓ Vagas descobertas demarcadas;
- ✓ Hall;
- ✓ Play Ground com mini quadra;

2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas, possuindo todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com todos os melhoramentos públicos. A região possui característica predominantemente residencial de baixo e médio padrão, com áreas residenciais de padrão modesto a médio se desenvolvendo nas principais vias do entorno. O condomínio próximo à Avenida do Cursino e Padre Arlindo Vieira. O local é servido por várias linhas de ônibus, que fazem conexão com as Estações Jabaquara (Linha 1 - Azul) e Sacomã (Linha 02 - Verde) do Metrô.



Imagem 03 – Vista geral do Condomínio Residencial Jardim Botânico.





VALIENGE CONSULTORIA



Fotografia 05 – Aspecto da área comum (play ground).



Fotografia 06 – Aspecto da portaria de acesso pela Rua Isabel de Góis.

tronicamente. Verificação no site https://www.documentoaletronico.com.br/tipoeltronico/tps/validar_documento?conteudo=WTZSA-YGVOG-JT2AB

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código xhSR7iad.

se situa o imóvel

<https://validardocumentoscontent.aspx>

Fotografia 09 – Vista externa da Unidade 32 (em vermelho).



Fotografia 10 – Vista externa da Unidade 32 (em vermelho).

etronicamente. Verificação no site <https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx>
Y-WTZSA-YGVOQ-JT2A8

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.

to da vaga descoberta da Unidade 32.



pecto da área comum do Bloco 09 (hall social).

o no site <https://www.documentoeletronico.com.br/procelectronicahttps/validardocumentoscontent.aspx>

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.

página 11 de 41



VALIENGE CONSULTORIA



to do acesso à Unidade 32.



aspecto da área comum do Bloco 09 (hall elevadores).

3881
de



VALIENGE CONSULTORIA



Aspecto da área interna (sala de estar) em analogia 06.

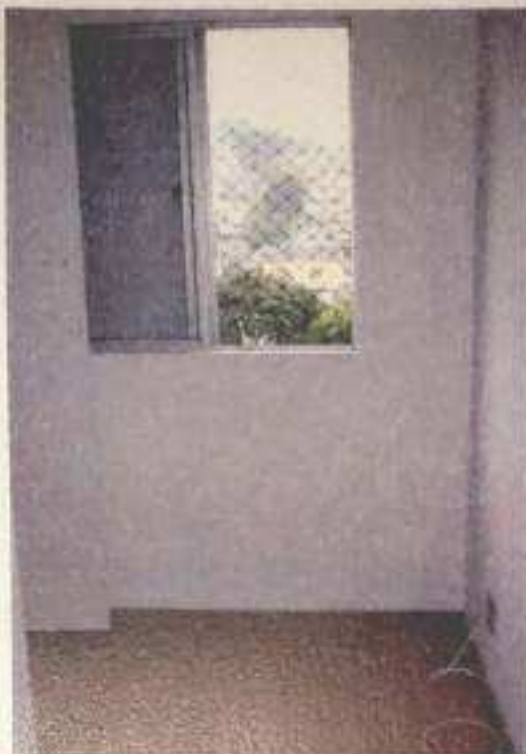


Aspecto da área interna (dormitório) em analogia Unidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64-2008.8.26.0224 e código xhSR7iad.



VALIENGE CONSULTORIA



pecto da área interna (dormitório) em analogia Unidade



pecto da área interna (dormitório) em analogia Unidade



VALIENGE CONSULTORIA



Aspecto da área interna (WC) em analogia Unidade 53



Aspecto da área interna (sacada) em analogia Unidade 53

site <https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronico/validardocumentoscontent.aspx>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código xhSR7iad.



pecto da área interna (cozinha) em analogia Unidade 53



pecto da área interna (área de serviço) em analogia

site <https://www.documentoeletronico.com.br/prooeletronicahttps/validar/documentoscontent.aspx>



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, foram observados e analisados os seguintes itens:

4.1. Valor da Unidade Autônoma (V_{UA}):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil de apartamentos, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou no próprio Condomínio Residencial Jardim Botânico, concentrando-se em unidades com características análogas ao imóvel avaliado. Além do valor unitário das ofertas obtidas através da área útil privativa dividida pelo valor da oferta, outros aspectos foram considerados quanto à determinação do valor do imóvel objeto da avaliação, a saber:

- a) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator "OFERTA", com fator de 0,90.

Fatores do imóvel Avaliado:

Oferta: 1,00

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de apartamentos, que culminou no seguinte relatório de avaliação:



VALIENGE CONSULTORIA



Pesquisa de Apartamentos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do> informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código xhSRZiad.

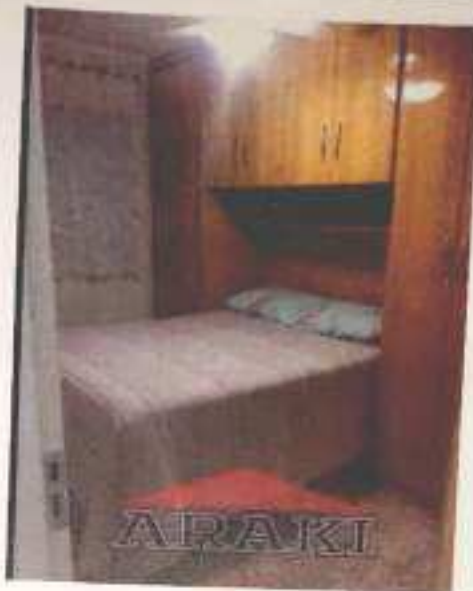
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do> informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código xhSR7iad.

378



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Apartamento - Rua Isabel de Góis

Área Útil M²

64,00 m²

Vagas de Garagem:

01

Valor de Oferta:

R\$ 250.000,00

Estado de Conservação:

Original - Em bom estado

Fonte de Informação:

Araki Imóveis

Tel. (011) 5079-8243

Fatores:

Oferta: 0,90



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Isabel de Góis

Área Útil M²

64,00 m²

Vagas de Garagem:

01

Valor de Oferta:

R\$ 280.000,00

Estado de Conservação:

Original – Em bom estado

Fonte de Informação:

Araki Imóveis

Tel. (011) 5079-8243

Fatores:

Oferta: 0,90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código xhSR7iad.



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Isabel de Góis

Área Útil M²

64,00 m²

Vagas de Garagem:

01

Valor de Oferta:

R\$ 285.000,00

Estado de Conservação:

Original – Em bom estado

Fonte de Informação:

Araki Imóveis

Tel. (011) 5079-8243

Fatores:

Oferta: 0,90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código xhSR7iad.



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Isabel de Góis

Área Útil M²

64,00 m²

Vagas de Garagem:

01

Valor de Oferta:

R\$ 280.000,00

Estado de Conservação:

Original – Em bom estado

Fonte de Informação:

Araki Imóveis

Tel. (011) 5079-8243

Fatores:

Oferta: 0,90



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Isabel de Góis

Área Útil M²

64,00 m²

Vagas de Garagem:

01

Valor de Oferta:

R\$ 290.000,00

Estado de Conservação:

Original – Reformado

Fonte de Informação:

Araki Imóveis

Tel. (011) 5079-8243

Fatores:

Oferta: 0,90



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO 06



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Isabel de Góis

Área Útil M²

64,00 m²

Vagas de Garagem:

01

Valor de Oferta:

R\$ 260.000,00

Estado de Conservação:

Original – Reformado

Fonte de Informação:

Christina Sanches

Tel. (011) 9 9614-4066

Fatores:

Oferta: 0,90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código xhSR7iad.

5916
3/81



VALIENGE CONSULTORIA

Relatório de Avaliação

(software Avalurb 5.0)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do> informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código xhSR7iad.

376
378

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: ISABEL GOIS
 Lograd.: Rua Isabel de Góis
 Bairro: Jardim Solucatu
 Cidade: São Paulo
 Estado: São Paulo
 Tipo: Laudo completo
 Solicitante: Hasta Vip
 Nº: 08 B9 Complemento: Unidade 32

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equív.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	V.Hom.(R\$/m2)
1	250.000,00	64,00	3.906,25	0,90	3.515,63
2	280.000,00	64,00	4.375,00	0,90	3.937,50
3	285.000,00	64,00	4.453,13	0,90	4.007,81
4	280.000,00	64,00	4.375,00	0,90	3.937,50
5	290.000,00	64,00	4.531,25	0,90	4.078,13
6	280.000,00	64,00	4.062,50	0,90	3.656,25

F1: Oferta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código xhSR7iad.

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	3.515,63
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	4.078,13
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	23.132,81
Amplitude total (R\$/m ²):	562,50
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	140,63
Média aritmética (R\$/m ²):	3.855,47
Mediana (R\$/m ²):	3.937,50
Desvio médio (R\$/m ²):	179,687500
Desvio padrão (R\$/m ²):	219,738281
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	48.284,912109

Onde:

a) Grau de liberdade = $N - 1$;

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código xhSR7iad.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código xhSR7iad.

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:
 V(n) = Valores homogeneizados;
 M = Média Aritmética;
 N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:
 Vh(n) = Valores homogeneizados;
 N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1)

Sendo:
 Vh(n) = Valores homogeneizados;
 N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão
 D/S calc. para o MENOR valor = 1,5466

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão
 D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0133

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100
 CV = Coeficiente de Variação (%) = 5,70

Valieng Consultoria Ltda

Avaliurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m^2)} = 3.723,06$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m^2)} = 3.855,47$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m^2)} = 3.987,88$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 3,43$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 3,43$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m^2)} = 3.277,15$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m^2)} = 3.855,47$$

$$\text{LA s = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m^2)} = 4.433,79$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m^2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m^2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m^2)} = 63,42$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m^2)} = 3.800,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 240.996,00$$

duzentos e quarenta mil, novecentos e noventa e seis reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

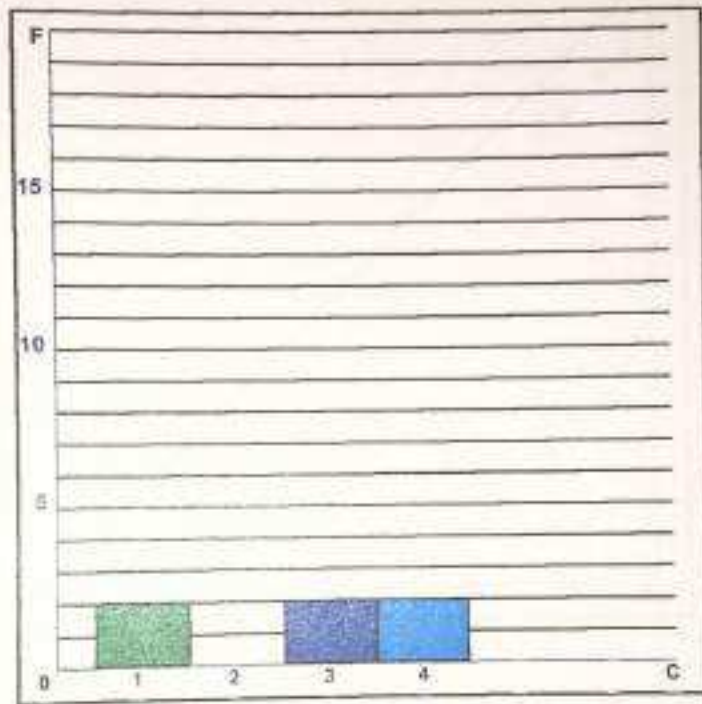
Valor da Unidade Autônoma 32 do Bloco 09: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)

5/8
8/20

Avaliuró 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	3.515,63	3.656,25	2
2	3.656,25	3.796,88	0
3	3.796,88	3.937,50	2
4	3.937,50	4.078,13	2

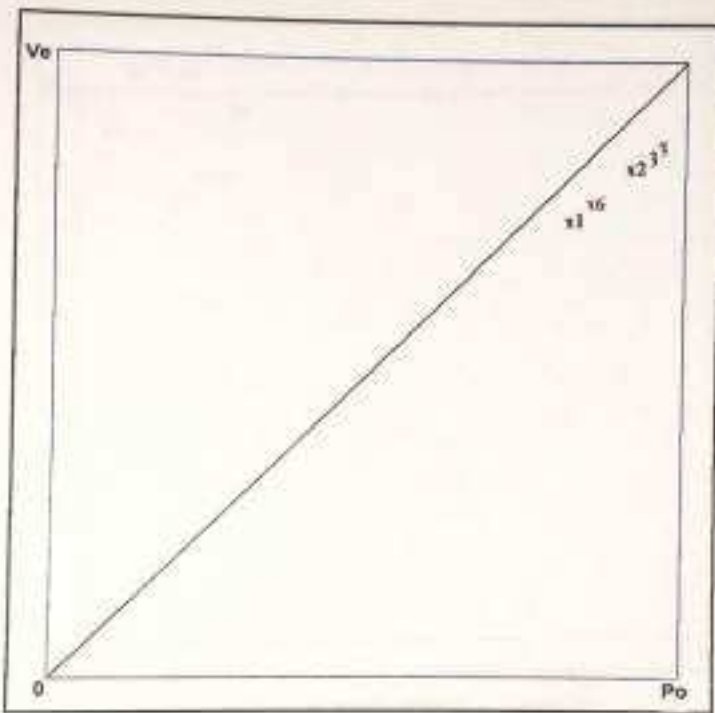
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código xhSR7iad.

6/8

Valenge Consultoria Ltda

Avaliurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2

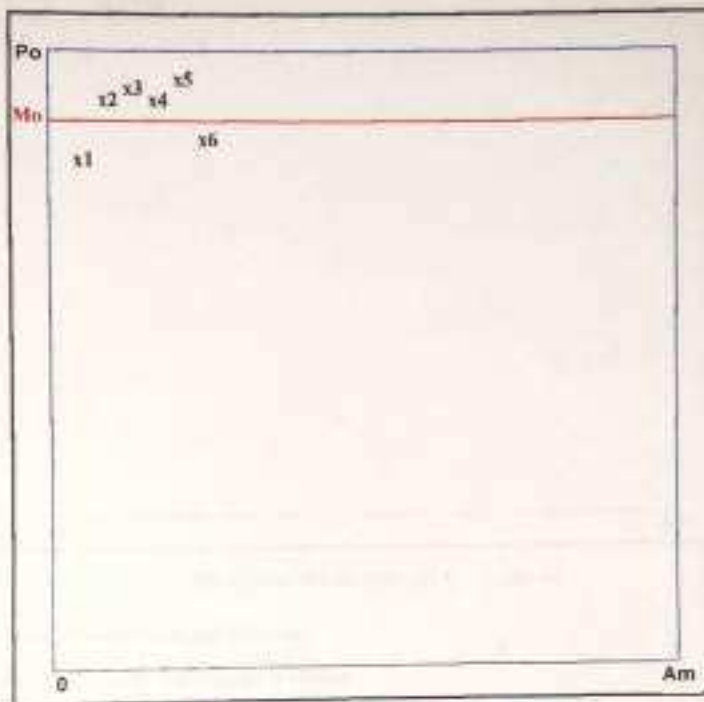


Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1-	3.906,25	3.515,63	0,90
2-	4.375,00	3.937,50	0,90
3-	4.453,13	4.007,81	0,90
4-	4.375,00	3.937,50	0,90
5-	4.531,25	4.078,13	0,90
6-	4.062,50	3.656,25	0,90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código xhSR7iad.

900 710

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mn = Valor Médio (R\$/m²) = 4.283,85

Po = Preços observados.

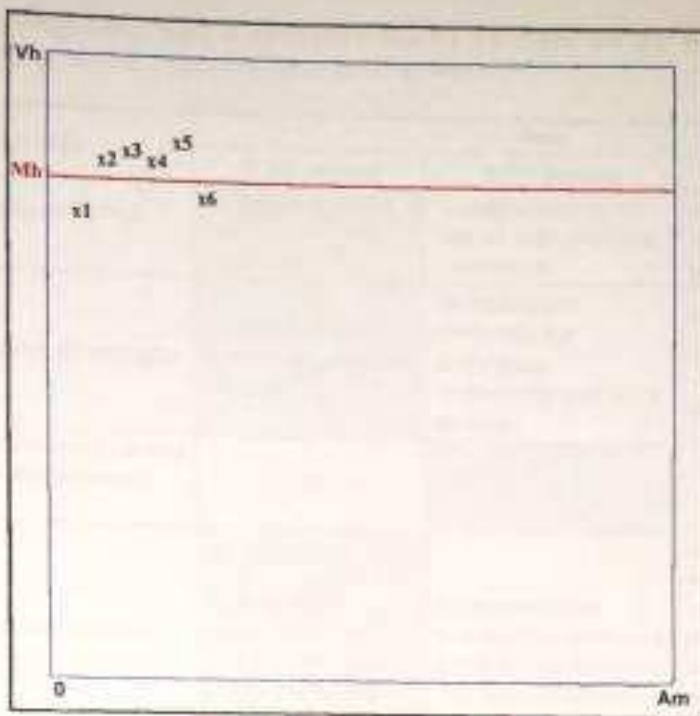
Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1-	3.906,25	377,604	8,81
2-	4.375,00	91,146	2,13
3-	4.453,13	169,271	3,95
4-	4.375,00	91,146	2,13
5-	4.531,25	247,396	5,78
6-	4.062,50	221,354	5,17

8/8
[Handwritten signature]

Avalúo 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



$Mh = \text{Valor Médio (R\$/m}^2) = 3.855,47$

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	3.515,63	339,844	8,81
2 -	3.937,50	82,031	2,13
3 -	4.007,81	152,344	3,96
4 -	3.937,50	82,031	2,13
5 -	4.078,13	222,656	5,78
6 -	3.656,25	199,219	5,17

Data: / /

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código xhSR7iad.



4.2. Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	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	3
5	Extrapolação conforme 8.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					15

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 15 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)



VALIENGE CONSULTORIA

5. CONCLUSÕES**VALOR DE VENDA (V_{v1}):**

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária n° 168.676 do 14° Cartório de Registro de Imóveis da Capital - SP, referente ao apartamento n° 32, localizado no 3° andar do Bloco 09, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO, situado na Rua Isabel de Góis, n° 08, Jardim Botucatu, no Subdistrito da Saúde, contendo a área privativa de 63,4230 m², e área comum de 27,5855 m², com área total de 91,0085 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1754386% do terreno condominial, é de:

Valor de Venda =
R\$ 240.000,00
 (duzentos e quarenta mil reais)
 Ref. mês de Outubro de 2018

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil de apartamentos, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou na região do Jardim Botucatu, no próprio Condomínio Residencial Jardim Botânico. Foram coletadas seis ofertas comparativas análogas ao imóvel avaliado cujos preços por metro quadrado de área útil variavam entre R\$ 6.914,89 e R\$ 5.789,47. Aplicando-se fatores de oferta, concluiu-se por um valor médio de R\$ 4.800,00 por metro quadrado de área útil como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário.

VALOR DE VENDA COM LIQUIDEZ IMEDIATA (V_{v2}):

Consideramos neste trabalho o Valor de Venda com Liquidez Imediata ou Venda Forçada, condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado, como é o caso de venda em leilões. Estimamos o tempo de liquidação do imóvel num prazo de 12 meses a uma taxa de juros média de 1,0 % ao mês (média de aplicações financeiras), reproduzindo o seguinte cálculo:

n: número de meses = 12 meses

i: média rentabilidade de aplicações financeiras = 1,0%

$$V_{v2} = R\$ 240.000,00 \times (1 / (1 + 0,01))^{12}$$

$$V_{v2} = R\$ 240.000,00 \times 0,887$$

V_{v2} = R\$ 212.880,00 ou R\$ 213.000,00



VALIENGE CONSULTORIA

6. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 39 (trinta e nove) páginas digitadas somente no anverso, 21 (vinte e uma) fotografias que compõe a memória fotográfica da vistoria ao imóvel e 01 (um) anexo que complementa as informações e conclusões aqui relatadas.

O presente laudo foi assinado eletronicamente e a verificação de sua autenticidade poderá ser verificada no site <http://www.documentoeletronico.com.br/validar-documentos.asp> através do código JLWLY-WTZSA-YGVOQ-JT2A8.

São Paulo, 25 de outubro de 2018.

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR
CREA N° 0601320850
ART N° 92221220161190436

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio Diretor
VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código xhSR7iad.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Cargo ou Função
92221220161190436

1. Responsável Técnico

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2602009725

Registro: 0601320850-SP

2. Contratante

Contratante: **VALIENGE CONSULTORIA LTDA EPP**

Endereço: Rua ATÍLIO PIFFER

Complemento: 53

Cidade: São Paulo

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 11.129.545/0001-19

Nº: 271

Bairro: Casa Verde

UF: SP

CEP: 02516000

Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: **SEDE**

Endereço: Rua ATÍLIO PIFFER

Complemento: 53

Cidade: São Paulo

Data de Início: 08/08/2016

Previsão de Término: 07/09/2018

Tipo de Vínculo: Prestador de serviço

Identificação do Cargo/Função: **RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nº: 271

Bairro: Casa Verde

UF: SP

CEP: 02516000

4. Atividade Técnica

Desempenho de Cargo Técnico

Quantidade

Unidade

RESPONSÁVEL TÉCNICO

5000,00000

metro quadrado

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E URBANOS NOS TERMOS DA CLAUSULA 1ª DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS REGISTRADO SOB Nº 3.623.894 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL

6. Declarações

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo, 12 de **NOVEMBRO** de 2016

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR - CPF: 076.415.178-91

VALIENGE CONSULTORIA LTDA EPP - CPF/CNPJ: 11.129.545/0001-19

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
tel: 0600-17-16-11



Valor ART: R\$74,37

Registrada em: 03/11/2016

Valor Pago R\$: 74,37

Nosso Número: 92221220161190436

Versão do Sistema

Impresso em: 08/11/2016 10:54:40



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676+64.2008.8.26.0224 e código xhSR7iad.



VALIENGE CONSULTORIA

[Faint, illegible text, likely a scanned document or form]

ANEXO 01

**Matrícula Imobiliária nº 168.676
14º Cartório de Registro de Imóveis
São Paulo – SP**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código f9Hqy7n0.

matrícula
168.676

ficha
01

São Paulo, 14 de janeiro de 2.004

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 32, localizado no 3º pavimento do BLOCO 09, integrante do "CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO", situado na Rua Isabel de Góis nº 08, na Saúde - 21º Subdistrito.

UM APARTAMENTO contendo a área privativa de 63,4230m², área de uso comum de 27,5855m², área total de 91,0085m², com a fração ideal do terreno de 0,1754386% equivalente a 51,992438m² de terreno. A este apartamento corresponde uma vaga para estacionamento de veículo, descoberta, em local indeterminado, sujeita ao uso de manobrista, cuja área está incluída na área comum do apartamento.

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL POMPEIA, CNPJ nº 01.033.955/0001-08, com sede em Santana de Parnaíba/SP, na Avenida Doutor Yojiro Takaoka nº 4384, 9º andar.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/Matr. 97.475 deste Registro.


CONTRIBUINTE: 049.466.0082-5.

Matrícula aberta em conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 27 de novembro de 2003.

O Escr. Autº  (Geraido José Derrico)

Av.1/168.676, em 03 de maio de 2.018.

Conforme certidão de 27 de abril de 2018 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 689 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, extraída dos autos nº 0080676-64.2008.8.26.0224-01 da ação de execução civil movida por ALEX SANDRO TOMAZINI, CPF nº 196.126.168-50 em face de COOPERATIVA HABITACIONAL POMPEIA, CNPJ nº 01.033.955/0001-08, o imóvel desta matrícula e outro pertencente à outra circunscrição, de propriedade do executado, foram penhorados. **Valor da dívida:** R\$380.403,43 (trezentos e oitenta mil, quatrocentos e três reais e quarenta e três centavos).
Depositária: Cooperativa Habitacional Pompeia

O Escr. Autº  (Manoel Antonio de Albuquerque Ferreira)



PROTOCOLO DE AÇÕES

Este é um documento assinado eletronicamente pelas partes. O documento eletrônico é garantido pela medida provisória 2200-2, de 24 de agosto de 2003, que estabelece que todo documento em forma eletrônica tem assegurada a autenticidade, integridade e validade jurídica desde que utilize certificados digitais padrão ICP-Brasil.

Data de emissão do Protocolo: 26/10/2018

Dados do Documento

Tipo de Documento	Proposta Técnica e Comercial
Referência	Rua Isabel de Góis, nº 08 Unidade 32 Bloco 09
Situação	Vigente / Ativo
Data da Criação	26/10/2018
Validade	26/10/2018 até 26/10/2019
Hash Code do Documento	22AEB1CSBA1A921A5F95401A2583A78ED62E8DBEF11609F8BC72C093401E1112

Assinaturas / Aprovações / Aceites

Papel (parte)	Representantes	
Relacionamento	11.129.545/0001-19 - VALIENGE CONSULTORIA	
Representante	MARCELO SARNELLI LEMOS	
Ação:	Assinado em 26/10/2018 10:50:43 com o certificado ICP-Brasil Serial - 66EF11F7C87E0D48	CPF 082.029.608-27
Info. Navegador:	Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko	IP: 201.6.132.32



Toda assinatura contida neste documento possui carimbo de tempo baseado na Hora Legal Brasileira, emitido pela autoridade de Carimbo de Tempo Qualisign, ACT homologada pelo observatório nacional - ON/MCTI

A autenticidade, validade e detalhes de cada assinatura deste documento podem ser verificadas através do endereço eletrônico <https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronica/https://validardocumentoscontent.aspx>, utilizando o código de acesso (passcode) abaixo:

Código de Acesso (Passcode): JLWLY-WTZSA-YGVOQ-JT2A8





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de Guarulhos
 FORO DE GUARULHOS
 5ª VARA CÍVEL
 RUA JOSÉ MAURÍCIO, 103, SALA 03, CENTRO - CEP 07011-060,
 FONE: (11) 2408-8122, GUARULHOS-SP - E-MAIL:
 GUARULHOS5CV@TJSP.JUS.BR

ATO ORDINATÓRIO

Processo nº: 0080676-64.2008.8.26.0224/01
 Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação /
 Indisponibilidade de Bens
 Exequente: Alex Sandro Tomazini
 Executado: Cooperativa Habitacional Pompeia

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do Código de Processo Civil e da Ordem de Serviço nº 01/2018, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ciência as partes sobre o seguinte documento juntado aos autos, para manifestação em cinco dias:

(x) Laudo de Avaliação (fls. 868/909)

Nada mais.

Guarulhos, 06 de novembro de 2018. Eu, ____, Thaliany Morena Oliveira Souza,
 Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0495/2018, foi disponibilizado na página 3448/3456 do Diário da Justiça Eletrônico em 08/11/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Emerson Vieira da Rocha (OAB 208218/SP)
Rita de Cassia de Vincenzo (OAB 71924/SP)
Andre Luis Dias Moraes (OAB 271889/SP)

Teor do ato: "Ciência as partes sobre o seguinte documento juntado aos autos, para manifestação em cinco dias: (x) Laudo de Avaliação (fls. 888/909) Nada mais."

Guarulhos, 8 de novembro de 2018.

Siouxi Thadeu de Oliveira Amorim
Escrevente Técnico Judiciário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código CHIKy1vb.



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

JUNTADA

Em 12/11/2018, procedo a juntado do(a):

- a(s) Petição (ões)
- Ofício(s)
- a Carta Precatória
- o Aviso de Recebimento
- a Carta Devolvida
- o Comprovante de Depósito Judicial
- Mandado de Levantamento Judicial
- o Mandado
- a Contestação () Tempestiva () Intempestiva
- o Substabelecimento/Procuração
- o Laudo Pericial
- Apelação
- Contrarrazões
- Embargos de Declaração () Tempestivo () Intempestivo
- E-mail
- Outros

Eu, Thaliany Morena Oliveira Souza - Matrícula 370.701 -
Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código x6K4RtLP.

VIEIRAROCHA
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ RELATOR DA 5ª VARA CÍVEL
DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS.

P.: 0080676-64.2008.8.26.0224

ALEX SANDRO TOMAZINI, já devidamente qualificado nos autos em epígrafe que move em face de COOPERATIVA HABITACIONAL POMPÉIA, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por meio de seu advogado, concordar com a avaliação do imóvel penhorado, aguardando a alienação do bem em hasta pública.

Temos em que,

P. Deferimento,

São Paulo, 7 de novembro de 2018.



Emerson Vieira da Rocha

OAB/SP nº 208.218

P.10 2189 2008

204 FORO, 10, 0000427-1 07119 1034 02



**PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO**

JUNTADA

Em 14/12/2018, procedo a juntado do(a):

- a(s) Petição (ões)
- () Ofício(s)
- () a Carta Precatória
- () o Aviso de Recebimento
- () a Carta Devolvida
- () o Comprovante de Depósito Judicial
- () Mandado de Levantamento Judicial
- () o Mandado
- () a Contestação () Tempestiva () Intempestiva
- () o Substabelecimento/Procuração
- () o Laudo Pericial
- () Apelação
- () Contrarrazões
- () Embargos de Declaração () Tempestivo () Intempestivo
- () E-mail
- () Outros

Eu, Thaliany Thaliany Morena Oliveira Souza - Matrícula 370.701 -
Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS - SP.

Autos do processo nº 0080676-64.2008.8.26.0224/01

COOPERATIVA HABITACIONAL POMPÉIA, já devidamente qualificada nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, movida por **ALEX SANDRO TOMAZINI**, em trâmite por esse MM. Juízo, por seu advogado infra-assinado, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho, expor e requerer o quanto segue.

Conforme se depreende dos autos, as partes foram intimadas a se manifestarem acerca do laudo de avaliação do apartamento 32, Bloco 9, do Conjunto Residencial Jardim Botânico, situado na Rua Isabel de Góis, 8, Jardim Botucatu, São Paulo / SP, encartado às fls. 869/909 dos autos.

Pelas conclusões do "expert" o imóvel foi avaliado no importe de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

Todavia, com todo respeito ao Sr. Perito Judicial, verifica-se que o valor apurado sobre o referido imóvel não se encontra em consonância com a realidade atual, senão veja-se.

P10 2189/08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código 00MfjaTc.

Conforme consulta anexa realizada na internet, obtida através do site Viva Real, bens semelhantes no mesmo condomínio apresentam valor muito superior ao montante apurado pelo "expert".

Verifica-se que dos vários anúncios encontrados para o mesmo condomínio, pelo menos 34 anunciam apartamentos avaliados acima dos R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), muitos, inclusive, estão anunciados pelo preço de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

Nas pesquisas realizadas, encontramos apenas 02 imóveis sendo anunciados por R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta reais), que é o valor estabelecido pelo Sr. Perito.

Outrossim, em pesquisa realizada no site agente imóvel, verifica-se que o preço do m² na região da Vila Moraes (sub-região onde se insere o Jardim Botucatu), onde se localiza o imóvel avaliado, apresenta valor de R\$ 5.082,00 (cinco mil e oitenta e dois reais), o que representa um valor de R\$ 325.248,00 (trezentos e vinte e cinco mil e duzentos e quarenta e oito reais) para um apartamento de 64 m².

O próprio Laudo de Avaliação verifica que no local os imóveis são oferecidos ao preço de R\$ 6.914,89 e R\$ 5.789,47 o m², fls. 873, estabelecendo o valor médio de R\$ 4.800,00.

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil de apartamentos, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou na região do Jardim Botucatu, no próprio Condomínio Residencial Jardim Botânico. Foram coletadas seis ofertas comparativas análogas ao imóvel avaliado cujos preços por metro quadrado de área útil variavam entre R\$ 6.914,89 e R\$ 5.789,47. Aplicando-se fatores de oferta, concluiu-se por um valor médio de R\$ 4.800,00 por metro quadrado de área útil como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário.

Ora, Excelência, se o valor estabelecido pelo próprio Perito para o m² do imóvel é de R\$ 4.800,00, não há porque avaliar o apartamento em valor tão abaixo do seu valor de mercado.

O apartamento em questão possui 63,4230 m² de área útil, o que corresponderia, levando em consideração o próprio valor arbitrado pelo Expert do m² no condomínio, ao valor de R\$ 304.430,40 (trezentos e quatro mil, quatrocentos e trinta reais e trinta centavos).

Nessa ordem de ideias, verifica-se que o valor apresentado não corresponde ao de mercado, ademais, não há nenhuma descrição de eventuais melhorias realizadas no local, carecendo de inúmeros esclarecimentos pelo Sr. Perito Avaliador.

Denota-se, portanto, que o valor indicado no laudo se mostra impreciso, não correspondendo com a real situação do mercado imobiliário, porquanto não existem informações seguras a justificar a conclusão do Sr. Perito Avaliador.

Não se pode também olvidar que objetivo da avaliação visa esclarecer, informar e convencer o Juiz a respeito do valor do imóvel, de modo a afastar qualquer dúvida, devendo, assim, o Sr. Avaliador informar com exatidão se utilizou de métodos comparativo de dados de mercado para a apuração do valor.

Importante destacar que, no caso em tela, a Ré na condição de parte, tem direito para arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação.

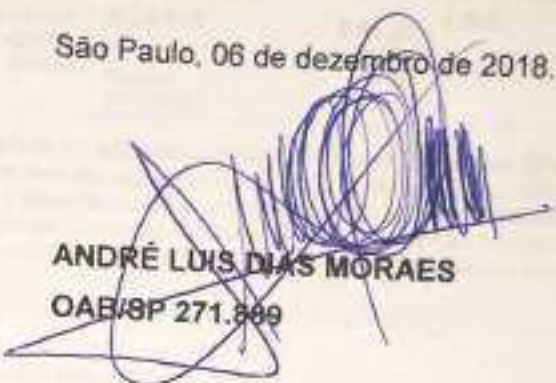
Assim, a fim de se evitar nulidade, com a eventual venda do imóvel em leilão por preço abaixo do real, requer-se que seja intimado o Sr. Perito Judicial, para que preste informações complementares do porquê ter realizado avaliação com o preço do m² a R\$

3784,11, quando ele mesmo estabeleceu valor, já considerando as condições ruins de mercado, em R\$ 4.800,00, esclarecendo as razões ensejadoras da desvalorização do bem.

Desse modo, a teor do que prevê o artigo 634, § 2º do Código de Processo Civil, requer que seja acolhida a presente impugnação, retificando-se o valor constante do laudo.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 06 de dezembro de 2018.



ANDRÉ LUIS DIAS MORAES
OAB/SP 271.809

410
202

Home >> Tendências >> Preços de Imóveis São Paulo >> Vila Moraes

Outro Cidade e Estado

▼ Tendências

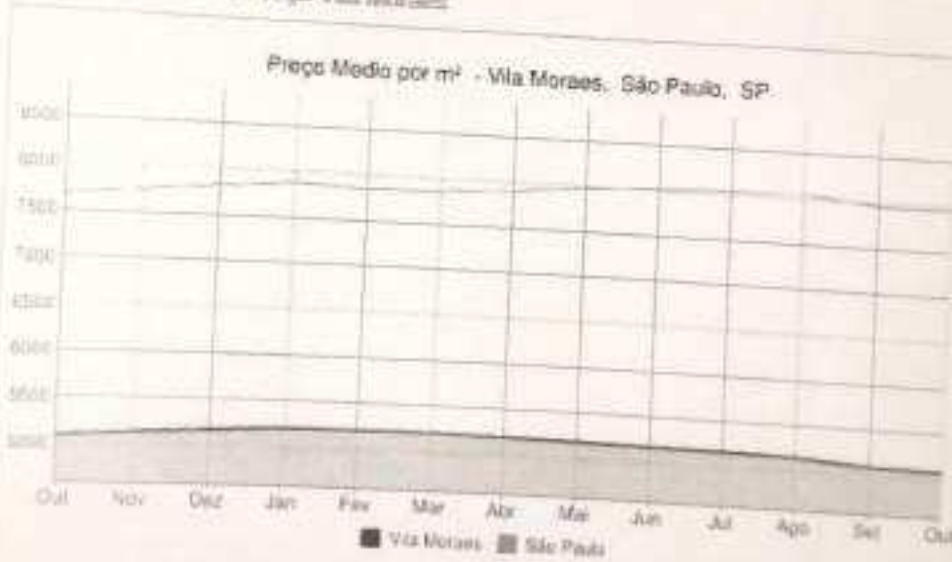
Preços atuais de Apartamentos & Casas - Vila Moraes, São Paulo, SP

O valor médio para Comprar um Imóvel - Vila Moraes, São Paulo, SP

Preço Médio Anunciado R\$ 414.217 Semana: 31/10/2018 + R\$ +2.100 +0,52% Mensal	Preço Metro Quadrado R\$ 5.082 Semana: 31/10/2018 + R\$ -21 -0,41% Mensal	Tamanho da amostra: 1.301
---	---	-------------------------------------

O Preço do Metro Quadrado de um Imóvel à Venda em Vila Moraes, São Paulo, SP em 31/10/2018 **reduziu** de 0,41% para R\$ 5.082 em comparação ao mesmo período do mês passado. A análise do valor pedido no mercado imobiliário no mesmo período do Preço Médio dos imóveis à venda em Vila Moraes, São Paulo, SP **Aumentou** de 0,52%, ou R\$ 2.100 para R\$ 414.217. O número total da amostra aumentou 0,00% para um total de 1.301 imóveis divulgados para venda.

Desenvolvimento Preço Vila Moraes



Todos

De Qual:	Nº de Imóveis	Oct '18	Anual	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
Todos	1.297	5.082	0%	5.103	5.174	5.084

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-botucatu-zona-sul-sao-paulo-64m2-venda-R\\$350000-id-60889665/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-botucatu-zona-sul-sao-paulo-64m2-venda-R$350000-id-60889665/)

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVELS

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 64 m² por R\$ 350.000

PREÇO ÚNICO R\$ 350.000

CONDOMÍNIO R\$ 215

Tipo de Imóvel: Apartamento

Área: 64 m² (aprox.)

3 quartos

1 banheiro

3 QUARTOS EM SUÍTE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código rpVSVZTN.

918
20/11/2020

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-botucatu-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-R\\$330000-id-77649365/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-botucatu-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-R$330000-id-77649365/)

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real - Venda - 100+ Apartamentos à venda em São Paulo - Zona Sul - Jardim Botucatu - Rua Nubel de Góss

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 64 m² por R\$ 330.000

Rua Nubel de Góss - Jardim Botucatu, São Paulo, SP - CDD: 3209



1 de 1

- PREÇO DE VENDA: **R\$ 330.000**
- TIPO DE IMÓVEL: Apartamento
- ÁREA: **64m² (RS 5,15cm²)**
- QUARTOS: **3**
- BANHEIRO: **1**
- VAGA: **1**

Você também pode gostar



R\$ 2.300
Condôminio: R\$ 460
72 m² - 2 Quartos - 2 Banheiros - 1 Vaga
Apartamento com 2 quartos para aluguel
152.000.000 - Botucatu - São Paulo

VER TODOS OS DETALHES



R\$ 319.000
Condôminio: não informado
65 m² - 3 Quartos - 1 Banheiro - 1 Vaga
Apartamento com 3 quartos à venda em
Rua Nubel de Góss - Jardim Botucatu, SP

VER TODOS OS DETALHES



R\$ 330.000
Condôminio: R\$ 360
64 m² - 3 Quartos - 1 Banheiro - 1 Vaga
Apartamento com 3 quartos à venda em
Rua Nubel de Góss - Jardim Botucatu, SP

VER TODOS OS DETALHES

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código rpVSVZFN.

974

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-botucatu-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-R\\$320000-ld-70186699/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-botucatu-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-R$320000-ld-70186699/)

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVELS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Paulo > Zona Sul > Jardim Botucatu > Rua Isabel de Góis

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 65 m² por R\$ 320.000

Condomínio Residencial Jardim Botucatu • Rua Isabel de Góis, 8 - Jardim Botucatu São Paulo - SP COD. AP0111



1 de 39

PREÇO DE VENDA
R\$ 320.000

CONDOMÍNIO
R\$ 402

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
65m² (R\$ 4.923/m²)

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código rpVSVZFN.



☐ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

918
924
1

130 Apartamentos com 3 quartos à venda na Rua Israel de Deus - Jardim Botucatu, São Paulo - SP

Mostrar mais opções de imóveis em Botucatu

	<p>Apartamento com 3 Quartos à Venda, 67m² 67m² 3 Quartos 1 Banheiro 1 vaga</p> <p>Apresentamos um apartamento com 3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, localizado em um condomínio seguro e bem localizado.</p> <p>R\$ 350.000 (média R\$ 5.224)</p>
	<p>Apartamento com 3 Quartos à Venda, 65m² 65m² 3 Quartos 1 Banheiro 1 vaga</p> <p>Apresentamos um apartamento com 3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, localizado em um condomínio seguro e bem localizado.</p> <p>R\$ 350.000 (média R\$ 5.385)</p>
	<p>Apartamento com 3 Quartos à Venda, 67m² 67m² 3 Quartos 1 Banheiro 1 vaga</p> <p>Apresentamos um apartamento com 3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, localizado em um condomínio seguro e bem localizado.</p> <p>R\$ 350.000 (média R\$ 5.224)</p>
	<p>Apartamento com 3 Quartos à Venda, 66m² 66m² 3 Quartos 1 Banheiro 1 vaga</p> <p>Apresentamos um apartamento com 3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, localizado em um condomínio seguro e bem localizado.</p> <p>R\$ 330.000 (média R\$ 5.000)</p>
	<p>Apartamento com 3 Quartos à Venda, 66m² 66m² 3 Quartos 1 Banheiro 1 vaga</p> <p>Apresentamos um apartamento com 3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, localizado em um condomínio seguro e bem localizado.</p> <p>R\$ 300.000 (média R\$ 4.545)</p>
	<p>Apartamento com 3 Quartos à Venda, 67m² 67m² 3 Quartos 1 Banheiro 1 vaga</p> <p>Apresentamos um apartamento com 3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, localizado em um condomínio seguro e bem localizado.</p> <p>R\$ 330.000 (média R\$ 4.925)</p>
	<p>Apartamento com 3 Quartos à Venda, 66m² 66m² 3 Quartos 1 Banheiro 1 vaga</p> <p>Apresentamos um apartamento com 3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, localizado em um condomínio seguro e bem localizado.</p> <p>R\$ 320.000 (média R\$ 4.848)</p>
	<p>Apartamento com 3 Quartos à Venda, 66m² 66m² 3 Quartos 1 Banheiro 1 vaga</p> <p>Apresentamos um apartamento com 3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, localizado em um condomínio seguro e bem localizado.</p> <p>R\$ 320.000 (média R\$ 4.848)</p>
	<p>Apartamento com 3 Quartos à Venda, 66m² 66m² 3 Quartos 1 Banheiro 1 vaga</p> <p>Apresentamos um apartamento com 3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, localizado em um condomínio seguro e bem localizado.</p> <p>R\$ 320.000 (média R\$ 4.848)</p>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código rpVSVZFN.

928
0-
925
1



Na Avenida ...
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 66m²

R\$ 320.000
Código do Imóvel: 928



Imobiliária ...
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 66m²
66m² - 3 Quartos - 1 Banheiro - 1 vaga

R\$ 320.000
Código do Imóvel: 925



Na Avenida ...
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 66m²
66m² - 3 Quartos - 1 Banheiro - 1 vaga

R\$ 320.000
Código do Imóvel: 925



Na Avenida ...
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 64m²
64m² - 3 Quartos - 1 Banheiro - 1 vaga

R\$ 320.000
Código do Imóvel: 925



Imobiliária ...
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 68m²
68m² - 3 Quartos - 1 Banheiro - 1 vaga

R\$ 320.000
Código do Imóvel: 925



Na Avenida ...
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 65m²
65m² - 3 Quartos - 1 Banheiro - 1 vaga

R\$ 320.000
Código do Imóvel: 925



Na Avenida ...
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 65m²
65m² - 3 Quartos - 1 Banheiro - 1 vaga

R\$ 320.000
Código do Imóvel: 925



Na Avenida ...
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 64m²
64m² - 3 Quartos - 1 Banheiro - 1 vaga

R\$ 320.000
Código do Imóvel: 925

928
9.7-
9.26
✓

<p>Apartmento com 3 Quartos e Vanda, Garf</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>R\$ 320.000</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p>	
<p>Apartmento com 3 Quartos e Vanda, Garf</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>R\$ 305.000</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p>	
<p>Apartmento com 3 Quartos e Vanda, Garf</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>R\$ 320.000</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p>	
<p>Apartmento com 3 Quartos e Vanda, Garf</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>R\$ 310.000</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p>	
<p>Apartmento com 3 Quartos e Vanda, Garf</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>R\$ 305.000</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p>	
<p>Apartmento com 3 Quartos e Vanda, Garf</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>R\$ 315.000</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p>	
<p>Apartmento com 3 Quartos e Vanda, Garf</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>R\$ 315.000</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p>	
<p>Apartmento com 3 Quartos e Vanda, Garf</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>R\$ 305.000</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p>	
<p>Apartmento com 3 Quartos e Vanda, Garf</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>R\$ 305.000</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p>	
<p>Apartmento com 3 Quartos e Vanda, Garf</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p> <p>R\$ 305.000</p> <p>Garf 3 Quartos e Vanda, 100m²</p>	



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
5ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, Sala 03, Centro - CEP 07011-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos5cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 0080676-64.2008.8.26.0224/01
 Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens
 Exequente: Alex Sandro Tomazini
 Executado: Cooperativa Habitacional Pompela

CONCLUSÃO: Em 12 de março de 2019, faço os presentes autos conclusos ao Dr. **RODRIGO DE OLIVEIRA CARVALHO**, MM Juiz de Direito. Eu, Lucas da Silva Santos, Estagiário Nível Superior, matrícula E39554304, digitei.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RODRIGO DE OLIVEIRA CARVALHO**

Vistos.

Intime-se o Leiloeiro para que em 15 dias se manifeste sobre a impugnação ao laudo de avaliação do imóvel penhorado. Após, conclusos para decisão.

Intime-se.

Guarulhos, 12 de março de 2019.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RODRIGO DE OLIVEIRA CARVALHO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código VXJR44WU. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código VXJR44WU.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Juízo de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

DATA

Em 13 de março de 2019, recebi estes autos em cartório com a r.sentença/despacho/decisão de fls.retro. Eu, Flávia A. Amaral, Coordenadora, subscrevi.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código VINZ0cIn.

93

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0087/2019, foi disponibilizado na página 3655/3658 do Diário da Justiça Eletrônico em 15/03/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
 Emerson Vieira da Rocha (OAB 208218/SP)
 Rita de Cassia de Vincenzo (OAB 71924/SP)
 Andre Luis Dias Moraes (OAB 271889/SP)

Teor do ato: "Vistos. Intime-se o Leiloeiro para que em 15 dias se manifeste sobre a impugnação ao laudo de avaliação do imóvel penhorado. Após, conclusos para decisão. Intime-se."

Guarulhos, 15 de março de 2019.

Sioux Thadeu de Oliveira Amorim
 Escrevente Técnico Judiciário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código Mul2g11G.

938

931



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Guarulhos
FORO DE GUARULHOS
5ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, Sala 03, Centro - CEP 07011-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos5ev@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Físico nº:	0080676-64.2008.8.26.0224/01
Classe - Assunto:	Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens
Exequente:	Alex Sandro Tomazini
Executado:	Cooperativa Habitacional Pompeia

CERTIDÃO - EXPEDIÇÃO DE MENSAGEM ELETRÔNICA

Certifico e dou fé que, em cumprimento a determinação judicial, nesta data, enviei mensagem eletrônica conforme cópias que seguem. Nada Mais. Guarulhos, 20 de março de 2019. Eu, ____, Joyce Caroline Damascena De Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOYCE CAROLINE DAMASCENA DE SOUZA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br> e o código 66000000E0KZ1 processo 0080676-64.2008.8.26.0224/01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código jf8aq1CA

INTIMAÇÃO - PROC. FÍSICO Nº 0080676-64.2008.8.26.0224/01 (ORDEM 2189/2008)

Responder a todos | Excluir Lixo eletrônico | ...

932 X

INTIMAÇÃO - PROC. FÍSICO Nº 0080676-64.2008.8.26.0224/01 (ORDEM 2189/2008)

J **JOYCE CAROLINE DAMASCENA DE SOUZA**

Hoje, 15:51

juridico@hastavip.com.br

Responder a todos |

Itens Enviados

Esta mensagem foi enviada com prioridade alta.

Prezado(a) Dr(a) Afonso Zalli Neto

IMPORTANTE: A resposta a esta mensagem deve ser encaminhada para guarulhos5cv@tjsp.jus.br

É o presente para intimá-lo da determinação que segue transcrita:

"Vistos. Intime-se o Leiloeiro para que em 15 dias se manifeste sobre a impugnação ao laudo de avaliação do imóvel penhorado. Após, conclusos para decisão. Intime-se."

Processo nº: 0080676-64.2008.8.26.0224/01

Classe - Assunto Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Exequente: Alex Sandro Tomazini

Executado: Cooperativa Habitacional Pompeia

Atenciosamente,



JOYCE CAROLINE DAMASCENA DE SOUZA

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

5ª Vara Cível de Guarulhos

Rua José Maurício, 103, Sala 03 - Centro - Guarulhos/SP - CEP: 07011-060

Tel: (11) 2408-8122 - Ramal 203

E-mail: jdamascena@tjsp.jus.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código Z8QyScFf.



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

JUNTADA

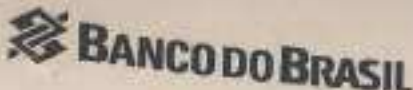
Em 03 de abril de 2019, procedo a juntada da (o)

- Petição (ões)
- Ofício(s) - (Resposta fl.)
- a Carta Precatória
- o Aviso de Recebimento
- a Carta Devolvida
- o Comprovante de Depósito Judicial
- Mandado de Levantamento Judicial
- o Mandado
- a Contestação () TEMPESTIVA () INTEMPESTIVA
- a Réplica
- o Laudo Pericial
- Apelação
- Contrarrazões
- Embargos de Declaração () TEMPESTIVO () INTEMPESTIVO
- as Peças do Agravo de Instrumento que segue(m)
- Outros:

Eu, MC, MARCIA CRISTINA BENEVIDES, mat. 369.651-A),
Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi

939

934



GUARULHOS (SP), 29 de Marco de 2019 .

Excelentissimo(a) Senhor(a) Juiz(a)

Informamos a V.Exa. que se encontra depositado valor neste Banco, à disposição desse Juízo, na conta judicial abaixo discriminada:

Processo n.º:	00806766420088260224
Reu:	COOPERATIVA HABITACIONAL POMPE
CPF/CNPJ:	01.033.955/0001-08
Autor:	ALEX SANDRO TOMAZINI
CPF/CNPJ:	196.126.168-50
Valor original:	R\$ 5.349,46
Agência depositária:	5967 - 6 FORUM GUARULHOS
N.º da conta judicial:	4400129604611
N.º da parcela:	1
Data do depósito:	27.03.2019
Depositante:	WALMOR DOUGLAS BORGES RUZSICK



Respeitosamente,

Banco do Brasil S.A.
FORUM GUARULHOS
R. JOSE MAURICIO, 103
GUARULHOS - SP .

Excelentissimo(a) Senhor(a) Juiz(a) de Direito
5ª VARA CÍVEL
GUARULHOS - SP .

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código 21xQ004s.

935
P



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Guarulhos
FORO DE GUARULHOS
5ª VARA CÍVEL
RUA JOSÉ MAURÍCIO, 103, SALA 03, CENTRO - CEP 07011-060,
FONE: (11) 2408-8122, GUARULHOS-SP - E-MAIL:
GUARULHOS5CV@TJSP.JUS.BR

ATO ORDINATÓRIO

Processo Físico nº: 0080676-64.2008.8.26.0224
Classe - Assunto: Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação
Requerente: Alex Sandro Tomazini
Requerido: Cooperativa Habitacional Pompeia

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do artigo 203, § 4º, do Código de Processo Civil, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Fls. 934 - DEPOSITO JUDICIAL - NO VALOR DE R\$ 5.349,46 - DATA DE 27/03/2019 - DEPOSITANTE: WALMOR DOUGLAS BORGES RUZSICK (O depósito refere-se ao cumprimento da ordem de Penhora no Rosto dos Autos de Créditos em nome do executado nos autos do Processo nº 025678-28.2009.8.26.0002 da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro e os Autos nº 1052079-40.2017.8.26.0002 que tramita perante o Juízo da 14ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, Conforme Decisão a fl. 771/772 e Decisão a fl. 727/728) : Ciência as partes.

Nada mais.

Guarulhos, 04 de abril de 2019, Eu, _____, Rosana Saes Bermejo,
Escrevente Técnico Judiciário.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ROSANA SAES BERMEJO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br> Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br> e o código 68000000EHCF58.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código A1hXMBDU.

029
936
3

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0128/2019, foi disponibilizado na página 3515/3516 do Diário da Justiça Eletrônico em 08/04/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Emerson Vieira da Rocha (OAB 208218/SP)
Rita de Cassia de Vincenzo (OAB 71924/SP)
Andre Luis Dias Moraes (OAB 271889/SP)

Teor do ato: *Fls. 934 - DEPOSITO JUDICIAL - NO VALOR DE R\$ 5.349,46 - DATA DE 27/03/2019 - DEPOSITANTE: WALMOR DOUGLAS BORGES RUZSICK (O depósito refere-se ao cumprimento da ordem de Penhora no Rosto dos Autos de Creditos em nome do executado nos autos do Processo nº 025678-28.2009.8.26.0002 da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro e os Autos nº 1052079-40.2017.8.26.0002 que tramita perante o Juízo da 14ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, Conforme Decisão a fl. 771/772 e Decisão a fl. 727/728) : Ciência as partes. Nada mais."

Guarulhos, 8 de abril de 2019.

Sioux Thadeu de Oliveira Amorim
Escrevente Técnico Judiciário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código 5uuXPXuR.



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

JUNTADA

Em 23 de abril de 2019, procedo a juntada da (o)

- Petição (ões)
- () Ofício(s) - (Resposta fl.)
- () a Carta Precatória
- () o Aviso de Recebimento
- () a Carta Devolvida
- () o Comprovante de Depósito Judicial
- () Mandado de Levantamento Judicial
- () o Mandado
- () a Contestação () TEMPESTIVA () INTEMPESTIVA
- () a Réplica
- () o Laudo Pericial
- () Apelação
- () Contrarrazões
- () Embargos de Declaração () TEMPESTIVO () INTEMPESTIVO
- () as Peças do Agravo de Instrumento que segue(m)
- () Outros:

Eu, MARCIA CRISTINA BENEVIDES, MARCIA CRISTINA BENEVIDES, mat. 369.651-A),
Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 05ª VARA CÍVEL
DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP



00806766420088260224

RECEBIDO EM
CARTÓRIO
22 ABR. 2019
5º OFÍCIO CÍVEL
COMARCA DE GUARULHOS

Processo nº 0080676-64.2008.8.26.0224

A gestora de leilões **HASTA VIP**, por sua advogada infra-assinada, nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls.928, requerer a juntada dos esclarecimentos relativos à impugnação apresentada às fls. 915/927.

Nestes termos,

Pede Deferimento.

São Paulo, 15 de abril de 2019.

Mirella Caldeira Fadel

OAB/SP 138.703

RE 2019-2187/08

RECEBIDO EM
CARTÓRIO
22 ABR. 2019
5º OFÍCIO CÍVEL
COMARCA DE GUARULHOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código ICQZ2510.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código RC4j6sH.



VALIENGE CONSULTORIA

Exmo. Senhor Doutor Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos.

AUTOS N° 0080676-64.2008.8.26.0224

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR, Engenheiro Civil registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA-SP sob n° 0601320850, Perito Judicial nomeado nos Autos de Ação requerida por **ALEX SANDRO TOMAZINI** em face de **COOPERATIVA HABITACIONAL POMPÉIA**, em cumprimento à determinação do R. Juízo em despacho saneador nos autos de folhas 918 e considerando a manifestação do Executado às folhas 915/927 acerca de eventuais pontos controversos do laudo pericial juntado aos autos, vem respeitosamente apresentar seus

ESCLARECIMENTOS

1. Das alegações do Executado sobre o Laudo Pericial:

Alega a parte executada que o valor do imóvel concluído no laudo pericial juntado às folhas 869/909, de R\$ 240.000,00 encontra-se abaixo dos valores das ofertas de mercado pesquisadas na internet.

Segundo a petição de folhas 915/927, há 34 ofertas acima dos valores de R\$ 300.000,00 e muitos deles chegam a R\$ 350.000,00.

Realmente, existem imóveis anunciados nestes valores, porém a parte executada não menciona que existem ofertas no mesmo condomínio que se iniciam em R\$ 178.500,00, conforme segue:

940



VALIENGE CONSULTORIA



Apartamento com 2 Quartos à Venda, 63m²

64m² - 2 Quartos - 1 Banheiro - 1 vaga

Prédio com elevador de acesso ao estacionamento por meio de um elevador com controle remoto. 1 vaga de garagem. Para mais informações, consulte o site da imobiliária.

R\$ 178.500



Passando por ofertas no valor de R\$ 220.000,00:



Apartamento com 3 Quartos à Venda, 64m²

64m² - 3 Quartos - 1 Banheiro - 1 vaga

Prédio com elevador de acesso ao estacionamento por meio de um elevador com controle remoto. 1 vaga de garagem. Para mais informações, consulte o site da imobiliária.

R\$ 220.000

Carandiru, 04 224



Apresentando ofertas no valor médio concluído pelo laudo pericial de R\$ 240.000,00:



Apartamento com 2 Quartos à Venda, 60m²

60m² - 2 Quartos - 1 Banheiro - 1 vaga

Prédio com elevador de acesso ao estacionamento por meio de um elevador com controle remoto. 1 vaga de garagem. Para mais informações, consulte o site da imobiliária.

R\$ 240.000



Apartamento com 2 Quartos à Venda, 62m²

62m² - 2 Quartos - 1 Banheiro - 1 vaga

Prédio com elevador de acesso ao estacionamento por meio de um elevador com controle remoto. 1 vaga de garagem. Para mais informações, consulte o site da imobiliária.

R\$ 240.000



Apartamento com 3 Quartos à Venda, 64m²

64m² - 3 Quartos - 1 Banheiro - 1 vaga

Prédio com elevador de acesso ao estacionamento por meio de um elevador com controle remoto. 1 vaga de garagem. Para mais informações, consulte o site da imobiliária.

R\$ 240.000



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código RC41j6sH.



Outras ofertas no valor médio de R\$ 260.000,00:



Para saber mais sobre este imóvel, clique aqui
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 82m²
 82m² | 3 Quartos | 1 Banheiro | 1 Vaga

Este imóvel oferece um excelente ambiente de moradia com um excelente acabamento e localização estratégica para quem busca um imóvel de qualidade e segurança.

R\$ 260.000
 Condição: R\$ 80k



Para saber mais sobre este imóvel, clique aqui
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 67m²
 67m² | 3 Quartos | 1 Banheiro | 1 Vaga

Este imóvel oferece um excelente ambiente de moradia com um excelente acabamento e localização estratégica para quem busca um imóvel de qualidade e segurança.

R\$ 260.000
 Condição: R\$ 80k



Para saber mais sobre este imóvel, clique aqui
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 65m²
 65m² | 3 Quartos | 1 Banheiro | 1 Vaga

Este imóvel oferece um excelente ambiente de moradia com um excelente acabamento e localização estratégica para quem busca um imóvel de qualidade e segurança.

R\$ 260.000
 Condição: R\$ 80k

a ofertas no valor médio de R\$ 290.000,00:



Para saber mais sobre este imóvel, clique aqui
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 64m²
 64m² | 3 Quartos | 1 Banheiro | 1 Vaga

Este imóvel oferece um excelente ambiente de moradia com um excelente acabamento e localização estratégica para quem busca um imóvel de qualidade e segurança.

R\$ 290.000
 Condição: R\$ 80k



Para saber mais sobre este imóvel, clique aqui
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 70m²
 70m² | 3 Quartos | 1 Banheiro | 1 Vaga

Este imóvel oferece um excelente ambiente de moradia com um excelente acabamento e localização estratégica para quem busca um imóvel de qualidade e segurança.

R\$ 290.000
 Condição: R\$ 80k



Para saber mais sobre este imóvel, clique aqui
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 63m²
 63m² | 3 Quartos | 1 Banheiro | 1 Vaga

Este imóvel oferece um excelente ambiente de moradia com um excelente acabamento e localização estratégica para quem busca um imóvel de qualidade e segurança.

R\$ 290.000
 Condição: R\$ 80k

no valor médio de R\$ 300.000,00, onde o imóvel avaliado:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código RC41j6sH.

942



VALIENGE CONSULTORIA



Apartamento com 3 Quartos à Venda, 63m²
R\$ 300.000



Apartamento com 3 Quartos à Venda, 63m²
R\$ 300.000



Apartamento com 3 Quartos à Venda, 63m²
R\$ 300.000

Temos que o universo de ofertas no condomínio é extenso e dentro desse cenário, trabalha-se com ofertas em condições de conservação e localização que expressam uma média dentro daquilo que o imóvel avallado apresenta. Nota-se que foram considerados elementos inclusive acima dos valores médios, utilizando-se elementos comparativos entre R\$ 250.000,00 e R\$ 290.000,00.

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	V.Hom.(R\$/m2)
1	260.000,00	64,00	3.906,25	0,90	3.515,63
2	280.000,00	64,00	4.375,00	0,90	3.937,50
3	285.000,00	64,00	4.453,13	0,90	4.007,81
4	290.000,00	64,00	4.375,00	0,90	3.937,50
5	290.000,00	64,00	4.531,25	0,90	4.078,13
6	280.000,00	64,00	4.062,50	0,90	3.656,25

O que o Executado se esquece de citar é que esses valores anunciados são de **OFERTA, sujeitos à negociação**. Em cima dos valores unitários brutos de oferta devem incidir um fator de deságio de 10% para projetar aquele efetivamente negociado, que retrata o valor médio de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código RC4j16sH.



Dai concluir-se o valor médio de R\$ 3.800,00 como valor por metro quadrado de área útil, que é de 63,42 m², alcançando um valor médio de R\$ 240.000,00 para o imóvel avaliado, entendemos que seja o mais razoável em termos de mercado.

Ressaltando que existem mais de 150 anúncios de apartamentos no mesmo condomínio, com preços variando num universo entre R\$ 200.000,00 e R\$ 300.000,00. Portanto, o valor de R\$ 240.000,00 é o valor médio recomendado para venda do imóvel avaliado dentre as pesquisas mais recorrentes de ofertas.

Quanto às nossas conclusões no valor de R\$ 4.800,00 como valor médio, houve um equívoco de digitação nas conclusões (que deveria constar como R\$ 3.800,00, com limite mínimo de R\$ 3.277,15 e R\$ 4.433,79), o que não prejudica o resultado da equação do relatório de avaliação, conforme segue:

7) CAMPO DE ARBITRIO:

- LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m²) = 3.277,15
- Estimativa de tendência central (R\$/m²) = 3.855,47
- LAa = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m²) = 4.433,79

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliado (m²)

Sendo:

- Área equivalente do imóvel avaliado (m²) = 63,42
- Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 3.800,00

VALOR TOTAL (R\$) = 240.996,00

948

944

739



VALIENGE CONSULTORIA

2. Conclusões:

Entendemos que as alegações da parte executada se fundamentam numa pesquisa de mercado parcial, retratando valores máximos de imóveis similares dentro de um universo que, repetimos, tem que considerar a média de ofertas que melhor retrata o mercado imobiliário. E esta média está contemplada em nosso laudo.

Com estes esclarecimentos redigidos em 06 (seis) páginas somente no anverso, nos colocamos à disposição para eventuais esclarecimentos complementares que por ventura se fizerem necessários.

São Paulo, 10 de abril de 2019.

Assinado de forma digital por VALIENGE CONSULTORIA
 LTDA:11129545000119
 DN: c=BR, st=SP, l=SAO PAULO, o=ICP-Brasil,
 ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB
 e-CNPJ A3, ou=AR SERASA, cn=VALIENGE CONSULTORIA
 LTDA:11129545000119
 Dados: 2019.04.10 22:19:30 -03'00'

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR
 Engenheiro Civil
 CREA N° 0601320850

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código RC4j6sH.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE GUARULHOS
 FORO DE GUARULHOS
 5ª VARA CÍVEL

DECISÃO

Processo nº: 0080676-64.2008.8.26.0224/01
 Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens
 Exequente: Alex Sandro Tomazini
 Executado: Cooperativa Habitacional Pompeia

Juiz(a) de Direito: Dr(a). HENRIQUE BERLOFA VILLAVERDE

CONCLUSÃO

Aos 29 de abril de 2019, faço estes autos conclusos ao(à) MM(A). Juiz(a) de Direito, Dr(a). **HENRIQUE BERLOFA VILLAVERDE**. Eu, _____, Leandro Cerqueira Cavalcante, Assistente Judiciário, matrícula M363492, digitei.

Vistos.

Manifeste-se Cooperativa acerca dos esclarecimentos do avaliador, no prazo de 15 dias.

Regularizados, tomem conclusos.

Intime-se.

Guarulhos, 29 de abril de 2019.

HENRIQUE BERLOFA VILLAVERDE
 Juiz de Direito

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por HENRIQUE BERLOFA VILLAVERDE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código r2FIQB6j.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código r2FIQB6j.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Juízo de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

Em 02 de maio de 2019, recebi estes autos em cartório com o despacho/decisão/sentença de fls. Retro. Eu, *KP*, Kátia Cecília da Silva, escrevente, subscrevi.



FORO DE GUARULHOS
Certidão - Processo 0080676-64.2008.8.26.0224/01

Emitido em: 06/05/2019 12:55
Página: 1

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0170/2019, foi disponibilizado na página 4419/4428 do Diário da Justiça Eletrônico em 06/05/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Emerson Vieira da Rocha (OAB 208218/SP)
Rita de Cassia de Vincenzo (OAB 71924/SP)
Andre Luis Dias Moraes (OAB 271889/SP)

Teor do ato: "Vistos. Manifeste-se Cooperativa acerca dos esclarecimentos do avaliador, no prazo de 15 dias. Regularizados, tornem conclusos. Intime-se."

Guarulhos, 6 de maio de 2019.

Katia Cecília Da Silva
Escrevente Técnico Judiciário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código QaWXYEAI.



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

JUNTADA

Em 08 de maio de 2019, procedo a juntada da (o)

- Petição (ões)
- () Ofício(s)
- () a Carta Precatória
- () o Aviso de Recebimento
- () a Carta Devolvida
- () o Comprovante de Depósito Judicial
- () Mandado de Levantamento Judicial
- () o Mandado
- () o Substabelecimento/Procuração
- () a Contestação () TEMPESTIVA () INTEMPESTIVA
- () a Réplica
- () o Laudo Pericial
- () Apelação
- () Contrarrazões
- () Embargos de Declaração () TEMPESTIVO () INTEMPESTIVO
- () as Peças do Agravo de Instrumento que segue(m)
- () E-mail
- () Outros:

Eu, Marcia Cristina Benevides, MARCIA CRISTINA BENEVIDES, mat. 369.651-A,
Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi

VIEIRA ROCHA
ADVOGADOS

949
m

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ RELATOR DA 5ª VARA CÍVEL
DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS.

P.: 0080676-64.2008.8.26.0224

ALEX SANDRO TOMAZINI, já devidamente qualificado nos autos em epigrafe que move em face de COOPERATIVA HABITACIONAL POMPÉIA, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por meio de seu advogado, requerer a juntada do formulário MLE devidamente preenchido para a transferência do depósito judicial de fls. 934 em favor de VIEIRA ROCHA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA, sociedade à qual pertence o patrono do exequente.

Por fim, requer a juntada do substabelecimento em favor de VIEIRA ROCHA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA, OAB/SP 18.717, sendo que as publicações devem continuar sendo expedidas em nome do advogado EMERSON VIEIRA DA ROCHA, OAB/SP 208.218.

Temos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 23 de abril de 2019.


Emerson Vieira da Rocha
OAB/SP nº 208.218

RECEBIDO EM
1010
1 ABR 2019
CIVEL
GUARULHOS

Rua Antonio de Barros, 2922 - sala 1
03401-001 - São Paulo - SP
Tel./Fax.: (11) 2676-4481
E-mail: emerson@vieirarocha.com.br

2189/08-1 M. 4006 (CLS. DECISÃO)

02/09/06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código RNCFT1Hmz.

SUBSTABELECIMENTO

Eu **EMERSON VIEIRA ROCHA**, inscrito na OAB/SP sob o nº. 208218 com escritório profissional na Rua Antônio de Barros, 2922 – Sala 01 – Tatuapé – São Paulo, SP – CEP 03401-001, **SUBSTABELEÇO COM RESERVAS** os poderes que me foram outorgados por **ALEX SANDRO TOMAZINI** nos autos do processo nº 0080676-64.2008.8.26.0224, perante a 5ª Vara Cível de Guarulhos - SP, à sociedade de advogados **VIEIRA ROCHA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA, OAB/SP 18.717**,

São Paulo, 23 de abril de 2019.



Emerson Vieira da Rocha
OAB/SP 208.218

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

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

Número do processo (padrão CNJ): 0080676-64.2008.8.26.0224

Nome do beneficiário do levantamento: ALEX SANDRO TOMAZINI

Advogado: EMERSON VIEIRA DA ROCHA

OAB: 208218/SP

Nº da página do processo onde consta procuração: 8 dos autos principais 963

Tipo de levantamento: () Parcial
() Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 934

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$5.349,46

CPF ou CNPJ: 25.014.384/0001-22

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;

() II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

() III - Crédito em conta para outros bancos;

() IV - Recolher GRU;

() V - Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento: AGÊNCIA 1895-3 – CONTA CORRENTE 107226-9

Observações: TRANSFERÊNCIA PARA CONTA CORRENTE DA VIEIRA ROCHA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA, À QUAL PERTENCE O ADVOGADO DOS AUTOS



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
5ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, Sala 03, Centro - CEP 07011-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos5ev@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0080676-64.2008.8.26.0224/01
 Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens
 Exequente: Alex Sandro Tomazini
 Executado: Cooperativa Habitacional Pompeia

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que decorreu o prazo para manifestação quanto aos esclarecimentos prestados pelo perito. Nada Mais. Guarulhos, 10 de julho de 2019. Eu, ____, Flávia Aparecida do Amaral, Coordenadora.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FLAVIA APARECIDA DO AMARAL. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código 7CQ25NsV.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON VIEIRA DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 13:51, sob o número WGRU20705144844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código 7CQ25NsV.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
5ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, Sala 03, Centro - CEP 07011-060, Fone: (11)
2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos5cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0080676-64.2008.8.26.0224/01
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação /
Indisponibilidade de Bens
Exequente: Alex Sandro Tomazini
Executado: Cooperativa Habitacional Pompeia

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que decorreu o prazo para impugnação quanto a penhora de fls. 935. Nada Mais. Guarulhos, 10 de julho de 2019. Eu, ____, Flávia Aparecida do Amaral, Coordenadora.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
5ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, Sala 03, Centro - CEP 07011-060, Fone: (11)
2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos5cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 0080676-64.2008.8.26.0224/01
Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens
Exequente: Alex Sandro Tomazini
Executado: Cooperativa Habitacional Pompeia

CONCLUSÃO: Em 10 de julho de 2019, faço os presentes autos conclusos ao Dr. HENRIQUE BERLOFA VILLAVERDE, MM Juiz de Direito. Eu, Flávia Aparecida do Amaral, Coordenadora, matrícula M355812, digitei.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). HENRIQUE BERLOFA VILLAVERDE

Vistos.

1- As questões suscitadas pela Cooperativa foram esclarecidas pelo perito, sem que houvesse nova impugnação.

Homologo o laudo de avaliação do imóvel, fls. 868/909 e fls. 939/944, e fixo o valor do bem em R\$240.000,00, em outubro/2018. Intime-se o Leiloeiro para designação de datas para hasta pública.

2- Consta depósito às fls. 934 decorrente de penhora no rosto dos autos nº 0253678-28.2009.9.26.0002 da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, no importe de R\$5.349,46. Considerando a inexistência de impugnação, defiro a expedição do mandado de levantamento em favor do exequente, conforme formulário de fls. 951.

No entanto, para viabilizar a expedição de mandado de levantamento eletrônico, considerando que a pretensão é que os valores sejam depositados em conta da sociedade de advogados e que a procuração original data do ano de 2008, deverá ser apresentada procuração original e atualizada, desde logo devendo ser incluída o nome da sociedade de advogados, conforme artigo 15, § 3º da Lei 8.906/94.

Fixo o prazo de cinco dias para a juntada da procuração. Com a juntada, prossiga-se com a expedição do MLE.

Intime-se.

Guarulhos, 10 de julho de 2019.