

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 04ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL VI DA PENHA DA FRANÇA DA COMARCA DE
SÃO PAULO/SP**

Processo nº 0060157-03.2018.8.26.0100

Cumprimento de Sentença

CONDOMÍNIO CONJUNTO BRESSER V, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe promovido em face de **MARCO ANTONIO CASSALI LAURIA**, por sua advogada que esta subscreve, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, esclarecer, primeiramente, que diferentemente do alegado pelo advogado do executado às fls. 245, **o Condomínio exequente não encontra-se inerte quanto ao prosseguimento da demanda**, tendo em vista que permanecia em tratativas de acordo com a terceira interessada Cohab, o que culminou, inclusive, com a elaboração da minuta de acordo, mas as negociações restaram infrutíferas, razão pela qual impõe-se a continuidade da presente demanda.

Assim, para fins de avaliação do imóvel gerador do débito condominial, conforme determinado às fls. 148-149, anexa-se os relatórios de avaliação elaborados por 3 (três) corretores imobiliários devidamente habilitados, chegando aos seguintes resultados:

- Parecer 1 (doc. 01): Pompéia Imóveis, habilitada no CRECI/SP sob o nº 22.327-J, avaliou em R\$ 299.600,00 (duzentos e noventa e nove mil e seiscentos reais);

- Parecer 2 (doc. 02): Jean de Lucca Tomazini, habilitado no CRECI/SP sob o nº 138.880-F, avaliou em R\$ 340.000,00 (Trezentos e quarenta mil reais);

- Parecer 3 (doc. 03): Paulo Henrique Veríssimo de Souza, habilitado no CRECI/SP sob o nº 85.798-F, avaliou em R\$ 326.800,00 (trezentos e vinte e seis mil e oitocentos reais).

Segue, ainda, a planilha relativa aos anúncios publicitários anexos com características semelhantes e localizados no mesmo prédio:

Imóvel	Endereço	Metragem	Valor	Anúncio
1	Rua Bresser, 1.688	63m ²	R\$ 350.000,00	doc. 04
2	Rua Bresser, 1.688	62m ²	R\$ 320.000,00	doc. 05
3	Rua Bresser, 1.688	50m ²	R\$ 330.000,00	doc. 06

Sendo assim, requer sejam acolhidas as avaliações do imóvel penhorado, **homologando-a no valor médio de R\$ 327.733,33** (soma de todas as avaliações divida por 6), dispensando-se a realização de perícia.

Por fim, considerando terem sido as intimações devidamente realizadas (fls. 150 e 162), requer a **nomeação do leiloeiro Davi Borges de Aquino, inscrito na JUCESP sob o nº 1.070**, para realização do certame com divulgação e captação de lances em tempo real, na forma eletrônica, por meio do *site* www.alfaleiloes.com, devidamente habilitado perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos termos do artigo 882, §§1º e 2º, do Código de Processo Civil (<https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/23879>), com endereço comercial Avenida Paulista, nº 2421 - 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo - SP, Fone: (11) 3230-1126, e-mail: contato@alfaleiloes.com, dispondo de cadastro no sistema Auxiliares da Justiça compatível com as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça atualizadas pelo Provimento CG nº. 19/2021.

Após a homologação do valor do imóvel e nomeação do leiloeiro acima indicado, requer seja este **intimado para dar início às providências necessárias para expropriação do bem**.

Termos em que

pede deferimento,

São Paulo, 29 de agosto de 2022.

Fabiana Kleib Minelli Reese

OAB/SP 237.809

Rua Borges de Figueiredo, 303, sala 304, Mooca, São Paulo – SP, cep 03110-010
Telefone 11 3368-6990 11 3368-6960



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

18 de maio de 2022.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Emite-se o presente Parecer Técnico por solicitação do escritório *MORET E MINELLI ADVOGADOS ASSOCIADOS*, inscrito na OAB/SP sob nº 8.090, estabelecido na Rua Borges de Figueiredo, nº 303, conj. 304, Mooca, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 03110-010.

3. FINALIDADE DO PARECER

Estabelecer o valor de mercado do imóvel avaliando, para procedimentos em ação judicial.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel situado na Rua Bresser, nº 1688, apartamento 12, 1º andar, Bloco 04 do Condomínio Villa Reale, Brás, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 03017-900.

5. DADOS DO IMÓVEL

Apartamento residencial com 48,534m² de área útil, área comum de 14,072m², e área total de 62,606m², correspondendo a fração ideal no terreno de 0,3846% ou 24,5961m², com direito de utilizar 1 vaga individual e indeterminada no estacionamento localizado no pavimento térreo do condomínio.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação empregada para o presente parecer é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados relativos a outros imóveis ofertados para venda, localizados na região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em que está inserido.

Na aplicação da metodologia definida para avaliação do imóvel objeto do presente trabalho, todos os elementos foram devidamente analisados e aplicados ao conjunto dos demais fatores, visando obter o valor para o atual contexto de mercado imobiliário.

7. DOCUMENTOS

- Certidão de Matrícula nº 122.129, expedida pelo 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
- Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura de São Paulo, cadastro sob nº 027.088.0375-1.

8. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB/SP, CNPJ nº 60.850.575/0001-25.

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dadas as características específicas do imóvel, localização e a situação do mercado imobiliário, constatou-se que se trata de ativo de média liquidez. Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se considerável número de ofertas de apartamentos para venda no entorno, e segundo a pesquisa realizada, pode-se dizer que existem diversas ofertas de imóveis similares, cujos preços pedidos para venda mostrou-se harmonia dentre a localização e padrão dos imóveis. Considerando os principais aspectos pertinentes ao imóvel objeto deste estudo, e ponderando-os junto ao momento macroeconômico vivenciado, entende-se que o imóvel em estudo possui um considerável índice de atratividade.

10. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 18 de maio de 2022, composto de 2 (duas) laudas, e tendo sido elaboradas pesquisas com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, frente à imóveis semelhantes ao avaliado na localidade onde está inserido, observada a similaridade, padrão e tipo das amostras, verificou-se pelas ofertas de imóveis assemelhados que o valor do m² (metro quadrado) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R\$ 6.173,00. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel localizado na Rua Bresser, 1688, apto. 12, 1º andar, Bloco 04, Condomínio Villa Reale, Brás, São Paulo/SP, CEP 03017-900, corresponde a **R\$299.600,00 (duzentos e noventa e nove mil e seiscentos reais)**.

11. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 12, localizado no 1º andar do Bloco 04 do Condomínio Villa Reale, situado na Rua Bresser, nº 1688, Brás, São Paulo/SP, CEP 03017-900.

VALOR AVALIADO: R\$299.600,00 (duzentos e noventa e nove mil e seiscentos reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: Maio/2022


POMPEIA IMÓVEIS LTDA.
AVALIADORA – CRECI 22.327-J

*AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CRECI 138880F**JEAN DE LUCCA TOMAZINI***PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Rua Bresser, nº 1688, apto. 12, 1º andar, Bloco 04, Brás, São Paulo/SP, CEP 03017-900.

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I. I - O presente Parecer de Avaliação de Imóvel é elaborado conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, pelo subscritor devidamente inscrito no CRECI/SP, e pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, por meio do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões análogas ao nível socioeconômico.

O valor de Mercado constitui a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pelo mercado de imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições econômicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Com isto, o valor expresso ao final desse Parecer de Avaliação de Imóvel representa o atual comportamento do mercado imobiliário em que o bem analisado se situa, permitindo assim total segurança para apontar com fidedignidade o preço do imóvel avaliando na presente data.

I. II - O objeto de estudo deste Parecer de Avaliação de Imóvel se trata de um apartamento residencial, o qual possui documentação individualizada, devidamente registrado na matrícula nº 122.129, perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, e também se encontra cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 027.088.0375-1.

II - SOLICITAÇÃO**II. I - Solicitante:**

Nome: MORET E MINELLI ADVOGADOS ASSOCIADOS

Documento de Identificação: OAB/SP nº 8.090

Endereço: Rua Borges de Figueiredo, 303, cj. 304, Mooca, São Paulo/SP, CEP 03110-010

II. II - Data de referência da pesquisa: 19 de maio de 2022.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bresser, nº 1688, apto. 12, 1º andar, Bloco 04, Brás, São Paulo/SP, CEP 03017-900.

III - DOCUMENTOS DO IMÓVEL DA AVALIAÇÃO

- ▶ CERTIDÃO DE MATRÍCULA 122.129 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
- ▶ CERTIDÃO/IPTU - CADASTRO MUNICIPAL nº 027.088.0375-1 - Prefeitura de São Paulo.

IV - LOCAL DO IMÓVEL DA AVALIAÇÃO

Situado na Rua Bresser, nº 1688, apartamento 12, no 1º andar do Bloco 04 do Condomínio Villa Reale, bairro Brás, São Paulo/SP, CEP 03017-900.

V - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Apartamento Residencial com área útil de 48,534m², área comum de 14,072m², área total de 62,606m², correspondendo a parte ideal de 0,3846% ou 24,5961m² no terreno condominial, com direito a uma vaga de garagem individual e indeterminada.

VI - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Mediante modo comparativo de mercado, e com base nas pesquisas relativamente ao formato do imóvel, área útil e condições de aproveitamento, padrão e ano da construção, padrão do logradouro, situação, serviços públicos e a sua localização, onde procurou-se obter indicativos e negócios realizados de informantes com grande conhecimento do local, e pelos estudos e levantamentos relativos às imediações do imóvel, tomando-se elementos informativos de ofertas, e desta forma obtendo-se dados suficientes, devidamente aplicados, constatou-se que a conduta e desempenho do mercado de imóveis em perfis análogos para a cidade, região e bairro correspondentes ao imóvel apresentam-se considerável demandas em ofertas, indicando que o imóvel tem de média a boa absorção de liquidez no mercado, restando que consoante a coleta de dados abrangendo um conjunto amostral de imóveis em similaridade, se pôde aferir o preço do m² (metro quadrado) na média de R\$ 7.005,40 e o valor da avaliação em R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), devendo-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bresser, nº 1688, apto. 12, 1º andar, Bloco 04, Brás, São Paulo/SP, CEP 03017-900.

VII - CONCLUSÃO

► **IMÓVEL AVALIANDO:** Apartamento residencial com 48,534 m² de área útil, situado na Rua Bresser, nº 1688, apto. 12, 1º andar do Bloco 04 do Condomínio Villa Reale, bairro Brás, São Paulo/SP, CEP 03017-900.

Matrícula nº 122.129 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

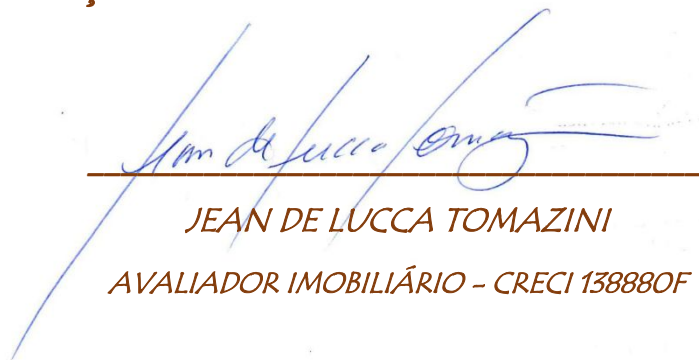
Contribuinte nº 027.088.0375-1 na Prefeitura do Município de São Paulo.

VIII – PARECER

Procedidas todas as análises necessárias e consoante os documentos e dados fornecidos do imóvel, bem como dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, características do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, constata-se que o valor de venda do imóvel objeto deste Parecer equivale a R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais).

► **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais).

► **DATA DA AVALIAÇÃO:** 19 de maio de 2022.



JEAN DE LUCCA TOMAZINI

AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CRECI 138880F

*****=====*****

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CRECI 85768F / CNAI 37378

CORRETOR AVALIADOR DE IMÓVEIS - PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

1 - OBJETIVO: *Estimar o valor de mercado do imóvel avaliando para venda, inclusive para constrição judicial e hasta pública.*

2 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO: *MORET E MINELLI ADVOGADOS ASSOCIADOS, inscrito na OAB/SP nº 8.090, com endereço na Rua Borges de Figueiredo, 303, Conjunto 304, Mooca, São Paulo/SP, CEP 03110-010.*

3 - PROPRIETÁRIA: *Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP.*

4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO: *Apartamento Residencial nº 12, situado no 1º andar do Bloco 04 do Condomínio Villa Reale, na Rua Bresser, nº 1688, Brás, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 03017-900.*

5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: *Apartamento contendo 48,534 m² de área privativa, área comum de 14,072 m² e área total de 62,606 m², com 1 vaga de garagem, correspondendo no terreno a fração ideal de 0,3846% ou 24,5961 m².*

6 - DOCUMENTAÇÃO: *Certidão de matrícula expedida sob o **número 122.129**, pelo 3º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; Cadastro Fiscal Contribuinte Municipal: **027.088.0375-1**.*

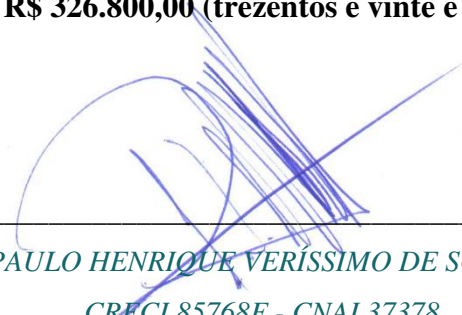
7 - METODOLOGIA EMPREGADA: *O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente Parecer, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que convalida o valor estabelecido mesmo ausente vistoria “in loco”, tal como o caso. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico, razão pela qual é o método mais representativo do comportamento de mercado.*

8 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: *O imóvel objeto da avaliação refere-se a um apartamento residencial com boas dimensões e ótima localização para a região em que se situa. Além disso, constata-se também que o bem avaliado, por seu porte e potencial de aproveitamento, bem como pelo porte de construção, apresenta liquidez média, e possui capacidade física e econômica de potencial geração de receitas e de garantias e resultados para o mercado em caráter de investimento/locação.*

9 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO: *O mercado imobiliário na região onde está situado o imóvel avaliando e adjacências, acompanhando o comportamento das principais cidades brasileiras, representa uma aplicação de baixo risco e certamente favorece seu potencial de aproveitamento/utilização para interesses financeiros (venda, locação, permuta, etc.). Pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis assemelhados, sinalizam pela existência de bens em oferta/venda que apresentem simultaneamente dimensões e localização compatíveis e similares com o imóvel avaliando. Esta similaridade certamente é um fator valorizador do bem. Estima-se que o valor do metro quadrado em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados corresponde a R\$ 6.733,42.*

10 - CONCLUSÃO / DATA: *Aos 17 de maio de 2022, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o imóvel objeto deste parecer é considerado de padrão médio no mercado em que está inserido, com boa localização, servido de boa infraestrutura pública, tendo potencial de aproveitamento em uso próprio e para obtenção de renda, sendo por este parecer avaliado em R\$ 326.800,00 (trezentos e vinte e seis mil e oitocentos reais).*

IMÓVEL AVALIADO EM: R\$ 326.800,00 (trezentos e vinte e seis mil e oitocentos reais).



PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA
CRECI 85768F - CNAI 37378
Corretor/Avaliador de Imóveis

MENU

ANUNCIAR



20 fotos e vídeo

[Início](#) / [Venda](#) / ... / [Rua Bresser](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 63 m² por R\$ 350.000

Rua Bresser, 134 - Móoca, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. DM123

63m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

SAO PAULO - Apartamento Padrão - Mooca



Lindo Apartamento 2 dormitórios

Último andar

Todo reformado

Sala ampla para 2 ambientes

Cozinha com lavanderia

1 vaga de garagem

COMPRA

**R\$
350.000**Condomínio **R\$ 450**IPTU **R\$ 1**

ANUNCIANTE

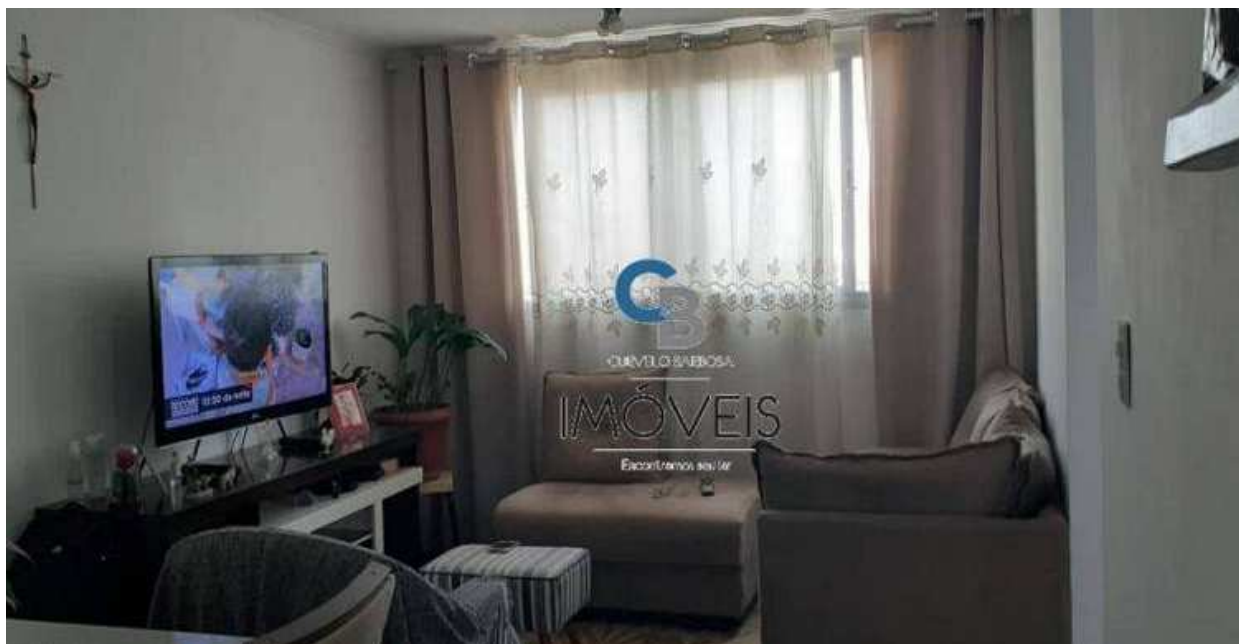
CASTAN

IMOVEIS

[Quero visitar](#)[Quero mais](#)[informações
\(11\)](#)[VER](#)[TELEFONE](#)[Contatar anunciante](#)

MENU

ANUNCIAR



21 fotos

[Início](#) / [Venda](#) / ... / [Rua Bresser](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 62 m² por R\$ 320.000

Rua Bresser, 1688 - Bresser, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. AP5439

62m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Apartamento à venda, 62 m² por R\$ 320.000,00 - Bresser - São Paulo/SP



Apartamento com 62m² distribuídos em, dois dormitórios, sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço com banheiro. O condomínio conta com área de lazer, sendo academia, salão de festas, brinquedoteca. Uma vaga demarcada e coberta na garagem, portaria 24:00h. Oportunidade de negocio, apartamento com dois dormitórios a venda na Mooca. Localização privilegiada, ao lado da estação Bresser do metro. Bairro com infraestrutura de bancos, escolas, colégios, universidade, supermercados e grande opção de comercio. Fácil acesso a Av. Radial Leste. Av.

COMPRA

**R\$
320.000**[Preço abaixo
do mercado](#)Condomínio **R\$
460**IPTU **R\$ 30**

ANUNCIANTE

CB Curvelo
Barbosa
Imóveis
LTDA- EPP[Quero visitar](#)[Quero mais](#)[Contatar anunciante](#)



Menu ▾

[Apartamentos à Venda](#) ▾ / [Brás](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 50m² -..

apartamento para comprar em

[Brás, São Paulo - SP](#) **Venda R\$ 330.000**

condomínio R\$ 450

IPTU não informado



50 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

**Seja o primeiro a saber das novidades!**

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi