

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP

{1}

Processo nº: **1004816-23.2020.8.26.0223**Classe Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**Exequente: **Condomínio Conjunto Las Palmas**Executado: **Henrique Genaro Santillo e outro**

CARLOS EDUARDO PIMENTEL, engenheiro civil, CREA nº 060060190-2, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar à V. Exa. o resultado do trabalho consubstanciado no **LAUDO DE AVALIAÇÃO** em anexo, o qual requer a sua juntada no processo em referência.

Requer a expedição do Mandado de Levantamento de seus honorários, já depositados nos autos, juntando formulário MLE devidamente preenchido.

Termos em que

Pede juntada e deferimento

Santos, 05 de julho de 2024

Carlos Eduardo Pimentel**Perito Judicial***Assinado eletronicamente*

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Apartamento nº 71
Bloco VI – Ed. Las Manhanitas
Conjunto Las Palmas**

**Rua das Galhetas nº 435,
Jardim Astúrias – Guarujá/SP**

**Matrícula 106.375 do CRI do
Guarujá**

RESUMO EXECUTIVO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Comparativo Diretos de Dados de Mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011, o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, para julho de 2024, é de:

VALOR TOTAL
(em números comerciais)

V total: R\$ 2.400.000,00
(Dois milhões e quatrocentos mil reais)
Valor para o mês de julho de 2024

1- OBJETIVO DO LAUDO

Trata-se de avaliação de valor de mercado do imóvel Apartamento nº 71 do Bloco VI – Edifício Las Manhanitas, integrante do Condomínio Conjunto Las Palmas, sito à Rua das Galhetas nº 435, Guarujá/SP, matrícula 106.375 do CRI do Guarujá, objeto da penhora nos autos do processo nº 1004816-23.2020.8.26.0223, tramitando pela 2ª Vara Cível do Guarujá.

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada na data de 26 de junho de 2024, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil.

A vistoria foi acompanhada pela Arq. Maria Thereza Vazquez Pimentel, assistente deste perito, pelos i. patronos do Condomínio Dr. Ednei Aranha e Dra. Daniela da Cunha Santos, e pelo executado Sr. Henrique Genaro Santillo.

2.1 - Localização

O imóvel está localizado na Rua das Galhetas, sob o nº 435, próximo ao Mirante das Galhetas, Jardim Astúrias, cidade de Guarujá/SP, conforme foto aérea e mapa de localização a seguir, com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:



Mapa de localização do imóvel avaliando, com destaque em vermelho

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

CONJUNTO LAS PALMAS



Foto aérea do Conjunto Las Palmas, onde está localizado o imóvel avaliando

2.2 - Caracterização

O Conjunto Las Palmas é Condomínio Residencial com sete blocos de edifícios, identificados como Bloco 4 a Bloco 9. Possui seis pavimentos de garagem para carros, quadra poliesportiva, três piscinas, salão de festas com churrasqueira e academia de ginástica e pavimentos tipo distribuídos por um apartamento por andar.

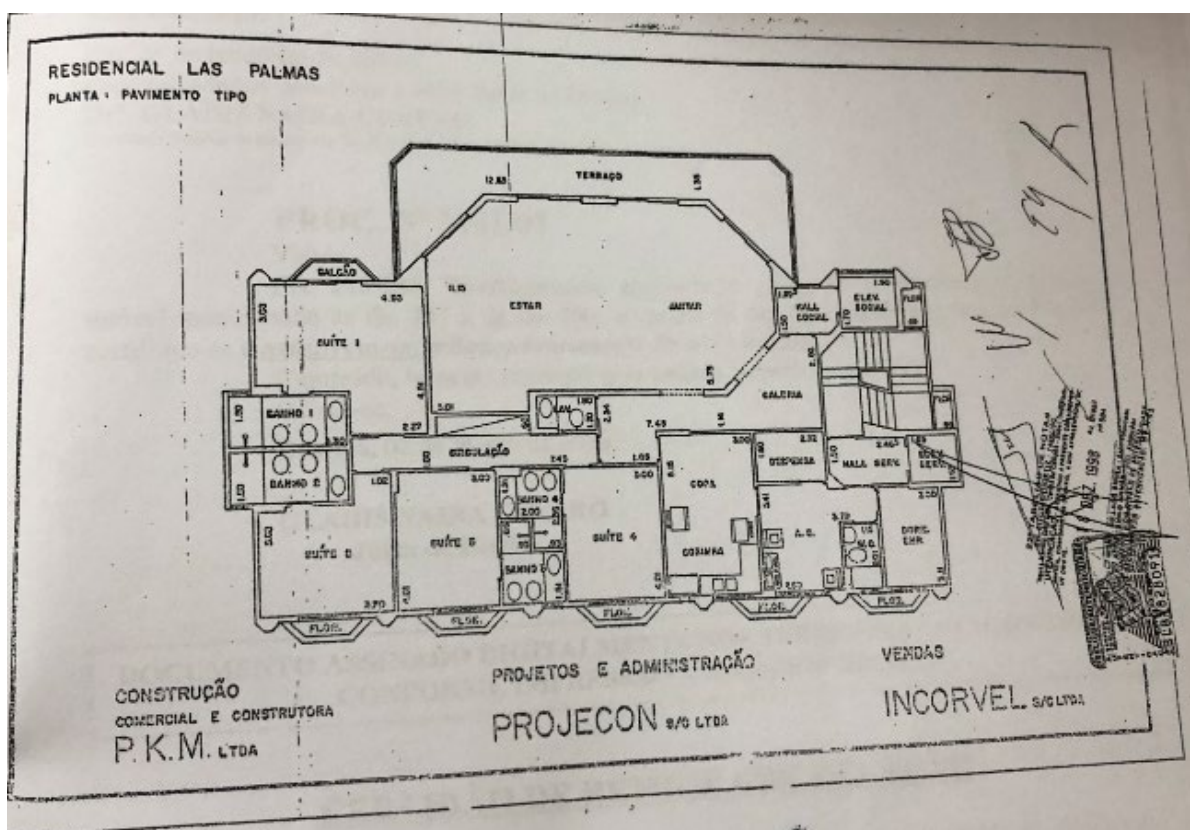
O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 106.375 do CRI do Guarujá, apartamento nº 71, está localizado no 10º pavimento do Edifício Las Manhanitas, correspondente ao Bloco 6 do Conjunto Las Palmas. O apartamento possui entrada individual social e de serviço, direito a 3 vagas de garagem demarcada e quarto de despejo. Possui área útil de 251,06 m² distribuído pelas seguintes dependências:

- Hall social individualizado
- Sala estar/jantar ampla, com varanda circundante com vista panorâmica para o mar e praia das Astúrias.
- Lavabo;

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- Corredor de distribuição dos quartos;
- Três suítes
- 1 suite master com varanda
- Cozinha, área de serviço, quarto de deposito e dependência completa de empregada, com quarto e W.C.

A seguir planta dos pavimentos tipo do Condomínio Residencial Las Palmas, com a distribuição internas das dependências do apartamento nº 71:



A seguir registro fotográfico da vistoria:

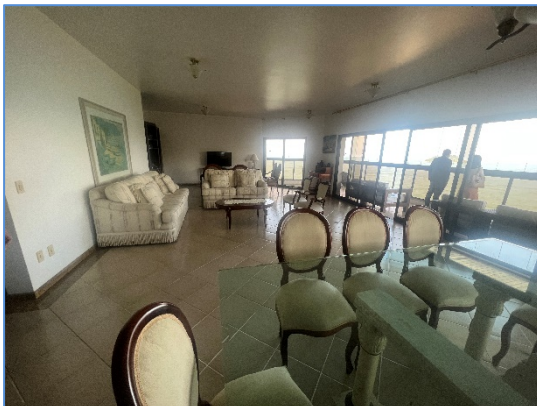
2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**2.3 – Registro fotográfico da vistoria**

Foto 1 – Vista da sala



Foto 2 – Vista do terraço com vista panorâmica

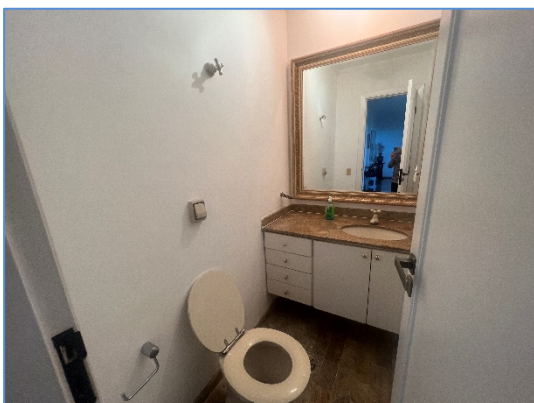


Foto 3 – Vista do lavabo

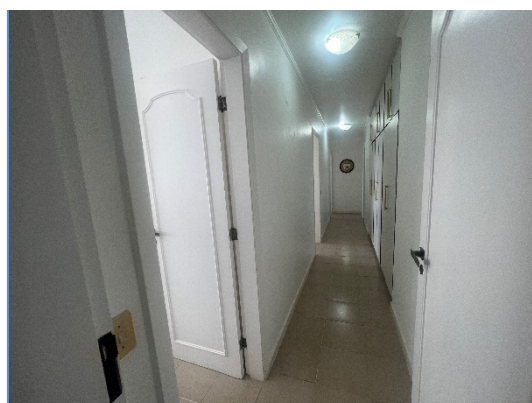


Foto 4 – Vista do corredor de circulação

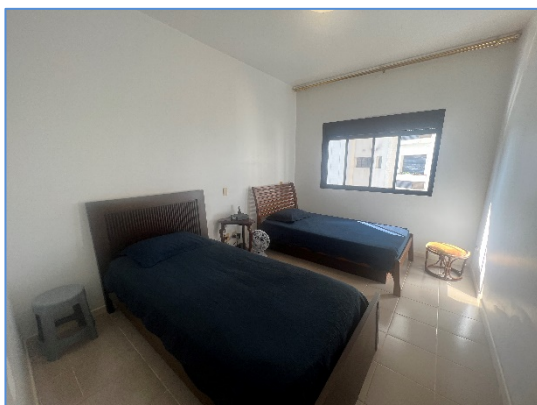


Foto 5 – Vista da suite

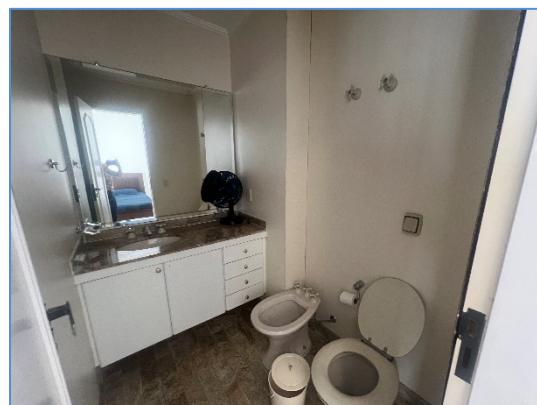


Foto 6 – Banheiro da suite

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Foto 7 – Vista da suíte 2

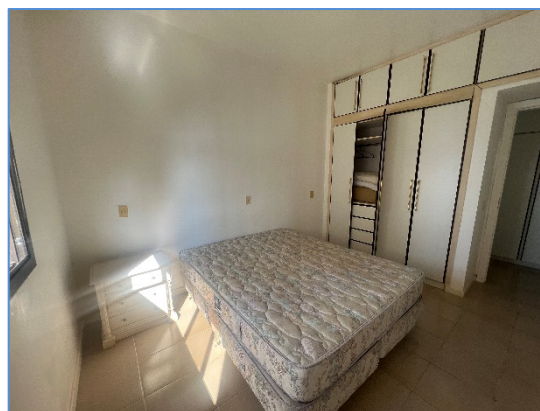


Foto 8 – Vista da suíte 3



Foto 9 – Vista da suíte master

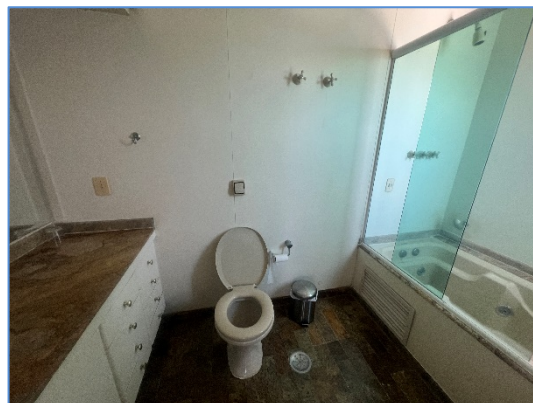


Foto 10 – Vista do banheiro da suíte master



Foto 11 – Vista da cozinha



Foto 12 – Vista da área de serviço

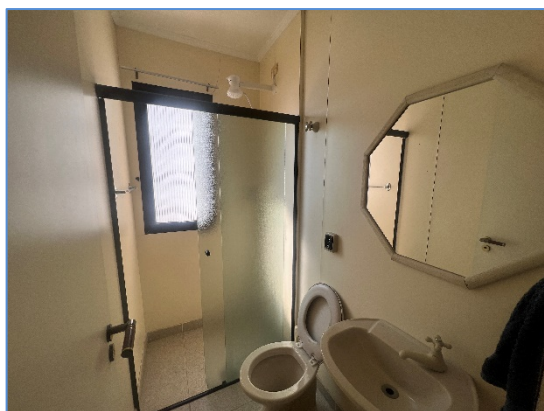
2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Foto 13 – W.C de serviços

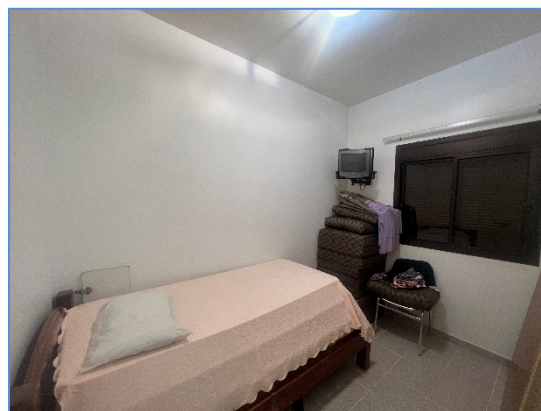


Foto 14 – Dependência de serviços

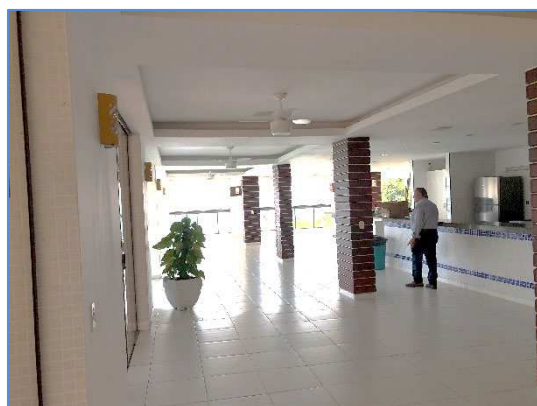


Foto 15 – Vista do salão de festas com churrasqueira



Foto 16 – Vista da piscina junto ao salão de festas



Foto 17– Vista da piscina 2



Foto 18 – Vista da fachada do Conjunto Las Palmas

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.1- Escolha do procedimento avaliatório

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, totalizando **27 elementos de apartamentos a venda na região da praia das Astúrias, Tombo e Galhetas.**

Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente). A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da **inferência estatística.**

3.2- Composição da amostra de dados comparativos

No planejamento da pesquisa, foram considerados semelhantes os elementos do mesmo tipo (apartamentos) e características físicas do bem avaliando, bem como localização na mesma região geográfica e mesmas condições mercadológicas, compondo uma amostra de **27 elementos.**

As fontes de informações foram diversificadas sendo estas de anúncios de classificados de placas de venda no local, consultas às imobiliárias credenciadas, corretores e anúncios em internet. Todas as fontes foram identificadas e declinadas.

Os dados pesquisados referem-se à oferta no mercado imobiliário e são todos contemporâneos à data base desta avaliação, **julho de 2024.** Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

A seguir tabela dos dados amostrais com suas respectivas fontes de informação.

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

{12}

	Endereço	Valor ofertado	Valor total desc. F. oferta	Fonte de informação
1	Av. General Monteiro de Barros 792	750.000,00	675.000,00	Mar e Mar Imóveis - COD. AP9796
2	Av. General Monteiro de Barros 668	1.250.000,00	1.125.000,00	Aqqua Imóveis - COD. AP2226
3	Av. General Monteiro de Barros, 752	1.080.000,00	972.000,00	Império Imóveis Guarujá - COD. GD0002
4	Rua Jorge Chaddad 347	400.000,00	360.000,00	Rocha Imóveis - COD. AP6856
5	Rua Jorge Chaddad 415	370.000,00	333.000,00	Factual Imóveis - COD. AP13783
6	Rua José da Silva Rainho, 490	360.000,00	324.000,00	Mar e Cia Imóveis - COD. AP9340
7	Estrada Alexandre Migue Rodrigues, 547	450.000,00	405.000,00	Rocha Imóveis - COD. COD. AP6652
8	Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515	650.000,00	585.000,00	Visão Imóveis - COD. 26337
9	Rua Nelson Cajado, 1030	1.300.000,00	1.170.000,00	DAVI SOUSA - (11) 94704-0304
10	Avenida General Rondon, 129	560.000,00	504.000,00	Paulo Andrade - (13) 98141-8057
11	Avenida dos Caiçaras, 905	350.000,00	315.000,00	PRAIAMAR Imóveis - (13) 3382-4037
12	Rua José da Silva Rainho, 677	445.000,00	400.500,00	Omega Imóveis - COD. AP0987
13	Avenida General Rondon, 806	480.000,00	432.000,00	Paulo Andrade - (13) 98141-8057
14	Rua Antônio Alonso Gonzalez, 82	360.000,00	324.000,00	Paulo Andrade - (13) 98141-8057
15	Av. General Rondon 700	680.000,00	612.000,00	PRAIAMAR Imóveis - (13) 3382-4037
16	Av. dos Caiçaras 606	350.000,00	315.000,00	Omega Imóveis - COD. AP0954
17	Av. General Monteiro de Barros, 134	1.300.000,00	1.170.000,00	Aqqua Imóveis - COD. AP1478
18	Rua Emílio Portela, 140	750.000,00	675.000,00	Omega Imóveis - COD. AP1056
19	Rua José da Silva Rainho, 660	380.000,00	342.000,00	Alfa Imóveis Guarujá - COD. AP2529
20	Estrada Alexandre Migue Rodrigues, 872	450.000,00	405.000,00	Omega Imóveis - COD. AP1159
21	Rua Nicolau Lopes, 63	380.000,00	342.000,00	Alfa Imóveis Guarujá - COD. AP2512
22	Rua José da Silva Rainho, 636	500.000,00	450.000,00	Omega Imóveis - COD. AP1140
23	Rua João dos Santos, 44	530.000,00	477.000,00	Alfa Imóveis Guarujá - COD. AP2533
24	Avenida dos Caiçaras, 362	430.000,00	387.000,00	Alfa Imóveis Guarujá - COD. AP2046
25	Estrada Alexandre Migue Rodrigues, 285	550.000,00	495.000,00	Mercuri Negócios Imobiliários - (13) 3383-4660
26	Rua Rosendo Amado, 171	370.000,00	333.000,00	Omega Imóveis - COD. AP1076
27	Rua Costa Esmeralda 140	1.500.000,00	1.350.000,00	Aqqua Imóveis - COD. AP1984

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.3 - Escolha das variáveis

Foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor, estabelecida supostas relações entre si e com a variável dependente.

3.3.1 - Variável dependente

A forma de expressão dos preços de todos os dados pesquisados foi relacionada ao “**Valor total**” do bem ofertado. Portanto, a variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “**Valor total**”, ou seja, o preço total de ofertado de cada dado amostral.

Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

3.3.2 – Variáveis independentes

A escolha das variáveis deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal. Desta forma, as variáveis independentes escolhidas foram:

- Variável independente quantitativa “Área total”: Representada pela área útil dos imóveis, medida em m². A área útil do imóvel avaliando é de 251,06 m², conforme consta na matrícula 106.375 do CRI do Guarujá.
- Variável independente quantitativa “Distância a praia”: Representada pela distância em linha reta até a praia. O imóvel avaliando está distante 230,00 m da praia.
- Variável independente proxy “Padrão construtivo”: Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a classificação da tabela de coeficientes do IBAPE/SP “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IUP”. Para o imóvel avaliando foi considerado fator “6,827”, dentro do intervalo de índices correspondente ao enquadramento como “Apartamento padrão superior com elevador”.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

{14}

	Endereço	Area privativa	Dist. praia	Padrão construtivo	Valor total
1	Av. General Monteiro de Barros 792	160,00	10,00	4,568	675.000,00
2	Av. General Monteiro de Barros 668	160,00	10,00	5,583	1.125.000,00
3	Av. General Monteiro de Barros, 752	120,00	10,00	5,583	972.000,00
4	Rua Jorge Chaddad 347	75,00	600,00	4,7	360.000,00
5	Rua Jorge Chaddad 415	90,00	580,00	4,568	333.000,00
6	Rua José da Silva Rainho, 490	80,00	500,00	5,075	324.000,00
7	Estrada Alexandre Migue Rodrigues, 547	75,00	125,00	5,075	405.000,00
8	Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515	96,00	500,00	5,583	585.000,00
9	Rua Nelson Cajado, 1030	156,00	10,00	5,583	1.170.000,00
10	Avenida General Rondon, 129	90,00	40,00	5,075	504.000,00
11	Avenida dos Caiçaras, 905	80,00	500,00	4,568	315.000,00
12	Rua José da Silva Rainho, 677	70,00	400,00	5,075	400.500,00
13	Avenida General Rondon, 806	100,00	270,00	5	432.000,00
14	Rua Antônio Alonso Gonzalez, 82	60,00	500,00	5,075	324.000,00
15	Av. General Rondon 700	89,00	220,00	5,583	612.000,00
16	Av. dos Caiçaras 606	79,00	500,00	4,568	315.000,00
17	Av. General Monteiro de Barros, 134	156,00	10,00	5,583	1.170.000,00
18	Rua Emílio Portela, 140	100,00	120,00	5,2	675.000,00
19	Rua José da Silva Rainho, 660	80,00	415,00	5	342.000,00
20	Estrada Alexandre Migue Rodrigues, 872	83,00	120,00	4,568	405.000,00
21	Rua Nicolau Lopes, 63	50,00	40,00	5,2	342.000,00
22	Rua José da Silva Rainho, 636	85,00	460,00	5,075	450.000,00
23	Rua João dos Santos, 44	83,00	300,00	5,075	477.000,00
24	Avenida dos Caiçaras, 362	100,00	480,00	4,568	387.000,00
25	Estrada Alexandre Migue Rodrigues, 285	95,00	200,00	5,075	495.000,00
26	Rua Rosendo Amado, 171	70,00	360,00	5,075	333.000,00
27	Rua Costa Esmeralda 140	158,15	40,00	5,583	1.350.000,00

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**3.4 - Memória de cálculo****Relatório Estatístico - Regressão Linear****Data de referência:**

Julho de 2024

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	26

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9813352 / 0,9865692
Coeficiente de determinação:	0,9630187
Fisher - Snedecor:	190,97
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	76%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	190,965
Não Explicada	0,000	22	0,000	
Total	0,000	25		

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

{16}

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$1/\text{Valor total} = +0,001054380999 + 0,01095045065 / \text{Area privativa} + 3,08686449\text{E-}007 * \text{Dist. praia} - 3,266898914\text{E-}005 * \text{Padrão construtivo}^2$$
Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	$1/x^{1/2}$	12,10	0,01
Dist. praia	x	4,20	0,04
Padrão construtivo	x^2	-8,60	0,01
Valor total	$1/y^{1/2}$	7,05	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Dist. praia	0,50	0,52
Padrão construtivo	-0,38	0,79
Valor total	0,85	0,93

Correlações parciais para Dist. praia	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0,52	0,44
Valor total	0,72	0,67

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Valor total	-0,75	0,88

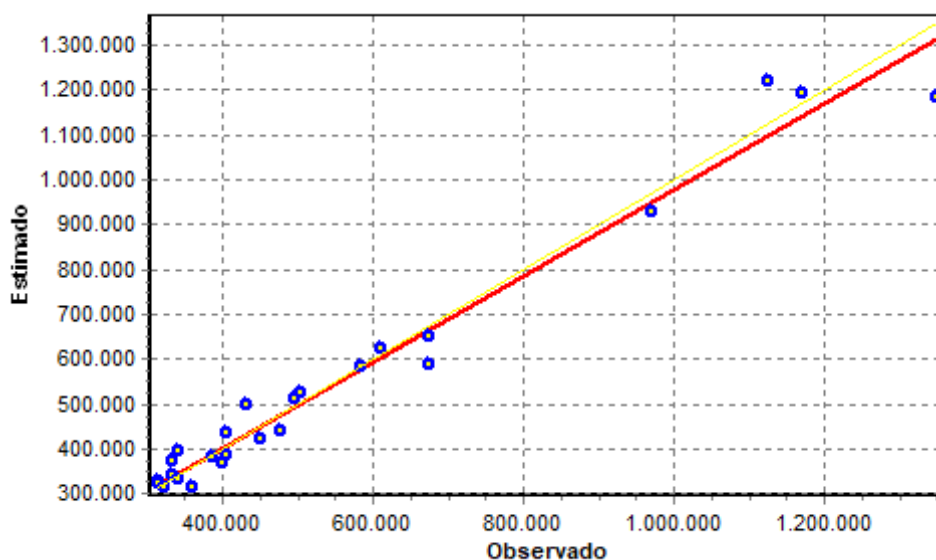
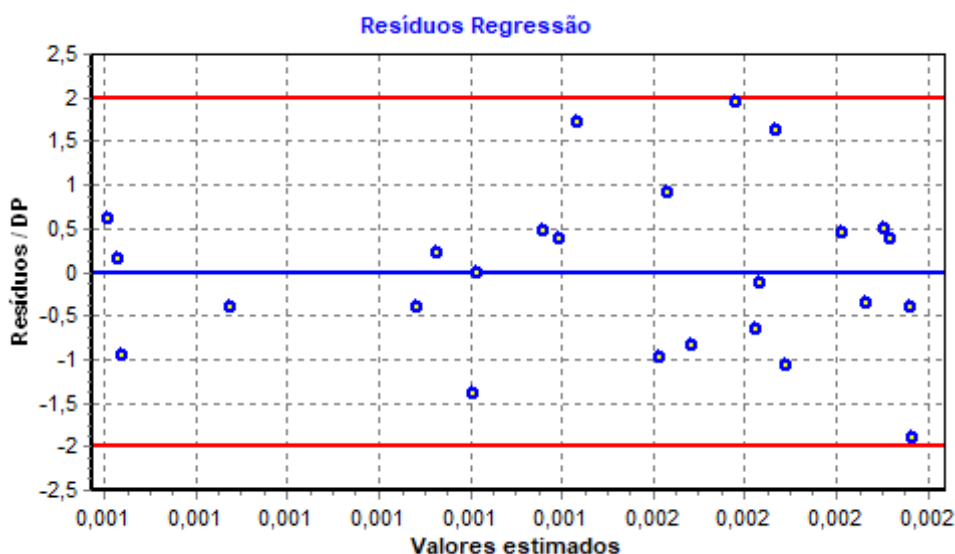
{17}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	III
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

{18}

Gráfico de Aderência - Regressão Linear**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

4- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Substituindo-se as variáveis independentes pelos seus respectivos valores na equação de regressão tem-se os seguintes valores:

Regressão Linear	
[-] Valor Unitário	
Mínimo	8.014,29
Médio	9.712,28
Máximo	12.013,15
[-] Valor Total	
Mínimo (17,48%)	2.012.066,97
Médio	2.438.365,03
Máximo (23,69%)	3.016.021,40

VALOR TOTAL

(em números comerciais)

V_{total}: R\$ 2.400.000,00

(Dois milhões e quatrocentos mil reais)

Valor para o mês de julho de 2024

5- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com vinte (20) páginas impressas em formato PDF, tamanho A4, assinado digitalmente pelo perito.

Santos, 05 de julho de 2024

Carlos Eduardo Pimentel

Perito Judicial

Assinado eletronicamente

CUNHA E ARANHA - Sociedade de Advogados

Rua Buenos Aires nº 403 - Vila Maia - Guarujá/SP - CEP: 11410-010 - contato@cunhaearanha.adv.br

Emissão: 16/06/2025

Fls. 1 de 3

Autor: Condomínio Conjunto Las Palmas X Réu: Apto 71 - Bloco 06

Processo: 1004816-23.2020.8.26.0223

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt.Juros	% Juros	V. Juros	Total
PRINCIPAL									
01/02/2020	Mensal	2.329,00	2%	73.147099	3.185,22	01/02/2020	63,0000%	2.006,68	5.255,60
01/03/2020	Mensal	2.329,00	2%	73.271449	3.179,81	01/03/2020	62,0000%	1.971,48	5.214,88
01/04/2020	Mensal	2.329,00	2%	73.403337	3.174,10	01/04/2020	61,0000%	1.936,20	5.173,78
01/05/2020	Mensal	2.329,00	2%	73.234509	3.181,41	01/05/2020	60,0000%	1.908,84	5.153,87
01/06/2020	Mensal	2.329,00	2%	73.051422	3.189,39	01/06/2020	59,0000%	1.881,74	5.134,91
01/07/2020	Mensal	2.329,00	2%	73.270576	3.179,85	01/07/2020	58,0000%	1.844,31	5.087,75
01/08/2020	Mensal	2.329,00	2%	73.592966	3.165,92	01/08/2020	57,0000%	1.804,57	5.033,80
01/09/2020	Mensal	2.329,00	2%	73.8579	3.154,56	01/09/2020	56,0000%	1.766,55	4.984,20
01/10/2020	Mensal	2.329,00	2%	74.500463	3.127,35	01/10/2020	55,0000%	1.720,04	4.909,93
01/11/2020	Mensal	2.329,00	2%	75.163517	3.099,77	01/11/2020	54,0000%	1.673,87	4.835,63
01/12/2020	Mensal	2.329,00	2%	75.87757	3.070,60	01/12/2020	53,0000%	1.627,41	4.759,42
01/01/2021	Mensal	2.329,00	2%	76.985382	3.026,41	01/01/2021	52,0000%	1.573,73	4.660,66
01/02/2021	Mensal	2.329,00	2%	77.193242	3.018,26	01/02/2021	51,0000%	1.539,31	4.617,93
01/03/2021	Mensal	2.329,00	2%	77.826226	2.993,71	01/03/2021	50,0000%	1.496,85	4.550,43
01/04/2021	Mensal	2.329,00	2%	78.495531	2.968,19	01/04/2021	49,0000%	1.454,41	4.481,96
01/05/2021	Mensal	2.329,00	2%	78.793814	2.956,95	01/05/2021	48,0000%	1.419,33	4.435,41
01/06/2021	Mensal	2.329,00	2%	79.550234	2.928,83	01/06/2021	47,0000%	1.376,55	4.363,95
01/07/2021	Mensal	2.329,00	2%	80.027535	2.911,36	01/07/2021	46,0000%	1.339,22	4.308,80
01/08/2021	Mensal	2.329,00	2%	80.843815	2.881,97	01/08/2021	45,0000%	1.296,88	4.236,48
01/09/2021	Mensal	2.329,00	2%	81.55524	2.856,83	01/09/2021	44,0000%	1.257,00	4.170,96
01/10/2021	Mensal	2.329,00	2%	82.533902	2.822,95	01/10/2021	43,0000%	1.213,86	4.093,26
01/11/2021	Mensal	2.329,00	2%	83.491295	2.790,58	01/11/2021	42,0000%	1.172,04	4.018,43
01/12/2021	Mensal	2.329,00	2%	84.192621	2.767,34	01/12/2021	41,0000%	1.134,60	3.957,28
01/01/2022	Mensal	2.786,00	2%	84.807227	3.286,36	01/01/2022	40,0000%	1.314,54	4.666,62
01/02/2022	Mensal	2.786,00	2%	85.375435	3.264,49	01/02/2022	39,0000%	1.273,15	4.602,92
01/03/2022	Mensal	2.786,00	2%	86.229189	3.232,16	01/03/2022	38,0000%	1.228,22	4.525,02
01/04/2022	Mensal	2.786,00	2%	87.703708	3.177,82	01/04/2022	37,0000%	1.175,79	4.417,16
01/05/2022	Mensal	2.786,00	2%	88.615826	3.145,11	01/05/2022	36,0000%	1.132,23	4.340,24
01/06/2022	Mensal	2.786,00	2%	89.014597	3.131,02	01/06/2022	35,0000%	1.095,85	4.289,49
01/07/2022	Mensal	2.786,00	2%	89.566487	3.111,73	01/07/2022	34,0000%	1.057,98	4.231,94
01/08/2022	Mensal	2.786,00	2%	89.029088	3.130,51	01/08/2022	33,0000%	1.033,06	4.226,18
01/09/2022	Mensal	2.786,00	2%	88.753097	3.140,25	01/09/2022	32,0000%	1.004,88	4.207,93
01/10/2022	Mensal	2.786,00	2%	88.469087	3.150,33	01/10/2022	31,0000%	976,60	4.189,93
01/11/2022	Mensal	2.786,00	2%	88.884891	3.135,59	01/11/2022	30,0000%	940,67	4.138,97
01/12/2022	Mensal	2.786,00	2%	89.222653	3.123,72	01/12/2022	29,0000%	905,87	4.092,06
01/01/2023	Mensal	3.502,00	2%	89.838289	3.899,61	01/01/2023	28,0000%	1.091,89	5.069,49
01/02/2023	Mensal	3.502,00	2%	90.251545	3.881,76	01/02/2023	27,0000%	1.048,07	5.007,46

CUNHA E ARANHA - Sociedade de Advogados

Rua Buenos Aires nº 403 - Vila Maia - Guarujá/SP - CEP: 11410-010 - contato@cunhaearanha.adv.br

Emissão: 16/06/2025

Fls. 2 de 3

Autor: Condomínio Conjunto Las Palmas X Réu: Apto 71 - Bloco 06

Processo: 1004816-23.2020.8.26.0223

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt.Juros	% Juros	V. Juros	Total
01/03/2023	Mensal	3.502,00	2%	90.946481	3.852,09	01/03/2023	26,0000%	1.001,54	4.930,67
01/04/2023	Mensal	3.502,00	2%	91.528538	3.827,60	01/04/2023	25,0000%	956,90	4.861,05
01/05/2023	Mensal	3.502,00	2%	92.013639	3.807,42	01/05/2023	24,0000%	913,78	4.797,34
01/06/2023	Mensal	3.502,00	2%	92.344888	3.793,76	01/06/2023	23,0000%	872,56	4.742,19
01/07/2023	Mensal	3.506,00	2%	92.252543	3.801,90	01/07/2023	22,0000%	836,41	4.714,34
01/08/2023	Mensal	3.506,00	2%	92.169515	3.805,32	01/08/2023	21,0000%	799,11	4.680,53
01/09/2023	Mensal	3.506,00	2%	92.353854	3.797,72	01/09/2023	20,0000%	759,54	4.633,21
01/10/2023	Mensal	3.506,00	2%	92.455443	3.793,55	01/10/2023	19,0000%	720,77	4.590,19
01/11/2023	Mensal	3.506,00	2%	92.566389	3.789,01	01/11/2023	18,0000%	682,02	4.546,81
01/12/2023	Mensal	3.506,00	2%	92.658955	3.785,22	01/12/2023	17,0000%	643,48	4.504,40
01/01/2024	Mensal	3.591,00	2%	93.168579	3.855,78	01/01/2024	16,0000%	616,92	4.549,81
01/02/2024	Mensal	3.591,00	2%	93.699639	3.833,93	01/02/2024	15,0000%	575,08	4.485,68
01/03/2024	Mensal	3.591,00	2%	94.458606	3.803,12	01/03/2024	14,0000%	532,43	4.411,61
01/04/2024	Mensal	3.591,00	2%	94.638077	3.795,91	01/04/2024	13,0000%	493,46	4.365,28
01/05/2024	Mensal	3.591,00	2%	94.988237	3.781,92	01/05/2024	12,0000%	453,83	4.311,38
01/06/2024	Mensal	3.591,00	2%	95.425182	3.764,60	01/06/2024	11,0000%	414,10	4.253,99
01/07/2024	Mensal	3.591,00	2%	95.663744	3.755,21	01/07/2024	10,0000%	375,52	4.205,83
01/08/2024	Mensal	3.591,00	2%	95.912469	3.745,48	01/08/2024	9,0000%	337,09	4.157,47
01/09/2024	Mensal	3.591,00	2%	95.778191	3.750,73	01/09/2024	8,0000%	300,05	4.125,79
01/10/2024	Mensal	3.591,00	2%	96.237926	3.732,81	01/10/2024	7,0000%	261,29	4.068,75
01/11/2024	Mensal	3.591,00	2%	96.824977	3.710,18	01/11/2024	6,0000%	222,61	4.006,99
01/12/2024	Mensal	3.591,00	2%	97.144499	3.697,97	01/12/2024	5,0000%	184,89	3.956,81
01/01/2025	Mensal	3.596,00	2%	97.610792	3.685,43	01/01/2025	4,0000%	147,41	3.906,54
01/02/2025	Mensal	3.596,00	2%	97.610792	3.685,43	01/02/2025	3,0000%	110,56	3.869,69
01/03/2025	Mensal	3.596,00	2%	99.055431	3.631,68	01/03/2025	2,0000%	72,63	3.776,94
01/04/2025	Mensal	3.596,00	2%	99.560613	3.613,26	01/04/2025	1,0000%	36,13	3.721,65
01/05/2025	Mensal	3.596,00	2%	0	3.596,00	01/05/2025	0,0000%	0,00	3.667,92
01/06/2025	Mensal	3.596,00	2%	0	3.596,00	01/06/2025	0,0000%	0,00	3.667,92
Subtotal:		193.715,00			220.530,85			65.014,38	289.955,51

DESPESAS PROCESSUAIS

25/06/2020	Fls. 45/46 - Custas Iniciais	138,05	73.051422	189,04	0,00	189,04
25/06/2020	Fls. 47/48 - Taxa de mandato	23,67	73.051422	32,41	0,00	32,41
25/06/2020	Fls. 49 - Citação Postal (2)	47,10	73.051422	64,50	0,00	64,50
21/09/2020	Fls. 69/70 - Diligência (2)	165,66	73.8579	224,38	0,00	224,38
21/09/2020	Fls. 67/68 - Carta precatória	276,10	73.8579	373,96	0,00	373,96
28/04/2021	Fls. 188/189 - Impressão de contrafé	15,40	78.495531	19,62	0,00	19,62
10/05/2021	Fls. 93/94 - Taxa de desarquivamento	35,26	78.793814	44,76	0,00	44,76
11/11/2021	Fls. 203/204 - Diligência (2)	174,54	83.491295	209,13	0,00	209,13

CUNHA E ARANHA - Sociedade de Advogados

Rua Buenos Aires nº 403 - Vila Maia - Guarujá/SP - CEP: 11410-010 - contato@cunhaearanha.adv.br

Emissão: 16/06/2025

Fls. 3 de 3

Autor: Condomínio Conjunto Las Palmas X Réu: Apto 71 - Bloco 06

Processo: 1004816-23.2020.8.26.0223

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt.Juros	% Juros	V. Juros	Total
10/01/2022	Fls. 210/211 - Busca de endereços (bacenjud, infojud e renajud - 2)	96,00		84.807227	113,24			0,00	113,24
10/02/2022	Fls. 234/235 - Citação postal (7)	182,00		85.375435	213,25			0,00	213,25
22/03/2022	Fls. 260/261 - Carta precatória	319,70		86.229189	370,89			0,00	370,89
22/03/2022	Fls. 262/263 - Diligência (7)	671,37		86.229189	778,88			0,00	778,88
22/03/2022	Fls. 264 - Impressão de contrafé	11,20		86.229189	12,99			0,00	12,99
01/11/2022	Fls. 373 - Hoju Publicidade S/C Ltda	592,51		88.884891	666,86			0,00	666,86
10/11/2022	Fls. 363 - Publicação do Edital DJE	216,51		88.884891	243,67			0,00	243,67
14/03/2023	Fls. 378/379 - Sisbajud - "teimosinha"	68,52		90.946481	75,37			0,00	75,37
28/06/2023	Fls. 402/403 - Recolhimento complementar - Teimosinha	137,04		92.344888	148,45			0,00	148,45
16/11/2023	Fls. 478/479 - Averbação da penhora via ARISP	411,40		92.566389	444,60			0,00	444,60
16/01/2024	Fls. 490/491 - Honorários periciais - parcela 01/05	840,00		93.168579	901,93			0,00	901,93
15/02/2024	Fls. 493/494 - Honorários periciais - parcela 02/05	840,00		93.699639	896,82			0,00	896,82
14/03/2024	Fls. 496/497 - Honorários periciais - parcela 03/05	840,00		94.458606	889,62			0,00	889,62
11/04/2024	Fls. 499/500 - Honorários periciais - parcela 04/05	840,00		94.638077	887,93			0,00	887,93
09/05/2024	Fls. 502/503 - Honorários periciais - parcela 05/05	840,00		94.988237	884,66			0,00	884,66
Subtotal:		7.782,03			8.686,96			0,00	8.686,96

Padrão de Cálculo:**CORREÇÃO MONETÁRIA:**

- Indexador: TJ/SP - Tabela Prática - DEPRE (INPC). Valores Corrigidos até: 31/05/2025
- Multiplicador do Cálculo: 100.038503

JUROS MORATÓRIOS:

- Contagem: A cada mudança de mês.
- Período: Da data da(s) parcela(s) até 31/05/2025.
- Taxa: 6% ao Ano Simples. (Antes do Novo Código Civil)
- Taxa: 12% ao Ano Simples. (Após o Novo Código Civil)
- Incidência: Não calculado Juros sobre Multas.

Total do Principal Corrigido:	220.530,85
Total de Multas:	4.410,28
Total de Juros:	65.014,38
Total de Despesas Processuais:	8.686,96
Subtotal:	298.642,47
+ Honorários 10%	28.995,55
Total do Cálculo:	327.638,02