

Nathália Dias Martins
Engenheira Civil

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA COMARCA DA SÃO PAULO.

Autos nº: 0049601-68.2020.8.26.0100

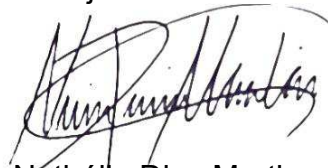
Autor (a): ESCRITÓRIO ADMIN. GERMAINE LUCIE BURCHARD EMPR. IMOB.
LTDA E OUTRO

NATHÁLIA DIAS MARTINS,

Engenheira Civil, CREA Nº 5069932480, nomeada nos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Direitos e Títulos de Créditos, movida por Escritório Administrativo Germaine Lucie Burchard Empreendimentos Imobiliários LTDA e outro., em face de Laércio Benko Lopes, tendo realizado as diligências e averiguações necessárias, vem mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu trabalho consubstanciados na seguinte:

LAUDO

São Paulo, 13 de janeiro de 2.026



Nathália Dias Martins
Perita Judicial
Engenheira Civil

ÍNDICE

1.	PRELIMINARES	3
2.	DA NOMEAÇÃO	3
3.	DA VISTORIA.....	3
4.	NORMAS TÉCNICAS	3
5.	O IMÓVEL	4
5.1.	LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO ENTORNO	4
5.2.	ZONEAMENTO	5
5.3.	DESCRIÇÃO TABULAR DO IMÓVEL.....	6
5.4.	DESCRIÇÃO DO LOCAL	8
5.5.	O CONDOMÍNIO	9
6.	O VALOR DE VENDA DO IMÓVEL.....	9
6.1.	A METODOLOGIA.....	9
6.2.	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	10
6.3.	MÉTODO COMPARATIVO CONCLUSO.....	10
6.4.	O VALOR DA CONSTRUÇÃO	10
6.5.	DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO	11
6.6.	O VALOR DO IMÓVEL	13
6.7.	OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO	13
6.8.	TABELA DE HOMOGEINIZAÇÃO	15
7.	A HOMOGENEIZAÇÃO.....	15
8.	CONCLUSÃO.....	16
9.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	16
10.	ENCERRAMENTO	17

1. PRELIMINARES

Refere-se ao presente parecer técnico conforme decisão de fls. **fls. 940**, que determina a avaliação do imóvel descrito à **fls. 454/460** nos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Direitos e Títulos de Créditos, movida por Escritório Administrativo Germaine Lucie Burchard Empreendimentos Imobiliários LTDA e outro., em face de Laércio Benko Lopes.

Trata-se de um apartamento nº 154 ou 15º andar do EDIFÍCIO ACÁCIAS (TORRE 1), integrante da “FASE VII”, no SUBCONDOMÍNIO EDIFÍCIOS do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO TERRARA”, situado à avenida Interlagos, nº 4455 no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa coberta edificada de 61,460m² e a área comum coberta de 33,683m² nesta incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem localizada nos Níveis 1, 2 e 3, sendo o total da área edificada de 95,143m², mais a área comum descoberta de 58,022m², com a área privativa total de 61,460m², perfazendo a área total (construída + descoberta) de 153,165m², correspondendo-lhe uma fração ideal do solo de 0,000327. Referido empreendimento foi parcialmente submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 92 na Matrícula nº 32.541 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: Nº 162.001.0001-1 em área maior.

2. DA NOMEAÇÃO

Nomeada perita judicial no feito à **fls. 767/769**, assumiu a signatária o compromisso de bem e fielmente apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue.

3. DA VISTORIA

Depois das tentativas frustradas de vistoriar o imóvel, foi sugerido na manifestação de fls. 939 que fosse determinado o método de amostragem para prosseguir com o desenvolvimento dos trabalhos.

Conforme decisão de **fls. 940** foi determinado a continuidade dos trabalhos pelo método de amostragem.

4. NORMAS TÉCNICAS

O desenvolvimento do laudo foi feito embasado nas Normas Técnicas aplicadas conforme a necessidade e constatações na vistoria.

Normas Técnicas:

ABNT NBR 13.752:1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil.

ABNT NBR 14.037:1998 – Manual de Operação, Uso e Manutenção das Edificações – Conteúdo e Recomendações para Elaboração e Apresentação.

ABNT NBR 14.653:2001 – Avaliação de Bens. Parte 01, 02, 03, 04, 05 e 06.

ABNT NBR 16.747:2020 – Inspeção Predial: Diretrizes, Conceitos, Terminologias e Procedimentos.

ABNT NBR 5674: 1999 - Manutenção de Edificações – Procedimentos

ABNT NBR 15.575:2013 – Edificações Habitacionais – Desempenho Parte 01: Requisitos Gerais.

5. O IMÓVEL

De acordo com a matrícula de **fls. fls. 454/460**, trata-se de um apartamento nº 154 ou 15º andar do EDIFÍCIO ACÁCIAS (TORRE 1), integrante da “FASE VII”, no SUBCONDOMÍNIO EDIFÍCIOS do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO TERRARA”, situado à avenida Interlagos, nº 4455 no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa coberta edificada de 61,460m² e a área comum coberta de 33,683m² nesta incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem localizada nos Níveis 1, 2 e 3, sendo o total da área edificada de 95,143m², mais a área comum descoberta de 58,022m², com a área privativa total de 61,460m², perfazendo a área total (construída + descoberta) de 153,165m², correspondendo-lhe uma fração ideal do solo de 0,000327. Referido empreendimento foi parcialmente submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 92 na Matrícula nº 32.541 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: Nº 162.001.0001-1 em área maior.

5.1. LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A região onde está inserido o imóvel é o Jardim Umuarama e constitui-se de bairro de fácil acesso e possuidor dos melhoramentos públicos usuais.

A infraestrutura da região é a usual, com diversos serviços públicos. Nas imediações encontramos edifícios, comércio diversificado e serviços em geral.



Imagem 01: Fragmento da Google Earth®.

5.2. ZONEAMENTO

Segundo a Lei Municipal nº 13.885 de 25/8/2004, a região onde o imóvel está é considerado Residencial Vertical de Médio Padrão.

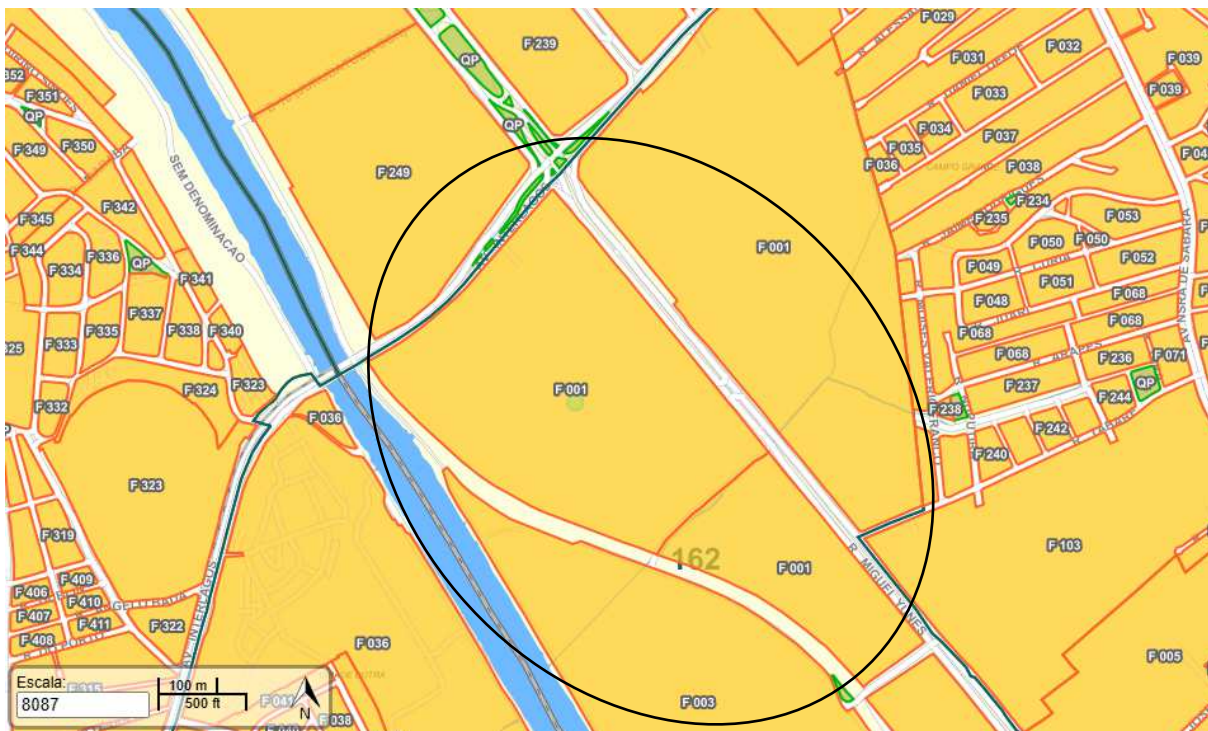


Imagem 02: Fragmento do Geosampa®.

5.3. DESCRIÇÃO TABULAR DO IMÓVEL

Trata-se de um apartamento nº 154 ou 15º andar do EDIFÍCIO ACÁCIAS (TORRE 1), integrante da “FASE VII”, no SUBCONDOMÍNIO EDIFÍCIOS do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO TERRARA”, situado à avenida Interlagos, nº 4455 no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa coberta edificada de 61,460m² e a área comum coberta de 33,683m² nesta incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem localizada nos Níveis 1, 2 e 3, sendo o total da área edificada de 95,143m², mais a área comum descoberta de 58,022m², com a área privativa total de 61,460m², perfazendo a área total (construída + descoberta) de 153,165m², correspondendo-lhe uma fração ideal do solo de 0,000327. Referido empreendimento foi parcialmente submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 92 na Matrícula nº 32.541 deste Serviço Registral. CONTRIBUINTE: Nº 162.001.0001-1 em área maior.



PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Conclusions

References

395.614

02

São Paulo, 17 de maio de 2013

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 154, localizado no 15º Pavimento ou 15º andar do **EDIFÍCIO ACÁCIAS (TORRE 1)**, integrante da "FASE VII", no **SUBCONDOMÍNIO EDIFÍCIOS** de empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO TERRARA**", situado à Avenida Interlagos, nº 4455, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 61,460m² e a área comum coberta de 33,683m², nesta incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem localizada nos Níveis 1, 2 e 3, sendo o total da área edificada de 95,143m², mais a área comum descoberta de 58,022m², com a área privativa total de 61,460m², perfazendo a área total (construída + descoberta) de 153,165m², correspondendo-lhe uma fração ideal do solo de 0,000327. Referido empreendimento foi parcialmente submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 92 na Matrícula nº 32.541 deste Serviço Registral.

Contribuinta n° 162.001.0001-1 am área maior.

PROPRIETÁRIAS:- TERRARA DAS HORTÊNSIAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.230.543/0001-70, com sede nesta Capital na Rua Gomes de Carvalho, nº 1809, Vila Olímpia; e **BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.877.812/0001-08, com sede nesta Capital na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Brooklin Novo.

REGISTROS ANTERIORES:- Rs.43 e 51/Matr. 32.541 deste Serviço Registral, feitos em 10 de junho de 2008 e 03 de dezembro de 2009.


Tarek Saleh Emmerick
Securities Substituto

AN 1096 614 - REFERÊNCIA

1) Conforme registro nº 65, feito em 30 de maio de 2011 na matrícula nº 32.541 deste Serviço Registral, verifica-se que por instrumento particular de 01 de setembro de 2010, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 4.380/64, BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, já qualificada, e TERRA DAS HORTENSIAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., já qualificada, hipotecaram o imóvel, juntamente com outros, ao BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco, neste Estado, no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, para garantia de um crédito aberto no valor de R\$75.115.000,00, com vencimento da primeira parcela em 01/09/2010 e juros anuais à taxa nominal de 10,03% e efetiva de 10,50%, sendo que, após o vencimento da dívida o montante correspondente as unidades não comercializadas, será refinanciado na carteira hipotecária habitacional, no prazo máximo de 036 meses, a taxa anual de juros nominal de 12,26% e efetiva de

- Continua no verso -

Imagem 03. Fragmento da primeira página da matrícula.

E-mail: eng.nathaliadiasmartins@outlook.com cel. (11) 95663-4599

5.4. DESCRIÇÃO DO LOCAL

A avenida Interlagos, onde se localiza o acesso ao imóvel é asfaltada, provida de guia, sarjeta e calçada em ambos os lados, possui iluminação pública, redes de energia elétrica e de telecomunicações, água tratada e coleta de esgoto.



Imagem 04. Fragmento da primeira página da matrícula.

5.5. O CONDOMÍNIO

Trata-se de um apartamento nº 154 ou 15º andar do EDIFÍCIO ACÁCIAS (TORRE 1), integrante da “FASE VII”, no SUBCONDOMÍNIO EDIFÍCIOS do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO TERRARA”



Imagem 05. Fragmento da primeira página da matrícula.

6. O VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

6.1. A METODOLOGIA

Para a fixação do justo e correto valor do depósito avaliando, o Jurisperito se valerá do MÉTODO COMPARATIVO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS onde foram analisados dados de diversos imóveis negociados e em oferta de venda na região. O comparativo direto é pacificamente aceito como o melhor e mais preciso método de avaliação, no entanto, só é possível quando há quantidades suficientes de elementos de comparativo semelhantes ao avaliando.

6.2. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para a fixação do justo e correto valor do depósito avaliando, o Jurisperito se valerá do MÉTODO COMPARATIVO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS onde foram analisados

6.3. MÉTODO COMPARATIVO CONCLUSO

Todos os imóveis pesquisados se situam nas proximidades do mesmo setor que está o expropriando e o fator índice fiscal supre as diferenças que possam ocorrer entre os elementos, como podemos ver a seguir:

Todo o rol foi pesquisado conforme os ditames preconizados pelas NORMAS DO IBAPE em vigor, como o fito de se apurar com rigor normal.

Em respeito ao trabalho das imobiliárias e corretores de imóveis que forneceram as informações necessárias ao desenvolvimento do comparativo, apenas os dados básicos dos imóveis e as referências dos informantes serão publicadas. Maiores detalhes sobre os imóveis do comparativo podem ser consultados diretamente com as imobiliárias.

6.4. O VALOR DA CONSTRUÇÃO

Todos os imóveis pesquisados se situam nas proximidades do mesmo setor que está inserido o imóvel.

A fim de padronizar os elementos pesquisados, primeiramente classificaremos o imóvel em questão. De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, o imóvel pode ser classificado como sendo: Apartamento de Padrão Médio:

1.2.4 – Padrão Médio

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de

cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

6.5. DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

6.5.1 – O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação, na determinação de seu valor de venda.

6.5.2 – O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (FOC), para levar em conta a depreciação.

6.5.3 – O fator FOC é determinado pela expressão:

$$\text{FOC} = R + K * (1 - R),$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador à ponderação das observações colhidas em vistoria.

TABELA 2

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	C	d	e	F	g	h
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrada na TABELA 2.

6.5.4 – A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – Ic - (anos)	VALOR RESIDUAL – "R" - (%)
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	MÉDIO	60	20

6.5.5-Obtém-se o coeficiente “K”, na tabela 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação – le – e a vida referencial – Ir – relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas na QUADRO A.

6.5.6-A idade da edificação na época de sua avaliação – le – é aquela estimativa em razão do obsolescimento da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

6.5.7-A idade da edificação na época de sua avaliação – le – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, alerta-se, não deve ser considerado na sua fixação.

6.5.8-O estado de conservação deve ser fixado em razão das construções em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total.

6.5.9-O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO A que se segue:

QUADRO A

C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
---	---------	------	---

Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

6.6. O VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será obtido pela comparação com imóveis em oferta de venda na região.

6.7. OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO

ELEMENTO 01

Avenida Interlagos, 4455

Área Construída: 62,00 m²

Vagas de garagem: 01 vagas

Preço de Venda: R\$ 629.000,00

Imobiliária: Rossoni Imóveis - Jader

Contato: (16) 99155-1501



ELEMENTO 02

Avenida Interlagos, 4455

Área Construída: 74,00 m²

Vagas de garagem: 02 vagas

Preço de Venda: R\$ 758.000,00

Imobiliária: Rossoni Imóveis - Jader

Contato: (16) 99155-1501



ELEMENTO 03

Avenida Interlagos, 4455

Área Construída: 60,00 m²

Vagas de garagem: 01 vaga

Preço de Venda: R\$ 645.000,00

Imobiliária: Imobiliária Scheid

Contato: (11) 93431-0077



ELEMENTO 04

Avenida Interlagos, 4455

Área Construída: 72,00 m²

Vagas de garagem: 02 vagas

Preço de Venda: R\$ 780.000,00

Imobiliária: Esperidião Imóveis

Contato: (11) 95917-7015



ELEMENTO 05

Avenida Interlagos, 4455

Área Construída: 60,00 m²

Vagas de garagem: 01 vagas

Preço de Venda: R\$ 650.000,00

Imobiliária: Aline Patrícia – Negócios imobiliários

Contato: (11) 98251-0376



ELEMENTO 06

Avenida Interlagos, 4455

Área Construída: 63,00 m²

Vagas de garagem: 01 vagas

Preço de Venda: R\$ 650.000,00

Imobiliária: Prohabitar imóveis

Contato: (11) 9 5669-7944



6.8. TABELA DE HOMOGEINIZAÇÃO

elemento	1	2	3	4	5
preço (R\$)	R\$ 629.000,00	R\$ 758.000,00	R\$ 645.000,00	R\$ 780.000,00	R\$ 650.000,00
área útil (m²)	62,00	74,00	60,00	72,00	60,00
vagas	1	2	1	2	1
índice	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
fator fonte	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
idade aparente	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00
coef. conserv.	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32
fator obsoles.	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
padrão	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
equivalente	5.664,33	4.393,75	5.914,02	4.573,85	5.959,86

6	cálculos			cálculos	
R\$ 650.000,00	elementos	bruto	úteis	mínimo	4.307,66
63,00	1	5.664,33	5.664,33	máximo	6.461,49
1	2	4.393,75	4.393,75	fator	1,00
1,00	3	5.914,02	5.914,02	idade	13,00
0,90	4	4.573,85	4.573,85	conservação	0,32
13,00	5	5.959,86	5.959,86	vida útil	60,00
0,32	6	5.801,64	5.801,64	índice fiscal	1,00
0,89	-	-	-	área útil	61,46
1,000	-	-	-	vagas	1
5.801,64	-	-	-	valor m² saneado	5.384,57
	-	-	-	valor de venda R\$ 546.318,83	
	-	-	-		
	-	-	-		
	-	-	-		
	média bruta	5.384,57	-		
	média saneada	-	5.384,57		

7. A HOMOGENEIZAÇÃO

Temos como média saneado o valor de R\$5.384,57, e dentre todos os 06 elementos apresentados, todos são aproveitáveis.

8. CONCLUSÃO

Concluimos, portanto, que a composição do valor de venda do apartamento localizada na avenida Interlagos, nº4455, apartamento nº 154 ou 15º andar do EDIFÍCIO ACÁCIAS (TORRE 1) é de:

R\$ 546.318,83

(quinhentos e quarenta e seis mil trezentos e dezoito reais e oitenta e três centavos)

Em janeiro de 2.026.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A apuração do valor do imóvel não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possuía as características descritas no título.

A medição do imóvel foge ao escopo dos trabalhos determinados.

A avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de nível de rigor normal e está baseada em informações prestadas por imobiliárias da região.

A avaliação foi feita conforme o método de amostragem devido às dificuldades para acessar o imóvel e os resultados apresentados não foram prejudicados no presente trabalho desenvolvido.

Nathália Dias Martins
Engenheira Civil

10. ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento a avaliação em 17 (dezesete) folhas, impressas e numeradas de um só lado e a primeira e última folha, vão assinadas e datadas.

São Paulo, 13 de janeiro de 2.026



Nathália Dias Martins
Perita Judicial
Engenheira Civil


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
3ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11) 3538-9559, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **0049601-68.2020.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos e Títulos de Crédito**
 Exequente: **Escritorio Admin.germaine Lucie Burchard Empr.imob.ltda e outro**
 Executado: **Laércio Benko Lopes**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ana Laura Correa Rodrigues**

Vistos.

1. Não havendo impugnação pelas partes, homologo o laudo pericial de fls. 944/960, e fixo o valor do imóvel em R\$ 546.318,83 tendo-se como data de referência o mês de janeiro de 2026, fls. 959.

Expeça-se o mandado de levantamento em favor da perita, pelo valor fixado as fls. 842/843, devendo juntar aos autos o formulário MLE.

2. Para alienação do imóvel penhorado através de leilão eletrônico, **nomeio o leiloeiro FERNANDO JOSE CERELLO GONÇALVES PEREIRA**, fixando a sua comissão em 5% do valor da arrematação.

3. O procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 884 e seguintes do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009.

4. Competirá à empresa gestora providenciar a **publicação do edital com o valor atualizado da avaliação do imóvel e demais informações de que trata o art. 886 do CPC, bem como as intimações e cientificações dos sujeitos constantes do art. 899 do CPC, sob pena de nulidade**, incluindo: a) eventual credor hipotecário/alienante fiduciário; b) eventuais co-proprietários; c) eventuais credores decorrentes de penhoras anteriores, conforme certidão de registro do imóvel; d) as partes (exequentes e executados), independentemente da existência de advogados constituídos nos autos. Determino que no edital conste expressamente que eventuais débitos de "condomínio" pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.

5. **As intimações e cientificações determinadas no item anterior deverão ser**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
3ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11) 3538-9559, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

realizadas através de carta postal ou telegrama, e as custas decorrentes deverão ser suportadas pelo gestor. Os comprovantes de entrega deverão ser juntados nos autos. Deve ainda ser observando o prazo para as intimações, nos termos determinados pelo art. 889 do Código de Processo Civil. Caso a intimação não respeite o prazo, novo leilão deverá ser designado e novas intimações deverão ser providenciadas.

6. O único ato que caberá ao ofício e ao juiz, em caso de leilão eletrônico, é assinar o auto de arrematação, que também deverá ser lavrado pelo gestor. Dessa forma, não cabe ao ofício judicial expedir edital, nem ao juízo assiná-lo. Da mesma forma, não cabe ao ofício expedir o auto de arrematação ou qualquer outro documentos, sendo esse o ônus do gestor, o que justifica a sua remuneração (art. 17 do Provimento CSM nº 1625/2009).

7. O exequente deve encaminhar cópia do edital para o endereço de e-mail sp3cv@tjsp.jus.br e trazer aos autos a publicação do edital em jornal de ampla circulação em até 30 dias a partir da publicação desta decisão. No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo.

8. Para publicação de nota de cartório no D.J.E., informando as datas do leilão eletrônico, não basta a juntada de minuta. A empresa gestora deve providenciar a juntada do edital publicado (jornal).

Intime-se.

São Paulo, 12 de maio de 2026.

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