

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 23ª VARA DO FORO CENTRAL CÍVEL - JOÃO MENDES JUNIOR – COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

**PROCESSO**

**0006710-32.2020.8.26.0100**



\*00067103220208260100\*

**BANCO DO BRASIL S/A**, por seus advogados infra-assinados, nos autos em epígrafe que move em face de **RO7 INFORMATICA LTDA e outros**, respeitosamente, vem à presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer ao final:

Nobre julgador, conforme decisão de fls.87, requer-se a juntada de 03 (três) avaliações realizadas por corretores devidamente cadastrados no CRECI/SP.

Requer por fim, que as publicações e intimações emanadas por esse Juízo passem a constar exclusivamente o nome do advogado **PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS – OAB/SP nº. 23.134**, sob pena de nulidade.

Termos em que,

Pede deferimento.

Bebedouro/SP, 2 de setembro de 2021.

**DR. PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS**  
**OAB/SP Nº 23.134**



**DRA. LARISSA C. FERREIRA MESSIAS**  
**OAB/SP Nº 289.357**

**DR. DANIEL DE SOUZA**  
**OAB/SP Nº 150.587**

**DRA. CLICIA DO N. VECCHINI**  
**OAB/SP Nº 304.688**

424885 – COB-BB  
ILEAL

**\*1820769\***



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Foi realizada avaliação técnica imobiliária com objetivo principal de estabelecer o valor atualizado da respectiva unidade residencial apartamento número 144, localizado no 14º pavimento do EDIFÍCIO SAPUCAIA, situado à Rua Sapucaia, 1070, no 33º subdistrito do Alto da Mooca, Comarca de São Paulo-SP, conforme descrito nos termos da matrícula nº 137.420 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

|         |   |                        |
|---------|---|------------------------|
| 137.420 | 1 | 01 de DEZEMBRO de 2004 |
|---------|---|------------------------|

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 144 localizado no 14º andar do EDIFÍCIO SAPUCAIA, situado na rua Sapucaia nº 1.070, no 33º Subdistrito Alto da Mooca, possuindo a área real privativa de 105,15m², área real de uso comum de 83,57m², na qual já estão incluídas 02 vagas em lugares individuais e indeterminados na garagem do empreendimento situada no 1º ou 2º subsolo, área real total edificada de 188,72m², fração ideal no terreno de 1,1995%.

O método de avaliação adotado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este o que define o valor através da comparação com os dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. Este método é o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, uma vez que são pesquisadas as características e atributos que exercem influência na avaliação de imóveis.

O **IMÓVEL AVALIANDO** está localizado em área considerada residencial e estando livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, abaixo o valor:

**Valor: R\$ 890.000,00 (Oitocentos e noventa mil reais).**

Sendo o que se apresenta para o momento assino a presente avaliação em uma única via,

São Paulo, 31 de Agosto de 2021.

ALEXANDRE ABREU  
CRECI- 66.803-F

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** de um apartamento situado à RUA SAPUCAIA, 1070, unidade 144 do Edifício Sapucaia, Bairro da Mooca, São Paulo/SP, descrito nos termos da matrícula nº 137.420 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Da metragem da unidade em avaliação:

- Matrícula 137.420: Área privativa de 105,15m<sup>2</sup>, sendo 83,57m<sup>2</sup> de área comum, com duas vagas de garagem, perfazendo a área total de 188,72m<sup>2</sup>, conforme descrito nos termos da matrícula mencionada.

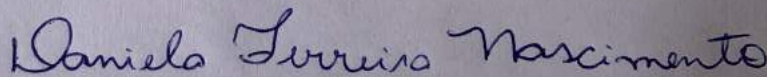
A presente avaliação se baseia nos dados e fotos recebidos, podendo sofrer alterações dependendo do estado de conservação interno do imóvel.

A **UNIDADE AVALIADA** está livre e desembaraçada de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, **CONCLUIMOS** que:

**Valor para venda** no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 890.000,00 (Oitocentos e noventa mil reais)**.

Sendo o que se apresenta para o momento assino a presente avaliação em uma única via,

São Paulo, 01 de Setembro de 2021.

  
**DANIELA FERREIRA NASCIMENTO**  
CRECI- 147.452-F

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Informamos que houve avaliação técnica imobiliária em 31/09/2021, visando valor atualizado do respectivo imóvel descrito como "apartamento 144" do Condomínio Sapucaia, situado à Rua Sapucaia, nº1070, no Bairro da Mooca, São Paulo/SP, descrito nos termos da matrícula nº 137.420 do Cartório do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP.

|         |   |                        |
|---------|---|------------------------|
| 137.420 | 1 | 01 de DEZEMBRO de 2004 |
|---------|---|------------------------|

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 144 localizado no 14º andar do EDIFÍCIO SAPUCAIA, situado na rua Sapucaia nº 1 070, no 33º Subdistrito Alto da Mooca, possuindo a área real privativa de 105,15m², área real de uso comum de 83,57m², na qual já estão incluídas 02 vagas em lugares individuais e indeterminados na garagem do empreendimento situada no 1º ou 2º subsolo, área real total edificada de 188,72m², fração ideal no terreno de 1,1995%.

A presente avaliação se baseia apenas na condição externa do imóvel e preço de mercado adotado para os imóveis na região, podendo sofrer alterações de acordo com a conservação interna do bem.

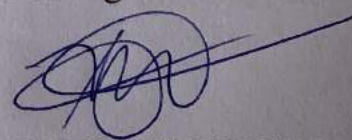
O método de avaliação adotado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este o que define o valor através da comparação com os dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. Este método é o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, uma vez que são pesquisadas as características e atributos que exercem influência na avaliação de imóveis.

O **IMÓVEL AVALIANDO** está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, abaixo o valor:

**Valor: R\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais).**

Sendo o que se apresenta para o momento assino a presente avaliação em uma única via,

São Paulo, 31 de Agosto de 2021.

  
**TIAGO ALENCAR**  
**CRECI- 131.836-F**


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO CENTRAL CÍVEL**
**23ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6178, São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

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

Em 13 de setembro de 2021, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central, Dr. **Guilherme Silveira Teixeira**. Eu, Victor M. Fujii, Assistente Judiciário, subscrevi.

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0006710-32.2020.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Contratos Bancários**  
 Exequente: **BANCO DO BRASIL S/A**  
 Executado: **Ro7 Informatica Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA**

Vistos.

1. Fl. 100: Conforme já salientado, havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá a parte exequente providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade, no prazo de 10 dias. No mesmo prazo, deverá indicar o valor aproximado dos débitos fiscais em cobrança.

2. **Cumpra-se** fl. 97, item 2.

3. **Rejeito**, no mais, pedido de retificação da penhora. Em que pese o erro material constante da decisão de fl. 48, ora rerratificada, a penhora não recaiu sobre os direitos detidos pelo executado sobre o imóvel descrito na matrícula nº 137.420, mas sim sobre a plena propriedade (Av. 4 – fl. 71). Correto, portanto, o pedido de penhora protocolado pela z. Serventia (fls. 65/6) e nos termos em que averbado pelo Sr. Oficial de Imóveis (Av.7 – fl. 72).

4. Fica a parte executada expressamente advertida de que a oposição maliciosa à execução ou embaraço à realização da penhora poderá ensejar a condenação por ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 774, NCPC).

5. Fls. 91/4 e 100/2: **Não prospera**, também, a impugnação à avaliação.

A existência de ônus e gravames sobre imóvel é indiferente ao mérito da avaliação, eis que tais informações, se o caso, constarão do edital de praxeamento.

Outrossim, a mera oferta de imóveis supostamente similares por valor superior nada mais representa do que a auto-estimativa pelos respectivos proprietários, o que, por si, não descaracteriza a média das avaliações realizadas por três profissionais distintos (fls. 92 – R\$890.00,00, R\$890.000,00 e R\$900.000,00).

Ante o exposto, **homologo** avaliação do imóvel pela média encontrada **R\$893.333,33** (agosto/2021).

6. No prazo supra, manifeste-se a parte exequente em termos de útil prosseguimento, providenciando, no mesmo ato, todo o necessário, sob pena de suspensão, nos termos do art. 921, III, NCPC.

Int.

São Paulo, 14/09/2021.

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



[Home](#) | 
 [Cálculos](#) | 
 [Séries históricas](#) | 
 [Câmbio/Moedas](#) | 
 [Data/hora](#) | 
 [Conversores](#) | 
 [Artigos](#) | 
 [Institucional](#)

## Cálculo de atualização monetária

[Voltar](#)
[Versão para Impressão](#)

### Cálculos Financeiros

#### Atualização monetária

[Cálculos de juros](#)  
[Planilha de reajuste de aluguéis e valores](#)  
[Planilha comparativa de reajustes](#)

### Cálculos Judiciais

[Planilha de débitos Judiciais](#)  
[Nova Planilha Débitos judiciais \(Lei 14905\)](#)

#### Planilha de desapropriações

### Financiamento

[Série de pagamentos](#)  
[Planilha-Sistemas PRICE e SAC](#)  
[Habitacional CEF \(Price/SAC/SACRE\)](#)

#### Dados básicos informados para cálculo

##### Descrição do cálculo

|                                    |                                                           |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Valor Nominal                      | R\$ 893.333,33                                            |
| Indexador e metodologia de cálculo | TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die. |
| Período da correção                | 31/08/2021 a 31/03/2026                                   |

#### Dados calculados

|                                 |            |                         |
|---------------------------------|------------|-------------------------|
| Fator de correção do período    | 1673 dias  | 1,269176                |
| Percentual correspondente       | 1673 dias  | 26,917598 %             |
| Valor corrigido para 31/03/2026 | (=)        | R\$ 1.133.797,21        |
| Sub Total                       | (=)        | R\$ 1.133.797,21        |
| <b>Valor total</b>              | <b>(=)</b> | <b>R\$ 1.133.797,21</b> |

[Quem somos](#)
[Contato](#)
[Termos de Uso](#)

Nossos serviços são públicos e gratuitos.

Esclarecemos que nossos recursos se destinam a auxiliar o usuário na elaboração dos diversos cálculos aqui disponibilizados, que não devem prescindir de um profissional capacitado.

O usuário que utiliza os nossos serviços o faz por sua conta e risco, e aceita que não temos qualquer responsabilidade por danos de qualquer natureza resultantes desta utilização.

Apesar dos cuidados na coleta e manuseio, o DrCalc.net não se responsabiliza pelas informações e cálculos aqui disponibilizados, eximindo-se de quaisquer perdas, danos (direitos, indiretos ou incidentais), custos e lucros cessantes.

DrCalc.net / DrCalc.net.br - Todos os direitos reservados