

EUZEBIO INIGO FUNES
& ADVOGADOS ASSOCIADOS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DE SANTANA**

PROCESSO Nº 0038895-76.2013.8.26.0001

CONDOMÍNIO CENTRO EMPRESARIAL VARI, por sua advogada e procuradora que a esta subscreve, nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA SOB RITO ORDINÁRIO**, que promove em face de **WAGNER LUIZ GIANNOTTI**, vem, à presença de V. Exa., requerer a juntada das avaliações elaboradas pelos corretores Imobiliários e respectivos comprovantes de despesas, para que o valor correspondente à média seja homologado como o valor de avaliação do imóvel.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 08 de Março de 2023.

EUZÉBIO INIGO FUNES

OAB/SP - 42.188



YOHAN YOU – CRECI/SP SOB. Nº 203934 - LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA PARA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL

São Paulo, 06 de Dezembro de 2022.

Na qualidade de técnico em transações imobiliárias, e atendendo à solicitação da parte interessada, declaro ter realizado a avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo descrito:

APARTAMENTO RESIDENCIAL Nº 51 localizado no 5º pavimento do **Centro Empresarial Vari**, situado à Rua Olavo Egídio, nº 287, no 8º Subdistrito – Santana/SP.

Com área útil de 115,600m², área comum de 48,289m², área total de 163,889m², correspondendo-lhe no terreno e fração ideal de 1,8539%.

Imóvel devidamente **registrado na matrícula sob nº 76.071**, junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

O procedimento deu-se através do método comparativo direto de mercado, com a coleta de dados junto a profissionais especializados, anúncios e transações recentes realizadas por imobiliárias da região.

Considerando todas as informações pertinentes e relevantes ao imóvel, o mesmo foi avaliado **em R\$ 1.250.000,00** (um milhão, duzentos e cinquenta mil reais).



Avenida Paes de Barros, 2659 – CJ. 16 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03115-020
Tel. (11) 2574-8086 / (11) 9.9373-4767.



Avenida Paes de Barros, 2659 – CJ. 16 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03115-020
Tel. (11) 2574-8086 / (11) 9.9373-4767.



S16020016764R#01-25*15*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

matrícula ficha

-76.071- **-01-**

São Paulo, 18 de novembro de 1993

IMÓVEL:- O ESCRITÓRIO SOB Nº 51, localizado no 5º andar do Centro Empresarial Vari, situado à Rua Olavo Egídio nº 287, no 8º Subdistrito - Santana desta Capital, com a área útil de 115,600 metros quadrados, a área comum de 48,289 metros quadrados, a área total de 163,889 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,8539%.-

CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 069.184.0056-8 (A.M).-

PROPRIETÁRIOS :- ANTONIO VARI, italiano, do comércio, RNE. W- 309.935-L, antes portador do RG. nº 1.904.390-DOPS-SP, CPF. 048.589.058-53 e sua mulher IRENE RIBAS VARI, brasileira, do lar, RG. 10.177.201-SP, CPF. 175.986.898-14, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados, nesta Capital na Rua Adelino Bortoli nº 236.-

REGISTRO ANTERIOR:- R.3/41.452, R.5/34.705 e R. 17 na matrícula nº 57.507, todas deste Cartório.- O Escrevente Habilitado, Luiz Carlos Pires (Luiz Carlos Pires), - O Oficial, José Simão (José Simão).-

Av.1/76.071:- São Paulo, 18 de novembro de 1.993:- A presente matrícula foi aberta " Ex-Ofício ", nos termos da alínea "b" do item 45, do capítulo XX, do provimento nº 58/89, da Egregia Corregedoria Geral da Justiça.- O Escrevente Habilitado, Luiz Carlos Pires (Luiz Carlos Pires).- O Oficial, José Simão (José Simão).-

- continua no verso. -

Mod. 13

002.299

Página n.º 1
Certidão na última página

3º Oficial de Registro de Imóveis
Promovido em São Paulo - SP

3739/1

AA

1023-1/00001-12799-113



matrícula	ficha
76.071	- 01 verso

Av.2- 17/02/2010 - Prenotação nº 315.821 de 03/02/2010 -
Da escritura de 29 de janeiro de 2.010, do 23º Tabelião de Notas desta Capital, (livro 3157 - páginas 181/184) e da certidão emitida em 28 de janeiro de 2.010, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula, é atualmente cadastrado através do Contribuinte Municipal nº 069.184.0065-7 (Ricardo Cremonesi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

Av.3- 17/02/2010 - Prenotação nº 315.821 de 03/02/2010 -
Da mesma escritura que deu origem à Av.2 e da cédula de identidade de estrangeiro emitida pela SE/DPMAF/DPF, verifica-se que, o proprietário, **ANTONIO VARI**, é identificado pelo RNE. nº W390935-L e não como constou. (Ricardo Cremonesi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

R.4- 17/02/2010 - Prenotação nº 315.821 de 03/02/2010 -
Pela mesma escritura que deu origem à Av.2, os proprietários, **ANTONIO VARI** e sua mulher **IRENE RIBAS VARI**, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Adelino Bortoli, nº 230, já qualificados, transmitiram por venda feita a **WAGNER LUIZ GIANNOTTI**, brasileiro, divorciado, empresário, RG. nº 6.816.616-3-SSP/SP, CPF. nº 899.480.848-53, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Aluizio Azevedo, nº 99, apto. 24, bloco A, pelo preço de R\$ 230.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. (Ricardo Cremonesi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

R.5- 08/06/2012 - Prenotação nº 351.058 de 23/05/2012 -
Pelo Ofício GAB DICAT 561/2012, expedido em 07 de maio de 2.012, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, nos autos do processo de arrolamento de bens nº 10880.736203/2011-94, foi ordenado ao Oficial desta Serventia, nos termos do § 5º do artigo 64 da Lei Federal nº 9532/1997, a proceder o arrolamento do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de Wagner Luiz Giannotti (Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente Autorizado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Fabiano Rocha da Cunha - Mário Aparecido de Lima Bassi

Página n.º 2
Certidão na última página



GEORGE TAKEDA, 3º Oficial de Registro de Imóveis, código (CNS): 11328-2, **CERTIFICA**, nos termos do art. 19, §1.º, da Lei Federal n.º 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às alienações, ônus reais, prenotações e existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, inclusive as ações de que trata o art. 10 da Medida Provisória nº 656, de 7 de outubro de 2014 até a data de 24/02/2016 (conforme autorização concedida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital, nos autos do Pedido Providência nº 000.03.077568-3). Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos.

ANDRÉ SHODI IIRAI
Oficial Substituto

REINALDO PEDROSO BERGAMO
JOELSON MOREIRA MARTINS
SEMIRAMIS CECILIA TATUN CONSTANTINO
ADRIANA BONGIOVANNI
DENIS DE MENDONÇA
MARCIO PENNA
BALBINO FERREIRA FLOR JÚNIOR
Escriventes Autorizados

Oficial...	R\$	20,12
Estado...	R\$	7,99
IPESP...	R\$	4,12
Pag. Civil...	R\$	1,48
Trib. Just...	R\$	1,93
ISSQN...	R\$	0,56
TOTAL...	R\$	45,58

Certidão expedida no dia 26/02/2016
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGISP, XIV, 12, "d").
Pedido n.º 882.299, de 25/02/2016.

Recibo provisório de serviço: 000000882299
<https://info.prefeitura.sp.gov.br/rtps.aspx>

3º Oficial de Registro de Imóveis
Pompeu de São Paulo - SP

373942

11328-2-315001-373942-015

Última página

882.299



Sem mais,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Yohan You'. The signature is written on a white background.

Yohan You
Creci 203934
CPF. 256.519.898-11

Avaliação para comercialização de imóvel

Atendendo à solicitação da parte interessada, sob processo número 0038895-76.2013.8.26.0001, declaro ter realizado avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo:

Apartamento sob nº **51**, localizado no 5º pavimento do **CENTRO EMPRESARIAL VARI**, situado a Rua Olavo Egídio, nº 287, no 8º Subdistrito – Santana/SP, com a área útil de 115,600m², a área comum de 48,289m², área total de 163m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,8539%.

Imóvel devidamente **registrado sob nº 76.071 de matrícula**, junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Imagens da Fachada:



Localização:



Matrícula:

S16020016764R#01-25'15"

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula: **-76.071-** ficha: **-01-**

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 18 de novembro de 19 93

6550

IMÓVEL:- O ESCRITÓRIO SOB Nº 51, localizado no 5º andar do Centro Empresarial Vari, situado à Rua Olavo Egídio nº 287, no 8º Subdistrito - Santana desta Capital, com a área útil de 115,600 metros quadrados, a área comum de 48,289 metros quadrados, a área total de 163,889 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,8539%.-

CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 069.184.0056-8 (A.M).-

PROPRIETÁRIOS :- ANTONIO VARI, italiano, do comércio, . RNE. W- 309.935-L, antes portador do RG. nº 1.904.390-DOPS-SP, CPF. 048.589.058-53 e sua mulher IRENE RIBAS VARI, brasileira, do lar, RG. 10.177.201-SP, CPF. 175.986.898-14, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados, nesta Capital na Rua Adelino Bortoli nº 236.-

REGISTRO ANTERIOR:- R.3/41.452, R.5/34.705 e R. 17 na matrícula nº 57.507, todas deste Cartório.- O Escrevente Habilitado, Luiz Carlos Pires ., - O Oficial, José Simão).-

Av.1/76.071:- São Paulo, 18 de novembro de 1.993:- A presente matrícula foi aberta " Ex-Ofício ", nos termos da alínea "b" do item 45, do capítulo XX, do provimento nº 58/89, da Egregia Corregedoria Geral da Justiça.- O Escrevente Habilitado, Luiz Carlos Pires).- O Oficial, José Simão).-

- continua no verso. -

Mod. 12

882.299

Página n.º 1

Certidão na última página

3.º Oficial de Registro de Imóveis
Procurador em São Paulo - SP

3739A1

AA

44000 7

11208-12-20001-25299-1015

matrícula 76.071
 ficha - 01 verso

Av.2- 17/02/2010 - Prenotação nº 315.821 de 03/02/2010 -

Da escritura de 29 de janeiro de 2.010, do 23º Tabelião de Notas desta Capital, (livro 3157 - páginas 181/184) e da certidão emitida em 28 de janeiro de 2.010, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula, é atualmente cadastrado através do Contribuinte Municipal nº 069.184.0065-7 (Ricardo Cremonesi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

Av.3- 17/02/2010 - Prenotação nº 315.821 de 03/02/2010 -

Da mesma escritura que deu origem à Av.2 e da cédula de identidade de estrangeiro emitida pela SE/DPMAF/DPF, verifica-se que, o proprietário, ANTONIO VARI, é identificado pelo RNE. nº W390935-L e não como constou. (Ricardo Cremonesi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

R.4- 17/02/2010 - Prenotação nº 315.821 de 03/02/2010 -

Pela mesma escritura que deu origem à Av.2, os proprietários, ANTONIO VARI e sua mulher IRENE RIBAS VARI, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Adelino Bortoli, nº 230, já qualificados, transmitiram por venda feita a WAGNER LUIZ GIANNOTTI, brasileiro, divorciado, empresário, R.G. nº 6.816.616-3-SSP/SP, CPF. nº 899.480.848-53, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Aluizio Azevedo, nº 99, apto. 24, bloco A, pelo preço de R\$ 230.000,00, o imóvel objeto desta matrícula, (Ricardo Cremonesi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

R.5- 08/06/2012 - Prenotação nº 351.058 de 23/05/2012 -

Pelo Ofício GAB/DICAT 561/2012, expedido em 07 de maio de 2.012, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, nos autos do processo de arrolamento de bens nº 10880.736203/2011-94, foi ordenado ao Oficial desta Serventia, nos termos do § 5º do artigo 64 da Lei Federal nº 9532/1997, a proceder o arrolamento do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de Wagner Luiz Giannotti. (Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente Autorizado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Fabiano Rocha da Cunha - Mário Aparecido de Lima Bassi

Página nº 2
 Certidão na última página

GEORGE TAKEDA, 3º Oficial de Registro de Imóveis, código (CNS): 11328-2, CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1.º, da Lei Federal n.º 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às alienações, ônus reais, prenotações e existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, inclusive as ações de que trata o art. 10 da Medida Provisória n.º 656, de 7 de outubro de 2014 até a data de 24/02/2016 (conforme autorização concedida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital, nos autos do Pedido Providência n.º 000.03.077566-3). Serve a presente como certidão VINTENARIA no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos.

ANDRÉ SHODI IIRAI
Oficial Substituto

REINALDO PEDROSO BERGAMO
JOELSON MOREIRA MARTINS
SEMIRAMIS CECILIA TATUN CONSTANTINO
ADRIANA BONGIOVANNI
DENIS DE MENDONÇA
MÁRCIO PENNA
BALBINO FERREIRA FLOR JÚNIOR
Escriventes Autorizados

Oficial...	R\$	28,10
Estado...	R\$	7,99
IPRSP...	R\$	4,12
Reg. Civil...	R\$	1,48
Trib. Just.	R\$	1,93
ISSQN...	R\$	0,56
TOTAL...	R\$	45,58

Certidão expedida no dia 26/02/2016
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NºSGJSP, XIV, 12, "d").
Pedido n.º 882.299, de 25/02/2016.

Recibo provisório de serviço: 000000882299
<https://info.prefeitura.sp.gov.br/tps.aspx>

3º Oficial de Registro de Imóveis
Circuito de São Paulo - SP

373942

1178-2-00001-373942-015

última página

882.299

O processo de avaliação ocorreu através do comparativo de mercado, com a coleta de dados junto a profissionais especializados, anúncios e transações recentes realizadas por imobiliárias da região.

Considerando todas as informações pertinentes e relevantes ao imóvel, o mesmo foi avaliado **em R\$ 1.500.000,00** (um milhão, quinhentos mil reais).

Franmanager Prime inscrita no CRECI - sob nº 38462-J, assino e ratifico que este parecer foi elaborado de acordo com o art.3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 06 de Dezembro de 2022.



Franmanager Prime
Creci J - SP - 38462

Termo de Avaliação de Imóvel

Apartamento N° 51 – Centro Empresarial Vari.

Sumário

1.Preliminares.....	1
2.Descrição do Imóvel.....	2
3.Memorial descritivo do Imóvel.....	2/3
4.Localização e Condições de acesso.....	3
5.Método de Avaliação.....	3
6.Conclusão.....	3/4

1.Preliminares

- **Solicitante:** Centro Empresarial Vari;
- **Objeto:** Apartamento;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Rua Olavo Egídio, nº 287 – Santana/SP.
- **Data:** 06/12/2022;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

2. Descrição do Imóvel

- 2.1 Apartamento **Nº 51**, localizado **no 5º andar** do **BLOCO 7**, do **CENTRO EMPRESARIAL VARI**, situado a Rua Olavo Egídio, nº 287, no 8º Subdistrito – Santana desta capital, com a área útil de 115,600m², área comum de 48,289m², área total de 163,889m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,8539%.
- 2.2 Matrícula nº 76.071, no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
- 2.3 Com área área útil de 115,600m², área comum de 48,289m², área total de 163,889m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,8539%.
- 2.4 Idade aproximada do imóvel: 29 (vinte e nove) anos.

3. Memorial Descritivo do imóvel

- 3.1 A seguir estão dispostas algumas imagens da fachada do prédio, onde localiza-se o apartamento objeto da avaliação, bem como área externa e planta do imóvel, para que se registre a sua qualidade e estado.

3.1.1 – Imagens da fachada



4. Localização do imóvel e condições de acesso



5. Método de Avaliação

5.1 Não tivemos acesso ao imóvel.

5.2 Diversas foram as variáveis para a avaliação do imóvel – não apenas o quanto referido no item anterior. Consideramos as mais relevantes: (I) comparação de valor de metro quadrado na região; (II) comparação direta de valor com outras unidades do mesmo bairro e prédio; (III) localização e acessibilidade; (IV) demanda e oferta para compra, venda e locação percebidos dentro do próprio bairro; (V) valor das despesas da unidade geradas com IPTU; (VI) valor de referência atribuído pela Municipalidade e (VII) a qualidade aparente, idade da construção do imóvel.

6. Conclusão

6.1 Valor encontrado para a venda é de R\$ 1.315.000,00 (um milhão, trezentos e quinze mil reais).

Me coloco a disposição se necessário para maiores esclarecimentos que se façam necessários.

Daniela Inigo Funes
Corretora
Creci. 86442 – 2º Região.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL I - SANTANA****6ª VARA CÍVEL - AUTOS N. 0038895-76.2013.8.26.0001/01**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 252, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11) 3489-4372, São Paulo-SP - E-mail: santana6cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0038895-76.2013.8.26.0001/01 - Cumprimento de sentença**
Exequente: **Condomínio Centro Empresarial Vari**
Executado: **Wagner Luiz Giannotti**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Maria Cecilia Monteiro Frazão.**

Vistos.

Na fase de conhecimento o ora executado (citado pessoalmente: fls. 81) ficou revel e neste cumprimento de sentença não está representado por advogado.

Compulsando os autos, verifico que a fls. 141/142 foi deferida a penhora do imóvel objeto da matrícula 76.071, o executado foi intimado por carta (AR a fls. 160), bem como o possuidor direto (certidão do oficial de justiça: fls. 170).

Por intermédio da deliberação de fls. 227 foi autorizada a juntada pelo exequente de três avaliações da unidade.

Fls. 249: O exequente apresentou as três avaliações por intermédio de três corretores credenciados no CRECI e requereu o valor pela média.

Os valores apresentados para dezembro de 2022 foram: R\$ 1.250.000,00 (fls. 250), R\$ 1.500.000,00 (fls. 260) e R\$ 1.315.000,00 (fls. 263).

Considerando-se a disparidade de valores e que o executado, a despeito de intimado não se fez representar por advogado, **acolho a média, de sorte que o valor de avaliação do imóvel para dezembro de 2022 é de R\$ 1.355.000,00 (um milhão, trezentos e cinquenta e cinco mil reais).**

O executado fica intimado pelo DJE, nos termos do art. 346 do Código de Processo Civil.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL I - SANTANA****6ª VARA CÍVEL - AUTOS N. 0038895-76.2013.8.26.0001/01**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 252, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11) 3489-4372, São Paulo-SP - E-mail: santana6cv@tjsp.jus.br

Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento, devendo inclusive juntar a matrícula atualizada do imóvel e o demonstrativo do débito atualizado.

Prazo de 15 dias.

Na omissão, arquivem-se.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema informatizado.

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

RM

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 1.355.000,00
Indexador	IGP-M - (FGV)
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Dezembro/2022 a Abril/2026

Valores Calculados

Fator de correção	1217 dias	1,027348
Percentual correspondente	1217 dias	2,734772 %
Valor em 01/04/2026	=	R\$ 1.392.056,16

[Fechar](#) [Imprimir](#)

Descobrir mais

 [Calculadoras de amortização](#)

